



GENOSSENSCHAFT
ZUM KORN



2019

101. GESCHÄFTSBERICHT



IMPRESSUM

Herausgeber:

Genossenschaft zum Korn
c/o ABZ
Gertrudstrasse 103
8003 Zürich

E-Mail: praesidium@zumkorn.ch

Gestaltung/Druck:

PS Werbung AG
8184 Bachenbülach

Auflage:

100 Exemplare



INHALT

Einladung zur schriftlichen Generalversammlung 2020	4
Generalversammlung 2019	5
Entwicklung des Mitgliederbestands	5
Jahresbericht	5
Erläuterungen zur Jahresrechnung	7
Jahresrechnung	8
Bilanz	8
Erfolgsrechnung	10
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	11
Anhang zur Jahresrechnung	12
Bericht der Revisionsstelle	14
Wohnungsschlüssel	15
Vorstand, Kontrollstelle	15



EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

**AUS GEGEBENEN UMSTÄNDEN
DURCHFÜHRUNG IN SCHRIFTLICHER FORM
GEMÄSS MITTEILUNG VOM 21. APRIL 2020**

Traktanden:

- 1.** Protokoll der Generalversammlung vom 29. Juni 2019
- 2.** Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2019
- 3.** Gewinnverwendung und Anteilsscheinverzinsung
- 4.** Decharge an den Vorstand
- 5.** Wahlen
 - 5.1. Wahl Vorstand
 - 5.2. Wahl Präsidium
 - 5.3. Wahl Kontrollstelle
- 6.** Anträge der Mitglieder (Art. 23 der Statuten)
- 7.** Verschiedenes

Freundliche Grüsse

Vorstand der Genossenschaft zum Korn

GENERALVERSAMMLUNG 2019

Die Generalversammlung vom 29. Juni 2019 stand ganz im Zeichen des 100-jährigen Jubiläums unserer Genossenschaft und wurde mit einer Grussbotschaft von Simone Gatti als Vertreterin von wbg Zürich eröffnet.

Es nahmen 24 stimmberechtigte Mitglieder und deren Partnerinnen und Partner teil. Der Jahresbericht und die Jahresrechnung wurden von der Versammlung einstimmig genehmigt und der Verwaltung für das Geschäftsjahr 2018 Decharge erteilt.

Nachdem der Vorstand zwischen Juni 2018 und Juni 2019 nur zu viert gearbeitet hatte, wurde für diese Generalversammlung Urs Baumann als neues Vorstandsmitglied vorgeschlagen. Er bringt viel

Erfahrung im Baugenossenschaftsbereich mit und wurde nach einer kurzen Vorstellung einstimmig gewählt.

Die Präsidentin zeigte das neue Logo und erwähnte unter anderem erste Bilder der geplanten Homepage. Ab 17 Uhr waren auch Mieterinnen und Mieter der Genossenschaft eingeladen. Nach einem Apéro starteten wir bei hochsommerlichen Temperaturen einen Ballonflugwettbewerb auf dem Helvetiaplatz. An den festlich gedeckten Tischen im Volkshaus studierten die Teilnehmenden die Jubiläumsbrochure und freuten sich über den Schirm mit unserem neuen Logo. Das festliche Essen wurde durch verschiedene Darbietungen ergänzt, es wurde viel gelacht und alle gingen zufrieden nach Hause.

ENTWICKLUNG DES MITGLIEDERBESTANDS

JAHR	2016	2017	2018	2019
MITGLIEDER	64	62	65	67

JAHRESBERICHT

Aus dem Vorstand

Neben den regelmässig wiederkehrenden Geschäften beschäftigte sich der Vorstand im ersten Halbjahr mit der Suche nach einem neuen Vorstandsmitglied. Nach Prüfung einer Reihe von Dossiers und Vorstellungsgesprächen entschied sich der Vorstand, der Generalversammlung Urs Baumann vorzuschlagen.

Ein weiterer Schwerpunkt war die Organisation der Generalversammlung, welche in diesem Jahr ein besonderes Rahmenprogramm hatte. Alle Vorstandsmitglieder haben viel dazu beigetragen, dass der 29. Juni 2019 allen Teilnehmenden in guter Erinnerung bleibt. Als eine der Überraschungen für die Generalversammlung wurde vom Büro Häusler+Weidmann nach intensiver Recherche eine Jubiläumsbrochure zusammengestellt, um die spannende und bewegte Geschichte unserer Genossenschaft zu



dokumentieren. In diesem Zusammenhang entschied sich der Vorstand auch für ein zeitgemässes und ansprechendes Logo.

In der zweiten Jahreshälfte wurde entschieden, eine Depositenkasse einzuführen und die Genossenschaft mittelfristig wieder in eine Mitgliedergenossenschaft zu überführen. Die Suche nach einem neuen Mandat oder einer anderen Variante für die Bewirtschaftung beschäftigte den Vorstand ebenfalls intensiv.

Unser langjähriges Vorstandsmitglied Franz Cahannes kündigte seinen Rücktritt auf die Generalversammlung 2020 an. Der Vorstand entschied, falls möglich zwei neue Vorstandsmitglieder zu suchen, um die Arbeit besser verteilen zu können.

Aus der Baukommission

Zu Beginn des Berichtsjahres fand eine Vorstandsretraite statt, an welcher grundsätzlich die Strategie in Bezug auf das Liegenschaften-Portfolio behandelt wurde.

Aufgrund der im letzten Jahr in Auftrag gegebenen Zustandsanalysen konnte sich die Baukommission einen Überblick verschaffen und Prioritäten für vertiefte Abklärungen setzen. So wurde bei der Liegenschaft Ämtlerstrasse 92 entschieden, die Balkone zu sanieren und die Kellerdecke im Innenhof zu ersetzen. An der Pflanzschulstrasse 59 wurden die Planungsarbeiten für die Sanierung des Daches in Auftrag gegeben. Der Prüfungsbericht des Ingenieurs zeigte auf, dass die Tragfähigkeit der Balkone an der Hofwiesenstrasse 96 den Normen nicht mehr genügte. Dies hatte zur Folge, dass Bauspriesse installiert wurden. In den übrigen Gebäuden genügten Instandhaltungsarbeiten, um den Bedürfnissen gerecht zu werden.

Im Laufe des Berichtsjahrs wurden von weiteren Liegenschaften Zustandsanalysen und Machbarkeitsstudien in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der einzelnen Untersuchungen wurden in der Liegenschaftsstrategie nachgeführt und der Massnahmeplan angepasst.

Die Baukommission prüfte verschiedene Angebote für den Erwerb von Liegenschaften. In einem Fall wurde ein konkretes Angebot eingereicht. Leider erhielten wir den Zuschlag nicht.

Monika Sprecher
Präsidentin

Urs Baumann
Mitglied des Vorstands

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

Im Geschäftsjahr 2019 schliesst die Rechnung mit einem Jahresgewinn von CHF 865 279 (Vorjahr CHF 688 354) ab. Es wurden keine Investitionen getätigt und der Schwerpunkt auf die zukünftige Ausrichtung der Genossenschaft gelegt.

Die Forderungen gegenüber Mieter/-innen sind dank dem konsequenten zeitnahen Inkasso mit 0.02 % auf einem erfreulichen Tiefstand. Das Risiko für Mietzinsverluste kann dadurch stark minimiert werden.

2019 sind die Finanzanlagen wie auch die Liegenschaften gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben. Auf den Liegenschaften wurden im Geschäftsjahr die maximalen Abschreibungen ausgeschöpft. Die Einlagen in den Erneuerungsfonds sind analog dem Vorjahr bei 1 % des Gebäudesicherungs Wertes.

Dank der ausreichenden Liquidität sind 2019 Hypotheken im Wert von CHF 1.4 Mio. zurückbezahlt worden. Beeinflusst durch das aktuelle Zinsniveau sowie durch die Amortisationen konnten die Fremdkapitalkosten gegenüber dem Vorjahr um 15.8 % gesenkt werden. Im März 2020 wird eine weitere Hypothek, die als kurzfristige Finanzanlage in der Bilanz ausgewiesen ist, zu 90 % zurückbezahlt werden.

Die Mietzinseinnahmen sind gegenüber dem Vorjahr mit CHF 2.8 Mio. konstant geblieben und die nicht realisierte Miete aufgrund von Leerstand ist um 40 % auf CHF 16 852 gesunken, was einem Anteil von 0.58 % der Nettomiete entspricht.

Der Unterhalt und die Reparaturen der Liegenschaften sind 2019 um weitere 60 % zurückgegangen. Die Baukommission hat im Geschäftsjahr 2018/2019 das Bauleitbild erstellt und daraus den Renovations- und Investitionsbedarf ermittelt. In den kommenden Jahren werden aufgrund dieser Bestandesaufnahme planmässig die Unterhalts- und Renovationsarbeiten vorgenommen.

Im Personalaufwand sind die Aufwendungen für die nebenamtlichen Mitarbeiter/-innen ausgewiesen. Die Verwaltung der Genossenschaft zum Korn war 2019 weiterhin an die ABZ ausgelagert und diese Aufwendungen sind im übrigen betrieblichen Aufwand enthalten. Dieser ist gegenüber dem Vorjahr um 64 % gestiegen, was unter anderem auf die Zustandsanalysen der Siedlungen und die vermehrte Berücksichtigung von externen Beratungen im Zusammenhang mit der genannten Bestandesaufnahme der Siedlungen zurückzuführen ist.

Der Steueraufwand setzt sich aus den provisorischen Steuern von CHF 147 800 für das Geschäftsjahr 2019 sowie aus den aufgelösten Rückstellungen von CHF 156 900 der definitiv veranlagten Geschäftsjahren 2015 bis 2017 zusammen.

Silvia Hadorn
Leiterin Finanz- und Rechnungswesen
Controlling ABZ

**JAHRESRECHNUNG 2019****BILANZ****31.12.2019**

CHF

31.12.2018

CHF

AKTIVEN**UMLAUFVERMÖGEN**

Flüssige Mittel	3 937 494.02	4 102 861.05
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (gegenüber Mieter/-innen)	523.20	1 098.35
Übrige kurzfristige Forderungen	7 088.40	10 736.10
Aktive Rechnungsabgrenzungen	169 554.15	220 902.00
Total Umlaufvermögen	4 114 659.77	4 335 597.50

ANLAGEVERMÖGEN

Finanzanlagen	558 834.00	559 134.00
Mobile Sachanlagen	1.00	1.00
Immobilien Sachanlagen		
Liegenschaften	28 168 000.00	28 168 000.00
Amortisationskonto	- 8 382 254.00	- 8 001 350.00
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	0.00	0.00
Total Anlagevermögen	20 344 581.00	20 725 785.00

TOTAL AKTIVEN**24 459 240.77****25 061 382.50**

**31.12.2019**

CHF

31.12.2018

CHF

PASSIVEN**FREMDKAPITAL**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	119 265.75	358 226.75
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1 000 000.00	1 000 000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5 782.31	7 944.86
Passive Rechnungsabgrenzungen	580 018.35	899 963.85

Total kurzfristiges Fremdkapital	1 705 066.41	2 266 135.46
---	---------------------	---------------------

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Kontokorrente	1 704 746.10	1 715 695.25
Hypotheken	9 000 000.00	10 400 000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	48 389.00	48 389.00
Rückstellungen	582 000.00	688 200.00
Nachhaltigkeitsfonds	700 000.00	700 000.00
Erneuerungsfonds	6 718 200.00	6 099 200.00

Total langfristiges Fremdkapital	18 753 335.10	19 651 484.25
---	----------------------	----------------------

Total Fremdkapital	20 458 401.51	21 917 619.71
---------------------------	----------------------	----------------------

EIGENKAPITAL

Genossenschaftskapital	462 300.00	456 800.00
Gesetzliche Gewinnreserven	380 000.00	370 000.00
Gewinnvortrag	2 293 260.29	1 628 608.15
Jahresergebnis	865 278.97	688 354.64

Total Eigenkapital	4 000 839.26	3 143 762.79
---------------------------	---------------------	---------------------

TOTAL PASSIVEN	24 459 240.77	25 061 382.50
-----------------------	----------------------	----------------------



ERFOLGSRECHNUNG

2019

CHF

2018

CHF

Mietzinseinnahmen	2 886 791.20	2 884 548.00
Mietzins-Entschädigungen	– 240.00	– 500.00
Leerstände und Mietzinsverluste	– 16 852.00	– 27 992.50
Übrige Erträge	8 667.80	10 443.54
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	2 878 367.00	2 866 499.04
Unterhalt und Reparaturen	– 217 949.05	– 539 529.93
Gebäudeversicherung	– 40 592.80	– 41 669.55
Energieaufwand	– 130 689.45	– 124 149.85
Nebenkosten	– 3 879.35	– 23 431.75
Einlage in Erneuerungsfonds	– 619 000.00	– 619 200.00
Liegenschaftenaufwand	– 1 012 110.65	– 1 347 981.08
Bruttogewinn	1 866 256.35	1 518 517.96
Personalaufwand	– 33 833.97	– 25 878.62
Übriger betrieblicher Aufwand	– 518 405.65	– 314 976.86
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern	1 314 016.73	1 177 662.48
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	– 380 904.00	– 236 900.00
Finanzertrag	20 252.50	289 834.90
Zinsaufwand Hypotheken	– 90 198.70	– 107 175.15
Zinsaufwand Kontokorrente	– 25 507.95	– 27 054.95
Übriger Finanzaufwand	– 5 144.41	– 4 016.09
Finanzaufwand	– 120 851.06	– 138 246.19
Betriebsergebnis vor Steuern	832 514.17	1 092 351.19

	2019 CHF	2018 CHF
Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Ertrag	22 620.00	34 659.15
Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Erfolg	22 620.00	34 659.15
Jahresergebnis vor Steuern	855 134.17	1 127 010.34
Direkte Steuern	10 144.80	– 438 655.70
JAHRESERGEBNIS	865 278.97	688 354.64

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 31. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) die Ausbreitung von COVID-19 (sog. «Coronavirus») als internationale Gesundheitsnotlage bezeichnet. Der Vorstand der Genossenschaft zum Korn (GzK) verfolgt die Ereignisse und trifft bei Bedarf die notwendigen Massnahmen. Im Zeitpunkt der Genehmigung dieser Jahresrechnung können die finanziellen Folgen der direkten und indirekten Auswirkungen dieser Pandemie noch nicht zuverlässig beurteilt werden. Insbesondere ist es aktuell nicht möglich, Dauer und Schwere einer mittlerweile erwarteten Rezession sowie deren Auswirkungen auf die GzK zuverlässig abzuschätzen. Mit Mietzinsausfällen in vermieteten Gewerbeflächen ist zu rechnen. Allerdings stellen diese einen unwesentlichen Teil der vermieteten Objekte dar. Abgesehen von möglichen, schwerwiegenden Auswirkungen einer Rezession kann die Fortführungsfähigkeit der GzK aus heutiger Sicht als nicht gefährdet im Sinne von Art. 958a Abs. 2 OR betrachtet werden. Nachdem der Coronavirus erst nach dem Bilanzstichtag epidemische Ausmasse angenommen hat, wird in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Rechnungslegungsgrundsätzen das Ereignis nicht in der Jahresrechnung 2019 erfasst.

ANHANG

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt.

2. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN	31.12.2019	31.12.2018
Guthaben Förderbeitrag	0.00	7 500.00
Ausstehende Zahlungen der Versicherungen für Schadenfälle	199.45	61 405.95
Aufgelaufene Heizkosten	169 354.70	159 496.05
	169 554.15	220 902.00

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Abschreibungen der Sachanlagen erfolgen unter Berücksichtigung steuerlicher Vorschriften.

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN	31.12.2019	31.12.2018
Vorausbezahlte Mieten	152 217.35	140 446.35
Akontozahlungen Heizkosten	133 151.40	131 679.00
diverse passive Rechnungsabgrenzungen	294 649.60	627 838.50
	580 018.35	899 963.85

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Kontokorrente werden unter dem langfristigen Fremdkapital bilanziert, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen.

Hypotheken werden auch bei einer vertraglichen Laufzeit von unter einem Jahr als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden.

Erneuerungsfonds

Der Erneuerungsfonds wird unter Berücksichtigung steuerlicher Vorschriften geöffnet.

Genossenschaftskapital

Gemäss Art. 17 der Statuten erfolgt die Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile frühzeitig zurückbe-



zahlt werden. Die Genossenschaft ist ferner berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

AUSSERORDENTLICHER, EINMALIGER, PERIODENFREMDER ERFOLG	31.12.2019	31.12.2018
Abschlagszahlung der SAirGroup	0.00	8 214.90
Abschlagszahlung aus Debitorenverlust	0.00	16 687.05
Aufteilung Guthaben Vorjahre STWEG		
Stich-/Dachslernstrasse	0.00	9 757.20
Förderbeitrag Sanierung Gebäudehülle		
Dennlerstrasse Beitrag an den Klimaschutz	22 620.00	0.00
Ertrag	22 620.00	34 659.15

Direkte Steuern

Direkte Steuern 2019	– 146 752.90	– 156 421.25
Steuerrückstellungen sind aufgrund einer Steuerrevision im Jahr 2018 gebildet worden, auf der Basis der definitiven Veranlagung konnten im Geschäftsjahr 2019 Rückstellungen aufgelöst werden.	156 897.70	– 282 234.45
Total Steuern	10 144.80	–438 655.70

3. Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven

Buchwert Liegenschaften

19 785 746.00 20 166 650.00

4. Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Berichtsjahr und im Vorjahr unter 10.

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	31.12.2019	31.12.2018
Gewinnvortrag per 1.1.	2 293 260.29	1 628 608.15
Jahresergebnis	865 278.97	688 354.64
Bilanzgewinn per 31.12.	3 158 539.26	2 316 962.79
prov. Verzinsung des Anteilscheinkapitals	6 934.50	13 702.50
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	10 000.00	10 000.00
Vortrag auf neue Rechnung	3 141 604.76	2 293 260.29



BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR EINGESCHRÄNKTEN REVISION



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

Genossenschaft zum Korn, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft zum Korn für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 7. April 2020

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Monica González del Campo

Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin



WOHNUNGSSCHLÜSSEL

LIEGENSCHAFT/SIEDLUNG	Ort	Wohneinheiten	Gewerberäume
Ämtlerstrasse 92	Zürich	12	0
Birmensdorferstrasse 65/67	Zürich	16	13
Dachslernstrasse 145–171	Zürich	22	0
Dennlerstrasse 26/28	Zürich	12	0
Furttalstrasse 44/46	Zürich	12	0
Hofwiesenstrasse 96	Zürich	8	0
In der Härti 5/7	Winterthur	24	0
Körnerstrasse 12	Zürich	9	3
Neuackerstrasse 55	Zollikerberg	6	0
Pflanzschulstrasse 59	Zürich	6	0
Rietholzstrasse 52/54	Zollikerberg	10	0
Rorschacherstrasse 41–45	St. Gallen	34	5
Stationsstrasse 53	Zürich	9	0
Waldstätterstrasse 29	Luzern	7	1
Zurlindenstrasse 222	Zürich	10	0
Total Wohneinheiten/Gewerberäume		197	22

VORSTAND

Präsidentin	Monika Sprecher*
Vizepräsidentin	Nicole Werthmüller
Mitglieder	Franz Cahannes (Baukommission bis Mai 2019)* Tobias Stämpfli* Urs Baumann (ab Juni 2019)*
Verwaltung	Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ

*Baukommission

KONTROLLSTELLE

BDO AG Zürich

Mitglied der EXPERTsuisse

