

Zollhausfest

Geheimprojekt

Guesthouse für  
Geflüchtete

# MITEINANDER

Concours Collectif

Mediantemperatur 20°

Die Ganze Breite

# DURCHEINANDER

**kalkbreite**

GENOSSENSCHAFT  
KALKBREITE

Bye bye Chornlade!

○ **Wohin wollen wir?**

**Wohin willst du?** ○

**Sag es uns.**



## Editorial

### **Sorgfältig auf allen Ebenen**

**Worauf wir letztes Jahr verzichten mussten, ging dieses Jahr wieder: das Miteinander. Willkommen zum Jahresbericht 2022.**

Im letzten Jahresbericht beklagten wir uns, dass die für uns so wichtige Gemeinschaft, das Miteinander nicht im gewünschten Mass möglich war. Die Pandemie diktierte den Takt und forderte wiederholt unschöne Trennungen. Kaum schien Anfang 2022 die eine globale Unsicherheit in grössten Zügen gebannt, wurden wir von einer anderen überrascht: Ein Gröbbling beschloss in ein Land zu ziehen, in dem er nichts zu suchen hat. Und einmal mehr ist davon die gesamte Welt und damit auch die Genossenschaft Kalkbreite betroffen. Seit Mitte Jahr sind zwei unserer Zollhaus-Gästezimmer für Geflüchtete aus der Ukraine reserviert – begleitet von engagierten Bewohner\*innen.

### **Mit vielfältigen Unsicherheiten umgehen**

Zwischendurch wurde die Situation derart ungewiss, dass unsere Geschäftsstelle minutios ein Dokument mit dem sperrigen Titel «Business Continuity Management» ausarbeitete. Wie würden wir weiter funktionieren, wenn den Schiebetüren und Liften der Strom ausbliebe? Wie kalt würden die Wohnungen? Und wie blieben wir in Notfällen erreichbar? Globale Spannungen wirken sich in unserer vernetzten Welt unmittelbar auch auf unsere superlokale Genossenschaft aus. Man könnte unsere drei Beine – Wohnraum, Gewerberaum, Kulturraum – als Risikostreuung begreifen, gleichzeitig

heisst dies aber auch: Irgendwas ist immer. Wohl als Nachwehe der Pandemie gerieten auch Teile unseres geliebten, erst kürzlich eröffneten Gewerbes an der Zollstrasse in Schieflage: Der Chornlade und die Tarterie kündigten schliesslich ihren Auszug an.

### **Feine Justierungen im Jetzt ...**

Acht Jahre nach Bezug der Kalkbreite gelangte die Vermietungskommission an den Vorstand: Lasst uns die Köpfe zusammenstecken, es gibt da ein paar Spannungsfelder, die wir lieber heute als morgen angehen möchten. Der Vorstand setzte sich an beiden Retraiten mit der Frage auseinander, wem und wie wir Wohnungen vergeben. Die Stellschrauben wirken mit grösster Verzögerung und manches funktioniert schlicht nicht, wie bei Erstbezug der Kalkbreite vor zehn Jahren gedacht. Wenige Beispiele: Was bedeutet «interner Wohnungswechsel», da wir nun zwei Liegenschaften und zukünftig vielleicht noch weitere haben? Wie strikt gehen wir bei Unterbelegungen vor, die zwangsläufig entstehen? Wie wird Wohnsicherheit im Verhältnis zur ökologischen Nachhaltigkeit gewichtet? Wie viel Steuerung von oben ist nötig und richtig, bei wie viel Selbstbestimmung? Und was braucht es über die soziale Durchmischung hinaus, damit nicht nur politische Legitimation, sondern auch ein wirklich gutes und bereicherndes Zusammenleben entsteht? Wir sind um Voraussicht und Vorsorge bemüht, um Herausforderungen klein zu halten – das Vermietungsreglement wird entsprechend überarbeitet.

## ... grosse Weichenstellungen für die Zukunft

Manches ist akut und muss angegangen werden. Andere Herausforderung könnten wir auch einfach links liegen lassen: Wachstumschancen. Doch zu unserem Selbstverständnis gehört neben der reflektierten Gegenwart auch die bauliche Weiterentwicklung. Denn auch die Situation rund um bezahlbaren Wohnraum in Zürich hat sich in den letzten Jahren weiter verschärft; mehr Menschen brauchen Wohnraum, der attraktiv, erreichbar und bezahlbar ist. Dies schlägt sich mitunter in unserer stark gewachsenen Mitgliederzahl nieder. Im Jahr 2022 haben wir nicht nur – mit eurer tatkräftigen Unterstützung – eine Projektakquisition mit dem mysteriösen Titel «Geheimprojekt» vorwärtsgetrieben (immer noch laufend, immer noch der Verschwiegenheit verpflichtet), sondern auch die Wachstumskommission gegründet. Ein auserlesenes, sehr breit zusammengesetztes Grüppli von etwa sieben Personen hält Ausschau, grübelt, visioniert und legt Hand an. Bereits Ende Jahr war klar: Die Genossenschaft steckt den Fuss in zwei Türen. Bis zur Generalversammlung wissen wir sicher mehr zu berichten.

### Eine pflegeintensive Vision

Auch an den bestehenden Strukturen wird gearbeitet. Sowohl an denen unserer Bauten ( Fassadensanierung Kalkbreite, Abklärungen Solarfassade, Konzeption Kinderspielplatz auf der Gleis-terrasse und Mängelbehebung Zollhaus) wie auch an den Strukturen unserer Organisation (Gemeinrat Kalkbreite versus Concours Collectif, Wechsel auf Valérie als alleinige Geschäftsleiterin, Schaffung der Mitwirkungsfachstelle «Kollaborative Transformation» sowie stete Erneuerung des Vorstands). Die vielen Themen, die uns

beschäftigen, sind wenig überraschend genau das, was uns ausmacht: vielschichtig. Wir machen es uns mit unseren hohen Ansprüchen an unser Miteinander bei gleichzeitiger räumlicher Reduktion nicht leicht. Unsere hochgesteckte, gelebte Vision bedarf unserer vollen Aufmerksamkeit und steten kritischen Prüfung – damit wir uns bei all den wertvollen Vielschichtigkeiten nicht im Kleinklein verlieren, sondern den Blick für das Grosse und die Zukunft unseres Zusammenlebens bewahren.

### Auch mal selbstgefällig sein

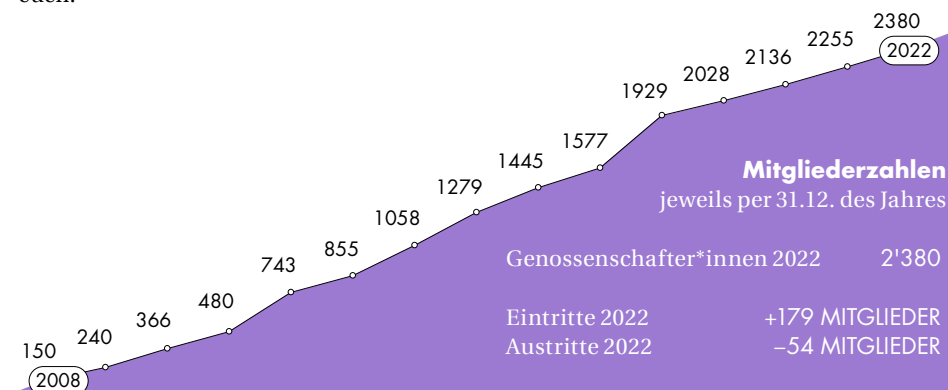
Beim Zollhausfest im Juni 2022 waren wir geradezu berauscht. So viel kam zusammen. Auf so vielen Ebenen. So viele Menschen. Die Dichte des Tages. Die Unterschiedlichkeit der Ereignisse. Die Nuancen der Stadt. Genau das sind wir. An Tagen wie diesen, und sicher nicht nur im Rahmen solcher Sonderereignisse, entfaltet unsere Vision eine Leichtigkeit, die ihresgleichen sucht. Und das wollen wir ganz unbescheiden festhalten. Unser diesjähriger Kurzfilm fängt das Miteinander, die Gleichzeitigkeit, die Vielstimmigkeit des Alltags in unserer Genossenschaft ein. Ein Sog, ein Rausch, ein echter Mehrwert. Oder?

Und wenn es mal weniger gut läuft, dann ist neben euch Genosschafter\*innen ein tolles Team zur Stelle. Dieses unterliegt wie die Welt, wie die Stadt, wie die Genossenschaft selbst der Veränderung: Im Jahr 2022 verabschiedeten wir uns von Antonio, Christine, Claire, Reto, Thomas und Tony – wir danken euch für euer wertvolles Engagement. Neu willkommen heissen wir neben Ari, Carlo, Danielle, Dimphie, Jai, Lars, Lucas, Luisa, Malika, Martin, Patrizia, Sabina, Sarah, Stephanie, Thomas und Ulrike auch noch 179 neue Genosschafter\*innen. Jeden zweiten

Tag kommt eine Person dazu. Und mit neuen Menschen kommen auch neue Ideen und neues Gedankengut. Deshalb wollen wir unsere Vision kritisch prüfen. Ist es das Video? Ist es das Fest? Ist es der Alltag? Ist es in der Wohnung, auf dem Gang, im Büro oder Laden? Und was genau? Sagt es uns. Zeigt es uns. Schickt uns ein Foto, schreibt es uns oder zeichnet es. Miteinander wollen wir unsere Vision weiterentwickeln. Gemeinsam mit dir und euch.

### Der Vorstand

RAHEL EL-MAAWI  
STEPHAN JACK  
JONATHAN KISCHKE CO-PRÄSIDENT  
LARS KOCH  
CARLO METZ  
SABINA RUFF  
MONIKA SAXER CO-PRÄSIDENTIN  
GIAN TRACHSLER



## Ein Sog, ein Rausch, ein echter Mehrwert.

Eine filmische Hommage an die Genossenschaft Kalkbreite und ihre Bewohner\*innen.

Folge dem QR-Code und finde nebst der Jahresrechnung 2022 und den Beilagen zur GV 2023 auch unseren diesjährigen Kurzfilm.

Dieser fängt das Miteinander, die Gleichzeitigkeit, die Vielstimmigkeit des Alltags in unserer Genossenschaft ein. Ein Sog, ein Rausch, ein echter Mehrwert. Oder?



Zum Kurzfilm  
[jahresbericht.kalkbreite.net](http://jahresbericht.kalkbreite.net)

## Unser Weg zur neuen Vision

### Ohne dich geht es nicht.

Miteinander starten wir einen längerfristigen partizipativen Überarbeitungsprozess der Kalkbreite-Vision und eine Übersetzung in Statuten, Reglemente und die Organisationsstruktur. «Die Ganze Breite» ist jederzeit offen für viele Stimmen und eine breite Sichtweise. Mehr Infos online (kalkbreite.net)!



#### Kurzfilm

Füreinander. Miteinander.  
Durcheinander.



#### Plenum

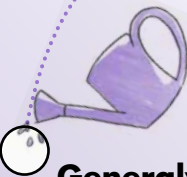
18. April 2023



#### Pop-up-Labor

##### «Die Ganze Breite»

Im Zollhaus



#### Generalversammlung

Montag, 19. Juni 2023



#### Zeig uns deine Vision

Postkarten und Blitzgedanken



#### Vision 2024

6

## Mach mit.

Unser Visionsprozess ist in einer sammelnden und offenen Phase. Hier kannst du uns deine Sicht auf die Zukunft der Genossenschaft Kalkbreite mitteilen.

### Dein nächster Schritt:

#### Online

Schicke uns deine drei Blitzgedanken



A

Bring dich unkompliziert ein mit deinen Blitzgedanken zur Genossenschaftsvision.

#### Offline

Sende uns deine Postkarte



B

Zeige uns deine Genossenschaftsvision oder etwas davon, was für dich wichtig ist, auf der beiliegenden Postkarte.

Danke

7

## Lagebericht

### Allgemeiner Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr schliesst mit einem Plus von rund CHF 736'000. Das Jahr war die ersten Monate noch immer geprägt von der Corona-Pandemie, ab Februar dann auch vom Krieg in der Ukraine, der nachfolgend zu grossen Unsicherheiten bei der Energieversorgung sowie zu wirtschaftlichen Verwerfungen mit starker Teuerung führte.

Der Mietertrag ist erneut gestiegen, da die Mieten im Zollhaus zum ersten Mal ein volles Jahr eingegangen sind und erstmals Umsatzmiete bei einigen Gewerbebetrieben fällig wurde. Dem entgegen wirkt die per Ende Jahr eingegangene definitive Mietzinsverfügung der Liegenschaft Kalkbreite, die nach der Prüfung der Bauabrechnung erstellt wurde. Der Mietertrag geht somit in der Liegenschaft Kalkbreite um rund CHF 353'000 pro Jahr zurück. Die Mietzinsgestaltung wird fortan jährlich überprüft und entsprechend dem Zürcher Kostenmietmodell an die Kostenfaktoren angepasst. Die seit 2017 zu hoch kalkulierten Mieten werden den Mieter\*innen zurückerstattet, was zu einem ausserordentlichen, periodenfremden Aufwand von CHF 730'000 führt.

Die Unterhaltskosten fielen leicht höher aus als budgetiert, da einige unvorhergesehene Kosten entstanden sind (z. B. Evakuierungsmodus bei Liften, nicht aktivierbare Kosten für Anpassungsarbeiten bei der Liegenschaft Kalkbreite). Demgegenüber konnte aber die Mängelbehebung nach zwei Jahren im Zollhaus schlank und ohne grosse Schäden abgeschlossen werden.

Der Bereich Guesthouse Flex hat sehr gut abgeschlossen und einen Nettoertrag von

rund CHF 899'000 erwirtschaftet, was dem gerechneten Business Plan für den Bereich stark vorausliegt und die Budgetierung somit um rund CHF 125'000 übertroffen hat.

Die Rechnung 2022 schliesst unter Einrechnung dieser Effekte um rund CHF 369'000 besser ab als für das Jahr budgetiert. Einlagen in den Heimfallfonds wurden – wie gemäss Baurechtvertrag festgehalten – noch nicht getätigt, die Einlagen in den Erneuerungsfonds hingegen wurden für beide Liegenschaften wie vorgeschrieben vorgenommen.

Finanzierungen wurden im Berichtsjahr keine abgelöst, somit profitiert die Genossenschaft weiterhin vom bis vor Kurzem sehr günstigen Zinsumfeld und weist eine Gesamtzinsbelastung per Ende des Berichtsjahres deutlich unter dem hypothekarischen Referenzzinssatz von 1.25 % aus. Das Baukreditkonto Zollhaus konnte ordentlich aufgelöst und konsolidiert werden.

#### Durchführung Risikobeurteilung

Eine Risikobeurteilung wurde vierteljährlich für den Betrieb durchgeführt und vom Vorstand zur Kenntnis genommen.

#### Vermietungslage

Die Vermietungslage ist gut. Bei den Wohnungen gab es nur vereinzelt Wechsel in Joker-Zimmern oder 1-Zimmer-Clustern. Im Zollhaus fand ein interner Wohnungswechsel statt und eine 5.5-Zimmer-Wohnung konnte mit dem Zweck Wohnen im Alter extern neu vermietet werden. Die Gewerbelokale in der Kalkbreite waren voll ausgemietet. Im Zollhaus kam es ab Oktober zu einem Leerstand und ab Dezember zu einem zweiten. Grund dafür sind in beiden Fällen wirtschaftliche Schwierigkeiten der jeweiligen Gewerbemiet\*innen.

#### Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Das Bauprojekt Zollhaus konnte 2021 innerhalb der budgetierten Kosten abgeschlossen und in den normalen Betrieb überführt werden. Die Bauabrechnung lag ab Frühling 2022 vor und schloss sehr gut ab, rund CHF 3.6 Millionen unter dem Kostenvoranschlag.

Weitere Ersatzneubauten und Sanierungen sind keine erfolgt, aber ein weiteres Wachstum der Genossenschaft wird angestrebt. Aus diesem Grund wurden verschiedene Projekte durch den Schwerpunkt Wachstum des Vorstands geprüft. Bei zwei Projekten hat sich die Genossenschaft beworben und wurde bei beiden für die weiteren Verfahrensrunden zugelassen. Für die Liegenschaft Kalkbreite war eine grössere Fenster- und Fassadensanierung geplant, da Wasser in die Holzkonstruktion eingetreten ist und teilweise zu Fäulnis geführt hat, welche entfernt werden muss. Die Sanierung musste witterungsbedingt auf den Frühling 2023 verschoben werden, die Kosten werden voraussichtlich aus dem Erneuerungsfonds gedeckt.

#### Aussergewöhnliche Ereignisse

Die Corona-Pandemie und die immer wieder vom Bund durchgesetzten Massnahmen zu deren Bekämpfung sorgten bei den Gewerbetreibenden zu Beginn des Berichtsjahres weiterhin für Unsicherheit. Die Genossenschaft hat erneut Mietzinse reduziert und erlassen, um die Geschäftsmietenden in dieser schwierigen Zeit zu unterstützen. Auch der genossenschaftseigene Hotelbetrieb war von den angeordneten Einschränkungen betroffen. Ab März entfielen die Pandemiemassnahmen und das Geschäftsjahr entwickelte sich erfreulich.

#### Organisation

Parallel zu den externen Herausforderungen ist auch die «interne» Organisation der Genossenschaft durch den substanziellen Wandel auf verschiedenen Ebenen geprägt. Das gesamte Team von Mitarbeitenden und Vorstand waren dafür besorgt, dass die Veränderungsprojekte neben dem Tagesgeschäft und den bereits laufenden Projekten zeitgleich bewältigt werden konnten. Die Integration der zweiten Liegenschaft Zollhaus in die Betriebsorganisation konnte abgeschlossen werden. Das Buchhaltungssystem inkl. Mietwesen sowie die Office-Applikationen wurden auf eine neue integrale und robuste Plattform migriert. Dazu waren und sind weiterhin Anpassungen in den Abläufen und Prozessen nötig und selbstredend ebenso die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden. Ferner wurden Konzepte für neue Bauvorhaben entwickelt und eingereicht, um das weitere Wachstum der Genossenschaft nachhaltig zu unterstützen und zu realisieren.

#### Ausblick

2023 wird weiter im Zeichen der Konsolidierung und Weiterentwicklung der Geschäftsprozesse stehen, allenfalls mit dem Start in die Planung eines neuen Bauprojekts. Investitionen werden einerseits im Bereich Informatik getätigt und dort die Infrastruktur weiterentwickelt und erneuert sowie andererseits am Gebäude Kalkbreite mit der Fenster- und Fassadensanierung. Der Umsetzung einer nachhaltigen Gewerbevermietung kommt besondere Aufmerksamkeit zu.

#### Der Finanzausschuss

ANDREAS BAUR  
VALÉRIE ANOUK CLAPASSON  
CARLO METZ

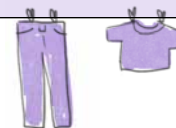


# Bilanz Aktiven

PER 31.12.

Umlaufvermögen (CHF)	2022	2021	%
Kassen	5'996.20	6'460.00	-7.2 %
Post- und Bankguthaben	4'894'647.68	1'883'256.19	159.9 %
<b>FLÜSSIGE MITTEL</b>	<b>4'900'643.88</b>	<b>1'889'716.19</b>	<b>159.3 %</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1 259'385.20	943'979.07	-72.5 %
././ Delkreder	-40'700.00	-42'800.00	-4.9 %
Übrige kurzfristige Forderungen	2.2 117'310.86	369'634.76	-68.3 %
<b>FORDERUNGEN</b>	<b>335'996.06</b>	<b>1'270'813.83</b>	<b>-73.6 %</b>
Vorausbezahlte Aufwendungen	360'972.00	402'354.00	-10.3 %
Noch nicht erhaltene Erträge	202'090.00	147'570.00	36.9 %
Heiz- und Nebenkosten	608'763.30	310'617.95	96.0 %
<b>AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN</b>	<b>1'171'825.30</b>	<b>860'541.95</b>	<b>36.2 %</b>
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>6'408'465.24</b>	<b>4'021'071.97</b>	<b>59.4 %</b>

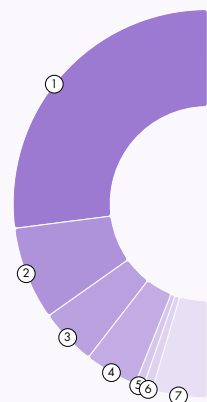
Anlagevermögen (CHF)	2022	2021	%
Wertschriften Kunst am Bau	209'658.83	226'458.76	-7.4 %
Mietzinskaution	15'286.25	15'284.70	0.0 %
Darlehen für Mieter*innenausbauten (langfristige Forderungen)	2'095'594.90	2'158'692.30	-2.9 %
././ Wertberichtigung (langfristige Forderungen)	2.3 -2'095'594.90	-2'115'900.35	-1.0 %
Anteilscheine Genossenschaften	16'000.00	16'000.00	0.0 %
<b>FINANZANLAGEN</b>	<b>240'945.08</b>	<b>300'535.41</b>	<b>-19.8 %</b>
Mobiliar und Einrichtungen	471'421.24	349'237.58	35.0 %
././ Wertberichtigung Mobiliar und Einrichtungen	-172'721.24	-135'437.58	27.5 %
Büromaschinen und Informatik	158'850.50	84'398.30	88.2 %
././ Wertberichtigung Büromaschinen und Informatik	-38'750.50	-27'798.30	39.4 %
<b>MOBILE SACHANLAGEN</b>	<b>418'800.00</b>	<b>270'400.00</b>	<b>54.9 %</b>
Immobilien Sachanlagen	2.4 120'445'263.55	120'940'463.55	-0.4 %
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>121'105'008.63</b>	<b>121'511'398.96</b>	<b>-0.3 %</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>127'513'473.87</b>	<b>125'532'470.93</b>	<b>1.6 %</b>



# Bilanz Passiven

PER 31.12.

Fremdkapital (CHF)	2022	2021	%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	303'336.79	214'099.41	41.7 %
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5 1'100'000.00	1'600'000.00	-31.3 %
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.6 116'306.98	135'996.60	-14.5 %
Noch nicht bezahlter Aufwand	2.7 1'462'610.00	562'400.00	160.1 %
Erhaltener Ertrag des Folgejahrs	394'959.45	419'299.05	-5.8 %
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten	590'655.30	344'181.40	71.6 %
<b>PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN</b>	<b>2'448'224.75</b>	<b>1'325'880.45</b>	<b>84.6 %</b>
Kurzfristige Rückstellungen	155'840.00	139'980.00	11.3 %
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>4'123'708.52</b>	<b>3'415'956.46</b>	<b>20.7 %</b>
Depositenkonti	7'100'938.20	6'971'386.60	1.9 %
Hypotheken und Anleihen	94'850'000.00	95'950'000.00	-1.1 %
Darlehen	3'278'000.00	3'278'000.00	0.0 %
<b>LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>2.8 105'228'938.20</b>	<b>106'199'386.60</b>	<b>-0.9 %</b>



## Gläubigerstruktur

Hypothekar- und Darlehensschulden per 31.12.2022 in CHF

1	Zürcher Kantonalbank, Festhypotheken	59'250'000
2	EGW*	17'000'000
3	Darlehen und Depositenkasse	10'378'938
4	Pensionskasse Stadt Zürich	9'700'000
5	Kanton Zürich	1'523'440
6	Stadt Zürich	1'723'640
7	Andere Geldgeber	10'000'000

**Total langfristige Verbindlichkeiten 109'576'018**

\* Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger

	2022	2021	%
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.9 3'197'308.00	2'714'616.00	17.8 %
Solidaritätsfonds	2.10 149'919.75	118'073.00	27.0 %
Fonds Wohnen im Alter, Zollhaus	81'401.25	97'406.15	-16.4 %
Rückstellung Steuern	302'293.00	257'450.90	17.4 %
Rückstellung Kunst am Bau	240'000.00	240'000.00	0.0 %
Erneuerungsfonds	2.4 5'415'000.00	4'467'000.00	21.2 %
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>6'188'614.00</b>	<b>5'179'930.05</b>	<b>19.5 %</b>
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>114'614'860.20</b>	<b>114'093'932.65</b>	<b>0.5 %</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>118'738'568.72</b>	<b>117'509'889.11</b>	<b>1.0 %</b>
Genossenschaftskapital	8'764'400.00	8'748'400.00	0.2 %
Gesetzliche Gewinnreserve	8'000.00	8'000.00	0.0 %
Vortrag	-733'818.18	-1'337'923.95	-45.2 %
Jahreserfolg	736'323.33	604'105.77	21.9 %
<b>BILANZVERLUST / -GEWINN</b>	<b>2'505.15</b>	<b>-733'818.18</b>	<b>-100.3 %</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>8'774'905.15</b>	<b>8'022'581.82</b>	<b>9.4 %</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>127'513'473.87</b>	<b>125'532'470.93</b>	<b>1.6 %</b>



# Erfolgsrechnung

VOM 01.01. BIS 31.12. IN CHF

	2022	2021	%
Mietertrag	6'644'574.60	5'878'645.65	13.0 %
Ertrag Eintrittsgebühren	35'000.00	33'200.00	5.4 %
Ertrag Guesthouse / Flex	899'774.14	436'582.30	106.1 %
Übriger Ertrag	154'308.15	150'011.00	2.9 %
Aktiviere Eigenleistungen	-	105'217.20	-100.0 %
<b>NETTOERTRAG AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>	<b>7'733'656.89</b>	<b>6'603'656.15</b>	<b>17.1 %</b>
Unterhalt, Reparaturen	3.1 -561'268.16	-373'009.84	50.5 %
Baurechtszins	-185'433.95	-230'487.00	-19.5 %
Einlage Erneuerungsfonds	-948'000.00	-877'000.00	8.1 %
Sanierung, Renovation	-	-	
Versicherungen	-52'258.80	-58'347.60	-10.4 %
Nicht verrechenbare HKNK	-119'205.36	-105'729.85	12.7 %
Übriger Liegenschaftenaufwand	3.2 -99'768.45	-97'625.50	2.2 %
<b>LIEGENSCHAFTENAUFWAND</b>	<b>-1'965'934.72</b>	<b>-1'742'199.79</b>	<b>12.8 %</b>
Lohnaufwand	-1'360'305.15	-1'476'145.35	-7.8 %
Sozialversicherungsaufwand	-217'307.35	-234'408.70	-7.3 %
Übriger Personalaufwand	-33'264.46	-50'794.72	-34.5 %
Weiterverrechnung Löhne	77'849.90	72'678.05	7.1 %
<b>PERSONALAUFWAND</b>	<b>-1'533'027.06</b>	<b>-1'688'670.72</b>	<b>-9.2 %</b>

	2022	2021	%
Verwaltungsaufwand	3.3 -624'210.51	-426'693.60	46.3 %
Organkosten, GV, Revision	3.4 -189'168.41	-140'307.10	34.8 %
Informatikaufwand	3.5 -284'866.45	-158'049.56	80.2 %
Werbeaufwand	-65'549.10	-93'062.11	-29.6 %
Übriger betrieblicher Aufwand	-115'376.22	-120'157.12	-4.0 %
<b>ÜBRIGER AUFWAND</b>	<b>-1'279'170.69</b>	<b>-938'269.49</b>	<b>36.3 %</b>
<b>Betriebserfolg vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>	<b>2'955'524.42</b>	<b>2'234'516.15</b>	<b>32.3 %</b>
Wertberichtigungen auf dem Anlagevermögen	20'305.45	-	
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	-633'822.69	-311'944.20	103.2 %
<b>TOTAL WERTBERICHTIGUNGEN UND ABSCHREIBUNGEN</b>	<b>-613'517.24</b>	<b>-311'944.20</b>	<b>96.7 %</b>
<b>Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern</b>	<b>2'342'007.18</b>	<b>1'922'571.95</b>	<b>21.8 %</b>
Finanzaufwand	3.6 -955'630.55	-1'016'596.74	-6.0 %
Finanzertrag	32'245.85	19'175.16	68.2 %
<b>FINANZERFOLG</b>	<b>-923'384.70</b>	<b>-997'421.58</b>	<b>-7.4 %</b>
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	3.7 -730'000.00	-245'213.65	197.7 %
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	3.8 209'395.05	55'669.05	276.1 %
<b>TOTAL AUSSERORDENTLICHER, EINMALIGER ODER PERIODENFREMDER ERFOLG</b>	<b>-520'604.95</b>	<b>-189'544.60</b>	<b>174.7 %</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>898'017.53</b>	<b>735'605.77</b>	<b>22.1 %</b>
Direkte Steuern	-161'694.20	-131'500.00	23.0 %
<b>Jahresergebnis</b>	<b>736'323.33</b>	<b>604'105.77</b>	<b>21.9 %</b>





# Geldflussrechnung

VOM 01.01. BIS 31.12. IN CHF

	2022	2021
Jahresergebnis	736'323.33	604'105.77
Wertberichtigungen und Abschreibungen	613'517.24	311'944.20
Einlage Erneuerungsfonds	948'000.00	877'000.00
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.1 684'593.87	-128'232.07
Veränderung Delkredere	-2'100.00	39'100.00
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	4.2 252'323.90	29'353.14
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	-311'283.35	-301'828.10
Veränderung Wertschriften	16'798.38	-17'790.21
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.3 89'237.38	-128'184.96
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-19'689.62	84'637.70
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	1'122'344.30	434'294.45
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	15'860.00	-30.00
Veränderung langfristige Rückstellungen	60'683.95	299'598.05
<b>GELDFLUSS AUS GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>4'206'609.38</b>	<b>2'103'967.97</b>
Investitionen in Finanzanlagen	-5'669.35	-42'791.95
Devestitionen von Finanzanlagen	68'766.75	3'000.00
Investitionen in mobile Sachanlagen	4.4 -287'022.69	-314'125.10
Investitionen in immobile Sachanlagen	-	-7'769'011.15
<b>GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-223'925.29</b>	<b>-8'122'928.20</b>

	2022	2021
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	-500'000.00	650'000.00
Veränderung Depositenkonti	129'551.60	790'622.20
Veränderung Hypotheken und Anleihen	-1'100'000.00	400'000.00
Veränderung Darlehen	-	-285'000.00
Veränderung übrige langfristige Verbindlichkeiten	482'692.00	1'005'616.00
Veränderung Genossenschaftskapital	16'000.00	458'500.00
<b>GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>-971'756.40</b>	<b>3'019'738.20</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>3'010'927.69</b>	<b>-2'999'222.03</b>
Nachweis der Veränderung der flüssigen Mittel		
Flüssige Mittel am 01.01.	1'889'716.19	4'888'938.22
Flüssige Mittel am 31.12.	4'900'643.88	1'889'716.19
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>3'010'927.69</b>	<b>-2'999'222.03</b>

GELDFLUSS



# Anhang

IN CHF

## 1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 962 OR) erstellt.

### 1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen.

### 1.2 Finanzanlagen

Die Wertschriften sind zum Kurswert bewertet.

Die Anteilscheine von Genossenschaften werden zum Nominalwert bewertet.

### 1.3 Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zum Anschaffungswert abzüglich notwendiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen werden linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Anlageguts vorgenommen. Diese wurde wie folgt festgelegt:

Mobiliar, Einrichtungen	5 Jahre
Informatik, Kommunikationsmittel	5 Jahre
Landwert	keine Abschreibungen
Liegenschaften mit eigenem Land	100 Jahre
Liegenschaften im Baurecht	gemäss Baurechtsvertrag

### 1.4 Erneuerungsfonds

In den Erneuerungsfonds wird eine jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich verbucht, unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

### 1.5 Genossenschaftskapital

Gemäss Art. 45 der Statuten erfolgt die Rückzahlung von Anteilscheinen ausgeschiedener Mitglieder zum Nennwert. Die Rückzahlung des an ein Mietobjekt gebundenen Anteilkapitals erfolgt nach Abgabe des Mietobjekts und erfolgter Nachmiete. In begründeten Ausnahmefällen kann der Vorstand beschliessen, dass das an ein Mietobjekt gebundene Anteilkapital vorzeitig zurückbezahlt wird, jedoch nie vor der Übergabe des Mietobjekts. Rückzuzahlende Anteilscheine, die nicht an das Mietobjekt gebunden sind, werden in der Regel ein halbes Jahr nach dem Ausscheiden fällig, in begründeten Ausnahmefällen kann der Vorstand eine vorzeitige Rückzahlung bewilligen.

## 2. Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2022	2021
Forderungen gegenüber Genossenschafter*innen	215'202.45	857'554.70
Forderungen aus Guesthouse / Flex	44'182.75	22'496.32
Forderungen gegenüber Dritten	–	63'928.05
<b>FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>	<b>259'385.20</b>	<b>943'979.07</b>

### 2.2 Übrige kurzfristige Forderungen

Forderungen gegenüber Dritten	4'085.86	1'078.36
Forderungen gegenüber staatlichen Stellen	44'708.40	347'559.85
Forderungen gegenüber Sozialversicherungen	68'516.60	20'996.55
<b>ÜBRIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN</b>	<b>117'310.86</b>	<b>369'634.76</b>

In den Forderungen gegenüber staatlichen Stellen ist im 2021 das Vorsteuer-Guthaben aus dem Bauprojekt Zollhaus enthalten.

### 2.3 Wertberichtigung des Darlehens für Mieter\*innenausbauten

Aufgrund der ausserordentlichen Situation (Corona-Pandemie und deren Massnahmen) besteht aufseiten eines/einer Darlehensnehmer\*in eine wesentliche Unsicherheit, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwirft. Aus Vorsichtsgründen wurde das gesamte Darlehen schon 2019 wertberichtigt. Im 2022 wurde eine Teilamortisation geleistet und um diesen Betrag die Wertberichtigung geschmälert. Bei einem weiteren Darlehen musste aufgrund eines gewährten Rangrücktritts die Wertberichtigung angehoben werden.



# Anhang

IN CHF

<b>2.4 Immobile Sachanlagen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Landwert Zollhaus	9'115'487.00	9'115'487.00
<b>TOTAL LANDWERT</b>	<b>9'115'487.00</b>	<b>9'115'487.00</b>
Gebäude Zollhaus	49'521'119.10	49'521'119.10
Wertberichtigung Gebäude Zollhaus	-742'819.10	-247'619.10
<b>GEBÄUDE AUF EIGENEM LAND</b>	<b>48'778'300.00</b>	<b>49'273'500.00</b>
Gebäude Kalkbreite	63'499'976.55	63'499'976.55
Heimfallfonds Kalkbreite	-948'500.00	-948'500.00
<b>GEBÄUDE AUF LAND IM BAURECHT</b>	<b>62'551'476.55</b>	<b>62'551'476.55</b>
kein Bauprojekt	-	-
<b>BAUPROJEKTE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total immobile Sachanlagen</b>	<b>120'445'263.55</b>	<b>120'940'463.55</b>
<b>Gebäude Kalkbreite</b>		
Erstbezug April 2014		
Gebäudeversicherungswert	54'905'000.00	54'905'000.00
Erneuerungsfonds	4'690'000.00	4'140'000.00
<b>Gebäude Zollhaus</b>		
Erstbezug Oktober 2020		
Gebäudeversicherungswert	39'750'000.00	39'750'000.00
Erneuerungsfonds	725'000.00	327'000.00

<b>2.5 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Amortisation Hypothek im Folgejahr	1'100'000.00	1'600'000.00
<b>KURZFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>1'100'000.00</b>	<b>1'600'000.00</b>

<b>2.6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	64'618.48	77'989.35
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	48'688.50	35'725.60
Verbindlichkeiten gegenüber staatlichen Stellen	3'000.00	3'000.00
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen	-	19'281.65
<b>ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>116'306.98</b>	<b>135'996.60</b>

<b>2.7 Noch nicht bezahlter Aufwand</b>		
Diverses	122'610.00	72'400.00
Mietzinsreduktion Liegenschaft Kalkbreite	1'340'000.00	490'000.00
<b>NOCH NICHT BEZAHLTER AUFWAND</b>	<b>1'462'610.00</b>	<b>562'400.00</b>

<b>2.8 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Fällig innerhalb von einem bis fünf Jahren	57'511'038.20	55'851'720.60
Fällig nach fünf Jahren	47'717'900.00	50'347'666.00
<b>LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>105'228'938.20</b>	<b>106'199'386.60</b>

In den Fälligkeiten innerhalb von einem bis fünf Jahren sind die heute bekannten Amortisationen sowie die Depositenkonti und Darlehen enthalten.

<b>2.9 Übrige langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Darlehen Kanton Zürich	1'473'668.00	1'286'416.00
Darlehen Stadt Zürich	1'723'640.00	1'428'200.00
<b>ÜBRIGE LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>3'197'308.00</b>	<b>2'714'616.00</b>



# Anhang

IN CHF

<b>2.10 Solidaritätsfonds</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bestand am 01.01.	118'073.00	81'040.00
Ordentliche Äufnung	40'332.00	34'612.00
Freiwillige Äufnung (Spenden)	-	-
Rückzahlung der Anteilscheinkapitaldeckung	6'600.00	24'580.00
Verwendung für Mietzinsreduktion	-15'085.25	-11'159.00
Verwendung für Anteilscheinkapitaldeckung	-	-11'000.00
<b>Bestand am 31.12.</b>	<b>149'919.75</b>	<b>118'073.00</b>

Der Solidaritätsfonds wird durch monatliche Einlagen der Mieter\*innen geäufnet. Das Reglement des Solidaritätsfonds regelt konkret die Verwendung der Gelder aus dem Fonds und wird von der Generalversammlung erlassen. Die Einlagen sind in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen, die Anträge zur Unterstützung von Mieter\*innen allerdings nicht im gleichen Ausmass. Der Vorstand brachte deshalb – in Zusammenarbeit mit der Solidaritätskommission – an der Generalversammlung 2022 Anpassungen im Reglement zur Abstimmung, die darauf hinzielten, die bisher schon anspruchsberechtigten Personen stärker unterstützen zu können, da sich die eng gefassten Kriterien des Reglements in der Vergangenheit als grösste Einschränkungen erwiesen hatten. Die Generalversammlung 2022 hat diese Anpassungen genehmigt und sie wurden nun im Berichtsjahr umgesetzt und angewendet. Die Einlagen im Fonds wuchsen aber, weshalb das Reglement zum Solidaritätsfonds im Rahmen der umfassenden Reglementsüberarbeitungen 2023 und 2024 erneut angeschaut wird. Mögliche Zweckerweiterungen oder Veränderungen der Beiträge durch die Mieter\*innen oder weitere Veränderungen des Fonds sollen dabei mitgedacht werden. Die Genossenschafter\*innen sind herzlich eingeladen, sich an diesen Prozessen zur Reglementsüberarbeitung zu beteiligen.

## 3. Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung

<b>3.1 Unterhalt, Reparaturen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Maler- und Gipserarbeiten	-13'977.41	-44'137.45
Schliessanlagen, Schlüssel	-30'338.28	-29'803.50
Sanitärarbeiten	-27'035.15	-27'682.70
Elektroinstallationen, Beleuchtung, Solaranlagen	-73'437.35	-31'263.79
Fenster, Türen, Storen, Jalousien	-58'324.36	-46'096.13
Lüftung, Heizung, Kälteanlagen	-16'072.15	-22'870.65
Apparate für Küche und Waschen	-30'451.05	-22'852.90
Aufzüge, Garagen	-90'211.60	-52'457.95
Sprinkler- und Brandmeldeanlagen	-21'427.89	-17'942.83
Übriger Unterhalt	-199'992.92	-77'901.94
<b>UNTERHALT, REPARATUREN</b>	<b>-561'268.16</b>	<b>-373'009.84</b>
<b>3.2 Übriger Liegenschaftenaufwand</b>		
Mobilitätskonzept	-39'814.80	-26'992.90
Übriger Liegenschaftenaufwand	-59'953.65	-70'632.60
<b>ÜBRIGER LIEGENSCHAFTENAUFWAND</b>	<b>-99'768.45</b>	<b>-97'625.50</b>



# Anhang

IN CHF

## 3.3 Verwaltungsaufwand

	2022	2021
Mietaufwand	-454'241.50	-294'552.50
Unterhalt, Reparaturen an Mobiliar und Einrichtungen	-8'050.30	-34'318.58
Versicherungen	-7'128.45	-6'669.00
Büromaterial, Drucksachen, Fachliteratur, Porto	-12'847.95	-14'487.42
Telefon, Internet	-15'917.31	-14'026.60
Spenden, Mitgliedschaften	-34'970.15	-16'918.66
Beratungshonorare	-91'054.85	-45'720.84
<b>VERWALTUNGSaufWAND</b>	<b>-624'210.51</b>	<b>-426'693.60</b>

## 3.4 Organkosten, GV, Revision

Entschädigung Vorstand (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-67'930.30	-54'035.70
Übriger Aufwand Vorstand	-7'493.75	-5'031.15
Generalversammlung	-56'000.00	-36'282.05
Revisionsstelle	-16'361.35	-13'021.15
Entschädigung Baukommission (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-1'886.60	-1'522.75
Übriger Aufwand Baukommission	-205.40	-1'549.00
Entschädigung übrige Kommissionen (inkl. Spesen, Sozialleistungen)	-37'676.65	-28'309.95
Übriger Aufwand übrige Kommissionen	-1'614.36	-555.35
<b>ORGANKOSTEN, GV, REVISION</b>	<b>-189'168.41</b>	<b>-140'307.10</b>

24



## 3.5 Informatikaufwand

	2022	2021
IT Hard- + Software	-123'741.00	-81'604.71
IT Honorare	-161'125.45	-76'444.85
<b>INFORMATIKaufWAND</b>	<b>-284'866.45</b>	<b>-158'049.56</b>

## 3.6 Finanzaufwand

Zinsaufwand Depositenkonti	-32'301.55	-29'237.80
Zinsaufwand Hypotheken und Anleihen	-768'127.41	-865'064.57
Zinsaufwand Darlehen	-117'935.00	-111'011.05
Übriger Finanzaufwand	-37'266.59	-11'283.32
<b>FINANZaufWAND</b>	<b>-955'630.55</b>	<b>-1'016'596.74</b>

## 3.7 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand

Mietzinsreduktion aufgrund der Corona-Pandemie	-	-94'513.65
Nachbelastung Steuern 2019	-	-150'700.00
Höhere Mietzinsrückzahlung als bisher zurückgestellt	-730'000.00	-
<b>AUSSERORDENTLICHER, EINMALIGER ODER PERIODENFREMDER aufWAND</b>	<b>-730'000.00</b>	<b>-245'213.65</b>

## 3.8 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag

Nachträgliche Mehrwertsteuer-Rückforderung Bauprojekt Kalkbreite	-	55'669.05
Rückvergütung des Baurechtszinses 2014-2021	209'395.05	-
<b>AUSSERORDENTLICHER, EINMALIGER ODER PERIODENFREMDER ERTRAG</b>	<b>209'395.05</b>	<b>55'669.05</b>

## 4. Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Geldflussrechnung

### 4.1 Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Nicht enthalten ist die Weiterverrechnung der Mieterausbauten für das Bauprojekt Zollhaus. Diese ist in der Position «Investitionen in immobile Sachanlagen» eingerechnet.

Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	740'629.05
--	---	------------

25

# Anhang

IN CHF

## 4.2 Veränderung übrige kurzfristige Forderungen

Nicht enthalten ist die Mehrwertsteuer-Rückforderung für das Bauprojekt Zollhaus. Diese ist in der Position «Investitionen in immobile Sachanlagen» eingerechnet.

	2022	2021
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	-	390'649.35

## 4.3 Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Nicht enthalten sind die Verbindlichkeiten aus dem Bauprojekt Zollhaus. Diese sind in der Position «Investitionen in immobile Sachanlagen» eingerechnet.

Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-	-2'645'468.55
--	---	---------------

## 4.4 Investitionen in mobile Sachanlagen

Nicht enthalten sind die Abgänge der Sachanlagen.

Investitionen in mobile Sachanlagen	-90'386.83	-
-------------------------------------	------------	---

## 5. Firma, Rechtsform, Sitz

Genossenschaft Kalkbreite, Kalkbreitestrasse 2, 8003 Zürich  
UID-Nummer CHE-113.854.845

## 6. Langfristige Verträge

Für die Liegenschaft Kalkbreite besteht ein Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 06.02.2074. Der Baurechtszins im 2022 beträgt CHF 185'433.95.

## 7. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	KEINE	KEINE
---	-------	-------

## 8. Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

Anlagewert der belasteten Liegenschaften	122'136'582.65	122'136'582.65
Schuldbriefe	98'346'670.00	98'346'670.00
Effektive Hypothekarschulden	89'197'080.00	90'315'200.00
Darlehensschulden ohne Pfandsicherheiten	10'000'000.00	10'000'000.00

## 9. Anzahl Mitarbeiter\*innen

2022

2021

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	13.9	15.0
--	------	------

## 10. In Rechnung gestelltes Honorar der Revisionsstelle

Honorar für Revisionsdienstleistungen	16'000.00	18'298.25
Honorar für andere Dienstleistungen	1'615.50	-
<b>IN RECHNUNG GESTELLTES HONORAR DER REVISIONSSTELLE</b>	<b>17'615.50</b>	<b>18'298.25</b>

## 11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

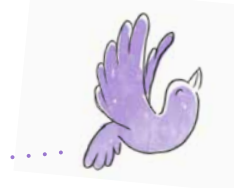
Nach den Herausforderungen der Pandemie 2020 bis 2022 folgte die Energiekrise mit einer drohenden Strommangellage im Zuge des Ukraine-Krieges auf dem Fuss. Die Geschäftsstelle hat deshalb einerseits bereits im Herbst Massnahmen zum Stromsparen eingeleitet sowie ein umfassendes Konzept erarbeitet, um einem Stromausfall, angekündigt oder spontan, vorbereitet zu begegnen und sofort die richtigen Massnahmen einleiten zu können. Nach dem Bilanzstichtag zeichnete sich ab, dass für Januar bis März 2023 – entgegen den ersten Prognosen des Bundes – keine Strommangellage anzunehmen war, weshalb keine weiteren Massnahmen notwendig wurden.

Die für 2022 geplante grössere Fenster- und Fassadensanierung in der Liegenschaft Kalkbreite musste auf 2023 verschoben werden. Die Finanzierung ist – auf Basis vorliegender Erkenntnisse und Offerten – voraussichtlich vollumfänglich via Erneuerungsfonds gedeckt.

In der Liegenschaft Kalkbreite konnten durch das Eintreffen der geprüften Bauabrechnung inkl. Mietzinsverfügung die definitiven Mieten gemäss dem Kostenmietmodell berechnet und den Mieter\*innen kommuniziert werden. Es erfolgt eine beträchtliche Mietzinsrückzahlung an zu hoch kalkulierten (Anfangs-)Mieten, die aber vollumfänglich in die vorliegende Jahresrechnung eingeflossen ist. Der nun tiefere Mietertrag ist im aktualisierten Budget und in der Investitionstätigkeit berücksichtigt.

Der Vorstand und die Geschäftsleitung beobachten die wirtschaftliche Lage, insbesondere die Teuerung für das laufende Jahr, genau und werden gegebenenfalls Massnahmen zur Kostensenkung treffen. Ein besonderer Fokus wird auf das Gewerbe gesetzt.

Abgesehen von möglichen schwerwiegenden Auswirkungen einer Rezession kann die Fortführungsfähigkeit der Genossenschaft Kalkbreite aus heutiger Sicht als nicht gefährdet im Sinne von Art. 958a Abs. 2 OR betrachtet werden.



# Antrag über die Verwendung des Bilanzenerfolges

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, den Bilanzenerfolg wie folgt zu verwenden:

	2022	2021
Gewinnvortrag	-733'818.18	-1'337'923.95
Jahresergebnis	736'323.33	604'105.77
Bilanzverlust (-) / -gewinn (+)	2'505.15	-733'818.18
<b>Total zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>2'505.15</b>	<b>-733'818.18</b>
./. Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	2'505.15	-733'818.18

## Bericht der Revisionsstelle

### An die Generalversammlung der Genossenschaft Kalkbreite, Zürich

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Genossenschaft Kalkbreite (die Genossenschaft) – bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere

Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung der Genossenschaft für das am 31. Dezember 2021 endende Jahr wurde von einer anderen

Revisionsstelle geprüft, die am 3. Mai 2022 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

#### Verantwortlichkeiten des Vorstandes für die Jahresrechnung

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Vorstand als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Vorstand beabsichtigt, entweder die Genossenschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine

solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

#### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstandes ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 16. Mai 2023  
OBT AG

#### David Brunner

Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

#### Flavio Hürsch

Zugelassener Revisionsexperte



## Interessenbindungen des Vorstands

### **Rahel El-Maawi**

SELBSTSTÄNDIG ERWERBENDE  
Rahel El-Maawi, 8003 Zürich

VORSTANDSMITGLIED  
Shedhalle, 8038 Zürich

### **Monika Saxer**

PROJEKTLEITERIN  
Metron Bern AG, 3011 Bern

### **Jonathan Kischkel**

GESCHÄFTSFÜHRER  
Gesewo – Genossenschaft für selbstver-  
waltetes Wohnen, 8400 Winterthur

### **Stephan Jack**

STÄDTISCHER DELEGIERTER  
PORTFOLIOMANAGER  
Liegschaften Stadt Zürich, 8001 Zürich

### **Sabina Ruff**

LEITERIN  
Soziale Stadtentwicklung Frauenfeld,  
8500 Frauenfeld

SELBSTSTÄNDIGERWERBENDE  
Laboratorium für Zukunftsgestaltung,  
8005 Zürich

PRÄSIDENTIN  
Plattform GSR: Gemeinde-, Stadt- und  
Regionalentwicklung, 8005 Zürich

VORSTANDSMITGLIED  
Genossenschaft Zeitgut Toggenburg,  
9620 Lichtensteig

### **Carlo Metz**

GESCHÄFTSLEITER  
Gemeinschaft Hard AG, Winterthur

VORSTANDSMITGLIED  
Schuldenberatung Kanton Zürich

VORSTANDSMITGLIED  
glp Stadt Zürich, Kreis 6+10

### **Gian Trachsler**

GESCHÄFTSFÜHRER  
Studio Trachsler Hoffmann GmbH,  
8048 Zürich

### **Lars Koch**

STELLENLEITUNG  
OJA Kreis 9 & Hard, 8048 Zürich

MITGLIED AUFNAHMEKOMMISSION  
Hochschule Luzern – Soziale Arbeit,  
6002 Luzern

VIKAR FÜR SCHULISCHE BETREUUNG  
Schul- und Sportdepartement Stadt  
Zürich, 8002 Zürich

## Impressum

### **Herausgeberin**

Genossenschaft Kalkbreite  
Kalkbreitestrasse 2  
8003 Zürich

043 317 17 22  
mail@kalkbreite.net  
kalkbreite.net

### **Redaktionsteam**

Jonathan Kischkel, Sabina Ruff,  
Aline Diggelmann, Andreas Baur

### **Lektorat**

Iris Leutert, leutert-uebersetzungen.ch

### **Gestaltung & Webumsetzung**

Boris Périsset, atelier-perisset.ch

### **Filme**

Sven Rufer, Luzius Müller, filmerei.ch

### **Druck**

ropress ag, ropress.ch

### **Verpackung**

züriwerk, zueriwerk.ch

### **Auflage**

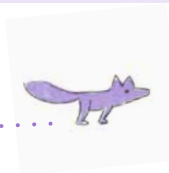
750 Exemplare, Juni 2023

### **Jahresabschluss nach Swiss GAAP Kern-FER**

Die Rechnungslegungsvorschriften verpflichten uns, einen zusätzlichen Jahresabschluss nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard zu erstellen. Dieser muss den Genossenschaftler\*innen zur Kenntnis gebracht werden, darüber kann die Generalversammlung jedoch nicht befinden. Dieser Jahresabschluss steht auf unserer Website unter der Rubrik «Publikationen» zum Download bereit.

### **Andreas Baur**

Buchhalter







**Digitaler Jahresbericht**  
Kurzfilm + Beilagen

