

Jahresbericht

und Rechnung

2013



**BAUGENOSSENSCHAFT
BRUNNENHOF
ZÜRICH**

Inhaltsverzeichnis

Jahresbericht und Rechnung 2013

Jahresbericht 2013	3
Einladung zur Generalversammlung 2014	3
Traktanden der 70. ordentlichen Generalversammlung	5
Protokoll der 69. ordentlichen Generalversammlung vom 4. Mai 2013	7
Bericht des Vorstandes	15
Bericht der Technischen Kommission	17
Bericht der Vermietungs- und Wohnkommission	18
Bericht der Verwaltung	20
Bericht des Finanzdelegierten	21
Jahresrechnung 2013	23
Bilanz per 31. Dezember 2013	24
Betriebsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013	26
Details zur Bilanz	28
Details zur Betriebsrechnung	29
Verwendung des Betriebsvorschlages	30
Erneuerungsfonds und Wertberichtigungen	30
Bericht der Revisionsstelle	31
Übersicht über die Hypotheken und Darlehen per 31. Dezember 2013	32
Anhang über die Liegenschaften	34
Anhang über weitere Angaben gemäss Gesetz	35
Übersicht über unseren Wohnungsbau	36
Genossenschaftsorgane und Verwaltung	38
Impressum	39

Einladung

zur Generalversammlung 2014

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Mit dem vorliegenden Jahresbericht und der Rechnung 2013 lade ich Sie zur 70. ordentlichen Generalversammlung ein.


Samstag, 10. Mai 2014, 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).

Bezahlbare Wohnungsmieten sind in allen Medien thematisiert worden. Der Wohnungsmarkt im Grossraum Zürich ist nach wie vor beherrscht durch private Eigentümer und Institutionen, die auf eine Rendite ausgerichtet sind. Der gemeinnützige Wohnungsbau, hauptsächlich getragen durch Wohnbaugenossenschaften, wirkt diesem Rendite-orientierten Denken entgegen. Die gemeinnützigen Genossenschaften müssen keinen Gewinn erwirtschaften, sondern können den Mitgliedern Wohnungen anbieten zu kostendeckenden Mietzinsen basierend auf dem Modell der Kostenmiete. Auch Mietzinse der BBZ basieren auf der Kostenmiete. Für die von Kanton und der Stadt Zürich subventionierten Famili-

enwohnungen gelten die reglementierten Bedingungen bezüglich Einkommen, Vermögen und Belegungsvorgaben. Für die freitragenden Wohnungen bestehen keine Bedingungen bezüglich Einkommen. Unser Vermietungsreglement bestimmt jedoch die Massnahmen bei einer Unterbelegung von Familienwohnungen. Bei Unterbelegung macht die BBZ den betroffenen Mitgliedern interne Umsiedlungsangebote in kleinere Wohnungen, um die grösseren Wohnungen wieder mehrköpfigen Familien anbieten zu können.

2013 konnte die BBZ den Kauf des Grundstücks in Fällanden abschliessen und damit die langfristige Existenz der Siedlung Fällanden über das Jahr 2027 hinaus sicherstellen.

Im laufenden Jahr kann die BBZ das 70-jährige Bestehen feiern. Bitte reservieren Sie sich den 30. August bereits jetzt, um gemeinsam das BBZ-Jubiläum feiern zu können. Sie erhalten zu einem späteren Zeitpunkt die Einladung zu unserer Veranstaltung. Ich freue mich schon heute, mit Ihnen den Geburtstag der BBZ zu feiern. 

.....> Die Baugenossenschaft Brunnenhof darf auf ein erfolgreiches Jahr 2013 zurückblicken. Die Jahresrechnung schliesst mit einem positiven Resultat ab, und es kann auch in diesem Jahr auf das einbezahlte Genossenschaftskapital eine Dividende ausgerichtet werden.

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, 30. April 2014, anzumelden.

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

Ich freue mich, Sie am 10. Mai 2014 an der Generalversammlung begrüessen 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 70. ordentlichen Generalversammlung

1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler
 2. Protokoll der 69. ordentlichen Generalversammlung vom 4. Mai 2013
 3. Ordentliche Jahresgeschäfte
 - 3.1 Jahresbericht 2013
 - 3.2 Genehmigung der Jahresrechnung 2013 und der Bilanz per 31. Dezember 2013
 - 3.3 Bericht der Kontrollstelle
 - 3.4 Entlastung der Verwaltungsorgane
 - 3.5 Festsetzung der Verzinsung des Anteilkapitals und Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsvorschlages
 4. Projekt Erneuerung der Stammsiedlung
Bericht des Vorstandes über den aktuellen Stand der Arbeiten
 5. Verkauf der Liegenschaft Talackerstrasse 92 in Glattbrugg an die Baugenossenschaft Opfikon
 6. Verschiedenes
-

Zu Traktandum 5:

Der Vorstand beantragt der GV den Verkauf der Liegenschaft in Glattbrugg an die Baugenossenschaft Opfikon zum Verkaufspreis von Fr. 2 400 000.–.

Die Liegenschaft mit 9 Wohnungen wurde im Jahr 1990 von der BBZ gekauft mit der Absicht, benachbarte Liegenschaften zu einem späteren Zeitpunkt erwerben zu können. Diese Option konnte leider nie eingelöst werden. Das Haus in Glattbrugg ist daher von den anderen BBZ-Siedlungen isoliert, und die Bewirtschaftung und der Unterhalt erfordern einen erheblichen Aufwand. Zudem stehen im Jahr 2014 Investitionen an wie der Ersatz des Öltanks. Der Vorstand hat nach möglichen Interessenten für diese Liegenschaft gesucht und in der Baugenossenschaft Opfikon einen geeigneten Käufer gefunden. Der Preis von 2,4 Mio. Fr. entspricht den Netto-Anlagekosten in den Büchern der BBZ. Dies ermöglicht der Baugenossenschaft Opfikon unter Anwendung des Kostenmiete-Modells die Liegenschaft zu übernehmen unter Beibehaltung der aktuellen Mietzinse für die Mieter.

Der Vorstand beantragt zu Handen der GV den Verkauf der Liegenschaft.

Für den Verkauf verlangen die Statuten der BBZ die Zustimmung von einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen der GV.➤

.....> Gestützt auf Art. 27 Abs. 3 der Statuten können die Buchhaltung, die Erfolgsrechnung sowie die Bilanz ab 28. April 2014 während der 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 69. ordentlichen Generalversammlung vom 4. Mai 2013 (Kurzfassung*)

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler
2. Protokoll der 68. ordentlichen Generalversammlung vom 5. Mai 2012
3. Ordentliche Jahresgeschäfte
 - 3.1 Jahresbericht 2012
 - 3.2 Genehmigung der Jahresrechnung 2012 und der Bilanz per 31. Dezember 2012
 - 3.3 Bericht der Revisionsstelle
 - 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 Vorstandes über den aktuellen Stand der Arbeiten
5. Wahlen
 - 5.1 Wahl der Revisionsstelle für die Amtsdauer 2013 bis 2014
 - 5.2 Wahl des Vorstandes für die Amtsdauer 2013 bis 2016
 - 5.3 Wahl des Präsidenten für die Amtsdauer 2013 bis 2016
6. Verschiedenes

1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler

Begrüssung

Der Präsident, Jürg Labhart, begrüsst alle anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, ehemaligen Vorstandsmitglieder und Mitarbeiter zur 69. ordentlichen Generalversammlung (GV). Als Gast begrüsst er Frau Isabel Burgherr von der Firma BDO AG.

Wahl der Stimmzähler

Der Vorstand schlägt folgende Stimmzähler vor: Roger Blöchlinger, Wehntalerstr. 147; Carmen Syfrig, Künzlistr. 34; Sebastian Duff, Hoffeld 44; Remo Kaspar, Künzlistr. 51; Grégoire Schuwey, Künzlistr. 49.
Die vorgeschlagenen Stimmzähler werden ohne Gegenstimmen gewählt.

2. Protokoll der 68. ordentlichen Generalversammlung vom 5. Mai 2012

Das Protokoll wird von der Generalversammlung ohne Gegenstimmen genehmigt.



* Das ausführliche Protokoll kann auf der Verwaltung eingesehen werden.

3. Ordentliche Jahresgeschäfte

3.1 Jahresbericht 2012

Der Jahresbericht findet sich auf den Seiten 14 ff. der Einladung. Jürg Labhart macht folgende Ergänzungen dazu: Er stellt die neue Mitarbeiterin der BBZ, Susan Kuske, vor. Sie unterstützt seit Oktober 2012 die Verwaltung bei den vielfältigen Aufgaben und ist zu 30 % bei der BBZ beschäftigt. Weiter gratuliert er dem Geschäftsführer der BBZ, René Meier, zu seinem 10-Jahr-Jubiläum bei der BBZ.

3.2 Genehmigung der Jahresrechnung 2012 und der Bilanz per 31. Dezember 2012

3.3 Bericht der Revisionsstelle

3.4 Entlastung der Verwaltungsorgane

Hermann Leiser, Quästor, erläutert die Einzelheiten zur Jahresrechnung 2012 und zur Bilanz per 31. Dezember 2012 (Traktandum Nr. 3.2):

Die BBZ darf einmal mehr auf ein sehr erfolgreiches Jahr zurückblicken. Die 100 modernen Neubauwohnungen, die ab November 2012 an die Mieter übergeben wurden und inzwischen alle belegt sind, haben die Finanzen nicht aus dem Gleichgewicht gebracht. Der Rahmenkredit von 42 Mio. Fr., an der ausserordentlichen GV vom 15. Dezember 2009 bewilligt, musste nicht voll ausgeschöpft werden. Der Vorstand rechnet mit Totalkosten von 40,4 Mio. Fr., die bereits in der Bilanz unter «Gebäude und Grundstücke» konsolidiert wurden. Bis auf 3,8 Mio. Fr. Rückstellungen

ist alles bezahlt. Für diese zweite Neubaustappe mussten insgesamt Hypotheken von 23 Mio. Fr., davon 18 Mio. Fr. im Berichtsjahr, aufgenommen werden. Ein zweites Projekt konnte der Vorstand ebenfalls erfolgreich abschliessen: Die Küchen/Bad-Sanierung in Fällanden. Trotz unerwarteter Schäden an Fassaden und Dach, die rund Fr. 400'000.– Mehraufwand verursachten, werden die Mietzins-Aufschläge sehr wahrscheinlich niedriger ausfallen als angekündigt.

Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen beläuft sich im Berichtsjahr auf 2,3 Mio. Fr. Das sind Fr. 360'770.– oder 18,4% mehr als im Vorjahr. Diese Differenz ist durch die unerwarteten Reparaturen von Fassaden und Dach in Fällanden begründet. Von den Gesamtkosten von 2,8 Mio. Fr. für das Projekt Fällanden wurden Fr. 537'800.– unter «Unterhalt und Reparaturen» verbucht. Dadurch wurde der budgetierte Betriebsaufwand um Fr. 268'000.– überschritten. Ohne Projekt Fällanden wäre der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen um Fr. 177'000.– niedriger als der des Vorjahres.

Der Finanzaufwand im Berichtsjahr beträgt 1,17 Mio. Fr. Er liegt somit um Fr. 43'900.– oder 3,6 % unter dem Vorjahr und sogar Fr. 181'900.– oder 13,5 % unter dem Budget. Dies, obwohl die Hypotheken um➔

.....> 18 Mio. Fr. aufgestockt wurden. Diese erfreulichen Zahlen sind einem einmalig tiefen Zinsniveau zu verdanken. Im Budget rechnete der Vorstand mit gleichbleibenden Zinsen, tatsächlich sanken sie im Durchschnitt jedoch nochmals um 0,29 % auf 1,21 %. Diese Rahmenbedingungen wirken sich auch positiv auf den Verschuldungsgrad aus. Trotz den Aufwendungen für die zweite Neubauetappe beträgt dieser nur 60,48 %. Aus der Tabelle auf Seite 35 der Einladung ergibt sich, dass der Verschuldungsgrad in den Jahren 1995 bis 1997 über 100 % betrug. Der durchschnittliche ZKB-Hypozins im Jahr 1995, als die 70 Neubauwohnungen im Chimli übergeben wurden, betrug aber hohe 5,5 %, d.h., er war bedeutend höher als der heutige Hypozins.

Die Übergabe der 100 Wohnungen der zweiten Neubauetappe Ende 2012 innerhalb weniger Wochen an die Mieter war sehr zeitaufwändig und hat das Personal bis an die Grenze belastet. Es ist deshalb erstaunlich, dass der Verwaltungsaufwand gegenüber dem Vorjahr sogar noch gesunken ist. Dessen Anteil am Mieterfranken beträgt 6,38 %.

Alle Neubauwohnungen sind vermietet, und auch in den Aussensiedlungen besteht Vollvermietung. Deshalb übersteigen die Mietzeins-einnahmen von 8,23 Mio. Fr. die budgetierten Erwartungen um Fr. 913 800.– oder 11,9 %, dies trotz einer durchschnittlichen Mietzeins-Senkung von 2,91 % per 1. April 2012.

Das Grob-Budget 2013 auf Seite 30 wurde wiederum nach dem Vorsichtsprinzip erstellt. Damit ist Hermann Leiser am Schluss seiner Ausführungen und bedankt sich für die Aufmerksamkeit der Anwesenden (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 Geschäftsjahr 2012 im Sinne der gesetzlichen Vorschriften geprüft und am 5. März 2013 den schriftlichen Bericht erstellt hat.

Jürg Labhart erläutert das Traktandum Nr. 3.4. Gleichzeitig mit der Genehmigung der Jahresrechnung 2012 und der Bilanz per 31. Dezember 2012 sind die Verwaltungsorgane zu entlasten.

Die Traktanden Nr. 3.2 (Genehmigung der Jahresrechnung 2012 und der Bilanz per 31. Dezember 2012) 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 Betriebsvorschlages

Der Betriebsvorschlag 2012 beläuft sich auf Fr. 122'516.31. Der Vorstand beantragt, Fr. 116'390.95 als Dividende auf das einbezahlte Genossenschaftskapital auszuschütten und die Differenz von Fr. 61'253.36 in den ordentlichen Reservefonds einzulegen. Der Vorstand beantragt somit, das einbezahlte Genossenschaftskapital wie in den Vorjahren mit 2,75 % 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. Im Berichtsjahr 2012 hat die BBZ 100 neue Wohnungen in der zweiten Erneuerungsetappe an die Mieter übergeben können. Es ist dem Vorstand bewusst, dass die Haustechnik der neuen Häuser noch nicht optimal funktioniert. Heizung und Lüftung müssen teilweise noch weiter einreguliert werden, wofür der Vorstand die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner noch um etwas Geduld bittet. Eine nächste Etappe wird voraussichtlich entlang der Künzlistrasse, zwischen Künzli- und Wehntalerstrasse, realisiert werden. Diese dritte Etappe wird frühestens Anfang 2015 in

Angriff genommen. Diese Etappe betrifft 63 bestehende Wohnungen. Selbstverständlich haben die Genossenschaftsmitglieder an einer Generalversammlung wiederum die Möglichkeit, über die Realisierung einer weiteren Etappe zu entscheiden.

Jürg Labhart berichtet, dass der Vorstand sich an einer Strategiesitzung mit der langfristigen Planung über weitere Etappen befasst hat. Eine vierte Etappe würde voraussichtlich entlang des Hoffelds realisiert werden. Dies betrifft die geraden Hausnummern entlang des Hoffelds sowie Kiefernweg 2 bis 12, gerade Hausnummern. Der Start dieser Etappe wäre frühestens 2018 zu erwarten. Die vierte Etappe umfasst 92 bestehende Wohnungen. Eine fünfte Etappe wäre frühestens 2021 entlang Kiefernweg auf der Seite zur Kantonsschule zu erwarten. Das letzte Wort hat auch bei diesen weiteren Etappen stets die GV der BBZ.

5. Wahlen

5.1 Wahl der Revisionsstelle für die Amtsdauer 2013 bis 2014

Die zweijährige Amtsdauer der Revisionsstelle ist abgelaufen, sodass eine Neuwahl erfolgen muss. Der Vorstand beantragt der GV, die bisherige Revisionsstelle BDO AG für eine weitere Amtszeit zu wählen.>

.....➤ Jürg Labhart fragt Frau Burgherr der BDO AG an, ob sich die BDO AG bereit erklärt, die Revision für eine weitere Amtsperiode zu übernehmen. Frau Burgherr erklärt sich namens der BDO AG hierzu gerne bereit.

Die BDO AG wird ohne Gegenstimmen als Revisionsstelle für eine weitere Amtszeit bestätigt.

5.2 Wahl des Vorstands für die Amtsdauer 2013 bis 2016

Die dreijährige Amtsdauer des Vorstandes ist abgelaufen, sodass eine Neuwahl erfolgen muss. Frau Gabriela Brunner ist von der Stadt Zürich als Delegierte der Stadt Zürich, als Subventionsgeberin, vom Stadtrat in den Vorstand der BBZ gewählt worden. Die BBZ muss Frau Brunner somit nicht als Mitglied im Vorstand bestätigen.

Der Vorstand schlägt der GV vor, 8 Vorstandsmitglieder zu wählen. Die bisherigen Mitglieder stellen sich für eine Wiederwahl zur Verfügung. Es sind dies Hermann Leiser, Rudolf Richner, Jürg Labhart, Christian Knecht, Matthias Seemann, Bernhard Brunner und Anja Brzezowsky. Zudem schlägt der Vorstand vor, ein neues Vorstandsmitglied zu wählen: Herrn Georgios Vassaras. Er wird das auf die nächste Generalversammlung zurücktretende Vorstandsmitglied, Hermann Leiser, als neuer Quästor, ablösen.

Jürg Labhart schlägt der GV zum Wahlprozedere vor, die bisherigen 7 Vorstandsmitglieder zuerst «in globo» zu wählen und

anschliessend die Wahl für den neu zu besetzenden Vorstandssitz durchzuführen. Die Generalversammlung ist mit diesem Wahlprozedere ohne Gegenstimmen einverstanden. Die bisherigen 7 Mitglieder werden ohne Gegenstimmen «in globo» für die Amtsdauer 2013 bis 2016 gewählt.

Auf Einladung des Präsidenten, Jürg Labhart, stellt sich Herr Georgios Vassaras der Versammlung kurz vor. Der Vorstand schlägt vor, Herr Vassaras als neues Mitglied in den Vorstand zu wählen. Jürg Labhart fragt die Versammlung an, ob weitere Genossenschaftsmitglieder für die Amtszeit 2013 bis 2016 kandidieren, in der Absicht, das Amt des Quästors zu übernehmen. Dies ist nicht der Fall. Herr Vassaras wird ohne Gegenstimmen für die Amtsdauer 2013 bis 2016 in den Vorstand gewählt.

5.3 Wahl des Präsidenten für die Amtsdauer 2013 bis 2016

Für die Wahl des Präsidenten übernimmt Vizepräsident Ruedi Richner die Leitung der Versammlung und schlägt mit lobenden Worten Jürg Labhart wiederum zur Wahl als Präsident vor. Herr Labhart wird ohne Gegenstimmen als Präsident für die Amtsdauer 2013 bis 2016 gewählt.➤

6. Verschiedenes

Jürg Labhart informiert über das bevorstehende Genossenschaftsfest in der Stammsiedlung am 29. Juni 2013 und dankt dem Gärtner der BBZ, Edi Maurer, herzlich für die Organisation.

Es meldet sich Peter Hediger, Künzlistrasse 49, langjähriges Mitglied der BBZ, zu Wort. Er hat den Umbau seiner Heimat miterlebt und möchte einfach einmal dem Verwaltungspersonal danken für die immense Arbeit bei der Umsiedlung sowie der Einführung der Neumieter. Zudem dankt er dem Vorstand für die gewaltige Arbeit, eine solche Siedlung zu erneuern. Er dankt all jenen, deren Arbeit dazu beiträgt, dass Herr Hediger hier sein Leben verbringen darf.

Christoph Widmer, Künzlistrasse 47: Auch er möchte einen Dank aussprechen. In der Stammsiedlung gibt es eine Mietergruppe, die sich dafür eingesetzt hat, dass die Gestaltung des Aussenraums verändert worden ist und dass ein Spielplatz, eine Pergola und ein Schachbrett usw. eingerichtet wurden. Diese Gruppe hat sich stark eingesetzt, um Pläne zu erarbeiten und konkrete Vorschläge zu unterbreiten. Herr Widmer findet es grossartig, was hier zustande gekommen ist. Weiter dankt er dem Vorstand für die Berücksichtigung dieser Vorschläge, die von der Mietergruppe sehr spät im Bauprozess eingebracht wurden. Es ist nicht selbstverständlich, dass ein Vorstand solche Vorschläge aufnimmt und dafür auch einen grösseren Geldbetrag spricht.

Jürg Labhart, Präsident, schliesst sich dem Dank an die Mietergruppe an. Es ist das Plus einer Genossenschaft, dass die Bewohner auch die Möglichkeit haben mitzugestalten.

Philip Moline, Künzlistrasse 47: Auch Herr Moline findet, die Resultate der Aussenraumgestaltung des Neubaus Stammsiedlung, wie sie von der Mietergruppe angeregt worden ist, seien ausgezeichnet umgesetzt worden. Der Aussenraum ist jetzt naturnäher, es besteht eine grössere Pflanzenvielfalt, lädt zu Begegnungen ein und passt gut zur Genossenschaft und den neuen Gebäuden. Diese Anregungen gingen zurück auf die Initiative von Jenny Gujer, die an der letzten GV dazu das Wort ergriffen hat. Auch Herr Moline dankt dem Vorstand. Herr Moline informiert die Anwesenden zudem, dass sich Interessierte zum Beispiel mit eigenen Ideen an die Mietergruppe wenden und in dieser offenen Gruppe mitmachen können.

Remo Kaspar, Künzlistrasse 51: Er wohnt mit seiner fünfköpfigen Familie in der Stammsiedlung in einer Neubauwohnung. Er schickt voraus, dass sie sich hier wohl fühlen. Er berichtet jedoch, dass seit etwas mehr als einem Jahr schon mehrmals das Warmwasser zum Teil während mehreren Tagen ausgefallen sei. Das hat Herrn Kaspar etwas erstaunt, und er fragt den Vorstand deshalb, ob man dagegen etwas machen könne oder ob man dem im Rahmen der Fernwärme einfach so ausgeliefert sei.➔

.....> Jürg Labhart, Präsident, antwortet, dass es verschiedentlich zum Ausfall von technischen Anlagen gekommen sei, dies sei ein Risiko, dass insbesondere bei neu erstellten Anlagen und Bauten bestehe. Er versichert jedoch, dass die Verwaltung und der technische Dienst der BBZ, sobald sie von solchen Störungen Kenntnis erhalten, etwas dagegen unternehmen. Zur gestellten Frage kann er heute Abend nicht im Detail Antwort geben, er wird die Frage jedoch an die Verwaltung zur Stellungnahme weiterleiten.

Remo Kaspar bringt zwei weitere Punkte an: Erstens stellt er die Frage, ob man sich im Vorstand schon Gedanken über eine Amtszeitbeschränkung gemacht habe. Zweitens weist er darauf hin, dass er letztes Jahr im März eingezogen sei, aber keine Einladung zur GV im Mai erhalten habe. Er regt deshalb an, dass die Personen, die unter dem Jahr in die Genossenschaft ziehen, den Jahresbericht erhalten und über das Datum der GV informiert werden. Beides sei in seinem Fall nicht erfolgt.

Zum zweiten Punkt von Herrn Kaspar nimmt Jürg Labhart, Präsident, Stellung: Unter dem Jahr gibt es jederzeit die Möglichkeit, Jahresberichte von der Homepage der Genossenschaft herunterzuladen. Herr Labhart führt aus, dass seines Wissens diejenigen neu zugezogenen Genossenschafter, die das Genossenschaftskapital einbezahlt haben und somit auch formelle BBZ-Mitglieder sind, an die aktuelle GV eingeladen werden. Wenn das im Fall von Herrn Kaspar nicht geklappt hat, bedauert das Herr Labhart.

Zum ersten Punkt von Herrn Kaspar nimmt Matthias Seemann, Vorstandsmitglied, Stellung: Die BBZ hat vor wenigen Jahren die Statuten totalrevidiert und von Grund auf durchbesprochen, auch die Frage der Amtszeit. Die Einführung einer Amtszeitbeschränkung würde erfordern, dass auch Kandidaten da sind, die nachrücken können. Wir stellen jedoch fest, dass es nicht einfach ist, überhaupt Kandidaten für den Vorstand zu finden. Zudem stellt sich die Frage, ob die BBZ tatsächlich auf die Erfahrungen der bisherigen Vorstandsmitglieder verzichten will. Aus der Sicht von Herrn Seemann ist es wertvoll, Mitglieder mit langjähriger Erfahrung im Vorstand zu haben. Um neue Ideen in den Vorstand zu bringen, ist es notwendig, dass sich der Vorstand offen zeigt für Vorschläge der Genossenschafter oder zum Beispiel der erwähnten Mietergruppe. Diese Offenheit ist als wertvoller einzustufen als die Idee der Amtszeitbeschränkung.

Xasan Gismaan Farax, Kiefernweg 21: Er dankt dem Vorstand und der Verwaltung für die grosse Arbeit und das kostenlose, feine Essen an dieser GV.>

.....> Joas Caduff, Künzlistrasse 18:
Er regt spontan an, dass ein Wettbewerb
veranstaltet wird. Wer die beste Idee für ein
Projekt innerhalb der Genossenschaft habe,
könnte mit einem Preis belohnt werden. Zum
Beispiel Ideen für ein soziales Projekt, Integ-
ration, Sport – irgendetwas, das der Genos-
senschaft etwas bringt.

Jürg Labhart antwortet, dass Vorschläge will-
kommen seien, dass aber ohnehin Raum für
Eigeninitiative der Genossenschafter beste-
he. So gibt es zum Beispiel das Kigalo als Ge-
nossenschaftslokal, wo die Genossenschafter
selbständig Projekte initiieren können. Wenn
bisher Projekte Unterstützung benötigten, ist
der Vorstand stets dahinter gestanden. Die
Eigeninitiative klappt in der Stammsiedlung,
aber auch in Schwerzenbach. Dort besteht
die Gruppe BAGS (Brunnehöfler Arbeitsgrup-
pe Gemeinschaftsräume Schwerzenbach).
Auch dort gibt es Aktivitäten, die unabhän-
gig vom Vorstand und der BBZ initiiert und
durchgeführt werden.

Olivier Siegenthaler, Wehntalerstrasse 184:
Er ist neu eingezogen und begrüsst es, dass
die Genossenschafter Eigeninitiative ergrei-
fen sollen und können. Er möchte das gerne
auch tun. Er wäre bereit, als Informatiker ein
Kommunikationsmittel wie zum Beispiel eine
Mailing-Liste oder eine Internet-Seite auf-
bauen zu helfen, was die Genossenschafter
verbinden könnte.

Jürg Labhart schlägt vor, dass sich Herr
Siegenthaler mit dem Organisationskomitee
des Kigalo in Verbindung setzt. Der Vorstand

kann zwar gewisse Plattformen zur Verfügung
stellen. Was die Aktionen selbst betrifft, ist es
jedoch vorzuziehen, dass sich die Genossen-
schafter wenn möglich selbst organisieren,
um Projekte möglich zu machen. Die Verwal-
tung gibt Interessierten gerne die Kontaktad-
resse dieses Organisationskomitees an.

Jürg Labhart bedankt sich bei allen Mitar-
beiterinnen und Mitarbeitern der BBZ und
Vorstandskolleginnen und Vorstandskollegen
herzlich für die aktive Mitarbeit und Unter-
stützung. Ein Dank auch an alle Genossen-
schafterinnen und Genossenschafter, die sich
aktiv in verschiedenen Gruppen für das Wohl
unserer Genossenschaft einsetzen. Heute
Abend hat sich wieder verschiedentlich ge-
zeigt, dass hier ein Interesse zum Engage-
ment besteht. Das ist der grosse Unterschied
zwischen einer Genossenschaft und einem
privaten Vermieter. In der Genossenschaft
besteht auch die Möglichkeit zur Mitgestal-
tung und Mitbestimmung.

Er wünscht allen eine gute Heimkehr und ein
schönes Wochenende und verabschiedet sich
bis zur GV am 10. Mai 2014 am gleichen Ort.

Zürich, 16. September 2013
Der Protokollführer:
Matthias Seemann, Aktuar

Bericht

des Vorstandes

Die zweite Erneuerungsetappe der Stammsiedlung konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Der von der ausserordentlichen GV 2009 beschlossene Kostenrahmen von 42 Mio. Fr. wird nicht voll ausgeschöpft. Die gesamten Kosten für die zweite Etappe mit insgesamt 100 Wohnungen können wir mit knapp 40 Mio. Fr. abschliessen, inklusive Eigenleistungen der BBZ. Dank dem Einsatz aller Beteiligten haben wir unser Kostenziel erreichen können, was bei einem Projekt dieser Grössenordnung nicht selbstverständlich ist.

Im Hinblick auf die Planung einer weiteren Etappe analysiert der Vorstand die gemachten Erfahrungen mit den ersten beiden Etappen, um die Bedürfnisse für eine dritte Neubauetappe der Stammsiedlung zu erfahren.

Die Anforderungen bezüglich energieeffizienter Gebäude, Stichwort Minergie, werden immer strenger. Der Vorstand legt jedoch auch Wert auf ein möglichst hohes Wohlbefinden in den zu erstellenden Wohnungen. Verschiedene Entwicklungen werden geprüft und bestehende Haustechnik-Konzepte hinterfragt.

Ein Projekt für die Realisierung einer weiteren Etappe ist in Bearbeitung, und die Mitglieder der Baugenossenschaft werden über eine dritte Etappe anlässlich einer Generalversammlung befinden können.

Die Technische Kommission konnte die Renovation von Küchen und Bädern in Fällanden abschliessen. Einige Arbeiten auf den Flachdächern verzögerten sich. Es wurden grössere Mängel auf dem Flachdach festgestellt und zusätzliche Wasser-Abläufe müssen eingebaut werden.

Mit diesen zusätzlichen Arbeiten wollen wir sicherstellen, dass die Gebäude in Fällanden wieder fit sind für die kommenden Jahre.

Der Kauf der Grundstücke der Siedlung Fällanden konnte im Berichtsjahr 2013 abgeschlossen werden. Die Abwicklung verzögerte sich, da die politischen Gremien der Stadt Zürich dem Verkauf zustimmen mussten.

Der Kaufpreis für die 4773 m² Land beläuft sich auf 2,2 Mio. Fr.

Im Berichtsjahr 2013 trat der Gesamtvorstand zu 11 Sitzungen zusammen.

Die Technische Kommission führte 5 Sitzungen durch.

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

Die Projektgruppe Stammsiedlung (PGS), bestehend aus allen Vorstandsmitgliedern, führte 5 Sitzungen durch. An diesen Sitzungen wurde in Zusammenarbeit mit dem Architekten, Herr Visini, Vertretern der GU Arigon sowie dem fachlichen Berater, Herr Hanhart, die Realisierung der zweiten Erneuerungsetappe der Stammsiedlung abgeschlossen. Verschiedene kleinere Mängel der zweiten Neubauetappe wurden bei der Bauabnahme 2013 festgehalten und werden laufend in Zusammenarbeit mit der Generalunternehmung und den Unternehmern behoben.

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.

Dias Bastos Barbara, 2001, Zürich

Wyder Urs, 1926, Zürich

Adler Peter, 1953, Zürich

Bücheler Walter, 1922, Zürich

Blatti Alfred, 1942, Zürich

Meier Elisabeth, 1942, Zürich

Bericht

der Technischen Kommission

In Glattbrugg besitzt die BBZ an der Talackerstrasse 92 einen kleinen Wohnblock mit 9 Wohnungen. Das schlichte Giebelhaus wurde 1961 erbaut.

Ausgelöst durch eine amtliche Auflage, den im Garten liegenden einwandigen (Stahl-)Öltank bis Ende 2014 durch einen doppelwandigen zu ersetzen, wurden folgende Fragen ebenfalls besprochen:

- ▶ Lohnt es sich, den Öltank zu ersetzen? Sollen wir auf einen anderen Energieträger wechseln?
- ▶ Ist eine thermische Solaranlage oder eine Photovoltaik-Anlage ein Thema?
- ▶ Sollen wir die Gebäudehülle wärmetechnisch verbessern? Sollen wir Wärmebrücken eliminieren?
- ▶ Ist eine Sanierung in Minergie sinnvoll?
- ▶ Welche Fördergelder können wir beantragen?
- ▶ Die Flughafen-Immobilien Gesellschaft leistet einen Beitrag zu Schallschutzfenstern. Sollen wir mit mehr Wärmedämmung rechnen?
- ▶ Haben wir ein Schimmelpilz-Problem?
- ▶ Brauchen wir eine kontrollierte Wohnraumlüftung?
- ▶ Sollen wir Küchen und Bäder erneuern?

Alle diese Fragen haben wir in der TK diskutiert und von allen Seiten mit Pro und Kontra beleuchtet. Dann haben wir für verschiedene Szenarien die Kosten berechnet und bei jeder Variante die entsprechenden möglichen För-

dergelder in Abzug gebracht. Für jede Variante haben wir die mögliche jährliche Senkung des Energieverbrauchs berechnet. Zudem haben wir unter Berücksichtigung der heutigen Energiekosten für jede Variante die Energiekosten für die nächsten 20 Jahre berechnet und als Entscheidungshilfe zu jeder Variante hinzugefügt.

Nach reiflicher Überlegung gelangten wir mit drei Vorschlägen an den Vorstand, mit der Variante «Zero» und der Variante «Gas mit Teildämmung und Solaranlage». Beide Varianten verzichten auf Erneuerung von Küche und Bad. Weil keine Variante in Bezug Mietzinsaufschlag zum realisierbaren Mehrwert befriedigte und weil die Liegenschaft für den Unterhalt relativ weit von unseren Stammsiedlungen liegt, hat die TK als dritten Vorschlag den Verkauf der Liegenschaft angeregt. Die TK hat vom Vorstand grünes Licht erhalten, einen Käufer zu suchen, und hat in der Baugenossenschaft Opfikon einen Interessenten gefunden. Dies auch Dank der professionellen Hilfe von René Meier.

Schlussendlich hat die TK viel gelernt und Szenarien durchgespielt, die Erkenntnisse für unsere anderen Bauten liefern werden.

Christian Knecht

Bericht

der Vermietungs- und Wohnkommission

Die Vermietungs- und Wohnkommission VWK hat sich im abgelaufenen Jahr 2013 zu 8 regulären Sitzungen getroffen. Nach dem Bezug der Neubauten im vorigen Jahr ging es dieses Jahr wieder ruhiger zu und her.

Aufhebung der Kompostplätze in der Stammsiedlung:

Während Jahren wurde in unserer Siedlung in Zürich der Kompost von einer Gruppe aktiver Genossenschafter gepflegt. Auf Initiative von Gabi Bollinger bewilligte der Vorstand damals die Einrichtung von 3 Kompostplätzen auf dem Areal. Vielen Müttern war es ein Anliegen, sich für unsere Umwelt einzusetzen und die organischen Abfälle vor Ort zu «recyceln». Auch für unsere Kinder war es eine anschauliche Lebensschule, zu sehen und zu riechen, wie aus den Rüstabfällen nach «unappetitlicher Zwischenphase» eine wohlriechende wertvolle Pflanzennahrung entsteht. Auch Männer waren für die körperliche Arbeit am Kompost umsetzen und pflegen willkommen. Nach wechselnder Leitung (Marianne Welte, Uschi Richner, Greti Widmer und Heiri Schiesser leisteten viel für das Weiterbestehen der Kompostgruppen – zusammen mit ihren vielen fleissigen Helfern) übernahm Heiri Schiesser das geordnete Liquidieren der Kompostplätze.

Seit das Vergären der Grünabfälle zu Biogas in Zürich flächendeckend angeboten wird, macht Kompostieren keinen Sinn mehr. Zudem war es immer schwieriger, genügend Freiwillige zum Arbeiten am Kompost zu finden.

So schliessen wir dieses Kapitel und bedanken uns bei allen, die sich aktiv für das Kompostieren in unserer Genossenschaft eingesetzt

haben oder es – in den Aussensiedlungen – immer noch tun.

N.B. Bei der Zuteilung von freien Wohnungen wurde das Mitarbeiten in einer Kompostgruppe der BBZ jeweils als Pluspunkt registriert.

Und bereits hat sich wieder eine initiative Gruppe von Genossenschaftern formiert, die das frei werdende Areal zum gemeinsamen Gärtnern nutzen will. Ihnen wünschen wir schon jetzt gute Ernte und viele gefreute Erlebnisse.

Am 19. September fand unser traditioneller Seniorenausflug statt:

Die Car-Reise führte unsere AHV-berechtigten GenossenschafterInnen über den Brünig an den Thunersee. Das Mittagessen konnte bei einer gemütlichen Schifffahrt genossen werden. Auf dem Rückweg wurde ein Zwischenhalt in einer Schaukäserei angeboten, bevor es wieder heimwärts ging. Die Reise war dieses Jahr von unserer KV-Lernenden, Nicole Helbling, als Ausbildungsübung organisiert worden. Wir hatten viele gute Rückmeldungen. Besonders positiv erwähnt wurde der Carchauffeur, der mit seinen spannenden Kommentaren die Reise würzte und verkürzte.

Und noch einige Münsterchen aus den Protokollen der Vermietungskommission 2013:

«Das Gnosselfäscht findet ohne Kinderprogramm statt. Das Angebot des Kinderzirkus Robinson war zu teuer.»

weiter unten steht:

«Das Gnosselfäscht – organisiert von Edi Maurer, unserem Gärtner, zusammen mit dem Quartierladen, war in der»➤

.....> Genossenschaft recht erfolgreich. Mit einer stimmungsvollen Tessiner Musikgruppe genossen es die Genossenschafter jeden Alters trotz kühlem Wetter.»

«Die BAGS organisiere am So. 15. Sept. einen Brunch. Eingeladen werde mit Aushängen in den Treppenhäusern», wird uns mitgeteilt. Die BAGS ist die Organisation der aktiven Genossenschafter in unseren Siedlungen Schwerzenbach.

Fam. Sowieso stellt den Antrag auf Umsiedlung in eine grössere Wohnung. Nach Diskussion wird entschieden, ihr die nächst mögliche Wohnung anzubieten (Prio A). Bei diesem Entscheid wurde berücksichtigt:
«auch der Hauswart empfiehlt diese Familie.»

«Der Samichlaus besuchte die Kinder der BBZ wie jedes Jahr in Schwerzenbach und in der Stammsiedlung.»

«Fr. XY, eine ältere Mieterin in einer 2½-Zimmer-Neubauwohnung, wurde mit Hilfe von Verwaltung und Polizei gerettet, nachdem eine Freundin auf die Verwaltung angerufen hatte, dass sie mehrere Tage nicht ans Telefon gegangen war. Offenbar hatte sie ein Schlägli. Sie erholt sich jetzt in der Reha.»

Ruedi Richner

Neumieter und interne Wechsel 2013

	Neumieter	Interne Wechsel	Neumieter Vertrag Erstreckungsausschluss	Total Wohnungswechsel aller Siedlungen
Stammsiedlung	27	24	44	95
Siedlung Käferholz	13			13
Glattbrugg	1			1
Schwerzenbach	3	3		6
Schwerzenbach Chimli	6	3		9
Fällanden				0
Total	50	30	44	124

Bericht

der Verwaltung

In den ersten Monaten des Berichtsjahres gaben die Wiedervermietungen der durch die Umsiedlungen in den Neubau der 2. Etappe Stammsiedlung freigewordenen Altbauwohnungen viel zu tun. Daneben beschäftigte uns der allmähliche Abschluss diverser Arbeiten an den Dächern und Fassaden unserer Siedlung Fällanden sowie die Mängelbehebungen und Garantiarbeiten noch weiter. Zudem beschäftigten sich unsere Hauswarte in allen Siedlungen erneut mit über 800 Reparaturmeldungen.

Nochmals besten Dank an die Verwaltungsmitarbeiter sowie an unsere Hauswarte für den grossen Einsatz!

Die diversen Mängelerledigungen – sei es in den Wohnungen oder auch an anderen Gebäude- und Garagenteilen der 2. Neubaustufe Stammsiedlung – gaben ebenfalls viel zu tun. Da diese Arbeiten leider teilweise schleppend durch den GÜ erledigt wurden und immer noch werden, gaben die immer wieder vorkommenden Nachfragen und Koordinationsaufgaben ausserordentlich viel zu tun. Es tut uns deshalb leid, wenn es ab und zu sehr lange dauerte, bis gewisse Arbeiten endlich erledigt wurden. Gegen Ende Sommer/Herbst 2014 werden wir zusammen mit dem GU Arigon AG im Rahmen der 2-Jahres-Garantieabnahme sämtliche Wohnungen besichtigen und allfällige Mängel, welche behoben werden müssen, aufnehmen.

All unsere Anstrengungen trugen auch 2013 dazu bei, unsere Bauten sowie deren Umgebung in gutem Zustand zu erhalten.

Pedro Müller beendete sein Praktikum bei uns, bevor er in die Lehre übernommen werden konnte. Über die Stiftung Berufslehre-Verbund Zürich konnten wir mit Miguel Herranz einen Lernenden im Bereich «Fachmann Betriebsunterhalt» im 3. Lehrjahr gewinnen, welcher auf Mitte 2014 seine Lehre abschliesst. Zusätzlich haben wir mit Ismael Adem einen Berufseinstiegs-Praktikanten angestellt, welcher bei weiterhin guter Eignung nach Praktikumsabschluss nahtlos in die Lehre als Fachmann Betriebsunterhalt ab Mitte 2014 einsteigen wird.

Auch 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

In meinem ersten Jahr in der Funktion des Finanzverantwortlichen der Baugenossenschaft Brunnenhof konnte ich mich erfreulich gut in diese für mich noch neue Branche einarbeiten. Ich fand eine saubere und ordnungsgemäss geführte Buchhaltung vor, deren Zahlen für die anstehenden Erneuerungsetappen sehr gut aufgestellt sind. Es freut mich aussergewöhnlich, wie mein Vorgänger in den vergangenen Jahren, Ihnen auch dieses Jahr einen mit Fr. 98 415 positiven Abschluss vorlegen zu können. Die ausführliche Bilanz und Erfolgsrechnung finden Sie auf den nachfolgenden Seiten, einzelne Positionen präsentieren sich wie folgt.

Unterhalts- und Reparaturaufwand

Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen lag um Fr. 296 882 oder 12,8 % tiefer als im Vorjahr. Stark belastet wurde der Unterhalt und Reparaturaufwand im Vorjahr durch die hohen Ausgaben für die Sanierung Fällanden, welche mit Fr. 537 800 den Posten belasteten und dieses Jahr wegfiel. Höhere Unterhaltskosten fielen 2013 jedoch durch die vorgenommenen Wohnungswechsel aufgrund der bevorstehenden 3. Neubauetappe an. Verglichen mit den Branchenwerten des wbg-schweiz aus der Kostenstatistik 2012 liegen diese Kosten dennoch leicht unter dem Branchendurchschnitt.

Finanzaufwand

Der Fremdkapitalaufwand hat gegenüber dem Vorjahr um Fr. 125 863 oder 10,8 % zugenommen. Davon entfallen Fr. 107 160 auf die Hypothekarzinsen, welche immer noch bei

einem tiefen durchschnittlichen Zinssatz von 1,22 % liegen. Mit den höheren Einlagen im Depositenkonto stiegen bei gleichem Zinssatz von 2,0 % die Kosten um Fr. 17 816 auf Fr. 148 655.

Mietzinseinnahmen

Wenig überraschend haben die Mietzinseinnahmen 2013 wieder angezogen und lagen mit 9,57 Mio. Fr. um 1,35 Mio. Fr. oder 16,4 % über dem Vorjahr. Hier schlug sich nieder, dass nunmehr alle Wohnungen für das volle Kalenderjahr haben vermietet werden können. In den vergangenen Jahren waren die Mietzinseinnahmen jeweils durch den Abbruch und die Erstellung der 1. und 2. NBE stark beeinflusst worden.

Abschreibungen und Rücklagen

Alle nach Reglement erforderlichen Rücklagen bei maximaler Ausnützung der steuerlichen Möglichkeiten konnten auch dieses Jahr aus dem erwirtschafteten Cash-Flow getätigt werden. In das Amortisationskonto flossen dieses Jahr total Fr. 2 311 152, welche aus der Einlage über Fr. 1 078 600, der Zusatzeinlage für die 3. Neubauetappe der Stammsiedlung über Fr. 286 868 sowie aus dem Übertrag des Heimfallfonds Fällanden über Fr. 945 684 besteht. Das Heimfallkonto nahm um Fr. 689 620 ab, wovon wie erwähnt Fr. 945 684 der Übertrag in das Amortisationskonto betrifft sowie die Einlage über Fr. 256 064.

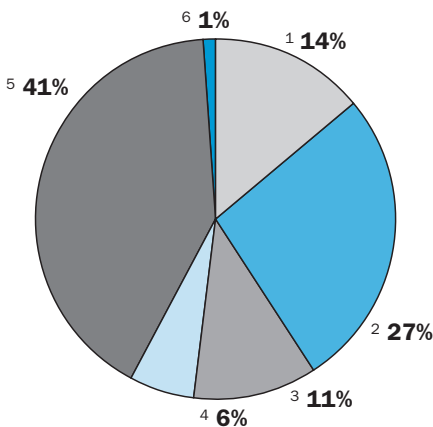
Georgios Vassaras

Verwendung eines Mieterfrankens

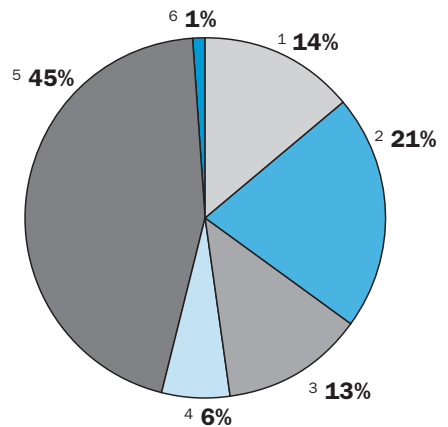
Dank den weiterhin tiefen Hypothekarzinsen blieb der Anteil vom Finanzaufwand am Mieterfranken immer noch bei tiefen 13,5 %. Im letzten Jahr konnte die Sanierung Fällanden weitestgehend abgeschlossen werden und entsprechend tiefer kam dadurch der Anteil am Mieterfranken bei Unterhalt und Reparaturen, er sank von 27,0 % auf 21,1 %. Erneut gestiegen ist der Anteil Abgaben und Steuern, von 10,6 % auf 13,1 %. Die Steuern sind nun bis 2011 definitiv veranlagt worden. Dies hatte zur Folge, dass bei den Erneuerungsfondseinlagen, welche die 15%-Marke überschritten hatten, steuerlich aufgerechnet werden musste und daher die Position Steuern stark belastet wurde. Weiterhin den grössten Anteil am Mieterfranken hat die Position Abschreibungen und Rücklagen mit 45,1 % (siehe «Bericht des Finanzverantwortlichen»).

	2012 Franken	2013 Franken	2012 %-Anteil	2013 %-Anteil
1 Finanzaufwand	1 167 240	1 293 103	13,60	13,46
2 Unterhalt und Reparaturen	2 321 873	2 024 991	27,05	21,08
3 Abgaben und Steuern	912 311	1 257 328	10,63	13,09
4 Verwaltung und Unkosten	548 135	598 862	6,38	6,23
5 Rücklagen und Abschreibungen	3 512 913	4 335 344	40,91	45,12
6 Gewinn	122 516	98 415	1,43	1,02
Total	8 584 988	9 608 043	100,00	100,00

Mieterfranken 2012



Mieterfranken 2013



Jahresrechnung

2013

Bilanz

per 31. Dezember 2013

Aktiven	2012	2013
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		
Kasse	3 975.20	5 209.80
Postcheck	511 155.55	158 097.65
ZKB Kontokorrent	1 454 398.35	1 047 896.95
ZKB Depositenkonto	259 361.25	228 690.30
Coop Bank Depositenkonto	28 909.00	28 974.65
Raiffeisenbank Kontokorrent	9 421.85	57 272.95
Raiffeisenbank Profit-Sparkonto	58 681.65	58 764.50
ZKB Festgeldkonto	–	–
Wertschriften	–	–
Ausstehende Mietzinse	56 517.40	28 581.00
Sonstige Forderungen	522.90	664.25
Delkrederere	–	–
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	328 090.00	128 740.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	284 644.30	243 098.50
Total Umlaufvermögen	2 995 677.45 2,10 %	1 985 990.55 1,38 %
Anlagevermögen		
Gebäude und Grundstücke	106 650 262.00	112 647 139.50
Gebäude im Baurecht	33 076 284.00	29 283 284.00
Baukonti		
Stammsiedlung, 2. Neubauetappe	–	–
Sanierung Fällanden	–	–
EDV-Anlage	1.00	1.00
Maschinen/Fahrzeuge	1.00	1.00
Finanzanlagen (Beteiligungen)	11 000.00	11 000.00
Total Anlagevermögen	139 737 548.00 97,90 %	141 941 425.50 98,62 %
Bilanzsumme	142 733 225.45 100,00 %	143 927 416.05 100,00 %

Passiven	2012	2013
Fremdkapital		
Kreditoren	1 173 500.25	321 405.40
Vorausbezahlte Mietzinse	405 811.75	482 384.90
Depoteinlage Mieter	1 462.60	4 749.95
Chimligasse Depot Funkgerät	4 800.00	5 300.00
Depositenkasse	6 829 071.52	7 820 027.07
Hypotheken und Darlehen	77 671 590.00	77 424 640.00
Passive Rechnungsabgrenzung	5 233 673.25	2 180 291.30
Total Fremdkapital	91 319 909.37 63,98%	88 238 798.62 61,31%
Wertberichtigungen		
Amortisationskonto	15 696 979.00	18 008 131.00
Heimfallkonto	5 723 749.00	5 034 129.00
Total Wertberichtigungen	21 420 728.00 15,01%	23 042 260.00 16,01%
Fonds		
Erneuerungsfonds	23 130 978.00	25 829 088.00
Diverse Fonds	1 455 970.50	1 541 205.50
Mietzinsausgleichsfonds «Chimli»	54 900.00	54 900.00
Total Fonds	24 641 848.50 17,26%	27 425 193.50 19,05%
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	4 810 340.00	4 698 740.00
Gesetzliche Reserve	417 883.27	424 008.63
Dividende	116 390.95	93 494.15
Einlage gesetzliche Reserve	6 125.36	4 921.15
Total Eigenkapital	5 350 739.58 3,75%	5 221 163.93 3,63%
Bilanzsumme	142 733 225.45 100,00%	143 927 416.05 100,00%

Betriebsrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

Aufwand	2012		2013	
Finanzaufwand				
Hypothekarzinsen	839 667.66		946 827.84	
Baurechtszinsen	196 691.15		197 532.80	
Depositenkasse	130 838.95		148 655.35	
Übriger Finanzaufwand	42.60		87.35	
	1 167 240.36	13,60%	1 293 103.34	13,46%
Betriebsaufwand				
Unterhalt und Reparaturen	2 321 872.94		2 024 990.82	
Elektrische Energie	86 303.95		156 795.59	
Wasser/Kanal/Kehricht	489 756.90		531 054.01	
Antennengebühren	193 665.49		193 802.30	
Ertrag Strom	./.	-21 129.00	-33 189.00	
Ertrag WK-Strom	./.	-69 162.10	-70 924.30	
Ertrag Antennengebühren	./.	-195 286.50	-188 235.00	
Übriger Betriebsaufwand	93 349.95		169 124.94	
	2 899 371.63	33,77%	2 783 419.36	28,98%
Steuern				
Direkte Bundessteuern	98 157.50		156 295.00	
Staats- und Gemeindesteuern	236 654.45		342 604.70	
	334 811.95	3,90%	498 899.70	5,19%
Verwaltungsaufwand				
Personalaufwand	358 884.20		396 835.95	
Vorstandsentschädigung	88 660.00		88 852.00	
Kontrollstelle	12 096.00		12 096.00	
Sachaufwand	88 495.15		101 077.50	
	548 135.35	6,38%	598 861.45	6,23%
Abschreibungen				
Amortisationskonto	1 042 200.00		1 365 468.00	
Heimfallfonds	267 648.00		256 064.00	
Übrige Abschreibungen	10 765.90		15 701.85	
	1 320 613.90	15,38%	1 637 233.85	17,04%
Fondseinlagen				
Erneuerungsfonds	2 192 299.00	25,54%	2 698 110.00	28,08%
Betriebsvorschlag per 31. Dezember	122 516.31	1,43%	98 415.30	1,02%
Total Aufwand	8 584 988.50	100,00%	9 608 043.00	100,00%

Ertrag	2012		2013	
Mietzinseinnahmen	8 227 782.50	95,84%	9 574 349.50	99,65%
Aktivzinsen				
Bankzinsen	1 709.10		532.40	
Wertschriftenertrag	20.00		20.00	
Kursgewinne	–		–	
	1 729.10	0,02%	552.40	0,01%
Diverser Ertrag				
Entschädigung für Verwaltung	20 246.65		26 187.60	
Eintrittsgebühren	18 300.00		6 800.00	
Diverser Ertrag	316 930.25		153.50	
	355 476.90	4,14%	33 141.10	0,34%
Total Ertrag	8 584 988.50	100,00%	9 608 043.00	100,00%

Antrag über die Verwendung des Jahresgewinnes

2,00% Zins (Dividende) brutto auf das einbezahlte Genossenschaftskapital für das Jahr 2013	93 494.15
Einlage in den ordentlichen Reservefonds	4 921.15
Total Betriebsvorschlag	98 415.30

Details

zur Bilanz

Franken

Gebäude/Grundstücke	Umbuchung Anlagewerte Gebäude Fällanden	3 793 000
	Grundstückkauf Fällanden	2 200 000
	Rückzahlung Subventionen	3 878
Gebäude im Baurecht	Umbuchung Anlagewerte Gebäude Fällanden	-3 793 000
Depositenkasse	Zunahme der Einlagen der Genossenschafter	990 955
Hypotheken/Darlehen	ordentliche Amortisationen	-246 950
Maschinen und Fahrzeuge	Anschaffungen (Fahrzeuge)	15 701
	Abschreibungen	15 701
Solidaritätsfonds	Zunahme	85 235
Genossenschaftskapital	Abnahme	-111 600
Gesetzlicher Reservefonds	Einlage Betriebsrechnung 2012	6 125

Grob-Budget 2014

Aufwand		Ertrag	
Finanzaufwand	1 370 900	Mietzinseinnahmen	9 750 311
Betriebsaufwand	2 881 000	Aktivzinsen	2 000
Steuern	340 000	Diverser Ertrag	30 000
Verwaltungsaufwand	601 200	<i>Total Ertrag</i>	<i>9 782 311</i>
Abschreibungen	1 436 000		
Fondseinlagen	2 083 000		
Betriebsvorschlag	119 000		
<i>Total Aufwand</i>	<i>8 831 100</i>	Gewinn	951 211

Details

zur Betriebsrechnung

		Franken	Prozent
Finanzaufwand	Zunahme	125 863	10,8
Unterhalt/Reparaturen	Abnahme	-296 882	-12,8
Abgaben	Zunahme	105 155	21,7
Steuern	Zunahme	164 088	49,0
Verwaltungsaufwand	Zunahme	50 726	9,3

Vorstandsentschädigung (ausbezahlt 2013)	ordentlich für 2012	2. NBE Anteil 2011	Fällanden Küche/Bad	Total Fr.
Labhart Jürg, Präsident	18 337.86	4 590.90	1 480.67	24 409.43
Richner Ruedi, Vizepräsident	13 750.37	3 672.73	2 582.20	20 005.30
Leiser Hermann, Quästor	12 409.90	3 672.73	4 057.74	20 140.37
Knecht Christian, Präs. TK	12 339.19	3 672.73	6 639.95	22 651.87
Seemann Matthias, Aktuar	11 777.12	3 672.73	1 480.67	16 930.52
Brunner Bernhard (ab GV 2009)	6 164.89	3 672.73	2 582.20	12 419.82
Brunner Gaby (ab GV 2010)	5 230.15	3 672.73	1 092.87	9 995.75
Brzezowski Anja (ab GV 2010)	8 054.52	3 672.72	1 905.91	13 633.15
von Dunker Anne (bis GV 2010)	0.00	0.00	387.79	387.79
Total	88 064.00	30 300.00	22 210.00	140 574.00

Abschreibungen	Zunahme	316 620	24,0
Mietzinseinnahmen (Total)	Zunahme	1 346 567	16,4
Aktivzinsen	Abnahme	-1 177	-68,1
Diverser Ertrag	Abnahme	-322 336	-90,7

Verwendung

des Betriebsvorschlages

Antrag des Vorstandes an die Generalversammlung über die Verwendung des Betriebsvorschlages 2013

Der Vorstand beantragt, den Betriebsvorschlag 2013 wie folgt zu verwenden:

2,00% Zins (Dividende) brutto
auf das einbezahlte Genossenschaftskapital
für das Jahr 2013

Einlage in den ordentlichen Reservefonds

Total Betriebsvorschlag

93 494.15

4 921.15

98 415.30

Zürich, 4. März 2014

Im Namen des Vorstandes:



Der Präsident: J. Labhart



Der Finanzdelegierte: G. Vassaras

Erneuerungsfonds

und Wertberichtigungen

Erneuerungsfonds Amortisationskonto

Stand am 1. Januar 2013	23 130 978	21 420 728
Einlage Amortisationskonto		1 078 600
* Einlage/Übertrag aus Heimfallfonds Fällanden		945 684
Zusatzeinlage 3. Neubauetappe Stammsiedlung		286 868
Einlage Heimfallfonds		256 064
* Übertrag auf Amortisationskonto Fällanden		-945 684
** Einlage Erneuerungsfonds	2 698 110	
Stand per 31. Dezember 2013	25 829 088	23 042 260

* = Ablösung Baurecht durch Landkauf, daher Übertrag des Heimfallkontobetrages auf das Amortisationskonto

** = inkl. 615 710.00 Zusatzeinlage

Bericht

der Revisionsstelle

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschaftler

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Baugenossenschaft Brunnenhof, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 24 bis 29), für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden.

Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

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

Zürich, 4. März 2014

BDO AG

Andreas Blattmann
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Isabel Burgherr
Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

Übersicht

über die Hypotheken und Darlehen

		Ursprünglich oder neu	Erhöhungen	Total	Abzahlungen Total	2013	Bestand 31.12.13
Hypotheken 1. Rang							
Et. 1a-2b	Raiffeis.	2,1250%	6 700 000	15 300 000	22 000 000		5 000 000
Et. 1a-2b	Raiffeis.	2,1250%					5 000 000
* Et. 1a-2b	ZKB	2,2500%					2 000 000
* Et. 1a-2b	ZKB	0,4190%					5 000 000
* Et. 1a-2b	ZKB	1,5500%					5 000 000
Et. 1 Schw.	ZKB	2,2500%	1 255 000	1 865 000	3 120 000	55 000	3 065 000
Et. 2 Schw.	Rentenanst.	2,7500%	930 000	1 920 000	2 850 000		2 850 000
Chimligasse	ZKB	0,6900%	9 000 000	3 980 000	12 980 000	2 980 000	5 000 000
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
Glattbrugg	PKZH	2,2500%	2 200 000		2 200 000	886 000	1 314 000

Hypotheken 2. Rang

Stamm Neu 1 ZKB	0,6900%	3 000 000	2 000 000	5 000 000			5 000 000
Stamm Neu 2 ZKB	0,6900%	5 000 000		5 000 000			5 000 000
Stamm Neu 2 ZKB	0,6900%	18 000 000		18 000 000			18 000 000

per 31. Dezember 2013

		Ursprünglich oder neu	Erhöhungen	Total	Abzahlungen		Bestand
					Total	2013	31.12.13
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			1 381 600
Stamm Neu 1 SVW	2,0000%	1 860 000		1 860 000	382 900	109 400	1 477 100
WEG Darlehen	0,0000%	2 751 000		2 751 000	1 195 660	137 550	1 555 340
		55 706 000	27 458 200	83 164 200	5 739 560	246 950	77 424 640

Legende: PKZH = Pensionskasse der Stadt Zürich
 Stadt = Stadt Zürich
 * = ex 3 und 9 Mio. zu vorher 2,25%
 ** = vormals SUVA, neu ZKB, aufgestockt um 24 000

Anhang

über die Liegenschaften

Etappe		Anzahl Wohnungen	Bezugs- jahr	Asse- kuranz- summe*	Netto- anlage- kosten	Subven- tionen
1a	Zürich (Kiefernweg 35/37)	6	1945	2 734 700	885 975	15 797
	Kindergarten, Ladenlokal		1945	1 540 300	550 000	
	Zürich 1. Neubauetappe	62	2008	20 640 000	22 992 750	
	Zürich 2. Neubauetappe	100	2012	33 613 700	40 400 000	
1b	Zürich	144	1946	28 640 000	9 684 531	49 346
2a	Zürich	80	1947	18 046 000	5 996 900	
2b	Zürich	97	1948	20 119 700	7 221 100	
	Verwaltung			440 800	239 000	
3	Zürich	60	1950	13 592 000	4 936 884	
	Kolonielokal		1950	718 000	194 500	
	Hoffeld 26	2	1964	553 500	199 000	
	Garagen Zürich		1971/1983	6 125 000	1 742 500	
	Käferholz	79	1974	12 415 100	7 100 854	
	Glattbrugg	9	1990	1 937 300	2 400 000	
1	Schwerzenbach	32	1962	8 658 000	3 904 600	
2	Schwerzenbach	27	1964	6 027 000	3 086 900	
3	Schwerzenbach	16	1966	3 382 500	2 219 500	
	Chimligasse	70	1995	22 682 000	22 182 430	
	Fällanden	26	1967	5 781 100	5 489 000	
	Garage Fällanden		1967	573 900	504 000	
Total		810		208 220 600	141 930 424	65 143

* Teuerungsfaktor 1025%

Anhang

über weitere Angaben gemäss Gesetz

Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung

Der Vorstand hat eine Risikobeurteilung gemäss Gesetz vorgenommen.



Übersicht

über unseren Wohnungsbau

Wohnbaukategorie		AW 1		AW 2		FW 1			
Ort	Bezug	1½-Z	2½-Z	1½-Z	2½-Z	2-Z	3-Z	4-Z	5½-Z
						2½-Z	3½-Z	4½-Z	
Zürich									
Etappe 1a	01.10.1945						1		
Neubau Stammsiedlung, 1. Teil	*						2	10	4
Neubau Stammsiedlung, 2. Teil	**					8	12	8	
1 Kindergarten, 1 Laden									
Etappe 1b	01.04.1946						3		
Etappe 2a	01.10.1947								
Etappe 2b	01.10.1948								
Verwaltung, Magazin, Werkstatt									
Etappe 3	01.10.1950								
Hoffeld 26	01.06.1964								
Garagen	1971/1983								
Käferholz	01.04.1974								
Glattbrugg									
	01.10.1990								
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	27	27	5

* Bezug: 01.07. + 01.09.2008

** Bezug: 01.11. + 01.12.2012

AW 1 + AW 2 = Alterswohnungsbau Kategorie 1 + 2

FW 1 = Familienwohnung 1 (sozialer Wohnungsbau)

Stand: 31. Dezember 2013

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	2	2					6		
				6	6	4	18	1	6	3	2		62	49	
				4	16	26	16	2	6	2			100	80	
1	4				1	133	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
					3	3	3						9	4	
														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
1	7	9	1	10	71	75	361	165	3	26	5	2	810	415	175

FW 2 = Familienwohnung 2 (allgemeiner Wohnungsbau)

Frei = Freitragender Wohnungsbau

Organe

Genossenschaftsorgane und Verwaltung

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

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 (ab GV 2013)	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:	
Matthias Seemann, Künzlistrasse 49, 8057 Zürich	2007
Weitere Vorstandsmitglieder:	
Hermann Leiser, Künzlistrasse 32, 8057 Zürich	1992
Anja Brzezowsky, Magnihalden 17, 9000 St. Gallen	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%)
buchhaltung@bgbrunnenhof.ch
Susan Kuske, Kanzleisekretärin (30%)
Nicole Helbling, Lernende KV

Hauswarte

Markus Enderli, Hauswart
technik@bgbrunnenhof.ch
Johannes Caduff, Hauswart
Eduard Maurer, Gärtner
Kurt Blaser, Allrounder
Peter Schatzmann, Hauswart

Lernender Fachmann Betriebsunterhalt:
Miguel Herranz

Kolonie Hauswarte

Claudia Bamert, Siedlung Käferholz

Impressum

Copyright:
Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich
Druck und Gestaltung: gdz AG, Zürich
Auflage: 900 Stück
Papier: Cyclus Offset Recycling

