

Jahresbericht

und Rechnung

2015



**BAUGENOSSENSCHAFT
BRUNNENHOF
ZÜRICH**

Jahresbericht 2015	3
Einladung zur Generalversammlung 2016	3
Traktanden der 72. ordentlichen Generalversammlung	5
Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 4. März 2015	8
Protokoll der 71. ordentlichen Generalversammlung vom 9. Mai 2015	9
Bericht des Vorstands	14
Unsere Verstorbenen	15
Bericht der Technischen Kommission	16
Bericht der Vermietungs- und Wohnkommission	17
Bericht der Verwaltung	19
Bericht des Finanzdelegierten	20
Verwendung eines Mieterfrankens	21
Jahresrechnung 2015	23
Bilanz per 31. Dezember 2015	24
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015	26
Geldflussrechnung	28
Anhang zur Jahresrechnung (gesetzlich)	30
Verwendung des Jahresgewinns	32
Bericht der Revisionsstelle	33
Entwicklung von Erneuerungsfonds und Amortisationskonto/Heimfallfonds sowie Grob-Budget	34
Übersicht über die Hypotheken und Darlehen per 31. Dezember 2015	36
Verzeichnis der Liegenschaften	38
Übersicht über unseren Wohnungsbau	40
Genossenschaftsorgane und Verwaltung	42
Impressum	43

Einladung

zur Generalversammlung 2016

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Mit dem vorliegenden Jahresbericht und der Rechnung 2015 lade ich Sie zur 72. ordentlichen Generalversammlung ein.

Samstag, 21. Mai 2016, 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 darf auf ein erfolgreiches Jahr 2015 zurückblicken. Die Jahresrechnung schliesst mit einem positiven Resultat ab und es kann auch in diesem Jahr auf das einbezahlte Genossenschaftskapital eine Dividende ausgerichtet werden.

Im März 2015 hat die Generalversammlung beschlossen, die Erneuerung der Stammsiedlung mit einer 3. Neubauetappe weiterzuführen. Im Sommer 2015 haben wir alle Eingaben bei der Stadt Zürich für das Projekt eingereicht und im Herbst die Baubewilligung mit einigen Auflagen erhalten. Wir sind somit auf Kurs, unseren Terminplan für die 3. Etappe einhalten zu können und erwarten den Bezug Ende 2017, Anfang 2018.

In Politik und Medien wurde im vergangenen Jahr wiederholt die Frage aufgeworfen, ob im gemeinnützigen Wohnungsbau und in den Baugenossenschaften im Speziellen auch wirklich die «richtigen» Mieter wohnen. Mieter, die wirklich auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Vielfach wird in dieser Diskussion der gemeinnützige Wohnungsbau mit dem vom Staat unterstützten subventionierten Wohnungsbau vermischt. In der Stadt Zürich beispielsweise sind von den rund 212000 Wohnungen 25% dem gemeinnützigen Wohnungsbau zuzurechnen. Hauptsächlich Stiftungen und Genossenschaften. Diese rund 53000 Wohnungen sind selbsttragend, das heisst, erhalten keine staatliche Unterstützung.



→ Da jedoch kein Gewinn erwirtschaftet werden muss, sind sie im Vergleich zu anderen Mietobjekten erheblich günstiger. Auf Neudeutsch sind die gemeinnützigen Baugenossenschaften Non-Profit-Organisationen.

Staatlich subventioniert sind in der Stadt Zürich rund 6700 Wohnungen und haben um rund 20 bis 30% reduzierte Mietzinse. Diese subventionierten Wohnungen haben strenge Vermietungsvorschriften der Subventionsgeber in Bezug auf Wohnungsbelegung, Einkommen und Vermögen. Im Kanton Zürich existieren rund weitere 4700 subventionierte Wohnungen mit strengen Vermietungsvorschriften.

Für alle weiteren Wohnungen ist es den Besitzern/Genossenschaften überlassen, ob und wie die Vermietungsvorgaben festgelegt werden sollen.

Die BBZ mit den 801 Wohnungen verfügt über 82 staatlich subventionierte Alters- oder Familienwohnungen. Für die 719 freitragenden Wohnungen hat die GV der BBZ ein Vermietungsreglement verabschiedet, das die Belegung vorgibt, aber auch zum Ziel hat, eine Durchmischung der Mieterschaft zu erreichen.

Alt und Jung, Familien, Paare und Einzelpersonen sowie auch alle sozialen Schichten. Die Mietzinsberechnung auf der Basis der Kostenmiete resultiert in preisgünstigen Wohnungen für alle Mitglieder der BBZ.

Leben nun in den Wohnungen der BBZ die «richtigen» Mieter?

Hier können wir klar mit Ja antworten. Alle Bevölkerungsschichten sind in der BBZ vertreten. In den subventionierten Wohnungen bestimmen die Subventionsgeber die Spielregeln, und in den freitragenden Wohnungen sucht die Vermietungskommission nach Lösungen mit den Mietern bei einer allfälligen Unterbelegung.

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 Mittwoch, 11. Mai 2016, anzumelden.

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

Ich freue mich, Sie am 21. Mai 2016 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 72. ordentlichen Generalversammlung

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 4. März 2015
Protokoll der 71. ordentlichen Generalversammlung vom 9. Mai 2015
3. Ordentliche Jahresgeschäfte
 - 3.1 Jahresbericht 2015
 - 3.2 Genehmigung der Jahresrechnung 2015 und der Bilanz per 31. Dezember 2015
 - 3.3 Bericht der Kontrollstelle
 - 3.4 Entlastung der Verwaltungsorgane
 - 3.5 Festsetzung der Verzinsung des Anteilkapitals und Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsvorschlags
4. Projekt Erneuerung der Stammsiedlung
Bericht des Vorstands über den aktuellen Stand der Arbeiten
5. Wahlen
 - 5.1 Wahl des Vorstands für die Amtsdauer 2016 bis 2019
 - 5.2 Wahl des Präsidenten für die Amtsdauer 2016 bis 2019
6. Verschiedenes

Zu Traktandum 5.1:

Sechs bisherige Vorstandsmitglieder stellen sich für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung.
Frau Anja Brzezowsky (im Vorstand seit 2010) tritt nicht mehr an zur Wahl für eine weitere Amtszeit.

Der Vorstand schlägt der Versammlung vor, nebst den bisherigen Vorstandsmitgliedern zwei neue Mitglieder in den Vorstand zu wählen.

Drei interessierte Genossenschaftsmitglieder haben sich im Gespräch mit dem Vorstand orientiert über Aufgaben und zeitlichen Aufwand im Zusammenhang mit der Vorstandsarbeit. Der Vorstand kann sich mit allen drei Interessierten eine Zusammenarbeit vorstellen und verzichtet darauf, der GV einen Zweier-Vorschlag zu unterbreiten; vielmehr soll die GV den Entscheid an der GV treffen, wer neu in den Vorstand gewählt werden soll.

Nachfolgend finden Sie eine kurze Vorstellung der drei interessierten Genossenschaftsmitglieder.

Frau Jenny Gujer

Wohnort:

Stammssiedlung BBZ



Aktuelle Tätigkeiten:

Naturpädagogin für Pro Natura Animationen

Naturpädagogin WWF – Lager

Freie Mitarbeiterin Waldkindergarten Troll

Mutter von zwei Kindern

Ausbildung:

Drechslerin, Schreinerin, Naturpädagogin

Beziehung zur Baugenossenschaft Brunnenhof:

Zur BBZ habe ich eine lebenslange Beziehung, bin ich doch 1979 hier geboren worden. Auch wenn meine Eltern später mit uns in die Genossenschaft Sunnige Hof gegenüber gezogen sind, so war die BBZ für mich immer eine Familienangelegenheit. Mein Grossvater war hier 20 Jahre als Hauswart angestellt. Ich bin in diesem Quartier gross geworden und habe hier viele gute Freunde aus Kindszeiten. Seit acht Jahren wohnen wir mit unseren zwei Kindern wieder selber in der BBZ und fühlen uns hier sehr wohl.

Interesse/Motivation an der Vorstandsarbeit:

Meine Bewerbung als Vorstandsmitglied beruht auf dem Willen, mich dafür zu engagieren, was uns die BBZ in all den Jahren ermöglicht hat: ein Zusammenleben zwischen Jung und Alt, ein sicheres Wohnen in schöner Umgebung und Mieten die bezahlbar sind. Mit meinen Ausbildungen im handwerklichen Bereich, aber auch meine Erfahrungen als Mutter und Naturpädagogin, bringe ich fachliche und praktische Kenntnisse mit. Auch dass ich im Quartier sehr gut vernetzt bin, sehe ich als weiteren Vorteil für die Arbeit im Vorstand. Ich habe grosse Lust auf Neues und bin daran interessiert, mich weiter zu entwickeln.

Sich an einem Ort wirklich zu Hause zu fühlen, ist eines der grössten Geschenke im Leben. Die BBZ ist ein zu Hause für so viele verschiedene Menschen. Dies nicht nur zu erhalten, sondern auch zu gestalten und neue Ideen einzubringen für die älteren, für die jüngeren und für die Generationen, die noch kommen werden, ist sicher eine grosse Herausforderung die ich gerne annehme.

Frau Corina von Arx

Wohnort:

*Künzlistrasse 43,
8057 Zürich*



Aktuelle Tätigkeiten:

Ich habe zwei Anstellungen mit sehr interessanten Teilzeit-Pensen:

- *Sekretärin eines Nobelpreisträgers in Medizin und eines weiteren emeritierten Professors/ Universität Zürich UZH*
- *Sekretärin in der Klinik für Geburtshilfe, Forschungssekretariat/Universitätsspital Zürich USZ*

Ausbildung:

Handelsschule/Eidg. Dipl. Werbeassistent und Marketingplaner

Erfahrungen, Kompetenzen:

Langjährige Kommunikationserfahrung aus Medien, Werbeagenturen und Industrie, weiter auch Erfahrung als Schulpflegerin (Schulkreis Waidberg) und bei der ProSenectute als Umzugshilfe.

Beziehung zur Baugenossenschaft Brunnenhof:

Vor acht Jahren bin ich mit meinen beiden Töchtern in die erste Bauetappe an der Künzlistrasse 47 eingezogen. Ich bin aktiv in der Mietergruppe tätig und begeistert, was alles bewilligt und umgesetzt wurde zur Verbesserung der Umgebungsgestaltung und auch als Grundlage für die kommenden Ersatzneubauten.

Interesse/Motivation an der Vorstandsarbeit:

Ich habe Lust: Durch die Erfahrung als Mieterin in der BBZ möchte ich am «genossenschaftlichen Bauen & Wohnen» aktiv mitwirken können. Sehr am Herzen liegt mir das Zusammenleben von «Jung» und «Alt» in unserer Genossenschaft wie auch die Bereicherung durch Kultureinflüsse von Genossenschaftler/innen aus verschiedenen Ländern.

Ich habe Zeit: meine Töchter sind mittlerweile erwachsen.

Herr Markus Walther

Geboren:

8. September 1974

Verheiratet, vier Kinder



Wohnort:

Bahnstrasse 12,

8603 Schwerzenbach

Aktuelle Tätigkeiten:

*Regionalleiter Depot CH AG Deutschschweiz/
Deutschland: Operative Führung von 19 Filialen,
mit 160 Mitarbeiter, Personalführung, Personal-
rekrutierung, Verantwortlich für die Umsatz-,
Kosten und Ergebnisverantwortung*

Ausbildung:

*Intensiv Workshop Universität St. Gallen «Sich
selbst führen». Detailhandelsspezialist, SIU Zürich.
Sportartikelverkäufer, Stöckli Ski Wolhusen*

Erfahrungen, Kompetenzen:

*Unternehmerisches Denken. Hohe soziale Kompe-
tenz. Gute Vernetzung. Motivation, Freude und Spass
an der Arbeit mit und für Menschen.*

Beziehung zur Baugenossenschaft Brunnenhof:

*Dadurch dass wir früher an der Widumstrasse 8
gewohnt haben, und wir mit unseren Kinder oft
beim Spielplatz in der Überbauung waren, sind wir
in den Kontakt mit vielen Mietern gekommen. So
haben wir gemerkt wie toll es hier ist und wie schön
es wäre, für unsere Kinder hier aufzuwachsen. Heu-
te wohnen wir sehr glücklich an der Bahnstrasse 12
und sind auch ein Teil dieser grossen Gemeinschaft
geworden!*

Interesse/Motivation an der Vorstandsarbeit:

*Die Arbeit mit, oder für Menschen, ist schon immer
die Motivation für mein Handeln gewesen. Durch
meinen beruflichen Werdegang bin ich auch in der
Lage, den fachlichen Teil abzudecken. Es ist schön
zu sehen, wie zu Teil drei Generationen von der glei-
chen Familie, schon Jahrzehnte in einer Überbauung
wohnen. Diese Punkte, sowie das Grundkonzept und
die Ausrichtung der BBZ zum Mieter, haben mich be-
wogen, meinen Antrag für eine Mitarbeit im Vorstand
abzugeben.*

Der Vorstand beantragt der GV, folgende bisherigen Mitglieder für eine weitere Amtszeit in den Vorstand zu wählen:

Dr. Rudolf Richner (im Vorstand seit 1992)
Juerg Labhart (im Vorstand seit 1996)
Christian Knecht (im Vorstand seit 2002)
Dr. Matthias Seemann (im Vorstand seit 2007)
Bernhard Brunner (im Vorstand seit 2009)
Georgios Vassaras (im Vorstand seit 2013)

Für zwei weitere Vorstandssitze stellen sich zur Wahl:

Jenny Gujer
Corina von Arx
Markus Walther

Zu Traktandum 5.2:

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

Gestützt auf Art. 27 Abs. 3 der Statuten können die Buchhaltung, die Erfolgsrechnung sowie die Bilanz ab 9. Mai 2016 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 ausserordentlichen Generalversammlung vom 4. März 2015 (Beschlussprotokoll*)

*Erneuerung der Stammsiedlung (3. Etappe),
Kurzübersicht*

Die 3. Etappe ist entlang der Künzlistrasse und Wehntalerstrasse bis zum Hoffeld geplant. Sie schliesst an die fertiggestellten beiden Erneuerungsetappen an.

Es werden 63 bestehende Wohnungen durch 69 neue Wohnungen ersetzt. Ausserdem wird die Parkgarage der Künzlistrasse 15a ersetzt. Die neue Tiefgarage der beiden ersten Erneuerungsetappen wird weitergeführt in die 3. Etappe. Das bestehende Gemeinschaftslokal KIGALO wird ersetzt durch ein Gemeinschaftslokal im Haus Wehntalerstrasse. Neu entstehen in der 3. Etappe im Haus Hoffeld zwei Pflegewohngruppen.

*Beschluss zum Antrag des Vorstands zur
Erneuerung der Stammsiedlung (3. Etappe),
Traktandum 2*

Antrag:

«Als 3. Etappe werden an der Künzli-/Wehntalerstrasse 63 Wohnungen durch Neubauten mit insgesamt 69 Wohnungen und Raum für zwei Pflegegruppen ersetzt. Der Kostenrahmen beträgt 36,5 Mio. Fr.»

Resultat der Abstimmung: Annahme des Antrags des Vorstands, keine Gegenstimmen, eine Enthaltung.

Damit ist der Antrag des Vorstands angenommen worden.

Zürich, 4. März 2015

Die Protokollführerin:
Anja Brzezowsky, Vorstandsmitglied

*Das ausführliche Protokoll kann auf der Verwaltung eingesehen werden.

Protokoll

der 71. ordentlichen Generalversammlung vom 9. Mai 2015 (Kurzfassung*)

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der 70. ordentlichen Generalversammlung vom 10. Mai 2014
3. Ordentliche Jahresgeschäfte
 - 3.1 Jahresbericht 2014
 - 3.2 Genehmigung der Jahresrechnung 2014 und der Bilanz per 31. Dezember 2014
 - 3.3 Bericht der Kontrollstelle
 - 3.4 Entlastung der Verwaltungsorgane
 - 3.5 Festsetzung der Verzinsung des Anteilkapitals und Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsvorschlags
4. Projekt Erneuerung der Stammsiedlung
Bericht des Vorstands über den aktuellen Stand der Arbeiten
5. Wahlen
Wahl der Kontrollstelle für die Amtsdauer 2015 bis 2016
6. Verschiedenes

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler

Begrüssung

Der Präsident, Jürg Labhart, begrüsst alle anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur 71. ordentlichen Generalversammlung (GV). Als Gast begrüsst er Frau Isabel Gebhard von der Firma BDO AG.

Wahl der Stimmenzähler

Der Vorstand schlägt folgende Stimmenzähler vor: Roger Blöchlinger, Wehntalerstrasse 147; Kurt FÜRER, Künzlistrasse 43; Saghir Ahmad, Künzlistrasse 47; Thomas Raich, Künzlistrasse 38; Robert Pöschl, Künzlistrasse 51. Die vorgeschlagenen Stimmenzähler werden ohne Gegenstimmen gewählt.

2. Protokoll der 70. ordentlichen Generalversammlung vom 10. Mai 2014

Das Protokoll wird von der Generalversammlung ohne Gegenstimmen genehmigt. 

*Das ausführliche Protokoll kann auf der Verwaltung eingesehen werden.

3. Ordentliche Jahresgeschäfte

3.1 Jahresbericht 2014

Der Jahresbericht findet sich auf den Seiten 12 ff. der Einladung. Jürg Labhart macht folgende Ergänzung dazu: Er gratuliert Frau Veronika Hemmi von der Verwaltung sowie Frau Claudia Bamert, der Hauswartin der Siedlung Käferholz, die dieses Jahr je einen runden Geburtstag feiern dürfen (Applaus).

3.2 Genehmigung der Jahresrechnung 2014 und der Bilanz per 31. Dezember 2014

3.3 Bericht der Revisionsstelle

3.4 Entlastung der Verwaltungsorgane

Georgios Vassaras, Finanzdelegierter, erläutert die Einzelheiten zur Jahresrechnung 2014 und zur Bilanz per 31. Dezember 2014 (Traktandum Nr. 3.2):

Die BBZ kann wiederum einen erfolgreichen Abschluss mit einem Gewinn vorweisen. Auch dieses Jahr kann auf das einbezahlte Genossenschaftskapital eine Bruttodividende von 2% ausgeschüttet werden.

Nachdem die GV letztes Jahr an dieser Stelle dem Verkauf der Liegenschaft Glattdbrugg zugestimmt hat und kurz darauf auch die Baugenossenschaft Opfikon an ihrer Generalversammlung sich dafür aussprach, erfolgte der Verkauf zum Preis von 2,4 Mio. Fr., und die Eigentumsübertragung fand per 9. September statt.

Ungebrochen ist weiterhin das Interesse an unserer Depositenkasse, welche mit einem Zinssatz von 2% weiterhin sehr attraktive Konditionen bietet. Vor allem in dieser Zeit der sehr tiefen Zinsen, welche andere Finanzinstitute anbieten.

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 4. März 2015 haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der geplanten Realisierung des 3. Teils des Ersatzneubaus zugestimmt. Im Hinblick auf diesen 3. Teil mit voraussichtlichem

Baubeginn Anfang 2016 wurden die notwendigen Zusatzabschreibungen von etwa Fr. 128'000 auf den zum Abbruch bestimmten Liegenschaften vorgenommen.

2014 konnte die BBZ wieder eine Vollvermietung verbuchen. Die Mietzinseinnahmen haben trotzdem abgenommen, und zwar aufgrund der fallenden Hypothekarzinsen, die sich durch die Weitervergabe an Sie, liebe Genossenschafter und Genossenschafterinnen, als Reduktion der Mietzinse ausgewirkt haben. Die Mietzinseinnahmen pro Wohnung liegen weiterhin unter dem Durchschnitt anderer Baugenossenschaften, da bei der BBZ der Anteil älterer Wohnungen, die günstig vermietet werden können, vergleichsweise höher ist.

Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen war 2014 um etwa eine halbe Million Franken höher als im Vorjahr, was vor allem mit drei grossen Projekten zu erklären ist: erstens dem Fensterersatz in der Stammsiedlung in denjenigen Altbau-Liegenschaften, die voraussichtlich noch längere Zeit in Gebrauch sein werden, bevor sie einem Neubau weichen werden; zweitens die Sanierung der Umgebung der Siedlung Fällanden; drittens der Kauf und die Installation eines neuen Lifts in Schwerzenbach.

Der Verwaltungsaufwand hat gegenüber dem Vorjahr leicht abgenommen, was hauptsächlich auf die 2013 gebildete Rückstellung für das Jubiläum im Jahr 2014 zurückzuführen ist. Der Vergleich zur Statistik der Wohnbaugenossen- →

→ schaften Schweiz zeigt, dass die Verwaltung der Baugenossenschaft Brunnenhof nach wie vor kostenbewusst geführt wird. Im Finanzaufwand erkennen wir in den Positionen Hypo- und Baurechtszinsen das zurzeit tiefe allgemeine Zinsniveau. Auch diese Positionen lagen unter dem Vorjahreswert. Insgesamt wurden für den Finanzaufwand lediglich etwa 14% der Mieteinnahmen ausgegeben. Zum Vergleich: Bei anderen Baugenossenschaften lag dieser Wert gemäss der Statistik der Wohnbaugenossenschaften Schweiz durchschnittlich bei 22,1%. Damit ist der Finanzdelegierte, Georgios Vassaras, am Ende seiner Ausführungen (Applaus).

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 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr im Sinne der gesetzlichen Vorschriften geprüft und am 24. Februar 2015 den schriftlichen Bericht erstellt hat.

Jürg Labhart erläutert das Traktandum Nr. 3.4: Gleichzeitig mit der Genehmigung der Jahresrechnung 2014 und der Bilanz per 31. Dezember 2014 sind die Verwaltungsorgane zu entlasten.

Die Traktanden Nr. 3.2 (Genehmigung der Jahresrechnung 2014 und der Bilanz per 31. Dezember 2014) und Nr. 3.4 (Entlastung der Verwaltungsorgane) werden von der Generalversammlung ohne Gegenstimmen angenommen.

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

Der Betriebsvorschlag 2014 beläuft sich auf Fr. 96'966.72. Der Vorstand beantragt, Fr. 92'117.70 als Dividende auf das einbezahlte Genossenschaftskapital auszuschütten und die Differenz von Fr.

4849.02 in den ordentlichen Reservefonds einzulegen. Der Vorstand beantragt somit, das einbezahlte Genossenschaftskapital wie im Vorjahr mit 2,00% zu verzinsen. Der Antrag des Vorstands wird ohne Gegenstimmen angenommen.

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

Jürg Labhart informiert über den Erneuerungsprozess in der Stammsiedlung. Anlässlich der ausserordentlichen GV am 4. März 2015 haben die Mitglieder der BBZ die Realisierung einer 3. Erneuerungsetappe beschlossen. Der Beschluss ist einstimmig bei einer Enthaltung gefällt worden. Was bringt die 3. Neubauetappe? In der Informationszeitschrift «BBZ aktuell» vom Januar 2015 hat die BBZ die Planung des Projekts im Detail vorgestellt. Die 3. Etappe schliesst an die ersten beiden Etappen entlang Künzli- und Wehntalerstrasse an. Die bestehenden 63 Wohnungen werden durch 69 neue Wohnungen ersetzt. Jürg Labhart führt aus, dass die BBZ auch in dieser Etappe ehrgeizige Kostenziele und vergleichsweise günstige Mietzinse anstrebt.

Als Novum entstehen im Punkthaus Hoffeld zwei Pflegewohngruppen für Betagte, die nicht mehr in der Lage sind, selbständig ihr Leben zu gestalten. Der Betrieb der Pflegewohngruppen übernimmt die Abteilung Pflegezentren der Stadt Zü- →

→ rich. Das bestehende Gemeinschaftslokal KIGALO wird durch einen Saal mit grosszügiger Küche im Erdgeschoss des Hauses Wehntalerstrasse ersetzt.

Für die 3. Neubauetappe ist mit Baukosten von rund 36,5 Mio. Fr. zu rechnen. Diese Gesamtkosten beinhalten Rückbau und Erstellung der drei Gebäude inklusive Parkierung und Gemeinschaftsraum. Dieser Kostenrahmen beinhaltet auch die Eigenleistungen der BBZ. Die Genauigkeit der Kostenberechnung wird mit einer möglichen Spanne von plusminus 10 % angegeben.

Der Vorstand hat zusammen mit dem Architekten einen detaillierten Baubeschrieb erarbeitet, der die Ausführungsqualitäten festlegt. Die Baueingabe ist bereits erfolgt, und der Vorstand erwartet die Baubewilligung in den nächsten Wochen. Sofern keine Einsprache zur Baubewilligung erfolgt, kann mit folgendem Zeitplan für die Realisierung gerechnet werden: Baueingabe und Ausführungsplanung im 1. bis 4. Quartal 2015, Rückbau und Aushub im 2. bis 3. Quartal 2016, Rohbau vom 3. Quartal 2016 bis zum 1. Quartal 2017, Ausbau und Installationen vom 4. Quartal 2016 bis zum 4. Quartal 2017, etappierter Bezug im 4. Quartal 2017 sowie im 1. Quartal 2018.

5. Wahlen: Wahl der Kontrollstelle für die Amtsdauer 2015 bis 2016

Die aktuelle zweijährige Amtsdauer der Revisionsstelle ist abgelaufen, so dass eine Neuwahl erfolgen muss. Der Vorstand beantragt der GV, die bisherige Revisionsstelle BDO AG für eine weitere Amtszeit zu wählen. Jürg Labhart fragt die anwesende Frau Gebhard der BDO AG an, ob sich die Firma BDO AG bereit erklärt, die Revision für eine weitere Amtsperiode zu übernehmen. Frau Gebhard bejaht die Frage.

Die BDO AG wird ohne Gegenstimmen als Revisionsstelle für die Amtsperiode 2015 bis 2016 gewählt.

6. Verschiedenes

Jürg Labhart informiert über das bevorstehende Genossenschaftsfest am Samstag, 4. Juli 2015, in der Stammsiedlung, das auch in diesem Jahr wieder auf dem Vorplatz unseres Lebensmittelgeschäfts stattfindet. Er dankt unserem Gärtner, Edi Maurer, herzlich für die Organisation dieses Anlasses (Applaus).

Herr Marcel Clivaz, wohnhaft im Hoffeld, meldet sich zu Wort und möchte folgenden Antrag stellen: Zurzeit sehen die Statuten vor, dass pro Wohnung einer Person das Stimmrecht als Genossenschafter in der GV zukommt. Herr Clivaz schlägt vor, dass neu jede Einzelperson stimmberechtigt sein soll. Er führt aus, dass es zum Beispiel bei Meinungsverschiedenheiten innerhalb einer Wohnung eine Rolle spielt, ob nur eine Person pro Wohnung stimmen kann oder die Stimme jeder Person zählt. Auch aus dem Grundsatz der Demokratie heraus erachtet er es als nachteilig, wenn eine Person das gleiche Gewicht erhalten kann wie zwei andere Personen, die zusammen die Wohnung teilen. Schliesslich erachtet er es auch als unkonsequent, wenn zwei Personen als Ehepaar den Mietvertrag unterzeichnen, aber nur eine das Stimmrecht erhält.

Jürg Labhart, Präsident, informiert in Bezug auf diesen Antrag, dass gemäss Art. 21 der Statuten in der GV über Geschäfte nur dann abgestimmt werden kann, wenn diese in der Einladung traktandiert sind. Jürg Labhart nimmt den Vorschlag von Herrn Clivaz entgegen, hält jedoch fest, dass →

→ die GV heute dazu nicht Stellung nehmen kann. Jürg Labhart fügt an, dass der von Herrn Clivaz aufgebrachte Punkt auch schon anlässlich der Überarbeitung unserer Statuten diskutiert wurde. Jürg Labhart versteht den Standpunkt von Herrn Clivaz, sieht aber auch praktische Probleme, wenn zum Beispiel in einer 5- oder sogar 6-Zimmer-Wohnung mehrere erwachsene Personen leben. Der Vorstand hat sich bei der Statutenüberarbeitung schliesslich für den Vorschlag entschieden, dass pro Wohnung ein Stimmrecht gewährt wird.

Matthias Seemann, Vorstandsmitglied, nimmt auch zum Vorschlag von Herrn Clivaz Stellung. Er weist auf die Möglichkeit hin, dass zusätzlich zum Genossenschaftler einer Wohnung weitere Personen derselben Wohnung ebenfalls die Genossenschaftsmitgliedschaft beantragen können. Diese erhalten damit ebenfalls ein Stimmrecht. Diese Möglichkeit besteht somit bereits schon heute im Rahmen der bestehenden Statuten.

Jürg Labhart dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der BBZ und seinen Vorstandskolleginnen und Vorstandskollegen herzlich für die aktive Mitarbeit und Unterstützung im vergangenen Jahr. Einen Dank spricht er auch allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern aus, die sich aktiv in verschiedenen Gruppen für das Wohl unserer Genossenschaft einsetzen. Das macht auch den wesentlichen Unterschied zwischen einer Genossenschaft und einer anonymen Mieterschaft in einer normalen Mietwohnung aus.

Jürg Labhart wünscht allen eine gute Heimkehr, ein schönes Wochenende, einen schönen Muttertag und verabschiedet sich bis zur nächsten Generalversammlung am 21. Mai 2016.

Zürich, 15. September 2015

Der Protokollführer:
Matthias Seemann, Aktuar

Bericht des Vorstands

Nach einer Pause im Erneuerungsprozess der Stammsiedlung ist der Vorstand wieder aktiv mit der Planung einer 3. Etappe beschäftigt. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 4. März 2015 hat die BBZ den Start zu einer 3. Erneuerungs-etappe einstimmig beschlossen.

Zusammen mit dem Architekturbüro Fischer-Visini und dem Bauherrenvertreter Herr Hanhart haben wir einen detaillierten Baubeschrieb für die 3. Etappe erarbeitet. Nebst den Mietwohnungen planen wir auch die Räumlichkeiten für die Pflegewohngruppe im Haus Hoffeld. Die Vorgaben der Stadt Zürich bezüglich Wohngruppe müssen bereits früh bei der Planung einbezogen werden und bedeuten auch für den Vorstand Entscheidungen, die für die BBZ in dieser Art neu sind.

Basierend auf dem ausführlichen Baubeschrieb haben wir zum einen die Generalunternehmens-Ausschreibung aufgegleist, wie auch die Baubewilligung bei der Stadt Zürich beantragt.

Im September 2015 haben wir den Bauentscheid der Stadt Zürich erhalten, und im Dezember 2015 konnten wir der Firma Gross Generalunternehmung AG in Wallisellen den Auftrag für die 3. Etappe erteilen.

Die Baukommission, genannt «Projektgruppe Stammsiedlung» (PGS), bestehend aus allen Vorstandsmitgliedern, führte neun Sitzungen durch.

Im Berichtsjahr 2015 trat der Gesamtvorstand zu zwölf Sitzungen und einer halbtägigen Fachtagung zusammen.

Die Technische Kommission führte vier Sitzungen durch.

Die Vermietungs- und Wohnkommission (VVK) tagte 8-mal.

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

Jürg Labhart



Unsere Verstorbenen

Im Berichtsjahr sind die untenstehend aufgeführten Genossenschafterinnen und Genossenschafter verstorben. Den Angehörigen sprechen wir unser aufrichtiges Beileid aus.

Fritz Heinz, 1931, Zürich
Egli Hans, 1936, Zürich
Ziltener Silvia, 1944, Zürich
Stucki-Ryffel Theodora, 1924, Zürich
Racle Claude, 1932, freiw. Gen.
Labhart Willi, 1924, freiw. Gen.
Veljkovic Ruzica, 1952, Zürich
Zogg Ingrid, 1961, Zürich
Berther Erwin, 1942, Zürich
Cathomen Sep Modest, 1931, Schwerzenbach
Bläuer Oskar, 1927, Zürich
Egli Max, 1933, Schwerzenbach

Fensterersatz Stammsiedlung 3. Teil

Im Herbst 2014 wurde mit dem Ersatz von 657 originalen Fenstern begonnen. Betroffen waren die zentral gelegenen Häuser der Stammsiedlung, die nach heutigem Stand des Wissens ab dem Jahr 2024 ersetzt würden. Da die Fenster nicht mehr wirtschaftlich instand gehalten werden konnten, hat man entschieden, sie durch Fenster mit Isolierverglasung zu ersetzen.

Bei dieser Gelegenheit hat man viele stark abgenützte Holzwalzen der Rollläden durch solche aus Metall ersetzt.

Der Fensterersatz und die Massnahmen an den Rollläden konnten im Frühling 2015 abgeschlossen werden.

Sanierung Käferholz

Der grosse Wohnblock beherbergt 79 Wohnungen, die über Laubgänge erschlossen sind. Vor sechs Jahren wurden die beiden Aufzüge, die Fenster beim Treppenhausturm und die Dachflächen saniert. Zusätzlich installierten wir eine Solaranlage auf dem Dach des Hauses 194/196.

Aktuell zwingen uns eine anstehende Sanierung der Ölheizung, mangelnde Dämmung der Gebäudehülle und die originalen Küchen und Bäder von 1974, über anstehende Werterhaltungsmassnahmen nach-

zudenken. Nach reiflicher Überlegung und unter der Berücksichtigung der Tatsache, dass die BBZ das Grundstück in Form eines Baurechtsvertrags erhalten hat, der im Jahr 2034 auslaufen wird, hat die BBZ entschieden, die Käferholzstrasse 190 bis 196 sanft zu sanieren. Bis Ende April 2016 sollte der Kostenvoranschlag erstellt sein. Der Vorstand wird die Leitung der Ausführung einem kompetenten Bauleiter übergeben. Mit der Realisierung möchten wir noch im Jahr 2016 beginnen.

Ein Thema 2016 wird eine mögliche Teilüberdeckung der Garagenein- und -ausfahrt sein.

Liftersatz Widum

Vom 26. Februar bis 27. März 2015 wurde an der Widumstrasse 9 in Schwerzenbach, einem 6-geschossigen Bau, der Aufzug aus sicherheitstechnischen Gründen ersetzt. Die Gesamtkosten der Sanierung belaufen sich auf Fr. 85 000.–.

Umgebung Fällanden

Es erfolgte im Januar 2015 eine Kanalsanierung auf dem Grundstück durch Kibag Hänni. Schlussendlich konnten im Juni 2015 die Aufwertung und Sanierung der Umgebung Fällanden ebenfalls im budgetierten Rahmen abgeschlossen werden.

Christian Knecht

Bericht

der Vermietungs- und Wohnkommission

Die VWK traf sich 2015 zu acht Sitzungen. Speziell beschäftigten uns dieses Jahr die Abnahme der Wohnungen der 3. Abbruchetappe, die Züglete KIGALO sowie Seniorenausflug und Samichlaus.

Gedanken aus der VWK:

Was macht eine Baugenossenschaft aus?

Wir leben in einer Baugenossenschaft, haben einen gültigen Mietvertrag, zahlen regelmässig den fälligen Mietzins, benutzen gemeinsame Räume wie Waschküche und Veloräume. Dass wir in der Nacht nicht herumlärmern, ist für uns selbstverständlich. Mit den meisten Nachbarn verstehen wir uns gut. Ein ganz gewöhnliches Mietshaus also?

Nein, wir leben in einer «Genossenschaft», einer Baugenossenschaft – einer gemeinnützigen Baugenossenschaft sogar. Und wir sind froh und stolz, in der Baugenossenschaft Brunnenhof wohnen zu dürfen.

Was bedeutet es, in einer Baugenossenschaft zu wohnen und nicht in einem privaten «Spekulationsbau»?

Zwei Besonderheiten machen nach meiner Meinung das Besondere der Genossenschaft aus. Das erste ist die grosse Sicherheit für den Genossenschaftsmieter. Dies wird gewährleistet durch die besondere Organisationsform.

Baugenossenschaften müssen nicht Gewinn abwerfen, sondern sie müssen langfristig stabil und sicher geführt werden. Zudem werden sie von einem Vorstand geführt, der von der Generalversammlung gewählt wird und sich vor allem aus Mitgliedern der Genossenschaft und damit selber als Mieter zusammensetzt. Wichtige Entscheide werden aber immer von der Generalversammlung entschieden. Anträge an die Generalversammlung können vom Vorstand, aber auch von Gruppen oder sogar von einzelnen Genossenschaftlern gestellt werden. Wenn sie gut begründet sind und der Sache dienen, haben sie gute Chancen, von der GV angenommen zu werden. So ist die regelmässige Sperrgutabfuhr alle zwei Jahre von der GV beschlossen worden, angeregt von Mieterseite. Diese Entsorgung ist zwar gratis für den Mieter, für die Genossenschaft natürlich nicht.



Neumieter und interne Wechsel 2015

	Neumieter	Interne Wechsel	Neumieter Vertrag Erstreckungsausschluss	Aussiedlung 3. NBE 1.12.2015 Abriss	Total Wohnungswechsel aller Siedlungen
Stammsiedlung	10	10	17	61	98
Siedlung Käferholz	7	1			8
Schwerzenbach	5	3			8
Schwerzenbach Chimli	1	3			4
Fällanden					0
Total	23	17	17	61	118

→ Die Baugenossenschaft gehört also den Genossenschaf tern und sie bestimmen, was damit in Zukunft geschieht. Aber auch der Generalversammlung sind Grenzen gesetzt. So kann sie zum Beispiel nicht Häuser und Boden verkaufen und den Erlös an die Genossenschaf ter auszahlen. Als gemeinnützige Genossenschaft würde ein Überschuss von der Stadt eingezogen und für gemeinnützigen Wohnungsbau eingesetzt.

Die zweite Besonderheit, die die Miete in einer Genossenschaftswohnung bietet, ist die Möglichkeit, sich für gemeinschaftliche Projekte innerhalb der Siedlung aktiv einzusetzen. So waren in unserer Genossenschaft aktiv die verschiedenen Kompostgruppen, verschiedene Gruppen, die Spielplätze und die Umgebung vor allem in der Stammsiedlung geplant haben.

Aber ganz besonders bereichert wurde das Sozialleben in den Siedlungen durch Gruppen und Personen, die Gemeinschaftsräume anregen, pflegen und durch ihre Aktivitäten beleben.

Damit das möglich ist, müssen die entsprechenden Räume mit angemessener Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden. Dies war dem Vorstand früher ein wichtiges Anliegen. So ist das leerstehende Kindergartenlokal im Zentrum der Stammsiedlung kostenlos zur Benutzung an eine Gruppe von Mietern übergeben worden, die es als Genossenschaftslokal KIGALO genutzt haben. In Schwerzenbach wurde in der Siedlung Chimli ein Genossenschaftslokal geplant, das von der Gruppe BAGS bis heute erfolgreich betrieben wird. Vielen Dank an dieser Stelle.

Auch in der Siedlung Käferholz wurde der grosse Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse wenigstens zeitweise erfolgreich genossenschaftlich genutzt.

Im Zuge der Erneuerung der Stammsiedlung musste das KIGALO stillgelegt werden. Als Ersatz wurde im Haus Oberwiesenstrasse 1 eine 5½-Zimmer-Loftwohnung vom Vorstand bereitgestellt. Sie wird bereits für verschiedene Aktivitäten genutzt. Betreut wird sie von Frau Sibylle Dubs, die auch die Vermietung für private Anlässe regelt. Daneben wird das Lokal von den Spielgruppen regelmässig belebt. Es freut uns vom Vorstand, dass der provisorische Genossenschaftsraum – neu als «Gnossi-Ruum» bezeichnet – von den Benutzern positiv angenommen worden ist und sind gespannt, was sich im künftigen Lokal im geplanten Neubau für Aktivitäten einnisten werden.

Ruedi Richner

Bericht

der Verwaltung

Bis gegen Ende des Berichtsjahres blieb es weiterhin vermietungstechnisch ruhig. Viel zu tun gaben per Ende November die Auszüge aus den 63 Altbauwohnungen, welche dem Ersatzneubau, 3. Teil, in der Stammsiedlung weichen. Die Vorbereitungsarbeiten für den 3. Ersatzneubauteil liefen zudem 2015 an und gaben gegen Ende des Jahres immer mehr zu tun. Ferner gab die Umgebungssanierung in Fällanden und die Planung des Aufzegersatzes beim Haus Widumstrasse 9 in Schwerzenbach weiterhin zu tun. Noch länger beschäftigt uns auch die Mängelbehebung der Leckagen in der Garage zwischen den beiden Neubauetappen. Zudem beschäftigten sich unsere Hauswarte in allen Siedlungen erneut mit über 780 Reparaturmeldungen.

Für den Geschäftsleiter gab die Umstellung des Jahresberichts samt Rechnung auf das neu ab 2015 schweizweit geltende Rechnungslegungsrecht einiges zu tun.

Vielen Dank an die Verwaltungsmitarbeiter sowie an unsere Hauswarte für deren Einsatz!

Auch wenn es manchmal schwierig und langwierig ist, mit den Unternehmern endlich so weit zu kommen, dass alle Arbeiten erledigt werden, sind wir zuversichtlich, bald alle Mängel beseitigt zu haben.

Unsere Anstrengungen erfolgten auch 2015 immer mit dem Ziel, unsere Bauten sowie deren Umgebung in gutem Zustand zu erhalten.

Unsere beiden Lernenden, Herr Ismael Adem (Fachmann Betriebsunterhalt) und Frau Uhrmika Balachandran (Kauffrau, Profil E), haben das 1. Lehrjahr erfolgreich absolviert und sind nun bereits recht erfahren in den diversen zu erledigenden Arbeiten. Beide leisten mittlerweile wertvolle Arbeit und können kompetent ihr Handwerk ausführen.

2016 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

Sie halten die erste Jahresrechnung der Baugenossenschaft Brunnenhof in den Händen, welche nach den Bestimmungen des neuen Rechnungslegungsrechts erstellt worden ist. Aufgrund unserer Grösse sind wir verpflichtet, ab 1. Januar 2015 unsere Buchführung zwingend den neuen gesetzlichen Bestimmungen anzupassen und unseren Jahresabschluss entsprechend auszuweisen.

Bei der Durchsicht wird Ihnen auffallen, dass sich einiges verändert hat im Vergleich zu den letzten Jahren. Die Bilanz und die Erfolgsrechnung sind anders gegliedert. Zwecks Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr, haben wir auch das Jahr 2014 auf die neue Struktur hin angepasst. Der neuen Gliederung zum Trotz hat sich der Gewinn vom letzten Jahr auch mit der neuen Form nicht verändert. Im Finanzteil finden Sie den fakultativen Ausweis der Geldflussrechnung, welche darüber Bescheid gibt, warum sich unsere flüssigen Mittel im Vergleich zum Vorjahr um beinahe 4,1 Mio. Fr. verringert haben. Neben den Spalten für das Abschluss- und das Vorjahr, haben wir bei allen drei Rechnungen eine Spalte mit der absoluten Abweichung eingefügt. Diese erlaubt Ihnen, die wichtigsten Änderungen zwischen den zwei Jahren auf Anhieb zu erkennen.

Die offensichtlichste Änderung innerhalb der Bilanz betrifft auf der Aktivseite den Ausweis der Sachanlagen im Anlagevermögen. Waren bisher das Amortisations- und das Heimfallkonto auf der Passivseite unter Wertberichtigungen ausgewiesen, zeigen diese neu zu den entsprechenden Konti Gebäude und Grundstücke respektive Gebäude im Baurecht den Wertberichtigungsbeitrag als Minus-Aktiv-Saldo an.

Auf der Passivseite gibt es neu eine Unterteilung in kurzfristiges- und langfristiges Fremdkapital. Die wichtigste Umbuchung betrifft die Hypotheken und Darlehen, welche bisher in einer Position im Fremdkapital ausgewiesen wurden. Diese sind neu auf vier Positionen verteilt. Einerseits zwischen verzinslichen und unverzinslichen Verbindlichkeiten

und andererseits zwischen kurzfristigen (fällig innerhalb von zwölf Monaten ab Bilanzstichtag) und langfristigen Verbindlichkeiten (fällig nach zwölf Monaten ab Bilanzstichtag).

Aus den Transitorischen Passiven mussten die Rückstellungen für Tank- (Fr. 28950) und Lüftungsreinigung (Fr. 54000) in das langfristige Fremdkapital umgebucht werden. Dadurch wird der langfristige Charakter der Rückstellung betont. Die Rückstellung für den Neubau der Stammsiedlung über Fr. 484 816 wurde aufgrund vom Anschaffungskostenprinzip mit dem Anlagewert verrechnet. Die letzte korrigierte Position der Transitorischen Passiven betrifft das nicht einbezahlte Genossenschaftskapital (resp. zuviel bezahltes oder noch nicht ausbezahltes Genossenschaftskapital) von Fr. 32065.

Bestand die Erfolgsrechnung bisher aus Aufwand und Ertrag und der Differenz (Gewinn/Verlust), finden Sie ab jetzt eine mehrstufige Erfolgsrechnung, mit dem Ausweis von den Betriebsergebnissen auf vier unterschiedlichen Stufen.

In einer weiteren Zusatzspalte finden Sie zu verschiedenen Positionen aus der Bilanz und der Erfolgsrechnung den Hinweis auf den nachfolgenden Anhang, wo weitere interessante und detaillierte Angaben zu finden sind.

Wir hoffen, Sie finden sich schnell in der neuen Darstellung des Jahresergebnisses zurecht. Als eine Genossenschaft auf gesunder finanzieller Basis können wir das vergangene Genossenschaftsjahr mit einem Gewinn von Fr. 92604 abschliessen.

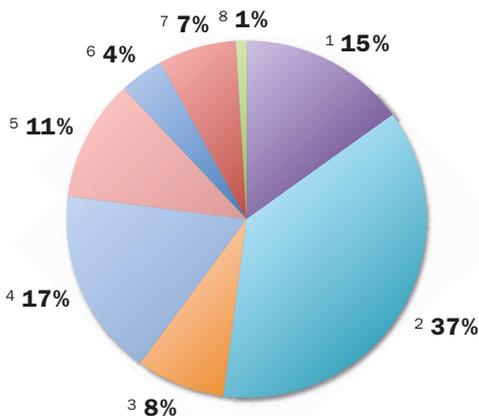
Georgios Vassaras

Verwendung eines Mieterfrankens

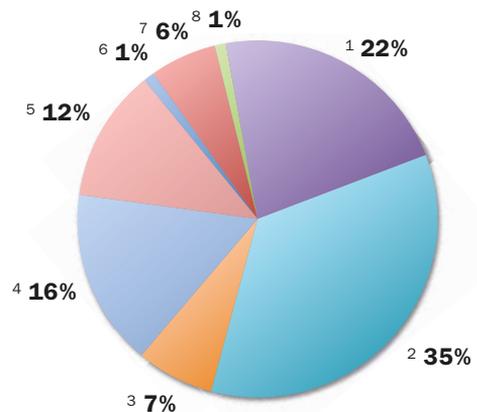
Die Verwendung eines Mieterfrankens ist die grafische Darstellung der Erfolgsrechnung. In den Diagrammen sehen Sie die Aufteilung unserer Einnahmen mit den Ausgaben für dieses und das letzte Jahr als Vergleich. Dass der Beginn der 3. Neubautappe eingetreten ist, lässt sich gut an den zurückgegangenen Nettoerlösen um Fr. 312700 erkennen. Die in der Zwischenzeit abgerissenen Häuser Wehntaler-/Künzlistrasse/Hoffeld wurden im November geleert, worauf der Mietzinsausfall zu erklären ist.

	2015 Franken	2014 Franken	2015 %-Anteile	2014 %-Anteile
1 Unterhalt und Reparaturen	1 327 947	2 066 536	14,6	22,0
2 Sonstiger Liegenschaftsaufwand	3 388 567	3 291 642	37,4	35,0
3 Übriger betrieblicher Aufwand	692 892	690 463	7,6	7,3
4 Abschreibungen	1 550 734	1 453 910	17,1	15,5
5 Finanzergebnis	1 019 230	1 161 984	11,2	12,4
6 A. o., einmaliges oder perioden- fremdes Ergebnis	366 600	84 450	4,0	0,9
7 Steuern	646 579	551 902	7,1	5,9
8 Gewinn	92 604	96 966	1,0	1,0
Total	9 085 153	9 397 853	100,0	100,0

Mieterfranken 2015



Mieterfranken 2014



Notizen

Jahresrechnung

2015

Bilanz

per 31. Dezember 2015

	Anhang	2015		2014		Abweichung
Aktiven						
Umlaufvermögen						
Flüssige Mittel		6 672 376	5,5%	10 772 125	8,5%	-4 099 749
Forderungen aus Leistungen						
ggü. Genossenschafter		14 482	0,0%	19 191	0,0%	-4 709
Übrige kurzfristige Forderungen		0	0,0%	681	0,0%	-681
Aktive Rechnungsabgrenzung		216 238	0,2%	371 349	0,3%	-155 111
Total Umlaufvermögen		6 903 097	5,7%	11 163 346	8,8%	-4 260 249
Anlagevermögen						
Finanzanlagen		11 000	0,0%	11 000	0,0%	0
Sachanlagen		114 166 987	94,2%	114 893 123	91,1%	-726 136
Gebäude und Grundstücke		109 827 467		109 674 399		153 068
– Amortisationskonto	S.34	-20 127 055		-18 840 820		-1 286 235
Gebäude im Baurecht		29 283 284		29 283 284		
– Heimfallkonto	S.34	-5 546 257		-5 290 193		-256 064
Baukonti		729 546		66 451		663 095
<i>Projekt Stammsiedlung</i>		700 732		37 636		663 096
<i>Projekt Sanierung Käferholz</i>		28 815		28 815		
Übrige Sachanlagen		2		2		
Nicht einbezahltes						
Genossenschaftskapital		148 312	0,1%	159 240	0,1%	-10 928
Total Anlagevermögen		114 326 299	94,3%	115 063 363	91,2%	-737 064
Total Aktiven		121 229 396	100,0%	126 226 709	100,0%	-4 997 313

	Anhang	2015		2014		Abweichung
Passiven						
Kurzfristiges Fremdkapital						
Verbindlichkeiten aus						
Lieferungen und Leistungen	2.1	337 740	0,3%	832 368	0,7%	-494 628
Kurzfristige verzinsliche						
Verbindlichkeiten		271 125	0,2%	271 125	0,2%	0
Übrige kurzfristige						
Verbindlichkeiten		154 906	0,1%	155 097	0,1%	-191
Passive Rechnungsabgrenzung						
Vorausbezahlte Mietzinsen		453 905		533 987		
Passive Rechnungsabgrenzung	2.2	1 350 403		2 035 482		
Total kurzfristiges Fremdkapital		2 568 079	2,1%	3 828 059	3,0%	-1 259 980
Langfristiges Fremdkapital						
Langfristig verzinsliche						
Verbindlichkeiten						
Hypotheken und Darlehen		65 310 755		71 646 880		
Depositenkasse		8 557 010		8 276 790		
Übrige langfristige						
Verbindlichkeiten		7 079 875	5,8%	7 224 780	5,7%	-144 905
Rückstellungen						
Erneuerungsfonds	S.34	30 764 138		28 334 538		
Diverse Fonds		1 711 666		1 628 176		
Mietzinsausgleichsfond «Chimli»		54 900		54 900		
Rückstellung Tankreinigungen		31 350		28 950		
Rückstellung Reinigung Lüftung		67 000		54 000		
Total langfristiges Fremdkapital		113 576 694	93,7%	117 249 014	92,9%	-3 672 320
Eigenkapital						
Genossenschaftskapital						
Gesetzliche Gewinnreserve	2.4	4 558 240	3,8%	4 623 740	3,7%	-65 500
Jahresgewinn	S.32	92 604	0,1%	96 967	0,1%	-4 363
Total Eigenkapital		5 084 623	4,2%	5 149 637	4,1%	-65 014
Total Passiven		121 229 396	100,0%	126 226 709	100,0%	-4 997 313

Erfolgsrechnung

per 31. Dezember 2015

	Anhang	2015		2014		Abweichung
Mietzinserträge netto		9 057 737	99,7%	9 353 616	99,5%	295 879
Übrige Erträge		27 416	0,3%	44 237	0,5%	16 821
Verwaltungsentschädigung						
auf Nebenkosten		21 881		22 610		
Eintrittsgebühren		3 600		3 700		
Diverser Ertrag		1 935		17 927		
Nettoerlöse auf Lieferungen und Leistungen		9 085 153	100,0%	9 397 853	100,0%	312 700
Liegenschaftenaufwand		-4 716 515	-52,0%	-5 358 178	-57,0%	-641 663
Unterhalt und Reparaturen		-1 327 947		-2 066 536		
Personalaufwand Betrieb		-512 121		-470 920		
Baurechtszins		-170 112		-168 506		
Elektrische Energie/Allgemeinstrom		-158 727		-120 571		
./. Ertrag Strom Allgemein		33 278		33 523		
./. Ertrag Strom Waschküchen		70 470		72 675		
Wasser/Kanal/Kehricht		-573 347		-565 531		
Antennengebühren		-185 177		-191 133		
./. Ertrag Antennengebühren		170 169		181 821		
Einlage Erneuerungsfonds		-2 063 000		-2 063 000		
Personalaufwand Verwaltung		-362 573	-4,0%	-376 636	-4,0%	-14 063
Übriger betrieblicher Aufwand		-330 318	-3,6%	-313 827	-3,3%	16 492
Büro- und Verwaltungsaufwand	7.0	-142 496		-121 617		
Organkosten		-88 679		-88 852		
Revisionsstelle		-12 096		-12 096		
Übriger Betriebsaufwand		-87 047		-91 262		
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		3 675 747	40,4%	3 349 212	35,7%	-326 535

Anhang	2015		2014		Abweichung
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	3 675 747	40,4%	3 349 212	35,7%	-326 535
<i>Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens</i>	-1 550 734	-17,1%	-1 453 910	-15,5%	96 824
Abschreibungen					
mobile Sachanlagen	-8 435		-7 157		
Einlage Amortisationskonto	-1 286 235		-1 190 689		
Einlage Heimfallfonds	-256 064		-256 064		
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	2 125 013	23,3%	1 895 302	20,2%	-229 711
<i>Finanzaufwand</i>	-1 019 377	-11,2%	-1 162 276	-12,4%	-142 899
Zinsaufwand Hypotheken und Darlehen	-851 571		-935 647		
Zinsaufwand Depositenkasse	-167 661		-160 902		
Übriger Finanzaufwand	-145		-65 727		
<i>Finanzertrag</i>					
Post-, Bank- und Wertschriftenzinsen	146	0,0%	292	0,0%	146
Betriebsergebnis vor Steuern	1 105 782	12,1%	733 318	7,8%	-372 465
<i>Ausserordentlich, einmalig oder periodenfremd</i>	-366 600	-4,0%	-84 450	-0,9%	282 150
A. o., einmaliger oder periodenfremder Aufwand	2.5 -366 600		-675 550		
A. o., einmaliger oder periodenfremder Ertrag	2.5 -		591 100		
Jahresergebnis vor Steuern	739 183	8,1%	648 868	6,9%	-90 315
<i>Direkte Steuern Bund, Kanton und Gemeinde</i>	-646 579	-7,1%	-551 902	-5,9%	94 677
Jahresgewinn (Jahresverlust)	92 604	1,0%	96 966	1,0%	4 362

Geldflussrechnung

	2015	2014	Abweichung
Geschäftstätigkeit			
Jahresergebnis	92 604	96 967	
Einlage Erneuerungsfonds	2 429 600	2 738 550	
Abschreibung mobile Sachanlagen	8 435	7 157	
Einlage Amortisationskonto	1 286 235	1 190 689	
Einlage Heimfallfonds	256 064	256 064	
Ertrag Verkauf Liegenschaft Glattbrugg	0	-591 100	
Anpassung Rückkäufe Subventionen	0	-17 189	
Solidaritätsfonds	83 490	86 970	
Veränderung Rückstellungen	15 400	16 050	
= Cashflow	4 171 828	3 784 158	387 670
Veränderung kurzfristige Forderungen	5 390	9 373	
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	155 111	-128 250	
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	-494 819	511 105	
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	-757 732	701 959	
Total Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	3 079 778	4 878 344	-1 798 566
Investitionstätigkeit			
Investitionen immobile Sachanlagen	0	0	
Rückstellung Neubau Stammsiedlung 2. Etappe	-153 070	-5 642	
Rückstellung Sanierung Fällanden	0	-116 805	
Rückkäufe Subventionen	0	-47 954	
Desinvestitionen immobilie Sachanlagen	0	2 400 000	
Investitionen Baukonti	-663 096	-66 451	
Entnahme Erneuerungsfonds	0	0	
Investitionen mobile Sachanlagen	-8 435	-7 157	
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-824 600	2 155 991	-2 980 591

	2015	2014	Abweichung
Finanzierungstätigkeit			
Veränderung Hypotheken und Darlehen	-6 481 030	1 863 050	
Veränderung Depositenkasse	280 221	456 763	
Veränderung Genossenschaftskapital	-62 000	-73 435	
Dividendenauszahlung	-92 118	-93 494	
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-6 354 927	2 152 884	-8 507 811
Total Geldfluss	-4 099 749	9 187 219	-13 286 968
Nachweis Veränderung Flüssige Mittel			
Flüssige Mittel per 1.1.	10 772 125	1 584 907	9 187 219
Flüssige Mittel per 31.12.	6 672 376	10 772 125	-4 099 749
Veränderung	-4 099 749	9 187 219	-13 286 968

Anhang

zur Jahresrechnung

1. Angaben, über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde erstmals nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahresangaben der Bilanz und der Erfolgsrechnung an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst. Die von der Generalversammlung genehmigte Jahresrechnung per 31. Dezember 2014 ist aber nach wie vor gültig.

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

2.1 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	2015 249 061	2014 743 516
Verbindlichkeiten gegenüber Vorstand	88 679	88 852
Total	337 740	832 368

2.2 Passive Rechnungsabgrenzungen

Ausstehende Rechnungen	2015 901 657	2014 1 561 987
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	424 109	441 430
Noch nicht ausbezahltes Genossenschaftskapital	24 137	27 065
Vorausbezahltes Genossenschaftskapital	500	5 000
Total	1 350 403	2 035 482

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	2015	2014
Sondereinlage allgemeiner Erneuerungsfonds	366 600	675 550
Ertrag	2015	2014
Buchgewinn aus Verkauf Liegenschaft Glattbrugg	0	591 100

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

Buchwert Liegenschaften

2015
113 437 439

2014
114 826 670

4. Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

Liegenschaft	Laufzeit	aktueller jährlicher Baurechtszins
Käferholz	08.12.2033	79 803
Chimligasse	31.12.2092	90 309

5. Derivate Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinssatzrisiken auf Libor-Hypotheken werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienen der Absicherung künftiger Cashflows und werden daher nicht bilanziert, sondern im Anhang offengelegt.

Kontraktwert
Wiederbeschaffungswert

31.12.15
5 000 000
-102 271

31.12.14
10 000 000
-195 652

6. Vollzeitstellen

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

7. Vorstandsentschädigung

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.

	Total Fr.
Labhart Jürg, Präsident	21 746
Richner Ruedi, Präsident VWK	13 860
Leiser Hermann	3 324
Knecht Christian, Präsident TK	11 705
Brunner Bernhard, Vizepräsident	10 210
Brunner Gaby	8 259
Brzezowski Anja, Aktuarin	10 133
Vassaras Georgios, Finanzdelegierter	9 615
Total	88 852

Antrag

über die Verwendung des Jahresgewinns

Der Vorstand beantragt, den Jahresgewinn 2015 wie folgt zu verwenden:

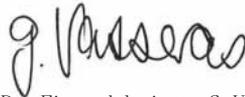
	2015	2014
Jahresgewinn	92 604.41	96 966.72
2,00% Zins (Dividende) brutto	87 970.70	92 117.70
auf das einbezahlte Genossenschaftskapital	4 633.71	4 849.02
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve		
Vortrag auf neue Rechnung	—	—

Zürich, 1. März 2016

Im Namen des Vorstands:



Der Präsident: J. Labhart



Der Finanzdelegierte: G. Vassaras

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 24 bis 31), für das am 31. Dezember 2015 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, 1. März 2016

BDO AG



Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



Isabel Gebhard

Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin

Entwicklung

von Erneuerungsfonds und Amortisationskonto/Heimfallfonds

	Erneuerungs- fonds	Amortisations- konto	Heimfall- konto
Stand am 31. Dezember 2013/1. Januar 2014	25 829 088	18 008 131	5 034 129
Ordentliche Einlagen	2 063 000	1 063 000	256 064
Zusatzeinlage 3. Neubauetappe Stammsiedlung		127 689	
Zusatzeinlage	675 550		
Abnahme Verkauf Talackerstrasse 92, Glattbrugg	-233 100	-358 000	
Stand am 31. Dezember 2014/1. Januar 2015	28 334 538	18 840 820	5 290 193
Ordentliche Einlagen	2 063 000	1 063 200	256 064
Zusatzeinlage 3. Neubauetappe Stammsiedlung		223 035	
Zusatzeinlage	366 600		
Stand am 31. Dezember 2015/1. Januar 2016	30 764 138	20 127 055	5 546 257

Grob-Budget 2016

Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

Mietzinserträge Netto	8 370 000
Übrige Erträge	30 000
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	8 400 000

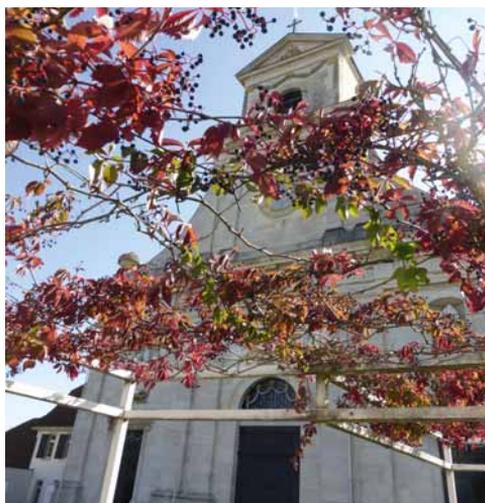
Aufwand

Unterhalt und Reparaturen	1 300 000
Übriger Liegenschaftenaufwand	3 463 000
Übriger betrieblicher Aufwand	592 900
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	1 391 000
Finanzergebnis	1 097 900
A.o., einmaliges oder periodenfremdes Ergebnis	97 000
Steuern	450 000
Total Aufwand	8 391 800

Jahresgewinn	8 200
---------------------	--------------

Eindrücke

vom Seniorenausflug 2015 in die Freiberge



Übersicht

über die Hypotheken und Darlehen

			Ursprünglich oder neu	Erhöhungen	Total	Abzahlungen total	davon 2015	Bestand 31.12.15
Hypotheken 1. Rang								
1a-2b	Raiffeisenb.	2,1250%	6 700 000	15 300 000	22 000 000			5 000 000
1a-2b	Raiffeisenb.	2,1250%						5 000 000
1a-2b	ZKB	2,2500%						2 000 000
1a-2b	ZKB	0,7900%						5 000 000
1a-2b	ZKB	0,9400%						5 000 000
1 Schw. *	ZKB	2,2500%	1 255 000	1 865 000	3 120 000	3 120 000	3 065 000	0
2 Schw.	Raiffeisenb.	0,6100%	930 000	1 920 000	2 850 000			2 850 000
Chimligasse	ZKB	0,8600%	9 000 000	3 980 000	12 980 000	3 180 000	100 000	4 800 000
Chimligasse	ZKB	1,6400%						5 000 000
Fällanden	ZKB	0,8900%	610 000	730 000	1 340 000	240 000		1 100 000
Käferholz *	ZKB	2,2500%	2 300 000	1 000 000	3 300 000	3 300 000	3 000 000	0
Hypotheken 2. Rang								
Zürich 1. NBE	ZKB	0,9900%	3 000 000	2 000 000	5 000 000			5 000 000
Zürich 2. NBE	ZKB	1,1700%	5 000 000		5 000 000			5 000 000
Zürich 2. NBE	ZKB	0,7700%	18 000 000		18 000 000			18 000 000
Darlehen								
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	69 080	69 080	1 312 520
Stamm Neu 1	SVW	2,0000%	1 860 000		1 860 000	601 700	109 400	1 258 300
# Stamm Neu 2	Stadt (neu)	0,0000%	1 900 000		1 900 000			1 900 000
# Stamm Neu 2	Kanton (neu)	0,0000%	1 924 000		1 924 000			1 924 000
WEG-Darlehen		0,0000%	2 751 000		2 751 000	1 470 760	137 550	1 280 240
			57 330 000	27 458 200	84 788 200	11 981 540	6 481 030	72 806 660

Vom Totalbetrag von **Fr. 72 806 660** entfallen auf:

Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	65 310 755
Übrige langfristige Verbindlichkeiten (zinslose Darlehen Stadt/Kanton Zürich)	7 079 875
Pflichtamortisationsraten Hypotheken/Darlehen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten), fällig 2016	271 125
Pflichtamortisationsraten zinslose Amortisationen Stadt/Kanton Zürich (übr. kurzfr. Verbindlichkeiten), fällig 2016	144 905

Legende: PKZH = Pensionskasse der Stadt Zürich
 Stadt = Stadt Zürich
 * = infolge hoher Liquidität ganz rückbezahlt
 # = 1. Zahlung Darlehen Stadt Zürich für 2. Ersatzneubau-Etappe Stammsiedlung

Einblicke

in ehemalige Altbauten der Stammsiedlung



KIGALO



Künzlistrasse 15 und 17

Verzeichnis der Liegenschaften

2015						
Etappe	Bezugsjahr	Anzahl Wohnun- gen	Assekuranz- summe (Teuerungsfaktor 1025%)	Total Netto- Anlage- kosten	davon Gebäude und Grund- stücke im Eigenbesitz	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	97	20 119 700	7 221 100	7 221 100	
Verwaltung			440 800	239 000	239 000	
3 Zürich	1950	60	13 592 000	4 936 884	4 936 884	
Kolonielokal	1950		718 000	194 500	194 500	
Hoffeld 26	1964	2	553 500	199 000	199 000	
Garagen Zürich	1971/1983		6 125 000	1 742 500	1 742 500	
Käferholz	1974	79	12 415 100	7 100 854		7 100 854
Zürich 1. NBE	2008	62	20 640 000	22 992 750	22 992 750	
Zürich 2. NBE	2012	100	33 613 700	39 915 184	39 915 184	
1 Schwerzenbach	1962	32	8 658 000	3 904 600	3 904 600	
2 Schwerzenbach	1964	27	6 027 000	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		801	206 283 300	139 110 751	109 827 467	29 283 284

Die Reihenfolge wurde neu nach Bezugsjahren erstellt.

2014			
Assekuranzsumme (Teuerungsfaktor 1025%)	Total Netto- Anlage- kosten	davon Gebäude und Grund- stücke im Eigenbesitz	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	
20 119 700	7 221 100	7 221 100	
440 800	239 000	239 000	
13 592 000	4 936 884	4 936 884	
718 000	194 500	194 500	
553 500	199 000	199 000	
6 125 000	1 742 500	1 742 500	
12 415 100	7 100 854		7 100 854
20 640 000	22 992 750	22 992 750	
33 613 700	39 762 116	39 762 116	
8 658 000	3 904 600	3 904 600	
6 027 000	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	
206 283 300	138 957 683	109 674 399	29 283 284

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						2½ Z	3½ Z	4½ Z	
Etappe 1a	01.10.45								
1 Kindergarten, 1 Laden									
Etappe 1b	01.04.46								
Etappe 2a	01.10.47								
Etappe 2b	01.10.48								
Verwaltung, Magazin, Werkstatt									
Etappe 3	01.10.50								
Hoffeld 26	01.06.64								
Garagen	1971/1983								
Käferholz	01.04.74								
Zürich 1. NBE	01.07.+01.09.2008						2	10	4
Zürich 2. NBE	01.11.+01.12.2012					8	12	8	
Glattbrugg (verkauft, Sept. 2014)	01.10.90								
Schwerzenbach									
Etappe 1	01.05.62								
Etappe 2	01.12.64								
Etappe 3	01.01.66								
Chimligasse	01.08.95	1	3		3		9	9	1
Fällanden	01.04.67								
Total		1	3	0	3	8	23	27	5

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

Stand: 31. Dezember 2015

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	69	26		1			97	
						9	24	27					60	7
						2							2	
														119
														131
						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
													0	
														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	10	71	73	366	162	3	26	5	2	801	411
														175

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

Vorstand (Amtsdauer 2013–2016) Stand 31. Dezember 2015

Wahl in den Vorstand

Präsident: Jürg Labhart, Widumstrasse 5, 8603 Schwerzenbach	1996
Vizepräsident: Bernhard Brunner, Chimligasse 20, 8603 Schwerzenbach	2009
Finanzdelegierter: Georgios Vassaras, Oberwiesenstrasse 1, 8057 Zürich	2013
Präsident Vermietungs- und Wohnkommission: Dr. Rudolf Richner, Oberwiesenstrasse 1, 8057 Zürich	1992
Präsident Technische Kommission: Christian Knecht, Unterer Rain 9, 8117 Fällanden	2002
Aktuar: Dr. Matthias Seemann, Künzlistrasse 43, 8057 Zürich	2007
Weitere Vorstandsmitglieder: Anja Brzezowsky, Zollstrasse 4, 9434 Au (SG)	2010
Delegierte der Stadt Zürich: Gabriela Brunner, Schlimbergstrasse 37, 8802 Kilchberg	2010
Delegierter der Gemeinde Schwerzenbach: vakant	

Kontrollstelle

BDO AG, Zürich

Verwaltung

Künzlistrasse 54, 8057 Zürich

Telefon 044 250 70 40, Telefax 44 250 70 49

Homepage: www.bgbrunnenhof.ch

Büroöffnungszeiten:

Montag–Freitag, 8–12 und 14–16 Uhr,

Dienstag zusätzlich 16–18 Uhr

René Meier, Geschäftsleiter

verwaltung@bgbrunnenhof.ch

Veronika Hemmi, Kanzleisekretärin (80 %)

vermietung@bgbrunnenhof.ch

Monika Zvar, Kanzleisekretärin (60 % bis Juni 2015)

buchhaltung@bgbrunnenhof.ch

Ruth Divyam Täschler, Kanzleisekretärin

(80 % ab Juni 2015)

buchhaltung@bgbrunnenhof.ch

Susan Kuske, Kanzleisekretärin (30 % bis März 2015)

Uhrmika Balachandran, Lernende KV

Hauswarte

Markus Enderli, Hauswart

technik@bgbrunnenhof.ch

Johannes Caduff, Hauswart

Eduard Maurer, Gärtner

Kurt Blaser, Allrounder

Peter Schatzmann, Hauswart

Kolonie Hauswarte

Claudia Bamert, Siedlung Käferholz

Lernender Fachmann Betriebsunterhalt:

Ismael Adem

Impressum

Copyright:

Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich

Druck und Gestaltung: gdz AG, Zürich

Auflage: 950 Stück

Papier: Cyclus Offset Recycling

