

# Jahresbericht

und Rechnung

# 2011



**BAUGENOSSENSCHAFT  
BRUNNENHOF  
ZÜRICH**

# Inhaltsverzeichnis

## Jahresbericht und Rechnung 2011

<b>Jahresbericht 2011</b>	<b>3</b>
Einladung zur Generalversammlung 2012	3
Traktanden der 68. ordentlichen Generalversammlung	5
Protokoll der 67. ordentlichen Generalversammlung vom 7. Mai 2011	8
Bericht des Vorstandes	13
Bericht der Technischen Kommission	15
Bericht der Vermietungs- und Wohnkommission	16
Bericht aus der Kompostgruppe Stammsiedlung	19
Bericht der Verwaltung	20
Bericht des Quästors	21
<b>Jahresrechnung 2011</b>	<b>23</b>
Bilanz per 31. Dezember 2011	24
Betriebsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011	26
Details zur Bilanz	28
Details zur Betriebsrechnung	29
Verwendung des Betriebsvorschlages	30
Erneuerungsfonds und Wertberichtigungen	30
Bericht der Revisionsstelle	31
Übersicht über die Hypotheken und Darlehen per 31. Dezember 2011	32
Anhang über die Liegenschaften	34
Anhang über weitere Angaben gemäss Gesetz	35
Übersicht über unseren Wohnungsbau	36
Genossenschaftsorgane und Verwaltung	38
Impressum	39

# Einladung

## zur Generalversammlung 2012

---

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

Mit dem vorliegenden Jahresbericht und der Rechnung 2011 lade ich Sie zur 68. ordentlichen Generalversammlung ein.

Samstag, 5. Mai 2012, 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 europäischen Finanzmärkte schauen in eine ungewisse Zukunft.

Verschiedene Staaten befinden sich in finanzieller Schieflage, haben über ihre Verhältnisse gelebt und Schulden angehäuft.

Finanzielle Rettungsschirme sollen das Schlimmste abwenden und die Situation stabilisieren.


Gerade in diesen schwierigen Zeiten ist es beruhigend zu wissen, dass die Baugenossenschaft Brunnenhof auf soliden Grundmauern ruht. Der Verschuldungsgrad, das heisst die Fremdfinanzierung in Bezug auf den Wert der Anlagekosten der BBZ, beträgt 52,5%.

Die BBZ ist in der hervorragenden Lage, alle gesetzlichen Rückstellungen und Abschreibungen bis zum steuertechnischen Maximum zu tätigen und die Liegenschaften laufend zu unterhalten und zu erneuern.

Mit dem Bau der zweiten Erneuerungsetappe in der Stammsiedlung können wir weiter auf die Bedürfnisse kommender Generationen reagieren und unseren langjährigen Mitgliedern attraktive neue Wohnungen anbieten.

Wie Statistiken uns bestätigen, sind die Baugenossenschaften als sogenannte Non-Profit-Organisationen in der Lage, ihren Mitgliedern einen um 30 % tieferen Mietzins gegenüber privaten Vermietern auf dem Wohnungsmarkt anzubieten.

Sie, liebe Mitglieder, haben an der kommenden GV 2012 die Gelegenheit, einen weiteren wegweisenden Entscheid für die Zukunft der BBZ zu fällen. Die BBZ hat die Möglichkeit, die Grundstücke unserer Siedlung in Fällanden zu hervorragenden Konditionen zu erwerben und hiermit eine langfristige Investition zum Wohle der BBZ zu tätigen.

All diese Massnahmen ermöglichen der BBZ, sich als attraktive Genossenschaft zu positionieren, preiswerte Wohnungen anzubieten und erfolgreich für zukünftige Anforderungen der Mitglieder auf dem Wohnungsmarkt gerüstet zu sein. 

.....➤ Die Baugenossenschaft Brunnenhof darf auf ein erfolgreiches Jahr 2011 zurückblicken. Die Jahresrechnung schliesst mit einem positiven Resultat ab, und es kann auch in diesem Jahr auf das einbezahlte Genossenschaftskapital eine Dividende ausgerichtet werden.

Ich heisse alle Genossenschaftsmitglieder, Gäste, ehemaligen Vorstandsmitglieder und die Mitarbeitenden der BBZ herzlich willkommen zu unserer diesjährigen Generalversammlung.

Ich bitte Sie, sich mit der beiliegenden Karte bis spätestens Donnerstag, 26. April 2012, anzumelden.

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

Ich freue mich, Sie am 5. Mai 2012 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 68. ordentlichen Generalversammlung

1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler
  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 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. Grundstückkauf Fällanden  
Der Vorstand beantragt der GV den Kauf des Grundstücks unserer Liegenschaft in Fällanden.
  6. Verschiedenes
- 

## *Zu Traktandum 5:*

Die Gebäude der BBZ in Fällanden wurden im Baurecht erstellt. Das Land ist im Besitz der Elektrizitätswerke der Stadt Zürich ewz. Der bestehende Baurechtsvertrag hat eine Laufzeit bis 31. Dezember 2027. Nach Ablauf des Baurechtsvertrags werden die Gebäude laut Vertrag an die Besitzerin des Grundstücks abgetreten. 

.....➤ Der Vorstand hat mit dem ewz (vertreten durch die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich) Verhandlungen aufgenommen, um die zwei Grundstücke in Fällanden käuflich zu erwerben. Es handelt sich zum einen um das Grundstück auf dem sich die Gebäude Langärstrasse 2, Unterer Rain 2 und 4 befinden (Kat.-Nr. 1737) und zum anderen um das Grundstück der Tiefgarage an der Langärstrasse (Kat.-Nr. 1739). Die Tiefgarage gehört zu  $\frac{2}{3}$  der BBZ und zu  $\frac{1}{3}$  der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Fällanden, deren Land sich im Besitz der Gemeinde Fällanden befindet. Die BBZ würde somit  $\frac{2}{3}$  des Garagengrundstücks erwerben. Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Fällanden ihrerseits ist in Verhandlungen mit der Gemeinde Fällanden getreten, um ihren Drittel des Garagengrundstücks zu erwerben.

Das ewz hat sich zu einem Verkauf der Grundstücke zu einem für die BBZ sehr vorteilhaften Preis von Fr. 460.– pro Quadratmeter bereit erklärt. Der gesamte Kaufpreis beträgt 2,2 Millionen Franken für die beiden Grundstücke.

Für die Mieter der Wohnungen hat dieser Kauf keinen Einfluss auf die Wohnungsmieten. Basierend auf der Mietzinsberechnung der Kostenmiete würde im Vergleich zum aktuellen Baurechtsvertrag für die 26 Wohnungen eine Erhöhung von jährlich 17 108 Franken bzw. ein monatlicher Mietzinsaufschlag zwischen Fr. 41.– und Fr. 62.– pro Wohnung resultieren. Der Vorstand verzichtet auf die Überwälzung der Differenz auf die Mieter und belastet die Differenz dem Solidaritätsfond der BBZ.

Der Vorstand ist der Meinung, dass mit diesem Grundstückkauf eine einmalige Investition in die Zukunft getätigt wird und die Siedlung auch über das Jahr 2027 hinaus im Besitz der BBZ verbleiben kann.



3939 m<sup>2</sup> Wohnteil Kat.-Nr. 1737;  
835 m<sup>2</sup> Garagenteil Kat.-Nr. 1739



.....➤ Der Preis von Fr. 460.– ist sehr attraktiv und der Kauf der insgesamt 4774 m<sup>2</sup> (3939 m<sup>2</sup> Wohnteil Kat.-Nr. 1737; 835 m<sup>2</sup> Garagenteil Kat.-Nr. 1739) ist eine sichere Anlage in die Zukunft der BBZ.



*Der Vorstand beantragt der GV den Kauf der Grundstücke zum Preis von Fr. 2 200 000.–.*

Gestützt auf Art. 27 Abs. 3 der Statuten können die Erfolgsrechnung sowie die Bilanz ab 23. April 2012 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 67. ordentlichen Generalversammlung vom 7. Mai 2011 (Kurzfassung\*)

### *Traktanden*

1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler
2. Protokoll der 66. ordentlichen Generalversammlung vom 8. Mai 2010
3. Ordentliche Jahresgeschäfte
  - 3.1 Jahresbericht 2010
  - 3.2 Genehmigung der Jahresrechnung 2010 und der Bilanz per 31. Dezember 2010
  - 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. Wahlen
  - 5.1 Wahl der Revisionsstelle für die Amtsdauer 2011 bis 2012
6. Verschiedenes

### 1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler

#### *Begrüssung*

Der Präsident, Jürg Labhart, begrüsst alle anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, ehemaligen Vorstandsmitglieder und Mitarbeiter sowie die Gäste zur 67. ordentlichen Generalversammlung.

#### *Wahl der Stimmzähler*

Der Vorstand schlägt folgende Stimmzähler vor: Peter Hediger, Künzlistrasse 49; Heidi Bachmann, Künzlistrasse 34; Louise Eggenberger, Widum 7; Madeleine Portmann, Unterer Rain 2; Lorenz Sonderegger, Künzlistrasse 51. Die vorgeschlagenen Stimmzähler werden ohne Gegenstimmen gewählt.



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



## 2. Protokoll der 66. ordentlichen Generalversammlung vom 8. Mai 2010

Das Protokoll wird von der Generalversammlung ohne Gegenstimmen genehmigt.

## 3. Ordentliche Jahresgeschäfte

### 3.1 Jahresbericht 2010

Der Jahresbericht findet sich auf den Seiten 11ff. der Einladung. Jürg Labhart macht folgende Ergänzungen dazu: Er stellt der GV die neuen Mitarbeiter der BBZ vor. In den Siedlungen Schwerzenbach und Fällanden arbeitet neu Herr Peter Schatzmann. In der Stammsiedlung arbeitet neu Herr Markus Enderli als Hauswart (Applaus). Jürg Labhart gratuliert verschiedenen Mitarbeitern und Vorstandsmitgliedern zu runden Geburtstagen. Ruedi Richner, Vizepräsident, gratuliert und dankt Jürg Labhart, der bereits 15 Jahre im Vorstand der BBZ ist, 10 Jahre davon als Präsident.

- 3.2 Genehmigung der Jahresrechnung 2010 und der Bilanz per 31. Dezember 2010
- 3.3 Bericht der Revisionsstelle
- 3.4 Entlastung der Verwaltungsorgane

Hermann Leiser, Quästor, erläutert die Einzelheiten zur Jahresrechnung 2010 und zur Bilanz per 31. Dezember 2010 (Traktandum Nr. 3.2).

Einmal mehr darf sich die BBZ über eine sehr gute Jahresrechnung freuen. Trotz überdurchschnittlichem Unterhalts- und Reparaturaufwand sind die finanziellen Ziele der BBZ nicht gefährdet worden. Im Gegenteil: Nebst den ordentlichen Rücklagen konnte noch ein Reservepolster für zukünftige Aufgaben erarbeitet werden. Zu verdanken haben wir dieses Ergebnis vor allem den stabilen Mietzinseinnahmen und einem weiterhin niedrigen Finanzaufwand. ....>

.....> Für Unterhalt und Reparaturen wurden im Berichtsjahr rund 2,9 Mio. Franken aufgewendet. Das sind 30 % mehr als im Vorjahr. Diese Zunahme ist durch einige ausserordentliche Aufwendungen zu erklären, insbesondere die Sanierung des Dachs im Widum 5/7, die Erneuerung des Spielplatzes in der Stammsiedlung sowie eine weitere Etappe Fensterersatz in der Stammsiedlung. Dazu kamen noch 30 Wohnungswechsel mehr als im Vorjahr, was auf die 2. Neubauetappe in der Stammsiedlung zurückzuführen ist. Der Finanzaufwand profitiert von einem weiterhin ausserordentlich günstigen Zinsumfeld und liegt bei nur 14 % eines Mieterfrankens. Die Wohnungen der BBZ werden weiterhin rege nachgefragt, sowohl die gut erhaltenen und sehr günstigen Altbauwohnungen als auch die modernen und komfortablen Neubauwohnungen zu konkurrenzfähigen Mietzinsen. Deshalb gibt es kaum Probleme mit Leerständen. Im Jahr 2011 wird die Miete für 90 Abbruchwohnungen der 2. Neubauetappe für 10 Monate ausfallen. Hermann Leiser stellt fest, dass das laufende Jahr wiederum grosse Herausforderungen bereithält, dass wir diese Aufgaben jedoch gemeinsam lösen werden (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 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr im Sinne der gesetzlichen Vorschriften geprüft und am 4. März 2011 den schriftlichen Bericht erstellt hat. Dieser ist auf der Seite 31 der Einladung abgedruckt.

Jürg Labhart erläutert das Traktandum Nr. 3.4. Gleichzeitig mit der Genehmigung der Jahresrechnung 2010 und der Bilanz per 31. Dezember 2010 sind die Verwaltungsorgane zu entlasten.

Die Traktanden Nr. 3.2 (Genehmigung der Jahresrechnung 2010 und der Bilanz per 31. Dezember 2010) 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 Antrag des Vorstandes findet sich auf Seite 30 der Einladung. Der Betriebsvorschlag 2010 beläuft sich auf Fr. 128 015.60. Der Vorstand beantragt, Fr. 121 913.55 als Dividende auf das einbezahlte Genossenschaftskapital auszusütten und die Differenz von Fr. 6102.05 in den ordentlichen Reservefonds einzulegen. Der Vorstand beantragt somit, das einbezahlte Genossenschaftskapital mit 2,75% zu verzinzen. Der Antrag des Vorstandes 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. Mit Entscheid vom 9. November 2010 hat der Stadtrat der Stadt Zürich der BBZ die Baubewilligung erteilt. Der Vorstand hat im Jahr 2010 von 7 Generalunternehmen Offerten für

die Realisierung der 2. Erneuerungsetappe eingeholt und sich schliesslich für die Firma Arigon entschieden.

Die grosse Nachfrage der heutigen Genossenschaftsmitglieder nach 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen wurde in der Planung der zweiten Etappe berücksichtigt. Von den insgesamt 100 Wohnungen werden 24 2½-Zimmer-Wohnungen und 38 3½-Zimmer-Wohnungen sein. Es ist geplant, die Gebäude nach dem aktuellen Minergie-Standard zu erstellen. Dies bedeutet nicht nur weniger Energieaufwand für die Heizung und somit tiefere Heizkosten, sondern ist auch ein Schritt zur Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz pro Wohnung.

Der Bezug der neuen Wohnungen ist für Oktober 2012 geplant. Selbstverständlich werden die jetzigen Mitglieder der BBZ bei der Vermietung der neuen Wohnungen bevorzugt behandelt. .....

## 5. Wahlen

### 5.1 Wahl der Revisionsstelle für die Amtsdauer 2011 bis 2012

Die 2-jährige Amtsdauer der Revisionsstelle ist abgelaufen, sodass jetzt eine Neuwahl erfolgen muss. Der Vorstand beantragt der GV, die bisherige Revisionsstelle BDO AG für eine weitere Amtszeit zu wählen. Die BDO AG wird von der Generalversammlung ohne Gegenstimmen gewählt.

## 6. Verschiedenes

Jürg Labhart, Präsident, informiert darüber, dass der Vorstand der BBZ das Reglement der Depositenkasse an neue gesetzliche Bestimmungen gegen Geldwäscherei angepasst hat. Aus der Versammlung erfolgen keine Wortmeldungen zum Traktandum «Verschiedenes».

Jürg Labhart bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Vorstandsmitgliedern herzlich für die aktive Mitarbeit und Unterstützung. Er spricht auch allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern, die sich aktiv für das Wohl unserer Genossenschaft einsetzen, seinen Dank aus. Jürg Labhart dankt allen Anwesenden für ihr Erscheinen.

Jürg Labhart gibt den Termin für die nächste GV bekannt: 5. Mai 2012.

Zürich, 3. Juni 2011  
Der Protokollführer:  
Matthias Seemann, Aktuar

# Bericht

## des Vorstandes

Neben den regulären Vorstandsgeschäften beanspruchte hauptsächlich die Realisierung der zweiten Erneuerungsetappe der Stammsiedlung den Vorstand. Mit dem Start der Rückbauten im März 2011 war die Projektgruppe Stammsiedlung PGS gefordert, dass die Arbeiten auf Kurs bleiben bezüglich Kosten und Terminen. Die Rückbauarbeiten, die Trennung und das Recycling der Materialien waren aufwändig. Der Untergrund unter der künftigen Garage erwies sich als unerwartet komplex. So rechnen wir jetzt damit, dass die Wohnungen etwas später als geplant bezogen werden können. Die ersten zwei Gebäude werden Anfang Oktober, die zwei weiteren gegen Ende Oktober 2012 an die BBZ übergeben. Der Einzug der ersten Bewohnerinnen und Bewohner wird ab November 2012 möglich sein.

Die Technische Kommission TK hat im Berichtsjahr die Planung der Renovation von Küchen und Bädern der Siedlung in Fällanden vorangetrieben. Die Realisierung der Renovation und Aufwertung wird im laufenden 2012 durchgeführt unter der Leitung der TK.

Nachdem Frau Dominique Schneeberger im Jahr 2011 die kaufmännische Lehre bei der BBZ beendet hat, möchte die BBZ wieder einem jungen Menschen den Einstieg in die Berufswelt ermöglichen. Frau Nicole Helbling absolviert seit Mitte 2011 die Lehre als kaufmännische Angestellte in der BBZ.

Der Vorstand bedankt sich insbesondere bei den Mitarbeitenden der BBZ für den im vergangenen Jahr geleisteten Einsatz. Die Realisierung der zweiten Erneuerungsetappe Stammsiedlung sowie die Planung der Renova-

tion in Fällanden sind auch für die Mitarbeitenden der BBZ mit Mehraufwand verbunden.

Der Vorstand möchte sich an dieser Stelle auch bedanken bei allen aktiven Mitgliedern der Genossenschaft, die mit ihrem freiwilligen Engagement in verschiedenen Gruppen dem Wohnen und Zusammenleben in der BBZ eine hohe Qualität verleihen, die bei privaten Vermietern kaum zu finden ist.

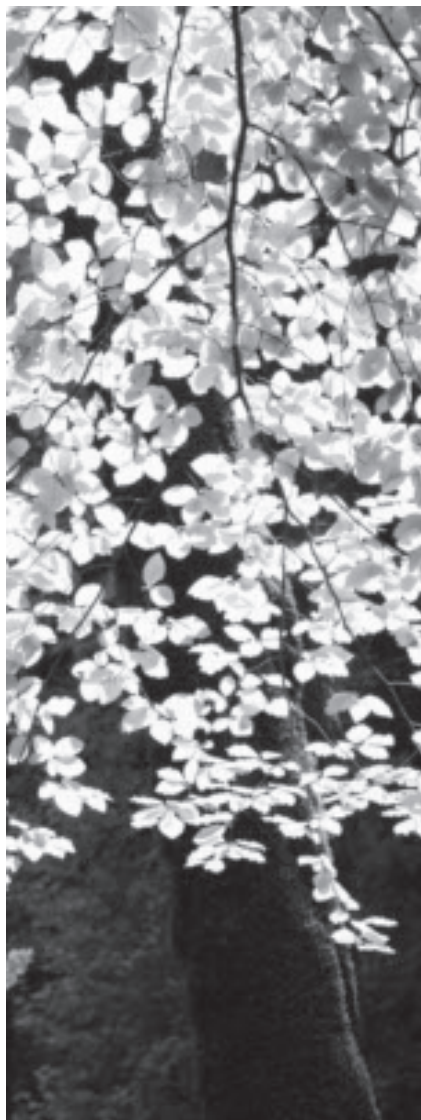
Besonders gedankt sei den Kompostgruppen sowie den verschiedenen Gruppen, die Aktionen und Kurse in den Genossenschaftslokalen organisieren und durchführen. Falls Sie den Kontakt zu diesen Gruppen suchen, um neue Ideen einzubringen, oder in einer der Gruppen mitarbeiten möchten, ist Ihnen die Verwaltung oder der Vorstand gerne behilflich, den Kontakt herzustellen.

Im Berichtsjahr 2011 trat der Gesamtvorstand zu 11 Sitzungen zusammen. Die Technische Kommission (TK) führte 12 Sitzungen durch.

Die Vermietungs- und Wohnkommission (VWK) tagte 10-mal. Die Projektgruppe Stammsiedlung (PGS), bestehend aus allen Vorstandsmitgliedern, führte 9 Sitzungen durch. An diesen Sitzungen wurde in Zusammenarbeit mit dem Architekten Herrn Visini, Vertretern der GU Arigon sowie dem fachlichen Berater Herrn Hanhart die Realisierung der zweiten Erneuerungsetappe der Stammsiedlung erarbeitet.

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

- Stocker Ursula, 1937, Zürich  
Petermann Walter, 1936, Zürich  
Schad Ulrich, 1943, Schwerzenbach  
Rathgeb Walter, 1927, Zürich  
Vago Bruno, 1950, Zürich  
Eigenmann Alfons, 1925, Zürich  
Meier Maria, 1933, Zürich  
Risler Walter, 1915, Zürich  
Hangartner Josy, 1918, Zürich  
Frehner Barbara, 1981, Zürich

# Bericht

## der Technischen Kommission

Die Technische Kommission verfolgte im Geschäftsjahr hauptsächlich ein Sanierungsprojekt in der Siedlung Fällanden (Baujahr 1967). Zur Realisierung dieses Projekts hat die Technische Kommission vier Planerbüros, die Erfahrungen mit Baugenossenschaften und ähnlichen Projekten und deren Umsetzung in vermieteten Wohnungen haben, eingeladen. Aus diesem Planerwahlverfahren wurde die Firma Primobau aus Zürich mit der Planung und Bauleitung des Projekts beauftragt.

Die BBZ wird in diesem Jahr vom 14. Mai bis zum 17. August in 26 Wohnungen die 44-jährigen Küchen und Nasszellen erneuern. Im Weiteren werden gewisse Haustechnikleitungen im Fallstrang und die Zuleitungen zu den Apparaten erneuert. Die neuen Küchen werden neu mit Geschirrwashmaschinen, mehr Ablageflächen, mehr Stauraum für Geschirr und Vorräte und separaten Gefrierschränken unter den Kühlschränken ausgerüstet. Zusätz-

lich werden am Haus Unterer Rain 2 + 4 an der Balkonfassade die defekten Stellen der Wärmedämmung repariert, neu verputzt und neu gestrichen. An allen drei Häusern werden die Balkone neue Verkleidungen erhalten und die Metallprofile werden renoviert. Bereits 1981 wurden die Eternitplatten durch Pelichrom-Platten ersetzt. Die obersten Balkone werden Glas-/Metalldächer erhalten, was von den Mietern sicherlich geschätzt wird.

Am 28. November 2011 haben die Technische Kommission, der Geschäftsleiter und die Hauswarte zusammen mit Primobau anlässlich einer Mieterinformation das Projekt vorgestellt, den Umbautermin mitgeteilt und so die Mieter auf die Unannehmlichkeiten des Umbaus vorbereitet. Wir haben uns über das rege Interesse, die gute Stimmung und positive Einstellung auf das Projekt gefreut.

Christian Knecht



Balkonfassade  
Unterer Rain 2 + 4

# Bericht

## der Vermietungs- und Wohnkommission

Die Vermietungs- und Wohnkommission VWK hat sich im abgelaufenen Jahr 2011 in 10 regulären und einer ausserordentlichen Sitzung mit diversen Problemen beschäftigt, aber sich auch über verschiedene Aktivitäten unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter gefreut.

Dabei hat die Vermietungskommission stets gut mit der Verwaltung zusammengearbeitet. Besten Dank an Herrn Meier und Frau Hemmi und dem ganzen Team.

Im neuen Jahr wird Verwaltung und VWK zusätzlich zum normalen Tagesgeschäft die Vermietung der Neubauwohnungen der 2. Neubauetappe bewältigen müssen. Eine Arbeit, die einen grossen Effort verlangt. Auch dafür jetzt schon danke allen Beteiligten zum Voraus. Viele Bewohnerinnen und Bewohner konnten kaum warten, bis man sich für die Neubauten anmelden konnte.

Am 11. Januar 2011 steht im Protokoll: Noch kein Haus ist ganz unbewohnt. Ein Jahr später wachsen die Ersatzneubauten schon bäumig. Vor dem Rückbau der Häuser in der zweiten Erneuerungsetappe konnten alle Genossenschafter dank dem grossen Einsatz unseres Büros termingerecht in Ersatzwohnungen umgesiedelt werden.

Im Hinblick auf die nächste Erneuerungsetappe werden in allen «alten» Häusern zwischen Künzlistrasse und Wehntalerstrasse nur noch befristete Mietverträge ausgestellt. Der Seniorenausflug entführte wieder viele AHV-berechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter in eine schöne Ecke der Schweiz. 38 Personen machten bei schönstem Wetter die Fahrt auf den Seelisberg mit. Als besondere Gäste waren Frau Anita Dornhofer und die langjährige Präsidentin der VWK, Frau Anne von Dunker, dabei. Strahlend vom schönen Tag, aber müde, stiegen sie am Abend an der Künzlistrasse aus dem Bus. Also auf bald. Alle zwei Jahre führt die BBZ ihre Älteren einen Tag aus. .....

Schiffahrt  
auf dem  
Vierwaldstättersee





.....> In der Stammsiedlung fand am 19. Oktober die 2-jährliche Entrümpelungsaktion statt. Es sei das Beste, was die Genossenschaft mache, erzählte mir ein älterer Genossenschaftler ganz begeistert. Vermutlich hatte er wie offensichtlich viele andere auch, wieder zünftig «Grümpel» loswerden können und Platz für Sinnvolleres geschaffen. Die Aussensiedlungen sind im folgenden Jahr wieder dran. Der Termin wird von der Verwaltung bekannt gegeben.

Kennen Sie den Brunnenparker Abend-schmaus schon? Eine Gruppe Aktiver um Frau S. Dubs hat seit Juni jeweils am 1. Montagabend des Monats zum Grillen auf die Spielwiese eingeladen. Eine sympathische Art, um interessante Leute aus dem Quartier kennenzulernen und das Nachtesen locker unter freiem Himmel zu geniessen – Kürzestferien sozusagen.

Ein Verein für Kinderkrippen hat sich als Mieter für die Parterrewohnungen in den Häusern an der Wehntalerstrasse beworben. Da dies offensichtlich einem Bedürfnis moderner Familien entspricht, befürwortet der Vorstand dieses Anliegen und hat eine entsprechende Umnutzung bei der Stadt beantragt. Die Kontrolle hat gezeigt, dass die Waschküchen in den meisten Häusern sauber und ordentlich gepflegt werden, sodass es Freude macht, sie zu benützen. Leider gab es auch Ausnahmen. Den entsprechenden Parteien wurden Sanktionen angedroht. Bei Uneinsichtigen mussten sogar rabiate Massnahmen ergriffen werden wie Schaltuhren oder sogar Kündigungsandrohungen. ....>



.....> Besucherparkplätze haben wir wenige. Deshalb ist es absolut stossend, wenn sie von Mietern missbräuchlich belegt werden. Nach mündlichen und schriftlichen



Ermahnungen sah sich der Vorstand leider gezwungen, Verzeigungen auszuteilen. Der Samichlaus beglückte die Kinder – und Eltern? – wie jedes Jahr in Schwerzenbach und in der Stammsiedlung. In Zürich durften wir wegen des unsicheren Wetters in die Matthäuskirche flüchten. Vielen Dank an höherer Stelle. Ein Weihnachtessen für unsere Betagten in Schwerzenbach wurde von Frau Eggenberger und Herrn Caduff organisiert und von der BAGS gespendet. Auch euch und allen anderen guten Geistern in der Genossenschaft vielen Dank.

So macht es doch Freude zusammenzuwohnen – oder?

Ruedi Richner

## Neumieter und interne Wechsel 2011

	Neumieter	Interne Wechsel	Neumieter «befristete Wohnungen»	Aussiedlung 2. NBE Abriss	Total Wohnungswechsel aller Siedlungen
Stammsiedlung	18	10	10	52	90
Siedlung Käferholz	14	2			16
Glattbrugg					0
Schwerzenbach	1	5			6
Schwerzenbach Chimli	6	1			7
Fällanden	1				1
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>18</b>	<b>10</b>	<b>52</b>	<b>120</b>

# Bericht

## aus der Kompostgruppe Stammsiedlung

Liebe Genossenschafterinnen,  
liebe Genossenschafter

Im Frühjahr 2011 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. 3073.80 wurden den freiwilligen 16 Mitarbeitenden für ein Jahr treuen Einsatzes ausbezahlt (Kontostand Ende 2011: Fr. 64.80). 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 über 200 Stunden gearbeitet. Auf all diejenigen, die im Jahr 2011 den Gang des Öfters zum Kompost getan haben und den freiwilligen Beitrag wahrscheinlich vergessen haben, zählen wir gerne im 2012.

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 behilflich sind!

Wir schätzen es, dass viele Kompostplatzbenützer 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).

Am 31. Dezember 2011 haben wir die Kompostanlage Kigalo geschlossen. Gründe sind: Schwerpunktverlagerung zur Kompostanlage Spielwiese sowie Personalmangel von freiwilligen Helfern.

Seit Mitte November 2009 steht beim Kompostplatz Spielwiese eine Aluminium-Dosenpresse, welche inzwischen schon rege benutzt wurde. Im Jahr 2011 konnten wieder über 5000 Aludosen gesammelt werden.

Dieser separate Erlös von Fr.130.– konnte wiederum per Ende Dezember 2011 zugunsten der Krebsliga überwiesen werden.

Tierlistreu gehört in den Hauskehricht, wegen Übertragungsgefahr von Toxoplasmose (Infektionsgefahr) usw. Für diese Abfälle gibt es geeignete Entsorgungsstellen:

- Unzählige Container in der Baugenossenschaft für die weissen Züri-Säcke
- Deponie für Gartenabraum, Mulde der BBZ, Höhe Goldregenweg 8
- Öffentliche Sammelstelle für Glas, Metalle und Altöl, Höhe Hoffeld 46

Bitte helfen Sie mit, und weisen Sie gegebenenfalls Personen zurecht, die Falsches entsorgen, und geben Sie uns Bericht. Vielen Dank 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 Heinrich Schiesser, Kiefernweg 2  
Tel. 044 361 69 48  
oder Frau Greti Widmer, Hoffeld 31  
Tel. 044 363 36 70  
Kompostgruppe Spielwiese

# Bericht

## der Verwaltung

Im Berichtsjahr wurde das Projekt Küchen-/Bad-Sanierung in Fällanden im Detail aufgegleist, wofür zahlreiche Abklärungen usw. notwendig waren. Auch besuchte uns die von der Gemeinde Schwerzenbach durchgeführte Sanierung der Widumstrasse einiges an Koordinations- und Planungsarbeit. Zudem beschäftigten sich unsere Hauswarte in allen Siedlungen mit erneut über 1200 Reparaturmeldungen.

Für die Verwaltung gab nach wie vor die Umsiedlung aller Genossenschafterinnen und Genossenschafter von den Altbauwohnungen der nächsten Ersatzneubau-Etappe viel zu tun. Zudem liefen diverse Vorbereitungsarbeiten für die Neuvermietung der 2. Neubautappe der Stammsiedlung an. Ein grosses Dankeschön an die Verwaltungsmitarbeitenden!

Im laufenden Unterhalt der Gebäude beschäftigten wir uns mit den üblichen Reparaturarbeiten. Allen Mitwirkenden sei an dieser Stelle ein ganz herzlicher Dank ausgesprochen!

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

Per Mitte Jahr beendete unsere KV-Lernende, Dominique Schneeberger, die 3-jährige KV-Lehre und arbeitete noch bis Ende Jahr bei uns weiter. Dies kam uns gelegen, da Frau Zvar im Mutterschaftsurlaub war. Besten Dank für den Einsatz! Auf's neue Schuljahr hin hat Frau Nicole Helbling die KV-Lehre im M-Profil angefangen und sich mittlerweile gut eingelebt.

Per Anfang Jahr traten Herr Peter Schatzmann die Stelle als Gärtner in den Aussensiedlungen und per Anfang März Herr Markus Enderli die Stelle als Hauswart Haustechnik in Zürich an. Beide haben sich gut eingelebt und sind mit viel Elan an der Arbeit.

Auch im neuen Jahr werden wir wiederum alles daran setzen, unsere Bauten sowie die Umgebung in gutem Zustand zu erhalten. Wir freuen uns, weiterhin für die BBZ tätig zu sein.

René Meier

Die herausragenden Ereignisse des Berichtsjahres bildeten die blutigen Revolten in mehreren arabischen Ländern, der Fukushima in Japan und die Schuldenkrise der westlichen Industrieländer. Mit kreativen Rettungsschirmen wurde ein Auseinanderbrechen der Euro-Länder zwar verhindert, vorderhand, aber die Schulden sind trotz hartem Sparregime weiter angewachsen, und den wirtschaftlichen Aufschwung erhofft man sich inzwischen von China! Fazit für Europa: steigende Arbeitslosenzahlen und soziale Proteste. Diesen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen kann sich die Schweiz nicht entziehen. Der hohe Frankenkurs im Vergleich zum Euro bereitet unserer Exportindustrie Bauchschmerzen. Das Positive für unsere Genossenschaft ist das anhaltend sehr tiefe Zinsniveau.

## **Unterhalts- und Reparaturaufwand**

Der Unterhalts- und Reparaturaufwand hat sich wieder auf ein normales Mass eingependelt. Während wir im Vorjahr noch 3616 Franken pro Wohnung ausgegeben haben, waren es im Berichtsjahr nur noch 2762 Franken oder 26 Franken weniger als im Jahr 2009. Im Vorjahr waren es hohe, nicht wertvermehrnde Investitionen wie Fenster- und Spielplatz-Sanierung in der Stammsiedlung und die Dacherneuerung im Widum 5/7, die die Rechnung belastet haben, während im Berichtsjahr nur der ordentliche Unterhalt zu bewältigen war. Insgesamt wurden für Unterhalt und Reparaturen 1,96 Mio. Franken aufgewendet, 932 300 Franken oder 32 % weniger als im Vorjahr. Der totale Betriebsaufwand beläuft sich auf 2,52 Mio. Franken und weicht kaum vom budgetierten Betrag ab.

## **Finanzaufwand**

Die Hypozinsen verharren weiterhin auf sehr tiefem Niveau. Der gewichtete Satz über alle Hypotheken ist gegenüber dem Vorjahr auf 1,51 % gesunken, sodass sich der Finanzaufwand im Berichtsjahr auf 1,21 Mio. Franken beläuft. Das sind 36 900 Franken oder 3 % weniger als im Vorjahr, und dies, obwohl eine neue Hypothek von 5 Mio. Franken für die 2. Neubauetappe aufgenommen werden musste.

## **Mietzinseinnahmen**

Die Mietzinseinnahmen haben im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 651 400 Franken oder 7,3 % abgenommen und belaufen sich auf 8,26 Mio. Franken. Der Rückgang ist hauptsächlich begründet durch den Abbruch von 90 Altbauwohnungen per 1. März 2011 und den damit verbundenen Mietzinsausfall von 10 Monaten. Ferner gab es Mietzinssenkungen für alle Aussensiedlungen und die 1. Neubauetappe per 1. April 2011. Nur die Altbauwohnungen Stammsiedlung erfuhren Mietzinsaufschläge.

## **Abschreibungen und Rücklagen**

Ein ausgezeichnetes Betriebsergebnis erlaubte uns, nicht nur ordentliche Einlagen von 628 000 Franken für das Amortisationskonto, 267 600 Franken für den Heimfallfonds und 1 835 200 Franken in den Erneuerungsfonds zu tätigen, sondern vorsorglich für die eventuelle 3. Neubauetappe, entsprechende Rücklagen von 763 400 Franken im Amortisationskonto zu öffnen. Durch die Wertberichtigung der 90 Abbruchwohnungen ist der Endsaldo der beiden Konti schliesslich niedriger als vor einem Jahr (siehe detaillierte Tabelle auf Seite 30).

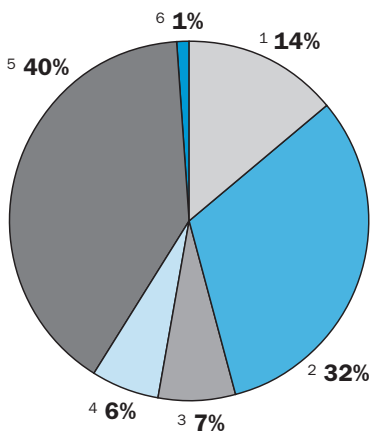
Hermann Leiser

## Verwendung eines Mieterfrankens

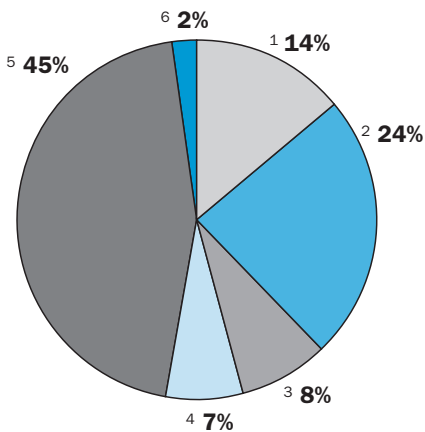
Der Anteil des Finanzaufwandes am Mieterfranken beträgt dank weiterhin gesunkenem Zinsniveau tiefe 15%. Derjenige für Unterhalt und Reparaturen ist von einem Drittel auf einen Viertel geschrumpft. Hauptgrund: Keine Fenstersanierung im Berichtsjahr. Das glänzende Betriebsergebnis liess den Anteil für Rücklagen und Abschreibungen auf 46% ansteigen.

	2010 Franken	2011 Franken	2010 %-Anteil	2011 %-Anteil
1 Finanzaufwand	1 248 008	1 211 103	13,95	14,59
2 Unterhalt und Reparaturen	2 893 382	1 961 103	32,34	23,62
3 Abgaben und Steuern	632 355	630 822	7,07	7,60
4 Verwaltung und Unkosten	573 917	575 277	6,42	6,93
5 Rücklagen und Abschreibungen	3 469 831	3 791 991	38,79	45,68
6 Gewinn	128 016	130 754	1,43	1,58
<b>Total</b>	<b>8 945 509</b>	<b>8 301 050</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

**Mieterfranken 2010**



**Mieterfranken 2011**



# Jahresrechnung

2011

# Bilanz

per 31. Dezember 2011

<b>Aktiven</b>	<b>2010</b>		<b>2011</b>	
<b>Umlaufvermögen</b>				
Flüssige Mittel				
Kasse	4 936.65		3 073.75	
Postcheck	980 439.70		584 242.50	
ZKB Kontokorrent	5 694 016.76		1 359 658.69	
ZKB Depositenkonto	428 870.60		233 936.30	
Coop Bank Depositenkonto	28 713.65		28 817.75	
Raiffeisenbank Kontokorrent	27 463.40		18 067.45	
Raiffeisenbank Profit-Sparkonto	58 370.55		58 560.25	
ZKB Festgeldkonto	-		-	
Wertschriften	-		-	
Ausstehende Mietzinse	15 987.45		26 785.70	
Sonstige Forderungen	14 545.00		2 081.00	
Delkrederere	-		-	
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	137 940.00		135 954.70	
Aktive Rechnungsabgrenzung	532 368.05		206 276.55	
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>7 923 651.81</b>	7,01 %	<b>2 657 454.64</b>	2,28 %
<b>Anlagevermögen</b>				
Gebäude und Grundstücke	72 230 617.00		66 421 300.00	
Gebäude im Baurecht	31 718 984.00		31 718 984.00	
Baukonti				
Stammsiedlung, 2. Neubauetappe	1 108 340.60		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	
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>105 068 943.60</b>	92,99 %	<b>113 702 907.95</b>	97,72 %
<b>Bilanzsumme</b>	<b>112 992 595.41</b>	100,00 %	<b>116 360 362.59</b>	100,00 %



<b>Passiven</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
<b>Fremdkapital</b>		
Kreditoren	979 519.05	857 487.75
Vorausbezahlte Mietzinse	417 192.40	377 613.50
Depoteinlage Mieter	1 378.65	1 420.00
Chimligasse Depot Funkgerät	5 500.00	5 300.00
Depositenkasse	5 786 674.07	6 288 805.77
Hypotheken und Darlehen	54 609 290.00	59 642 940.00
Passive Rechnungsabgrenzung	865 448.15	911 425.05
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>62 665 002.32</b> 55,46%	<b>68 084 992.07</b> 58,51%
<b>Wertberichtigungen</b>		
Amortisationskonto	16 421 640.00	14 654 779.00
Heimfallkonto	5 188 453.00	5 456 101.00
<b>Total Wertberichtigungen</b>	<b>21 610 093.00</b> 19,13%	<b>20 110 880.00</b> 17,28%
<b>Fonds</b>		
Erneuerungsfonds	22 379 567.00	21 843 579.00
Diverse Fonds	1 308 462.50	1 379 900.50
Mietzinsausgleichsfonds «Chimli»	54 900.00	54 900.00
<b>Total Fonds</b>	<b>23 742 929.50</b> 21,01%	<b>23 278 379.50</b> 20,01%
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftskapital	4 449 840.00	4 352 540.00
Gesetzliche Reserve	396 714.99	402 817.04
Dividende	121 913.55	115 687.75
Einlage gesetzliche Reserve	6 102.05	15 066.23
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>4 974 570.59</b> 4,40%	<b>4 886 111.02</b> 4,20%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>112 992 595.41</b> 100,00%	<b>116 360 362.59</b> 100,00%

# Betriebsrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

Aufwand	2010	2011
<b>Finanzaufwand</b>		
Hypothekarzinsen	946 106.11	894 260.94
Baurechtszinsen	197 519.55	198 130.55
Depositenkasse	104 342.05	118 670.10
Übriger Finanzaufwand	40.15	41.35
	<b>1 248 007.86</b> 13,95%	<b>1 211 102.94</b> 14,59%
<b>Betriebsaufwand</b>		
Unterhalt und Reparaturen	2 893 382.19	1 961 102.69
Elektrische Energie	93 453.90	91 442.33
Wasser/Kanal/Kehricht	523 300.00	469 117.77
Antennengebühren	219 828.45	196 192.30
Ertrag Strom	./.	-19 298.00
Ertrag WK-Strom	./.	-67 419.05
Ertrag Antennengebühren	./.	-194 071.00
Übriger Betriebsaufwand	100 110.45	83 569.54
	<b>3 533 662.79</b> 39,50%	<b>2 520 636.58</b> 30,36%
<b>Steuern</b>		
Direkte Bundessteuern	-7 159.95	24 302.00
Staats- und Gemeindesteuern	-765.90	46 986.55
	<b>-7 925.85</b> -0,09%	<b>71 288.55</b> 0,86%
<b>Verwaltungsaufwand</b>		
Personalaufwand	350 709.40	364 892.55
Vorstandsentschädigung	88 660.00	88 660.00
Kontrollstelle	11 836.00	11 880.00
Sachaufwand	122 711.35	109 844.45
	<b>573 916.75</b> 6,42%	<b>575 277.00</b> 6,93%
<b>Abschreibungen</b>		
Amortisationskonto	823 533.00	1 688 976.00
Heimfallfonds	296 551.00	267 648.00
Übrige Abschreibungen	62 357.55	165.30
	<b>1 182 441.55</b> 13,22%	<b>1 956 789.30</b> 23,57%
<b>Fondseinlagen</b>		
Erneuerungsfonds	<b>2 287 390.00</b> 25,57%	<b>1 835 202.00</b> 22,11%
<b>Betriebsvorschlag per 31. Dezember</b>	<b>128 015.60</b> 1,43%	<b>130 753.98</b> 1,58%
<b>Total Aufwand</b>	<b>8 945 508.70</b> 100,00%	<b>8 301 050.35</b> 100,00%

<b>Ertrag</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Mietzinseinnahmen	<b>8 909 608.50</b> 99,60%	<b>8 258 197.50</b> 99,49%
Aktivzinsen		
Bankzinsen	7 471.35	6 052.30
Wertschriftenertrag	25.00	20.00
Kursgewinne	–	–
	<b>7 496.35</b> 0,08%	<b>6 072.30</b> 0,07%
Diverser Ertrag		
Entschädigung für Verwaltung	22 462.10	21 390.75
Eintrittsgebühren	5 900.00	5 100.00
Diverser Ertrag	41.75	10 289.80
	<b>28 403.85</b> 0,32%	<b>36 780.55</b> 0,44%
<b>Total Ertrag</b>		
	<b>8 945 508.70</b> 100,00%	<b>8 301 050.35</b> 100,00%

<b>Antrag über die Verwendung des Jahresgewinnes</b>	
2,75% Zins (Dividende) brutto auf das einbezahlte Genossenschaftskapital für das Jahr 2011	115 687.75
Einlage in den ordentlichen Reservefonds	15 066.23
<b>Total Betriebsvorschlag</b>	<b>130 753.98</b>

# Details

zur Bilanz

## Franken

<b>Wertschriften</b>	keine Wertschriften mehr im Portefeuille seit 2009	0
<b>Gebäude/Grundstücke</b>	Rückzahlung Subventionen Minderung Nettoanlagewert wegen Abbruch alte Et. 1a für 2. NBE	17 710 -5 827 027
<b>Baukonti</b>	2. Neubauetappe Stammsiedlung Sanierung Fällanden (Stand 31. 12. 2011)	15 536 032 15 590
<b>Depositenkasse</b>	Zunahme	502 132
<b>Hypotheken/Darlehen</b>	Neuaufnahme für 2. Neubauetappe Aufstockung Darlehen Stadt ordentliche Amortisationen	5 000 000 381 600 -347 950
<b>Maschinen und Fahrzeuge</b>	keine Anschaffungen und somit keine entsprechende Abschreibungen	0 0
<b>Solidaritätsfonds</b>	Zunahme	71 438
<b>Genossenschaftskapital</b>	Abnahme	97 300
<b>Gesetzlicher Reservefonds</b>	Einlage Betriebsrechnung 2010	6 102

## Grob-Budget 2012

<b>Aufwand</b>		<b>Ertrag</b>	
Finanzaufwand	1 349 100.00	Mietzinseinnahmen	7 314 000.00
Betriebsaufwand	2 631 000.00	Aktivzinsen	4 000.00
Steuern	170 000.00	Diverser Ertrag	24 000.00
Verwaltungsaufwand	552 100.00	<i>Total Ertrag</i>	<i>7 342 000.00</i>
Abschreibungen	1 083 600.00	Verlust	-320 800.00
Fondseinlagen	1 752 000.00		
Betriebsvorschlag	125 000.00		
<i>Total Aufwand</i>	<i>7 662 800.00</i>		

# Details

zur Betriebsrechnung

		<b>Franken</b>	<b>Prozent</b>
<b>Finanzaufwand</b>	Abnahme	-36 905	-3,0
<b>Unterhalt/Reparaturen</b>	Abnahme	-932 280	-32,2
<b>Abgaben</b>	Abnahme	-64 206	-11,9
<b>Steuern</b>	Zunahme	79 214	999,4
<b>Verwaltungsaufwand</b>	Zunahme	1 360	0,2

<b>Vorstandsentschädigung (ausbezahlt 2011)</b>	<b>ordentlich für 2010</b>	<b>2. NBE Anteil 2009</b>	<b>Fällanden Küche/Bad</b>	<b>Total Fr.</b>
Labhart Jürg, Präsident	20 260.81	5 224.14	0.00	<b>25 484.95</b>
Richner Ruedi, Vizepräsident	15 002.40	4 179.31	0.00	<b>19 181.71</b>
Leiser Hermann, Quästor	10 901.66	4 179.31	0.00	<b>15 080.97</b>
Knecht Christian, Präs. TK	9 655.54	4 179.31	0.00	<b>13 834.85</b>
Seemann Matthias, Aktuar	11 495.85	4 179.31	0.00	<b>15 675.16</b>
Brunner Bernhard (ab GV 2009)	8 756.52	2 786.21	0.00	<b>11 542.73</b>
Brunner Gaby (ab GV 2010)	3 465.73	0.00	0.00	<b>3 465.73</b>
Brzezowski Anja (ab GV 2010)	4 949.19	0.00	0.00	<b>4 949.19</b>
von Dunker Anne (bis GV 2010)	4 172.30	4 179.31	0.00	<b>8 351.61</b>
Blöchlinger Roger (bis GV 2009)	0.00	1 393.10	0.00	<b>1 393.10</b>
<b>Total</b>	<b>88 660.00</b>	<b>30 300.00</b>	<b>0.00</b>	<b>118 960.00</b>

<b>Abschreibungen</b>	Zunahme	774 348	65,5
<b>Mietzinseinnahmen (Total)</b>	Abnahme	-651 411	-7,3
<b>Aktivzinsen</b>	Abnahme	-1 424	-19,0
<b>Diverser Ertrag</b>	Zunahme	8 377	29,5

# Verwendung

des Betriebsvorschlages

## Antrag des Vorstandes an die Generalversammlung über die Verwendung des Betriebsvorschlages 2011

Der Vorstand beantragt, den Betriebsvorschlag 2011 wie folgt zu verwenden:

2,75% Zins (Dividende) brutto  
auf das einbezahlte Genossenschaftskapital  
für das Jahr 2011

Einlage in den ordentlichen Reservefonds

**Total Betriebsvorschlag**

115 687.75

15 066.23

**130 753.98**

Zürich, 7. März 2012

Im Namen des Vorstandes:



Der Präsident: J. Labhart



Der Quästor: H. Leiser

# Erneuerungsfonds

und Wertberichtigungen

## Erneuerungsfonds Amortisationskonto

Stand am 1. Januar 2011	22 379 567	21 610 093
Einlage Amortisationskonto		628 000
Zusatzeinlage Etappe 1a, noch nicht amortisiert		297 622
Zusatzeinlage 3. Neubauetappe Stammsiedlung		763 354
Wertberichtigung/Entnahme abgebrochene Objekte Etappe 1a		-3 455 837
Einlage Heimfallfonds		267 648
* Einlage Erneuerungsfonds	1 835 202	
Wertberichtigung/Entnahme abgebrochene Objekte Etappe 1a	-2 371 190	
Stand per 31. Dezember 2011	<b>21 843 579</b>	<b>20 110 880</b>

\* = inkl. 83 902.00 Zusatzeinlage

# Bericht

## der Revisionsstelle

---

### **Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschaftler**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Baugenossenschaft Brunnenhof für das am 31. Dezember 2011 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 haupt-

sächlich 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.

Zürich, 7. März 2012

BDO AG

Andreas Blattmann  
Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Isabel Burgherr  
Zugelassene Revisorin

# Übersicht

über die Hypotheken und Darlehen

			Ursprünglich oder neu	Erhöhungen	Total	Abzahlungen Total	2011	Bestand 31.12.11
<b>Hypotheken 1. Rang</b>								
Et. 1a-2b	Raiffeis.	2,1250%	6 700 000	15 300 000	22 000 000			5 000 000
Et. 1a-2b	Raiffeis.	2,1250%						5 000 000
* Et. 1a-2b	ZKB	2,2500%						2 000 000
* Et. 1a-2b	ZKB	0,4400%						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	0,4183%	9 000 000	3 980 000	12 980 000	2 980 000		5 000 000
Chimligasse	ZKB	1,6400%						5 000 000
Fällanden	SUVA	2,7500%	586 000	730 000	1 316 000	240 000	10 000	1 076 000
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	11 000	1 314 000

## Hypotheken 2. Rang

Stamm Neu 1 ZKB	1,5000%	3 000 000	2 000 000	5 000 000				5 000 000
Stamm Neu 2 ZKB	0,5517%	5 000 000		5 000 000				5 000 000



per 31. Dezember 2011

		<b>Ursprünglich oder neu</b>	<b>Erhöhungen</b>	<b>Total</b>	<b>Abzahlungen</b>		<b>Bestand</b>
					<b>Total</b>	<b>2011</b>	<b>31.12.11</b>
<b>Darlehen</b>							
Stamm Neu 1 Stadt	0,0000%	1 000 000	381 600	1 381 600			1 381 600
Stamm Neu 1 Kanton(neu)	0,0000%	1 100 000		1 100 000			1 100 000
Stamm Neu 1 SVW	2,0000%	1 860 000		1 860 000	164 100	109 400	1 695 900
Käferholz PKZH	2,2500%	2 000 000	810 000	2 810 000	2 780 000	80 000	30 000
WEG Darlehen	0,0000%	2 751 000		2 751 000	920 560	137 550	1 830 440
		<b>39 682 000</b>	<b>27 986 600</b>	<b>67 668 600</b>	<b>8 025 660</b>	<b>347 950</b>	<b>59 642 940</b>

Legende: PKZH = Pensionskasse der Stadt Zürich  
 Stadt = Stadt Zürich  
 \* = ex 3 und 9 Mio. zu vorher 2,25%

# Anhang

## über die Liegenschaften

<b>Etappe</b>		<b>Anzahl Wohnungen</b>	<b>Bezugs- jahr</b>	<b>Asse- kuranz- summe*</b>	<b>Netto- anlage- kosten</b>	<b>Subven- tionen</b>
1a	Zürich (Kiefernweg 35/37)	6	1945	2 734 700	1 069 975	15 797
	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	9 667 691	66 186
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	8 242 500	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	22 682 000	22 182 430	
	Fällanden	26	1967	5 373 000	2 316 700	
	Garage Fällanden		1967	533 000	119 000	
<b>Total</b>		<b>710</b>		<b>173 742 400</b>	<b>98 140 284</b>	<b>81 983</b>

\* Teuerungsfaktor 1025%

# Anhang

über weitere Angaben gemäss Gesetz

---

## Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung

Der Vorstand hat eine Risikobeurteilung gemäss Gesetz vorgenommen.



# Übersicht

über unseren Wohnungsbau

Wohnbaukategorie	Ort	Bezug	AW 1		AW 2		FW 1			
			1½-Z	2½-Z	1½-Z	2½-Z	3-Z	4-Z	5½-Z	
<b>Zürich</b>										
	Etappe 1a	01.10.1945						1		
	Neubau Stammsiedlung, 1. Teil	*						2	10	4
	1 Kindergarten, 1 Laden									
	Etappe 1b	01.04.1946						6		
	Etappe 2a	01.10.1947								
	Etappe 2b	01.10.1948								
	Verwaltung, Magazin, Werkstatt									
	Etappe 3	01.10.1950								
	Hoffeld 26	01.06.1964								
	Garagen	1971/1983								
	Käferholz	01.04.1974								
	<b>Glattbrugg</b>									
		01.10.1990								
	<b>Schwerzenbach</b>									
	Etappe 1	01.05.1962								
	Etappe 2	01.12.1964								
	Etappe 3	01.01.1966								
	Chimligasse	01.08.1995	1	3		3	9	9	1	
	<b>Fällanden</b>									
		01.04.1967								
	<b>Total</b>		<b>1</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>5</b>	

\* Bezug: 01.07. + 01.09.2008

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

Stand: 31. Dezember 2011

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	
1	4	1			1	130	1						144		
					1	60	19						80		
					1	69	26		1				97		
						9	24	27					60	7	
				2									2		
													119	131	
					68	10		1					79	29	7
						3	3	3					9	4	
														47	17
							8	16		8			32		
						12	12	3					27		
						8		8					16		
	3	9	1		1	2	13	10		5			70	66	7
						5	7	14					26	14	13
<b>1</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>71</b>	<b>59</b>	<b>332</b>	<b>148</b>	<b>1</b>	<b>20</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>710</b>	<b>335</b>	<b>175</b>

FW 2 = Familienwohnung 2 (allgemeiner Wohnungsbau)

Frei = Freitragender Wohnungsbau

# Organe

## Genossenschaftsorgane und Verwaltung

---

### **Vorstand (Amtsdauer 2010–2013) Stand 31. Dezember 2011**

### **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, Chimligasse 20, 8603 Schwerzenbach		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](http://www.bgbrunnenhof.ch)  
Büroöffnungszeiten:  
Montag–Freitag, 8–12 und 14–16 Uhr,  
Dienstag zusätzlich 16–18 Uhr  
René Meier, Geschäftsleiter  
[verwaltung@bgbrunnenhof.ch](mailto:verwaltung@bgbrunnenhof.ch)  
Veronika Hemmi, Kanzleisekretärin (80%)  
[vermietung@bgbrunnenhof.ch](mailto:vermietung@bgbrunnenhof.ch)  
Monika Zvar, Kanzleisekretärin (60%)  
[buchhaltung@bgbrunnenhof.ch](mailto:buchhaltung@bgbrunnenhof.ch)  
Dominique Schneeberger, Lernende KV (bis Aug.)  
Nicole Helbling, Lernende KV (ab Aug.)

---

## Hauswarte

Markus Enderli, Hauswart (ab 1.3.2011)  
[technik@bgbrunnenhof.ch](mailto:technik@bgbrunnenhof.ch)  
Johannes Caduff, Hauswart  
Eduard Maurer, Gärtner  
Kurt Blaser, Allrounder  
Peter Schatzmann, Hauswart (ab 1.1.2011)

Lernender Fachmann Betriebsunterhalt:  
Ergyn Kazazi

---

## Kolonie Hauswarte

Mina Steiner, Siedlung Käferholz (bis Okt.)  
Claudia Bamert, Siedlung Käferholz (ab Nov.)

---

## Impressum

Copyright:  
Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich  
Druck und Gestaltung: gdz AG, Zürich  
Auflage: 850 Stück  
Papier: Cyclus Offset Recycling