

# Jahresbericht

und Rechnung 2014



**BAUGENOSSENSCHAFT  
BRUNNENHOF  
ZÜRICH**

# Inhaltsverzeichnis

## Jahresbericht und Rechnung 2014

<b>Jahresbericht 2014</b>	<b>3</b>
Einladung zur Generalversammlung 2015	3
Traktanden der 71. ordentlichen Generalversammlung	5
Protokoll der 70. ordentlichen Generalversammlung vom 10. Mai 2014	6
Bericht des Vorstandes	12
Bericht der Technischen Kommission	14
Bericht der Vermietungs- und Wohnkommission	15
Bericht der Verwaltung	17
Bericht des Finanzdelegierten	18
<b>Jahresrechnung 2014</b>	<b>21</b>
Bilanz per 31. Dezember 2014	22
Betriebsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014	24
Details zur Bilanz	26
Details zur Betriebsrechnung	27
Verwendung des Betriebsvorschlages	28
Erneuerungsfonds und Wertberichtigungen	29
Bericht der Revisionsstelle	31
Übersicht über die Hypotheken und Darlehen per 31. Dezember 2014	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 2015

---

### **Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter**

Mit dem vorliegenden Jahresbericht und der Rechnung 2014 lade ich Sie zur 71. ordentlichen Generalversammlung ein.

Samstag, 9. Mai 2015 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).

Im vergangenen Jahr durfte die BBZ das 70-jährige Bestehen feiern. Der gemeinsame Anlass im Zürcher Zoo wird uns in bester Erinnerung bleiben. Selten habe ich so viele fröhliche Gesichter gesehen wie bei der BBZ-Geburtstagsfeier. Das ist es doch, was das Zusammenleben in einer Baugenossenschaft so wertvoll macht.


Man sieht sich nicht nur in Treppenhaus und Waschküche, sondern trifft sich auch zu gemeinsamen Anlässen.

Ich möchte in Erinnerung rufen, dass es in Zürich und Schwerzenbach Gemeinschaftsräume gibt, die von den Mitgliedern genutzt werden können. Für nicht kommerzielle Anlässe, Kurse und Aktionen, die allen Mit-

gliedern der BBZ offen stehen, werden die Räume unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

Die Baugenossenschaft Brunnenhof darf auf ein erfolgreiches Jahr 2014 zurückblicken. Die Jahresrechnung schliesst mit einem positiven Resultat ab, und es kann auch in diesem Jahr auf das einbezahlte Genossenschaftskapital eine Dividende ausgerichtet werden. Mit den verschiedenen Sanierungen und Erneuerungen können wir auch zuversichtlich in die Zukunft sehen.

Der vergleichsweise tiefe Verschuldungsgrad von 56,8% (Hypotheken, Darlehen in % Anlagekosten) wird es auch weiterhin ermöglichen, preiswerte Wohnungen anzubieten.

Die Mitglieder der BBZ haben an der ausserordentlichen GV im März 2015 bereits die Weichen gestellt für eine erfolgreiche Zukunft. 

.....> Die dritte Etappe wurde einstimmig beschlossen. Zusammen mit der dritten Etappe entsteht in der BBZ auch eine Pflegewohngruppe mit insgesamt 24 Plätzen. Dies ermöglicht betagten Mitgliedern, die aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr in der Lage sind, selbständig einen Haushalt zu führen, innerhalb der Siedlung in vertrauter Umgebung verbleiben zu können.

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, 29. April 2015, anzumelden.

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

Ich freue mich, Sie am 9. Mai 2015 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 71. ordentlichen Generalversammlung

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 Betriebsvorschlages
  4. Projekt Erneuerung der Stammsiedlung  
Bericht des Vorstandes über den aktuellen Stand der Arbeiten
  5. Wahlen  
Wahl der Kontrollstelle für die Amtsdauer 2015 bis 2016
  6. Verschiedenes
- 

### *Zu Traktandum 5:*

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

Gestützt auf Art. 27 Abs. 3 der Statuten können die Buchhaltung, die Erfolgsrechnung sowie die Bilanz ab 27. April 2015 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 70. ordentlichen Generalversammlung vom 10. Mai 2014 (Kurzfassung\*)

### Traktanden

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

### 1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler

#### Begrüssung

Der Präsident, Jürg Labhart, begrüsst alle anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur 70. ordentlichen Generalversammlung (GV). Als Gast begrüsst er Frau Isabel Burgherr von der Firma BDO AG sowie Herrn Otto Wigger, Präsident der Baugenossenschaft Opfikon, Herrn Ulrich Bötschi, Vizepräsident der Baugenossenschaft Opfikon, Reto Visini vom Architekturbüro Fischer-Visini sowie Dieter Hanhart vom Wohnbaubüro. Unter den entschuldigten Abwesenden an der GV ist auch das Vorstandsmitglied Matthias Seemann, da er zurzeit im Ausland an einer Weiterbildung weilt.

#### Wahl der Stimmzähler

Der Vorstand schlägt folgende Stimmzähler vor: Frau Susanna Blaser, Hoffeld 30; Diana Langeder, Kiefernweg 23; Zora Mihailovic, Goldregenweg 7; Martin Brunner, Käferholzstrasse 192/51; Richard Graf, Kiefernweg 26; Andreas Hund, Wehntalerstrasse 172. Die vorgeschlagenen Stimmzähler werden ohne Gegenstimmen gewählt.

### 2. Protokoll der 69. ordentlichen Generalversammlung vom 4. Mai 2013

Das Protokoll wird von der Generalversammlung ohne Gegenstimmen genehmigt.



\* Das ausführliche Protokoll kann auf der Verwaltung eingesehen werden.

### 3. Ordentliche Jahresgeschäfte

#### 3.1 Jahresbericht 2013

Der Jahresbericht findet sich auf den Seiten 15 ff. der Einladung. Jürg Labhart macht folgende Ergänzungen dazu: Er gratuliert dem Hauswart Schwerzenbach und Fällanden, Johannes Caduff, zu seinem 10-Jahr-Jubiläum bei der BBZ. An der heutigen GV wird Hermann Leiser zum letzten Mal teilnehmen. Sein Nachfolger, Georgios Vassaras, wird bereits von Hermann Leiser seit dem vergangenen Jahr eingearbeitet.

#### 3.2 Genehmigung der Jahresrechnung 2013 und der Bilanz per 31. Dezember 2013

#### 3.3 Bericht der Kontrollstelle

#### 3.4 Entlastung der Verwaltungsorgane

Der Quästor, Georges Vassaras, erläutert die Einzelheiten zur Jahresrechnung 2013 und zur Bilanz per 31. Dezember 2013:

Allgemeines: Es freut ihn, bereits in seinem ersten Jahr in der Funktion des Finanzverantwortlichen auf ein weiteres erfolgreiches Jahr der Baugenossenschaft zurückblicken zu können. Er bedankt sich bei dieser Gelegenheit nochmals für das an der letzten Generalversammlung ausgesprochene Vertrauen und die Wahl zum Finanzdelegierten.

Erfolgsrechnung: Der ausgewiesene Jahresgewinn beträgt Fr. 98 000.–. Darin enthalten sind Sondereinlagen von Fr. 616 000.– in den

Erneuerungsfonds sowie Sonderabschreibungen für die 3. NBE von Fr. 287 000.–. Auf der Ertragsseite, welche vor allem die Mietzinseinnahmen beinhaltet, haben diese das Vorjahr um 1,35 Mio. Fr. übertroffen. Wie sein Vorgänger an der letzten Generalversammlung ausgeführt hat, sind seit November 2012 die Neubauwohnungen an die Mieterschaft übergeben worden. Somit galt für das ganze letzte Jahr hindurch in allen unseren Wohnungen Vollvermietung ohne Beeinflussung durch Abbruch und Neubau von Etappen. Die Abnahme im Diversen Ertrag um Fr. 322 000.– rührt daher, dass wir letztes Jahr von den totalen Hypothekarzinsen rund Fr. 317 000.– an Eigenmitteln angewendet haben, daher wurde dieser Betrag als «diverser Ertrag» ausgewiesen. Auf der Aufwandseite stachen die Hypothekarzinsen ins Auge, die trotz dem tiefen durchschnittlichen Zinssatz von 1,22% (letztes Jahr lag dieser bei 1,21%) um Fr. 107 000.– oder 12,8% gestiegen sind. Dies lag daran, dass Finanzierungskosten der 2. Neubauetappe in der Höhe von Fr. 99 000.– über das Baukonto aktiviert wurden und somit die Hypothekarzinsen nicht belasteten. Ohne diesen Einfluss hätten wir auch dieses Jahr höheren Aufwand für die Hypothekarzinsen verbuchen müssen.

.....➔

.....> Unterhalt und Reparaturen: Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen lag um Fr. 300 000.– tiefer als im Vorjahr. Stark belastet wurde der Unterhalt und Reparaturaufwand im Vorjahr durch die hohen Ausgaben für die Sanierung Fällanden. 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.

Steuern: Die Steuern sind bis 2011 definitiv veranlagt worden. Für die Erneuerungsfonds-einlagen wurde bei denjenigen Siedlungen, bei welchen die 15% überschritten wurden, also bei den Übereinlagen, entsprechende Steuerrückstellungen gebildet.

Bilanzen: Die wichtigsten Bewegungen in der Bilanz betreffen einmal den Grundstückkauf in Fällanden und den Abschluss der 2. NBE, welche sich letztes Jahr in den Büchern niedergeschlagen haben und dieses Jahr konsolidiert wurden. Beim Anlagevermögen haben wir die Erhöhung der Position Gebäude und Grundstücke in Fällanden über 2,2 Mio. Fr. und der Umbuchung vom Gebäudewert aus dem Baurecht über 3,8 Mio. Fr. Auf der Seite Fremdkapital ist erwähnenswert, dass dank der attraktiven Konditionen vom Depositenkonto mit einem Zinssatz von 2%, die Einlagen von unseren Genossenschaf tern um fast 1 Mio. Fr. erhöht wurden. Die per Ende letzten Jahres aufgelaufenen Kreditoren Rückstellungen in Zusammenhang mit der 2. NBE und der Sanierung Fällanden konnten in diesem Jahr grösstenteils bezahlt

werden. Die wichtigsten Positionen der Passiven Rechnungsabgrenzung sind neben der letzten Rückstellung für die 2. NBE über Fr. 644 000.– jene für die Sanierung Fällanden Fr. 117 000.00.– sowie für Steuern Fr. 650 000.–.

Unter Traktandum 5 werden wir über den Verkauf der Liegenschaft Talackerstrasse 92 in Glattbrugg an die BG Opfikon abstimmen. Kurz dazu, der Verkaufspreis von 2,4 Mio. Fr. ist der Wert, unter welchem die Liegenschaft zu den Nettoanlagekosten in unseren Büchern gemäss der Aufstellung auf Seite 34 aufgeführt ist.

Jürg Labhart, Präsident, geht zum Traktandum Nr. 3.3 über und berichtet, dass die Revisionsstelle, BDO AG, die von der BBZ-Verwaltung erstellte Jahresrechnung sowie die Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2013 im Sinne der gesetzlichen Vorschriften geprüft und am 4. März 2014 den schriftlichen Bericht erstellt hat.

Jürg Labhart erläutert das Traktandum Nr. 3.4. Gleichzeitig mit der Genehmigung der Jahresrechnung 2013 und der Bilanz per 31. Dezember 2013 sind die Verwaltungsorgane zu entlasten. ....>



.....> Die Traktanden Nr. 3.2 (Genehmigung der Jahresrechnung 2013 und der Bilanz per 31. Dezember 2013) und Nr. 3.4 (Entlastung der Verwaltungsorgane) werden ohne Gegenstimmen angenommen.

### 3.5 Festsetzung der Verzinsung des Anteilkapitals und Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsvorschlages

Der Betriebsvorschlag 2013 beläuft sich auf Fr. 98 415.30. Der Vorstand beantragt, Fr. 93 494.15 als Dividende auf das einbezahlte Genossenschaftskapital auszuschütten und die Differenz von Fr. 4921.15 in den ordentlichen Reservefonds einzulegen. Der Vorstand beantragt somit, das einbezahlte Genossenschaftskapital mit 2% zu verzinsen (im Vorjahr 2,75%). Gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich und Mietzinsreglement der Stadt Zürich dürfen die Verzinsung des Eigenkapitals maximal zum geltenden Referenzzinssatz von 2% vornehmen. Der Antrag des Vorstandes 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: Nachdem Ende 2012 die Wohnungen der zweiten Etappe an die Mieter übergeben werden

konnten, hat sich der Vorstand mit einer weiteren Etappe entlang der Wehntalerstrasse beschäftigt. Dank einer scharfen Kostenkontrolle konnte die zweite Erneuerungsetappe innerhalb des angestrebten Kostendaches von 40 Mio. Fr. für die 100 Wohnungen realisiert werden. Im Leitbild zur Erneuerung der Stammsiedlung hält der Vorstand fest, nach Abschluss einer Etappe einen Marschhalt zu machen. Der Vorstand möchte analysieren, was erfolgreich erreicht wurde und welche Bedürfnisse für eine folgende Etappe vorhanden sind. Im Berichtsjahr hat der Vorstand eine Mieterbefragung durchgeführt, um herauszufinden, wie wohl sich die Mieter in den ersten beiden Etappen fühlen. In einem Workshop mit Fachleuten hat der Vorstand auszuloten versucht, was der Stand der Technik ist bezüglich Wohlbefinden, Energie-Effizienz und möglicher Haustechniklösungen im Rahmen der bestehenden Bauvorschriften. Zurzeit ist der Vorstand in der Ausarbeitung eines Baubeschriebs und des Wohnungsspiegels einer weiteren Etappe. Der Terminplan für eine dritte Etappe wird der Vorstand den Genossenschaftlern in einer Information in unseren BBZ Aktuell Mitte Jahr mitteilen können. Über die Realisierung einer weiteren Etappe wird eine ausserordentliche GV Ende 2014 entscheiden. ....>

.....> Die dritte Etappe wird voraussichtlich entlang der Künzlistrasse, zwischen Künzli- und Wehtalerstrasse realisiert werden. Dies sind die gelb markierten Gebäude auf dem Übersichtsplan (Jürg Labhart zeigt auf der Leinwand die Gebäude). Eine vierte Etappe würde voraussichtlich entlang Hoffeld auf der rechten Seite realisiert werden. Dies betrifft die geraden Hausnummern entlang Hoffeld sowie Kiefernweg 2 bis 12. Der Start dieser Etappe ist frühestens 2018/2019 zu erwarten. Die vierte Etappe umfasst 92 bestehende Wohnungen. Eine fünfte Etappe wäre frühestens 2021/2022 entlang Kiefernweg auf der Seite zur Kantonsschule zu erwarten.

## 5. Verkauf der Liegenschaft Talackerstrasse 92 in Glattbrugg

Jürg Labhart informiert über die Liegenschaft im Talacker:

Die Liegenschaft in Glattbrugg ist im Jahr 1990 von der BBZ erworben worden. Zum damaligen Zeitpunkt war beabsichtigt, weitere benachbarte Liegenschaften zu erwerben, um diese in eine eigentliche Siedlung Glattbrugg zusammenzuführen. Leider konnte dieser Plan nicht realisiert werden. Das Gebäude ist von den anderen Siedlungen isoliert, und die Bewirtschaftung und der Unterhalt erfordern einen erheblichen Aufwand. Die Liegenschaft umfasst insgesamt 9 Wohnungen. Der heutige Buchwert der Liegenschaft beträgt 2,4 Mio. Fr. Der Kaufpreis im Jahr 1990 betrug 2,8 Mio. Fr. Im Lauf der Jahre hat der Flugbetrieb des Flughafens Kloten kontinuierlich

zugenommen, und damit wurde die Attraktivität des Standortes Glattbrugg reduziert. Die BBZ hat darauf reagiert und 2 Abschreibungen von je Fr. 200 000.– gemacht, in den Jahren 1998 und 2002. Im laufenden Jahr stehen Investitionen für den Ersatz des bestehenden Öltanks an. Der Vorstand hat verschiedene Szenarien analysiert.

Da die Liegenschaft Glattbrugg isoliert von den anderen Siedlungen der BBZ ist, wurden verschiedene Interessenten angefragt, ob ein Interesse an einem Kauf besteht.

In der Baugenossenschaft Opfikon konnte eine lokale Genossenschaft gefunden werden, die an einem Kauf interessiert ist. Ein Kauf zu einem Preis von 2,4 Mio. Fr. ermöglicht es – basierend auf dem Mietzinsmodell der Kostenmiete –, die heutigen Mietzinse beizubehalten.

Jürg Labhart übergibt das Wort dem Präsidenten der Baugenossenschaft Opfikon, Herrn Otto Wigger. Er möchte Herrn Wigger die Möglichkeit geben, die Baugenossenschaft Opfikon unseren Mitgliedern vorzustellen:

Herr Wigger stellt sich vor: Er ist der Präsident bei der Baugenossenschaft Opfikon im ersten Amtsjahr. Die Genossenschaft umfasst 33 Wohnungen in 5 verschiedenen Liegenschaften, die meisten aus dem Jahre 1959 und eine aus dem Jahre 1974. Es wurde immer geschaut, dass die Wohnungen in einem guten, modernen Stand sind. Im Jahre 1983 konnte ein weiteres Haus dazugekauft werden.

.....>

.....> Die Baugenossenschaft Opfikon ist wie folgt aufgestellt: Sie besteht aus einem Vorstand von 5 Mitgliedern und Stadtratvertreter. Der Zweck der Baugenossenschaft ist es, für Leute mit schwachen finanziellen Verhältnissen günstigen Wohnraum zu schaffen. Die Grundlagen der Statuten sind in diesem Jahr überarbeitet worden. Alle Häuser sind im Baurecht (konnte bis 2048 erhöht werden), was es ihnen ermöglicht, auch etwas aus den Wohnungen zu machen. Der Verkauf der Liegenschaft wird angenommen (eine Gegenstimme).

## 6. Verschiedenes

Jürg Labhart informiert über das bevorstehende Genossenschaftsfest in der Stammsiedlung auf dem Vorplatz des Lebensmittelgeschäfts am Samstag, 5. Juli 2014, und dankt dem Gärtner der BBZ, Edi Maurer, herzlich für die Organisation.

Die 70. Jahresfeier der BBZ findet am 30. August 2014 statt. Es wird ein Anlass für die ganze Familie. Die Einladung erfolgt an einem späteren Zeitpunkt.

Herr Racle stellt seinen Assistenzhund Kenzo vor: Kenzo wohnt bereits seit 2 Jahren bei ihm und ist ihm stets eine wertvolle Hilfe im Alltag. Er bedankt sich beim Vorstand für das entgegengebrachte Vertrauen und Verständnis für die Haltung seines Assistenzhundes (Applaus).

Frau Rohrer, Künzlistrasse 35: Im Trocknungsraum sind die Leinen für das Aufhängen der Wäsche so hoch, dass sie kaum hoch kommt, um ihre Wäsche aufzuhängen. Sie hat dies zwar schon mal bei den Hausabwarten gemeldet, empfohlen wurde, mit einem «Böckli» die Wäsche aufzuhängen. Frau Rohrer ist 82jährig und hat Angst, vom «Böckli» zu fallen, da sie auch nicht mehr so standfest ist. Sie bittet den Vorstand, sich der Sache anzunehmen, da es noch andere ältere Menschen gibt, die nicht mehr so «gelenkig» sind. Es wäre praktischer, wenn die Seile weiter unten angemacht werden könnten. Der Vorstand wird dies der Verwaltung weiterleiten.

Jürg Labhart dankt allen für ihr Erscheinen und gibt bereits den Termin für die nächste GV bekannt: 9. Mai 2015. Er wünscht allen eine gute Heimkehr und ein schönes Wochenende, einen schönen Muttertag und verabschiedet sich bis zur GV 2015 am gleichen Ort. Die Versammlung ist damit geschlossen.

Zürich, 30. Mai 2014

Die Protokollführerin:

Anja Brzezowsky, Mitglied Vorstand

# Bericht

## des Vorstandes

Nach Abschluss der ersten beiden Erneuerungsetappen in der Stammsiedlung hat der Vorstand das Erreichte Revue passieren lassen, die Erfahrungen gesammelt und ausgewertet. Die insgesamt positiven Erfahrungen wurden etwas getrübt, zum Einen durch Mängel bei der Ausführung in den Nasszellen der ersten Etappe, zum Anderen durch kritische Rückmeldungen über das Raumklima in den Wohnungen, bedingt durch die kontrollierte Lüftung.

Nach harten Verhandlungen mit der Generalunternehmung haben wir eine Einigung erreicht. Die Unternehmung erneuert die Plattenbeläge in den Nasszellen der ersten Etappe und übernimmt die Kosten für die Sanierung der Nasszellen. Mit dieser Massnahme stellen wir sicher, dass nicht in einigen Jahren Schäden, bedingt durch Feuchtigkeit, durch die BBZ behoben werden müssen.

Die Mieterbefragung betreffend Wohlbefinden in den ersten Etappen hat ergeben, dass vermehrt die trockene Luft im Winter als unangenehm empfunden wird. Einzelne Rückmeldungen vermerkten gesundheitliche Probleme, die in Zusammenhang mit der kontrollierten Lüftung gestellt wurden. Zusammen mit Fachleuten im Bereich Haustechnik hat der Vorstand 2014 eine Fachtagung durchgeführt. Wir mussten dabei feststellen, dass es DIE einzige richtige Lösung nicht gibt; zugleich haben wir erfahren, dass vermehrt wieder nach einfachen Realisierungen mit möglichst geringem technischem Aufwand gesucht wird.

Für die dritte Etappe wollen wir einen Versuch in den Häusern Wehntalerstrasse und Künzlistrasse starten. Die Gebäudehülle wird nach den Minergie-Richtlinien erstellt, wir verzichten

jedoch auf die kontrollierte Lüftung. Belastete Luft wird über Küche und Nasszellen bei Bedarf abgeführt. In den Wohn- und Schlafräumen erneuert der Mieter die Luft durch manuelles Öffnen der Fenster und Querlüften der Räume.

Die Technische Kommission konnte die Sanierungsarbeiten in Fällanden mit der Gestaltung der Umgebung grösstenteils abschliessen.

In der Stammsiedlung ist eine weitere Etappe der Fenstersanierung der alten Wohnungen in Angriff genommen worden, und in Schwerzenbach wird der Lift im sechsgeschossigen Gebäude Widumstrasse ersetzt.

Im Berichtsjahr 2014 trat der Gesamtvorstand zu 11 Sitzungen und einer halbtägigen Fachtagung zusammen.

Die Technische Kommission führte 7 Sitzungen durch.

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

Die Projektgruppe Stammsiedlung (PGS), bestehend aus allen Vorstandsmitgliedern, führte 8 Sitzungen durch. An diesen Sitzungen wird in Zusammenarbeit mit dem Architekten, Herrn Visini, den Fachplanern sowie dem fachlichen Berater, Herr Hanhart, die Realisierung der dritten Erneuerungsetappe der Stammsiedlung vorbereitet.

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.

Gebel Franz E., 1929, Schwerzenbach

Wooley Benjamin, 1975, Zürich

De Pauli Iris, 1926, Zürich

Gebel Theres, 1935, Schwerzenbach

Mertzlufft Heinz, 1930, Zürich

Veneziano Carmelo, 1946, Zürich

Ehemaliges Vorstandsmitglied und Vizepräsident der BBZ

Meier Fritz, 1953, Fällanden

# Bericht

## der Technischen Kommission

Im Berichtsjahr hat die TK den Liftersatz an der Widumstrasse 9 vorbereitet, der nun im Frühjahr 2015 realisiert wird.

Siedlung Fällanden: Nach dem Kücheneratz und den Sanierungen an den Gebäudehüllen hat sich der Vorstand entschieden, Aufwertungen in der Umgebung vorzunehmen. Auslöser für dieses Projekt waren verschiedene Schäden an Fallschutzmatten bei Spielgeräten, den Spielgeräten selber, Bodenbelägen und Entwässerungsrinnen bei den Eingängen. Die Beläge der Gehwege waren sehr heterogen und die Absätze zwischen grossen Betonplatten eine Behinderung für die Schneeräumung. Zur Aufwertung gehörte eine Verbesserung der künstlichen Beleuchtung beim Containerplatz, bei Treppenstufen und Wegen. An einem neuen Tisch soll man nachbarliche Beziehungen pflegen können. Neue Staudenbeete werden entlang den Fassaden die Mieter mehr erfreuen als nasse Rasenstücke und der kranke «Hausbaum» bei der Langärstrasse 2 wird durch einen neuen Amberbaum ersetzt. Dieser Baum zeichnet sich durch eine schöne Herbstfärbung aus, wächst relativ langsam und ist nicht sehr breit und ausladend.

Im Geschäftsjahr wurde im inneren Teil der Stammsiedlung (Altbau-Häuser, welche noch länger stehen bleiben) mit dem Fensterersatz von 744 Fenstern begonnen und zum grössten Teil abgeschlossen. Die ersetzten Fenster waren über 60 Jahre alt. An den Rollläden mussten defekte Walzen aus Holz durch metallene ersetzt werden.

Im Käferholz besitzt die BBZ ein Grundstück im Baurecht mit 79, mehrheitlich kleinen Wohnungen. Die TK ist daran, ein Konzept für die Sanierung auszuarbeiten. Gebäudeteile mit Mängeln sind Heizung, Fenster, fehlende Gebäudedämmung, kleine unpraktische Badewannen und eventuell kleine Balkone. Diese Liste ist nicht vollständig und wird in der TK und im Vorstand diskutiert.

Christian Knecht

# Bericht

## der Vermietungs- und Wohnkommission

Die Vermietungs- und Wohnkommission VWK hat sich im abgelaufenen Jahr 2014 wie eh und je am Dienstag jeweils um 17 Uhr zu 9 Sitzungen getroffen. Dieses Jahr wurde die VWK durch Gaby Brunner erweitert, weil Matthias Seemann für seine Weiterbildung das ganze Jahr beurlaubt war. Sie ergänzte auch als Frau die Entscheidungsfindung in der VWK gut und arbeitete intensiv mit.

Dabei wurden Anträge von Mietern nach Umsiedlung in eine grössere Wohnung bei Kinderzuwachs oder Umzug in eine kleinere Wohnung bei deren Wegzug beurteilt und priorisiert. Auch das Überschreiben der Wohnung auf die nächste Generation wurde vereinzelt gewünscht. Ein Problem, bei dem die

Genossenschaft oft auch um Unterstützung gebeten wird, sind Trennungen oder Scheidungen. Plötzlich braucht der Vater eine eigene Wohnung, keine grosse, aber sofort, wenn möglich. Durch die vielen Wohnungen die wir vermieten, besonders auch die befristet vermieteten der nächsten Erneuerungsetappe, konnten wir in einigen Fällen den Familien vorübergehend eine Situation bieten, sodass wieder etwas Ruhe einkehren konnte. Auch Rückkehrer, Leute, die als Kinder in der Siedlung aufgewachsen sind und jetzt wieder nach Zürich zurückkehren möchten, .....➔

### Neumieter und interne Wechsel 2014

	Neumieter	Interne Wechsel	Neumieter Vertrag Erstreckungsausschluss	Total Wohnungswechsel aller Siedlungen
Stammssiedlung	12	12	17	41
Siedlung Käferholz	4			4
Glattbrugg	2			2
Schwerzenbach	1	1		2
Schwerzenbach Chimli	2	1		3
Fällanden	1			1
<b>Total</b>	<b>22</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>53</b>

.....> landen mit ihrem Antrag auf dem Tisch der VWK und müssen beurteilt werden. Gerade für diese Rückkehrer hat die VWK auf Anfrage von Frau Hemmi einen Grundsatz gefällt. Wohnungen sollen zuerst an hier wohnhafte, interne Bewerber der BBZ vergeben werden, danach werden die Rückkehrer berücksichtigt, bevor fremd vermietet werden soll. Bei der Beurteilung des Rückkehrers für die Wohnungsmiete bei uns, darf aber sein Verhalten im Quartier damals angemessen berücksichtigt werden!

Alltag sozusagen in der VWK. Zwischen den Neubautappen II und der kommenden III. war das Jahr 2014 für die VWK und die Verwaltung so, dass man wieder einmal durchatmen konnte dazwischen.

Ich möchte mich an dieser Stelle bei allen auf dem Büro und im Betrieb ganz herzlich für die gute Zusammenarbeit und die speditive, gute und freundliche Arbeit, die sie für die BBZ leisten, danken – und wünsche allen für die Zukunft gute Gesundheit – der Rest komme dann ja von selbst, sagt man.

Ruedi Richner



# Bericht

## der Verwaltung

2014 war vermietungstechnisch ein eher ruhiges Jahr. Wir beschäftigten uns im Berichtsjahr mit dem letzten, dritten Teil des Fensterersatzes für die voraussichtlich noch zehn und mehr Jahre bestehenden Altbauten der Stammsiedlung («innerer» Teil der Altbauhäuser zwischen Hoffeld, Kiefernweg, Künzlistrasse und Goldregenweg). Ferner gab die Umgebungssanierung in Fällanden und die Planung des Aufzugersatzes beim Haus Widumstrasse 9 in Schwerzenbach viel zu tun. Gegen Ende Jahr konnten die allermeisten Mängelbehebungen anlässlich der 2-Jahres-Garantieabnahme im zweiten Teil des Ersatzneubaus der Stammsiedlung vollzogen werden. Zudem fing die Nasszellensanierung in der ersten Ersatzneubau-Etappe an, welche im Rahmen der Mängelgarantien durch den Generalunternehmer vollzogen wird. Zudem beschäftigten sich unsere Hauswarte in allen Siedlungen erneut mit über 790 Reparaturmeldungen.

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

Die noch verbleibenden Mängelerledigungen – hauptsächlich an Garagenteilen der zweiten Neubauetappe der Stammsiedlung – werden auch im 1. Halbjahr 2015 noch zu tun geben und im Rahmen der Systemgarantie des Unternehmers abgehandelt.

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 2014 immer mit dem Ziel, unsere Bauten sowie deren Umgebung in gutem Zustand zu erhalten.

Herr Ismael Adem konnte nach dem Praktikum per Mitte 2014 in die Lehre als Fachmann Betriebsunterhalt einsteigen und hat sich gut eingelebt. Frau Nicole Helbling konnte Mitte 2014 die Lehre als Kauffrau, Profil E, erfolgreich abschliessen und etwas später bei einem anderen Unternehmen erfolgreich ins Berufsleben einsteigen. Gleichzeitig konnten wir mit Frau Urmika Balachandran eine neue Lernende im KV-Bereich gewinnen. Auch Frau Balachandran hat sich bereits gut eingearbeitet.

Zu sehen, dass unser Einsatz, Lernende trotz wenig Personal in zwei Berufsrichtungen auszubilden, gute Früchte trägt, freut uns natürlich sehr und gibt uns Motivation, auch in Zukunft der Jugend eine gute Berufsbildung mit Zukunftschancen zu ermöglichen.

2015 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

Das Geschäftsjahr 2014 schliessen wir erneut mit einem sehr guten Ergebnis ab, was uns wieder erlaubte, Zusatzeinlagen in den Erneuerungsfonds zu tätigen. Der Verkauf der Liegenschaft in Glattbrugg, über welchen an der letzten Generalversammlung abgestimmt wurde, konnte abgeschlossen werden und brachte 2,4 Mio. Fr. an flüssigen Mitteln ein. Die aufgelaufenen Einlagen in den Erneuerungs- und Amortisationsfonds von Fr. 591 100.– wurden über die übrigen Erträge wieder aufgelöst.

### Unterhalts- und Reparaturaufwand

Im vergangenen Jahr 2014 wurden zwei grosse Projekte verbucht, welche die Differenz zum Vorjahr von Fr. 512 500.– erklären. Einerseits ist das der vorgenommene Fensterersatz in der inneren Stammsiedlung (3. Teil), welche noch mehrere Jahre Bestand haben wird, mit Fr. 650 000.–, andererseits die Renovationsarbeiten in der Siedlung Fällanden mit Fr. 200 000.–. Bereinigt um diese Positionen, lag der Unterhalts- und Reparaturaufwand unter der Vorperiode, was das Ergebnis der wenigen Mieterwechsel und dem Anteil der neuen, unterhaltsleichten Wohnungen ist.

### Finanzaufwand

Drei wesentliche Posten fliessen in den Finanzaufwand. Den tieferen Hypothekarzinsaufwendungen steht mehr Zinsaufwand für Ein-

lagen der Depositenkassen gegenüber sowie die einmaligen Aufwendungen für die Schuldbrieferrichtung. In der Summe ergibt dies den höheren Finanzaufwand von Fr. 37 700.–.

### Mietzinseinnahmen

Wie bereits im letzten Jahr, konnte auch 2014 von einer Vollvermietung gesprochen werden, die nicht durch Einnahmeausfälle aufgrund von nicht fertiggestellten Neubauten und von Wohnungswechseln beeinflusst wurde. Die Abnahme der Mietzinseinnahmen von Fr. 220 700.– geht daher zurück auf die Ende 2013 vorgenommene Mietzinsreduktion aufgrund der sinkenden Hypozinsen. Die Einnahmen pro Wohnung liegen unter dem Durchschnitt der übrigen Baugenossenschaften, da der Anteil der älteren Wohnungen vergleichsweise höher ist.

### Abschreibungen und Rücklagen

Wie bereits in den Vorjahren, tätigten wir auch dieses Jahr Zusatzeinlagen in den Erneuerungsfonds über Fr. 675 600.–. Für die Übereinlagen in diesen Fonds wurden entsprechende Steuerrückstellungen gebildet. Insgesamt wurden für das Steuerjahr 2014 Fr. 450 700.– rückgestellt.

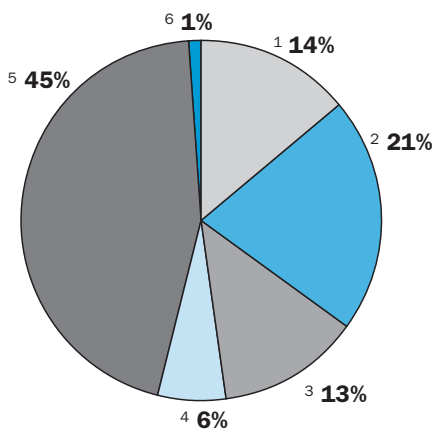
## Verwendung eines Mieterfrankens

Die Verteilung des Mieterfrankens auf die unten stehenden Positionen ergibt dieses Jahr wieder in etwa das gleiche Bild wie in der Vergangenheit.

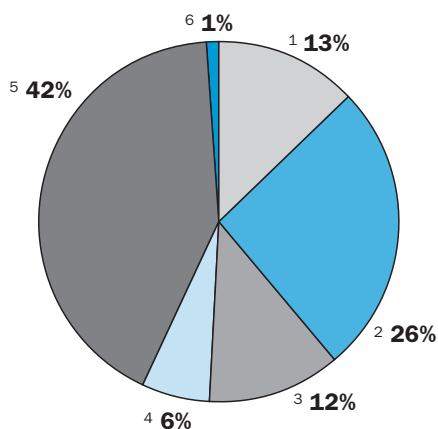
Eine markante Verschiebung zugunsten von Unterhalt und Reparatur von 21,1% auf 25,4% ergab sich durch die notwendig gewordene Sanierung der Fenster und der Umgebungsarbeiten Fällenden. Die anderen Positionen gingen entsprechend relativ zum Vorjahr in Prozent vom Mieterfranken zurück.

	2013 Franken	2014 Franken	2013 %-Anteil	2014 %-Anteil
1 Finanzaufwand	1 293 103	1 330 782	13,5	13,3
2 Unterhalt und Reparaturen	2 024 991	2 537 456	21,1	25,4
3 Abgaben und Steuern	1 257 328	1 232 380	13,1	12,3
4 Verwaltung und Unkosten	598 862	599 201	6,2	6,0
5 Rücklagen und Abschreibungen	4 335 344	4 192 460	45,1	42,0
6 Gewinn	98 415	96 966	1,0	1,0
<b>Total</b>	<b>9 608 043</b>	<b>9 989 245</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Mieterfranken 2013



Mieterfranken 2014



# Notizen

# Jahresrechnung

2014

# Bilanz

per 31. Dezember 2014

Aktiven	2013	2014
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel		
Kasse	5 209.80	3 686.10
Postcheck	158 097.65	551 180.65
ZKB Kontokorrent	1 047 896.95	9 793 716.37
ZKB Depositenkonto	228 690.30	250 227.85
Coop Bank Depositenkonto	28 974.65	29 032.60
Raiffeisenbank Kontokorrent	57 272.95	85 459.15
Raiffeisenbank Profit-Sparkonto	58 764.50	58 822.65
ZKB Festgeldkonto	–	–
Wertschriften	–	–
Ausstehende Mietzinse	28 581.00	19 191.40
Sonstige Forderungen	664.25	681.05
Delkredere	–	–
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	128 740.00	127 174.95
Aktive Rechnungsabgrenzung	243 098.50	371 348.95
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>1 985 990.55</b> 1,38%	<b>11 290 521.72</b> 7,48%
<b>Anlagevermögen</b>		
Gebäude und Grundstücke	112 647 139.50	110 312 282.50
Gebäude im Baurecht	29 283 284.00	29 283 284.00
Baukonti		
Stammsiedlung, 3. Neubauetappe	–	37 635.75
Sanierung Käferholz	–	28 814.75
EDV-Anlage	1.00	1.00
Maschinen/Fahrzeuge	1.00	1.00
Finanzanlagen (Beteiligungen)	11 000.00	11 000.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>141 941 425.50</b> 98,62%	<b>139 673 019.00</b> 92,52%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>143 927 416.05</b> 100,00%	<b>150 963 540.72</b> 100,00%

<b>Passiven</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>Fremdkapital</b>		
Kreditoren	321 405.40	832 367.65
Vorausbezahlte Mietzinse	482 384.90	533 986.50
Depoteinlage Mieter	4 749.95	4 892.45
Chimligasse Depot Funkgerät	5 300.00	5 300.00
Depositenkasse	7 820 027.07	8 276 789.77
Hypotheken und Darlehen	77 424 640.00	79 287 690.00
Passive Rechnungsabgrenzung	2 180 291.30	2 724 251.35
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>88 238 798.62</b> 61,31%	<b>91 665 277.72</b> 60,73%
<b>Wertberichtigungen</b>		
Amortisationskonto	18 008 131.00	18 840 820.00
Heimfallkonto	5 034 129.00	5 290 193.00
<b>Total Wertberichtigungen</b>	<b>23 042 260.00</b> 16,01%	<b>24 131 013.00</b> 15,98%
<b>Fonds</b>		
Erneuerungsfonds	25 829 088.00	28 334 538.00
Diverse Fonds	1 541 205.50	1 628 175.50
Mietzinsausgleichsfonds «Chimli»	54 900.00	54 900.00
<b>Total Fonds</b>	<b>27 425 193.50</b> 19,05%	<b>30 017 613.50</b> 19,88%
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftskapital	4 698 740.00	4 623 740.00
Gesetzliche Reserve	424 008.63	428 929.78
Dividende	93 494.15	92 117.70
Einlage gesetzliche Reserve	4 921.15	4 849.02
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>5 221 163.93</b> 3,63%	<b>5 149 636.50</b> 3,41%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>143 927 416.05</b> 100,00%	<b>150 963 540.72</b> 100,00%

# Betriebsrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

Aufwand	2013		2014	
<b>Finanzaufwand</b>				
Hypothekarzinsen	946 827.84		935 647.16	
Baurechtszinsen	197 532.80		168 505.65	
Depositenkasse	148 655.35		160 901.55	
Übriger Finanzaufwand	87.35		65 727.15	
	<b>1 293 103.34</b>	13,46%	<b>1 330 781.51</b>	13,32%
<b>Betriebsaufwand</b>				
Unterhalt und Reparaturen	2 024 990.82		2 537 456.33	
Elektrische Energie	156 795.59		120 571.26	
Wasser/Kanal/Kehricht	531 054.01		565 530.69	
Antennengebühren	193 802.30		191 132.94	
Ertrag Strom	./.	-33 189.00	-33 522.50	
Ertrag WK-Strom	./.	-70 924.30	-72 675.40	
Ertrag Antennengebühren	./.	-188 235.00	-181 821.00	
Übriger Betriebsaufwand	169 124.94		91 261.60	
	<b>2 783 419.36</b>	28,98%	<b>3 217 933.92</b>	32,22%
<b>Steuern</b>				
Direkte Bundessteuern	156 295.00		168 766.00	
Staats- und Gemeindesteuern	342 604.70		383 136.05	
	<b>498 899.70</b>	5,19%	<b>551 902.05</b>	5,52%
<b>Verwaltungsaufwand</b>				
Personalaufwand	396 835.95		389 183.35	
Vorstandsentschädigung	88 852.00		88 852.00	
Kontrollstelle	12 096.00		12 096.00	
Sachaufwand	101 077.50		109 069.60	
	<b>598 861.45</b>	6,23%	<b>599 200.95</b>	6,00%
<b>Abschreibungen</b>				
Amortisationskonto	1 365 468.00		1 190 689.00	
Heimfallfonds	256 064.00		256 064.00	
Übrige Abschreibungen	15 701.85		7 157.00	
	<b>1 637 233.85</b>	17,04%	<b>1 453 910.00</b>	14,55%
<b>Fondseinlagen</b>				
Erneuerungsfonds	<b>2 698 110.00</b>	28,08%	<b>2 738 550.00</b>	27,42%
<b>Betriebsvorschlag per 31. Dezember</b>	<b>98 415.30</b>	1,02%	<b>96 966.72</b>	0,97%
<b>Total Aufwand</b>	<b>9 608 043.00</b>	100,00%	<b>9 989 245.15</b>	100,00%



<b>Ertrag</b>	<b>2013</b>		<b>2014</b>	
Mietzinseinnahmen	<b>9 574 349.50</b>	99,65%	<b>9 353 616.00</b>	93,64%
Aktivzinsen				
Bankzinsen	532.40		272.45	
Wertschriftenertrag	20.00		20.00	
Kursgewinne	–		–	
	<b>552.40</b>	0,01%	<b>292.45</b>	0,00%
Diverser Ertrag				
Entschädigung für Verwaltung	26 187.60		22 610.05	
Eintrittsgebühren	6 800.00		3 700.00	
Diverser Ertrag	153.50		17 926.65	
Gewinn aus Veräußerung von Anlagevermögen	–		591 100.00	
	<b>33 141.10</b>	0,34%	<b>635 336.70</b>	6,36%
<b>Total Ertrag</b>	<b>9 608 043.00</b>	100,00%	<b>9 989 245.15</b>	100,00%

<b>Antrag über die Verwendung des Jahresgewinnes</b>	
2,00% Zins (Dividende) brutto auf das einbezahlte Genossenschaftskapital für das Jahr 2014	92 117.70
Einlage in den ordentlichen Reservefonds	4 849.02
<b>Total Betriebsvorschlag</b>	<b>96 966.72</b>

# Details

zur Bilanz

## Franken

<b>Gebäude/Grundstücke</b>	Verkauf Liegenschaft Glattbrugg	-2400000.00
	Rückzahlung Subventionen	65143.00
<b>Baukonti</b>	Zunahme	66450.50
<b>Depositenkasse</b>	Zunahme	456762.70
<b>Hypotheken/Darlehen</b>	Zunahme	1863050.00
<b>Maschinen und Fahrzeuge</b>	Anschaffungen	8544.85
	Abschreibung	-8544.85
<b>Solidaritätsfonds</b>	Zunahme	86970.00
<b>Genossenschaftskapital</b>	Abnahme	-75000.00
<b>Gesetzliche Reservefonds</b>	Einlage Betriebsrechnung 2014	4921.15

## Grob-Budget 2015

### Aufwand

Finanzaufwand	1 170 900
Betriebsaufwand	3 043 000
Steuern	500 000
Verwaltungsaufwand	589 900
Abschreibungen	1 390 000
Fondseinlagen	2 063 000
Betriebsvorschlag	100 000
<i>Total Aufwand</i>	<i>8 856 800</i>

### Ertrag

Mietzinseinnahmen	9 140 630
Aktivzinsen	2 000
Diverser Ertrag	30 000
<i>Total Ertrag</i>	<i>9 172 630</i>

### Gewinn

**315 830**

# Details

zur Betriebsrechnung

		Franken	Prozent
<b>Finanzaufwand</b>	Zunahme	37 678.17	2,9%
<b>Unterhalt/Reparaturen</b>	Zunahme	512 465.51	25,3%
<b>Abgaben</b>	Abnahme	-77 950.95	-10,3%
<b>Steuern</b>	Zunahme	53 002.00	10,6%
<b>Verwaltungsaufwand</b>	Zunahme	339.50	0,0%
<b>Vorstandsentschädigung (ausbezahlt 2014)</b>	<b>ordentlich für 2013</b>	<b>2. NBE Anteil 2012</b>	<b>Total Fr.</b>
Labhart Jürg, Präsident	20095.97	4590.90	<b>24 686.87</b>
Richner Ruedi	12719.42	3672.73	<b>16 392.15</b>
Leiser Hermann, Quästor	9641.65	3672.73	<b>13 314.38</b>
Knecht Christian, Präs. TK	9435.85	3672.73	<b>13 108.58</b>
Seemann Mathias, Aktuar	8509.39	3672.73	<b>12 182.12</b>
Brunner Bernhard, Vize-Präsident	8775.61	3672.73	<b>12 448.34</b>
Brunner Gaby	5331.69	3672.73	<b>9 004.42</b>
Brzezowski Anja	7918.59	3672.72	<b>11 591.31</b>
Vassaras Georgios, Finanzdelegierter	5880.64	0.00	<b>5 880.64</b>
<b>Total</b>	<b>88308.81</b>	<b>30300.00</b>	<b>118608.81</b>
<b>Abschreibungen</b>	Abnahme	-183 324.00	0,1%
<b>Mietzinseinnahmen (total)</b>	Abnahme	-220 734.00	-11,2%
<b>Aktivzinsen</b>		-260.00	-2,3%
<b>Diverser Ertrag</b>	Zunahme	602 196.00	48,8%

# Verwendung

des Betriebsvorschlages

## Antrag des Vorstandes an die Generalversammlung über die Verwendung des Betriebsvorschlages 2014

Der Vorstand beantragt, den Betriebsvorschlag 2014 wie folgt zu verwenden:

2,00% Zins (Dividende) brutto  
auf das einbezahlte Genossenschaftskapital  
für das Jahr 2014

Einlage in den ordentlichen Reservefonds

**Total Betriebsvorschlag**

92 117.70

4 849.02

**96 966.72**

Zürich, 24. Februar 2015

Im Namen des Vorstandes:



Der Präsident: J. Labhart



Der Finanzdelegierte: G. Vassaras

# Erneuerungsfonds

## und Wertberichtigungen

	<b>Erneuerungsfonds</b>	<b>Amortisationskonto</b>
Stand am 1. Januar 2014	25 829 088	23 042 260
Einlage Amortisationskonto		1 063 000
** Abnahme Verkauf Talackerstrasse 92, Glattbrugg		-358 000
Zusatzeinlage 3. Neubauetappe Stammsiedlung		127 689
Einlage Heimfallfonds		256 064
* Einlage Erneuerungsfonds	2 738 550	
**Abnahme Verkauf Talackerstrasse 82, Glattbrugg	-233 100	
<b>Stand per 31. Dezember 2014</b>	<b>28 334 538</b>	<b>24 131 013</b>

\* = inkl. 675 550.00 Zusatzeinlage

\*\* = Infolge Verkauf der Liegenschaft Talackerstrasse 92 aufgelöst,  
als «Gewinn aus Veräusserung von Anlagevermögen» in Betriebsrechnung ausgewiesen

# Einblick

## Sanierung Fällanden



Vor Sanierung



Nach Sanierung

# Bericht

der Revisionsstelle

---

## **Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschaftler**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Baugenossenschaft Brunnenhof, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 22 bis 27), für das am 31. Dezember 2014 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, 24. Februar 2015

BDO AG

Andreas Blattmann  
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Isabel Gebhard  
Leitende Revisorin  
Zugelassene Revisionsexpertin

# Übersicht

über die Hypotheken und Darlehen

			Ursprünglich oder neu	Erhöhungen	Total	Abzahlungen Total	2014	Bestand 31.12.14
<b>Hypotheken 1. Rang</b>								
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	0,7900%						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.	Raiffeis.	0,6160%	930 000	1 920 000	2 850 000			2 850 000
Chimligasse	ZKB	0,8600%	9 000 000	3 980 000	12 980 000	3 080 000	100 000	4 900 000
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	300 000	300 000	3 000 000
***Glattbrugg	PKZH	2,2500%	2 200 000		2 200 000	2 200 000	1 314 000	0

## Hypotheken 2. Rang

Stamm Neu 1	ZKB	0,9900%	3 000 000	2 000 000	5 000 000			5 000 000
Stamm Neu 2	ZKB	1,1700%	5 000 000		5 000 000			5 000 000
Stamm Neu 2	ZKB	0,7700%	18 000 000		18 000 000			18 000 000



per 31. Dezember 2014

		<b>Ursprünglich oder neu</b>	<b>Erhöhungen</b>	<b>Total</b>	<b>Abzahlungen</b>		<b>Bestand</b>
					<b>Total</b>	<b>2014</b>	<b>31.12.14</b>
<b>Darlehen</b>							
Stamm Neu 1 Stadt	0,0000%	1 000 000	381 600	1 381 600			1 381 600
Stamm Neu 1 Kanton	0,0000%	1 100 000	281 600	1 381 600			1 381 600
Stamm Neu 1 SVW	1,0000%	1 860 000		1 860 000	492 300	109 400	1 367 700
# 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	1 333 210	137 550	1 417 790
		<b>59 530 000</b>	<b>27 458 200</b>	<b>86 988 200</b>	<b>7 700 510</b>	<b>1 960 950</b>	<b>79 287 690</b>

Legende: PKZH = Pensionskasse der Stadt Zürich  
 Stadt = Stadt Zürich  
 \* = ex 3 und 9 Mio. zu vorher 2,25%  
 \*\* = ex SwissLife zu vorher 2,75%  
 \*\*\* = infolge Verkauf Liegenschaft Glattbrugg vollständig zurückbezahlt  
 # = 1. Zahlung Darlehen Stadt Zürich für zweite Ersatzneubau-Etappe Stammsiedlung

# Anhang

## über die Liegenschaften

<b>Etappe</b>		<b>Anzahl Wohnungen</b>	<b>Bezugs- jahr</b>	<b>Asse- kuranz- summe*</b>	<b>Netto- anlage- kosten</b>	<b>Subven- tionen</b>
1a	Zürich (Kiefernweg 35/37)	6	1945	2 734 700	901 772	0
	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	9 733 877	0
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 (verkauft)	0	1990	0	0	
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	
<b>Total</b>		<b>801</b>		<b>206 283 300</b>	<b>139 595 567</b>	<b>0</b>

\* 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	
<b>Zürich</b>									
Etappe 1a	01.10.1945								
Neubau Stammsiedlung, 1. Teil	*						2	10	4
Neubau Stammsiedlung, 2. Teil	**					8	12	8	
1 Kindergarten, 1 Laden									
Etappe 1b	01.04.1946								
Etappe 2a	01.10.1947								
Etappe 2b	01.10.1948								
Verwaltung, Magazin, Werkstatt									
Etappe 3	01.10.1950								
Hoffeld 26	01.06.1964								
Garagen	1971/1983								
Käferholz	01.04.1974								
<b>Glattbrugg</b> (verkauft, 9/2014) 1.10.1990									
<b>Schwerzenbach</b>									
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
<b>Fällanden</b> 01.04.1967									
<b>Total</b>		<b>1</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>23</b>	<b>27</b>	<b>5</b>

\* 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 2014

FW 2				Frei								Total	GP	PP	
2-Z	3-Z	4-Z	5½-Z	1-Z	2-Z	3-Z	4-Z	Loft	5-Z	Loft					
3½-Z	4½-Z	Atelier	1½-Z	2½-Z	3½-Z	4½-Z	4½-Z	5½-Z	5½-Z	6½-Z					
					1	3	2				6				
				6	6	4	18	1	6	3	2	62	49		
				4	16	26	16	2	6	2		100	80		
					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		
												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		
<b>0</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>71</b>	<b>73</b>	<b>366</b>	<b>162</b>	<b>3</b>	<b>26</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>801</b>	<b>411</b>	<b>175</b>

FW 2 = Familienwohnung 2 (allgemeiner Wohnungsbau)

Frei = Freitragender Wohnungsbau

# Organe

## Genossenschaftsorgane und Verwaltung

---

### **Vorstand (Amtsdauer 2013–2016) Stand 31. Dezember 2014**

### **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 49, 8057 Zürich	2007
Weitere Vorstandsmitglieder:	
Hermann Leiser, Künzlistrasse 32, 8057 Zürich (bis GV 2014)	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](http://www.bgbrunnenhof.ch)  
Büroöffnungszeiten:  
Montag–Freitag, 8–12 und 14–16 Uhr,  
Dienstag zusätzlich 16–18 Uhr  
René Meier, Geschäftsleiter  
[verwaltung@bgbrunnenhof.ch](mailto:verwaltung@bgbrunnenhof.ch)  
Veronika Hemmi, Kanzleisekretärin (80%)  
[vermietung@bgbrunnenhof.ch](mailto:vermietung@bgbrunnenhof.ch)  
Monika Zvar, Kanzleisekretärin (60%)  
[buchhaltung@bgbrunnenhof.ch](mailto:buchhaltung@bgbrunnenhof.ch)  
Susan Kuske, Kanzleisekretärin (30%)  
Nicole Helbling, Lernende KV (bis Aug. 2014)  
Uhrmika Balachandran, Lernende KV  
(ab Aug. 2014)

---

## Hauswarte

Markus Enderli, Hauswart  
[technik@bgbrunnenhof.ch](mailto:technik@bgbrunnenhof.ch)  
Johannes Caduff, Hauswart  
Eduard Maurer, Gärtner  
Kurt Blaser, Allrounder  
Peter Schatzmann, Hauswart

Lernender Fachmann Betriebsunterhalt:  
Ismael Adem

---

## Kolonie Hauswarte

Claudia Bamert, Siedlung Käferholz

---

## Impressum

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

