

Jahresbericht

und Rechnung

2012



**BAUGENOSSENSCHAFT
BRUNNENHOF
ZÜRICH**

Inhaltsverzeichnis

Jahresbericht und Rechnung 2012

Jahresbericht 2012	3
Einladung zur Generalversammlung 2013	3
Traktanden der 69. ordentlichen Generalversammlung	5
Protokoll der 68. ordentlichen Generalversammlung vom 5. Mai 2012	8
Bericht des Vorstandes	14
Bericht der Technischen Kommission	16
Bericht der Vermietungs- und Wohnkommission	17
Bericht aus der Kompostgruppe Stammsiedlung	19
Bericht der Mietergruppe Umgebung Stammsiedlung	20
Bericht der Verwaltung	21
Bericht des Quästors	22

Jahresrechnung 2012	25
Bilanz per 31. Dezember 2012	26
Betriebsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012	28
Details zur Bilanz	30
Details zur Betriebsrechnung	31
Verwendung des Betriebsvorschlages	32
Erneuerungsfonds und Wertberichtigungen	32
Bericht der Revisionsstelle	33
Entwicklung Cash-Flow	34
Entwicklung von Vermögen und Schulden	35
Übersicht über die Hypotheken und Darlehen per 31. Dezember 2012	36
Anhang über die Liegenschaften	38
Anhang über weitere Angaben gemäss Gesetz	39
Übersicht über unseren Wohnungsbau	40
Genossenschaftsorgane und Verwaltung	42
Impressum	43

Einladung

zur Generalversammlung 2013

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Mit dem vorliegenden Jahresbericht und der Rechnung 2012 lade ich Sie zur 69. ordentlichen Generalversammlung ein.

Samstag, 4. Mai 2013, im Swissôtel Zürich, Am Marktplatz Oerlikon, 8050 Zürich. Beginn der Generalversammlung: 20.00 Uhr.

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

Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen wird in den Ballungsgebieten der Schweiz immer grösser. Speziell im Grossraum Zürich wird es für eine Familie zunehmend schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die Zuwanderung aus den EU-Staaten erhöht den Druck auf den Wohnungsmarkt zusätzlich und treibt die Mietzinse in die Höhe. Dies verleitet vermehrt private Vermieter, die Situation auszunutzen und die Mietzinse in die Höhe zu treiben. Was dann wiederum den sogenannten ortsüblichen Mietzins in die Höhe treibt und andere Vermieter als Rechtfertigung nehmen, um die Mietzinse ihrerseits zu erhöhen. Diese Aufwärtsspirale der Mietzinse wird verursacht durch die gesteigerte Nachfrage nach Wohnraum. Nicht auszudenken, was geschehen wird mit den Mietzinsen, falls der Hypothekarzins in Zukunft steigen sollte und die privaten Vermieter die steigenden Finanzierungskosten nebst den hohen Rendite-Erwartungen auf die Mieter abwälzen werden.

Gut zu wissen, dass nebst profitorientierten Vermietern auch sogenannte Non-Profit-Organisationen, wie die BBZ, auf dem Wohnungsmarkt auftreten, die nicht auf hohe Rendite schielen, sondern Wohnungen anbieten nach dem Modell der Kostenmiete.

Diese gemeinnützigen Baugenossenschaften sind in der Lage, Wohnungen ihren Mitgliedern anzubieten mit rund 30% tieferen Mietzinsen, verglichen mit privaten Vermietern.

Die Baugenossenschaft Brunnenhof hat mit der Fertigstellung der zweiten Erneuerungsetappe Brunnenpark im vergangenen Jahr zeitgemässe, neue Wohnungen den Mitgliedern zur Verfügung stellen können zu attraktivem Mietzins. Die Wohnungen sind zwar teurer als die Altbauwohnungen, bieten jedoch wesentlich grosszügigere Grundrisse und sind eine Investition in die Zukunft der BBZ.

Die BBZ ist auch bestrebt, die bestehenden Wohnungen in gutem Zustand zu erhalten und auch umfassende Renovationen durchzuführen. So wurden im Berichtsjahr 2012 in Fällanden Küchen und Bäder erneuert sowie die Fassaden und Dächer saniert.➤

.....➤ Die Baugenossenschaft Brunnenhof darf auf ein erfolgreiches Jahr 2012 zurückblicken. Trotz Mietzinsausfällen während der Bauphase schliesst die Jahresrechnung 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 Donnerstag, 25. April 2013, anzumelden.

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

Ich freue mich, Sie am 4. Mai 2013 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 69. ordentlichen Generalversammlung

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
 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 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
 - 5.1 Wahl der Kontrollstelle 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
-

Zu Traktandum 5.1:

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

Zu Traktandum 5.2:

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

Hermann Leiser (im Vorstand seit 1992)

Dr. Rudolf Richner (im Vorstand seit 1992)

Jürg Labhart (im Vorstand seit 1996)

Christian Knecht (im Vorstand seit 2002)

Dr. Matthias Seemann (im Vorstand seit 2007)

Bernhard Brunner (im Vorstand seit 2009)

Anja Brzezowsky (im Vorstand seit 2010)



.....> Unser langjähriges Vorstandsmitglied Hermann Leiser trägt sich mit dem Gedanken, sich aus der aktiven Vorstandsarbeit zurückzuziehen und das Amt des Quästors (nach heutiger Terminologie auch Schatzmeister bzw. Finanzvorstand) an einen Nachfolger weiterzugeben. Da kein aktives Vorstandsmitglied sich in seine Fussstapfen begeben mochte, hat der Vorstand nach einem geeigneten Genossenschaftsmitglied gesucht, um zukünftig die Position des Quästors zu übernehmen. Hermann Leiser hat sich bereit erklärt, sich erneut in den Vorstand wählen zu lassen, um seinen Nachfolger während eines Jahres einarbeiten zu können.

Als Kandidat hat sich Herr Georgios Vassaras bereit erklärt, sich einer Wahl in den Vorstand zu stellen in der Absicht, sich in die Finanzbelange der BBZ einzuarbeiten und anschliessend innerhalb des Vorstandes die Funktion des Quästors zu übernehmen.

*Liebe Genossenschaftlerinnen
Liebe Genossenschaftler*



Mein Name ist Georgios Vassaras, Jahrgang 1972. Geboren wurde ich in Uster und aufgewachsen bin ich in Dübendorf, welches auch mein Bürgerort ist. Wie mein Name vermuten lässt, stammen meine Vorfahren aus Griechenland. Meine Eltern sind Ende der 60er-Jahre in die Schweiz emigriert. Nach der obligatorischen Schulzeit habe ich

eine kaufmännische Lehre bei einem Sanitär-Grosshändler absolviert und danach auf dem zweiten Bildungsweg die Matura nachgeholt. An der Hochschule für Wirtschaft Zürich FH HWZ habe ich vor einigen Jahren dann das berufsbegeleitende Studium zum Betriebsökonom FH abgeschlossen. Ich bin verheiratet und Vater von zwei Buben, welche das Schulhaus Kügeli-loo besuchen. In der Baugenossenschaft Brunnenhof leben wir seit Sommer 2008, als die erste Bauetappe fertig erstellt wurde, an der Oberwiesenstrasse 1. Bis Ende letzten Jahres war ich Mithelfer in der Kompostgruppe Spielwiese der Baugenossenschaft, die von Heinrich Schiesser geleitet wurde. Seit Abschluss der Matura arbeitete ich in der Finanzabteilung von verschiedenen grösseren und kleineren Firmen in diversen Positionen als Treuhänder, Buchhalter, Rechnungswesen-Spezialist oder Controller. Seit drei Jahren bin ich im Hauptsitz einer Schweizer Gruppe mit internationaler Vertretung aus dem Logistikbereich als Gruppen-Controller angestellt und tagtäglich mit Zahlen, Abschlüssen, Reports und Prozessen konfrontiert.

.....>

.....➤ Auf die vakante Position des Quästors bin ich von Ruedi Richner aufmerksam gemacht worden, der im gleichen Haus wohnt. Von Anfang an hatte diese Aufgabe mein Interesse geweckt und im Laufe von weiteren und tieferen Gesprächen mit ihm und anderen Vorstandsmitgliedern ist der Entschluss in mir gereift, mich für diese Position zu bewerben. Welches sind die Gründe und die Motivation dafür? Neben der ideellen Verbundenheit mit den Gedanken der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften, steht schon aus meinem beruflichen Alltag natürlich ganz weit oben das Interesse an finanziellen Fragestellungen im Allgemeinen und deren Prozessen in der Baugenossenschaft im Weiteren sowie das Zusammenspiel zwischen Mieter, Verwaltung und Behörden. Ganz besonders spannende Aufgaben sehe ich auf den Vorstand zukommen mit den weiteren geplanten Neubauten. Aufgrund meiner Ausbildung und beruflichen Tätigkeit bin ich überzeugt, einen wichtigen Beitrag für die Zukunft der Baugenossenschaft Brunnenhof leisten zu können und freue mich nach einer Einführungsphase mit dem aktuellen Quästor Hermann Leiser auf die Zusammenarbeit mit den anderen Vorstandsmitgliedern.

Der Vorstand beantragt der GV, Herr Georgios Vassaras in den Vorstand der BBZ zu wählen.

Zu Traktandum 5.3:

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

Gestützt auf Art. 27 Abs. 3 der Statuten können die Buchhaltung, die Erfolgsrechnung sowie die Bilanz ab 22. April 2013 während der Büroöffnungszeiten im Verwaltungsgebäude an der Künzliststrasse 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 68. ordentlichen Generalversammlung vom 5. Mai 2012 (Kurzfassung*)

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der 67. ordentlichen Generalversammlung vom 7. Mai 2011
3. Ordentliche Jahresgeschäfte
 - 3.1 Jahresbericht 2011
 - 3.2 Genehmigung der Jahresrechnung 2011 und der Bilanz per 31. Dezember 2011
 - 3.3 Bericht der Revisionsstelle
 - 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. Grundstückkauf Fällanden
Der Vorstand beantragt der GV den Kauf des Grundstücks unserer Liegenschaft in Fällanden.
6. Verschiedenes

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler

Begrüssung

Der Präsident, Jürg Labhart, begrüsst alle anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, ehemaligen Vorstandsmitglieder und Mitarbeiter sowie die Gäste zur 68. ordentlichen Generalversammlung.

Wahl der Stimmenzähler

Der Vorstand schlägt folgende Stimmenzähler vor: Benno Hüppi, Schulstr. 11 (Schwerzenbach); Adrian Friedli, Langäristr. 2; Inge Vetsch, Künzlistr. 47; Grégoire Schuwey, Künzlistr. 49; Alfred Sturzenegger, Künzlistr. 28. Die vorgeschlagenen Stimmenzähler werden ohne Gegenstimmen gewählt.➔

* Das ausführliche Protokoll kann auf der Verwaltung eingesehen werden.

2. Protokoll der 67. ordentlichen Generalversammlung vom 7. Mai 2011

Das Protokoll wird von der Generalversammlung ohne Gegenstimmen genehmigt.

3. Ordentliche Jahresgeschäfte

3.1 Jahresbericht 2011

Der Jahresbericht findet sich auf den Seiten 13 ff. der Einladung. Jürg Labhart macht folgende Ergänzungen dazu: Er gratuliert verschiedenen Mitarbeitern und Vorstandsmitgliedern zu runden Dienstjubiläen und Geburtstagen. Ruedi Richner, Vizepräsident, gratuliert seinerseits Jürg Labhart zu dessen Dienstjubiläum (10 Jahre Präsident).

3.2 Genehmigung der Jahresrechnung 2011 und der Bilanz per 31. Dezember 2011

3.3 Bericht der Revisionsstelle

3.4 Entlastung der Verwaltungsorgane

Hermann Leiser, Quästor, erläutert die Einzelheiten zur Jahresrechnung 2011 und zur Bilanz per 31. Dezember 2011 (Traktandum Nr. 3.2):

Die BBZ hat die gesetzten Ziele für 2011 erreicht, zum Teil sogar übertroffen. Eine anhaltend hohe Nachfrage nach günstigen Wohnungen und einmalig tiefe Hypothekarzinsen haben die BBZ dabei unterstützt. Der Quästor freut sich, der GV wieder eine ausgezeichnete Jahresrechnung vorlegen zu dürfen. Nebst den normalen Abschreibungen und Fondseinlagen hat dies uns ermöglicht, vorsorglich eine Rücklage von Fr. 760 000.– für die 3. Neubautappe anzulegen, über welche eine ausserordentliche Generalversammlung zu entscheiden haben wird.

Indem die BBZ im Berichtsjahr unter anderem auf ausserordentliche Investitionen verzichtet hat, ist es gelungen, den Aufwand für Unterhalt und Reparaturen auf unter 2 Mio. Fr., nämlich 1,96 Mio. Fr., oder minus 32 % im Vergleich zu 2010 zu drücken. Dass seit dem 1. März 2011 90 Wohnungen weniger betreut werden mussten, hat zum geringeren Aufwand beigetragen. Auch ist das Total der Wohnungswechsel aller Siedlungen von 143 auf 120 zurückgegangen, sodass daraus keine zusätzliche Belastung des Unterhalt- und Reparaturen-Kontos erfolgt ist. Im Übrigen sorgt unser gut organisiertes Handwerker-Team für eine speditive Abwicklung der Reparaturaufträge der Mieter.➔

.....> Der Finanzaufwand beläuft sich auf 1,21 Mio. Fr. Das sind Fr. 37 000.– oder 3 % weniger als im Vorjahr und Fr. 137 000.– weniger als budgetiert. Der Finanzaufwand profitiert davon, dass der Referenzzinssatz nicht wie budgetiert gestiegen ist, sondern auf demselben Niveau blieb und per 1. Dezember 2011 sogar um $\frac{1}{4}$ % auf 2,5 % gesenkt wurde. Auch musste dank flexibler Liquiditätsplanung unseres Geschäftsleiters eine Hypothek von nur 5 Mio. Fr. aufgenommen werden, da er aus dem Umlaufvermögen weitere 5,3 Mio. Fr. nutzen konnte. Trotz hoher Belastung unseres Verwaltungspersonals durch die Bautätigkeit ist der Verwaltungsaufwand relativ niedrig. Das veranlasst unsere Revisionsstelle BDO AG zu folgender Bemerkung: «Der Vergleich zur SVW-Statistik zeigt, dass die Verwaltung der Baugenossenschaft Brunnenhof nach wie vor kostenbewusst geführt wird.» Die Mietzinseinnahmen des Berichtsjahres belaufen sich auf 8,3 Mio. Fr. Immerhin ist das Resultat besser als budgetiert. Denn im Budget wurde mit Fr. 900 000.– Mietzinsausfall gerechnet. Die relativ guten Zahlen verdanken wir dem Umstand, dass unsere Wohnungen sehr begehrt sind und wir von Vollvermietung in allen Siedlungen sprechen dürfen. Bei der Erstellung des Budgets sind wir wieder nach dem Vorsichtsprinzip vorgegangen, d.h. wir erwarten eigentlich bessere Zahlen. Dies kann jedoch nur gelingen, wenn wir alle wieder am selben Strick ziehen (Applaus).

Jürg Labhart, Präsident, geht zum Traktandum Nr. 3.3 über und berichtet, dass die Revisionsstelle, BDO AG, die von der BBZ-Verwaltung erstellte Jahresrechnung sowie die Geschäftsführung für das am 31. Dezember 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr im Sinne der gesetzlichen Vorschriften geprüft und am 7. März 2012 den schriftlichen Bericht erstellt hat. Frau Burgherr von der BDO AG ergänzt, sie habe eine ordentlich und sauber geführte Buchhaltung vorgefunden.

Jürg Labhart erläutert das Traktandum Nr. 3.4. Gleichzeitig mit der Genehmigung der Jahresrechnung 2011 und der Bilanz per 31. Dezember 2011 sind die Verwaltungsorgane zu entlasten.

Die Traktanden Nr. 3.2 (Genehmigung der Jahresrechnung 2011 und der Bilanz per 31. Dezember 2011) 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 2011 beläuft sich auf Fr. 130 753.98. Der Vorstand beantragt, Fr. 115 687.75. als Dividende auf das einbezahlte Genossenschaftskapital auszuschütten und die Differenz von Fr. 15 066.23 in den ordentlichen Reservefonds einzulegen. Der Vorstand beantragt somit, das einbezahlte Genossenschaftskapital mit 2.75 % zu verzinsen. Das ist derselbe Zinssatz wie im Vorjahr. Der Antrag des Vorstands wird ohne Gegenstimmen angenommen.

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

Jürg Labhart informiert über den Erneuerungsprozess in der Stammsiedlung. Die Arbeiten an der 2. Erneuerungsetappe sind seit Februar 2011 in vollem Gange. Die ersten 50 Wohnungen werden für die neuen Mieter Anfang November 2012 einzugsbereit sein. Die zweiten 50 Wohnungen können Anfang Dezember 2012 bezogen werden.

In unserem Informationsblatt «BBZ aktuell» wurden die interessierten Genossenschaftsmitglieder eingeladen, sich für die Wohnungen der zweiten Etappe anzumelden. Viele Mitglieder haben diese Möglichkeit wahrgenommen. Vor allem die 2½-Zimmer-Wohnungen sind auf reges Interesse gestossen. Es sind bereits mehr Anmeldungen eingegangen, als 2½ Zimmer-Wohnungen verfügbar sind. Für die grösseren Familienwohnungen hingegen kann man sich weiterhin bei der Verwaltung anmelden. Auf unserer BBZ-Homepage www.bgbrunnenhof.ch können die Grundrisse der verschiedenen Wohnungen eingesehen werden. Die insgesamt 100 Wohnungen bestehen aus folgenden Wohnungstypen: 24 x 2½-Zimmer, 38 x 3½-Zimmer, 26 x 4½-Zimmer, 8 x 5½-Zimmer, 4 x Atelier. Im Parterre der Gebäude entlang der Wehntalerstrasse wird eine Kinderkrippe eingemietet. Damit berücksichtigt die BBZ das Bedürfnis nach Betreuungsplätzen für Kinder im Quartier.➤

5. Grundstückkauf Fällanden

Die Gebäude der BBZ in Fällanden sind im Baurecht erstellt worden. Das Land gehört den Elektrizitätswerken der Stadt Zürich EWZ. Der bestehende Baurechtsvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2027. Nach Ablauf des Baurechtsvertrags werden die Gebäude laut Vertrag an die Eigentümerin des Grundstücks übergehen.

Der Vorstand hat mit der Stadt Zürich Verhandlungen aufgenommen, um die Grundstücke in Fällanden zu kaufen. Es handelt sich um zwei Grundstücke: Erstens das Grundstück der Gebäude Langärstrasse 2, Unterer Rain 2 und 4, Kataster Nummer 1739 mit 3939 m². Zweitens der Garagenteil, Kataster Nummer 1737 mit 835 m². Die Tiefgarage ist zu zwei Dritteln von der BBZ und zu einem Drittel von der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Fällanden erstellt worden; die BBZ würde zwei Drittel dieses Grundstücks erwerben. Die benachbarte Gemeinnützige Baugenossenschaft Fällanden hat an ihrer GV kürzlich beschlossen, dass sie ihren Drittel kaufen wolle.

Der Kaufpreis für die beiden Grundstücke, die die BBZ erwerben kann, beläuft sich auf rund 2,2 Mio. Fr. Dies entspricht einem Kaufpreis von Fr. 460.– pro Quadratmeter.

Der Vorstand empfiehlt der GV, von diesem vorteilhaften Angebot zu profitieren, um die Liegenschaften in Fällanden langfristig auch über das Jahr 2027 hinaus im Besitz der BBZ halten zu können. Für die Mietzinsen in Fällanden hat dieser Kauf keine Veränderung zur Folge. Zwar ergäbe eine Mietzinsberechnung basierend auf der Berechnungsgrundlage der Kostenmiete einen monatlichen Aufschlag von rund 41 bis 62 Fr. pro Wohnung. Der Vorstand möchte jedoch auf eine Mietzinsänderung verzichten und die Differenz aus dem Solidaritätsfonds der BBZ ausgleichen.

Der Antrag des Vorstands (Kauf der beiden Grundstücke zum Preis von 2,2 Mio Fr.) wird ohne Gegenstimmen angenommen.➔

6. Verschiedenes

Jürg Labhart informiert über das bevorstehende Genossenschaftsfest in der Stammsiedlung vom 7. Juli 2012 und dankt Edi Maurer für die Organisation.

Jenny Gujer, Künzlistrasse 51, führt aus, sie spreche für zahlreiche Mieter der Neubauten in der Stammsiedlung. Im Namen dieser Mieter wolle sie folgende Anregungen zum Begrünungskonzept der Neubauten einbringen. Zu erwähnen seien verschiedene Aspekte: Zunächst wäre es aus ihrer Sicht zu begrüßen, wenn mehr schattenspendende Pflanzen, d.h. auch grössere Sträucher und Bäume gepflanzt würden. Geschätzt würde auch eine grössere Pflanzenvielfalt, da im Moment die Umgebung etwas geradlinig und steril wirke. Zudem wäre mehr Verspieltheit in der Anordnung und Wahl der Pflanzen wünschenswert. Auch, damit es mehr naturnahe Nischen für spielende Kinder gebe. Jenny Gujer berichtet, sie habe sich vergangene Woche mit zahlreichen Mietern zu diesen Anliegen ausgetauscht und sei damit eigentlich überall auf offene Ohren gestossen (Applaus). Jenny Gujer überreicht dem Präsidenten, Jürg Labhart, die Unterschriften von 32 Mietern, die das erwähnte Anliegen unterstützen.

Jürg Labhart informiert die GV darüber, dass Frau Steiner, die seit über 30 Jahren in der Siedlung Käferholz die Hauswartung, Unterstützung und Betreuung von Senioren übernommen hat, diese Aufgaben neu ihrer Tochter, Frau Bamert, übergeben hat (Applaus).

Jürg Labhart bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Vorstandsmitgliedern herzlich für die aktive Mitarbeit und Unterstützung. Ebenfalls dankt er allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern, die sich in diversen Gruppen einbringen. Jürg Labhart dankt allen Anwesenden für ihr Erscheinen.

Jürg Labhart gibt den Termin für die nächste GV bekannt: 4. Mai 2013.

Zürich, 19. Dezember 2012
Der Protokollführer:
Matthias Seemann, Aktuar

Bericht

des Vorstandes

Neben den regulären Vorstandsgeschäften beanspruchte hauptsächlich die Fertigstellung der zweiten Erneuerungsetappe der Stammsiedlung den Vorstand.

Die Realisierung der zweiten Erneuerungsetappe erfolgte nach Plan. Die Kosten wie auch die Terminplanung konnten dank Einsatz aller Beteiligten gemäss Planung eingehalten werden. Dies ist bei einem so umfangreichen Projekt keine Selbstverständlichkeit und verlangt ein optimales Projektmanagement.

Die Vermietung der 100 neuen Wohnungen erforderte einen ausserordentlichen Einsatz der Verwaltung, der Vermietungskommission sowie des Vorstandes. Da ein Grossteil der Mieter der neuen Wohnungen intern aus Altbauwohnungen umsiedelten, erweitert sich der Aufwand nicht nur auf die neuen Wohnungen sondern auch die frei werdenden Altbauwohnungen. Diese müssen teilweise renoviert und weitervermietet werden.

Der Vorstand bedankt sich bei den Mitarbeitenden der BBZ für den ausserordentlichen Einsatz, der bei der Vermietung geleistet wurde.

Im Berichtsjahr hat die Technische Kommission die Renovation von Küchen und Bädern der Siedlung in Fällanden realisiert. Die Erneuerung hat sich als aufwändiger denn geplant erwiesen. Es wurden grössere Mängel an der Fassade wie auch auf dem Flachdach festgestellt. Die Baugerüste mussten länger als geplant verbleiben und das Dach kann erst im Frühjahr 2013 fertig saniert werden.

Im Berichtsjahr 2012 trat der Gesamtvorstand zu 11 Sitzungen zusammen.

Die Technische Kommission führte 16 Sitzungen durch.

Die Vermietungs- und Wohnkommission (VWK) tagte 10-mal.

Zusätzlich hat die Verwaltung zusammen mit der VWK an zwei Tagen die Mieter der neuen Wohnungen informiert und die neuen Mietverträge vorbereitet.

Die Projektgruppe Stammsiedlung (PGS) bestehend aus allen Vorstandsmitgliedern führte 14 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 erarbeitet.

Eine Gruppe interessierter Mieter hat zusammen mit Vorstand, Architekten und Planern die Umgebungsgestaltung der zweiten Erneuerungsetappe mitgeplant. Diese aktive Mitwirkung wird vom Vorstand unterstützt und begrüsst. Letztlich sind es diese Möglichkeiten der Mitgestaltung, die den Unterschied ausmachen zwischen einer lebendigen Genossenschaft wie der BBZ und einem privaten Vermieter, der lediglich um eine Rendite bemüht ist.

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

Jürg Labhart



Unsere Verstorbenen

Im Berichtsjahr haben wir durch den Tod einige Genossenschafterinnen und Genossenschafter verloren.

Unter den Verstorbenen bedauern wir auch das Hinscheiden unseres pensionierten, langjährigen Hauswarts in der Stammsiedlung, Herr Alois Meier.

Allen Angehörigen sprechen wir unser aufrichtiges Beileid aus.

Frei Werner, 1925, Zürich

Waldvogel Katharina, 1922, Zürich

Plattner Maria, 1930, Zürich

Meier Alois, 1927, Zürich

Bericht

der Technischen Kommission

In den beiden Wohnblocks der Siedlung in Fällanden wurde nach gründlicher Vorbereitungszeit am 04.06.2012 mit der ersten Etappe der Innensanierung Küche und Bad begonnen. Jede der 24 Wohnungen wurde in 5 Wochen saniert. Am 17.08.2012 konnten wie geplant die reinen Bauarbeiten abgeschlossen werden. Hingegen nahm die Mängelbehebung nach der Bauabnahme einige Wochen in Anspruch. Das Sanierungspaket innen umfasste folgende Elemente:

- neue Versorgungsleitungen
- Die Heizleitungen und die Leitungen für das warme Brauchwasser werden an der Kellerdecke wärmegeämmt.
- neue Küchen
- neue Bäder/WC
- Bei 17 Wohnungen werden die Flügeltüren zu den Küchen durch Schiebetüren ersetzt, inkl. Verschiebung der Türöffnung
- Anpassungen im Korridor
- Pro Wohnung eine neue elektrische Unterverteilung
- Zur Verbesserung des TV- und Internetanschlusses wird für jede Wohnung vom Kellergeschoss bis ins Wohnzimmer eine neue Leitung verlegt.

Die Sanierung der Aussenhülle umfasste folgende Elemente:

- Ersatz von sämtlichen alten Doppelglasfenstern (noch ca. 30 %) durch neue Fenster mit Isolierverglasung
- Ersatz der alten und schadhafte Wärme-dämmung inkl. Verputz- und Malerarbeiten

- Ersatz der alten Balkonbrüstungen (Eternit)
- Neue Glas/Stahl-Vordächer über den obersten Balkonen
- Ausbesserungen an den Betonplatten der Balkone
- Ein neues Stahl/Glas-Vordach beim Eingang Langäristrasse 2
- Neuer Stoff für die Sonnenstoren der Balkone
- Flachdächer und Dachränder werden so abgeändert, dass durch eine Dachneigung das Dachwasser besser abfließt. Das ganze schadhafte Dach muss inkl. Dachdämmung und Abdichtung ersetzt werden.

Für die Genossenschafter bedeutete das ganze Projekt eine grosse Herausforderung. Bei dieser Gelegenheit möchte sich die Technische Kommission bei den Mietern für ihre Kooperation bedanken. Wir sind aber sicher, dass neben den nötigen Unterhaltsarbeiten auch ein echter Mehrwert geschaffen werden konnte, den die Bewohner und Bewohnerinnen nun geniessen dürfen.

Für die Technische Kommission
Christian Knecht

Bericht

der Vermietungs- und Wohnkommission

Die Vermietungs- und Wohnkommission VWK, hat sich im abgelaufenen Jahr 2012 zu 10 regulären Sitzungen getroffen.

Daneben gab die Vermietung der Neubauten der zweiten Neubauetappe für die Verwaltung und für die Mitglieder der Vermietungskommission und des Vorstands einen riesigen, aussergewöhnlichen Mehraufwand. So mussten zuerst interne und externe Wohnungsbewerbungen entgegengenommen, gesichtet und sortiert werden. Oft war dies zudem mit Nachfragen oder längeren Gesprächen verbunden. Da die Zahl der Bewerber vor allem für 2½-Zimmer-Wohnungen unser Angebot weit überstieg, mussten Kriterien erarbeitet werden, um die Wohnungen zuzuteilen. Bewohner in der nächsten abzubrechenden Etappe hatten dabei klar Priorität. Leute die bereits in der ersten Neubauetappe leer ausgegangen waren, bekamen ebenfalls eine höhere Priorität, ältere Leute, die auf den Lift eher angewiesen sind, kamen vor Jungen mit schnellen Beinen usw. Für die grösseren Wohnungen konnten Familien berücksichtigt werden, viele auch von extern, da wir keine entsprechenden internen Bewerber hatten.

Eine Ahnung vom riesigen Aufwand, der vor allem die Verwaltung bis ans Limit belastete, gibt die Zahl von Wohnungswechseln im abgelaufenen Jahr: 169. Das heisst 169 Verträge schreiben, 169 Beratungsgespräche führen, Wohnungsabnahmen bei Auszug und Einzug mit Aufträgen für Mängelbehebungen usw. Im Neubau gab es zudem Kinderkrankheiten am Bau, die nach dem Bezug noch angegangen werden mussten. Eine Riesenarbeit für Ver-

waltung und Betrieb. Wir sind an einzelnen Problemfällen noch dran, aber wir sind stolz, dass wir es geschafft haben.

Ein riesiges Dankeschön an unsere Angestellten, besonders an Frau Hemmi und Herr Meier, die an allervorderster Front dem Ansturm ganz direkt ausgesetzt sind.

Auch die Räume für die Kinderkrippe konnten termingerecht übergeben werden. Kurz darauf kamen Kindermöbel und passende Dekoration. Jetzt sieht man die Betreuerinnen bereits mit Kinderwagen und Gruppen von Knirpsen im Quartier spazieren. Wir freuen uns, dass das Angebot auf Interesse stösst.

Im Hinblick auf die nächsten Erneuerungsetappen werden in allen «alten» Häusern zwischen Künzlistr. und Wehtalerstr. und zwischen Hoffeld und den städtischen Häusern an der Birchstr. nur noch befristete Mietverträge ausgestellt.

Mieterschlichtungen gab es im abgelaufenen Jahr keine, obwohl in einzelnen Häusern Kündigungsandrohungen als Mahnung nötig waren. Eine Mietpartei musste – seit Langen wieder einmal – sogar gerichtlich ausgewiesen werden.



.....> Es freut den Vorstand, dass in der Stammsiedlung das Genossenschaftsleben wieder zu blühen beginnt. Vielleicht dank steigender Kinderzahlen haben verschiedene Familien zusammengefunden, um miteinander jeden ersten Montag im Monat auf der trockenen Spielwiese zum Picknicken – Brunnenparker Abendschmaus – oder sie setzen sich beim Vorstand ein für eine lebendige und attraktive Umgebungsgestaltung. Wir hoffen, dass die Neuzuzüger auch in diesem Sinne frisches Blut in unsere Genossenschaft bringen. Nach vielen Jahren habe ich die Organisation des Samichlaus an meinen jungen Vorstandskollegen Matthias Seemann abgegeben. Sein

Chlaus kam direkt in die Stammsiedlung. Doppelt so viele Kinder wie im Vorjahr war der super Erfolg, trotz nasser und morastiger Spielwiese. Super, Matthias, mach weiter so! War mein Chlaus im Wald nicht mehr zeitgemäss? Nicht vergessen werde ich aber sicher das Gejohle, wenn die vordersten der anrückenden Kinderschar im dunklen Wald das Feuer mit den Kerzen entdeckten und losgestürmt kamen – oder wie sie nachher stolz in langer Prozession ihre Säcke vom Samichlaus nach Hause trugen.

Ruedi Richner

Neumieter und interne Wechsel 2012

	Neumieter	Interne Wechsel	2. NBE		Neumieter Vertrag Ersteckungsausschuss	Total Wohnungswechsel aller Siedlungen
			Intern	Extern		
Stammsiedlung	26	13	70	25	15	149
Siedlung Käferholz	5					5
Glattbrugg	1					1
Schwerzenbach	2					2
Schwerzenbach Chimli	6	3				9
Fällanden	1	2				3
Total	41	18	70	25	15	169

Bericht

aus der Kompostgruppe Stammsiedlung

Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschafter

Im Frühjahr 2012 erhielten sie von uns wieder einen Brief mit der Bitte um Überweisung eines Unterstützungsbeitrages auf unser Kompost-Konto bei der ZKB. Ihre Einzahlungen im Gesamtwert von Fr. 3038.05 wurden den freiwilligen 18 MitarbeiterInnen für ein Jahr treuen Einsatzes ausbezahlt. (Kontostand Ende 2012: Fr. 243.90). Diesen Restbetrag benötigen wir noch für die Betreuung (Komposterde sieben) bis August 2013. Es sind sehr viele Stunden, welche die BetreuerInnen von ihrer Freizeit für die Allgemeinheit einsetzen. Die Kompostgruppe «Spielwiese» hat im vergangenen Jahr über 224 Std. gearbeitet.

An dieser Stelle möchten wir ihnen, liebe GenossenschafterInnen, ganz herzlich danken für ihre langjährige wertvolle Unterstützung! Ein weiterer Dank geht an den Vorstand, die Verwaltung und die Hauswarte, die uns in allen Belangen unterstützen und bei Bedarf behilflich sind!

Ab Ende April bis August 2013 kann auf der Kompostanlage Spielwiese für die GenossenschafterInnen noch Komposterde abgeholt werden.

Am 30. Dezember 2012 haben wir auch die Kompostanlage Spielwiese geschlossen.

Küchenröst-Abfälle werden ab Januar 2013 durch die Stadt Zürich für die Biogas-Anlage abgeholt. Dafür stehen für die GenossenschafterInnen grüne Container zur Verfügung.

Seit Mitte November 2009 steht beim Kompostplatz Spielwiese eine Aluminium-Dosenpresse, welche inzwischen schon rege benutzt wurde.

Im Jahre 2012 konnten über 15 000 Aludosen gesammelt werden.

Dieser separate Erlös von Fr. 380.00 konnte per Ende Dezember 2012 zu Gunsten der Schweizerischen Krebsliga überwiesen werden.

Die Aludosenpresse bleibt ab Januar 2013 am Standort der geschlossenen Kompostanlage Spielwiese, eine weitere Presse steht beim Konsum. Achtung! Nur Aluminiumdosen einwerfen.

Kompostgruppe Spielwiese
Heinrich Schiesser, Kiefernweg 2
Frau Greti Widmer, Hoffeld 31

Bericht

der Mietergruppe Umgebung Stammsiedlung

An der Generalversammlung der BBZ vom 5. Mai 2012 stellte die Familie Gujer, Künzlistrasse 51, einen von zahlreichen Mieterinnen und Mietern unterzeichneten Antrag zum Begrünungskonzept der Umgebung der Neubauten in der Stammsiedlung. Mit diesem Antrag äusserten die Mieter den Wunsch, dass zwischen den Neubauten der 2. Erneuerungsetappe eine grössere Pflanzenvielfalt und eine für spielende Kinder attraktive Umgebung geschaffen wird. Es bildete sich eine Mietergruppe von ca. 20 Mieterinnen und Mietern, mit dem Ziel Vorschläge für die Umgebungs-gestaltung zu erarbeiten.

Der Vorstand der BBZ begrüsst das Anliegen der Mietergruppe und setzte sich für die Umsetzung ein, obwohl die Arbeiten an der 2. Erneuerungsetappe der Stammsiedlung bereits weit fortgeschritten waren. Die Mietergruppe traf sich am 4. Juni, 23. Juli und 8. Oktober 2012, um detaillierte Vorschläge zu erarbeiten. Dabei wurde sie tatkräftig unterstützt von unserem Gärtner, Edi Maurer, sowie dem Baumpflugespezialisten Hansueli Meyer. Diejenigen Vorschläge, die von allen Anwesenden begrüsst wurden, hat die Mietergruppe notiert und dem Vorstand zukommen lassen, der seinerseits entsprechende Projektänderungen im laufenden Bauprojekt erwirkt hat. Am 16. November 2012 fand eine Begehung mit allen Beteiligten (Architekten, Landschaftsarchitektinnen, Gärtner BBZ, Geschäftsführer BBZ, Vertreter von Vorstand und Mietergruppe BBZ, Baumpflugespezialist) statt, anlässlich welcher definitiv über die Umgebungs-gestaltung entschieden wurde.

Die Vorschläge der Mietergruppe haben im Ergebnis zu folgenden Änderungen der Umgebung der Neubau-Etappen geführt: zusätzliche Bäume entlang der Künzlistrasse, zwischen den Häusern eine lebendigere Landschaft mit Wildhecken, zwei überwachsenen Pergolas, Beerensträuchern, Föhren, einem Sandkasten, einem Schachfeld und einem kleinen Spielbach mit Wasserpumpe. Die Mietergruppe dankt dem Vorstand und der Verwaltung der BBZ für die wertvolle Zusammenarbeit.

Die Mietergruppe Umgebung Stammsiedlung ist offen für alle Mieterinnen und Mieter der BBZ. Wenn Sie daran interessiert sind mitzumachen, können Sie sich gerne bei einer der nachfolgend aufgeführten Personen melden.

Jenny Gujer
Tel. 044 302 87 71

Matthias Seemann
Tel. 044 451 73 88

Philip Moline
Tel. 044 311 93 82

Nikita Elmer
Tel. 043 488 00 29

Grégoire Schuwey
Tel. 044 450 82 44

Bericht

der Verwaltung

Im Berichtsjahr gab der Bezug der zweiten Neubauetappe der Stammsiedlung mit insgesamt 100 Wohnungen sehr viel zu tun. Da damit gleichzeitig 70 Umsiedlungen aus weiterbestehenden Altbauwohnungen vorgenommen wurden und diese Wohnungen wiederum instand gestellt und vermietet werden mussten, wurden unsere knappen Personalressourcen arg strapaziert, manchmal sogar über die Grenze der Leistungsfähigkeit. Daneben war die Sanierung von Küche, Bad etc. in unserer Siedlung Fällanden in vollem Gange, was zusätzlichen Arbeitseinsatz verlangte. Zudem beschäftigten sich unsere Hauswarte in allen Siedlungen wiederum mit weit über 1000 Reparaturmeldungen.

Ein grosses Dankeschön an die Verwaltungsmitarbeiter sowie an unsere Hauswarte für den unermüdlichen, enormen Einsatz!

Im laufenden Unterhalt der Gebäude beschäftigten wir uns mit den üblichen Reparaturarbeiten sowie auch Wasserrohrbrüchen in der Stammsiedlung.

Erneut dürfen wir festhalten, dass unsere Bauten sowie deren Umgebung in gutem Zustand erhalten sind.

Zur Entlastung beim Empfang der Verwaltung konnten wir Frau Susan Kuske mit einem Beschäftigungsgrad von 30% Mitte Oktober 2012 gewinnen. Unser Lernender im Bereich «Fachmann Betriebsunterhalt», Ergyn Kazazi musste leider die Lehre Ende August 2012 aufgeben. Seit Anfang 2013 absolviert nun Pedro Müller ein Praktikum bei uns, bevor er auf Schulanfang August 2013 die Lehre als Fachmann Betriebsunterhalt beginnen 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.

Bericht des Quästors

Die Welt ist nicht besser geworden! Aus dem arabischen Frühling wurde ein Winter und trotz Scherbenhaufen im Irak und Afghanistan, wird der «Kampf gegen den Terror» durch eine selbsternannte «Wertegemeinschaft» weitergeführt. In den USA geht das Gespenst des Staatsbankrotts um und in EURO-Land brodeln die Schuldenkrise weiter. In den mit Geld drücken «geretteten» südlichen EURO-Staaten protestieren wachsende Heere von Arbeitslosen mit Streiks und Aufruhr. Trotz wirtschaftlicher Verflechtung mit diesen Krisenstaaten und trotz hartem Franken ist die Schweiz noch einigermaßen über die Runden gekommen. Wie lange noch? Bereits hat das billige Geld, wovon Kreditnehmer, also auch unsere Genossenschaft profitieren, zu einer gefährlichen Blasenentwicklung im Immobiliensektor geführt.

Unterhalts- und Reparaturaufwand

Für Unterhalt und Reparaturen wurden insgesamt 2,32 Mio. Franken aufgewendet, 360 800 Franken oder 18,4% mehr als im Vorjahr. Ohne die Sanierung von Fälländen, von deren Gesamtkosten von 2,8 Mio. Franken, 537 800 Franken unter Unterhalt und Reparaturen verbucht wurden, hätte der Aufwand unter dieser Rubrik gegenüber dem Vorjahr um 177 000 Franken abgenommen. Minim erhöht hat sich die Anzahl Wohnungswechsel ohne Berücksichtigung der 2. Neubaufetappe. Für Maler, Spengler und Elektroinstallateur wurden insgesamt 130 500 Franken mehr, für Maurer, Schreiner und Sanitär 135 200 Franken weniger aufgewendet. Der totale Betriebsaufwand beläuft sich auf 2,9 Mio. Franken und übersteigt den budgetierten Betrag um 268 000 Franken.

Finanzaufwand

Dank üppiger Liquiditätsversorgung durch die europäische Notenbank und trüben Wachstumsaussich-

ten ist das Zinsniveau auch in der Schweiz noch weiter gesunken. Über alle Hypotheken bezahlten wir im Berichtsjahr einen Durchschnittszins von 1,21%. Der Finanzaufwand beläuft sich auf 1,17 Mio. Franken. Das sind 43 900 Franken oder 3,6% weniger als im Vorjahr.

Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen haben gegenüber dem Vorjahr minim um 30 400 Franken oder 0,4% abgenommen und belaufen sich auf 8,23 Mio. Franken. Der 10-monatige Mietzinsausfall wegen der 90 im März 2011 abgebrochenen Wohnungen war für Vor- und Berichtsjahr identisch. Positiv auf das Resultat ausgewirkt hat sich der Bezug der 100 Neubauwohnungen ab November 2012. Die Mietzinssenkungen für die meisten Siedlungen per 1. April 2012 aufgrund des auf 2,5% gesunkenen Referenzzinssatzes neutralisierten jedoch diesen Effekt.

Abschreibungen und Rücklagen

Trotz Neubau und Sanierung in Fälländen konnten wir einmal mehr einen hohen Cash-Flow erwirtschaften, sodass alle nach Reglement erforderlichen Rücklagen bei maximaler Ausnützung der steuerlichen Möglichkeiten getätigt werden konnten. So flossen 1 042 200 Franken oder 1% der um die 2. Neubaufetappe erhöhten Nettoanlagewerte auf eigenem Land in das Amortisationskonto, 267 600 Franken in den Heimfallfonds und 2 192 300 Franken in den Erneuerungsfonds. Für die Sanierung Fälländen wurden diesem 904 900 Franken entnommen. Zusatzeinlagen ins Amortisationskonto wie im Vorjahr gab es nicht.

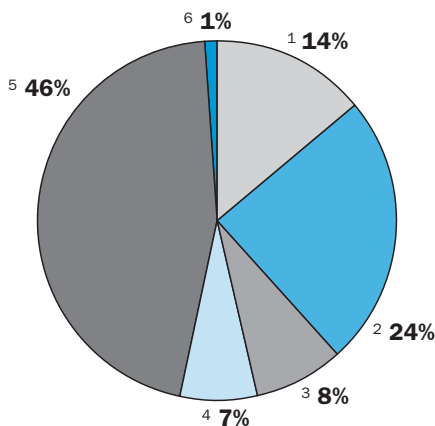
Hermann Leiser

Verwendung eines Mieterfrankens

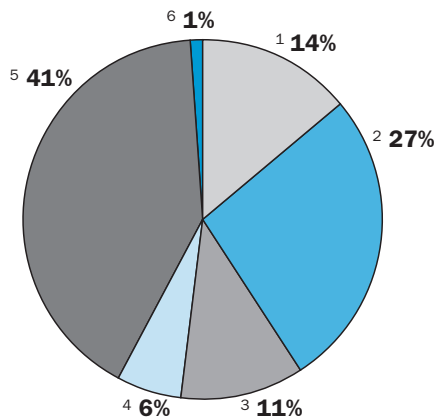
Die Sanierung Fällanden liess den Anteil von Unterhalt und Reparaturen am Mieterfranken auf 27% ansteigen, was unter anderem zu einer Verminderung desjenigen von Rücklagen und Abschreibungen auf 41% beitrug. Dank Geldschwemme und mageren Wachstumsraten verharren die Zinsen auf tiefem Niveau, sodass der Anteil Finanzaufwand auf nur 13,6% sank. Ausserordentlich ist der Anstieg des Anteils Abgaben und Steuern von 7,6% auf 10,6%, denn in einzelnen Liegenschaften überstiegen die Einlagen in den Erneuerungsfonds die steuerfreie Grenze, sodass happige Nachsteuern anfielen. Erfreulich ist der anhaltend niedrige Anteil Verwaltungsaufwand, der trotz Übergabe der 2.NBE an die Mieter sogar gesunken ist.

	2011 Franken	2012 Franken	2011 %-Anteil	2012 %-Anteil
1 Finanzaufwand	1 211 103	1 167 240	14,59	13,60
2 Unterhalt und Reparaturen	1 961 103	2 321 873	23,62	27,05
3 Abgaben und Steuern	630 822	912 311	7,60	10,63
4 Verwaltung und Unkosten	575 277	548 135	6,93	6,38
5 Rücklagen und Abschreibungen	3 791 991	3 512 913	45,68	40,91
6 Gewinn	130 754	122 516	1,58	1,43
Total	8 301 050	8 584 988	100,00	100,00

Mieterfranken 2011



Mieterfranken 2012



Notizen

Jahresrechnung

2012

Bilanz

per 31. Dezember 2012

Aktiven	2011	2012
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		
Kasse	3 073.75	3 975.20
Postcheck	584 242.50	511 155.55
ZKB Kontokorrent	1 359 658.69	1 454 398.35
ZKB Depositenkonto	233 936.30	259 361.25
Coop Bank Depositenkonto	28 817.75	28 909.00
Raiffeisenbank Kontokorrent	18 067.45	9 421.85
Raiffeisenbank Profit-Sparkonto	58 560.25	58 681.65
ZKB Festgeldkonto	–	–
Wertschriften	–	–
Ausstehende Mietzinse	26 785.70	56 517.40
Sonstige Forderungen	2 081.00	522.90
Delkrederere	–	–
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	135 954.70	328 090.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	206 276.55	284 644.30
Total Umlaufvermögen	2 657 454.64 2,28 %	2 995 677.45 2,10 %
Anlagevermögen		
Gebäude und Grundstücke	66 421 300.00	106 650 262.00
Gebäude im Baurecht	31 718 984.00	33 076 284.00
Baukonti		
Stammsiedlung, 2. Neubauetappe	15 536 031.50	–
Sanierung Fällanden	15 590.45	–
EDV-Anlage	1.00	1.00
Maschinen/Fahrzeuge	1.00	1.00
Finanzanlagen (Beteiligungen)	11 000.00	11 000.00
Total Anlagevermögen	113 702 907.95 97,72 %	139 737 548.00 97,90 %
Bilanzsumme	116 360 362.59 100,00 %	142 733 225.45 100,00 %

Passiven	2011	2012
Fremdkapital		
Kreditoren	857 487.75	1 173 500.25
Vorausbezahlte Mietzinse	377 613.50	405 811.75
Depoteinlage Mieter	1 420.00	1 462.60
Chimligasse Depot Funkgerät	5 300.00	4 800.00
Depositenkasse	6 288 805.77	6 829 071.52
Hypotheken und Darlehen	59 642 940.00	77 671 590.00
Passive Rechnungsabgrenzung	911 425.05	5 233 673.25
Total Fremdkapital	68 084 992.07 58,51%	91 319 909.37 63,98%
Wertberichtigungen		
Amortisationskonto	14 654 779.00	15 696 979.00
Heimfallkonto	5 456 101.00	5 723 749.00
Total Wertberichtigungen	20 110 880.00 17,28%	21 420 728.00 15,01%
Fonds		
Erneuerungsfonds	21 843 579.00	23 130 978.00
Diverse Fonds	1 379 900.50	1 455 970.50
Mietzinsausgleichsfonds «Chimli»	54 900.00	54 900.00
Total Fonds	23 278 379.50 20,01%	24 641 848.50 17,26%
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	4 352 540.00	4 810 340.00
Gesetzliche Reserve	402 817.04	417 883.27
Dividende	115 687.75	116 390.95
Einlage gesetzliche Reserve	15 066.23	6 125.36
Total Eigenkapital	4 886 111.02 4,20%	5 350 739.58 3,75%
Bilanzsumme	116 360 362.59 100,00%	142 733 225.45 100,00%

Betriebsrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

Aufwand	2011	2012
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	894 260.94	839 667.66
Baurechtszinsen	198 130.55	196 691.15
Depositenkasse	118 670.10	130 838.95
Übriger Finanzaufwand	41.35	42.60
	1 211 102.94 14,59%	1 167 240.36 13,60%
Betriebsaufwand		
Unterhalt und Reparaturen	1 961 102.69	2 321 872.94
Elektrische Energie	91 442.33	86 303.95
Wasser/Kanal/Kehricht	469 117.77	489 756.90
Antennengebühren	196 192.30	193 665.49
Ertrag Strom	./.	-21 129.00
Ertrag WK-Strom	./.	-69 162.10
Ertrag Antennengebühren	./.	-195 286.50
Übriger Betriebsaufwand	83 569.54	93 349.95
	2 520 636.58 30,36%	2 899 371.63 33,77%
Steuern		
Direkte Bundessteuern	24 302.00	98 157.50
Staats- und Gemeindesteuern	46 986.55	236 654.45
	71 288.55 0,86%	334 811.95 3,90%
Verwaltungsaufwand		
Personalaufwand	364 892.55	358 884.20
Vorstandsentschädigung	88 660.00	88 660.00
Kontrollstelle	11 880.00	12 096.00
Sachaufwand	109 844.45	88 495.15
	575 277.00 6,93%	548 135.35 6,38%
Abschreibungen		
Amortisationskonto	1 688 976.00	1 042 200.00
Heimfallfonds	267 648.00	267 648.00
Übrige Abschreibungen	165.30	10 765.90
	1 956 789.30 23,57%	1 320 613.90 15,38%
Fondseinlagen		
Erneuerungsfonds	1 835 202.00 22,11%	2 192 299.00 25,54%
Betriebsvorschlag per 31. Dezember	130 753.98 1,58%	122 516.31 1,43%
Total Aufwand	8 301 050.35 100,00%	8 584 988.50 100,00%

Ertrag	2011		2012	
Mietzinseinnahmen	8 258 197.50	99,49%	8 227 782.50	95,84%
Aktivzinsen				
Bankzinsen	6 052.30		1 709.10	
Wertschriftenertrag	20.00		20.00	
Kursgewinne	–		–	
	6 072.30	0,07%	1 729.10	0,02%
Diverser Ertrag				
Entschädigung für Verwaltung	21 390.75		20 246.65	
Eintrittsgebühren	5 100.00		18 300.00	
Diverser Ertrag	10 289.80		316 930.25	
	36 780.55	0,44%	355 476.90	4,14%
Total Ertrag	8 301 050.35	100,00%	8 584 988.50	100,00%

Antrag über die Verwendung des Jahresgewinnes

2,75% Zins (Dividende) brutto auf das einbezahlte Genossenschaftskapital für das Jahr 2012	116 390.95
Einlage in den ordentlichen Reservfonds	6 125.36
Total Betriebsvorschlag	122 516.31

Details

zur Bilanz

Franken

Gebäude/Grundstücke	Erhöhung Nettoanlagewert (NAW) durch 2. NBE	40 400 000
	Umbuchung Landwert für 2. NBE	-184 000
	Erhöhung NAW durch Sanierung Fällanden	1 357 300
	Rückzahlung Subventionen	12 962
Baukonti	Sanierung Fällanden (Küche/Bad/Fassade/Dach)	2 800 000
	davon: Wertvermehrung	1 357 300
	Entnahme aus Erneuerungsfonds	904 900
	Unterhalt und Reparaturen	537 800
Depositenkasse	Zunahme	540 266
Hypotheken/Darlehen	Neuaufnahme für 2. Neubauetappe	18 000 000
	Aufstockung Darlehen Kanton	281 600
	Übernahme SUVA-Hyp. Fällanden durch ZKB	24 000
	ordentliche Amortisationen	-276 950
Maschinen und Fahrzeuge	Anschaffungen (EDV und Fahrzeuge)	10 766
	Abschreibungen	10 766
Solidaritätsfonds	Zunahme	76 070
Genossenschaftskapital	Zunahme	457 800
Gesetzlicher Reservefonds	Einlage Betriebsrechnung 2011	15 066

Grob-Budget 2013

Aufwand		Ertrag	
Finanzaufwand	1 540 597	Mietzinseinnahmen	9 943 000
Betriebsaufwand	2 429 000	Aktivzinsen	2 000
Steuern	170 000	Diverser Ertrag	24 000
Verwaltungsaufwand	594 100	<i>Total Ertrag</i>	<i>9 969 000</i>
Abschreibungen	1 439 600		
Fondseinlagen	2 084 000		
Betriebsvorschlag	151 000		
<i>Total Aufwand</i>	<i>8 408 297</i>	Gewinn	1 560 703

Details

zur Betriebsrechnung

		Franken	Prozent
Finanzaufwand	Abnahme	-43 863	-3,6
Unterhalt/Reparaturen	Zunahme	360 770	18,4
(nicht wertvermehrnde Investitionen = 511 280 Fr.)			
Abgaben	Zunahme	8 184	1,7
Steuern	Zunahme	263 523	369,7
Verwaltungsaufwand	Abnahme	-27 142	-4,7

Vorstandsentschädigung (ausbezahlt 2012)	ordentlich für 2011	2. NBE Anteil 2010	Fällanden Küche/Bad	Total Fr.
Labhart Jürg, Präsident	19 279.49	4 784.20	0.00	24 063.69
Richner Ruedi, Vizepräsident	15 077.91	3 827.37	0.00	18 905.28
Leiser Hermann, Quästor	12 317.95	3 827.37	0.00	16 145.32
Knecht Christian, Präs. TK	11 145.07	3 827.37	0.00	14 972.44
Seemann Matthias, Aktuar	9 340.09	3 827.37	0.00	13 167.46
Brunner Bernhard (ab GV 2009)	7 678.58	3 827.37	0.00	11 505.95
Brunner Gaby (ab GV 2010)	5 354.27	2 551.58	0.00	7 905.85
Brzezowski Anja (ab GV 2010)	8 466.64	2 551.58	0.00	11 018.22
von Dunker Anne (bis GV 2010)	0.00	1 275.79	0.00	1 275.79
Total	88 660.00	30 300.00	0.00	118 960.00

Abschreibungen	Abnahme	-636 175	-32,5
Mietzinseinnahmen (Total)	Abnahme	-30 415	-0,4
Aktivzinsen	Abnahme	-4 343	-71,5
Diverser Ertrag	Zunahme	318 696	866,5

Verwendung

des Betriebsvorschlages

Antrag des Vorstandes an die Generalversammlung über die Verwendung des Betriebsvorschlages 2012

Der Vorstand beantragt, den Betriebsvorschlag 2012 wie folgt zu verwenden:

2,75% Zins (Dividende) brutto
auf das einbezahlte Genossenschaftskapital
für das Jahr 2012

Einlage in den ordentlichen Reservefonds

Total Betriebsvorschlag

116 390.95

6 125.36

122 516.31

Zürich, 5. März 2013

Im Namen des Vorstandes:



Der Präsident: J. Labhart



Der Quästor: H. Leiser

Erneuerungsfonds

und Wertberichtigungen

	Erneuerungsfonds	Amortisationskonto
Stand am 1. Januar 2012	21 843 579	20 110 880
Einlage Amortisationskonto		1 042 200
Einlage Heimfallfonds		267 648
* Einlage Erneuerungsfonds	2 192 299	
Entnahme für Sanierung Fällanden	-904 900	
Stand per 31. Dezember 2012	23 130 978	21 420 728

* = inkl. 116 099.00 Zusatzeinlage

Bericht

der Revisionsstelle

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschaftler

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Baugenossenschaft Brunnenhof, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 26 bis 31), für das am 31. Dezember 2012 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, 5. März 2013

BDO AG

Andreas Blattmann
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Isabel Burgherr
Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

Entwicklung

Cashflow 1992 bis 2012

	1992		1993		1994		1995		1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003		2004	
	TCHF	%-Ant.	TCHF	%-Ant.	TCHF	%-Ant.	TCHF	%-Ant.	TCHF	%-Ant.	TCHF	%-Ant.	TCHF	%-Ant.	TCHF	%-Ant.	TCHF	%-Ant.	TCHF	%-Ant.	TCHF	%-Ant.	TCHF	%-Ant.	TCHF	%-Ant.
Mietzinseinnahmen	6122	6218	6409	6975	8021	7705	8243	7597	7571	8027	7929	98,57	7704	98,78	7439	98,83										
übrige Erträge	496	553	455	401	254	173	184	171	148	177	115	1,43	95	1,22	88	1,17										
Total Ertrag	6618	6771	6864	7376	8275	7878	8427	7768	7719	8204	8044	100,00	7799	100,00	7527	100,00										
Finanzaufwand	3507	2839	2434	2822	3432	2911	2778	2548	2414	2410	2135	26,54	1971	25,27	1659	22,01										
Unterhalt und Reparaturen	1087	1343	1501	1814	2163	1961	2082	2353	2445	2197	27,31	2412	30,93	1544	20,51											
Abgaben und Sachvers.	893	908	980	825	715	729	752	869	693	702	833	10,36	564	7,23	819	10,88										
Verwaltungsaufwand	369	337	314	439	482	524	528	522	502	581	557	6,92	536	6,87	593	7,88										
Steuern	43	47	48	62	47	42	44	50	55	45	98	1,22	63	0,81	59	0,78										
Cashflow TCHF	719	1297	1587	1414	1436	1711	1644	1687	1702	2021	2224	27,65	2253	28,89	2853	37,90										
%-Anteil	10,9	19,2	23,1	19,2	17,4	21,7	19,5	21,7	22,0	24,6	27,6		28,9		37,9											

	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012	
	TCHF	%-Ant.	TCHF	%-Ant.	TCHF	%-Ant.	TCHF	%-Ant.	TCHF	%-Ant.	TCHF	%-Ant.	TCHF	%-Ant.	TCHF	%-Ant.
Mietzinseinnahmen	7377	98,62	7562	97,90	7232	98,47	7966	99,23	8980	99,51	8910	99,60	8258	99,48	8228	95,84
übrige Erträge	103	1,38	162	2,10	112	1,53	62	0,77	44	0,49	36	0,40	43	0,52	357	4,16
Total Ertrag	7480	100,00	7724	100,00	7344	100,00	8028	100,00	9024	100,00	8946	100,00	8301	100,00	8585	100,00
Finanzaufwand	1633	21,83	1655	21,43	1739	23,68	1953	24,33	1107	12,27	1248	13,95	1211	14,59	1167	13,59
Unterhalt und Reparaturen	1843	24,64	2259	29,25	1775	24,17	2242	27,93	2230	24,71	2893	32,34	1961	23,62	2322	27,05
Abgaben und Sachvers.	676	9,04	676	8,75	663	9,03	690	8,59	700	7,76	640	7,15	560	6,75	577	6,72
Verwaltungsaufwand	520	6,95	574	7,43	552	7,52	551	6,86	561	6,22	574	6,42	575	6,93	548	6,38
Steuern	80	1,07	55	0,71	133	1,81	51	0,64	39	0,43	-8	-0,09	71	0,86	335	3,90
Cashflow	2728	36,47	2505	32,43	2482	33,80	2541	31,65	4387	48,61	3599	40,23	3923	47,26	3636	42,95

Entwicklung

von Vermögen und Schulden, Finanzaufwand,
Zinssätzen, Verschuldungsgrad 1992 bis 2012

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Nettoanlagewert in TCHF (NAW)	59259	59342	59920	59926	60739	60757	82889	82955	83076	83991	83898
Versicherungswert in TCHF	125796	125796	120078	120162	147479	147479	147563	147563	147563	158103	159066
Hypotheiken und Darlehen in TCHF	44075	43695	50507	59798	60017	59491	59171	54645	54139	53609	51384
Depositenkasse in TCHF (ab 1.10.90)	334	845	1337	1840	2433	2658	2885	3030	3103	3068	3202
Total Schulden in TCHF	44409	44540	51844	61638	62450	62149	62056	57675	57242	56677	54586
ZKB-Hypoziinssatz variabel (Durchschnitt)	6.85	6.67	5.58	5.50	5.06	4.54	4.08	3.90	4.19	4.38	3.96
Finanzaufwand in TCHF	2970	2839	2434	2822	3432	2911	2778	2548	2414	2410	2135
%-Anteil Finanzaufwand am Mieterfranken	44.9	41.9	35.4	38.3	41.5	37.0	33.0	32.8	31.3	29.4	26.5
Verschuldungsgrad (Schulden in % NAW)	74.94	75.06	86.52	102.86	102.82	102.29	74.87	69.53	68.90	67.48	65.06

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Nettoanlagewert in TCHF (NAW)	83957	84141	84230	84382	80889	80943	103899	103950	98140	139727
Versicherungswert in TCHF	159147	159163	159163	159401	148985	160670	191948	192236	173742	207597
Hypotheiken und Darlehen in TCHF	50984	48132	47742	47375	52927	55180	54914	54609	59643	77672
Depositenkasse in TCHF (ab 1.10.90)	3640	3787	4294	4771	5197	4689	5019	5787	6289	6829
Total Schulden in TCHF	54624	51919	52036	52146	58124	59869	59933	60396	65932	84501
ZKB-Hypoziinssatz variabel (Durchschnitt)	3.40	3.25	3.17	3.00	3.06	3.44	2.67	2.50	2.50	2.50
Referenzzinssatz SNB (seit 10.9.08) (Durchschnitt)						3.50	3.27	2.98	2.73	2.35
Finanzaufwand in TCHF	1971	1659	1633	1655	1739	1953	1107	1248	1211	1167
%-Anteil Finanzaufwand am Mieterfranken	25.3	22.0	21.8	21.4	23.7	24.3	12.3	14.0	14.6	13.6
Verschuldungsgrad (Schulden in % NAW)	65.06	61.70	61.78	61.80	71.85	73.96	57.68	56.10	67.18	60.48

Übersicht

über die Hypotheken und Darlehen

			Ursprünglich oder neu	Erhöhungen	Total	Abzahlungen Total	2012	Bestand 31.12.12
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	0,4370%						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	0,4120%	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	0,6800%	3 000 000	2 000 000	5 000 000				5 000 000
Stamm Neu 2 ZKB	0,5140%	5 000 000		5 000 000				5 000 000
Stamm Neu 2 ZKB	0,6200%	18 000 000		18 000 000				18 000 000

per 31. Dezember 2012

		Ursprünglich oder neu	Erhöhungen	Total	Abzahlungen		Bestand
					Total	2012	31.12.12
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	273 500	109 400	1 586 500
Käferholz PKZH	2,2500%	2 000 000	810 000	2 810 000	2 810 000	30 000	0
WEG Darlehen	0,0000%	2 751 000		2 751 000	1 058 110	137 550	1 692 890
		5 770 600	2 826 820	8 597 420	8 302 610	276 950	7 767 159

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	33 439 000	40 400 000	
1b	Zürich	144	1946	28 640 000	9 680 653	53 224
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	5 373 000	3 674 000	
	Garage Fällanden		1967	533 000	119 000	
Total		810		207 596 900	139 726 546	69 021

* 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	Ort	Bezug	AW 1		AW 2		FW 1				
			1½-Z	2½-Z	1½-Z	2½-Z	2-Z	3-Z	4-Z	5½-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 2012

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			1	133	1						144	
					1	60	19						80	
					1	69	26		1				97	
					9	24	27						60	7
				2									2	
														119
					68	10		1					79	29
														7
						3	3	3					9	4
														47
							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	10	1	10	71	75	361	164	3	26	5	2	810	415
														175

FW 2 = Familienwohnung 2 (allgemeiner Wohnungsbau)

Frei = Freitragender Wohnungsbau

Organe

Genossenschaftsorgane und Verwaltung

Vorstand (Amtsdauer 2010–2013) Stand 31. Dezember 2012

Wahl in den Vorstand

Präsident:		
Jürg Labhart, Widumstrasse 5, 8603 Schwerzenbach		1996
Vizepräsident:		
Dr. Rudolf Richner, Oberwiesenstrasse 1, 8057 Zürich		1992
Quästor:		
Hermann Leiser, Künzlistrasse 32, 8057 Zürich		1992
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:		
Bernhard Brunner, Chimligasse 20, 8603 Schwerzenbach		2009
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 044 250 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%)
ab 15.10.2012
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:
Ergyn Kazazi (bis Ende Aug. 2012)

Kolonie Hauswarte

Claudia Bamert, Siedlung Käferholz

Impressum

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

