

Jahresbericht

und Rechnung

2009



**BAUGENOSSENSCHAFT
BRUNNENHOF
ZÜRICH**

Inhaltsverzeichnis

Jahresbericht und Rechnung 2009

Jahresbericht 2009	3
Einladung zur Generalversammlung 2010	3
Traktanden der 66. ordentlichen Generalversammlung	5
Protokoll der 65. ordentlichen Generalversammlung vom 9. Mai 2009	8
Beschlussprotokoll der ausserord. Generalversammlung vom 15. Dezember 2009	19
Bericht des Vorstandes	20
Bericht der Technischen Kommission	23
Bericht der Vermietungs- und Wohnkommission	24
Bericht aus der Kompostgruppe Stammsiedlung	26
Bericht der Projektgruppe Spielplatz Stammsiedlung	27
Bericht der Verwaltung	28
Bericht des Quästors	29

Jahresrechnung 2009	31
Bilanz per 31. Dezember 2009	32
Betriebsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009	34
Details zur Bilanz	36
Details zur Betriebsrechnung	37
Verwendung des Betriebsvorschlages	38
Erneuerungsfonds und Wertberichtigungen	38
Bericht der Revisionsstelle	39
Übersicht über die Hypotheken und Darlehen per 31. Dezember 2009	40
Anhang über die Liegenschaften	42
Anhang über weitere Angaben gemäss Gesetz	43
Übersicht über unseren Wohnungsbau	44
Genossenschaftsorgane und Verwaltung	46
Impressum	47

Einladung

zur Generalversammlung 2010

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Mit dem vorliegenden Jahresbericht und der Rechnung 2009 lade ich Sie zur 66. ordentlichen Generalversammlung ein.

Samstag, 8. Mai 2010 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: 17.15 Uhr).

Der Druck auf preiswerten Wohnraum im Grossraum Zürich steigt stetig. Aus der Presse erfahren wir von Mietzinsen an begehrten Wohnlagen in der Stadt Zürich von 5000.– bis 8000.– Franken monatlich. Einverdiener-Haushalte mit Kindern, aber auch ältere Leute mit einer einfachen Rente bleiben in diesem freien Markt auf der Strecke.

Gemeinnützige Baugenossenschaften, die ihre Mietzinskalkulation basierend auf der Kostenmiete berechnen, bekommen in diesem Umfeld eine immer wichtigere Bedeutung. Ungleich wie private Liegenschaften-Besitzer müssen die Baugenossenschaften keine Gewinne erwirtschaften, was zu beträchtlich tieferen Mietzinsen verglichen mit dem freien

Markt führt. In einer langfristigen Betrachtung über mehrere Jahrzehnte führt dieses Kostenmodell zu rund 30% tieferen Mietzinsen bei Genossenschaften gegenüber kommerziellen Vermietern.

Wenn die Genossenschaften bei Neubauten auf Nachhaltigkeit und Kostenkontrolle achten, können auch neue Projekte realisiert werden, die dem Mieter einen Mehrwert bieten bei einem sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnis. Verschiedene gemeinnützige Baugenossenschaften haben in den vergangenen Jahren aufgezeigt, dass energieeffiziente, moderne Gebäude gebaut werden können zu attraktiven Preisen.

Zu diesen innovativen Genossenschaften darf auch die BBZ gezählt werden mit dem Ersatzneubau Brunnenpark in der Stammsiedlung in Zürich. Die erste Etappe ist abgeschlossen und anlässlich der ausserordentlichen GV im Dezember 2009 haben die Mitglieder der BBZ die Realisierung der zweiten Etappe beschlossen. Diese zweite Etappe wird nach dem neusten Minergie-Standard ausgeführt werden. Nicht nur ergibt sich dadurch eine



.....> verbesserte Energiebilanz bei tieferen CO₂-Emissionen, sondern entlastet auch die Mieter durch tiefere Heizkostenabgaben über die gesamte Lebensdauer der Gebäude.

Die Baugenossenschaft Brunnenhof darf auf ein erfolgreiches Jahr 2009 zurückblicken. Mit der Vollvermietung in allen Siedlungen und Mietzinseinnahmen der ersten Etappe Brunnenpark über ein volles Jahr, schliesst die Jahresrechnung mit einem positiven Resultat ab und es kann erneut auf das einbezahlte Genossenschaftskapital eine Dividende ausgerichtet werden. Die BBZ konnte bereits grössere Abschreibungen machen auf die Altbauten, die von der zweiten Etappe Brunnenpark betroffen sind.

Ich heisse alle Genossenschaftsmitglieder, Gäste, ehemaligen Vorstandsmitglieder und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BBZ herzlich willkommen.

Ich bitte Sie, sich mit der beiliegenden Karte bis spätestens Donnerstag, 29. April 2010, anzumelden.

Den schriftlich angemeldeten Genossenschaftserinnen und Genossenschaftern wird der Stimmrechtsausweis bei der Türkontrolle abgegeben.

Ich freue mich, Sie am 8. Mai 2010 an der Generalversammlung begrüessen zu dürfen, zähle auf eine rege Teilnahme und wünsche Ihnen im Kreise der Genossenschaftserinnen und Genossenschaftern einen interessanten, kurzweiligen und vergnügten Abend.

Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich



Jürg Labhart
Präsident der BBZ

Traktanden

der 66. ordentlichen Generalversammlung

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Protokolle
 - 2.1 Protokoll der 65. ordentlichen Generalversammlung vom 9. Mai 2009
 - 2.2 Beschlussprotokoll der ausserord. Generalversammlung vom 15. Dezember 2009
3. Ordentliche Jahresgeschäfte
 - 3.1 Jahresbericht 2009
 - 3.2 Genehmigung der Jahresrechnung 2009 und der Bilanz per 31. Dezember 2009
 - 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 des Vorstandes für die Amtsdauer 2010 bis 2013
 - 5.2 Wahl des Präsidenten für die Amtsdauer 2010 bis 2013
6. Genehmigung des Vermietungsreglements
7. Verschiedenes

Zu Traktandum 5.1:

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)
- Christian Knecht (im Vorstand seit 2002)
- Matthias Seemann (im Vorstand seit 2007)
- Bernhard Brunner (im Vorstand seit 2009)



Anlässlich der GV 2010 tritt Anne von Dunker aus dem Vorstand der BBZ zurück. Als dienstältestes Vorstandsmitglied durften wir 20 Jahre auf ihre Mitarbeit zählen, und als Präsidentin der Vermietungs- und Wohnkommission hat sie umsichtig alle Belange der Vermietung beaufsichtigt und bei Streitfällen zwischen Mietern Schlichtungssitzungen geleitet und zu einvernehmlichen Lösungen beigetragen. Wir werden ihre wertvolle Mitarbeit in der BBZ vermissen und wünschen ihr für die Zukunft alles Gute.

Der Vorstand möchte gerne den frei werdenden Sitz wieder durch eine Frau besetzen. Auf den Aushang, dass ein Vorstandsmitglied gesucht wird, haben sich verschiedene Interessentinnen gemeldet. Leider haben wir aus verschiedenen Gründen Absagen erhalten. Es freut uns, dass Frau Brzezowsky, wohnhaft in der Siedlung Chimli in Schwerzenbach, sich als Kandidatin für den Vorstand zur Verfügung stellt.



Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Ich heisse Anja Brzezowsky, geboren wurde ich am 8. September 1972. Aufgewachsen bin ich am Bodensee, Rorschacherberg, wo ich auch lebte, bis ich vor 5 Jahren nach Schwerzenbach zog. Nach meiner Lehre als Pharma-Assistentin arbeitete ich noch 2 Jahre in einer Apotheke. Danach bekam ich die Chance, bei einer Krankenkasse ins Büro zu wechseln. Nach 4 Jahren als Sachbearbeiterin landete ich bei meiner jetzigen Arbeitgeberin, der «Zürich Versicherung», wo ich auch schon mehr als 10 Jahre arbeite. Wegen Umstrukturierungen wurde ich nach Zürich (Opfikon/Glattbrugg) versetzt. Nach 3 Jahren Pendeln zwischen Arbeits- und Wohnort entschied ich mich im Jahr 1995 auch meinen Wohnort nach Zürich zu verlegen. Ich hatte Glück, gleich bei meinem 1. Anlauf der Wohnungssuche eine schöne und helle Wohnung in der Chimligasse, Schwerzenbach, zu finden, wo ich auch jetzt noch gerne lebe und mich sehr wohlfühle.

Seit 2 Jahren arbeite ich als Business Analyst bei der Global Life in einem Projektteam. Ich war schon immer eine Person, die in der Arbeitswelt die Herausforderung suchte und darum immer wieder die Gelegenheit nutzte, mich weiterzubilden.

Meine 1. Genossenschaftswohnung ist mein jetziges Domizil. Die Idee, als Mieter im Vorstand einer Genossenschaft zu sein und so auch über deren Politik – im möglichen Rahmen – mitbestimmen zu können, fasziniert mich. Das hat mich motiviert, im Vorstand mitzuarbeiten und so auch mal «hinter die Kulissen» der Genossenschaft blicken zu können. Dabei bin ich mir bewusst, dass Arbeit auf mich zukommt.

Ich freue mich auf eine wertvolle und aufregende Zeit mit vielen guten Eindrücken, die bestimmt meinen Horizont erweitern werden.

Der Vorstand beantragt der GV, für den frei werdenden Vorstandssitz Frau Anja Brzezowsky zu wählen.

Zu Traktandum 5.2:

Jürg Labhart (Präsident seit 2002) stellt sich als Präsident wieder zur Verfügung.

Zu Traktandum 6:

Die neuen Statuten der BBZ verlangen, dass das Vermietungsreglement durch die Generalversammlung genehmigt wird (Art. 26 Abs. 1 n). Die BBZ hat seit dem Jahr 1998 ein Vermietungsreglement, das im Laufe der Jahre leicht angepasst wurde. Sie finden ein Exemplar mit Kommentaren in der Beilage zum Jahresbericht.

Gestützt auf Art. 27 Abs. 3 der Statuten können die Buchhaltung, die Erfolgsrechnung sowie die Bilanz ab 26. April 2010 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 65. ordentlichen Generalversammlung vom 9. Mai 2009 (Kurzfassung*)

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler
2. Protokoll der 64. ordentlichen Generalversammlung vom 17. Mai 2008
3. Ordentliche Jahresgeschäfte
 - 3.1 Jahresbericht 2008
 - 3.2 Genehmigung der Jahresrechnung 2008 und der Bilanz per 31. Dezember 2008
 - 3.3 Genehmigung des Berichtes 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 2009 bis 2010
 - 5.2 Vorstand-Ersatzwahl für den Rest der Amtsdauer 2007 bis 2010
6. Revision der Statuten
 - 6.1 Wahl eines Vorsitzenden für dieses Traktandum
Vorschlag: lic. iur. Ruedi Schoch, Rechtsanwalt und Mediator SAV
 - 6.2 Einführung
 - 6.3 Beschluss über Eintreten
 - 6.4 Beratung und Bereinigung der Statuten
 - 6.5 Schlussbestimmung
7. Weiteres Vorgehen
8. Verschiedenes

1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler

Begrüssung

Als Gäste begrüsst Jürg Labhart Herrn Heinz Pfenninger von der ZKB, Herrn Philipp Egger von der BDO Visura, Herrn Ruedi Schoch vom SVW, Herrn Dieter Hanhart vom WohnBauBüro, Frau Anne-Marie Fischer und Herrn Reto Visini vom Architekturbüro Fischer Visini, Herrn Bruno Burri, Präsident der Baugenossenschaft ASIG, und Herrn Remi Wipfler von der Karl Steiner AG.

Formelles

Da alle formellen Bedingungen, die die Statuten verlangen, erfüllt sind, ist die Generalversammlung von heute Abend beschlussfähig. Der Präsident, Jürg Labhart, erklärt die 65. Generalversammlung der Baugenossenschaft Brunnenhof für eröffnet.

Beileid

Im Berichtsjahr 2008 sind 8 Genossenschaftlerinnen und 6 Genossenschaftler gestorben.

Zum Abstimmungsprozedere Stimmrecht

Art. 23 der Statuten besagt, dass jedes Genossenschaftsmitglied eine Stimme hat und sich durch eine handlungsfähige, familienangehörige Person, die im selben Haushalt lebt, vertreten lassen kann.



* Das ausführliche Protokoll kann auf der Verwaltung eingesehen werden.



Beschlussfassung

Art. 24 sagt, dass Beschlüsse mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen (einer Stimme mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen) gefasst werden.

Bei Wahlen gilt im 2. Wahldurchgang das relative Mehr der abgegebenen Stimmen (mehr als alle anderen). Wahlen oder Abstimmungen werden offen erfolgen. Eine geheime Durchführung kann von $\frac{1}{5}$ der Anwesenden verlangt werden.

Die Schlussabstimmung der Statutenrevision erfordert die Zustimmung von zwei Dritteln der anwesenden Genossenschaftsmitglieder. Die Stimmberechtigten werden von Jürg Labhart gefragt, ob alle ihre Stimmrechtskarte erhalten hätten. Das ist der Fall.

Wahl der Stimmzähler

- Reihe 1 plus Vorstandstisch: Walter Haas, Affolternstrasse 174
- Reihe 2: Werner Locher, Künzlistrasse 18
- Reihe 3: Ruth Meier, Wehntalerstrasse 203
- Reihe 4: Grégoire Schuwey, Künzlistrasse 49
- Reihe 5: Hüseyin Manaz, Oberwiesenstrasse 1
- Reihe 6: Margrit Mori, Kiefernweg 12
- Reihe 7: Silvia Ziltener, Hoffeld 30

Von den 262 anwesenden Personen sind 166 Personen stimmberechtigt. Zweidrittelmehrheit ist 111 Stimmen.

2. Protokoll der 64. Generalversammlung vom 17. Mai 2008

Die Generalversammlung genehmigt das Protokoll der 64. Generalversammlung ohne Gegenstimme.

3. Ordentliche Jahresgeschäfte

3.1 Genehmigung des Jahresberichtes

Jürg Labhart bedankt sich oder stellt vor (ergänzend zum Jahresbericht):

Frau Mina Steiner arbeitet bereits seit 35 Jahren in ihrer nebenamtlichen Tätigkeit als Hauswartin in der Siedlung Käferholz.

Roger Blöchlinger verabschiedet sich nach 15 Jahren aus dem Vorstand.

Guido Bär ist neuer Hauswart in der Stammsiedlung.

Frau Schneeberger wird in der BBZ eine Lehre als Kauffrau absolvieren.

Beat Thalman ist neuer Hauswart in Schwerzenbach und Fällanden.

3.2 Genehmigung der Jahresrechnung

2008 und der Bilanz per 31. Dezember 2008

Für Hermann Leiser, Quästor, gibt es zwei Hauptgründe für das erfreuliche Ergebnis:

Die Nachfrage nach günstigen Wohnungen ist momentan sehr hoch, die Leerstandsnummer entsprechend tief. Der zweite Hauptgrund für das



.....> gute Rechnungsergebnisse sind die im Verhältnis zu den Kosten für die 1. Neubauetappe bescheidene Zunahme der Hypothekarschulden.

Vor allem dank Vollbelegung der Wohnungen der 1. Neubauetappe sind die Mietzinseinnahmen um 10,2 % angewachsen.

Trotz Neubau beträgt der Verschuldungsgrad (Hypothesen in % der Anlagekosten) nur 53,6 % (SVW-Durchschnitt = 69,3 %)

3.3 Genehmigung des Berichtes der Kontrollstelle

Herr Egger von der BDO-Visura empfiehlt der Versammlung, die Jahresrechnung zu genehmigen.

3.4 Entlastung der Verwaltungsorgane

Gleichzeitig mit der Genehmigung der Jahresrechnung 2008 und der Bilanz per 31. Dezember 2008 sind die Verwaltungsorgane zu entlasten. Weil auch zu diesem Traktandum niemand das Wort ergreifen möchte, kann Jürg Labhart zu den Abstimmungen schreiten.

Abstimmung

3.2 Genehmigung der Jahresrechnung 2008 und der Bilanz per 31.12.2008: wird ohne Gegenstimme genehmigt

3.3 Genehmigung des Berichtes der Kontrollstelle:

wird ohne Gegenstimme genehmigt

3.4 Entlastung der Verwaltungsorgane:

Jürg Labhart macht die Mitglieder des Vorstandes darauf aufmerksam, dass sie sich bei

dieser Abstimmung zu enthalten haben. Auch dieses Traktandum wird von der Generalversammlung ohne Gegenstimme genehmigt.

Die Generalversammlung anerkennt die Abstimmungsergebnisse.

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

Die Generalversammlung stimmt dem Antrag des Vorstandes einstimmig zu, den Genossenschaftlern eine Dividende von 2,75% auszuschütten.

4. Projekt Erneuerung der Stammsiedlung

Die Häuser Oberwiesenstrasse und Wehntalstrasse konnten Ende Juni 2008 an die Mieter übergeben werden. Das Haus an der Künzlistrasse war Ende August 2008 bezugsbereit. Im Juni 2008 wurden den interessierten Genossenschaftlern anlässlich des Tages der offenen Tür die neuen Wohnungen gezeigt.

Die ehrgeizigen Ziele bezüglich Kosten schlagen sich in den erzielten Mietzinsen nieder.

- Für eine neue 3½-Zi-Wohnung konnte ein Mietzins von rund Fr. 1506.– erreicht werden
- für eine subventionierte 3½-Zi-Wohnung gar Fr. 1114.– .

.....>

-> – Eine 4½-Zi-Wohnung kann beispielsweise für Fr. 1803.– angeboten werden,
– eine subventionierte 4½-Zi-Wohnung für Fr. 1355.–.

Bei der gebotenen Grösse und Qualität sind diese Mietzinsen auf dem Platz Zürich wohl einzigartig.

Für den Neubau erreichte die BBZ Kosten von Fr. 3020.– pro Quadratmeter Hauptnutzfläche (Benchmark). Dies ist unter Wohnbaugenossenschaften ein Spitzenergebnis an Kostenkontrolle und zeigt, dass die BBZ bei der ersten Etappe hervorragend gearbeitet hat.

Eine weitere Etappe mit rund 90 neuen Wohnungen entlang der Künzli- und Wehntalerstrasse ist nicht vor Oktober 2010 zu erwarten.

5. Wahlen

5.1 Wahl der Kontrollstelle für die Amtsdauer 2009 bis 2010

Die BDO-Visura wird ohne Gegenstimme für eine weitere Amtszeit von 2009 bis 2010 gewählt.

5.2 Vorstands-Ersatzneuwahl für den Rest der Amtsdauer 2007 bis 2010

Weil Roger Blöchlinger aus dem Vorstand zurücktritt, schlägt der Vorstand Herrn Bernhard

Brunner als neues Vorstandsmitglied vor. Er wird von der Generalversammlung mit einer Gegenstimme in den Vorstand gewählt.

6. Revision der Statuten

6.1 Wahl eines Vorsitzenden für dieses Traktandum

An der letztjährigen GV hat der Vorstand einen Statutenentwurf vom 25. März 2008 vorgestellt. Interessierte hatten bereits am 17. April 2008 anlässlich einer Mitgliederversammlung die Möglichkeit gehabt, den Vorschlag des Vorstandes genauer kennen zu lernen und Fragen zu stellen.

An der GV 2008 hat Herr Grossenbacher den Antrag gestellt, die Abstimmung über die Statuten um ein Jahr zu verschieben.

Er hat in Aussicht gestellt, einen eigenen Vorschlag zu erarbeiten und der GV vorzustellen. Sie haben den Entwurf von der Gruppe um Herrn Grossenbacher erhalten.

Der Vorstand ist nach wie vor der Meinung, die vom Vorstand vorgestellten Statuten würden die Weichen richtig für die Zukunft der BBZ stellen.

Gestützt auf den Entwurf von Herrn Grossenbacher hat der Vorstand bei etlichen Artikeln

.....>

.....> die Vorschläge in einen Kompromissvorschlag übernommen, um die Behandlung heute Abend nicht unnötig in die Länge zu ziehen.

Um eine faire Behandlung des Traktandums zu gewährleisten, wählt die Generalversammlung Herrn lic. iur. Ruedi Schoch als Vorsitzenden. Als Rechtsanwalt des SVW und Mediator SAV hat er das notwendige Fachwissen und die Ausbildung, um die GV bei der Behandlung diese Traktandums zu unterstützen.

Ruedi Schoch

Er fragt, ob jemand vor der Abstimmung das Wort wünscht.

Die Abstimmung lautet: Will die GV als Grundlage der Diskussion für heute Abend «die verbesserte Auflage des Vorstandes» oder will die GV als Grundlage der Diskussion für heute Abend «die verbesserte Auflage der Statutenkommission».

Urs Grossenbacher

Er präzisiert: Die «verbesserte Auflage» ist von der Statutenkommission Grossenbacher. Der «Entwurf neue verbesserte Statuten» ist vom Vorstand.

Ruedi Schoch

Der Vorsitzende erläutert nochmals die nun kommende Abstimmung: Es wird abgestimmt,

um herauszufinden, ob man im Weiteren von der Vorstandsbasis, bei der der Vorstand schon einiges geklärt hat, ausgeht (das ist der neue Vorschlag, den sie bei der Türe erhalten haben) oder die GV geht von der «verbesserten Auflage 2009» der Statutenkommission aus. Er fragt, ob die Abstimmung klar sei. Keine Bemerkungen.

Abstimmung:

90 Stimmen sind für den «Entwurf neue verbesserte Statuten» des Vorstandes als Grundlage der Diskussion.

64 Stimmen sind für die «verbesserte Auflage 2009» der Statutenkommission Grossenbacher als Grundlage der Diskussion.

Anschliessend stellt Matthias Seemann den Vorschlag des Vorstandes vor.

Detailberatung:

Art. 1 und 2:

keine Änderungswünsche.

Art. 3 Abs. 1:

72 Stimmen sind für den ursprünglichen Vorstands-Entwurf (Passus «und Mitverantwortung» und «insbesondere Familien»)

57 Stimmen sind für den Kompromissvorschlag des Vorstandes, der dem Vorschlag der Statutenkommission entspricht.>

.....> *Art. 3 Abs. 2 lit. h*

Eine klare Mehrheit ist für das Beibehalten von «preiswert». Das Resultat wird von den Stimmberechtigten akzeptiert.

Art. 4 (Grundsätze zur Vermietung)
keine Einwände.

Art. 5 (Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude)

Es gibt zwei Abstimmungen:

Im Art. 5 Abs. 3: Antrag von Urs Grossenbacher «nach Möglichkeit» streichen. Der Antrag wird mit grosser Mehrheit abgelehnt.

Im Art. 5 Abs. 3: Antrag von Urs Grossenbacher «drei faire Umsiedlungsobjekte» wird mit 46 gegen 74 Stimmen abgelehnt. Es bleibt bei «ein Umsiedlungsobjekt».

Art. 6
ursprünglicher Vorstands-Entwurf angenommen

Art. 7
ursprünglicher Vorstands-Entwurf angenommen

Art. 8
ursprünglicher Vorstands-Entwurf angenommen

Art. 9
ursprünglicher Vorstands-Entwurf angenommen

Art. 10
ursprünglicher Vorstands-Entwurf angenommen

Art. 11
Natürlich muss hier unter Abs. f auch «ein Umsiedlungsangebot» stehen.

Es meldet sich niemand zum Art. 11.
Kompromiss-Vorschlag des Vorstandes angenommen.

Art. 12
ursprünglicher Vorstands-Entwurf angenommen.

Art. 13
ursprünglicher Vorstands-Entwurf angenommen.

Art. 14
ursprünglicher Vorstands-Entwurf angenommen.

Art. 15 bis 23
ursprünglicher Vorstands-Entwurf angenommen

Art. 24:
Kompromiss-Vorschlag des Vorstandes mit grosser Mehrheit angenommen.

Art. 25
ursprünglicher Vorstands-Entwurf mit grosser Mehrheit angenommen.>

.....> *Art. 26*

Ruedi Schoch erklärt die Unterschiede des Art. 26 in der ursprünglichen Version des Vorstandes (blaues Heft), der Version Grossenbacher und des Kompromiss-Vorschlages des Vorstandes, der auf der Seite 16 des kleinen Heftes (Ruedi Schoch) abgedruckt ist: Die Version Grossenbacher unterscheidet sich zum Kompromiss-Vorschlag des Vorstandes nur darin, dass er in lit. o Reglemente in die Kompetenz der Generalversammlung aufnehmen lassen will.

Ruedi Schoch fragt, ob das jemand von der Statutenkommission begründen möchte.

Herr Cliva, Hoffeld 28

Er empfindet das Vorgehen als ein Theater. Er und viele Anwesende haben die Nase voll. Er empfindet das Vorgehen völlig undemokratisch. Er neigt weder zur einen, noch zur anderen Seite. Er stellt zwei Anträge. In einem Monat soll man an einer ausserordentlichen GV zwei Vorschläge präsentieren und nicht wie heute, hier eine Version, da eine korrigierte Version und da noch etwas anderes.

Ruedi Schoch

Er deutet den Antrag von Herrn Cliva mit Abschluss der Diskussion und der Verschiebung des Traktandums auf eine andere Generalversammlung. Er fragt Herrn Cliva, ob das kor-

rekt sei. Nun fragt er, ob sich jemand zum Antrag Cliva äussern möchte.

Ruedi Schoch nimmt den Antrag von Herrn Cliva auf. Er lässt darüber abstimmen, ob man die Behandlung der Statuten unterbrechen soll.

Eine klare Mehrheit ist für die Fortführung des Traktandums Statuten. Ab jetzt möchte Herr Schoch das Heft «Kompromiss-Vorschlag» für die Diskussion benutzen.

Art. 26 Abs.1

Herr Schoch fragt Herrn Grossenbacher, ob er einen Antrag stellen möchte, lit. o aufzunehmen. Dort heisst es: «Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.» Herr Grossenbacher antwortet, dass er keinen Antrag stellen möchte.

Art. 26 Abs. 2

Der Vorstand macht einen Kompromiss-Vorschlag. Ruedi Schoch fragt Herrn Grossenbacher, ob er mit dem Kompromiss-Vorschlag mit 90 Tagen einverstanden ist, oder ob er an seiner Version mit 60 Tagen festhält. Herr Grossenbacher ist mit dem Kompromiss-Vorschlag einverstanden.

Art. 27

Kompromiss-Vorschlag des Vorstandes wird mit grosser Mehrheit angenommen.

.....>



Art. 30 Abs. 1

Er empfiehlt unbedingt, den Art. 30 Abs. 1 in der Version der Gruppe Grossenbacher zu übernehmen. In ihrer Version ist es z.B. auch nur möglich, sich wählen zu lassen, wenn er Mieter in der BBZ ist. So wie der Vorstand den Artikel abgeändert hat, kann jemand von auswärts, der nicht in der BBZ wohnt, sich als Vorstand bewerben und wird eventuell vom Gremium (Vorstand) ausgelesen. Urs Grossenbacher fragt, was die Genossenschaftler von einem solchen Vorstandsmitglied hätten. Er findet wichtig, dass ein Vorstandsmitglied mit den Anwesenden Kontakt hat, im gleichen Boot sitzt und in der gleichen Genossenschaft wohnt. Auf diesen Standpunkt stellt sich die Gruppe Grossenbacher. Darum möchte diese Gruppe den Punkt 17 (Art. 31 Abs. 1) genau so wie aufgeführt übernehmen und in die Statuten einfügen. Das ist ein Antrag.

72 Stimmen sind für die ursprüngliche Version des Vorstandes.

48 Stimmen sind für den Vorschlag der Statutenkommission (Gruppe Grossenbacher).

Art. 30 Abs. 2

Unter A) sieht man die ursprüngliche Version des Vorstandes, unter B) sieht man den

Vorschlag der Statutenkommission (Gruppe Grossenbacher) und unter C) sieht man den Kompromiss-Vorschlag des Vorstandes, wie er nun vorliegt.

Die Gruppe Grossenbacher hat Wert darauf gelegt, dass Vorstandsmitglieder möglichst unabhängig voneinander sind. Das ist besonders bei einem solch kleinen Gremium von nur 5 bis 9 Personen wichtig. Darum enthalten sie die Bedingungen, dass Vorstandsmitglieder nicht blutsverwandt, verheiratet, verschwägert oder im Konkubinat lebend sein dürfen.

Der Vorstand ist der Meinung, dass der Kompromiss-Vorschlag C), den man vorne auf der Projektion sieht, der bessere ist, weil er eine Überreglementierung vermeidet.

84 Stimmen sind für den Kompromiss-Vorschlag des Vorstandes.

36 Stimmen sind für die Version der Statutenkommission (Gruppe Grossenbacher).

Art. 30 Abs. 3

In diesem Punkt möchte die Gruppe Grossenbacher eine Amtsdauer-Beschränkung einführen.

90 Stimmen sind für den ursprünglichen Vorschlag des Vorstandes.

Deutlich weniger Stimmen sind für den Vorschlag der Statutenkommission (Gruppe Grossenbacher). Ruedi Schoch verzichtet auf die Auszählung. Die GV akzeptiert das Resultat.





Art. 31 Abs. 1

Der Statuten-Entwurf hat diesen Artikel nicht vorgesehen. Es gibt einen Vorschlag der Gruppe Grossenbacher. Der Vorstand schlägt einen Kompromiss-Vorschlag vor. Er wurde teilweise aus Art. 4 übernommen. Ruedi Schoch fragt Herrn Grossenbacher, ob er sich zu diesem Punkt äussern möchte.

Urs Grossenbacher

Bei diesem Artikel geht es einmal mehr um die Kontrolle. Wenn der ganze Vorstand in einer Kommission vertreten ist, wer kontrolliert dann vom Vorstand, dass das in der Kommission wirklich umgesetzt wird.

Matthias Seemann, Vorstand

Hier geht es um zwei Sätze. Im ersten um die Sorgfaltspflicht des Vorstandes. Das hat der Vorstand in seinem Kompromiss-Vorschlag übernommen. Und der folgende zweite Punkt, den Herr Grossenbacher anspricht. Der Vorstand hat verschiedene Kommissionen, wie Vermietungskommission, Technische Kommission und jetzt für den Neubau eine Kommission. In der Kommission des Neubaus sind alle Vorstandsmitglieder dabei, weil das ein sehr wichtiges Geschäft ist für den Vorstand, so dass alle Vorstandsmitglieder dabei sein wollen, und zweitens ist es so viel Arbeit, dass man das rechtfertigen kann, dass alle vertreten sind. In den anderen Kommissionen sind

nur zwei, drei Personen dabei. Im Vorstand denkt man, dass er sich selber organisieren und die Kommissionen besetzen kann. Darum empfiehlt der Vorstand, dass man beim Kompromiss-Vorschlag des Vorstandes bleibt.

Abstimmung Art. 31 Abs. 1

Klare Mehrheit für den Kompromiss-Vorschlag des Vorstandes.

Art. 32 Abs. 1

Dieser Artikel wurde im Kompromiss-Vorschlag des Vorstandes komplett von der Version der Statutenkommission (Gruppe Grossenbacher) übernommen.

Die Generalversammlung will nicht darüber diskutieren.

Art. 33 bis Art. 38

ursprünglicher Vorstands-Entwurf angenommen.

Art. 39 Abs. 2

Es gibt einen Vorschlag der Gruppe Grossenbacher und es gibt einen Kompromiss-Vorschlag des Vorstandes.

Urs Grossenbacher

Im Vergleich mit anderen Genossenschaften hat die Gruppe Grossenbacher festgestellt, dass ihre Mitglieder sehr selten informiert



.....> werden. Sie werden vor allem informiert, wenn es um Neubau-Angelegenheiten geht. Dann ist man mit der Information grosszügig. Aber mit Informationen über das normale Tagesgeschäft ist man absolut zurückhaltend. Die Gruppe Grossenbacher denkt, dass die Genossenschafter es verdient hätten, einmal pro Halbjahr über die Geschäfte informiert zu werden. Das heisst, zusätzlich zum Jahresbericht, den man vor der GV erhält, ein halbes Jahr später einen zweiten Bericht. Er stellt Antrag für Annahme der Version der Gruppe Grossenbacher.

Roger Blöchlinger, Vorstand

Die BBZ nutzt aktiv verschiedenste Kanäle, um die Mitglieder zu informieren.

Er liest vor: direkt adressierte Post an die Mitglieder, Aushänge in Treppenhäusern, es gibt Schaukästen, es gibt Info-Veranstaltungen, z.B. zu den Statuten, zu denen alle Mitglieder eingeladen wurden, es gibt Info-Veranstaltungen zu Umbauten und Sanierungen, es gibt ein BBZ-Aktuell, das informiert, es gibt das Internet und es gibt den Jahresbericht. Bis auf den Jahresbericht wird jedes Mitglied gezielt und bei Bedarf informiert. Ein Informationszwang ohne Veranlassung

führt zu reinem Bla-Bla, weil man es machen muss, und es ist eine Verschwendung von Ressourcen, ein Lieblingsthema von Urs Grossenbacher, letztlich vom Geld der Mitglieder. Roger Blöchlinger empfiehlt unbedingt den Kompromiss-Vorschlag C) des Vorstandes zur Annahme.

89 Stimmen sind für den Kompromiss-Vorschlag des Vorstandes.

Deutlich weniger Stimmen sind für den Vorschlag der Gruppe Grossenbacher.

Art. 40

Die Generalversammlung übernimmt die Version der Gruppe Grossenbacher, natürlich mit dem Datum der heutigen GV.

Ruedi Schoch sagt, dass der Statutenentwurf somit durchberaten wurde. Er fragt die Anwesenden, ob sie noch eine Frage zu ihren Statuten hätten. Wenn nicht, würde er noch zwei Abstimmungen machen. Er lässt zählen, wie viele Stimmberechtigte jetzt um etwa 23.10 Uhr noch da sind. Er sagt, wenn jemand jetzt rausgeht, verpasst die Person eventuell eine Abstimmung. Er lässt zur Sicherheit die Türen schliessen und lässt die Stimmberechtigten zählen. René Meier soll

.....>

.....> die Türen kontrollieren. Er fordert nochmals alle auf, nicht mehr rauszugehen. Selbstverständlich sollen nur die Stimmberechtigten gezählt werden. Er informiert, dass in der zweiten Abstimmung gefragt wird, ob die Genossenschafter die behandelten Statuten annehmen wollen. Ja oder Nein.

Jetzt bittet er alle Stimmberechtigten, ihre Stimmkarte zu erheben.

Es sind noch 122 Stimmberechtigte anwesend. Die $\frac{2}{3}$ -Mehrheit sind 82 Stimmen.

Ruedi Schoch führt die Schlussabstimmung über den vom Vorstand vorgelegten Kompromiss-Vorschlag und dessen von der GV beschlossenen Änderungen durch.

Ruedi Schoch vergewissert sich nochmals, dass niemand mehr etwas sagen möchte.

Schlussabstimmung:

89 Stimmen sind für den Kompromiss-Vorschlag mit den entsprechenden Änderungen.

18 Stimmen sind gegen den Kompromiss-Vorschlag mit den entsprechenden Änderungen.

15 Stimmberechtigte enthalten sich ihrer Stimme.

Die neuen Statuten wurden mit 89 Stimmen angenommen, weil das erforderliche Quorum von 82 Stimmen erreicht wurde.

7. Verschiedenes

Jürg Labhart fragt die GV, ob jemand zu diesem Traktandum das Wort wünscht. Das ist nicht der Fall.

Die nächste Generalversammlung wird am 8. Mai 2010 stattfinden.

Die Generalversammlung 2009 ist geschlossen.

Fällanden, den 28. Juli 2009

Der Vorsitzende:
Jürg Labhart,
Präsident

Der Protokollführer:
Christian Knecht,
Aktuar

Protokoll

der ausserordentlichen Generalversammlung vom 15. Dezember 2009 (Beschlussprotokoll*)

Erneuerung der Stammsiedlung (2. Etappe), Kurzüberblick

Die zweite Etappe ist entlang der Künzlistrasse und der Wehntalerstrasse geplant. Sie schliesst an die bereits fertiggestellte 1. Erneuerungsetappe an.

Es werden 90 bestehende Wohnungen durch 96 neue Wohnungen ersetzt.

Wie bereits erwähnt, sind vermehrt 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen geplant, um den Bedürfnissen der heutigen Genossenschaftsmitglieder der BZZ gerecht zu werden.

Beschluss zum Antrag des Vorstandes zur Erneuerung der Stammsiedlung (2. Etappe), Traktandum 2

Antrag:

«Als zweite Etappe werden an der Künzli/Wehntalerstrasse 90 Wohnungen durch Neubauten mit insgesamt 96 Wohnungen gemäss dem Projekt Brunnenpark ersetzt. Der Kostenrahmen beträgt 42 Mio. Franken.»

Beschluss:

Resultat der Abstimmung:

98 JA-Stimmen

3 NEIN-Stimmen

Damit ist der Antrag des Vorstandes angenommen worden.

Zürich, 4. Februar 2010

Der Protokollführer:

Matthias Seemann,

Aktuar

* Das ausführliche Protokoll kann auf der Verwaltung eingesehen werden.

Bericht

des Vorstandes

Neben den üblichen Alltagsgeschäften arbeitete der Vorstand dieses Jahr an zwei Projekten ganz besonders intensiv. Zum einen musste das Projekt «Erneuerung der Statuten» endlich zu einem guten Ende gebracht werden. Dazu war die Zustimmung von zwei Dritteln der stimmberechtigten GV-Teilnehmer nötig. Die zweite grosse Aufgabe, die sich der Vorstand vorgenommen hatte, war die Weiterführung der Erneuerung der Stammsiedlung mit einer zweiten Etappe. Ehrgeiziges Ziel war es, das Projekt soweit zu konkretisieren, dass es noch vor Ende Kalenderjahr einer ausserordentlichen GV zur Abstimmung vorgelegt werden konnte.

Viel zusätzliche Arbeit für den Vorstand, aber unsere Genossenschafter haben sie durch zwei positive GV-Entscheide honoriert. Danke für das gezeigte Vertrauen.

Die Annahme der neuen Statuten an der letzten GV hat auch Folgen für diesen Jahresbericht und die Traktandenliste der diesjährigen GV. Nach den neuen Statuten müssen neu das Grob-Budget und die Vorstandsentschuldigungen im Jahresbericht deklariert sein. Sie finden sie auf den entsprechenden Seiten. Zudem muss das Vermietungsreglement – eine Richtschnur, die sich der Vorstand zur gerechten Wohnungsvergabe selber gegeben hat – von der GV abgesegnet werden. Auch

diese Neuerung soll zur Transparenz über die Tätigkeit im Vorstand und in der Vermietungskommission (VWK) beitragen.

Durch die Zustimmung der Genossenschafter an der Ausserordentlichen GV vom 15. Dezember kann die zweite Erneuerungsetappe mit 96 modernen Wohnungen zwischen der Künzli- und der Wehtalerstrasse mit einem Kostenrahmen von 42 Mio. Franken definitiv realisiert werden. Der Vorstand nimmt dabei die guten Erfahrungen aus der ersten Etappe auf, berücksichtigt mit einem grösseren Anteil an kleineren Wohnungen aber auch die Bedürfnisse der jetzigen Mieter angemessen. Auf die letzte GV hat Roger Blöchliger nach 15-jähriger Tätigkeit im Vorstand sein Amt für die BBZ niedergelegt. Er war lange Zeit Präsident der Technischen Kommission und hat mit seinem Können im IT-Bereich wesentlich zu einer funktionierenden BBZ mit aktueller und ansprechender Homepage beigetragen. Herzlichen Dank Roger und alles Gute für die Zukunft.

Als Nachfolger wurde an der GV Herr Bernhard Brunner von den Genossenschaftern praktisch einstimmig in den Vorstand gewählt. Er hat sich in der Zwischenzeit gut eingelebt und seine Feuertaufe an der Ausserordentlichen GV im Dezember schon hinter sich. Er ist neu auch Mitglied in der Technischen Kommission. In der Projektgruppe



.....> Stammsiedlung modernisiert er da, wo er selber aufgewachsen ist.

An der folgenden GV wird uns Frau Anne von Dunker, 1990 als städtische Vertreterin in den Vorstand delegiert und später als gewähltes Mitglied im Vorstand der BBZ tätig, nach 20-jähriger, treuer Mitarbeit verlassen. Als Präsidentin der Vermietungs- und Wohnkommission war ihr soziales Gespür und ihre neutrale Stellung als quasi «Aussenstehende» nicht nur bei Schlichtungen eine gefragte Gabe. Wenn Not am Mann war, bei der Auswahl der Mieter für die neuen Wohnungen in der ersten Etappe etwa, nahm sich Anne Zeit für die BBZ, auch an Wochenenden wenn nötig. Danke Anne für deinen grossen Einsatz für unsere Genossenschaft und für die Zukunft alles Gute.

Der Vorstand bedankt sich bei den Mitarbeitenden der BBZ auch an dieser Stelle für den im vergangenen Jahr geleisteten grossen Einsatz. Die technischen Einstellungen an Heizung und Lüftung der Neubauten gaben immer noch überdurchschnittlich zu tun. Auch die Organisation des Genossenschaftsfestes, besonders durch Edy Maurer, sei hier herzlich verdankt. Für das kommende Jahr wünschen wir ihm die gewünschte Unterstützung durch aktive Genossenschafterinnen

und Genossenschafter für die Organisation des Kindernachmittags am Genossenschaftsfest.

Der Vorstand möchte sich an dieser Stelle zusätzlich bedanken bei allen aktiven Mitgliedern der Genossenschaft, die mit ihrem selbstverständlichen und unentgeltlichen Einsatz das Zusammenleben in der Genossenschaft verbessern. Dies sind viele Einzelne, aber auch Gruppen wie das OK Kigalo, die BAGS, die Arbeitsgruppe Spielplatz Stammsiedlung und die verschiedenen Kompostgruppen. Besonderer Dank geht dabei an Frau Marianne Welti, die über Jahre mit viel Einsatz und gutem Willen die Kompostgruppe Kigalo in der Stammsiedlung betreut und gepflegt hat und uns jetzt verlässt.

Im Berichtsjahr 2009 trat der Vorstand zu 12 regulären und 3 ausserordentlichen Sitzungen zusammen. Dazu kamen 3 Sitzungen der Projektgruppe Stammsiedlung (PGS).

Die Vermietungs- und Wohnkommission tagte 15 mal, die technische Kommission 5 mal.

Die PGS ist zudem verantwortlich für die Herausgabe der Informationszeitschrift «BBZ aktuell».

Alle Infos der BBZ finden Sie zudem auf unserer Homepage «www.bgbrunnenhof.ch».



Unsere Verstorbenen

Im Berichtsjahr haben wir wieder einige Genosseschafterinnen und Genosseschafter durch Hinschied verloren. Den Angehörigen sprechen wir unser aufrichtiges Beileid aus. Im Gedenken werden sie auch in unserer Genossenschaft weiterleben.

Jauch Jakob, 1922, Zürich
Egli-Schifferli Martha, 1914, Zürich
Gisler Marie Elisabeth, 1923, Zürich
Schürch Klara, 1920, Zürich
Bahnemann Regine, 1955, Zürich-Käferholz
Bleher-Huber Idy, 1910, Zürich
Burri Viktor, 1928, Zürich
Kälin Louise, 1921, Zürich

Bericht

der Technischen Kommission

Die Technische Kommission (TK) begleitet Geschäfte, die die Liegenschaften, deren Umgebung und die technischen Anlagen betreffen. Folgende Projekte wurden im Jahr 2009 von der TK unter anderem bearbeitet.

Die TK hat einen 10-Jahres-Unterhaltsplan erstellt.

Fassaden-Sanierung Chimli in Schwerzenbach: Am 29. Januar 2009 wurden im Chimli-Saal die Mieter über das bevorstehende Projekt informiert. Die Arbeiten dauerten von März bis Oktober. Für die Wärmedämmung und deren Beschichtung haben wir eine 10-jährige Systemgarantie erhalten. Vor dem Baustart wurden mit Infrarot-Aufnahmen schadhafte Stellen aufgespürt. Anlässlich verschiedener Baustellenbesuche wurden schwierige Details mit den Unternehmern und dem Bauleiter vor Ort besprochen, um eine optimale Qualität zu erhalten.



Eingerüstete Fassade Chimligasse 7 und 9

.....➤ Im Herbst 2009 wurden in einer ersten Etappe in der Stammsiedlung am Kiefernweg und am Goldregenweg über 300 schadhafte Fenster ersetzt und aussenliegende Wärmedämmungen am Kiefernweg, am Goldregenweg und an der Künzlistrasse saniert.

Die TK freut es, dass eine initiative Gruppe ein Projekt für einen neuen grossen Spielplatz (beim alten Segelschiff) entwickelt. Das Segelschiff wurde im Berichtsjahr nochmals für 3 bis 5 Jahre instand gestellt, dann ist seine Lebensdauer leider zu Ende.

Alle zwei Jahre führt die BBZ zusammen mit einem Spezialisten eine Baumbeurteilung durch, anhand welcher eine Baumpflegeliste erstellt wird. So wird unser schöner Baumbestand in der Stammsiedlung regelmässig gepflegt und kontrolliert. Zwei sturzgefährdete Bäume, eine Föhre beim Hoffeld und eine Birke beim Kigalo, mussten gefällt werden.

Am 19. August durften wir in der Siedlung Fällanden zwei Wohnungen besichtigen mit dem Ziel, Renovationsbedarf bei Küche und Bad abzuklären. Im 2010 möchte die TK ein Projekt ausarbeiten, das sie im 2010 dem Vorstand zur Genehmigung vorlegen will.

Bericht

der Vermietungs- und Wohnkommission

Die Vermietungs- und Wohnkommission (kurz VWK genannt) hatte im Jahr 2009 ein volles Programm zu bewältigen.

Die Zahl der internen Wechsel und die Anzahl Neuvermietungen sind in der Tabelle über Umsiedlungen und Neuvermietungen ersichtlich.

Die VWK hat im abgelaufenen Jahr total 15 Sitzungen: 10 Kommissionssitzungen, 2 Neumieterbegrüssungen und 3 Schlichtungssitzungen durchgeführt. Auch mussten diverse Besprechungen wegen anfallender Beschwerden und Reklamationen einberufen werden, die aber dank gegenseitigem Verständnis und gutem Willen unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter geklärt werden konnten.

Der alle zwei Jahre stattfindende Seniorenausflug führte uns diesen Herbst durch das Toggenburg via Unterwasser-Wildhaus nach Liechtenstein auf die Alp Malbun.



Gemütliches Beisammensein beim Essen Seniorenausflug

Bevölkerung 2009 weiter gewachsen, aber nicht mehr so stark wie in den beiden Vorjahren

Die Einwohnerzahl des Kantons Zürich ist 2009 um 1,4% angestiegen und erreichte gemäss den provisorischen Ergebnissen der jährlichen kantonalen Erhebung Ende Jahr den Stand von rund 1 344 900 Einwohnerinnen und Einwohnern. Gegenüber dem Vorjahr hat die Zahl um über 18 000 Personen zugenommen. Der Anteil der ausländischen Staatsangehörigen an der Gesamtbevölkerung betrug 23,3%, 0,1 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr.

Fast vier Fünftel der neu zugezogenen Ausländerinnen und Ausländer stammen aus dem europäischen Raum: 36% kamen aus Deutschland, 33% aus den übrigen EU- oder EFTA-Staaten, 9% aus dem übrigen Europa und 22% aus nicht-europäischen Ländern.

Abschied

Mit einem lachenden und einem weinenden Auge verabschiede ich mich mit diesem Jahresbericht aus 20-jähriger Tätigkeit im Vorstand der Baugenossenschaft Brunnenhof, zuerst als Städtische Delegierte ab 1990 und ab 1998 als ordentliches Vorstandsmitglied. Ich werde nach der Generalversammlung 2010 die Vorstandstätigkeit aufgeben. Es war

für mich eine äusserst interessante und auch lehrreiche Zeit, mit vielen Herausforderungen und Einsätzen. Herzlichen Dank an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter und an die Vorstandskollegen für das mir entgegengebrachte Vertrauen.

Anne von Dunker

Neumieter und interne Wechsel 2009

	Neumieter	Interne Wechsel	Neumieter «befristete Wohnungen»	Total Wohnungswechsel aller Siedlungen
Stammsiedlung	5	20	26	51
Siedlung Käferholz	11			11
Glattbrugg	1			1
Schwerzenbach	3	1		4
Chimligasse	7	1		8
Fällanden		1		1
Total	27	23	26	76

Bericht

aus der Kompostgruppe Stammsiedlung

Liebe Genossenschafterinnen,
liebe Genossenschafter

Im Frühjahr 2009 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. 3007.50 wurden den freiwilligen 25 Mitarbeitenden für ein Jahr treuen Einsatzes ausbezahlt (Kontostand Ende 2009: Fr. 185.55). Es sind sehr viele Stunden, welche die Betreuenden von ihrer Freizeit für die Allgemeinheit einsetzen. Alle der Kompostgruppen «Spielwiese» und «Kigalo» haben im vergangenen Jahr wieder über 150 Stunden gearbeitet.

An dieser Stelle möchten wir Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ganz herzlich danken für Ihre wertvolle Unterstützung!

Ein weiterer Dank geht an den Vorstand, die Verwaltung und die Hauswarte, die uns in allen Belangen unterstützen und bei Bedarf stets behilflich sind!

Wir schätzen es, dass viele Kompostplatzbenutzer ihre Küchenabfälle frisch und zerkleinert zur Verarbeitung bringen. Vielen Dank! Immer wieder wird aber auch achtlos diverses unkompostierbares Material im Sammelgitter oder sogar unter den Tüchern deponiert (Plastiksäcke, Blumentöpfe, Pfannen, Büchsen, Tierlistreu, Brot,

Fleisch, Knochen, tiefgefrorene Lebensmittel und anderes mehr).

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

Tierlistreu gehört in den Hauskehricht, wegen Übertragungsgefahr von Toxoplasmose (Infektionsgefahr) usw.

Für alle diese Abfälle gibt es geeignete Entsorgungsstellen:

- viele Container für die weissen Züri-Säcke
- Deponie für Gartenabraum,
Goldregenweg 8
- Sammelstelle für Glas, Metalle und Altöl,
Höhe Hoffeld 46

Bitte helfen Sie mit, weisen Sie gegebenenfalls Personen zurecht, die Falsches entsorgen, und geben Sie uns Bericht. Danke für Ihre Mithilfe.

Wir freuen uns auf neue Leute, die Lust und Zeit haben, sich für diese sinnvolle Aufgabe einzusetzen (kleinere und grössere Einsätze sind möglich). Nehmt bitte Kontakt auf mit uns:

Herr H. Schiesser, Kiefernweg 2
«Kompostplatz Spielwiese»
Tel. 044 361 69 48 oder 079 207 81 04

Frau Greti Widmer, Hoffeld 31
«Kompostplatz Kigalo»
Tel. 044 363 36 70

Bericht

der Projektgruppe Spielplatz Stammsiedlung

Der obere Spielplatz in der Stammsiedlung muss in nächster Zeit erneuert werden. Das Schiff ist als Spielgerät originell und beliebt, aber es ist in die Jahre gekommen und wird langsam morsch. Im Herbst 2009 wurde es noch einmal saniert, um die Sicherheit der spielenden Kinder zu gewährleisten.

Aus Mietern der Stammsiedlung hat sich nun eine Projektgruppe gebildet, die sich zum Ziel gesetzt hat, ein Projekt für einen erneuerten Spielplatz auszuarbeiten. Die ersten Sitzungen fanden im Herbst/Winter 2009 statt. An einer Sitzung orientierte uns ein Vertreter von Grün Stadt Zürich über die Anforderungen an einen Spielplatz und zeigte zahlreiche Fotos von Spielplätzen. Auch wir selbst stellen Fotos und Informationen zur Entscheidungsfindung zusammen.

Im Jahr 2010 geht es nun darum, das Projekt konkret zu fassen und mit Herstellern von Spielplätzen Kontakt aufzunehmen, um möglichst bald einen neuen Spielplatz zu errichten. Dabei wird die Projektgruppe eng mit dem Vorstand, der Technischen Kommission und den Mitarbeitern der BBZ zusammenarbeiten. Die Projektgruppe stellt sich einen Spielplatz vor,

der für die Kinder anregend, in der Ausführung originell und naturnah sowie als Treffpunkt für Gross und Klein attraktiv ist.

Für Fragen, Vorschläge und Hinweise stehen wir gerne zur Verfügung.

Patricia Iarriccio Sonderegger,
Tel. 043 322 01 04

Saskia Lampert,
Tel. 044 311 93 82

Matthias Seemann,
Tel. 044 451 73 88



Altes Schiff auf oberem Spielplatz der Stammsiedlung

Bericht der Verwaltung

Im Berichtsjahr konzentrierten wir uns auf kleinere und mittelgrosse Sanierungen. Viel zu tun gab die Fassadensanierung unserer Siedlung Chimligasse (siehe Bericht der Technischen Kommission). Bei den Altbauten der Stammsiedlung haben wir als 1. Teil Fassaden mit grossen Absplitterungen/Rissen saniert und über 300 Fenster ersetzt. Diese Arbeiten werden fortgesetzt. Nach und nach werden wir so die Altbauten, welche noch länger bestehen bleiben, in möglichst gutem baulichem Zustand erhalten können.

Ferner wurde schon seit einiger Zeit damit begonnen, Genossenschafterinnen und Genossenschafter von den Altbauwohnungen der nächsten Ersatzneubau-Etappe in noch länger bestehende Bauten umzusiedeln, was ebenfalls viel Arbeit für unsere Verwaltung auslöste. Im laufenden Unterhalt der Gebäude beschäftigten wir uns mit einigen Austauscharbeiten von defekten Boilern, Wärmetauschern und Brennern in den Heizanlagen Kiefernweg, Käferholz und Chimligasse. Zudem wurden wie immer viele Kleinreparaturen aller Art ausgeführt. Der Winter bescherte uns viel Schnee, weshalb unsere Hauswarte zahlreiche Piketteinsätze zu leisten hatten. Die Organisation der ordent-

lichen sowie der ausserordentlichen Generalversammlung (Beschluss der 2. Ersatzneubau-Etappe Stammsiedlung) hatte einiges an Verwaltungsaufwand zur Folge.

Allen Mitwirkenden sei an dieser Stelle ein ganz herzlicher Dank ausgesprochen!

Dominique Schneeberger, Lernende Kauffrau, hat sich bei uns bestens eingelebt und absolviert die dreijährige Lehre bei uns wie geplant. Auch unser Lernender Fachmann Betriebsunterhalt, Miguel Sousa, kommt gut voran und wird im 2010 die Lehre abschliessen. Trotz unserem sehr kleinen Personalbestand bilden wir auch weiterhin 2 Lernende aus. Dies ist, vor allem in der heutigen Zeit, nicht ganz selbstverständlich. Nicht zuletzt gibt die Ausbildung aufgrund der Reformen des Bildungswesens sowohl für die Lernenden wie auch die Ausbilder mehr zu tun als früher.

Erneut dürfen wir festhalten, dass unsere Bauten sowie deren Umgebung in gutem Zustand erhalten sind. Auch zukünftig werden wir unsere Häuser gut unterhalten.

Wir freuen uns weiterhin auf eine gute Zusammenarbeit mit Ihnen im neuen Jahr.

Die Schweizer Wirtschaft ist im Berichtsjahr laut durchschnittlicher Expertenschätzung um gegen 2% geschrumpft. Gemäss den Zahlen der Eidgenössischen Zollverwaltung erlitten die Exporte «den stärksten Rückgang seit 65 Jahren».

Dieses wirtschaftliche Umfeld hat sich aber für unsere Genossenschaft nicht negativ ausgewirkt, im Gegenteil. Dank einer Konstellation aus null Prozent Teuerung, historisch tiefen Hypothekarzinsen und anhaltend hoher Nachfrage nach günstigen Wohnungen, verharrete der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen auf dem Vorjahresniveau, verminderte sich der Finanzaufwand um sage und schreibe 43,3% und unsere Wohnungen sind voll vermietet. Sollte jedoch die Krise überwunden sein, was die Optimisten annehmen, dürfte es auch mit dem tiefen Zinsniveau bald einmal vorbei sein.

Unterhalts- und Reparaturaufwand

Die Fassadensanierung im Chimli war das grösste Unterhaltsprojekt im Berichtsjahr. Die Kosten von 1,44 Mio. Franken wurden zu 100% dem Erneuerungsfonds entnommen.

Eine Rücklage des Vorjahres diente dazu, die unansehnlichsten Fassaden einiger Häuser der alten Stammsiedlung für rund 143 000 Franken zu verschönern und ferner morsche Holz-Fenster durch Kunststoff-Fenster für rund 175 000 Franken zu ersetzen.

Über alle Siedlungen wurden für Heizung/Sanitär, Umgebung und Elektroinstallationen rund 190 000 Franken mehr aufgewendet, was durch Minderausgaben in anderen Sparten kompensiert wurde. Für Unterhalt und Reparaturen wurden im Berichtsjahr total 2,2 Mio. Franken, 12 000 Franken weniger als im Vorjahr, ausgegeben.

Finanzaufwand

Der Finanzaufwand beläuft sich im Berichtsjahr auf 1 106 900 Franken und liegt damit um 846 200 Franken oder 43,3% unter dem des Vorjahres. Diese erstaunliche Abnahme ist auf das ausserordentlich günstige Zinsumfeld zurückzuführen. Der variable ZKB-Hypothekarzinsatz wurde beispielsweise per 1. März 2009 von 3,5% auf 2,5% gesenkt. Dass die Finanzkrise auch ihre positive Seite hat, kann uns natürlich nur recht sein!

Mietzinseinnahmen

Während im Jahr 2008 die Mieten der 1. Neubauetappe Stammsiedlung erst Mitte Jahr zu fliessen begannen, war dies im Berichtsjahr für 12 Monate der Fall. Dadurch belaufen sich nun die Mietzinseinnahmen insgesamt auf 8,98 Mio. Franken oder 12,7% mehr als im Vorjahr. Auf Mietzinserhöhungen konnten wir verzichten. Andererseits profitierten wir von einer sehr niedrigen Leerwohnungsziffer, sodass wir bei uns praktisch von einer Vollvermietung sprechen können.

Abschreibungen und Rücklagen

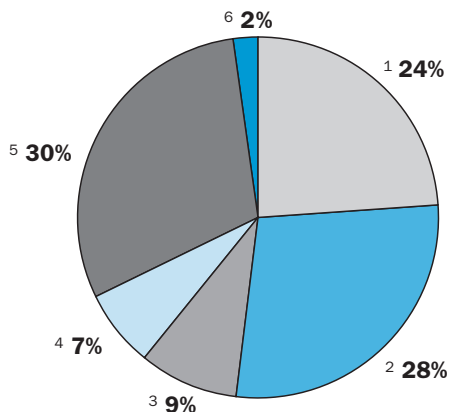
Dem Beginn der 2. Neubauetappe Stammsiedlung sind wir einen grossen Schritt näher gekommen, indem dank des erfreulichen Betriebsergebnisses die alten zu ersetzenden Gebäude um 1,26 Mio. Franken auf Null abgeschrieben werden konnten. Zusätzlich erlaubten es uns die erarbeiteten Mittel, den maximalen Amortisationsatz von 1% auf die Anlagewerte aller Siedlungen anzuwenden. Insgesamt wurden Abschreibungen von 2,34 Mio. Franken getätigt. Der Erneuerungsfonds wurde um 485 000 Franken aufgestockt.

Verwendung eines Mieterfrankens

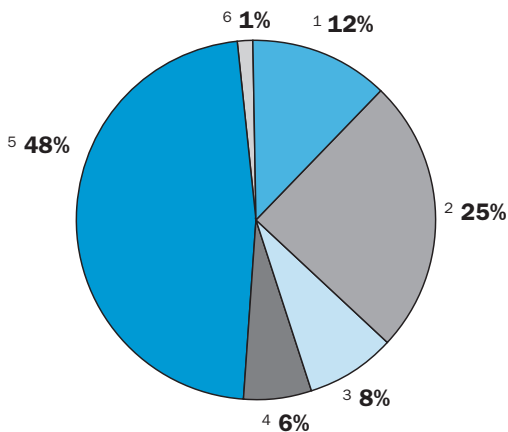
Dank tiefen Hypozinsen ist der Anteil des Finanzaufwandes am Mieterfranken auf die Hälfte des Vorjahres zusammenschmolzen. Hingegen ist derjenige für Rücklagen und Abschreibungen aufgrund der ausserordentlichen Amortisation für die 2. Neubauetappe einmalig auf fast die Hälfte des Mieterfrankens angestiegen. Die Anteile der übrigen Posten haben sich leicht vermindert.

	2008 Franken	2009 Franken	2008 %-Anteil	2009 %-Anteil
1 Finanzaufwand	1 953 103	1 106 865	24,33	12,27
2 Unterhalt und Reparaturen	2 241 705	2 229 797	27,92	24,71
3 Abgaben und Steuern	740 205	738 350	9,22	8,18
4 Verwaltung und Unkosten	551 417	561 258	6,87	6,22
5 Rücklagen und Abschreibungen	2 414 541	4 256 978	30,08	47,17
6 Gewinn	127 019	130 436	1,58	1,45
Total	8 027 990	9 023 684	100,00	100,00

Mieterfranken 2008



Mieterfranken 2009



Jahresrechnung

2009

Bilanz

per 31. Dezember 2009

Aktiven	2008		2009	
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel				
Kasse	5 819.20		6 349.70	
Postcheck	376 352.80		1 107 012.25	
ZKB Kontokorrent	1 045 335.45		2 672 623.10	
ZKB Depositenkonto	364 178.45		386 212.35	
Coop Bank Depositenkonto	28 529.15		28 606.40	
Raiffeisenbank Kontokorrent	905.95		84 612.45	
Raiffeisenbank Profit-Sparkonto	57 961.70		58 181.45	
ZKB Festgeldkonto	–		–	
Wertschriften	300 000.00		–	
Ausstehende Mietzinse	27 168.65		24 458.60	
Sonstige Forderungen	8 146.75		11 958.8	
Delkrederere	–		–	
Nicht einbezahltes				
Genossenschaftskapital	169 521.15		127 570.00	
Aktive Rechnungsabgrenzung	354 182.75		289 444.60	
Total Umlaufvermögen	2 738 102.00	2,59 %	4 797 029.70	4,41 %
Anlagevermögen				
Gebäude und Grundstücke	49 224 009.00		72 180 202.00	
Gebäude im Baurecht	31 718 984.00		31 718 984.00	
Baukonti				
Stammsiedlung, 1. Neubauetappe	21 943 592.75		–	
Stammsiedlung, 2. Neubauetappe	–		45 142.30	
Fassadensanierung Chimligasse	15 260.00		–	
EDV-Anlage	1.00		1.00	
Maschinen/Fahrzeuge	1.00		1.00	
Finanzanlagen (Beteiligungen)	6 001.00		6 000.00	
Total Anlagevermögen	102 907 848.75	97,41 %	103 950 330.30	95,59 %
Bilanzsumme	105 645 950.75	100,00 %	108 747 360.00	100,00 %

Passiven	2008	2009
Fremdkapital		
Kreditoren	293 976.50	529 848.35
Vorausbezahlte Mietzinse	345 420.50	408 679.50
Depoteinlage Mieter	1 299.50	1 338.50
Chimligasse Depot Funkgerät	5 300.00	5 400.00
Depositenkasse	4 689 326.46	5 019 129.71
Hypotheken und Darlehen	55 179 744.00	54 913 540.00
Passive Rechnungsabgrenzung	951 160.65	864 451.80
Total Fremdkapital	61 466 227.61 58,18%	61 742 387.86 56,78%
Wertberichtigungen		
Amortisationskonto	13 639 140.00	15 598 107.00
Heimfallkonto	4 516 669.00	4 891 902.00
Total Wertberichtigungen	18 155 809.00 17,19%	20 490 009.00 18,84%
Fonds		
Erneuerungsfonds	19 607 427.00	20 092 177.00
Diverse Fonds	1 143 517.65	1 224 547.65
Mietzinsausgleichsfonds «Chimli»	54 900.00	54 900.00
Total Fonds	20 805 844.65 19,69%	21 371 624.65 19,65%
Eigenkapital		
Gesellschaftskapital	4 706 900.00	4 622 400.00
Gesetzliche Reserve	384 150.54	390 502.04
Dividende	120 667.45	124 223.50
Einlage gesetzliche Reserve	6 351.50	6 212.95
Total Eigenkapital	5 218 069.49 4,94%	5 143 338.49 4,73%
Bilanzsumme	105 645 950.75 100,00%	108 747 360.00 100,00%

Betriebsrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

Aufwand	2008		2009	
Finanzaufwand				
Hypothekarzinsen	1 624 118.85		795 207.55	
Baurechtszinsen	206 841.35		199 480.15	
Depositenkasse	122 104.65		112 138.70	
Übriger Finanzaufwand	37.85		39.00	
	1 953 102.70	24,34%	1 106 865.40	12,27%
Betriebsaufwand				
Unterhalt und Reparaturen	2 241 705.70		2 229 797.30	
Elektrische Energie	84 294.05		99 094.75	
Wasser/Kanal/Kehricht	555 026.20		560 674.10	
Antennengebühren	229 324.80		221 062.20	
Ertrag Strom	./.	-12 671.50	-19 427.00	
Ertrag WK-Strom	./.	-74 920.50	-76 815.60	
Ertrag Antennengebühren	./.	-204 124.00	-206 083.50	
Übriger Betriebsaufwand	112 583.50		121 205.75	
	2 931 218.25	36,51%	2 929 508.00	32,46%
Steuern				
Direkte Bundessteuern	-4 442.00		21 831.80	
Staats- und Gemeindesteuern	55 134.10		16 807.00	
	50 692.10	0,63%	38 638.80	0,43%
Verwaltungsaufwand				
Personalaufwand	344 239.15		348 803.40	
Vorstandsentschädigung	87 060.00		87 060.00	
Kontrollstelle	11 405.60		12 051.20	
Sachaufwand	108 712.30		113 343.70	
	551 417.05	6,87%	561 258.30	6,22%
Abschreibungen				
Amortisationskonto	466 400.00		1 958 967.00	
Heimfallfonds	320 637.00		375 233.00	
Übrige Abschreibungen	20 904.25		3 177.65	
	807 941.25	10,06%	2 337 377.65	25,90%
Fondseinlagen				
Erneuerungsfonds	1 606 600.00	20,01%	1 919 600.00	21,27%
Betriebsvorschlag per 31. Dezember	127 018.95	1,58%	130 436.45	1,45%
Total Aufwand	8 027 990.30	100,00%	9 023 684.60	100,00%

Ertrag	2008	2009
Mietzinseinnahmen	7 966 337.50 99,23%	8 979 378.50 99,51%
Aktivzinsen		
Bankzinsen	6 371.30	4 491.50
Wertschriftenertrag	16 905.00	6 400.00
Kursgewinne	3 270.00	–
	26 546.30 0,33%	10 891.50 0,12%
Diverser Ertrag		
Entschädigung für Verwaltung	21 403.00	24 413.60
Eintrittsgebühren	12 600.00	5 000.00
Diverser Ertrag	1 103.50	4 001.00
	35 106.50 0,44%	33 414.60 0,37%
Total Ertrag		
	8 027 990.30 100,00%	9 023 684.60 100,00%

Antrag über die Verwendung des Jahresgewinnes

2,75% Zins (Dividende) brutto auf das einbezahlte Genossenschaftskapital für das Jahr 2009	124 223.50
Einlage in den ordentlichen Reservfonds	6 212.95
Total Betriebsvorschlag	130 436.45

Details

zur Bilanz

Franken

Wertschriften	Mit der Rückzahlung der 2,125%-Pfandbrief-Obligation ist das Wertschriften-Portefeuille leer	-300 000
Gebäude/Grundstücke	Erhöhung Nettoanlagewert durch 1. Neubau- etappe inkl. Land gemäss Bauabrechnung	22 992 750
	Ausbuchung Land aus Etappe 1a Stamm- siedlung	-150 000
	Rückzahlung Subventionen	113 443
Baukonti	Sanierung Chimlifassade (Stand 31.12.2008)	15 260
	Aufwendungen dafür im Berichtsjahr 2009	1 419 590
	Total (Entnahme aus Erneuerungsfonds) (1. Kostenschätzung vom 11.12.2007 = 585 000 Fr.)	1 434 850
	2. Erneuerungsetappe Stammsiedlung (Stand 31.12.2009)	45 142
Depositenkasse	Zunahme	329 803
Hypotheken/Darlehen	ordentliche Amortisationen	-266 204
Maschinen und Fahrzeuge	Anschaffungen Geräte für Umgebung	3 180
	Abschreibung	3 178
Solidaritätsfonds	Zunahme	81 030
Genossenschaftskapital	Abnahme	-84 500
Gesetzlicher Reservefonds	Einlage Betriebsrechnung 2008	6 352

Grob-Budget 2010

Aufwand		Ertrag	
Finanzaufwand	1 536 000.00	Mietzinseinnahmen	8 652 000.00
Betriebsaufwand	3 099 000.00	Aktivzinsen	4 000.00
Steuern	60 000.00	Diverser Ertrag	24 000.00
Verwaltungsaufwand	565 000.00	<i>Total Ertrag</i>	<i>8 680 000.00</i>
Abschreibungen	1 142 000.00	Überschuss	226 000.00
Fondseinlagen	1 920 000.00		
Betriebsvorschlag	132 000.00		
<i>Total Aufwand</i>	<i>8 454 000.00</i>		

Details

zur Betriebsrechnung

		Franken	Prozent
Finanzaufwand	Abnahme	-846 237	-43,3
Unterhalt/Reparaturen	Abnahme	-11 908	-0,5
Abgaben	Zunahme	1 576	0,3
Steuern	Abnahme	-12 053	-23,8
Verwaltungsaufwand	Zunahme	9 841	1,8
Vorstandsentschädigung (ausbezahlt 2009)	ordentlich für 2008	1. Neubauetappe Anteil 2007	Total Fr.
Labhart Jürg, Präsident	18 673.23	4 616.40	23 289.63
Richner Ruedi, Vizepräsident	12 573.93	3 693.10	16 267.03
Leiser Hermann, Quästor	10 299.25	3 693.10	13 992.35
von Dunker Anne, Präs. VWK	15 066.78	3 693.10	18 759.88
Blöchlinger Roger, Präs. TK	8 321.67	3 693.10	12 014.77
Knecht Christian	9 793.15	3 693.10	13 486.25
Seemann Matthias	12 331.99	2 462.10	14 794.09
Grossenbacher Urs	0.00	1 231.00	1 231.00
Total	87 060.00	26 775.00	113 835.00
Abschreibungen (davon a. o. Abschreibung für 2. Neubauetappe Stammsiedlung Fr. 1 263 367)	Zunahme	1 529 436	189,3
Mietzinseinnahmen (Total)	Zunahme	1 013 041	12,7
- Mietzinseinnahmen Wohnungen	Zunahme	845 026	10,6
- Leermiete	Abnahme	-129 307	-22,1
Aktivzinsen	Abnahme	-15 655	-59,0
Diverser Ertrag	Abnahme	-1 692	-4,8

Verwendung

des Betriebsvorschlages

Antrag des Vorstandes an die Generalversammlung über die Verwendung des Betriebsvorschlages 2009

Der Vorstand beantragt, den Betriebsvorschlag 2009 wie folgt zu verwenden:

2,75% Zins (Dividende) brutto
auf das einbezahlte Genossenschaftskapital
für das Jahr 2009

Einlage in den ordentlichen Reservefonds

Total Betriebsvorschlag

124 223.50

6 212.95

130 436.45

Zürich, 2. März 2010

Im Namen des Vorstandes:



Der Präsident: J. Labhart



Der Quästor: H. Leiser

Erneuerungsfonds

und Wertberichtigungen

	Erneuerungsfonds	Amortisationskonto
Stand am 1. Januar 2009	19 607 427	18 155 809
Einlage Amortisationskonto		695 600
Zusatzeinlage 2. Neubautetappe		
Stammsiedlung		1 263 367
*Einlage Heimfallfonds		375 233
Einlage Erneuerungsfonds	1 919 600	
**Entnahme Erneuerungsfonds		
Fassadensanierung Chimligasse	-1 434 850	
Stand per 31. Dezember 2009	20 092 177	20 490 009

* = inkl. Fr. 107 590 Zusatzamortisation gemäss Baurechtsvertrag Käferholz und Fällanden

** = Fassadensanierung Chimligasse, Schwerzenbach, 100% aus Erneuerungsfonds

Bericht

der Revisionsstelle

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Baugenossenschaft Brunnenhof für das am 31. Dezember 2009 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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 Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

BDO AG

Andreas Blattmann
Zugelassener Revisionsexperte

Philipp Egger
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 2. März 2010

Übersicht

über die Hypotheken und Darlehen

		Ursprünglich oder neu	Erhöhungen	Total	Abzahlungen Total	2009	Bestand 31.12.09
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%					3 000 000
Et. 1a-2b	ZKB	2,2500%					9 000 000
Et. 1 Schw.	ZKB	2,2500%	1 255 000	1 865 000	3 120 000	55 000	3 065 000
Et. 2 Schw.	Rentenanst.	3,1250%	930 000	1 920 000	2 850 000		2 850 000
Chimligasse	ZKB	1,1492%	9 000 000	3 980 000	12 980 000	2 980 000	5 000 000
Chimligasse	ZKB	1,0510%					5 000 000
Fällanden	SUVA	2,7500%	586 000	730 000	1 316 000	220 000	10 000
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	853 000	22 000

Hypotheken 2. Rang

Stamm Neu 1 ZKB	1,5000%	3 000 000	2 000 000	5 000 000			5 000 000
-----------------	---------	-----------	-----------	-----------	--	--	-----------

per 31. Dezember 2009

		Ursprünglich oder neu	Erhöhungen	Total	Abzahlungen		Bestand
					Total	2009	31.12.09
Darlehen							
Stamm Neu 1 Stadt	0,0000%	1 000 000		1 000 000			1 000 000
Stamm Neu 1 Kanton(neu)	0,0000%	1 100 000		1 100 000			1 100 000
Stamm Neu 1 SVW	2,0000%	1 860 000		1 860 000			1 860 000
Käferholz PKZH	2,2500%	2 000 000	810 000	2 810 000	2 620 000	80 000	190 000
Käferholz Stadt	0,0000%	250 000	30 000	280 000	280 000	16 654	0
WEG Darlehen	0,0000%	2 751 000		2 751 000	645 460	137 550	2 105 540
		34 932 000	27 635 000	62 567 000	7 653 460	266 204	54 913 540

Legende: PKZH = Pensionskasse der Stadt Zürich
Stadt = Stadt Zürich

Anhang

über die Liegenschaften

Etappe		Anzahl Wohnungen	Bezugs- jahr	Asse- kuranz- summe*	Netto- anlage- kosten	Subven- tionen
1a	Zürich	96	1945	21 024 700	6 856 744	56 055
	Kindergarten, Ladenlokal		1945	1 540 300	550 000	
	Zürich 1. Neubauetappe	62	2008	20 640 000	22 992 750	
1b	Zürich	144	1946	28 640 000	9 659 941	77 311
2a	Zürich	80	1947	18 032 500	5 996 900	
2b	Zürich	97	1948	21 683 200	7 221 100	
	Verwaltung			440 800	239 000	
3	Zürich	60	1950	12 234 200	4 916 767	16 742
	Kolonielokal		1950	718 000	194 500	
	Hoffeld 26	2	1964	553 500	199 000	
	Garagen Zürich		1971/1983	6 136 600	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	8 242 500	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	22 395 900	22 182 430	
	Fällanden	26	1967	5 370 300	2 316 700	
	Garage Fällanden		1967	533 200	119 000	
Total		800		191 947 600	103 899 186	150 108

* Teuerungsfaktor 1025%

Anhang

über weitere Angaben gemäss Gesetz

Brandversicherungswerte der Sachanlagen

Häuser (über oblig. Gebäudeversicherung hinausgehend)	10 000
Verwaltung – EDV	50 000
– übrige Verwaltung	200 000
– Werkstätten Hauswarte	100 000

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	3-Z	4-Z	5½-Z
							3-Z	4-Z	5½-Z
							3½-Z	4½-Z	
Zürich									
	Etappe 1a	01.10.1945					4	2	
	Neubau Stammsiedlung, 1. Teil	*					2	10	4
	1 Kindergarten, 1 Laden								
	Etappe 1b	01.04.1946					9		
	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	24	21	5

* Bezug: 01.07. + 01.09.2008

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

Stand: 31. Dezember 2009

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			
	4	1			1	73	11						96		
				6	6	4	18	1	6	3	2		62	49	
1	5	1			1	126	1						144		
					1	60	19						80		
					1	69	26		1				97		
3		1			6	24	26						60	7	
				2									2		
														119	154
				68	10		1						79	29	7
					3	3	3						9	4	
														47	17
						8	16		8				32		
					12	12	3						27		
					8		8						16		
	3	9	1	1	2	13	10		5				70	66	7
					5	7	14						26	14	13
4	12	12	1	6	71	56	399	156	1	20	3	2	800	335	198

FW 2 = Familienwohnung 2 (allgemeiner Wohnungsbau)

Frei = Freitragender Wohnungsbau

Organe

Genossenschaftsorgane und Verwaltung

Vorstand (Amtsdauer 2007–2010) Stand 31. Dezember 2009

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
Präsidentin Vermietungs- und Wohnkommission:		
Anne von Dunker, Birmensdorferstrasse 421, 8055 Zürich		1990
Präsident Technische Kommission:		
Roger Blöchlinger, Wehntalerstrasse 147, 8057 Zürich	(bis 9. Mai 2009)	1994
Christian Knecht, Unterer Rain 9, 8117 Fällanden	(ab 10. Mai 2009)	2002
Aktuare:		
Dr. Rudolf Richner, Oberwiesenstrasse 1, 8057 Zürich		1992
Christian Knecht, Unterer Rain 9, 8117 Fällanden	(bis 9. Mai 2009)	2002
Matthias Seemann, Künzlistrasse 49, 8057 Zürich	(ab 10. Mai 2009)	2007
Weitere Vorstandsmitglieder:		
Bernhard Brunner, Chimligasse 20, 8603 Schwerzenbach	(ab 10. Mai 2009)	2009
Delegierte(r) der Stadt Zürich:		
vakant		
Delegierter der Gemeinde Schwerzenbach:		
Jürg Labhart, Widumstrasse 5, 8603 Schwerzenbach		1996

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 (80%), Kanzleisekretärin
vermietung@bgbrunnenhof.ch
Monika Zvar, Kanzleisekretärin (70%),
buchhaltung@bgbrunnenhof.ch
Dominique Schneeberger, Lernende KV

Hauswarte

Guido Bär, Hauswart
technik@bgbrunnenhof.ch
Johannes Caduff, Hauswart
Eduard Maurer, Gärtner
Kurt Blaser, Allrounder
Beat Thalmann, Hauswart

Lernender Fachmann Betriebsunterhalt:
Miguel Sousa

Kolonie Hauswarte

Mina Steiner, Siedlung Käferholz

Impressum

Copyright:
Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich
Druck und Gestaltung: gdz AG, Zürich
Auflage: 1000 Stück
Papier: Cyclus Offset Recycling