



Jahresbericht 2022/23 **Der städtische Grosshaushalt**

Genossenschaft Karthago
Zentralstrasse 150
8003 Zürich
infokommission@karthago.ch
www.Karthago.ch

Übersicht	3
Vorstand	4
Baukommission	4
Küchenkommission	5
Finanzkommission	6
Infokommission	7
Subventionsstelle	8

Übersicht

Genossenschaft Karthago	155 Genossenschafter:innen
Grosshaushalt Karthago	50 Bewohner:innen und 5 Kinder
Vorstand/ Verwaltung	Rosmarie Boschetti, Philipp Hagen, Silvan Müggler, Andrea Vedovo, Daniela Widmer (bis Juli 2022)
Geschäftsführung	Pia Wolfisberg Fischer AG Immobilienmanagement
Angestellte	Hausdienst: Andrea Vedovo, Daniel Schiesser Köchinnen: Catia Dürrenberg, Angela Ganz, Katrin Glaus, Rosmarie Boschetti. Raumpflege: Mona Schnetzer (bis Februar 2023), Divana Barba, Alddo Vasquez

Kommissionen

Bau- und Unterhaltskommission	Rosmarie Boschetti, Volker Schopp, Peter Heusler, Daniel Schiesser, Andrea Vedovo, Antonio Basso
Finanzkommission	Silvan Müggler, Martin Lassner, Timrah Schmutz (bis Dezember 2022)
Infokommission	Daniela Widmer (bis Juni 2022), Timrah Schmutz (bis Dezember 2022) Dominique Lieb, David Sgier, Emilia Roza Sulek
Küchenkommission	Philipp Hagen, Gudrun Hoppe, Chantal Peter, Ramiza Barucija
Subventionsstelle	Eddie Hessler (bis Okt.2022), Regina Bruttin (ab Nov. 2022)
Revisionsstelle	BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8031 Zürich

Bericht aus dem Vorstand

Auch dieses Jahr mussten wir uns neu formieren: Auf die GV 2022 trat Daniela Widmer aus dem Vorstand zurück. Bislang konnten wir den Vorstand für dieses Jahr nicht wieder aufstocken. Seither erledigen wir die anstehenden Arbeiten zu viert. Erfreulicherweise konnten neue Kandidatinnen für eine Ersatzwahl an der GV 2023 gewonnen werden.

Mittlerweile gehört Corona der Vergangenheit an und Karthago dreht sich wieder im Normalmodus. Neben der jährlichen Herbstretraite, der Vorbereitungssitzung für die GV mit Themen wie Buchhaltung und Jahresabschluss, haben wir uns neun Mal getroffen, um uns dem Alltagsgeschäft zu widmen. Schwerpunktmässig haben wir uns dabei mit Themen aus der Baukommission beschäftigt. Insbesondere konnten die Verhandlungen mit der Nachbarschaft über ihre anstehende Renovierungs- und Neubauprojekte und der damit zusammenhängenden Neugestaltung des gemeinsamen Innenhofs erfolgreich vorangebracht werden. Aus der Finanzkommission wurden andere wichtige Themen wie Nebenkostenabrechnungen und Hypothekenvergabe behandelt. Der Vorstand

Baukommission

Die Bauko hat sich 2022 monatlich getroffen. Sitzungen mit Immobilienbesitzern aus der Nachbarschaft, Architekten und Fachplanern fanden das ganze Jahr über statt.

Hauptthema von unserer Seite waren immer die Hofgestaltung. Ziel ist es, einen gestalteten Parkplatz sowie einen verkehrsberuhigten Hof zu haben. Wir bleiben auch weiterhin an diesem Thema.

Mitte Jahr 2022 nahm der Treuhänder des Liegenschaftsbesitzers Badenerstrasse 271 mit allen Nachbarn Kontakt auf, da verschiedene Fragen direkt ausgehandelt werden müssen. Dieser Prozess bis zum Start des Umbaus geht im 2023 weiter.

Mit unserem Nachbar Zentralstrasse 156 – Firma Gepa – handelten wir in mehreren Sitzungen einen Kompromiss zur Gestaltung des EG aus und so waren wir einverstanden, nicht gegen die neue Baueingabe zu rekurrieren.

Zusammengefasst nähern wir uns Schritt für Schritt einer gemeinsamen Planung für den Hof. Wir sind guter Hoffnung, dass wir uns dem Ziel eines grünen und autofreieren Hofes nähern.

Im Haus wurden auch in diesem Jahr eine ganze Wohnung, sowie verschiedene Zimmer und Böden saniert, immer mit dem Ziel, Bestehendes und Brauchbares weiter zu verwenden. Wir verpflichten uns nach wie vor einem ressourcenschonenden Unterhalt.

Anfang 2023 wurden die Bäder im ganzen Haus sanft renoviert.

Ausblick

Im neuen Jahr wird sich die Baukommission, gestützt auf zwei Potenzialanalysen, vor allem mit dem Isolieren des Hauses, der Heizungssanierung und einem nachbarschaftsübergreifenden Nutzungskonzept des Hofes beschäftigen.

Küchenkommission

Nachdem Corona die KüKo die letzten beiden Jahre auf Trab gehalten hat, konnte sich die KüKo 2022 wieder auf ihr Kerngeschäft konzentrieren. Der Küchenbetrieb läuft wieder normal und abends ist der Essraum so gut besucht wie vor Corona. Das Herzstück des Karthagos lebt und verbindet wieder seine Bewohner:innen über die WGs hinweg.

Im Rahmen des 25-jährigen Jubiläums fand monatlich eine Grande Table statt, an dem alle Bewohner:innen und ihre Gäst:innen von der Genossenschaft zum Essen einladen wurden. Da sich die Grande Table grosser Beliebtheit erfreute und das Zusammenleben im Haus zelebriert, beschloss die KüKo, sie beizubehalten.

Um die Bedürfnisse der Bewohner:innen bezüglich des Küchenbetriebs zu eruieren, führte die KüKo eine Umfrage durch. Die Ergebnisse sind erfreulich: Die Bewohner:innen schätzen den Küchenbetrieb sehr und sind mit unseren Köchinnen sehr zufrieden. Vor allem das abwechslungsreiche Essen in Bio-Qualität, der soziale Austausch und die Entlastung, nicht selbst kochen zu müssen, machen die Attraktivität unseres Betriebs aus. Die Umfrage ergab des Weiteren, dass sich die Bewohner:innen weniger Fleisch und mehr Pflanzliches wünschen. Entsprechend hat die Küche das Angebot angepasst: Neu gibt es durchschnittlich 1.5-mal Fleisch pro Woche (vorher: 2.5), 1.5-mal vegetarisch

(vorher: 2.5) und 2-mal vegan (vorher: 0). Weiterhin ist es möglich, täglich ein veganes Menü zu bestellen und Nahrungsunverträglichkeiten anzumelden.

Der Küchenbetrieb hat 2022 ein Defizit von rund 8'300 Fr. eingefahren. Zum Teil lässt sich das mit den gestiegenen Lebensmittelpreisen erklären. Dennoch hat die KüKo weitere Sparmassnahmen beschlossen, um die Finanzen im kommenden Jahr auszugleichen.

Die Pico Lebensmittel AG ist nach wie vor unsere Hauptlieferantin für alles ausser Fleisch. Rindfleisch bezogen wir vom Demeter-Betrieb Ferme sur le Brand vom Mont-Soleil, das Lammfleisch von der Schäferei Brändli aus Richterswil und gut gealptes Schweinefleisch von der Alp Tambo. Unser Olivenöllieferant ist weiterhin Martin Lassner, der das Öl aus der Sierra Subbetica, einem traditionellen Anbaugebiet in Andalusien, importierte. Im 2021 haben wir zudem Davalia Olivenöl von Ciudad Condal, das coronabedingt nicht an Restaurants geliefert werden konnte und sich dem Verkaufsablaufdatum näherte, vor dem Abfall gerettet. Biozertifizierter und fair gehandelter Bohnenkaffee bestellten wir bei der Noir GmbH, die im Kreis 5 röstet und per Velokurier liefert. Das Brot haben wir in unserem Quartier bei der "Bäckerei O. Kuhn" gekauft.

Finanzkommission

Im Zeichen steigender Zinsen

Nach vielen Jahren mit sehr tiefen Zinsen kam 2022 die Zinswende. Das Karthago blieb dabei nicht ungeschoren. Die Ablösung einer Hypothek über 2.22 Mio. Fr. – mehr als die Hälfte unserer Hypothekarschuld – stand im Herbst an. Dementsprechend konnten wir nicht vom extrem tiefen Zinsniveau profitieren, welches 2021 noch herrschte.

Beteiligung an Emission EGW

Einen grossen Teil der abzulösenden Hypothek (1.5 Mio. Fr.) konnten wir über die Beteiligung an einer Emission der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) refinanzieren. Die EGW bündelt die Finanzierungswünsche verschiedener Genossenschaften zur Emission von Anleihen auf dem Kapitalmarkt. Dank der daraus resultierenden Marktmacht sowie der Bürgschaft der Eidgenossenschaft, kann die EGW sehr attraktive Konditionen herauschlagen. Wir werden für die nächsten 20 (!) Jahre fix einen Zinssatz von 2.25% zahlen. Dies ist deutlich mehr als bei einem Abschluss ein Jahr zuvor, langfristig betrachtet aber immer noch ein attraktiver Zinssatz.

Gegenüber der alten Hypothek mit sehr tiefem Zinssatz von 1.5% erhöht sich die Zinslast jedoch jährlich um 11'250 Fr. Die sehr lange Laufzeit von 20 Jahren erhöht gleichzeitig die Planungssicherheit enorm.

SARON-Hypothek

Den Rest (0.72 Mio. Fr.) haben wir über eine SARON-Hypothek bei unserer Hausbank, der ABS abgelöst. Der Zins schwankt dabei und richtet sich nach dem Kapitalmarkt; der SARON-Zinssatz bewegt sich meist nahe dem Leitzins der SNB. Hinzu kommt jeweils eine Marge von 0.7%. Die Kosten sind zumindest mittelfristig ebenfalls höher als bei der abgelösten Hypothek.

Immer noch sehr gute finanzielle Situation

Insgesamt verschlechtert sich die finanzielle Situation der Genossenschaft durch die gestiegenen Zinsen etwas. Jedoch war sie zuvor hervorragend, weshalb Mietzinserhöhungen auf absehbare Zeit nicht nötig sein werden. Mietzinssenkungen auf breiter Basis sind aber kaum mehr realistisch.

Gestiegene Gaspreise verursachen Nachzahlungen bei Nebenkosten

Ebenfalls stark gestiegen sind die Energiepreise. Die Kosten für Heizung und Warmwasser verteuern sich damit um rund 14'000 Fr. Dadurch übersteigen die gesamten Nebenkosten die Akontozahlungen um mehr als 8'000 Fr., was Nachzahlungen pro Zimmer in der Höhe von rund 150 Fr. verursacht.

Infokommission

Im laufenden Jahr gab es wieder einige spannende Anfragen an die Infokommission, bei denen Organisation und Wohnform der Hausgemeinschaft Karthago von Interesse waren: Die Zeitschrift für genossenschaftlichen Wohnbau hat über unser Wohnkonzept mit Grossküche recherchiert und einen schönen Artikel im Magazin *Wohnen* publiziert. Im April haben Vertreter des Genossenschaftsprojektes *Prym Park Düren* aus der Umgebung von Köln div. Wohnprojekte besucht und sind für eine Hausbesichtigung ins Karthago angereist. Dann hat Projektleiterin Leonie Pock im Rahmen einer ETH Forschungsstudie bei uns mehrere Umfragen bezüglich Generationenwohnen gemacht und begleitete einige Bewohner im Laufe des Jahres. Die Ergebnisse werden zu gegebener Zeit in einen Dokumentarfilm zu diesem Thema einfließen. Für eine weitere Umfrage sowie Interviews über unsere Wohnform konnten wir Céline Bourban bei ihrer Masterarbeit Architektur unterstützen. Und schliesslich hat Dorothea Linke via Infokommission einen Bericht zum

Thema Energieverbrauch angeregt, welcher von Silvan Mügler für das Haus erstellt wurde. Die von Daniela Widmer initiierte Infoseite wiki.karthago.ch bildet die über die Jahre gewachsene und bewährte Organisation des Grosshaushalts ab. Die Seite kann von Genossenschaftlern aus Sicherheitsgründen nicht mehr selbstständig ergänzt und erweitert werden. Änderungsvorschläge und neue Texte dürfen gerne der Inkomm unterbreitet werden.

Subventionsstelle

Für die Subventionsstelle erstattet Regina Bruttin ein erstes Mal Bericht: Im Kalenderjahr 2022 wurden zwei Gesuche als Folgegesuche sowie ein Neugesuch um Mietzinssubvention gestellt und entschieden. Insgesamt wurden 8'400 Fr. bewilligt. Es wurde jeweils die individuelle Situation beurteilt und nach den geltenden Richtlinien des aktuellen Reglements entschieden. Folgegesuche müssen bis spätestens am 30. April des jeweiligen Jahres eingereicht werden, Neuanträge können jederzeit eingereicht werden und werden ab Datum der Antragstellung bearbeitet.