

Jahresbericht

und Rechnung

2018



**BAUGENOSSENSCHAFT
BRUNNENHOF
ZÜRICH**

Jahresbericht 2018	3
Einladung zur Generalversammlung 2019	3
Traktanden der 75. ordentlichen Generalversammlung	4
Protokoll der 74. ordentlichen Generalversammlung vom 26. Mai 2018	7
Bericht des Vorstands	16
Unsere Verstorbenen	17
Bericht der Technischen Kommission	18
Bericht der Vermietungs- und Wohnkommission	20
Bericht «Gnossiruum» der Stammsiedlung	21
Bericht der Verwaltung	22
Bericht des Finanzdelegierten	23
Verwendung eines Mieterfrankens	24
Jahresrechnung 2018	25
Bilanz per 31. Dezember 2018	26
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018	28
Geldflussrechnung	30
Anhang zur Jahresrechnung (gesetzlich)	32
Verwendung des Jahresgewinns	34
Bericht der Revisionsstelle	35
Entwicklung von Erneuerungsfonds und Amortisationskonto/Heimfallfonds sowie Grob-Budget	36
Übersicht über die Hypotheken und Darlehen per 31. Dezember 2018	37
Verzeichnis der Liegenschaften	38
Übersicht über unseren Wohnungsbau	40
Genossenschaftsorgane und Verwaltung	42
Impressum	43

Einladung

zur Generalversammlung 2019

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Mit dem vorliegenden Jahresbericht und der Rechnung 2018 lade ich Sie zur 75. ordentlichen Generalversammlung ein.

Samstag, 11. Mai 2019, im Swissôtel Zürich,

Am Marktplatz Oerlikon, 8050 Zürich.

Beginn der Generalversammlung: 20.00 Uhr.

Vor der Versammlung sind Sie um 18.00 Uhr zum Nachtessen eingeladen (Türöffnung 17.30 Uhr).

Die Baugenossenschaft Brunnenhof BBZ darf auf ein erfolgreiches Jahr 2018 zurückblicken. Alle Wohnungen der 3. Erneuerungsetappe Brunnenpark in der Stammsiedlung sowie die Räumlichkeiten der Pflegewohngruppe konnten an die Bewohner übergeben werden. Die Jahresrechnung schliesst mit einem positiven Resultat ab und es kann auch in diesem Jahr auf das einbezahlte Genossenschaftskapital eine Dividende ausgerichtet werden.

Die Zunahme der urbanen Bevölkerung, Verdichtung nach innen und Dichtestress sind Schlagwörter, die von Politik und Medien aktuell vermehrt diskutiert werden. Wie reagiert die BBZ auf diese Fragestellungen und Herausforderungen?

Diese Themen hat die BBZ zu Beginn der Erneuerung Stammsiedlung intern diskutiert. An eine Klausursitzung hat die BBZ ein Bauleitbild für die Erneuerung der Stammsiedlung erarbeitet (publiziert in der Information BBZ aktuell vom März 2004).

Dieses Leitbild hat den beteiligten Planern die Wertvorstellungen der BBZ nähergebracht im Hinblick auf den ersten Architekturwettbewerb, der die Gesamterneuerung der Stammsiedlung in städtebaulicher Hinsicht zum Fokus hatte. Priorität bei der Erneuerung hat nicht eine maximale Ausnutzung des Areals, sondern die Erhaltung der Qualität des Aussenraumes sowie der Wunsch nach grösseren und zeitgemässen Wohnungen bei ungefähr gleichbleibender Anzahl. Die ersten drei Erneuerungsetappen entlang der Wehntalerstrasse sind kompakt und bilden einen eigentlichen Riegel, um die Siedlung im Zentrum gegen aussen abzuschirmen. In späteren Etappen zum Zentrum der Siedlung hin wird die Überbauung dann lockerer

gestaltet mit Punkthäusern und grosszügigen Grünflächen. Die BBZ versucht so den Spagat zwischen Ausnutzung der Grundfläche und Beibehaltung von hoher Qualität der Aussenräume. Nicht mehr Wohnungen sind angestrebt, sondern grössere Wohnungen mit mehr Zimmern und damit ein breiteres Angebot an Wohnraum. Wir hoffen, so die Bedürfnisse jetziger und zukünftiger Mitglieder optimal abdecken zu können in einem angenehmen, grünen Aussenraum. In den drei realisierten Neubauetappen sind nun vermehrt wieder Familien mit Kindern zugezogen. Die Spielplätze und Wege werden rege von unseren Kleinen genutzt. Die geräumigen neuen 2-Zimmer-Wohnungen bieten Eltern die Möglichkeit, eine grössere Wohnung dann wieder an Familien mit Kindern freizugeben, wenn die eigenen Kinder ausgeflogen sind.

Als BBZ haben wir in Zürich wieder eine gesunde Durchmischung erreicht von Jung und Alt, Einzelhaushalten und Familien. Ich denke, wir sind gut aufgestellt für die Zukunft. Nicht zuletzt kann die BBZ die Wohnungen zu preiswerten Mietzinsen an die Mitglieder vermieten.

Ich heisse alle Genossenschaftsmitglieder, Gäste, ehemaligen Vorstandsmitglieder und die Mitarbeitenden der BBZ herzlich willkommen zu unserer diesjährigen Generalversammlung.

Ich bitte Sie, sich mit der beiliegenden Karte bis spätestens Donnerstag, 2. Mai 2019, anzumelden.

Den schriftlich angemeldeten Genossenschaftsmitgliedern wird der Stimmrechtsausweis bei der Türkontrolle abgegeben.

Ich freue mich, Sie am 11. Mai 2019 an der Generalversammlung begrüssen zu dürfen, zähle auf eine rege Teilnahme und wünsche Ihnen im Kreise der Genossenschafterinnen und Genossenschafter einen interessanten, kurzweiligen und vergnügten Abend.

Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich



Jürg Labhart
Präsident der BBZ

Traktanden

der 75. ordentlichen Generalversammlung

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
 2. Protokoll der 74. ordentlichen Generalversammlung vom 26. Mai 2018
 3. Ordentliche Jahresgeschäfte
 - 3.1 Jahresbericht 2018
 - 3.2 Genehmigung der Jahresrechnung 2018 und der Bilanz per 31. Dezember 2018
 - 3.3 Bericht der Revisionsstelle
 - 3.4 Entlastung der Verwaltungsorgane
 - 3.5 Festsetzung der Verzinsung des Anteilkapitals und Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresgewinns
 4. Projekt Erneuerung der Stammsiedlung
 - Bericht des Vorstands über den aktuellen Stand der Arbeiten
 5. Wahlen
 - 5.1 Wahl der Revisionsstelle für die Amtsdauer 2019 bis 2020
 - 5.2 Wahl des Vorstands für die Amtsdauer GV 2019 bis GV 2022
 - 5.3 Wahl des Präsidenten für die Amtsdauer GV 2019 bis GV 2022
 6. Hundehaltung
 7. Verschiedenes
-

Zu Traktandum 5.1:

Der Vorstand beantragt der GV, als Revisionsstelle die Firma BDO AG für eine weitere Amtsperiode zu wählen.

Zu Traktandum 5.2:

Die sieben bisherigen, gewählten Vorstandsmitglieder stellen sich für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung.

Jürg Labhart (im Vorstand seit 1996)
Christian Knecht (im Vorstand seit 2002)
Bernhard Brunner (im Vorstand seit 2009)
Georgios Vassaras (im Vorstand seit 2013)
Jenny Gujer (im Vorstand seit 2016)
Markus Walther (im Vorstand seit 2016)
Matthias Drabe (im Vorstand seit 2018)

Gemäss Statuten der BBZ besteht der Vorstand aus fünf bis neun Mitgliedern.

Gemeinden, die an der Genossenschaft finanziell beteiligt sind, haben das Recht auf eine Vertretung im Vorstand. Für die Stadt Zürich ist dies Frau Gabriela Brunner. Die Gemeinde Schwerzenbach verzichtet momentan auf eine Vertretung, kann jedoch jederzeit vom Recht auf eine Vertretung Gebrauch machen.

Daher wird die maximale Anzahl zu wählender Vorstandsmitglieder weiterhin bei 7 Personen bleiben.

Die GV 2019 wird somit maximal sieben Mitglieder in den Vorstand wählen.

Neben den bisherigen Vorstandsmitgliedern kandidiert ein weiteres Genossenschaftsmitglied für die Wahl in den Vorstand.

Persönliche Vorstellung:



Name: **Edi Maurer**

Wohnort:
Stammsiedlung BBZ
Künzlistrasse 45

Aktuelle Tätigkeit:

- Pensioniert
- Mitglied der Mietergruppe BBZ
- OK Genossenschaftsfest BBZ
- Organisator von diversen Bio- und Blumenmärkten in der BBZ Zürich
- Kabarettist www.cabaredi.ch

Beziehung zur Baugenossenschaft Brunnenhof:

Über 36 Jahre konnte ich als verantwortlicher Gärtner die Stammsiedlung und die Siedlung Käferholz betreuen und mitgestalten.

Naturnahe Bepflanzung für eine grosse Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren, spannende Kinderspielplätze und auch ruhigere Plätze zum Ausspannen waren mir immer wichtig.

Interesse/Motivation an der Vorstandsarbeit:

Seit bald 40 Jahren kenne ich die BBZ und damit auch die Sorgen, Wünsche und Anliegen unserer Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler.

Eure Anliegen will ich immer ernst nehmen und im Vorstand einbringen, das ist mein Vorsatz.

Da sich nun 8 Genossenschaftsmitglieder für die 7 Vorstandssitze zur Wahl stellen, ist eine Kandidatin oder ein Kandidat überzählig.

Angesichts der erfolgreich erreichten Ziele und der harmonischen Zusammenarbeit innerhalb des Vorstands und mit den Angestellten der BBZ, empfiehlt Ihnen der Vorstand die Wiederwahl der bisherigen Vorstandsmitglieder. Die bestehende Zusammensetzung des Vorstandes, mit aktiven Berufsleuten aus unterschiedlichsten Geschäftsfeldern, hat und wird weiterhin mit ihrer Unterstützung die BBZ in eine erfolgreiche Zukunft führen. Der Vorstand beantragt der GV aus diesen Gründen, die bisherigen Mitglieder für eine weitere Amtszeit in den Vorstand zu wählen.

Zu Traktandum 5.3:

Jürg Labhart (Präsident seit 2002) stellt sich als Präsident für eine weitere Amtszeit zur Verfügung.

Zu Traktandum 6:

Die GV der BBZ hat in der Vergangenheit ein Verbot der Hundehaltung beschlossen, letztmals an der GV vom Mai 1996. Verschiedentlich wurde in der Vergangenheit der Wunsch geäußert, die BBZ möge die Haltung von Hunden erlauben. Der Vorstand möchte an der diesjährigen GV die Versammlung abstimmen lassen, ob die Hundehaltung in der BBZ erlaubt werden soll.

Gestützt auf Art. 27 Abs. 3 der Statuten können die Buchhaltung, die Erfolgsrechnung sowie die Bilanz ab 23. April 2019 während den Büroöffnungszeiten im Verwaltungsgebäude an der Künzlistrasse 54, 8057 Zürich, eingesehen werden.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass über Geschäfte nur abgestimmt werden kann, wenn sie traktandiert sind (Art. 26 Abs. 3 der Statuten).

Das Stimmrecht ist in Art. 28 der Statuten geregelt: Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch ein anderes Mitglied oder eine handlungsfähige, in Hausgemeinschaft lebende Person vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

Protokoll

der 74. ordentlichen Generalversammlung vom 26. Mai 2018 (Kurzfassung*)

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler
2. Protokoll der 73. ordentlichen Generalversammlung vom 6. Mai 2017
3. Ordentliche Jahresgeschäfte
 - 3.1 Jahresbericht 2017
 - 3.2 Genehmigung der Jahresrechnung 2017 und der Bilanz per 31. Dezember 2017
 - 3.3 Bericht der Revisionsstelle
 - 3.4 Entlastung der Verwaltungsorgane
 - 3.5 Festsetzung der Verzinsung des Anteilkapitals und Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresgewinns
4. Projekt Erneuerung der Stammsiedlung
Bericht des Vorstands über den aktuellen Stand der Arbeiten
5. Wahlen
Vorstandsersatzwahl für die Amtsdauer bis 2019
6. Verschiedenes

1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler

Begrüssung

Der Präsident, Jürg Labhart, begrüsst alle anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur 74. ordentlichen Generalversammlung (GV). Als Gäste begrüsst er Herrn Remo Inderbitzin von der Firma BDO AG. Im Weiteren begrüsst er die ehemaligen Vorstandsmitglieder Elsbeth Hediger, Karl Muffler, Roger Blöchlinger, Hermann Leiser und Matthias Seemann sowie die ehemaligen Mitarbeitenden Anita Dornhofer, Johannes Caduff und Edi Maurer. Verschiedene Genossenschaftsmitglieder, wie auch Gäste, haben sich für die heutige GV ent-

schuldigt. Er bedankt sich bei der GGZ (Gartenbau Genossenschaft Zürich) für den offerierten Blumenschmuck der Generalversammlung.

Formelles

Artikel 27 der Statuten sieht Folgendes vor: Die GV wird in der ersten Hälfte des Kalenderjahres durchgeführt. Die Einladung erfolgt spätestens 20 Tage vor der Versammlung schriftlich und unter Bekanntgabe der Traktanden sowie des Jahresberichts, der Jahresrechnung, des Grob-Budgets des laufenden Jahres und des Berichts der Revisionsstelle. Die detaillierten Unterlagen sind auch zehn Tage vor dem Versammlungstag in der Verwaltung zur Einsicht aufzulegen.

Artikel 35 der Statuten sieht vor, dass ein Vertreter der Revisionsstelle an der ordentlichen GV teilnehmen muss. Es ist heute anwesend: Herr Inderbitzin als Vertreter der BDO AG.

Jürg Labhart stellt fest, dass alle formellen Bedingungen der Statuten eingehalten sind und die heutige Generalversammlung beschlussfähig ist. Die 74. Generalversammlung der Baugenossenschaft Brunnenhof ist somit eröffnet.

Andenken

Im Berichtsjahr 2017 sind fünf Genossenschafterinnen und sechs Genossenschafter verstorben. Jürg Labhart spricht allen Angehörigen der Verstorbenen noch einmal aufrichtiges Beileid aus und bittet die Anwesenden, sich im Gedenken an die Verstorbenen zu erheben.

Stimmrecht

Jürg Labhart erläutert die Grundsätze des Stimmrechts. Artikel 28 der Statuten sieht Folgendes vor: Ein Genossenschaftsmitglied kann sich durch ein anderes Mitglied oder eine handlungsfähige, in Hausgemeinschaft lebende Person vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.



* Das ausführliche Protokoll kann auf der Verwaltung eingesehen werden.

Artikel 29 der Statuten sieht Folgendes vor: Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Fünftel der anwesenden Stimmberechtigten die geheime Durchführung verlangt. Beschlüsse erfolgen mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Präsident mit Stichentscheid.

Jürg Labhart fragt die stimmberechtigten Genossenschaftsmitglieder an, ob jemand die Stimmrechtskarte nicht erhalten hat. Dies ist nicht der Fall.

Wortmeldungen

Für Wortmeldungen an der Versammlung steht vorne im Saal ein Mikrofon zur Verfügung. Für das Protokoll ist es notwendig, dass sich die Meldenden mit dem Namen und dem Vornamen sowie der Wohnadresse vorstellen. Die Generalversammlung wird zu Protokollzwecken aufgezeichnet.

Wahl der Stimmenzähler

Der Vorstand schlägt folgende Stimmenzähler vor:

- Reihe 1 inkl. Vorstandstisch: Stephan Bamert, Käferholzstrasse 192/75
- Reihe 2: Naomi Karlen, Künzlistrasse 41
- Reihe 3: Greti Widmer, Hoffeld 31
- Reihe 4: Frau Ghazala Gohar, Künzlistrasse 25
- Reihe 5 inkl. einzelne Tische ganz hinten: Herr Grégoire Schuwey, Künzlistrasse 49

Abstimmungsergebnis: Wahl der vorgeschlagenen Stimmenzähler, keine Gegenstimmen.

Die Stimmenzähler werden von der Verwaltung eingeladen, das Protokoll der heutigen GV zu prüfen und zu unterschreiben. Die Stimmenzähler sammeln bitte am Schluss der GV die Stimmrechtskarten ein und geben sie am Vorstandstisch ab.

Zahl der Anwesenden

Es sind 102 stimmberechtigte Genossenschaftsmitglieder anwesend. Insgesamt (einschliesslich Mitarbeiter, Gäste und Begleitpersonen) sind 159 Personen anwesend.

2. Protokoll der 73. ordentlichen Generalversammlung vom 6. Mai 2017

Die Kurzfassung des Protokolls finden Sie auf den Seiten 6 ff. im Jahresbericht. Sie hatten auch die Möglichkeit gehabt, das ausführliche Protokoll der 73. ordentlichen GV auf der Verwaltung einzusehen. Die Stimmenzähler vom letzten Jahr haben das Protokoll geprüft und als in Ordnung befunden. Sie beantragen der GV, das Protokoll zu genehmigen. Jürg Labhart fragt an, ob es irgendwelche Fragen zum Protokoll gäbe. Dies ist nicht der Fall.

Abstimmung zum Protokoll der 73. ordentlichen GV vom 6. Mai 2017: Genehmigung des Protokolls, keine Gegenstimmen.

3. Ordentliche Jahresgeschäfte

3.1 Jahresbericht 2017

Der Jahresbericht findet sich auf den Seiten 10 ff. der Einladung. Jürg Labhart macht folgende Ergänzungen dazu:

Seit 26 Jahren ist er Mitglied im Vorstand der BBZ. Ruedi Richner hat in dieser Zeit verschiedenste Vorstandszusammensetzungen, Präsidenten und Geschäftsleiter miterlebt. Immer hat er ein offenes Ohr für die Anliegen der Mieter. In verschiedenen Gruppen im Kigalo hat Ruedi auch aktiv das gemeinsame Genossenschaftsleben mitgestaltet. Besondere Beachtung schenkt Ruedi der Natur. Lange Jahre hat er die Grün- und Aussenanlagen-Kommission geleitet und der Pflege und dem Erhalt der wertvollen Grünanlagen Sorge getragen. →

In den letzten Jahren hat Ruedi sich in allen Kommissionen der BBZ engagiert. Nun ist dies heute die letzte GV mit Ruedi Richner als aktives Vorstandsmitglied. Er tritt heute zurück aus dem Vorstand. Ich möchte Ruedi im Namen der BBZ herzlich danken für sein Engagement in der BBZ mit einem Gutschein für ein Wellness-Wochenende, das Ruedi zusammen mit seiner Frau geniessen kann. Schliesslich hat auch Uschi Richner viele Abende auf die Gesellschaft von Ruedi verzichten müssen, wenn er in Diensten der BBZ ausser Haus war. (Applaus)

Christian Knecht, Vorstandsmitglied und Leitung der Technischen Kommission, ergreift das Wort:

Weil ich seit 16 Jahren in dieser Kommission bin und auch mein Kollege Ruedi Richner seit 16 Jahren in dieser Kommission ist – ich weiss gar nicht so genau, wie viele Jahre er schon vorher tätig war –, erachte ich es mehr als angebracht, Ruedi einen grossen Dank dafür auszusprechen.


Ruedi hat sich mit seiner herzlichen und offenen Art immer sehr engagiert für unsere Genossenschaft eingesetzt. Bei vielen Sitzungen hat Ruedi öfters einen anderen Standpunkt eingenommen und somit immer wertvolle Inputs und andere Sichtweisen zu angeregten tiefen Diskussionen gegeben, welche sehr befruchtend waren. Man hat immer gespürt, wie wichtig es Ruedi war, dass es den Mietern und der Genossenschaft gut geht, und seine sehr menschenfreundliche Art kam hier immer wieder zum Tragen. Es war ihm wichtig, dass es die Genossenschaftler gut untereinander hatten, aber auch sein kostenbewusstes Denken, wie man die Finanzen gut verwaltet und einsetzt, hat ihn ausgezeichnet. In diversen Projekten, z. B. Sanierung Käferholz 1+2, Sanierung in Fällanden usw. durfte ich mit Ruedi zusammenarbeiten, wo ich dieses Kostendenken sehr geschätzt habe. Erwähnen möchte ich aber auch das spezielle Herz von Ruedi, was die gesamte Umgebung, die Grünanlagen und vor allem auch die Bäume betrifft. Hier hatte er ein spezielles Flair und Fachwissen, was dem gesamten Vorstand und schlussendlich auch der Genossenschaft sehr zugute kam. Seine Inputs hierzu sind in den ganzen Genossenschaftsliegenschaften sehr gut an der

grossen Fauna und den vielen Bäumen, z.T. sehr grossen Bäumen, zu erkennen. Somit möchte ich ihm von ganzem Herzen für seine ganze Arbeit in all den langen Jahren Danke sagen und ihm für die weitere Zeit alles Gute wünschen. (Applaus)

Ruedi Richner ergreift das Wort:

Liebe Genossenschaftler/innen, liebe Vorstandsmitglieder/innen, liebe ehemalige Vorstandskollegen/innen. Ich weiss gar nicht, was ich sagen soll, aber trotzdem möchte ich einige Worte zu meiner Zeit im VS verlieren.

Ich war sehr lange im VS, zwischendurch habe ich gehört, vielleicht auch etwas zu lang. Ich weiss, es gibt andere Genossenschaften, wo es Amtszeitbeschränkungen gibt, wo man spätestens nach zwölf Jahren die Amtszeit beenden muss. Das ist vielleicht gut und schlecht. Als meine Frau und ich in die Stammsiedlung einziehen durften, haben wir uns sehr gefreut. Diese Genossenschaft haben wir ausgewählt, weil es uns aufgefallen ist, dass alle Sitzplätze anders aussehen, was uns sehr gefallen hat. Dieses nicht alles «Gleichsein» erachte ich als grosse Qualität in einer Genossenschaft. Ich bin in einer Zeit in den Vorstand gekommen, wo man in der Stammsiedlung der Meinung war, dass man etwas machen muss. Was ich an dieser Stelle auch betonen möchte, ist, dass ich immer gespürt habe und immer noch spüre, dass sich unser Präsident Jürg Labhart sehr stark dafür eingesetzt hat, dass es «lebt» in der Genossenschaft und eben nicht immer alles gleich ist! Hier hat er sich immer wieder gegen Architekten durchgesetzt, was manchmal zu harten Diskussionen geführt hat. Was ich damit meine und sagen will, ist, dass ihr in einer sehr «lässigen» Genossenschaft lebt.

Als wir in die Genossenschaft gezogen sind, wurden gerade die Fassaden und die Bäder und Küchen saniert. Etwas später wurde es aber auch klar, dass wir mit den alten Häusern in der Stammsiedlung etwas machen müssen. Es hat mich sehr gefreut, mit einem Vorstand zu arbeiten, der sich Zeit genommen hat, dieses Projekt richtig zu planen und diverse verschiedene Varianten zu prüfen. Man überlegte sehr genau, ob man «nur» 

sanieren sollte. Die Sanierung wurde dann berechnet und man ist dann nach langem Hin und Her und reifen Überlegungen dazu gekommen, dass ein «neu bauen» sinnvoller sei. Nach der Erstellung der 1. Neubaustappe hat man festgestellt, dass es den Mietern gefällt und diese sehr zufrieden sind. Auch ich selbst wohne in dieser Etappe, und mit Freude habe ich festgestellt, dass es durch diese Neubauten viele neue Familien bewegt hat, hierher zu ziehen. «Es hat wieder angefangen zu leben.»

Matthias Seemann, der auch im VS war und auch in dieser Etappe lebte, hat das Gleiche erlebt wie ich. Leider ist er umgezogen und hat den VS verlassen. Wenn ich in den Saal schaue, sehe ich viele Leute, die die Genossenschaft weiter positiv prägen werden. Auch im jetzigen VS hat es zwei neue Mitglieder, die z.T. vielleicht für uns «blöde» Fragen stellen. Für uns langjährige VS-Mitglieder ist ja vieles selbstverständlich und klar. Die Neuen aber wollen alles genau wissen und bringen andere Sichtweisen in den VS, was ich als sehr gut erachte.

Darum ist es Zeit, dass ich jetzt aufhöre. Ich war lange dabei im VS und habe diese Zeit sehr genossen. Auch habe ich es sehr geschätzt, dass ich in dieser Genossenschaft als VS-Mitglied etwas machen und bewegen durfte. In dieser jetzigen globalisierten Welt habe ich manchmal das Gefühl, es ist sowieso so wie es ist und man kann gar nicht viel dagegen machen. Genau deshalb finde ich die Genossenschaft etwas absolut Wertvolles und man kann hier etwas bewegen. Es freut mich, wenn ich in den jetzigen VS schaue, ich sehe nur gute Leute. Auch wer als mein Nachfolger bestimmt wurde, stimmt mich positiv. Ich bin zuversichtlich, dass es mit diesen Leuten gut weitergehen wird und wünsche ihnen weiterhin, dass man «blöde» Fragen stellen darf. Macht das bitte weiter so, das ist gut und hilft den Entscheidungsfindungen. (Grosser Applaus)

Ruedi Richner fügt zum Schluss noch an:
Fast hätte ich das noch vergessen ... Danke vielmals für die lieben Abschiedsworte und die Geschenke,

welche ich erhalten habe. Das ist etwas Wunderbares, danke vielmals nochmal. (Applaus)

Jürg Labhart ergreift das Wort:
Auch dir vielen Dank, Ruedi, für die langjährige, grossartige und wertvolle Zusammenarbeit. Du hinterlässt eine grosse Lücke.

Jürg Labhart führt seine Ausführungen zum Jahresbericht weiter:

Christian Knecht ist seit 2002 im Vorstand der BBZ und leistet als Präsident der Technischen Kommission wertvolle Arbeit.

Christian darf dieses Jahr einen runden Geburtstag feiern. Ich möchte ihm im Namen der BBZ herzlich gratulieren und wünsche ihm alles Gute im neuen Lebensjahr und möchte ihm ein Geschenk überreichen. (Applaus)

Frau Uhrmika Balachandran hat bei der BBZ erfolgreich ihre kaufmännische Lehre absolviert. Seit dem letzten August unterstützt Uhrmika die Verwaltung in der stressigen Zeit der Vermietung der 3. Neubaustappe.

Sie darf dieses Jahr einen runden Geburtstag feiern und ich wünsche ihr alles Gute für die Zukunft. Ende Mai wird sie die BBZ verlassen und an einer neuen Arbeitsstelle neue Aufgaben übernehmen. An dieser Stelle möchte ich mich herzlich ihr bedanken und gratuliere zur bestandenen Prüfung. (Applaus)

Dies sind meine Ergänzungen zum Jahresbericht 2017.

3.2 Genehmigung der Jahresrechnung 2017 und der Bilanz per 31. Dezember 2017

3.3 Bericht der Revisionsstelle

3.4 Entlastung der Verwaltungsorgane

Jürg Labhart schlägt vor, die Traktanden Nr. 3.2 und Nr. 3.4 zusammen zu behandeln und dann über diese Traktanden einzeln abzustimmen.



Jürg Labhart beginnt mit dem Traktandum Nr. 3.2. Die Jahresrechnung 2017 findet sich auf den Seiten 21 ff. der Einladung. Jürg Labhart übergibt das Wort an unseren Finanzdelegierten, Georgios Vassaras. Sie finden seinen Bericht auch auf Seite 19 der Einladung.

Georgios Vassaras, Finanzdelegierter, erläutert die Jahresrechnung 2017 und die Bilanz per 31. Dezember 2017:

Mit einem Blick in die Erfolgsrechnung aus dem diesjährigen Geschäftsbericht erkennen wir, dass die Mietzinseinnahmen wie erwartet leicht über dem Vorjahr lagen. Mit dem Start der Vermietung der 3. Neubautappe im Dezember ist die periodisch zu durchschreitende Durststrecke aus Abriss und Neubau wieder überwunden. Dank der diesjährigen ganzjährigen Vollvermietung sind für dieses Jahr entsprechend höhere Einnahmen prognostiziert.

Auf dem Nettoerlös folgen der betriebliche und personelle Aufwand. Neben der liquiditätsunwirksamen ordentlichen Erneuerungsfondseinlagen fällt ein hoher Betrag auf die Position Unterhalt und Reparaturen, welcher alljährlich zwischen 1,5 und 2,0 Mio. Fr. beträgt und über 20% der Einnahmen ausmacht. In dieser Position sind die Kosten versteckt, die es braucht, wenn ein verstopfter Abfluss wieder frei gemacht werden muss oder eine Wohnung für den Neumieter hergerichtet werden muss oder damit Sie sauberes Wasser jederzeit aus den Wasserhähnen geniessen können, also Kosten für Sanitär, Maler, Schreiner und sonstige Handwerker und Wasser und Strom. Mit diesen Kosten und der fantastischen Arbeit von unserem Personal erreichen wir, dass Sie sich in unseren Liegenschaften und der Umgebung wohl fühlen, zufrieden sind und die Infrastruktur ihren Dienst leistet. Unterhalb vom Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen folgen weiter in der Erfolgsrechnung die Minimaleinlagen und die Zusatzeinlagen in das Amortisationskonto und die Einlagen in den Heimfallfonds, beides strikt nach dem Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger. Nach dem Abzug der


Zinsen für unsere Hypotheken und Darlehen und der Zinsen der Depositenkasse und der Steuern weisen wir einen Jahresgewinn von Fr. 85'887 aus, über dessen Verwendung gleich anschliessend abgestimmt wird.

Bilanzseitig möchte ich auf die Baukonti eingehen. Aufgeführt ist ein Baukonto für die 3. Etappe der Stammsiedlung und eines für die Sanierung Käferholz. Für die 3. Neubautappe haben sich per Ende Jahr Kosten von 28 Mio. Fr. angehäuft. Nach Abschluss des Projekts werden etwa 35 Mio. Fr. angefallen sein, und diese Kosten werden danach umgebucht auf Gebäude und Grundstücke. Das Baukonto für die abgeschlossene Sanierung Käferholz wurde per 31. Dezember konsolidiert, d. h. abgerechnet. Von den insgesamt 4,9 Mio. Fr. aufgelaufenen Kosten wurden 1,9 Mio. Fr. bei Gebäude im Baurecht aktiviert und 3 Mio. Fr. aus dem Erneuerungsfonds entnommen, womit der Erneuerungsfondsbestand der Siedlung Käferholz komplett aufgebraucht und zusätzlich noch ein Teil aus dem allgemeinen Erneuerungsfonds entnommen wurde.

Somit gibt Georgios Vassaras das Wort zur Abstimmung wieder an Jürg Labhart zurück und bedankt sich für die Aufmerksamkeit. (Applaus)

Jürg Labhart fragt an, ob es noch Fragen zum Finanzbericht von Georgios Vassaras gibt, was nicht der Fall ist.

Jürg Labhart, Präsident, geht zum Traktandum Nr. 3.3 über und berichtet, dass die Revisionsstelle BDO AG die von der BBZ-Verwaltung erstellte Jahresrechnung sowie die Geschäftsführung für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr im Sinne der gesetzlichen Vorschriften geprüft und am 27. Februar 2018 den schriftlichen Bericht erstellt hat. Dieser ist auf der Seite 31 der Einladung abgedruckt.

Jürg Labhart fragt den anwesenden Herrn Inderbitzin von der BDO AG an, ob er noch ergänzende Angaben zum Bericht anbringen möchte. 

Herr Inderbitzin verneint. Hierzu wünscht auf entsprechende Anfrage hin auch aus der GV niemand das Wort.

Jürg Labhart erläutert sodann das Traktandum Nr. 3.4. Gleichzeitig mit der Genehmigung der Jahresrechnung 2017 und der Bilanz per 31. Dezember 2017 sind die Verwaltungsorgane zu entlasten. Auch hierzu wünscht auf entsprechende Anfrage hin niemand aus der GV das Wort.

Abstimmung über Traktandum Nr. 3.2 (Genehmigung der Jahresrechnung 2017 und der Bilanz per 31. Dezember 2017). Abstimmungsergebnis: Genehmigung der Jahresrechnung und der Bilanz, keine Gegenstimmen.

Abstimmung über Traktandum Nr. 3.4 (Entlastung der Verwaltungsorgane). Jürg Labhart macht die Vorstandsmitglieder darauf aufmerksam, dass sie für dieses Traktandum vom Stimmrecht ausgeschlossen sind. Abstimmungsergebnis: Entlastung der Verwaltungsorgane, keine Gegenstimmen.

3.5 Festsetzung der Verzinsung des Anteilkapitals und Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresgewinns

Der Antrag des Vorstands findet sich auf Seite 30 der Einladung. Der Jahresgewinn 2017 beläuft sich auf Fr. 85'886.76. Der Vorstand beantragt, Fr. 81'592.05 davon als Dividende auf das einbezahlte Genossenschaftskapital auszuschütten und die Differenz von Fr. 4'294.71 in den ordentlichen Reservefonds einzulegen.

Der Vorstand beantragt somit, das einbezahlte Genossenschaftskapital mit 2,00% zu verzinsen. Das ist derselbe Zinssatz wie im Vorjahr. Auf entsprechende Anfrage hin wünscht niemand aus der GV das Wort.

Abstimmungsergebnis: Annahme des Antrags des Vorstands, keine Gegenstimmen.

4. Projekt Erneuerung der Stammsiedlung: Bericht des Vorstands über den aktuellen Stand der Arbeiten

Jürg Labhart informiert über den Erneuerungsprozess in der Stammsiedlung:

Ende 2017 konnten wir die ersten Wohnungen der 3. Etappe an die Mieter übergeben. Zunächst das Haus Wehntalerstrasse, anschliessend das Haus Künzlistrasse und im Frühjahr 2018 schliesslich auch das Haus Ecke Künzlistrasse/Hoffeld (Künzlistrasse 15, 15a). Im Februar konnte die BBZ die beiden Stockwerke der Demenz-Pflegewohngruppen an die Pflegeabteilung der Stadt Zürich übergeben. Der Betrieb der Pflegewohngruppen übernimmt die Abteilung Pflegezentren der Stadt Zürich. Die Stadt betreibt insgesamt zwölf Pflegewohngruppen in verschiedenen Quartieren der Stadt.

Die Bauabrechnung ist noch nicht 100% abgerechnet, aber wir dürfen anhand der provisorischen Zahlen feststellen, dass der Kreditrahmen nicht voll ausgeschöpft werden musste. Die 3. Etappe wird rund 2 Mio. Fr. günstiger abgeschlossen werden können.

Kostenprognose (exkl. MwSt.)	Fr. 34 445 000
Kredit GV Januar 2015	Fr. 36 500 000

Ich möchte mich an dieser Stelle bei allen Beteiligten bedanken. Ermöglicht hat diese gute Bauabrechnung die gute Arbeit von allen. Aber auch der sehr ausführliche Baubeschrieb des Architekturbüros von Reto Visini, die hervorragenden Verhandlungen und Abschlüsse der GU Firma Gross mit den Subunternehmern, insbesondere geht der Dank an die Herren Peter Binz und Christian Stöckli. Zuletzt gilt der Dank auch der Baukommission der BBZ und der Bauherrenvertretung durch Herrn Dieter Hanhart vom Wohnbaubüro.

*Zusammengefasst zu der 3. Neubauetappe:
Termine eingehalten und Kosten im Griff!*



5. Wahlen

Vorstandersatzwahl für die Amtsdauer bis 2019

Jürg Labhart, Präsident, ergreift das Wort:

Wie bereits erwähnt, tritt Ruedi Richner aus der Arbeit im Vorstand zurück. Der Vorstand hat mit verschiedenen Mitgliedern Kontakt aufgenommen und möchte der GV Herrn Matthias Drabe zur Wahl für die verbleibende Amtsdauer bis 2019 vorschlagen. Sie finden eine Vorstellung von Herrn Drabe auf der Seite 5 der Einladung. Ich möchte Herrn Drabe hier die Möglichkeit geben, sich vor der GV persönlich vorzustellen.

Herr Drabe stellt sich vor und begrüsst die Genossenschaftler.

Jürg Labhart bedankt sich bei Herrn Drabe für seine Vorstellung und fragt die Versammlung der Form halber an, ob sich ein weiteres Genossenschaftsmitglied zur Wahl stellen möchte. Dies ist nicht der Fall.

Jürg Labhart schlägt vor, die Wahl offen durchzuführen (Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Fünftel der anwesenden Stimmberechtigten die geheime Durchführung verlangt).

Sind Sie mit der Wahl von Herrn Matthias Drabe als VS-Mitglied für die Amtsdauer bis 2019 einverstanden: Wenn Ja, heben Sie bitte Ihren Stimmzettel.

Abstimmung zum Punkt 5.1: Einstimmige Wahl von Herrn Drabe als neues VS-Mitglied bis zur Amtsdauer 2019. (Grosser Applaus)

Jürg Labhart gratuliert Herrn Drabe zur erfolgreichen Wahl und freut sich auf die zukünftige Zusammenarbeit. Herr Drabe nimmt die Wahl sehr gerne an.

6. Verschiedenes

Der Präsident, Jürg Labhart, ergreift das Wort:

Als Ersatz des früheren Kigalo hat die BBZ neu einen attraktiven Gemeinschaftsraum. Ausgestattet mit einer komplett eingerichteten Küche, Audioanlage, Beamer mit Leinwand sowie Tischen und Stühlen für bis zu 80 Personen. Der «Gnossiruum» steht Ihnen zur unentgeltlichen Verfügung für Anlässe, die zugänglich sind für alle Genossenschaftler. Sie können den «Gnossiruum» auch für private Anlässe mieten. Weitere Informationen erhalten Sie von der Gruppe, die den «Gnossiruum» vermietet und verwaltet.

Jürg Labhart fragt Herrn Andreas Hund, Mitglied der Gruppe, die den «Gnossiruum» betreut, ob er den neuen Raum vorstellen möchte.

Herr Hund ergreift das Wort und begrüsst die Genossenschaftler/innen. Herr Hund erklärt, dass die Gruppe sich entschieden hat, gemeinsam den «Gnossiruum» vorzustellen. Weiter erklärt Herr Hund, dass diese Kommission ehrenamtlich den Raum verwaltet. Herr Hund stellt Frau Suzana Lepan vor, sie ist für die Vermietung und Schlüsselübergabe verantwortlich. Weiter stellt er Herrn Grégoire Schuway, Herrn Roger Gujer und Herrn Georgios Vassaras (der den VS vertritt) vor. Herr Hund bedankt sich bei Sybille Dubs für die Übergabe und für die Arbeit, was vorher in dieser Zwischenübergabe stattgefunden hat (Applaus). Falls später Fragen auftauchen, kann man jederzeit auf die soeben vorgestellten Mitglieder der «Gnossiruum»-Kommission zugehen. Er bedankt sich für die Aufmerksamkeit. (Applaus)

Jürg Labhart bedankt sich bei Herrn Hund und seinen Kommissionskollegen/innen für die Vorstellung des «Gnossiruums».

Der Präsident, Jürg Labhart, führt seine Erläuterungen zum Traktandum 6. Verschiedenes fort:

Einen grossen Dank möchte ich an Frau Sybille Dubs, Vermietung des provisorischen Kigalo, richten. Wäh-



rend der Bauphase hat die BBZ im Haus Oberwiesenstrasse einen provisorischen Gemeinschaftsraum eingerichtet. Frau Sybille Dubs hat die Vermietung im Provisorium gemacht. Ich möchte mich hier im Namen der BBZ herzlich bedanken für die geleistete Arbeit. Frau Dubs ist leider heute verhindert, aber wir werden ihr zum Dank ein Geschenk überreichen.

Zürich, 14. Februar 2019

Der Vorsitzende:
Jürg Labhart, Präsident

Der Protokollführer:
Markus Walther, Aktuar

Dies sind meine Informationen zum Traktandum Verschiedenes.

Jürg Labhart fragt die Versammlung an, ob es noch Fragen zum Traktandum 6. Verschiedenes gäbe. Dies ist nicht der Fall.

Dankesworte von Jürg Labhart:

Ich möchte mich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der BBZ und meinen Vorstandskolleginnen und Vorstandskollegen herzlich für die aktive Mitarbeit und Unterstützung bedanken. Ein Dank auch an alle Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, die sich aktiv in verschiedenen Gruppen für das Wohl unserer Genossenschaft einsetzen.

Vielen Dank für Ihr Erscheinen und gleichzeitig informiere ich Sie, dass auch an der heutigen GV das Nachtessen und der Kaffee von der BBZ übernommen werden.

Die nächste GV wird am 11. Mai 2019, am gleichen Ort, d. h. wieder im Swissôtel Oerlikon, stattfinden. Sie sind dazu herzlich eingeladen.

Nun wünsche ich ihnen allen eine gute Heimkehr und ein schönes Wochenende und sage «uf Wiederluege» bis zur GV 2019 am Samstag, 11. Mai, am gleichen Ort.

Somit erkläre ich die 74. GV 2018 als geschlossen.

Einblicke

in die 3. Neubau-Überbauung



Ein Büro der Pflegewohngruppe



Küchenfront einer Wohnung im Haus Küzlistrasse 15

Bericht des Vorstands

Der Abschluss der 3. Erneuerungsetappe Brunnenpark in der Stammsiedlung hat den Vorstand im Berichtsjahr auch weiterhin beschäftigt. Die letzten Arbeiten konnten abgeschlossen werden und die Räumlichkeiten der Pflegewohngruppe im Haus Hoffeld konnten an die Stadt Zürich übergeben werden. Die BBZ stellt die Räumlichkeiten zur Verfügung, währenddem die Pflegezentren der Stadt Zürich für den Betrieb des Zentrums und die Betreuung der 24 mobilen Bewohnerinnen und Bewohner mit Demenzerkrankung sorgen.

Eine Befragung der Mieter der drei erstellten Neubautappen hat dem Vorstand Erkenntnisse gebracht für die Planung weiterer Etappen in der Stammsiedlung.

Die Baukommission, genannt «Projektgruppe Stammsiedlung» (PGS), bestehend aus allen Vorstandsmitgliedern, Planern, Bauherrenvertretung und Generalunternehmung, führte im Berichtsjahr insgesamt fünf Kommissionssitzungen durch.

Die Sanierung der Siedlung Käferholz konnte im Jahr 2018 mit dem Neubau des Container-Häuschens erfolgreich abgeschlossen werden.

Die Überdachung der Einfahrt zur Tiefgarage Käferholz wurde in Angriff genommen, bevor der erste Schnee gefallen ist.

Die Technische Kommission führte sieben Sitzungen durch.

Die Vermietungs- und Wohnkommission (VWK) tagte 9-mal.

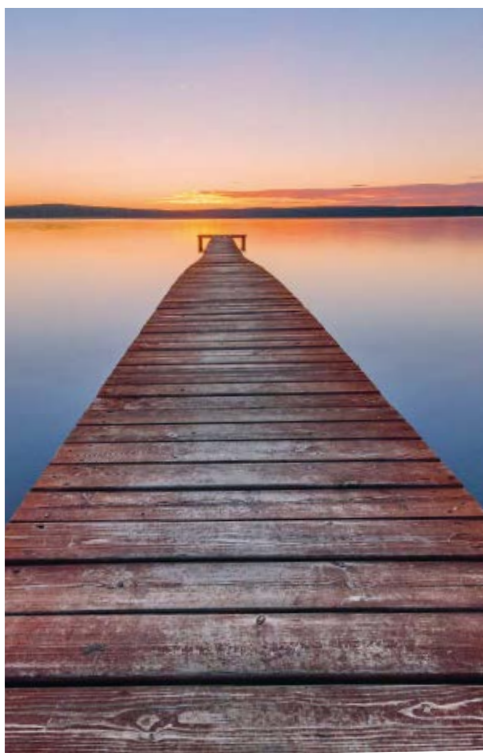
Nachdem Ruedi Richner den Vorstand verlassen hat, übernimmt nun Gabriela Brunner den Vorsitz der VWK.

Die VWK befasst sich mit internen Umsiedlungen und schlichtet gelegentlich auch, wenn in einem Haus Unstimmigkeiten zwischen Mietern nicht gut-nachbarschaftlich gelöst werden können.

Im Berichtsjahr 2018 trat der Gesamtvorstand zu zwölf Sitzungen zusammen.

Ich möchte mich im Namen der gesamten Genossenschaft bei den Mitarbeitenden und Vorstandsmitgliedern für die engagierte Arbeit zum Wohle der BBZ herzlich bedanken.

Jürg Labhart



Unsere Verstorbenen

Im Berichtsjahr sind die untenstehend aufgeführten Genossenschafterinnen und Genossenschafter verstorben.

Den Angehörigen sprechen wir unser aufrichtiges Beileid aus.


Zahner-Reutlinger Erika, 1947, Zürich
Rusterholz Yolanda, 1930, Zürich
Schmid Arthur, 1928, Zürich
Portmann Walter, 1957, Fällanden
Heierle Rolf, 1950, Zürich
Khattak Zainab, 1977, Zürich
Hussein Abdel Rahman, 1962, Zürich
Fritz Johanna, 1933, Zürich
Egli Agnes, 1935, Schwerzenbach
Brechtbühler Isabelle, 1970, Zürich
Sturzenegger-Arnold Helga, 1937, Zürich

Bericht

der Technischen Kommission

Käferholz

Wie im letzten Jahresbericht angekündigt, haben wir im Frühling für die Siedlung Käferholz einen geschützten Container-Abstellplatz geschaffen, der mit einer etwas erhöhten Stehfläche älteren und kleineren Personen einen bequemeren Zugang ermöglicht.

Nach guter Vorarbeit konnten wir im Herbst die Untenermerausschreibung für die Überdachung der langen Tiefgaragenrampe in Angriff nehmen. Wer die Ausfahrt kennt, weiss, dass diese Investition einen Mehrwert für die Hauswartung und die Mieter bedeutet. Als Konstruktion wählten wir eine leichte Stahl-Glas-Ausführung. Wir mussten für dieses Bauvorhaben eine Baubewilligung einreichen. Weil die Konstruktion den Abstand von 3,50 Meter zum Maienweg leicht unterschritt, forderte die Stadt eine plausible Begründung (Aufhebung Rampenheizung). Am 10. Juli wurde uns der Entscheid mit Auflagen mitgeteilt. Der Erhalt der Baubewilligung hatte sich wegen einem Personalwechsel bei der zuständigen städtischen Behörde verzögert. Wie üblich haben wir auch hier eine Submission durchgeführt. Obwohl die Konstruktion schon recht stark durch 



Büsche versteckt ist, hat uns die Stadt die Auflage erteilt, die Stützen mit einer Kletterpflanze bewachsen zu lassen. Diesem Wunsch kommen wir gerne nach und werden passende Pflanzen hochziehen.

Die Tiefgarage werden wir in diesem Jahr mit Farbe aufhellen und freundlicher gestalten. Voraussichtlich werden in der Siedlung Käferholz, ausser Unterhaltsarbeiten, in den nächsten Jahren keine grösseren Arbeiten anfallen.

Stammsiedlung

Die Häuser der 1. Neubauetappe an der Wehntaler-, Künzli- und Oberwiesenstrasse wurden 2008 bezogen. Für die kontrollierte Lüftung in diesen Wohnungen führen Lüftungsrohre in die Zimmer, die wir 2018 reinigen liessen. Vorab haben wir Bildaufnahmen gemacht und nach der Reinigung das Resultat mit nochmaligen Aufnahmen überprüft. In etwa zwei Jahren ist dann die 2. Neubauetappe dran.

Das Garagentor beim Neubau Ecke Oberwiesenstrasse/Künzlistrasse muss sehr hohe Frequenzen aushalten. Die Probleme mit diesem Tor konnten durch den grossen Einsatz unserer Verwaltung so konfiguriert werden, dass es nun reibungslos funktioniert.

Widum, Schwerzenbach

Wegen Undichtigkeit des Flachdachs in der Widumstrasse 1+3 (Baujahr 1962) musste dieses im Frühling 2018 provisorisch abgedichtet werden. Um das zu ermöglichen, mussten vorgängig die Schutzschicht mit dem Kies und die Dämmung entfernt werden. 1983 (vor 35 Jahren) wurde die Dämmstärke auf dem Dach erhöht, aber die unterlauf-fähige Abdichtung auf der Betondecke stammte noch von 1962 (vor 56 Jahren). Nach der provisorischen Abdichtung folgte wie üblich eine ordentliche Ausschreibung, die zu einer Vergabe an die Firma De Martin führte. Die Sanierung konnte im Sommer erfolgreich abgeschlossen werden. Für 2019 planen wir, die restlichen Flachdächer der Bahnstrasse 12 und der Widumstrasse 9 zu sanieren.

2018 hat die Technische Kommission begonnen, Grundlagen für eine sanfte Sanierung (mehrheitlich Küche/Bad) der Siedlung Widum vorzubereiten. Voraussichtlich werden wir 2020 mit der Sanierung der Häuser Widumstrasse 1/3/5/7 beginnen. Anmerken möchten wir dazu, dass in dieser Zentrums-lage die Gemeinde Schwerzenbach einen Planungsstopp verfügt hat, bis die Resultate ihrer Planung vorliegen.

Namentlich haben folgende Personen tatkräftig, mit Freude und Fachwissen in der TK mitgewirkt: aus dem Vorstand Jenny Gujer, Bernhard Brunner, Matthias Drabe und Christian Knecht. Von Seite Verwaltung Geschäftsleiter René Meier.

Christian Knecht

Bericht

der Vermietungs- und Wohnkommission

Nach der GV vom Mai des letzten Jahres übernahm ich von Ruedi Richner – er war 26 Jahre im Vorstand und viele Jahre in der VWK tätig – die Leitung der VWK. Grosse Fussstapfen also hinsichtlich seiner immensen Erfahrung, seiner tiefen Verbundenheit zur BBZ und, aufgrund seines Wohnsitzes in der Stammsiedlung, seiner breiten sozialen und persönlichen Kontakte zu ganz vielen von Ihnen, liebe Mieterinnen und Mieter. An dieser Stelle nochmals ein grosses Danke, Ruedi, für alles, was du für die BBZ geleistet hast. Ich selber freue mich, die VWK fair und sachlich, mit Herz und Hand weiterzuführen.


Die VWK traf sich 2018 zu insgesamt neun Sitzungen.

Die Bauphase der 3. Neubauetappe neigte sich im Herbst 2017 zu Ende, was in der Verwaltung einmal mehr zu spürbarem Mehraufwand hinsichtlich Umsiedlungen, Wohnungszuteilungen und Planung der Umzüge führte. Ab November 2017 bis Februar 2018 konnte dann endlich der von vielen Mieterinnen und Mietern lang ersehnte Bezug ihrer neuen Wohnung in Angriff genommen werden.

Wir freuen uns, dass mehrheitlich alles gut über die Bühne gelaufen ist und dürfen erfreut feststellen, dass unsere Mieterinnen und Mieter sich zwischenzeitlich alle gut eingelebt haben. Ebenso freuen wir uns über die Pflegegruppe der Stadt Zürich in unserer Baugenossenschaft, die – aufgrund von zahlreichen Rückmeldungen – in unserem speziellen Haus

an der Künzlistrasse 15 offenbar eine wahre Bereicherung darstellt.

Ein herzliches Willkommen in unseren neuen Wohnungen Ihnen allen!

Darüber hinaus beschäftigte sich die VWK mit üblichen internen Anträgen auf Wohnungswechsel sowie weiteren alltäglichen, aber auch weniger alltäglichen Geschäften und Problemen. Die ruhigere Phase der 2. Jahreshälfte nutzten wir für eine intensive Reflektion bzw. Abklärung im technischen Bereich (u. a. Fragen Zufriedenheit Mieter der Neubauten). Im Zusammenhang mit der nächsten Neubauetappe, die voraussichtlich im 2. Quartal 2020 in eine 4. Runde starten wird, wurde auch die zumutbare wiederkehrende Mehrbelastung für unsere Verwaltung sorgfältig analysiert, um entsprechende Entlastungsmassnahmen in die Wege leiten zu können. Hierzu ist es mir ein Anliegen zu erwähnen, dass dank der grossen Erfahrung von René Meier und Veronika Hemmi bereits zum heutigen Zeitpunkt bis auf ein Mietverhältnis/eine Wohnung für alle 91 Mietschaften der nächsten Abbruchhäuser eine Anschlusslösung gefunden werden konnte. Vielen Dank für Eure Übersicht, Weitsicht und kompetentes Dranbleiben. Im Wissen um die oftmals emotionalen Belastungen, wenn man eine Wohnung verlassen muss, ist es der VWK ein Anliegen, für alle betroffenen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler eine möglichst frühe, optimale oder zumindest beidseitig akzeptable Lösung finden zu können. 

Neumieter und interne Wechsel 2018

	Neumieter	Interne Wechsel	3. NBE		Neumieter befristet mit Erstreckungsausschluss	Total Wohnungswechsel aller Siedlungen
			Intern	Extern		
Stammsiedlung	17	29	21	4	64	135
Siedlung Käferholz	3					3
Schwerzenbach	1					1
Schwerzenbach Chimli	6	3				9
Fällanden						0
Total	27	32	21	4	64	148

Auch an Aktivitäten mangelte es nicht.

- Juli: Genossenschaftsfest in Zürich unter der Leitung von Edi Maurer
- August: Grillplausch in Schwerzenbach, organisiert durch die BAGS
- Dezember: Samichlausfeiern in Zürich und Schwerzenbach (Organisation: Ruedi Richner/ Zürich, BAGS/Schwerzenbach)

Vielen Dank an alle für Engagement und Teilnahme für und innerhalb unserer genossenschaftlichen Anlässe. Falls Sie Anregungen dazu haben oder sich in irgendeiner Form engagieren möchten, sind Sie jederzeit herzlich eingeladen, sich an uns zu wenden.

Gabriela Brunner

«Gnossiruum» der Stammsiedlung



Die «Gnossiruum»-Kommission sucht Unterstützung bei der Verwaltung des Gemeinschaftsraums der BBZ-Stammsiedlung.

Wer Interesse hat, uns bei der Vermietung des Raums und der Organisation verschiedener Anlässe zu helfen, kann sich unter gnossiruum@gmail.com melden.

Mietpreis für 2019

	Zeiten	Preis (Intern)
Vormittag	07.00 – 14.00	Fr. 60.–
Nachmittag	14.00 – 21.00	Fr. 60.–
1 Tag	07.00 – 24.00	Fr. 100.–
Wochenende	07.00 – 24.00	Fr. 100.–

Detailinfos unter www.bgbrunnenhof.ch;
Vermietung > Zürich > Gemeinschaftsraum Zürich
Telefon: 032 51 11 359 (werktags 19.00 – 21.00)

2018 konnte mit dem Bezug des Hauses Künzlistrasse 15 und der finalen Umgebungsgestaltung die 3. Ersatzneubau-Etappe erfolgreich übergeben werden. Nochmals ein herzliches Dankeschön an alle Beteiligten! Die Bauabrechnung konnte mit gutem Erfolg abgeschlossen, die Anlagekosten aktiviert sowie die nötigen Rückstellungen (Erneuerungsfonds und Amortisationskonto) vorgenommen werden.

Ferner beschäftigte uns der Bau eines neuen Container-Häuschens sowie die Überdachung der Garagenein-/ausfahrt der Siedlung Käferholz. Das leckende Dach des Hauses Widumstrasse 1 und 3 in Schwerzenbach musste ersetzt werden. Alle weiteren Projekte sind im Bericht der Technischen Kommission festgehalten.

Ferner beschäftigten sich unsere Hauswarte in allen Siedlungen erneut mit über 870 Reparaturmeldungen. Die Verwaltung hatte überdies viel zu tun mit dem Laden von Waschkarten für die Stammsiedlungs-Neubauten sowie zahlreichen Schlüsselstellungen, vielen Mietvertrags-Ausfertigungen und Wohnungswechseln infolge der Umsiedlungen von Alt- in Neubauten usw.

Ein spezieller Dank geht an die Verwaltungs-Mitarbeiter/innen sowie an unsere Hauswarte für deren grossen Einsatz!

Unser Gärtner, Ismael Adem, übernahm Anfang 2018 sämtliche Garten-/Umgebungsarbeiten vom Vorgänger, Edi Maurer, und hat sich unterdessen gut in seinem Bereich eingelebt. Anfang 2018 muss-

te unser Allrounder, Kurt Blaser, seine Tätigkeit bei uns gesundheitshalber beenden. Wir danken ihm an dieser Stelle für seinen langjährigen Einsatz in der BBZ. Mit Freuden stellen wir fest, dass er in einem ganz anderen Arbeitsumfeld nun wieder Fuss gefasst hat. Als neuen Allrounder konnten wir auf April 2018 Herrn Juliano De Paula gewinnen, welcher tatkräftig und tüchtig im Hauswartteam mitarbeitet. Frau Uhrmika Balachandran verliess die BBZ auf Ende Mai 2018, um nach der Lehrzeit sowie der Arbeit bei uns auf der Verwaltung «neue Luft» in einer anderen Immobilienverwaltung schnuppern zu können, was wir gut verstehen. Wir wünschen ihr alles Gute für die weitere berufliche und private Zukunft und danken herzlich für ihre wertvolle Mitarbeit bei der BBZ. Unsere Lernende Kauffrau, Profil E, Alina Mucoli, sowie auch Thomas Muggler, Lernender Fachmann Betriebsunterhalt, sind bereits im 2. Lehrjahr und erledigen ihre Arbeiten mit grossem Fleiss. Herzlichen Dank für den sehr guten Einsatz!

Im neuen Jahr werden wir wiederum alles daran setzen, unsere Bauten sowie die Umgebung in gutem Zustand zu erhalten. Wir freuen uns, weiterhin für die BBZ tätig zu sein.

René Meier

Bericht

des Finanzdelegierten

Im Jahr 2018 wurde auf dem Weg zur Erneuerung der Stammsiedlung ein weiterer Zwischenstopp eingelegt. War die 3. Neubautappe Ende letzten Jahres abgeschlossen, konnten wir das gesamte Jahr ohne grosse Bautätigkeit und demzufolge mit der vollen Anzahl zu vermietender Wohnungen bestreiten. Mit den neuen Wohnungen, die immer mehr alte Wohnungen ablösen, und der damit verbundenen Mietzinsen, haben wir gegenüber dem Vorjahr höhere Einnahmen um TFr. 1354 erzielt. Erklärungen zur Verwendung der Einnahmen finden Sie nachfolgend unter «Verwendung eines Mieterfrankens».

Im Umlaufvermögen sehen wir einen markant gestiegenen Liquiditätsbestand um TFr. 1712 von TFr. 2845 im letzten Jahr auf TFr. 4556 per Ende 2018.

Im Anlagevermögen wurde das Baukonto per 31. Dezember 2018 konsolidiert und ein Anlagewert für die 3. Neubautappe von TFr. 33420 abzüglich einer gebildeten Rückstellung von TFr. 686 für noch zu erwartende Rechnungen, netto TFr. 32734, auf «Gebäude und Grundstücke» umgebucht. Aufgrund dieser Konsolidierung wurde für die 3. Neubautappe erstmals eine volle Einlage in das Amortisationskonto von rund TFr. 334 getätigt. Für alle unsere «Gebäude und Grundstücke» betragen die Einlagen im Amortisationskonto TFr. 1340.

Bei «Gebäude im Baurecht» wurde die im letzten Jahresabschluss getätigte Rückstellung für noch zu erwartende Rechnungen der Sanierung Käferholz von TFr. 117 aufgebraucht. Die Einlagen in das

Heimfallkonto für «Gebäude im Baurecht» belaufen sich auf TFr. 257, gemeinsam mit den Einlagen in das Amortisationskonto sind diese gegen das jeweilige erfolgswirksame Konto der Abschreibungen gebucht.

Auf der Passivseite nahmen die «Hypothesen und Darlehen» dieses Jahr nur noch um TFr. 1791 zu, nachdem letztes Jahr für die 3. Neubautappe bereits eine Aufnahme von Hypothesen über TFr. 15317 stattgefunden hatte. Auch in den Erneuerungsfonds wurde für die 3. Neubautappe erstmals eine volle Einlage von TFr. 310 getätigt, insgesamt betragen die ordentlichen Einnahmen aus dem Liegenschaftsaufwand TFr. 2225 und Übereinlagen aus dem a. o. Aufwand TFr. 506.

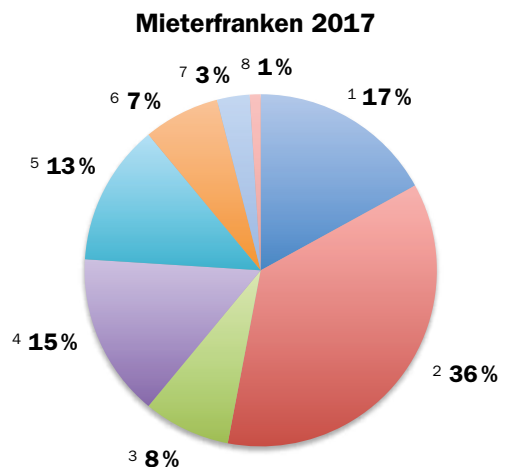
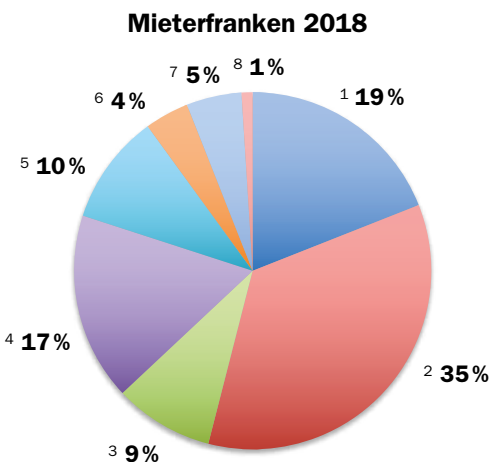
Die Steuern sind bis und mit 2015 definitiv veranlagt. Für das Jahr 2016 besteht ein Steuerguthaben von TFr. 139 und für die Jahre 2017 und 2018 jeweils eine Steuerschuld von TFr. 185 bzw. TFr. 147. Die per Saldo bestehende Schuld über TFr. 194 ist Teil von den Passiven Rechnungsabgrenzungen.

Georgios Vassaras

Verwendung eines Mieterfrankens

Die Verwendung des Mieterfrankens ist gekennzeichnet durch das markant gestiegene Total, was den **erhöhten Mietzinseinnahmen** des Jahres 2018 entspricht. Die Position «**Unterhalt und Reparaturen**» weist den höchsten Anstieg an. In diesem Jahr waren die grössten Posten die Umsiedlung in der Stammsiedlung der 3. Neubauetappe und die vielen Wohnungen, die saniert werden mussten, die Reinigung der kontrollierten Lüftungen der 1. Neubauetappe und die Flachdachsanierung in Schwerzenbach. Der Anstieg bei «**Sonstiger Liegenschaftenaufwand**» kommt aus den erhöhten Einlagen in den Erneuerungsfonds. Die weiteren Einlagen auf das Amortisationskonto und in den Heimfallfonds werden in den erhöhten «**Abschreibungen**» sichtbar. Im «**Übrigen Betriebsaufwand**» melden sich grosse Ereignisse bereits an. Für das im kommenden Jahr stattfindende 75-Jahr-Jubiläumsfest wurde ein Teil der Kosten bereits verbucht. Am Schluss bleibt ein etwas höherer Gewinn als letztes Jahr von Fr. 99382 übrig, welcher dieses Jahr an die Genossenschafter ausgeschüttet werden kann.

	2018	2017	2018	2017
	Franken	Franken	%-Anteile	%-Anteile
1 Unterhalt und Reparaturen	1 865 561	1 475 058	19,1	17,5
2 Sonstiger Liegenschaftenaufwand	3 376 804	3 031 109	34,4	36,1
3 Übriger betrieblicher Aufwand	895 836	701 721	9,2	8,3
4 Abschreibungen	1 646 376	1 267 079	16,8	15,0
5 Finanzergebnis	1 010 175	1 057 013	10,3	12,5
6 A. o., einmaliges oder perioden- fremdes Ergebnis	406 356	559 998	4,2	6,6
7 Steuern	484 489	253 297	5,0	3,0
8 Gewinn	99 382	85 887	1,0	1,0
Total	9 784 980	8 431 162	100,0	100,0



Jahresrechnung

2018

Bilanz

per 31. Dezember 2018

	Anhang	2018		2017		Abweichung
Aktiven						
Umlaufvermögen						
Flüssige Mittel		4 556 495	3,1%	2 844 783	2,0%	1 711 712
Forderungen aus Leistungen						
ggü. Genossenschafter		17 950	0,0%	12 385	0,0%	5 565
Übrige kurzfristige Forderungen		25	0,0%	25	0,0%	0
Aktive Rechnungsabgrenzung		660 370	0,5%	363 702	0,3%	296 668
Total Umlaufvermögen		5 234 839	3,6%	3 220 895	2,3%	2 013 945
Anlagevermögen						
Finanzanlagen		11 000	0,0%	11 000	0,0%	0
Gebäude und Grundstücke		137 101 301		104 367 322		32 733 979
– Amortisationskonto	S. 36	–20 999 606		–19 658 806		–1 340 800
Gebäude im Baurecht		31 203 284		31 085 864		117 420
– Heimfallkonto	S. 36	–6 314 449		–6 058 385		–256 064
Baukonti		0		27 868 173		–27 868 173
<i>Projekt Stammsiedlung</i>		0		27 868 173		–27 868 173
Übrige Sachanlagen		2		2		
Sachanlagen		140 990 532	96,4%	137 604 170	97,5%	3 386 362
Nicht einbezahltes						
Genossenschaftskapital		27 200	0,0%	361 740	0,2%	–334 540
Total Anlagevermögen		141 028 732	96,4%	137 976 910	97,7%	3 051 822
Total Aktiven		146 263 571	100,0%	141 197 805	100,0%	5 065 766

		Anhang	2018		2017		Abweichung
Passiven							
Kurzfristiges Fremdkapital							
Verbindlichkeiten aus							
Lieferungen und Leistungen	2.1		433 222	0,3%	273 943	0,2%	159 279
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten							
			213 000	0,1%	232 850	0,2%	-19 850
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten							
			232 187	0,2%	233 674	0,2%	-1 487
<i>Vorausbezahlte Mietzinsen</i>			555 745		465 109		
<i>Passive Rechnungsabgrenzung</i>	2.2		924 575		705 298		
Passive Rechnungsabgrenzung			1 480 319	1,0%	1 170 407	0,8%	309 912
Total kurzfristiges Fremdkapital			2 358 728	1,6%	1 910 875	1,4%	447 854
Langfristiges Fremdkapital							
<i>Hypotheken und Darlehen</i>			87 624 300		85 833 330		
<i>Depositenkasse</i>			9 715 305		9 242 027		
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten							
			97 339 605	66,6%	95 075 357	67,3%	2 264 248
Übrige langfristige Verbindlichkeiten							
			7 332 560	4,9%	7 550 110	5,3%	-217 550
<i>Erneuerungsfonds</i>	S. 36		32 200 036		29 468 931		
<i>Diverse Fonds</i>			1 890 311		1 807 953		
<i>Rückstellung Tankreinigungen</i>			34 750		33 350		
<i>Rückstellung Reinigung Lüftung</i>			36 800		85 000		
Rückstellungen			34 161 897	23,4%	31 395 234	22,2%	2 766 664
Total langfristiges Fremdkapital			138 834 063	94,9%	134 020 701	94,9%	4 813 362
Eigenkapital							
Genossenschaftskapital							
	2.4		4 524 000	3,1%	4 737 240	3,4%	-213 240
Gesetzliche Gewinnreserve							
			447 398	0,3%	443 103	0,3%	4 295
Jahresgewinn							
	S. 34		99 382	0,1%	85 887	0,1%	13 495
Total Eigenkapital			5 070 780	3,5%	5 266 230	3,7%	-195 450
Total Passiven			146 263 571	100,0%	141 197 805	100,0%	5 065 766

Erfolgsrechnung

per 31. Dezember 2018

	Anhang	2018		2017		Abweichung
Mietzinserträge netto		9 750 031	99,6%	8 402 461	99,7%	-1 347 570
Verwaltungsentschädigung auf Nebenkosten		23 507		20 848		
Eintrittsgebühren		3 500		4 400		
Diverser Ertrag		7 941		3 453		
Übrige Erträge		34 949	0,4%	28 701	0,3%	-6 248
Nettoerlöse auf Lieferungen und Leistungen		9 784 980	100,0%	8 431 162	100,0%	-1 353 818
Unterhalt und Reparaturen		-1 865 561		-1 475 058		
Personalaufwand Betrieb		-428 412		-467 668		
Baurechtszins		-123 825		-159 663		
Elektrische Energie/ Allgemeinstrom		-172 753		-156 289		
./.. Ertrag Strom Allgemein		42 621		36 271		
./.. Ertrag Strom Waschküchen		68 503		64 798		
Wasser/Kanal/Kehricht		-509 638		-437 343		
Antennengebühren		-143 482		-131 627		
./.. Ertrag Antennengebühren		115 584		136 312		
Einlage Erneuerungsfonds		-2 225 400		-1 915 900		
Liegenschaftenaufwand		-5 242 365	-53,6%	-4 506 168	-53,4%	736 197
Personalaufwand Verwaltung		-412 372	-4,2%	-399 587	-4,7%	12 785
Büro- und Verwaltungsaufwand		-170 644		-131 006		
Organkosten	6.0	-88 852		-88 679		
Revisionsstelle		-12 062		-12 096		
Übriger Betriebsaufwand		-211 907		-70 353		
Übriger betrieblicher Aufwand		-483 465	-4,9%	-302 134	-3,6%	181 330
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		3 646 778	37,3%	3 223 273	38,2%	-423 506

	Anhang	2018		2017		Abweichung
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		3 646 778	37,3%	3 223 273	38,2%	-423 506
Abschreibungen						
mobile Sachanlagen		-49 512		-7 015		
Einlage Amortisationskonto		-1 340 800		-1 004 000		
Einlage Heimfallfonds		-256 064		-256 064		
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		-1 646 376	-16,8%	-1 267 079	-15,0%	379 297
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		2 000 403	20,5%	1 956 194	23,2%	-44 209
Zinsaufwand Hypotheken und Darlehen		-821 224		-878 844		
Zinsaufwand Depositenkasse		-188 918		-178 123		
Übriger Finanzaufwand		-103		-124		
Finanzaufwand		-1 010 245	-10,3%	-1 057 090	-12,5%	-46 845
Post-, Bank- und Wertschriftenzinsen		70		77		
Finanzertrag		70	0,0%	77	0,0%	7
Betriebsergebnis vor Steuern		990 228	10,2%	899 181	10,7%	
A. o., einmaliger oder periodenfremder Ertrag	2.5	99 349				
A. o., einmaliger oder periodenfremder Aufwand	2.5	-505 705		-559 998		
Ausserordentlich, einmalig oder periodenfremd		-406 356	-4,2%	-559 998	-6,6%	-153 642
Jahresergebnis vor Steuern		583 872	6,0%	339 183	4,0%	-244 689
Direkte Steuern Bund, Kanton und Gemeinde		-484 489	-5,0%	-253 297	-3,0%	231 193
Jahresgewinn (Jahresverlust)		99 382	1,0%	85 887	1,0%	-13 496

Geldflussrechnung

	2018	2017	Abweichung
Geschäftstätigkeit			
Jahresergebnis	99 382	85 887	
Einlage Erneuerungsfonds	2 731 105	2 475 898	
Abschreibung mobile Sachanlagen	49 512	7 015	
Einlage Amortisationskonto	1 340 800	1 004 000	
Einlage Heimfallfonds	256 064	256 064	
Solidaritätsfonds	82 359	17 682	
Mietzinsausgleichsfonds «Chimli»	0	-36 600	
Veränderung Rückstellungen	-46 800	13 000	
= Cashflow	4 512 422	3 822 946	689 476
Veränderung kurzfristige Forderungen	-5 565	1 137	
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	-296 668	4 126	
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	159 381	-367 118	
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	309 912	-66 927	
Total Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	4 679 482	3 394 164	1 285 318
Investitionstätigkeit			
Investitionen Gebäude und Grundstücke	-5 551 706	-16 155 102	
Rückstellung Neubau Stammsiedlung 3. Etappe	685 901	0	
Rückstellung Sanierung Käferholz	-117 420	117 420	
Entnahme Erneuerungsfonds	0	-3 020 800	
Investitionen mobile Sachanlagen	-49 512	-7 015	
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-5 032 737	-19 065 497	14 032 760

	2018	2017	Abweichung
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-5 032 737	-19 065 497	14 032 760
Finanzierungstätigkeit			
Veränderung Hypotheken und Darlehen	1 551 980	15 983 940	
Veränderung Depositenkasse	473 278	511 511	
Veränderung Genossenschaftskapital	121 300	66 450	
Dividendenauszahlung	-81 592	-89 122	
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	2 064 966	16 472 780	-14 407 813
Total Geldfluss	1 711 712	801 447	910 265
Nachweis Veränderung Flüssige Mittel			
Flüssige Mittel per 1.1.	2 844 783	2 043 336	
Flüssige Mittel per 31.12.	4 556 495	2 844 783	
Veränderung	1 711 712	801 447	910 265

Anhang

zur Jahresrechnung

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. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Etappe, da die einzelnen Gebäude einer Etappe aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

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

2.1 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	311 370	185 264
Verbindlichkeiten gegenüber Vorstand	121 852	88 679
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	433 222	273 943

2.2 Passive Rechnungsabgrenzungen

Ausstehende Rechnungen	477 836	263 649
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	446 739	418 649
Noch nicht ausbezahltes Genossenschaftskapital	0	23 000
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	924 575	705 298

2.3 Erneuerungsfonds

Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

2.4 Genossenschaftskapital

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben gemäss Art. 18 der Statuten keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Die Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen erfolgt gemäss Art. 18 unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Die Auszahlung und Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

2.5 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Aufwand	2018	2017
Sondereinlage allgemeiner Erneuerungsfonds	505 705	559 998
Ertrag	2018	2017
Entschädigungen von Unternehmern		
Reparatur Leckage Neubaugarage	99 349	0

**3. Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten
verwendeter Aktiven**

Buchwert Liegenschaften

2018
140 990 530

2017
109 735 995

4. Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

Liegenschaft	Laufzeit	aktueller jährlicher Baurechtszins
Käferholz	08.12.2033	52 334
Chimligasse	31.12.2092	71 346

5. Vollzeitstellen

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

6. Vorstandsentschädigung (2017, ausbezahlt 2018)

Gemäss Art. 24 Abs. 6 der Statuten sind die Entschädigungen aller Organe sowohl als Gesamtsumme als auch die einzeln an die Mitglieder des Vorstands ausgerichteten Summen auszuweisen. Die nachstehende Tabelle gibt im Detail Auskunft.

	ordentlich für Vorstand	3. NBE, PGS (Baukommission)	Total Fr.
Labhart Jürg, Präsident	16 189	6 806	22 996
Richner Ruedi, Präsident VWK	14 831	4 538	19 369
Knecht Christian, Präsident TK	10 586	4 538	15 124
Brunner Bernhard, Vize-Präsident	8 653	4 538	13 191
Brunner Gaby	7 507	4 538	12 045
Brzezowski Anja, Aktuarin	0	1 513	1 513
Seemann Matthias	3 751	4 538	8 289
Vassaras Georgios, Finanzdelegierter	7 679	4 538	12 217
Gujer Jenny	9 992	3 025	13 017
Walther Markus, Aktuar	9 340	3 025	12 365
Total	88 529	41 594	130 123

Antrag

über die Verwendung des Jahresgewinns

Der Vorstand beantragt, den Jahresgewinn 2018 wie folgt zu verwenden:

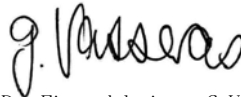
	2018	2017
Jahresgewinn	99 382.44	85 886.76
2,00% Zins (Dividende) brutto auf das einbezahlte Genossenschaftskapital	94 412.65	81 592.05
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	4 969.79	4 294.71
Vortrag auf neue Rechnung	–	–

Zürich, 26. Februar 2019

Im Namen des Vorstands:



Der Präsident: J. Labhart



Der Finanzdelegierte: G. Vassaras

Bericht

der Revisionsstelle



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 Brunnenhof, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Baugenossenschaft Brunnenhof, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang (Seiten 26 bis 33), für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Betriebsgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 26. Februar 2019

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Remo Inderbitzin

Leitender Revisor
Zugelassener Revisor

Entwicklung

von Erneuerungsfonds und Amortisationskonto/Heimfallfonds

	Erneuerungs- fonds	Amortisations- konto	Heimfall- konto
Stand am 31. Dezember 2015/1. Januar 2016	30 764 138	20 127 055	5 546 257
Ordentliche Einlagen	1 902 600	1 008 800	256 064
Zusatzeinlage	332 461		
Entnahmen abgebrochene Häuser/Garage für 3. Ersatzneubau	-2 985 366	-2 481 049	
Stand am 31. Dezember 2016/1. Januar 2017	30 013 833	18 654 806	5 802 321
Ordentliche Einlagen	1 915 900	1 004 000	256 064
Zusatzeinlage	559 998		
Entnahmen Sanierung Käferholz	-3 020 800		
Stand am 31. Dezember 2017/1. Januar 2018	29 468 931	19 658 806	6 058 385
Ordentliche Einlagen	2 225 400	1 340 800	256 064
Zusatzeinlage	505 705		
Stand am 31. Dezember 2018/1. Januar 2019	32 200 036	20 999 606	6 314 449

Grob-Budget 2019

Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

Mietzinserträge netto	9 432 500
Übrige Erträge	40 100
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	9 472 600

Aufwand

Unterhalt und Reparaturen	1 400 000
Übriger Liegenschaftenaufwand	3 873 000
Übriger betrieblicher Aufwand	736 800
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	1 648 000
Finanzergebnis	1 262 700
A.o., einmaliges oder periodenfremdes Ergebnis	95 000
Steuern	400 000
Total Aufwand	9 415 500

Jahresgewinn	57 100
---------------------	---------------

Übersicht

über die Hypotheken und Darlehen

			Ursprünglich oder neu	Erhöhungen	Total	Abzahlungen total	davon 2018	Bestand 31.12.18
Hypotheken 1. Rang								
Et. 1a - 2b	Raiffeisenb.	2.1250 %	6 700 000	15 300 000	22 000 000			5 000 000
Et. 1a - 2b	Raiffeisenb.	2.1250 %						5 000 000
Et. 1a - 2b	ZKB	1.1500 %						2 000 000
Et. 1a - 2b	ZKB	0.8700 %						5 000 000
Et. 1a - 2b	ZKB	0.9400 %						5 000 000
Et. 2 Schw.	Raiffeisenb.	0.6100 %	930 000	1 920 000	2 850 000			2 850 000
Chimligasse	Raiffeisenb.	0.8800 %	9 000 000	4 030 000	13 030 000	3 280 000		4 750 000
Chimligasse	Raiffeisenb.	0.7100 %						5 000 000
Fällanden	ZKB	0.7000 %	610 000	730 000	1 340 000	240 000		1 100 000
Stamm Neu 1	ZKB	1.0800 %	3 000 000	2 000 000	5 000 000			5 000 000
Stamm Neu 2	ZKB	1.1700 %	5 000 000		5 000 000			5 000 000
Stamm Neu 2	ZKB	1.2700 %	18 000 000		18 000 000			18 000 000
Stamm Neu 3	ZKB	0.7700 %	3 600 000		3 600 000			3 600 000
Stamm Neu 3	ZKB	0.8300 %	2 000 000	3 000 000	5 000 000			5 000 000
Stamm Neu 3	ZKB	0.1000 %	5 000 000		5 000 000			5 000 000
Stamm Neu 3	ZKB	0.9700 %	5 000 000		5 000 000			5 000 000
* Stamm Neu 3	ZKB	0.6500 %	2 400 000	2 000 000	4 400 000			4 400 000
Darlehen 2. Rang								
Stamm Neu 1	Stadt	0.0000 %	1 000 000	381 600	1 381 600			1 381 600
Stamm Neu 1	Kanton (neu)	0.0000 %	1 100 000	281 600	1 381 600	276 320	69 080	1 105 280
Stamm Neu 1	SVW	1.0000 %	1 860 000		1 860 000	929 900	109 400	930 100
Stamm Neu 2	Stadt (neu)	0.0000 %	1 900 000	505 760	2 405 760			2 405 760
Stamm Neu 2	Kanton (neu)	0.0000 %	1 924 000	481 760	2 405 760			2 405 760
WEG Darlehen		0.0000 %	2 751 000		2 751 000	2 290 500	228 880	460 500
			71 775 000	30 630 720	102 405 720	7 016 720	407 360	95 389 000

vom Totalbetrag von **Fr. 95 389 000** entfallen auf:

Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	87 624 300
Übrige langfristige Verbindlichkeiten (zinslose Darlehen Stadt/Kanton Zürich)	7 332 560
Pflichtamortisationsraten Hypotheken/Darlehen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten), fällig 2019	213 000
Pflichtamortisationsraten zinslose Amortisationen Stadt/Kanton Zürich (übr. kurzfr. Verbindlichkeiten), fällig 2019	219 140

Legende: PKZH = Pensionskasse der Stadt Zürich
 Stadt = Stadt Zürich
 * = Aufstockung um 2 Mio. Fr. für Gesamtfinanzierung 3. Neubauetappe Stammsiedlung

Verzeichnis der Liegenschaften

2018							
Etappe	Bezugsjahr	Anzahl Wohnun- gen	Assekuranz- summe (Teuerung- faktor 1025%)	Total Netto- anlage- kosten	davon Gebäude und Grundstücke	davon Gebäude im Baurecht	
1a Zürich	1945	6	2 734 700	901 772	901 772		
Kindergarten, Ladenlokal	1945		1 540 300	550 000	550 000		
1b Zürich	1946	144	28 640 000	9 733 877	9 733 877		
2a Zürich	1947	80	18 046 000	5 996 900	5 996 900		
2b # Zürich	1948	73	15 325 200	5 248 595	5 248 595		
Verwaltung			440 800	239 000	239 000		
3 ## Zürich	1950	21	3 880 500	1 597 854	1 597 854		
Hoffeld 26	1964	2	553 500	199 000	199 000		
Garage Kiefernweg	1971		5 315 000	1 512 000	1 512 000		
** Käferholz	1974	79	13 750 900	9 020 854		9 020 854	
Zürich 1. NBE	2008	62	20 640 000	22 992 750	22 992 750		
Zürich 2. NBE	2012	100	33 613 700	39 921 455	39 921 455		
* Zürich 3. NBE	2017/2018	72	30 951 000	33 004 098	33 004 098		
1 Schwerzenbach	1962	32	8 658 000	3 904 600	3 904 600		
2 Schwerzenbach	1964	27	6 024 000	3 086 900	3 086 900		
3 Schwerzenbach	1966	16	3 382 500	2 219 500	2 219 500		
Chimligasse	1995	70	22 682 000	22 182 430		22 182 430	
Fällanden	1967	26	5 781 100	5 489 000	5 489 000		
Garage Fällanden	1967		573 900	504 000	504 000		
Total		810	222 533 100	168 304 585	137 101 301	31 203 284	

* = Die Bauabrechnung der 3. Neubauetappe in Zürich konnte per 31. Dezember 2018 erstellt werden, die Anlagekosten sind somit, bis auf Rückstellungen für 2019 noch zu erwartende Schlussrechnungen, aktiviert.

** = Nettoanlagewert Siedlung Käferholz nach Sanierung und erfolgter Bauabrechnung

= Landwert der rückgebauten Häuser neu in Nettoanlagekosten der 3. Neubauetappe Stammsiedlung

= Landwert der rückgebauten Häuser neu in Nettoanlagekosten der 3. Neubauetappe Stammsiedlung

2017

	Assekuranzsumme (Teuerungsfaktor 1025%)	Total Nettoanlagekosten	davon Gebäude und Grundstücke	davon Gebäude im Baurecht
	2 734 700	901 772	901 772	
	1 540 300	550 000	550 000	
	28 640 000	9 733 877	9 733 877	
	18 046 000	5 996 900	5 996 900	
	15 325 200	5 347 603	5 347 603	
	440 800	239 000	239 000	
	3 880 500	1 768 966	1 768 966	
	553 500	199 000	199 000	
	5 315 000	1 512 000	1 512 000	
	13 750 900	8 903 434		8 903 434
	20 640 000	22 992 750	22 992 750	
	33 613 700	39 921 455	39 921 455	
	0	0	0	
	8 658 000	3 904 600	3 904 600	
	6 024 000	3 086 900	3 086 900	
	3 382 500	2 219 500	2 219 500	
	22 682 000	22 182 430		22 182 430
	5 781 100	5 489 000	5 489 000	
	573 900	504 000	504 000	
	191 582 100	135 453 187	104 367 323	31 085 864

Übersicht

über unseren Wohnungsbau

Wohnbaukategorie Ort	Bezug	AW 1		AW 2		FW1				
		1½ Z	2½ Z	1½ Z	2½ Z	2 Z	3 Z	4 Z	5½ Z	
Zürich										
Etappe 1a	01.10.1945									
1 Kindergarten, 1 Laden										
Etappe 1b	01.04.1946									
Etappe 2a	01.10.1947									
Etappe 2b	01.10.1948									
Verwaltung, Magazin, Werkstatt										
Etappe 3	01.10.1950									
Hoffeld 26	01.06.1964									
Garage (Garage Kiefernweg)	1971									
Käferholz	01.04.1974									
Neubau Stammsiedlung, 1. Teil	01.07.+01.09.2008						2	10	4	
Neubau Stammsiedlung, 2. Teil	01.11.+01.12.2012					8	12	8		
Neubau Stammsiedlung, 3. Teil	01.11.17–01.02.18									
Schwerzenbach										
Etappe 1	01.05.1962									
Etappe 2	01.12.1964									
Etappe 3	01.01.1966									
Chimligasse	01.08.1995	1	3		3		9	9	1	
Fällanden										
	01.04.1967									
Total		1	3	0	3	8	23	27	5	

AW 1 + AW 2 = Alterswohnungsbau Kategorie 1 + 2
 FW 1 = Familienwohnung 1 (sozialer Wohnungsbau)

FW 2 = Familienwohnung 2 (allgemeiner Wohnungsbau)
 Frei = Freitragender Wohnungsbau

Stand: 31. Dezember 2018

FW 2				Frei								Total	GP	PP	
2 Z	3 Z	4 Z	5½ Z	Atelier	1 Z	2 Z	3 Z	4 Z	Loft	5 Z	Loft				
	3½ Z	4½ Z			1½ Z	2½ Z	3½ Z	4½ Z	(4½ Z)	5½ Z	(5½ Z)	6½ Z			
						1	3	2					6		
						2	140	2					144		
						1	60	19					80		
						1	57	14		1			73		
						6	9	6					21		
						2							2		
														89	
														119	
						68	10		1				79	29	
														7	
						6		6	4	18	1	6	3	2	
													62	49	
						4		16	26	16	2	6	2		
													100	80	
						2		12	28	25		5			
													72	49	
														47	
														17	
									8	16		8			
													32		
								12	12	3					
													27		
								8		8					
													16		
						3	9	1		1	2	13	10	5	
													70	66	
														7	
								5	7	14					
													26	14	
														13	
0	3	9	1	12	71	82	367	154	3	31	5	2	810	374	163

**Vorstand (Amtsdauer 2016–2019)
Stand 31. Dezember 2018**

Wahl in den Vorstand

Präsident: Jürg Labhart, Widumstrasse 1, 8603 Schwerzenbach	1996
Vizepräsident: Bernhard Brunner, Chimligasse 20, 8603 Schwerzenbach	2009
Finanzdelegierter: Georgios Vassaras, Oberwiesenstrasse 1, 8057 Zürich	2013
Präsidentin Vermietungs- und Wohnkommission: Dr. Rudolf Richner, Oberwiesenstrasse 1, 8057 Zürich (bis GV 2018) Gabriela Brunner, Schlimbergstrasse 37, 8802 Kilchberg (ab GV 2018)	1992 2018
Präsident Technische Kommission: Christian Knecht, Unterer Rain 9, 8117 Fällanden	2002
Aktuar: Markus Walther, Bahnstrasse 12, 8603 Schwerzenbach	2016
Weitere Vorstandsmitglieder: Jenny Gujer, Künzlistrasse 51, 8057 Zürich Matthias Drabe, Künzlistrasse 43, 8057 Zürich (ab GV 2018)	2016 2018
Delegierte der Stadt Zürich: Gabriela Brunner, Schlimbergstrasse 37, 8802 Kilchberg	2010
Delegierter der Gemeinde Schwerzenbach: vakant	

Revisionsstelle

BDO AG, Zürich

Verwaltung

Künzlistrasse 54, 8057 Zürich

Telefon 044 250 70 40

Homepage: www.bgbrunnenhof.ch

Öffnungszeiten:

Montag–Freitag 8–12 und 14–16 Uhr,

Dienstag zusätzlich 16–18 Uhr

René Meier, Geschäftsleiter

verwaltung@bgbrunnenhof.ch

Veronika Hemmi, Sachbearbeiterin Vermietung (80%)

vermietung@bgbrunnenhof.ch

Ruth Divyam Täschler, Sachbearbeiterin Buchhaltung (80%)

buchhaltung@bgbrunnenhof.ch

Uhrmika Balachandran, Assistenz-Sekretärin (60%)

(bis Mai 2018)

Alina Mucoli, Lernende KV

Hauswarte/Gärtner

Francis Rodriguez, Hauswart

technik@bgbrunnenhof.ch

Peter Schatzmann, Hauswart

Claudia Bamert, Siedlung Käferholz

Ismael Adem, Gärtner

Dejan Asanin, Gärtner

Juliano De Paula, Allrounder (ab April 2018)

Lernender Fachmann Betriebsunterhalt:

Thomas Muggler

Impressum

Copyright:

Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich

Druck und Gestaltung: gdz AG, Zürich

Auflage: 950 Stück

Papier: Cyclus Offset Recycling

