SONNEN GARTEN
Baugenossenschaft Zürich

Jahresbericht 2008

Inhaltsverzeichnis

Seite 4 Einladung zur 64. ordentlichen Generalversammlung

Seite 5 Editorial

Seite 6 Protokoll der 63. ordentlichen Generalversammlung vom 29. Mai 2008

Seite 15 Vorstand und Kommissionen

Seite 15 Bautätigkeiten

Seite 17 Personelles

Seite 20 Freizeit

Seite 23 Bilanz

Seite 27 Erfolgsrechnung

Seite 32 Bemerkungen zur Jahresrechnung

Seite 38 Hypothekardarlehen

Seite 39 Fonds und Rücklagen

Seite 40 Liegenschaftenverzeichnis

Seite 42 Organe und Verwaltung

Seite 43 Bericht der Revisionsstelle

Einladung zur 64. ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 28. Mai 2009, 19.30 Uhr
im Seminarhotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler

2. Abnahme des Protokolls der 63. ordentlichen Generalversammlung vom 29. Mai 2008

3. Jahresbericht
   - 3.1 Abnahme Jahresbericht
   - 3.2 Abnahme Jahresrechnung
   - 3.3 Entlastung Vorstand

4. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns

5. Wahl der Revisionsstelle

6. Änderung Reglement der Depositenkasse

7. Bericht über die Energie - Bilanz gemäss Antrag Familie Scherrer Pellet an der GV 2008

8. Verschiedenes

Stimmausweise werden bei der Türkontrolle abgegeben.
Stellvertretung durch ein erwachsenes Familienmitglied ist gestattet.

Nach der Versammlung wird ein Imbiss offeriert.

Editorial

Schöne Aussichten, schlechte Aussichten

Das Jahr 2008 war in vielerlei Hinsicht ein schwieriges Jahr. Die Finanzmärkte spielten verrückt, die Aktienkurse sanken ins Bodenlose, einige Banken verzockten sich mit Produkten, die sie selber nicht mehr verstehen. Dank der Globalisierung sprang die Krise von Amerika über nach Europa, erreichte Russland und Asien. Auch die Schweiz ist keine Insel und so hat es auch unsere Banken und unsere Volkswirtschaft voll erwischt. Der Staat ist gefordert und zum Teil auch überfordert. Eine Rezession ist im Anmarsch, die uns in den nächsten Jahren noch zu schaffen machen könnte.

In diesem Umfeld waren auch die Geschäfte der Baugenossenschaft Sonnengarten im vergangenen Jahr nicht immer einfach. Die Konfusion zwischen dem neuen Referenzzinssatz des Bundes nach dem revidierten Mietrecht und dem bisherigen ZKB-Richtsatz, gepaart mit einem kräftigen Anstieg des Gebäudeversicherungswertes unserer Liegenschaften führte dazu, dass der Vorstand eine Erhöhung der Wohnungsmiete auf den 1. April 2009 ankündigen musste. Kurz danach sank der Hypothekarzins massiv um 1%, sodass wir nochmals über die Bücher gingen und erfreulicherweise die Mietzinserhöhung, welche zu einem denkbar ungünstigen Zeitpunkt unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter belastet hätte, zurückziehen konnten.

Nach wie vor ist die Baugenossenschaft Sonnengarten in einer intensiven Bauvorbereitungsphase, welche ebenfalls gespickt ist mit allerlei Hindernissen. Dank intensivem Bemühen der Verwaltung gelang es uns, die Bewohnerinnen und Bewohner der Etappe Triemli umzusiedeln, sodass mit den Abbrucharbeiten am 1. Oktober 2008 begonnen werden konnte. Ein uneinsichtiger Nachbar versucht mit allen Mitteln, unsere geplante Neuüberbauung im Triemli zu verhindern, obwohl seine Aussichten auf Erfolg gleich Null sind. Die geplante Geothermiebohrung auf unserem Areal ist auf gutem Wege und wird hoffentlich dereinst unsere neuen Wohnungen Co2-neutral beheizen und mit Warmwasser versorgen. Mit grossen Anstrengungen konnten wir zusammen mit der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich und der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich im Dezember das Baugesuch für das Projekt «Wohnen am Grünwald» bei der Baubehörde einreichen. Wir machen uns keine Illusionen, auch hier werden wir mit Einsprachen rechnen müssen, was bestimmt zu Verzögerungen bei der Erstellung der Wohnüberbauung führen wird. Sowohl der Vorstand der Baugenossenschaft Sonnengarten als auch unsere zwei Partner sind überzeugt, im Rütihof eine tolle Überbauung zu realisieren. Weiter haben wir zusammen mit dem ewz verschiedene andere Genossenschaften und Bauträger im Rütihof gewinnen können, sich an unserer geplanten Holzschnitzelheizung zu beteiligen. Damit leisten wir auch hier einen Beitrag zum Schutz unseres Klimas. Unser Bauprojekt in Schlieren/Unterengstringen ist momentan durch eine Verweigerung der Baubewilligung durch die Gemeinde Unterengstringen blockiert. Wir sind zuversichtlich, dass sich diese Blockade in der ersten Hälfte des laufenden Jahres lösen wird.

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, lasst uns trotz des zum Teil garstigen Klimas mit Zuversicht und Mut in die Zukunft blicken, denn wir wissen, zusammen sind wir stark!

Urs Erni, Präsident

Generalversammlung

Protokoll der 63. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Sonnengarten

Donnerstag, 29. Mai 2008, 19.30 – 21.15 Uhr
Seminarhotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich

BGS-Präsident Urs Erni heisst die anwesenden GenossenschafterInnen und Gäste willkommen und sagt, dass zum Auftakt der diesjährigen Generalversammlung das Duo Plüsch gespielt hatte. Speziell begrüsst Urs Erni die folgenden Gäste: Herrn Kurt Stirnimann von Credit Suisse Banking, Herrn Peter Schneider von der ASIG, Herrn Ueli Oberholzer von der Baugenossenschaft des KVZ, Herrn Andreas Blattmann von der BDO Visura, Frau Jeannette Linggi vom Büro für Wohnbauförderung, Frau Gertrud Blatter von der Pro Senectute Kanton Zürich, Herrn Stephan Schwitter vom SVW, Herrn Antonio Giordano und Herrn Dionysius Hungerbühler von der ZKB, Herrn Michael Ammann und Herrn Harry Ohl von der GGZ sowie Herrn Jörg Hoffmann vom EWZ, der zu einem späteren Zeitpunkt noch referieren werde. Urs Erni dankt der GGZ für den Blumenschmuck im Saal und auf den Tischen. Er macht darauf aufmerksam, dass die Anwesenden die Blumen nach der Generalversammlung mit nach Hause nehmen können. Der Präsident sagt, dass man sich dieses Jahr zum ersten Mal für die Teilnahme an der Generalversammlung anmelden musste und erklärt, dass dies erforderlich geworden ist, weil die Essen, die nach der GV offeriert werden, vorbestellt werden müssen, was immer ein gewisses Risiko ist, wenn man nicht abschätzen kann, wie viele Personen anwesend sein werden. Urs Erni bittet die Anwesenden, sich in die zirkulierenden Präsenzlisten einzutragen. Er hält fest, dass die Einladung mit dem Jahresbericht und der Traktandenliste rechtzeitig versandt wurde und fragt die Generalversammlung, ob sie mit der Reihenfolge der Traktanden einverstanden ist. Es gibt keine Wortmeldungen.

1. Wahl der Stimmenzähler

Die folgenden Stimmenzähler werden ohne Gegenstimmen gewählt:

Tisch 1: Peter Werder
Tisch 2: Norbert Büchel
Tisch 3: Theo Schaub
Tisch 4 und Vorstandstisch:
Ernst Dürler
Tisch 5: Dolores Brea
Tisch 6: Daniel Niggli
Tisch 7: Evelyne Meier

Der Präsident hält fest, dass gemäss Türkontrolle 173 GenossenschafterInnen anwesend sind. Laut Statuten ist die Generalversammlung beschlussfähig, wenn mindestens 10 Prozent der GenossenschafterInnen anwesend sind, was der Fall ist, da die BGS gemäss Jahresbericht aktuell 1013 Genossenschafter hat.

2. Abnahme der Protokolle der 62. ordentlichen Generalversammlung

Urs Erni macht darauf aufmerksam, dass das Protokoll auf den Seiten 6-13 des Jahresberichts abgedruckt ist. Nachdem niemand wünscht, dass das Protokoll vorgelesen wird und es auch sonst keine Wortmeldungen gibt, wird über die Genehmigung des Protokolls abgestimmt. Das Protokoll wird einstimmig genehmigt. Der Präsident dankt der Verfasserin

3. Jahresbericht

3.1. Abnahme Jahresbericht

Der Präsident führt kurz durch den Jahresbericht. Die Generalversammlung begrüsst den neuen Lehrling Patrick Kessler mit Applaus. Urs Erni wünscht Herrn Kessler eine gute Lehrzeit und hofft, dass er sich in der BGS wohl fühlt. Auf Seite 18 des Jahresberichts sind die im vergangenen Jahr geborenen Kinder von GenossenschafterInnen aufgeführt. Urs Erni gratuliert den Eltern herzlich. Ebenfalls auf Seite 18 finden sich die Namen der letztes Jahr verstorbenen GenossenschafterInnen. Die Generalversammlung gedenkt der Verstorbenen mit einer Schweigeminute. Urs Erni drückt den Angehörigen unser herzliches Beileid aus. Der Präsident berichtet, dass die Fotos im Jahresbericht in der Töpferei im Rütihof, die von der BGS unterstützt wird, gemacht wurden.
Nachdem es keine Wortmeldungen zum Jahresbericht gibt, stimmt die Generalversammlung über die Abnahme des Jahresberichts ab und genehmigt ihn einstimmig.

3.2 Abnahme Jahresrechnung

Urs Erni sagt, dass die Rechnung und Geschäftsführung durch die BDO Visura geprüft wurde und weist auf deren Bericht auf Seite 44 des Jahresberichts hin. Herr Blattmann von der BDO Visura ist heute anwesend. Der Präsident übergibt nun das Wort BGS-Geschäftsführer Georges Tobler, der die Rechnung erläutert. Dieser verweist für eine detaillierte Erläuterung der Rechnung auf die Seiten 32-36 des Jahresberichts und präsentiert nun einige Kennzahlen der BGS im Quervergleich mit der Kostenstatistik des SVW.
Er sagt, dass der Gebäudeversicherungswert auf dem gleichen Niveau wie vergangenes Jahr ist. Bei den Anlagekosten schlagen sich die wertvermehrenden Investitionen nieder, die im vergangenen Jahr durch die Installation von Geschirrspülern und

Generalversammlung

das Einlegen von Parkettböden getätigt wurden. Die Abnahmen des Buchwertes sind auf die Äufnung des Amortisationsfonds zurückzuführen. Die Erhöhung des langfristigen Fremdkapitals ist in der Ausgabe der neuen Anleihe 10 begründet. Die Abnahme des Eigenkapitals erklärt sich daraus, dass die Mieter der Wohnungen im Triemli, die nur befristete Mietverträge haben, nicht Genossenschafter sind und dementsprechend auch kein Anteilscheinkapital eingelegt haben. Die so entstandene Reduktion des Anteilscheinkapitals beträgt bis dato CHF 720'000.-.

Die Mietzinseinnahmen pro Wohnung sind leicht höher als im Vorjahr, da im Oktober 2007 die Mietzinse angehoben wurden, dadurch ist auch die Bruttorendite höher. Die Zunahme des Cash-flows lässt sich mit den höheren Abschreibungen in Zusammenhang mit dem Ersatzneubau Triemli erklären. In Prozent der Mietzinseinnahmen liegt der Cash-flow der BGS aber auf der gleichen Höhe wie derjenige der Referenzgenossenschaften des SVW. Der Verwaltungs- und Betriebsaufwand hat sich dem der Referenzgenossenschaften angeglichen. Die Abgaben und Gebühren sind leicht gesunken. Der Verschuldungsgrad ist gleich hoch wie im Vorjahr. Beim Eigenfinanzierungsgrad wirkt sich die Abnahme des Anteilscheinkapitals aus. Georges Tobler zieht das Fazit, dass die BGS auf ein gutes Jahr zurückblicken und die kommenden Aufgaben mit Elan in Angriff nehmen kann. Nun berichtet der Geschäftsführer noch, dass er vier Kennzahlen in ihrer Entwicklung von 1945 bis heute analysiert hat. Er legt auf dem Hellraumprojektor eine Folie auf. Die Grafik auf dieser Folie zeigt unter anderem, dass die Anzahl der Wohnungen der BGS stetig zugenommen hat. Die Kosten der Hypotheken pro Wohnung stiegen anfangs der 80er Jahre rapid an. Seit Beginn der 90er Jahre betragen sie konstant ca. CHF 3000.- pro Wohnung. Die Abnahme im Jahr 2003 beruht auf der Rückzahlung einer Hypothek. 2005 stiegen die Kosten infolge der Übernahme der Baugenossenschaft Üetli wieder an. Der Durchschnittszins für die Hypotheken stieg bis 1976 kontinuierlich an. Dann folgten unruhige Zeiten, die Mitte der 90er Jahre in einem Hochzinssatz von über 7 Prozent mündeten. Heute sind wir wieder beim gleichen Zinssatz wie 1945, nämlich bei 2.9 Prozent. Das Anteilscheinkapital wurde – abgesehen von einem Ausschlag noch oben und einem nach unten – über lange Jahre mit 3.5 Prozent verzinst. Seit 1997 wird das Anteilscheinkapital nun mit 3 Prozent verzinst.

Es gibt keine Wortmeldungen zur Jahresrechnung. Die Generalversammlung genehmigt die Jahresrechnung einstimmig. Der Präsident dankt dem Geschäftsführer und der Buchhalterin Maria Guglielmino für die korrekte Rechnungsführung.

3.3 Entlastung Vorstand

Bei diesem Traktandum verweist Urs Erni nochmals auf den Bericht der BDO Visura auf Seite 44 des Jahresberichts. Auch hierzu gibt es keine Wortmeldungen. Die Generalversammlung entlastet den Vorstand einstimmig. Der Präsident dankt den GenossenschafterInnen - auch im Namen der VorstandskollegInnen - herzlich für das Vertrauen.

4. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns

Urs Erni bittet die GenossenschafterInnen, den Jahresbericht auf Seite 31 aufzuschlagen. Der Vorstand stellt hier der Generalversammlung den Antrag, das Anteilscheinkapital zu 3 Prozent zu verzinsen. Die Generalversammlung nimmt diesen Antrag einstimmig an.

5. Wahl der Revisionsstelle

Urs Erni berichtet, dass die BDO Visura seit vielen Jahren die Rechnung der BGS und seit letztem Jahr nun auch die Geschäftsführung prüft. Herr Blattmann und das Team der BDO Visura kennen die BGS seit vielen Jahren. Die BGS wiederum hat die BDO Visura als kritische und konstruktive Revisoren kennen gelernt. Der Vorstand schlägt daher vor, auch dieses Jahr wieder die BDO Visura mit der Revision zu beauftragen. Es gibt keine Wortmeldungen zu diesem Traktandum. Die Generalversammlung wählt die BDO Visura einstimmig als Revisionsstelle.

6. Anträge von Iris Scherrer Pellet und Laurent Pellet

6.1. Überprüfen der Energiebilanz der Gebäude der BGS

Urs Erni weist darauf hin, dass der genaue Wortlaut des Antrages auf S. 46 des Jahresberichts abgedruckt ist. Er erläutert, dass Öl und Gas nicht unendlich zur Verfügung stehen werden, was wir an den steigenden Heizkosten und Benzinpreisen spüren. Minergie und kontrollierte Lüftung sind daher bei Bauprojekten ein Thema. Auch die BGS wird mit weniger Energie auskommen müssen. Für den Neubau Ringling im Rütihof ist eine Co2-neutrale Holzschnitzelheizung geplant. Auch bei den Ersatzneubauten Triemli ist ein innovatives Energieprojekt vorgesehen. Urs Erni konstatiert, dass insofern der Antrag von Familie Pellet zum richtigen Zeitpunkt komme. Der Vorstand unterstützt beide Anträge und hat bereits Offerten von Ingenieurbüros eingeholt. Die Analyse und die

Ausarbeitung von Vorschlägen gemäss Antrag wird circa CHF 10'000.- kosten. Der Entscheid über einen solchen Betrag liegt in der Kompetenz des Vorstandes. Aber der Vorstand hält es für richtig, dass die GenossenschafterInnen zu dieser Angelegenheit Stellung nehmen können. Der Vorstand bittet die Generalversammlung, die Anträge anzunehmen. Damit übergibt Urs Erni das Wort Iris Scherrer Pellet und Laurent Pellet, damit sie ihre Anträge selbst darlegen können.
Iris Scherrer Pellet erläutert anhand einer PowerPoint-Präsentation den ersten Antrag auf Erstellung einer Energie-Bilanz der BGS-Häuser durch ein Ingenieurbüro. Einerseits sprechen wirtschaftliche Gründe für alternative Energiekonzepte; der Ölpreis habe sich binnen vier Jahren mehr als verdoppelt. Darüber hinaus gehe es aber auch um eine Aufwertung der Häuser durch Optimierung des Isolationsstandes. Ausserdem könne so ein Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität erbracht werden. Sie beantragt daher, dass ein spezialisiertes Ingenieurbüro eine umfassende Standortbestimmung durchführt. Es sei günstiger, eine solche Grossstudie durchzuführen, als die einzelnen Häuser nach und nach begutachten zu lassen. Die Generalversammlung applaudiert.

6.2. Installation von Sonnenkollektoren

Laurent Pellet erläutert den zweiten Antrag und legt dar, warum besonders die Sonnenenergie portiert werden solle. Er sagt, Solarenergie sei sehr effizient, durch andere Baugenossenschaften bereits erfolgreich erprobt und – abgesehen von Windenergie – die einzige, kostenlose Energie. Ausserdem sei Solarenergie nicht nur CO2-neutral, sondern sogar CO2-negativ. Solarenergie sei auch gut kombinierbar mit anderen Energiequellen. Iris Scherrer Pellet und Laurent Pellet beantragen die Installation von Solarzellen auf Flachdächern, da dies hier einfacher und günstiger sei. An sich wären Solarzellen aber auch auf Schrägdächern mit Südorientierung denkbar. Laurent Pellet zeigt auf dem Hellraumprojektor einen Zeitungsbericht, der im Tages Anzeiger erschienen war und von der aktuellen, durch Biotreibstoffe verursachten, Hungersnot handelt. Man versucht nun, auf Holz umzusteigen, was aber zu Preissteigerungen beim Holz führen wird. Dies spreche dafür, Solarenergie vorzuziehen. Die Generalversammlung applaudiert.
Urs Erni fragt, ob jemand das Wort zu den Anträgen wünscht. Frau Spillmann aus dem Rütihof sagt, sie begrüsse die Holzschnitzelheizung, möchte aber auch noch auf andere Probleme hinweisen. Sie schlage vor, dass man die empa beiziehe. Ausserdem findet sie, es wäre gut, besser gegen Lärm zu isolieren.
Ein Genossenschafter erkundigt sich nach dem Preisunterschied zwischen Erdwärme und Sonnenwärme. Urs Erni erklärt, dass dies aus den Abklärungen des Ingenieurbüros ersichtlich werden würde.
Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, schreitet die Generalversammlung zur Abstimmung und nimmt den ersten Antrag mit einer Gegenstimme, den zweiten mit fünf Gegenstimmen an. Urs Erni hält fest, dass die BGS nun den Auftrag für die Studie erteilen wird.

7. Information über Bauprojekte

- Urs Erni berichtet, dass das Projekt Ringling teilweise auf Widerstand im Quartier stösst. Der Gemeinderat hat zwar inzwischen dem Baurecht zugestimmt. Gegen diesen Entscheid wurde allerdings Beschwerde eingelegt. Die Bauträger haben die Aufträge für die Ausarbeitung des Baugesuches erteilt. Die Eingabe wird voraussichtlich noch dieses Jahr erfolgen.
- Hinsichtlich des Bauprojekts Zelgli in Unterengstringen berichtet Urs Erni, dass das Baugesuch eingereicht, aber von der Gemeinde abgelehnt wurde. Die Gemeinde verhalte sich in dieser Angelegenheit dubios, denn schon in der Wettbewerbsphase hatte man bei der Gemeinde abgeklärt, ob das Projekt bewilligungsfähig sei, was sie damals bejahte. Bei der offiziellen Eingabe erfolgte dann eine Ablehnung, wobei in der Zwischenzeit ein anderer Gemeindeingenieur im Amt ist. Die BGS klärt die Situation zurzeit in Zusammenarbeit mit ihrem Anwalt.
- Urs Erni berichtet, dass das Baugesuch für den Ausbau der Trotte Hagenbuchrain eingereicht wurde. Baubeginn wird voraussichtlich 2009 sein. Im Hagenbuchrain sind zurzeit noch Garantiearbeiten im Gang, die voraussichtlich Mitte Juni 2008 erledigt sein werden.
- Der Präsident sagt, dass die Baubewilligung für die Ersatzneubauten Triemli inzwischen eingegangen ist. Die Architekten arbeiten zurzeit die Auflagen ab. Es gibt allerdings eine Einsprache eines Nachbarn gegen die Baubewilligung. Die Wohnungen in der alten Triemlisiedlung sind noch bis Ende September vermietet. Ein Gruppe von BewohnerInnen möchte nun ein Event lancieren, um die Triemlibauten in einer ganz speziellen Weise zu verabschieden und arbeitet ein Projekt mit dem Namen „Triemli-Hausen“ aus. Die Generalversammlung applaudiert.

Generalversammlung

- Urs Erni sagt, dass im Triemli ein besonderes Heizprojekt geplant ist, zu dem nun Herr Hoffmann vom ewz Näheres erzählen wird. Herr Hoffmann erläutert mittels einer PowerPoint-Präsentation die so genannte "Tiefengeothermie", die die Möglichkeit bietet, sehr umweltfreundliche Energie zu gewinnen. Es soll mit Tiefenbohrungen im Untergrund warmes Wasser zum Heizen genutzt werden. Ursprünglich war dieses Projekt in Zusammenhang mit dem Umbau des Stadtspitals Triemli angedacht worden. Da aber solche Bohrungen sehr teuer sind, ist es sinnvoll, dies für mehrere Liegenschaften gemeinsam zu realisieren. Die BGS erhält hier einen Anschluss an die Energieversorgung. Im Gegenzug erhält die Stadt Zürich die Möglichkeit auf dem Grund der BGS zu bohren. Das Projekt steht und fällt allerdings damit, dass man auch etwas findet im Untergrund. Das ist zurzeit noch nicht ganz sicher, eine Vielzahl von geologischen Untersuchungen lässt es aber als sehr wahrscheinlich erscheinen. Um ganz sicher zu sein, muss man aber konkrete Bohrungen durchführen, die auch der Erforschung weiterer Möglichkeiten dienen. Es wird ein circa 3000 Meter tiefes Loch gebohrt werden und man hofft, auf Wasser zu stossen, das 70 oder sogar 80 Grad heiss ist. Sollten die Bohrungen nicht das gewünschte Ergebnis bringen, so wird es im Triemli eine Erdsondenlösung aus diversen Bohrungen auf 300 Meter Tiefe geben, was dem aktuellen Stand der Technik entspricht. Für die präferierte Lösung auf 3000 Meter Tiefe würde ein Loch in der Mitte des neuen Areals entstehen. Dafür gäbe es zunächst einen Bohrturm, später eine unterirdische Zentrale unter der grünen Wiese. Die Bohrungen werden gleichzeitig mit dem Abbruch der Siedlung im Winter 08/09 erfolgen, so dass die Belastung für die Anwohner klein gehalten wird, da zu dieser Zeit ohnehin Lärm durch den Abbruch der Siedlung entsteht.
Urs Erni dankt Herrn Hoffmann für die Präsentation. Er weist darauf hin, dass die BGS bei diesem Projekt auch Energie verkaufen könnte.
Auf Urs Ernis Frage, ob - wie vor einiger Zeit bei Bohrungen in Basel - die Gefahr von Erdbeben drohe, antwortet Herr Hoffmann, dass die geologische Situation in Basel eine ganz andere sei. Der Rheingraben sei ein Erdbebengebiet. Ausserdem habe man in Basel eine ganz andere Art von Bohrungen durchgeführt. Man habe auf 5000 Meter Tiefe im kristallinen Grundgestein gebohrt, um dieses porös zu machen und Wasser durch das poröse Gestein pumpen zu können, damit es für Dampf und Strom auf 140 Grad erhitzt werde. Das Beben, das dadurch ausgelöst worden sei, sei aber etwa so intensiv, wie wenn ein 40-Tonnenlastwagen vorbeifahre. Im Triemli würde dagegen gar nicht so tief gebohrt werden, kein Wasser hinuntergepumpt und in weicherem Gestein gebohrt werden. Namhafte Geologen würden hier das Erdbebenrisiko als minimal einstufen.
Urs Erni fragt, ob es Wortmeldungen von Seiten der GenossenschafterInnen geben. Herr Mostert fragt, wie die Evaluation erfolgt sei und warum die Bohrungen nicht auf dem Areal der Stadt im Triemli erfolgen würden. Herr Hoffmann sagt, dass man auf der Suche nach einem geeigneten Standort auf die BGS gestossen sei, weil die Liegenschaft der BGS in Zusammenhang mit dem Bauprojekt von der Abwicklung her sehr geeignet sei. Durch den gleichzeitigen Bau lässt sich hinsichtlich der Umweltbelastung eine gute Lösung realisieren.
Urs Erni macht darauf aufmerksam, dass eine Realisierung auf dem Gelände des Triemlispitalareals nicht gut wäre, weil der Spitalbetrieb aufrechterhalten werden soll. Bei der BGS hingegen stören die zweimal 90 Tage, die für die Bohrungen erforderlich sind, nicht. Sie fallen in die Rohbauphase und stören daher auch den Bauvorgang nicht.
Herr Werren sagt, es werde nun nur Positives über das Projekt gesagt und das stimme ihn misstrauisch. Warum es nicht auch noch kritische Stimmen gebe. Er hoffe nicht, dass das jetzt schon entschieden werden müsse, sondern dass man darüber noch nachdenken könne. Urs Erni antwortet, die BGS wolle kritische Stimmen nicht ignorieren. Der Vorstand habe die Angelegenheit lange diskutiert. In dieser Energiesituation sei dieses Projekt eine grosse Chance, um die die BGS von anderen Baugenossenschaften beneidet werde. Für die BGS sei das Projekt auch eine Imagefrage. Das Gefahrenpotential sei bereits von Herrn Hoffmann aufgezeigt worden. Das finanzielle Risiko liege dabei beim ewz. Urs Erni sagt, dass an dieser Generalversammlung einfach darüber orientiert werde, dass dieses Projekt geplant sei, abgestimmt würde darüber nicht.
Herr Knecht sagt, dass ihm der Zeithorizont und der Standort nicht ganz klar seien. Urs Erni erläutert, dass der Abbruch der alten Sied-

lung von Oktober bis Dezember dauern werde. Dann könnte im Januar 2009 oder im Frühling die Bohrung beginnen, sie würde ungefähr an der heutigen Triemlistrasse 174 durchgeführt.
Herr Bürge aus dem Rütihof sagt, er finde das Projekt eine gute Idee und fragt, wie lange man die Energie nutzen könne, wenn man bei den Bohrungen das Gewünschte findet.
Herr Hofmann sagt, das sei schwer zu sagen, mindestens 50 Jahre, es könnten aber auch 80 Jahre oder mehr werden.
Herr Mostert fragt, was denn unsere Gegenleistung sei, wenn das ewz die Bohrungen bezahle und wir die Energie verkaufen. Urs Erni erklärt, dass der Preis für unseren Wärmebezug im Rahmen eines Contracting mit dem ewz im Voraus ausgemacht werde. Die Wärme, die wir nicht herausnehmen, verkaufen wir dem ewz. Herr Mostert fragt, was denn am Ende für uns teurer sei, die Tiefenbohrungen oder ein konventionelles Erdsondenfeld. Urs Erni antwortet, das sei gleich teuer. Der Preis richte sich nach dem Erdsondenfeld und sei vorher festgelegt. Herr Mostert fragt zurück, ob uns also bei den Tiefenbohrungen null Franken Mehrkosten entstünden, aber eventuell ein Gewinn daraus resultiere. Urs Erni bestätigt dies.

8. Verschiedenes

- Urs Erni berichtet, dass die BGS vermehrt mit Vandalismus von gelangweilten Jugendlichen zu kämpfen habe. Er appelliert an anwesende Eltern, ihre Kinder zu ermahnen, die Einrichtungen zu schonen. Im Rütihof, wo das Problem besonders gross ist, patrouilliert in der Nacht ein Wachdienst, den die BGS engagiert hat, nachdem die Polizei nicht in der Lage gewesen war, das Problem zu bewältigen.
- Der Präsident sagt, dass Ernst Meier seit zwanzig Jahren Mitglied des BGS-Vorstands ist. Er rühmt Ernst Meiers grosses Fachwissen in Baufragen und seine fröhliche, humorvolle Art. Ernst Meier, der die BGS wie kein anderer kennt, betreut auch die Kompostanlage im Hagenbuchrain. Urs Erni dankt ihm ganz herzlich, gratuliert ihm zum Jubiläum und übergibt ihm einen Blumenstrauss und ein Präsent. Die Generalversammlung applaudiert.
- Urs Erni sagt, dass heute noch jemand zu ehren ist. Sie sei weder im Vorstand, noch Genossenschafterin, noch wohne sie in der BGS, sei aber der BGS dennoch tief verbunden: Frau Blatter von der Pro Senectute. Sie ist für die BGS ein rettender Engel mit grossem Sachverstand und Einfühlungsvermögen. Urs Erni dankt Frau Blatter, die demnächst in Pension gehen wird, für die langjährige Arbeit. Frau Blatter dankt allen, dem Vorstand und der Verwaltung für die Zusammenarbeit. Die Generalversammlung applaudiert.
- Der Präsident fragt, ob es zu diesem Traktandum Wortmeldungen gibt. Herr Werren fragt, wie es mit dem Cablecomvertrag weitergehe. Es würden immer mehr Sender verschwinden und man müsste einen Zusatzkasten kaufen. Er fragt, ob Genossenschafter den Vertrag kündigen könnten. Urs Erni antwortet, dass die Unzufriedenheit mit der Cablecom allgemein gross sei. Der SVW hat daher, an verschiedenen Veranstaltungen für Vorstände, über Alternativen informiert. Gut sei die Situation der FGZ, die seit einigen Jahren ein eigenes Netz mit Glasfaserverkabelung habe und Signale entlang der Üetlibergbahn empfange. Für die BGS-Überbauung Triemli wäre das ebenfalls eine Option. Allerdings ist eine andere Genossenschaft mit dem Versuch einer eigenen Installation gescheitert, was dazu führte, dass dort während längerer Zeit keine E-Mails mehr empfangen werden konnten. Das Signal der Cablecom ist zwar nicht befriedigend, aber es ist wenigstens noch da. Die BGS möchte daher noch etwas zuwarten, da die Ausgangssituation in einem Jahr besser sein wird, denn das ewz wertet zurzeit einen eigenen Versuch mit Glasfaserkabel aus. Georges Tobler sagt, dass offenbar Vertreter der Cablecom im Wydäcker unterwegs seien, die behaupten würden, die BGS habe sie beauftragt. Das sei aber explizit nicht so. Die BGS habe im Gegenteil die Bewohner angeschrieben, KEINE Kästchen von der Cablecom zu kaufen.
- Ein Genossenschafter meldet sich zu Wort. Vor seinem Haus habe es zwei Bäume und zwei Bänke, die jede Nacht bis zwei oder drei Uhr morgens von 10 bis 12 Jugendlichen belegt seien, die Lärm machten. Er erwache noch bei geschlossenem Fenster ob diesem Lärm. Eine Genossenschafterin aus dem Rütihof antwortet ihm, bei ihnen sei in einem solchen Fall die Polizei zweimal gekommen, nachher sei es ruhig gewesen.
- Urs Erni dankt den Anwesenden für die engagierte Teilnahme an der Generalversammlung. Ausserdem dankt er den MitarbeiterInnen der BGS für ihr Engagement, dem Vorstand und der Kontrollstelle für die gute Zusammenarbeit. Damit erklärt er die Generalversammlung um 21.15 Uhr für geschlossen.

Für das Protokoll:
Barbara Fritschi

Vorstand und Kommissionen

Der Vorstand traf sich zur Behandlung der anstehenden Geschäfte im Berichtsjahr zu zehn ordentlichen Sitzungen.

Die Geschäftsleitung hat an sieben ordentlichen Sitzungen Geschäfte, die in ihrer Kompetenz liegen, erledigt und andere für die Behandlung im Vorstand vorbereitet.

Die Baukommission traf sich zu sieben ordentlichen Sitzungen und behandelte diverse Geschäfte. Für die bevorstehenden Bauvorhaben traf sich die Baukommission zu Sitzungen mit den Architekten und Fachplanern.
Unter der Rubrik Bautätigkeiten werden die behandelten Geschäfte ausführlich erläutert.

Die Betriebskommission kam zu einer Sitzung zusammen. Dabei wurden verschiedene Geschäfte betreffend das Zusammenleben in der Genossenschaft behandelt.

Bautätigkeiten

Ersatzneubau Triemli

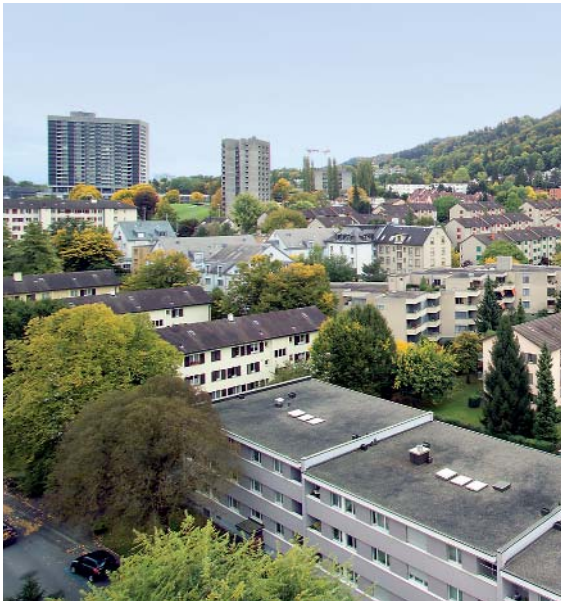
Die Baukommission traf sich mit den Architekten und Fachplanern zu 13 Sitzungen. Die Baubewilligung für den Ersatzneubau Triemli wurde uns am 23. April 2008 mit diversen Auflagen erteilt. Anschliessend wurden diese Auflagen bearbeitet. Ein Nachbar legte gegen das Projekt zweimal Rekurs bei der Baurekurskommission ein. Diese wies jedoch beide Rekurse ab. Darauf gelang der Rekurrent mit zwei Beschwerden an das Verwaltungsgericht. Am 18. Dezember 2008 wurde uns vom Verwaltungsgericht mitgeteilt, dass beide Beschwerden abgewiesen wurden.

Die letzten Mieter zogen am 3. Oktober 2008 aus den Wohnungen der Etappe Triemli aus. Ab dem 6. Oktober 2008 konnte die vom Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich (UGZ) verlangte Asbestsanierung ordnungsgemäss in sämtlichen Wohnungen durch eine Spezialfirma vorgenommen werden. Nach dieser Asbestsanierung konnte Ende November 2008 mit dem Abbruch begonnen werden.

Viel Zeit beanspruchte im vergangenen Jahr die Aushandlung der Energie-Contracting-Verträge mit dem ewz. Wie bereits an der Generalversammlung im Mai 2008 informiert wurde, werden geothermische Tiefenbohrungen auf unserem Areal vorgenommen. Bei erfolgreicher Bohrung können unsere neuen Liegenschaften der Etappe Triemli mit heissem Wasser aus rund 3000 m Tiefe beheizt werden.

Projekt Grünwald

Im Berichtsjahr fanden 15 Sitzungen mit dem Projektteam, bestehend aus Vertretern der drei Bauträger und dem Projektmanagement unter der Leitung von Ernst Basler und Partner AG, statt.



Mit den Architekten des Projektes Ringling und der Baukommission fand eine Sitzung statt. Am 23. Januar 2008 stimmte der Gemeinderat den Baurechtsverträgen zu. Die Gegner des Projektes haben mit einer Gemeindebeschwerde den Gemeinderatsbeschluss beim Bezirksrat angefochten. Das Verfahren ist Ende 2008 noch hängig. Nichts desto trotz arbeiteten die Architekten auf die Baueingabe hin. Diese konnte Mitte Dezember 2008 durch die Bauträger unterschrieben werden.

Schlieren / Unterengstringen

Mit den Architekten des Projektes Zelgli in Schlieren / Unterengstringen fanden vier Sitzungen statt. Ende Mai 2008 wurde uns der abschlägige Bescheid auf unsere Baueingabe mitgeteilt. Dagegen haben wir Rekurs bei der Baurekurskommission eingereicht. Bis Ende 2008 wurde noch kein Entscheid gefällt.

Goldacker 1, Sanierung Triemlistrasse 120

Die Firma Dold, Mieterin des Ladengebäudes an der Triemlistrasse 120,

stellte den Antrag, die Eingangstüre zu ersetzen. Dies nahm die Baukommission zum Anlass, eine Zustandsanalyse des gesamten Gebäudes vornehmen zu lassen. Diese wurde Architekt Roberto Bizzarri in Auftrag gegeben. Das Fazit der Analyse zeigte, dass dringend energetische Massnahmen ergriffen werden müssen, um den grossen Energieverlust durch undichte Türen und die grossen Schaufensterfronten einzudämmen. An der Baukommissionssitzung vom 5. Mai 2008 ist der Sanierungsvorschlag gutgeheissen worden. Das Baugesuch für die Sanierung wurde am 21. April 2008 eingereicht und am 14. Juli 2008 durch das Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich bewilligt. In der Folge wurden die notwendigen Arbeiten vergeben und die Sanierungsarbeiten in Angriff genommen. Die Arbeiten sind Ende 2008 noch nicht beendet.

Goldacker 3, Überprüfung der elektrischen Installationen

Gemäss Niederspannungsinstallations-Verordnung sind wir verpflichtet, die gesamten elektrischen Installationen periodisch prüfen zu lassen. Aus diesem Grunde wurden im Januar 2008 im Rossacker sämtliche Wohnungen, Keller, Estriche, Lagerräume und öffentlichen Räume durch Kontrolleure von ewzert ag kontrolliert. Die Prüfungsberichte zeigen viele Mängel auf. Hauptsächlich wurden Installationen in den Wohnungen, welche durch Mieter nicht fachmännisch vorgenommen wurden, bemängelt. Die Baukommission beauftragte in der Folge einen Elektriker mit der Mängelbehebung.

Wydäcker 3, Einbau Klimaanlage Triemli – Apotheke

In der Apotheke an der Triemlistrasse 181, 8047 Zürich wurde in der warmen Jahreszeit die zulässige Raumtemperatur von 25 Grad regelmässig überschritten. Die Mieterin der Apotheke versuchte mit mobilen Kühlgeräten die Raumtemperatur zu senken, was bei heissen Tagen jedoch nicht möglich war. Dieser Zustand war für eine Apotheke nicht tragbar und wurde vom Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich (UGZ) bemängelt. Aufgrund dieser Bemängelung wurde Architekt Roberto Bizzarri beauftragt, den Einbau einer Klimaanlage, welche den Anforderungen des UGZ gerecht wird, zu planen. Das dafür notwendige Baugesuch wurde am 21. April 2008 an das Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich eingereicht. Am 14. Juli 2008 wurde uns die Bewilligung für den Einbau der Klimaanlage erteilt. Im Spätsommer konnten die einzelnen Aufträge vergeben werden. Ende November 2008 wurde die Anlage in Betrieb genommen.

Wydäcker 1 - 3, Überprüfung der elektrischen Installationen

Gemäss Niederspannungsinstallations-Verordnung sind wir verpflichtet, die gesamten elektrischen Installationen periodisch prüfen zu lassen. Aus diesem Grunde wurden im März und April 2008 im ganzen Wydäcker sämtliche Wohnungen, Keller, Estriche, Lagerräume und öffentlichen Räume durch Kontrolleure von ewzert ag kontrolliert. Die Prüfungsberichte zeigen viele Mängel auf. Hauptsächlich wurden Installationen in den Wohnungen, welche durch Mieter nicht fachmännisch vorgenommen wurden, bemängelt. Die Baukommission beauftragte in der Folge einen Elektriker mit der Mängelbehebung.

Rütihof 3 und Kellerweg, Wohnungskontrolle

Auch dieses Jahr wurde die Wohnungskontrolle punktuell durchgeführt. Es wurden 3 Mieter pro Etappe angeschrieben, um diese Wohnungen zu kontrollieren. Bei diesen Kontrollen gab es keine Beanstandungen. Die Baukommission konnte sich davon überzeugen, dass die Liegenschaft der Etappe 16 in einem guten Zustand ist und in absehbarer Zeit keine grösseren Sanierungen anstehen werden. Jedoch musste festgestellt werden, dass die Ordnung in den allgemeinen Räumen der Häuser (Kellervorräume, Treppenhäuser etc.) sehr zu wünschen übrig lässt.
Aus diesem Grund wurde am 5. Juni 2008 ein Entrümpelungsnachmittag durchgeführt. Die Kosten für die bereitgestellten Mulden beliefen sich auf rund CHF 6'000.–.
Im Kellerweg 2 musste festgestellt werden, dass das Treppenhaus sowie der Lift in einem schlechten optischen Zustand sind. Es wurde entschieden, die Liftkabine sowie das Treppenhaus frisch zu streichen. Unsere Hauswarte wurden dazu angehalten, auch unter dem Jahr vermehrt ein Augenmerk auf die Ordnung in den Liegenschaften zu richten.

Bautätigkeiten

Rütihof 1, Sanierung Feuerungsanlage Warmwasseraufbereitung

Bei der Kontrolle der Feuerungsanlage für die Warmwasseraufbereitung an der Rütihofstrasse 18, 8049 Zürich, am 22. Februar 2006 durch das UGZ wurden Grenzwertüberschreitungen im Bereich der Stickoxide und beim Abgasverlust festgestellt. Unsere Feuerung erfüllte demzufolge die Emmissionsgrenzwerte der Luftreinhalteverordnung nicht mehr. Gemäss Prüfungsbericht mussten wir die Feuerungsanlage bis zum 30. September 2008 sanieren. Die Sanierung der Feuerungsanlage wurde im August 2008 realisiert und damit fristgerecht instand gestellt.

Rütihof 3, Anbau Laden/Café Beck Keller

Der Verkaufsladen an der Rütihofstrasse 40, 8049 Zürich, gepachtet vom Beck Keller, verfügte über sehr wenig Neben- und Stauraum. Das Personal-WC befand sich im Untergeschoss und eine Personalgarderobe fehlte ebenfalls. Um den Weiterbestand dieses, für den Rütihof wichtigen und von den Bewohnern geschätzten Verkaufsgeschäfts mit Café, zu sichern, wurde der geplante Anbau zwingend notwendig. Das Projekt wurde am 13. August 2007 dem Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich eingereicht und am 6. November 2007 mit Auflagen bewilligt. Am 20. Mai 2008 wurde ein reduziertes Projekt als Abänderungseingabe eingereicht und im Anzeigeverfahren am 19. Juni 2008 bewilligt. Im November 2008 ist mit dem Anbau begonnen worden.

Rütihof 3, Wassereintritt bei starkem Regen

Bei sehr starkem Regenfall wurde festgestellt, dass Oberflächenwasser durch den Hauseingang in den Keller und Liftschacht vom Rütihof 46 fliesst. Die Baukommission beschloss, dass die Abläufe vor dem Haus vermehrt gespült und die Gitterroste durch solche mit grösseren Öffnungen ersetzt werden. Durch die ergriffenen Massnahmen wurde bis heute kein Wassereintritt mehr festgestellt.

Hagenbuchrain, Anfrage von Frau Jermini, ein Stück Parzelle abzukaufen

Die Parzelle von Frau Jermini grenzt im Norden an unsere Parzelle mit der Trotte Hagenbuchrain. Da sie entlang der SW-Fassade kein Land besitzt, kam die Anfrage, ob Sie einige m^2 Land erwerben könnte. Die Baukommission war damit einverstanden. Am 22. Dezember 2008 wurde das Baugesuch inkl. Mutationsvorschlag (Gesamttotal der Parzelle 955m^2, davon ca. 195 m^2 zum Verkauf) dem Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich eingereicht.

Hagenbuchrain, Sickerleitungen

Bei Spülarbeiten durch die Firma Juflex wurde festgestellt, dass das Wasser in den Sickerleitungen beim Schützenrain 2 sowie beim Hagenbuchrain 10 in keinen Versickerungsschacht geleitet wird. Die Baukommission kommt am 17. September 2008 zum Entschluss, dass an beiden Häusern der fehlende Versickerungsschacht zu erstellen ist. Da es sich um einen versteckten Mangel handelte, mussten diese Kosten durch die ARGE (Bünzli & Courvoisier Arch. ETH/SIA/BSA und b+p baurealisation ag) übernommen werden.

Trotte Hagenbuchrain

An der Informationsveranstaltung vom 9. April 2008 im Albisriederhaus, wurde den GenossenschafterInnen sowie den Nachbarn das Vorprojekt und Betriebskonzept „Trotte" Hagenbuchrain, durch den Architekten Herrn Courvoisier, vorgestellt. Die Baubewilligung für das Projekt wurde am 25. April 2008 dem Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich eingereicht und am 25. Juli 2008 mit Auflagen bewilligt. An der Baukommissionssitzung «Umbau Trotte» vom 10. Dezember 2008 ist das überarbeitete Projekt genehmigt worden.

Georges Tobler / Ralf Koch

Personelles

Herr Salvatore Randone verliess die Baugenossenschaft Sonnengarten per Ende Juli 2008 nach rund 18-jähriger Tätigkeit als Hilfsgärtner. Wir danken Herrn Randone für seinen Einsatz während all dieser Jahre.

Am 1. September 2008 begann Herr Fernando Pinto Leite seine Arbeit als Gärtner. Er kann auf eine langjährige Erfahrung als Gärtner zurückblicken. Da sein früherer Arbeitgeber immer wieder Aufträge von der BGS bekam, kennt er unsere Liegenschaften im Triemliquartier gut. Durch diese Kenntnis hat er sich zu einer tatkräftigen Unterstützung für unsere Gärtnerin erwiesen.

Per 30. November 2008 wurde Herr James Delap, Hauswart im Rütihof, pensioniert. Herr Delap konnte sein grosses Wissen über Unterhalt und Betreuung von Geräten und Maschinen während rund fünf Jahren der BGS zur Verfügung stellen. Wir wünschen Herrn Delap für seinen wohlverdienten Ruhestand alles Gute.

Wir begrüssen die neuen Mitarbeiter an dieser Stelle nochmals herzlich.

Georges Tobler,
Geschäftsführer

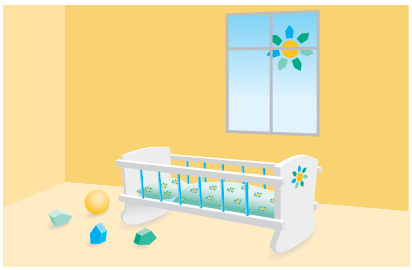
Mitglieder-bewegung 2008

Genossenschafterinnen und Genossenschafter am 1. Januar 2008	1013*
Austritte	
Todesfälle	16
Wegzüge aus der BGS	67
Externe Mitglieder (davon drei Todesfälle)	9
Eintritte	
Zuzüge	59
Externe Mitglieder	7
Genossenschafterinnen und Genossenschafter am 31. Dezember 2008	987*

* inkl. externe Mitglieder

Die Abnahme der Anzahl GenossenschafterInnen im Berichtsjahr beruht auf dem Abbruch der Liegenschaften der Etappe Triemli.

Geburten (Wurden uns durch eine Anzeige gemeldet.)



Mädchen

Flurina Giulita Todesco Egli	Geeringstrasse 73	18.03.2008
Lyn Alison Anderegg	Geeringstrasse 63	07.04.2008
Giada Dipietro	Altstetterstrasse 188	15.08.2008

Knaben

Leon Ifechukwu Madu	Triemlistrasse 176	23.02.2008
Yannik Noa Eggel	Rütihofstrasse 28	09.05.2008
Nils Achermann Renggli	Geeringstrasse 73	11.06.2008
Gianni Alessandro Nespeca	Wydäckerring 110	12.06.2008

Den jungen Erdenbürgerinnen und Erdenbürgern wünschen wir viel Glück auf ihrem Lebensweg, und den stolzen Eltern gratulieren wir herzlich.

Verstorbene (Wurden uns durch Angehörige offiziell gemeldet.)

Lilly Marbach	Triemlistrasse 170
Luzius Grüninger	Dorfhaldenstrasse 25, 8880 Walenstadt
Emilie Bär-Inauen	Wydäckerring 109
Rosmarie Binder	Altersheim Bombach, Limmattalstrasse 371, 8049 Zürich
Maria Bosshard	Pflegewohnung Hagenbuchrain 10
Gottlieb Kägi	Wydäckerring 120
Hermann Meier	Rossackerstrasse 31
Margrit Nussbaumer	Wydäckerring 93
Brigitta Städler	Rütihofstrasse 42
Robert Frey	Rütihofstrasse 46
Xaver Bolliger	Altersheim Langgrüt, Langgrütstrasse 51, 8047 Zürich
Artemia Meier	Wydäckerring 132
Werner Streun	Rütihofstrasse 24
Irma Hochuli	Rossackerstrasse 86
Max Schälchli	Triemlistrasse 144
Ida Huber	Burstwiesenstrasse 18-22, 8055 Zürich
Paul Reinhard	Kapellstrasse 7, 8854 Siebnen
Frieda Brennwald	Rütihofstrasse 24
Richard Tobler	Wydäckerring 104
Elisabeth Pfenninger	Wydäckerring 104
Ruth Bader	Rütihofstrasse 24
Reto Rinaldi	Rütihofstrasse 38
Alfred Remensberger	Triemlistrasse 181
Walter Laubi	Triemlistrasse 146
Karl Schrag	Friesenbergstrasse115, 8055 Zürich
Josef Arnold	Burstwiesenstrasse 20, 8055 Zürich

Der Verstorbenen werden wir ehrend gedenken, und wir sprechen den Hinterbliebenen unser Beileid aus.

Zum Gedenken an Karl Schrag

Am 15. Dezember 2008 haben wir von unserem ehemaligen, langjährigen (1947 - 1977) Verwalter Abschied genommen. Er verstarb im hohen Alter von 96 Jahren.
Als Kassier habe ich Karl Schrag als Mann kennen gelernt, für den die BGS nicht nur ein Arbeitgeber war. Er war unermüdlich für das Wohl der Genossenschaft tätig. Er verfügte über ein grosses Fachwissen und kannte fast alle Mieter - oft nicht nur mit Namen.
Karl Schrag hat am Auf- und Ausbau der BGS wesentlich mitgewirkt, wir «Sunnegärtler» sind ihm dafür dankbar. Er ruhe in Frieden.

R. Werren

Freizeit

Kulturgruppe Triemli

Skitag 26. Januar 2008
Bei trockenem Wetter fuhren wir pünktlich mit dem Autocar nach Churwalden, wo wir uns vor dem Anschnallen unserer Skis oder Snowboards zu Kaffee und Gipfeli versammelten. Für Nichtskifahrer bietet sich immer die Möglichkeit, sich in die Lenzerheide chauffieren zu lassen, um den Heidsee zu umrunden oder auch auf das Rothorn zu fahren, um von dort oben das prachtvolle Panorama zu geniessen. In der Lenz fand wie jedes Jahr das Hundeschlittenrennen statt, was wiederum interessant und amüsant war! Die Sonne trug ihres dazu bei, dass es ein sehr schöner Tag im Schnee wurde.

Brunch 13. April 2008
Am Brunch gab es wieder eine riesengrosse Auswahl an verschiedenen Wurst- und Käsesorten, Lachs und, und, und … Wie jedes Jahr waren Speck und Spiegeleier sehr beliebt.

Altersausflug 11. September 2008
Mit zwei voll besetzten Cars ging es auf die anfangs noch unbekannte Reise. Zuerst fuhren wir durch das Fricktal nach Liestal. Dort stiegen wir um in die nostalgische Waldenburg Dampfbahn. Unsere älteren Gäste genossen dies sichtlich, da sie sich viele Jahre zurück versetzt und somit viel jünger fühlten, wenigstens für ein paar Stunden. Unterwegs nach Waldenburg gab es Kaffee und Gipfeli. Nach der spannenden Zugfahrt inklusive Halt zum Wassertanken für die Lok ging es mit den Cars durch schöne Landschaften weiter nach Thunstetten zum Mistkratzerli-Essen. In dem speziell schönen Lokal, dem Löwen, genossen unsere Pensionäre und Pensionärinnen das feine Mittagessen.
Mit «vollen Bäuchen» führte unser Weg weiter nach Willisau in die Guetzli-Fabrik Hug, die wir freundlich geführt besichtigen konnten. Auch gab es ein paar Probiererli, und man zeigte uns den witzigen Ellbogentrick! Als Mitbringsel oder als Erinnerung an diesen schönen Tag wurden einige «Willisauer-Ringli» und andere Guetzli und Präsentli gekauft. Langsam müde von den vielen Eindrücken, traten wir die Heimfahrt an.

Spaghettiplausch
5. Oktober 2008
Um 11 Uhr ging es los mit dem Spaghettiessen. Das Küchenteam kochte Tomaten-, Bolognese- und Carbonara-Sauce, der Rest der Crew kümmerte sich um das Wohl der Gäste und den Abwasch. Wir durften 55 hungrige «Mäuler» stopfen.

Fondueplausch
22. November 2007
Bei schönem Winterwetter, eiskaltem Sturm und winterlichen Temperaturen – dafür im angenehm warmen Zelt wurden Käsefondue, Tee, Kirsch und Wein in vollen Zügen genossen. Der Anlass wurde zum Riesenerfolg!

Neue Helfer in der Kulturgruppe sind herzlich willkommen. Bitte melden Sie sich bei:
Werner Heim
Triemlistrasse 144
8047 Zürich
Telefon 044 463 08 54

Kulturgruppe Rütihof

Nachdem Barbara Schulthess auf Ende 2007 nach jahrelanger Tätigkeit ihren Rücktritt aus der Kulturgruppe bekannt gegeben hatte, wurden Ende 2007 und Anfang 2008 in mehreren Sitzungen mit Frau Gisela Fäh und Herrn Georges Tobler von der BG Sonnengarten Interessenten für eine Neugründung der Gruppe rekrutiert. Mit Renate Tran, Linda Dürler, Beat Brüngger und Dagmar Schräder fanden sich schlussendlich vier Personen, die Interesse hatten, die Arbeit der Kulturgruppe fortzusetzen, während der Nachbarschaftstreff weiterhin von Frau Maja Rüeger organisiert wurde. Bis Mitte März waren alle Formalitäten erledigt und die Gruppe konnte sich den Inhalten widmen und ihre Ziele für das Jahr 2008 festlegen. Da das Jahr schon relativ weit fortgeschritten war und die Gruppe noch keine Erfahrung in der Organisation grösserer Veranstaltungen hatte, wurde beschlossen, für das Jahr 2008 nur zwei schon bewährte Veranstaltungen durchzuführen, den beliebten Brunch nach den Sommerferien und den besonders für die kleineren Kinder wichtigen Samichlaus, der 2007 leider ausfallen musste und schon schmerzlich vermisst worden war.
Für die Organisation des Brunches konnte die Gruppe auf die ausführlich dokumentierten Erfahrungen von Frau Schulthess zurückgreifen, so dass der Einkauf der großen Mengen an Brot, Konfitüre und Aufschnitt kein Problem darstellte. Für den Aufbau der Bänke und Tische frühmorgens an einem Sonntag Ende August, stellten sich netterweise viele freundliche Menschen aus der Nachbarschaft zur Verfügung, so dass der Brunch pünktlich um neun Uhr beginnen konnte. Mit mehr als 50 Erwachsenen und über 30 Kindern war der Brunch gut besucht und bei wunderbarem Spätsommerwetter vergnügten sich die Erwachsenen beim gemütlichen Beisammensein, während sich die Kinder auf den zwei aufgestellten Blasios austoben konnten. Viele Neuzuzüger nutzten die Gelegenheit,

ihre Nachbarn besser kennen zu lernen und erfuhren bei dieser Gelegenheit von der Existenz der Kulturgruppe und weiteren geplanten Aktivitäten. Der Samichlaus war ursprünglich für den 5. Dezember geplant, musste aber auf den 8. verschoben werden, da die Samichläuse bei der St. Nikolaus-Gesellschaft der Stadt Zürich vollkommen ausgebucht waren. Trotz des späten Termins meldeten sich auch zu diesem Anlass über 30 Kinder mit ihren Eltern an, die sich alle um 17.00 Uhr aufgeregt im Gemeinschaftsraum einfanden, um auf den Samichlaus zu warten. Gegen halb sechs kam er, begleitet von Schmutzli, mit Laterne und Glocke endlich an und wurde von den Kindern begeistert begrüßt. Er nahm sich viel Zeit, die Erzählungen der Kinder anzuhören und ihre selbstgemalten Bilder entgegen zu nehmen. Anschliessend erzählte er seinerseits eine Geschichte und wurde dafür von den Kindern mit vielen Versen und Liedern belohnt. Nach mehr als einer Stunde musste er sich schliesslich wieder verabschieden, überreichte aber vorher noch allen Kindern und Erwachsenen einen leckeren Grittibänz vom Beck Keller. Die Kinder zeigten sich alle rundum zufrieden mit dem Besuch dieses freundlichen Samichlauses und freuen sich schon auf das nächste Jahr.
Mit dem Samichlausbesuch schloss die Kulturgruppe das Jahr 2008 ab und begann sofort mit der Planung für das Jahr 2009. In diesem Jahr ist eine Vielzahl neuer Veranstaltungen geplant, von Kursen in gewaltfreier Kommunikation über Grillabende bis zu Kindertheater und Märchenstunden. Für neue Ideen und Anregungen sowie weitere Interessenten ist die Kulturgruppe jederzeit offen!
Wir bedanken uns bei den Baugenossenschaften Sonnengarten und KV für die Unterstützung der Kulturgruppe und freuen uns auf ein aktives Jahr 2009.

Dagmar Schräder

Kompostgruppe Wydäcker
Seit März 1990

An der gut besuchten Hauptversammlung vom 8. April 2008 konnte der Sollbestand an freiwilligen Helferinnen und Helfern zum zweiten Mal nicht ganz erreicht werden. Damit die Zweier-Teams jährlich nur zweimal 14 Tage einen Einsatz zu leisten haben, benötigten wir 26 Helfer und Helferinnen. Im Berichtsjahr standen uns nur 20 Personen zur Verfügung, sodass zusätzliche Einsätze zu leisten waren. Wir suchen deshalb immer wieder neue Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, die gewillt sind, im ökologischen Bereich der Baugenossenschaft Sonnengarten einen sinnvollen Beitrag zu leisten. Melden Sie sich auf der Verwaltung oder direkt beim Obmann, Erwin Aeberli, Wy 112, Telefon 044 463 76 85, oder dem Stellvertreter Peter Kopp, Wy 91, Telefon 044 462 49 89.

Die «Grillparty» zur Pflege der Kameradschaft fand am 3. September 2008 wiederum auf dem Spielplatz Bergwiesen statt. Ein spezieller Dank gebührt den Damen der Kompostgruppe mit ihrem Beitrag von Salaten und Kuchen. Ein Kompliment unserem „Chef-Grilleur", Walter Hauenstein. Die Grilladen waren ausgezeichnet. Der bei den Mitgliedern gesammelte „Obolus" deckte die angefallenen Kosten problemlos und ein Überschuss steht für das nächste Jahr schon wieder zur Verfügung.

Erwin Aeberli

Fotogruppe
Gründung 1953

An der Hauptversammlung, die wieder im Rest. Oberes Triemli stattfand, war nebst den ordentlichen, obligaten Traktanden das Thema «Megapixel bei digitalen Kameras» Hauptgespräch.

Der Mitgliederbestand reduzierte sich durch den Austritt von Rudolf Untereiner auf 9 Personen. Neumitglieder sind willkommen. Der Mitgliederbeitrag beträgt jährlich Fr. 10.–. Anmeldungen nehmen entgegen: Erwin Aeberli, Wydäckerring 112, Tel. 044 463 76 85, oder Dominik Arnold, Rossackerstrasse 93, Tel. 044 492 91 55.

Die Tätigkeiten der Fotogruppe bestehen in der Zirkulation der Fotofachschriften wie Fotomagazin, Foto-Video und Leica-Fotografie einerseits und anderseits dem Gedankenaustausch und der Pflege der Kameradschaft. Wiederholt hat sich in dieser Bewegung der Grillabend. Er fand dieses Jahr am Freitag, 4. Juli, auf dem Sitzplatz bei Dominik Arnold, Rossackerstr. 93, statt. Dominik Arnold verwöhnte uns mit feinen Grilladen und Kaffee mit Kuchen. Ein gelungener Abend. Ein Dankeschön an Dominik. Ein persönlicher Obolus entlastete die Fotogruppenkasse.

Erwin Aeberli

Töpferei TON-art

Kurse
Für den Kinderkurs im April haben sich 13 Kinder angemeldet. In drei Gruppen wurde geformt, verziert und nach dem Rohbrand glasiert, sodass am Muttertag die Überraschung präsentiert werden konnte

und so manches Mutterherz höher schlagen liess.
Auch mit der Weihnachtsüberraschung wurde bereits im Oktober begonnen. An diesem Kurs haben 14 Kinder teilgenommen. Mit Ausdauer und Freude ging es ans Werken und Gestalten und mit viel Spannung wurden dann kurz vor Weihnachten die schönen Stücke entgegen genommen. Es ist immer wieder eine Freude, mit Kindern zu arbeiten. Sie haben viele überraschende Ideen und sind vor allem auch mit den Glasuren sehr experimentierfreudig. Schon manchmal konnten wir von diesem gelassenen Umgang mit den Materialien profitieren.
Aber auch Erwachsenen bieten wir übers Jahr verteilt Kurse an. Dies hauptsächlich für all jene, die gerne geführt töpfern wollen. So hatten wir u.a. folgende Themen, die wir als Kurse anboten:
Muscheln/Schnecken, Vasen, Windlichter, vom Adventsgefäss bis zum fertigen Kerzenarrangement und Engel… lass sie fliegen. Etwas schwieriger ist es, Erwachsene für die Kurse zu gewinnen. Zwei Kurse sind nicht zustande gekommen.

Workshop Bazar

Auch dieses Jahr konnten wir wieder für den Höngger Bazar vom 31.10./1.11.2008 drei Workshops durchführen. Insgesamt haben zehn Personen für den Bazar gearbeitet. Die verschiedensten Blumenampeln, Herze, Schalen und Töpfe in allen Farben und Mustern sind dabei entstanden. Fast alle Objekte konnten verkauft werden. Der Erlös kam dabei zwei Projekten zugute; nämlich dem Wohnheim Frankental und Malawi Interfaith AIDS Association. Der Workshop ist mittlerweile zu einem festen Bestandteil am Höngger Bazar geworden und so werden wir diesen bereits im nächsten Sommer erneut anbieten.

Brände

Übers Jahr verteilt haben wir den Ofen 41 Mal eingeschaltet. Beim Brennen unterscheiden wir zwischen 5 verschiedenen Arten von Bränden, nämlich dem Roh-, dem Glasur-, dem Hoch-, dem Gold- und dem gemischten Brand. Diese verschiedenen Brände werden mit unterschiedlichen Temperaturen durchgeführt; der Rohbrand bei 960° C, der Glasurbrand bei 1020° C, der Hochbrand bei 1250° C und der Goldbrand bei 750° C. Beim Goldbrand handelt es sich hauptsächlich um das Einbrennen von Goldverzierungen, die dem Objekt eine besondere Note geben können. Beim gemischte Brand wird der Ofen mit rohen Sachen sowie mit schon gebrannten und mit glasierten Sachen gefüllt und mit 1020° C gebrannt. Und jedes Mal ist die Spannung gross, wenn der Deckel geöffnet wird und ersichtlich ist, was aus den Objekten geworden ist. Manchmal müssen wir es auch hinnehmen, dass nicht alles so gelingt, wie wir es uns vorgestellt haben oder dass etwas beim Brennen zerborsten ist, weil vielleicht Luft in das Stück eingearbeitet wurde. Wir haben gelernt, mit diesen Malheuren umzugehen und lassen uns davon nicht abhalten, immer wieder Neues entstehen zu lassen.

Ausstellung

Am 30. November 2008 bildete die Ausstellung der Abschluss des Töpferjahres. Mit anderen Kreativen stellten wir unsere Werke aus und boten sie auch zum Verkauf an. Viele Sachen fanden eine Abnehmerin oder einen Abnehmer. Dieser Erfolg gibt uns auch wieder die Möglichkeit und den Platz, neue Werke entstehen zu lassen. Die zahlreichen Besucherinnen und Besucher liessen keinen Zweifel offen, dass sie sich an der Ausstellung wohl fühlten und das Zusammensein und Plaudern mit Bekannten und Nachbarn beim Apéro genossen.

Edith Erni
TON-art

Jahresrechnung 2008
Bilanz

Bilanz per 31. Dezember 2008

Aktiven	2008	2007
Umlaufsvermögen		
Flüssige Mittel		
Kasse	15 824.05	35 929.95
Postcheckkonto	3 479.02	401 475.95
Bankkonten	5 682 756.30	807 745.90
Festgelder	5 950 000.00	4 100 000.00
Total Flüssige Mittel	**11 652 059.37**	**5 345 151.80**
Total Wertschriften	**12 011 072.00**	**15 814 240.09**
Forderungen		
Allgemeine Debitoren	15 120.40	13 619.65
Mieterdebitoren	32 477.78	42 278.35
– Delkredere	–11 000.00	–26 000.00
Verrechnungssteuer	45 929.59	33 321.29
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	47 515.00	20 550.00
Total Forderungen	**130 042.77**	**83 769.29**
Total Inventar Regiebetrieb	**45 000.00**	**30 000.00**
Aktive Rechnungsabgrenzung		
Heizungsaufwand	417 926.55	342 931.95
Diverse Rechnungsabgrenzungen	91 665.30	395 800.53
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	**509 591.85**	**738 732.48**
Total Umlaufvermögen	**24 347 765.99**	**22 011 893.66**
Anlagevermögen		
Liegenschaften		
Gebäude auf eigenem Land	64 196 544.85	73 208 442.20
Gebäude auf Land im Baurecht	99 246 711.65	99 233 235.25
Unüberbautes Land	1 317 266.95	1 295 820.55
Baukonti	7 745 937.40	4 041 613.75
Total Liegenschaften	**172 506 460.85**	**177 779 111.75**
Total Mobiliar und Maschinen	**121 603.00**	**179 276.00**
Total Anlagevermögen	**172 628 063.85**	**177 958 387.75**
Total Aktiven	**196 975 829.84**	**199 970 281.41**

Passiven	2008	2007
Fremdkapital		
Kreditoren		
Lieferanten	621 999.85	542 785.25
Verrechnungssteuerschulden	20 700.05	22 707.25
Total Kreditoren	**642 699.90**	**565 492.50**
Übrige Verpflichtungen		
Vorausbezahlte Mietzinse	708 993.55	690 890.86
Total Übrige Verpflichtungen	**708 993.55**	**690 890.86**
Total Depositenkasse	**5 505 409.10**	**6 346 798.55**
Hypothekar- und Darlehensschulden		
1. Rang	81 704 000.00	81 870 000.00
2. Rang	31 346 870.00	31 646 720.00
3. Rang	2 259 511.00	2 437 539.00
4. Rang	705 500.00	715 000.00
Total Hypothekar- und Darlehensschulden	**116 015 881.00**	**116 669 259.00**
Total Anleihen	**22 600 000.00**	**18 224 000.00**
Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Heizraten	733 061.00	800 862.00
Marchzinsen (auf Anleihen)	371 344.00	292 666.90
Diverse Rechnungsabgrenzungen	10 436.95	66 059.20
Total Passive Rechnungsabgrenzung	**1 114 841.95**	**1 159 588.10**
Total Fremdkapital	**146 587 825.50**	**143 656 029.01**
Wertberichtigungen		
Amortisationskonto	19 214 149.85	22 012 033.45
Heimfallkonto	1 104 608.50	1 076 987.45
Total Wertberichtigungen	**20 318 758.35**	**23 089 020.90**
Rückstellungen		
Rückstellung für Sanierung Liegenschaften	228 200.00	254 800.00
Total Rückstellungen	**228 200.00**	**254 800.00**

Bilanz per 31. Dezember 2008

Passiven	2008	2007
Fonds		
Erneuerungsfonds	19 556 753.70	22 452 041.20
Solidaritätsfonds	84 000.00	84 000.00
Fonds für Mietzinsausfälle	200 000.00	200 000.00
Spezialreserve für Angestellte	200 000.00	200 000.00
Total Fonds	**20 040 753.70**	**22 936 041.20**
Total Wertberichtigungen, Fonds und Rückstellungen	**40 587 712.05**	**46 279 862.10**
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital und Reserven		
Gezeichnetes Anteilscheinkapital	7 831 350.00	7 969 350.00
Gesetzliche Reserven	703 000.00	689 000.00
Allgemeine Reserven	1 100 000.00	1 100 000.00
Total Anteilscheinkapital und Reserven	**9 634 350.00**	**9 758 350.00**
Bilanzgewinn		
Vortrag aus Vorjahr	22 959.45	10 503.86
Jahresgewinn	142 982.84	265 536.44
Total Bilanzgewinn	**165 942.29**	**276 040.30**
Total Eigenkapital	**9 800 292.29**	**10 034 390.30**
Total Passiven	**196 975 829.84**	**199 970 281.41**

Jahresrechnung 2008
Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2008

Aufwand	2008	2007
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	3 640 683.60	3 356 038.55
Baurechtszinsen	1 196 368.63	1 200 263.29
Pachtzinsen	26 054.00	26 054.00
Zinsen auf Depositenkasse	59 367.10	63 367.55
Zinsen auf Anleihen	686 528.35	597 989.25
Total Finanzaufwand	**5 609 001.68**	**5 243 712.64**
Betriebsaufwand		
Reparaturen und Unterhalt	2 279 339.74	2 159 141.36
Wasser, Abwasser, Meteorwasser	620 251.20	614 110.85
Kehricht	90 853.80	85 307.45
Allgemeine Stromkosten	45 555.10	39 037.40
Gebäudeversicherung	75 983.65	72 676.85
Übriger Betriebsaufwand	90 393.93	81 312.59
Total Betriebsaufwand	**3 202 377.42**	**3 051 586.50**
Steuern		
Bundessteuer, Staats- u. Gemeindesteuern	41 250.95	47 500.00
Total Steuern	**41 250.95**	**47 500.00**
Verwaltungsaufwand		
Personalaufwand und Entschädigungen		
Personalaufwand	667 265.80	684 301.35
Entschädigungen Vorstand	87 700.00	90 378.95
Entschädigungen Kommissionen	19 587.20	27 296.70
Total Personalaufwand und Entschädigungen	**774 553.00**	**801 977.00**
Sachaufwand		
Mietzins Büroräume	106 692.10	103 908.85
Büromaterial und Drucksachen	72 788.45	59 039.55
Porti, Telefon, Post- und Bankspesen	34 634.69	37 717.64
Unterhalt EDV-Anlage	37 511.90	17 661.05
Versicherungsprämien	39 966.20	49 869.20
Veranstaltungen und Kurse	36 444.65	46 294.45
Kostenrechnungsprüfung (BDO Visura)	22 388.50	17 057.90
Beratungsaufwand	22 004.55	34 967.30
Verschiedenes	54 484.90	77 098.43
Total Sachaufwand	**426 915.94**	**443 614.37**
Total Verwaltungsaufwand	**1 201 468.94**	**1 245 591.37**

Aufwand	2008	2007
Abschreibungen und Rückstellungen		
Liegenschaften auf eigenem Land	538 322.85	740 352.40
Liegenschaften auf Land im Baurecht	773 333.15	1 004 232.30
Büromaschinen und Mobiliar	71 205.85	98 684.10
Total Abschreibungen und Rückstellungen	**1 382 861.85**	**1 843 268.80**
Fondseinlagen		
Erneuerungsfonds	2 151 228.00	2 271 153.00
Solidaritätsfonds	–	–
Total Fondseinlagen	**2 151 228.00**	**2 271 153.00**
Neutraler Aufwand		
Nebenkosten der Leerstände	4 188.62	2 894.01
Ausserordentlicher Aufwand	1 401.87	3 349.10
Total Neutraler Aufwand	**5 590.49**	**6 243.11**
Total Aufwand	**13 593 779.33**	**13 709 055.42**
Betriebserfolg	**142 982.84**	**265 536.44**
Total	**13 736 762.17**	**13 974 591.86**

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2008

Ertrag	2008	2007
Mietzinseinnahmen		
Wohnungen	12 607 873.25	12 461 279.15
Gewerberäume	568 634.00	551 688.00
Garagen	467 674.00	465 137.00
Abstellplätze	125 602.65	132 432.00
Mietzinszuschüsse	67 934.00	74 328.00
– Mindereinnahmen (Leerstände, Verluste)	–258 439.40	–169 577.15
Total Mietzinseinnahmen	**13 579 278.50**	**13 515 287.00**
Finanzertrag		
Bank- und Postzinsen	40 389.96	47 585.54
Zinsen und Dividenden auf Wertschriften	349 157.15	263 699.37
Wertschriftenerfolg	–384 185.86	–100 833.90
Total Finanzertrag	**5 361.25**	**210 451.01**
Entschädigung für die Verwaltung		
Verwaltungskosten Heizung	35 879.50	30 863.25
Total Entschädigung für die Verwaltung	**35 879.50**	**30 863.25**
Diverser Ertrag		
Aufnahmegebühren	2 350.00	1 700.00
Diverse Einnahmen	79 588.92	93 336.35
Total Diverser Ertrag	**81 938.92**	**95 036.35**
Total Ertrag	**13 702 458.17**	**13 851 637.61**
Ausserordentlicher Ertrag		
Ausserordentlicher Ertrag	34 304.00	122 954.25
Total Ausserordentlicher Ertrag	**34 304.00**	**122 954.25**
Gesamt-Total Ertrag	**13 736 762.17**	**13 974 591.86**

Details zu Reparaturen und Unterhalt

	2008	2007
Hauswartung	571 012.20	542 182.55
Spengler/Dachdecker	100 537.25	93 941.15
Äussere Malerarbeiten	2 166.75	3 751.80
Läden/Rollläden/Storen	28 751.35	20 511.50
Elektroreparaturen	120 656.75	109 216.25
Heizungen	58 160.35	65 378.14
Sanitär	20 428.65	34 214.28
Reparaturen Badewannen	4 777.83	2 293.13
Reparaturen Waschmaschinen	27 737.30	50 568.60
Reparaturen Trocknungsgeräte	31 871.80	25 708.60
Reparaturen Kühlschränke	78 838.35	70 517.05
Reparaturen Kochherde	82 600.76	49 270.75
Reparaturen Geschirrwaschmaschinen	20 774.15	24 178.70
Transportanlagen	85 782.70	82 785.75
Metallbauarbeiten	4 543.70	12 079.72
Plattenleger/Maurer/Gipser	20 684.12	21 007.25
Innere Malerarbeiten	385 046.17	382 664.25
Fenster, Aussentüren	12 980.95	10 258.00
Schreinerarbeiten	20 720.50	10 701.57
Schliessanlagen	10 331.58	8 224.60
Bodenbeläge	162 844.37	92 901.11
Wohnungsreinigungen	11 136.40	38 629.60
Kanalreinigungen	28 686.45	–
Umgebungsarbeiten	445 531.00	433 379.20
Übrige Reparaturen	23 780.41	17 492.90
Total	**2 360 381.84**	**2'201'856.45**
Rechnungen an Mieter	– 66 042.10	– 53 715.09
Debitorenverluste (Delkredere)	– 15 000.00	11 000.00
Total Reparaturen und Unterhalt	**2 279 339.74**	**2 159 141.36**

Antrag des Vorstandes für die Gewinnverwendung 2008

	2008	2007
Gewinnvortrag	22 959.45	10 503.86
Jahresgewinn	142 982.84	265 536.44
Total zur Verfügung der Generalversammlung	**165 942.29**	**276 040.30**
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 1,5%	117 805.50	239 080.85
Einlage in die Gesetzliche Reserve	8 000.00	14 000.00
Einlage in die Allgemeine Reserve	–	–
Vortrag auf neue Rechnung	40 136.79	22 959.45
Kontrolltotal wie oben	**165 942.29**	**276 040.30**

Bemerkungen zur Jahresrechnung

Bilanz

Im Berichtsjahr wurde mit dem Abbruch der Etappe Triemli begonnen. Die Wohnungen konnten mit einigen Ausnahmen bis zum 30. September 2008 vermietet werden. Die letzten Wohnungen wurden am 3. Oktober 2008 abgegeben. Mit dem Abbruch wurde Ende November 2008 begonnen. Dies hat in der Bilanz Auswirkungen auf den Wert der Liegenschaften sowie das Amortisationskonto und den Erneuerungsfonds. In der Erfolgsrechnung wirkt sich dies auf die Äufnung des Amortisationskontos und des Erneuerungsfonds aus. Ebenso wirkt sich der Abbruch auf die Mietzinseinnahmen aus. Detaillierte Erläuterungen folgen weiter unten.

Aktiven

Bitte lesen Sie die Erläuterungen zu den Flüssigen Mitteln und der Anlagestrategie der Wertschriften weiter hinten, unter dem Titel Wertschriften-Performance, von unserem Finanzdelegierten, Dr. Ariel Sergio Goekmen.

Die Zunahme der Flüssigen Mittel ist in der Veränderung im Wertschriftenportefeuille begründet. Zu den Debitoren ist zu bemerken, dass die Mieterdebitoren (ausstehende Mieten) gegenüber dem Vorjahr nochmals gesunken sind. Unsere Bemühungen, die Debitorenverluste tief zu halten, zeigen Früchte. Für die gefährdeten Ausstände per 31. Dezember 2008 mussten CHF 11'000.– zurückgestellt werden. Dies sind CHF 15'000.– weniger als im Vorjahr. In den CHF 11'000.– sind lediglich CHF 1'200.– aus dem Berichtsjahr. Die übrigen Ausstände sind aus 2007 oder früher und werden durch ein Inkassobüro überwacht.

Die Zunahme des nicht einbezahlten Anteilscheinkapitals ist hauptsächlich auf einen Wohnungswechsel per Mitte Dezember mit einem Anteilscheinkapital von CHF 14'000.– und ausstehende Ratenzahlungen von CHF 7'500.– zurückzuführen. Der Mieter mit den ausstehenden Ratenzahlungen hat seine Wohnung per 31. März 2009 gekündigt und daher die Ratenzahlungen eingestellt.

Die diversen Rechnungsabgrenzungen beinhalten verschiedene vorausbezahlte Serviceabonnements für das Jahr 2009.

Durch den Abbruch der Gebäude der Etappe Triemli wurden die aktivierten Anlagekosten ohne Landkosten mit dem Amortisationskonto von CHF 4'081'918.55 und dem Erneuerungsfonds von CHF 5'046'515.50, total CHF 9'128'434.05, verrechnet. Der Landwert der Etappe Triemli von CHF 2'039'024.90 ist in der Gesamtsumme der Gebäude auf eigenem Land enthalten.

Die Zunahme von CHF 21'000.– beim unüberbauten Land ist in den im Berichtsjahr angefallenen Kosten für das Quartierplanverfahren unserer Liegenschaft Zelgli in Schlieren/ Unterengstringen begründet. Das Quartierplanverfahren ist mit dieser Zahlung abgeschlossen.

Die Bauprojekte Ersatzneubau Triemli sowie Neubau Zelgli und Grünwald haben im vergangenen Jahr Planungskosten von rund CHF 3'704'323.65.– verursacht. Davon Entschädigungen im Sinne von Art. 20 Rechnungsreglement von CHF 200'822.–.

Passiven

Im Berichtsjahr wurden CHF 650'000.– an Hypotheken amortisiert.
Durch die Rückzahlung der Anleihe 5 und der Neuausgabe der Anleihe 11 und 12 haben die ausgegebenen Anleihen um CHF 4'376'000.– auf CHF 22'600'000.– zu genommen. Dies erklärt auch die höhere Rückstellung für die Marchzinsen auf Anleihen.

Die Abnahme bei den vorausbezahlten Heizraten ist auf den Wegfall der Heizungsakonti der Etappe Triemli für das letzte Quartal 2008 zurückzuführen.

Die Abnahme beim Amortisationskonto und dem Erneuerungsfonds ist auf den Abbruch der Etappe Triemli zurückzuführen und wurde bereits unter den Aktiven näher erläutert.

Die Einlagen in das Amortisationskonto für die übrigen Etappen entsprechen dem städtischen Rechnungsreglement für gemeinnützige Wohnbauträger. Diejenige in das Heimfallkonto den Baurechtsverträgen.

Die Einlagen in den Erneuerungsfonds für die übrigen Etappen erfolgen wie in den Vorjahren zum steuerlich möglichen Maximum von einem Prozent.

Die Abnahme beim Anteilscheinkapital ist ebenfalls im Abbruch der Etappe Triemli begründet.

Bemerkungen zur Erfolgsrechnung

Aufwand

Beim Finanzaufwand wirken sich die steigenden Hypothekarzinsen im Vergleich zum Vorjahr aus. Die höheren Anleihenszinsen sind wie bereits erwähnt auf die höheren ausgegebenen Anleihen zurückzuführen. Die Abnahme der Zinsen auf der Depositenkasse ist in dem durchschnittlich tieferen Bestand der Depositenkasse begründet.

Die Abweichungen bei den Reparaturen und dem Unterhalt sind auf diverse kleinere Posten zurückzuführen. Grössere Abweichungen zum Budget fallen bei folgenden Posten auf:

	CHF
- Rollladen, Ersatz Storen Beck Keller	15 000.–
- Elektroreparaturen, Mängelerledigung aus period. Prüfungen noch nicht soweit	–40 000.–
- Antennenanlagen; der Wechsel zu einem anderen Anbieter ist nicht erfolgt	–50 000.–
- Ersatz Geräte gesamt, schwierig zu budgetieren, Gesamtmehrkosten	108 000.–
- Innere Malerei; Wohnungswechsel bei älteren Wohnungen weniger verrechenbar	82 000.–
- Schliessanlagen; mehr Ersatz von Zylinder dafür höhere Mieterrechnungen	5 000.–
- Bodenbeläge; mehr Asbestsanierungen, Wohnungswechsel bei älteren Wohnungen weniger verrechenbar	73 000.–
- Reinigungen; Rohr- und Kanalspülungen	29 000.–
- Umgebungsarbeiten; Stellen nicht voll besetzt, Wegfall Triemli	–27 000.–
- Übrige Veränderungen im Rahmen von normalen Schwankungen	–15 000.–
Saldo	180 000.–

Die übrigen Veränderungen des Betriebsaufwandes liegen in den üblichen Schwankungen, hervorgerufen durch die unterschiedlichen Ablesedaten der städtischen Werke.

Beim übrigen Betriebsaufwand schlagen zusätzliche Aufwendungen der Wache AG im Rütihof von rund CHF 10'000.– zu Buche.

Bei den Versicherungen resultierten auf Grund eines Rahmenvertrages mit dem SVW Einsparungen von CHF 10'000.–.

Generell wurde beim Sachaufwand etwas hoch budgetiert. Mehrausgaben wurden jedoch versucht durch Minderausgaben bei anderen Budgetposten einzusparen. Dadurch ergibt sich eine Budgetunterschreitung von gesamthaft CHF 13'000.–.

Die Einlage in das Amortisationskonto und den Erneuerungsfonds entspricht dem Reglement. Im Vorjahresvergleich beruht die Abnahme, wie bereits erwähnt, auf dem Abbruch der Etappe Triemli.

Einlagen in den Amortisationsfonds müssen gemäss Rechnungsreglement spätestens ab dem 11. Jahr nach Bezug der Wohnungen erfolgen. Die Etappe Hagenbuchrain ist im vierten Jahr nach dem Bezug der Wohnungen, weshalb bei dieser Etappe auf eine Einlage in den Amortisationsfonds verzichtet wurde.

Ertrag

Der Saldo aus den Mietzinseinnahmen für Wohnungen und den Ertragsminderungen durch Leerstände beträgt rund CHF 12'350'000.– im Berichtsjahr, beim Budget CHF 12'400'000.– und im Vorjahr rund CHF 12'292'000.–. Die Abnahme zum Budget beruht hauptsächlich auf den Leerständen der Etappe Triemli bis zum 30. September 2008. Die Differenz zum Vorjahr ergibt sich aus der Mietzinserhöhung per 1. Oktober 2007 und den erwähnten Leerständen der Etappe Triemli.

Dadurch, dass die Erhöhung des Gebäudeversicherungsindexes per 1. April 2008 nicht an die MieterInnen weitergegeben wurde, resultieren Mindereinnahmen bei den Mietzinsen von rund CHF 207'000.–.

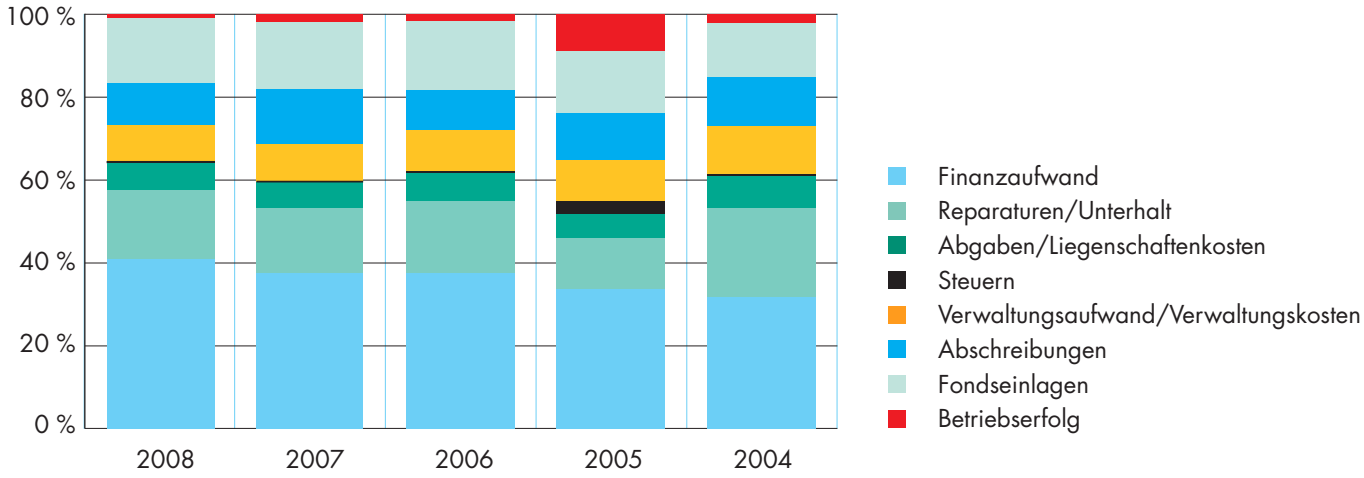
Unter den diversen Einnahmen ist hauptsächlich das Agio der Anleihe 11 und 12 verbucht. Damit decken wir die Emissionskosten und -abgaben sowie unsere übrigen Verwaltungsaufwendungen für die Ausgabe der neuen Anleihen.

Beim ausserordentlichen Aufwand und Ertrag handelt es sich um eine Auflösung von zurückgestellten Stromkosten. Diese Rückstellung wurde vor Jahren vorgenommen, um die grossen Schwankungen in der Rechnungsstellung vom ewz aufzufangen. Nachdem nun eine gewisse Regelmässigkeit vorhanden ist, kann diese Rückstellung aufgelöst werden.

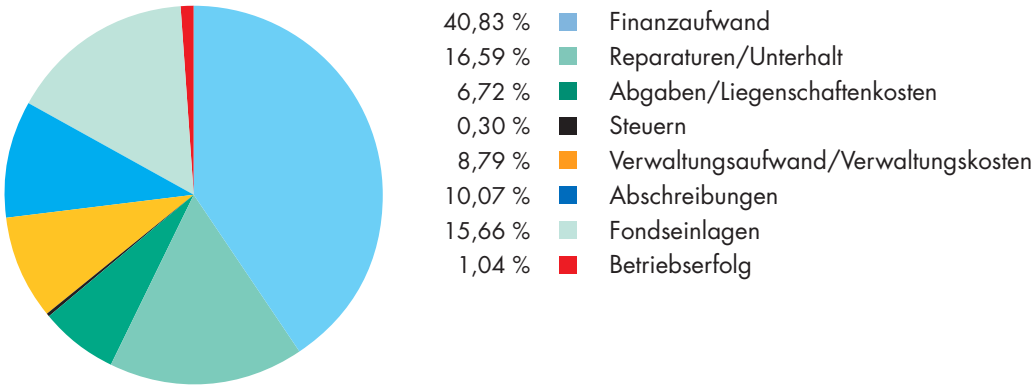
Georges Tobler,
Geschäftsführer

Bemerkungen zur Jahresrechnung

Vergleich über 5 Jahre



Prozentuale Aufteilung des Aufwandes



Entwicklung des Wertschriftenvermögens 2008

Wie bekannt, ist 2008 an den Börsen ein überdurchschnittliches Jahr gewesen. Leider derart überdurchschnittlich schlecht, dass es statistisch seit der Messung von Börsenindices etwa auf Platz drei der grössten Verlustjahre zu liegen kam.

Wie ich an dieser Stelle seit Jahren vermerke, ist die BGS eine Baugenossenschaft und keine Investment-Genossenschaft. Wir legen unsere Mittel an, um Kapital für unsere Bauvorhaben bereit zu halten und spekulieren nicht. Deswegen hielten wir einen Aktienteil von bescheidenen 10-15%, um einen strategischen Inflationsschutz zu gewährleisten. Seit 2001 hat die Geschäftsleitung die Aufgabe, regelmässig die Performance unserer Portefeuilles zu beobachten, zu analysieren und wenn nötig, Entscheide zu treffen.

Diese Entscheide wurden auch 2008 mit hoher Präzision gefällt. Trotz gegenteiligem Rat der Industrie und der meisten Marktteilnehmer, entschied die Geschäftsleitung relativ früh im Jahr, das höher mit Aktien gewichtete Portefeuille bei der ZKB nicht nur zu reduzieren, sondern ganz aufzulösen. Damit wurde auch der Kursverlust des Euro gegenüber dem Schweizer Franken limitiert. Wir mussten dennoch einen Verlust hinnehmen, der für unser Portefeuille bei der ZKB mit -8.5% im Vergleich zu den -34% des Schweizer Aktienindexes begrenzt ausfiel. Ende September entschied dann die Geschäftsleitung, auch das Mandat der CS aufzulösen. Dank der erspriesslichen und effizienten Zusammenarbeit mit der CS konnten weitere Verluste stark eingeengt werden und das Mandat der CS endete mit einer Jahresendperformance von -6.8%.

Das bedeutet: Über unsere gesamten verwalteten Vermögenswerte haben wir eine Jahresperformance von -7.1% erzielt. Aufgrund der Prinzipien der vorsichtigen Bewertungen in unserer Buchhaltung konnte der Verlust mit den Schwankungsreserven aus Vorjahren verrechnet werden, weshalb wir ei-nen Wertschriftenerfolg von 5'361.25 CHF ausweisen können. Zu Beginn 2009 hielt die BGS dann nur noch Obligationen erstklassiger Natur, davon einige wenige in Fremdwährungspositionen.

Obwohl sich in einem der Vorjahre ein Genossenschafter an unserer Generalversammlung über die Ausdrücke «schwarzer Schwan» und «Schmetterlinge» in meiner Berichterstattung an dieser Stelle wunderte, darf ich nochmals darauf zurückkommen. In Verbindung mit unerwarteten Ereignissen und der Börsenentwicklung 2008 ist es tatsächlich zu einem solchen statistisch unerwarteten Grossereignis gekommen. Der Schweizer Index hat einen der grössten Jahresverluste verzeichnet, mit fast -35%, der Europäische Stoxx 50 Index fiel sogar um über 44%. Da der Euro gegenüber dem Franken ebenfalls um über 5% nachgab, ergibt dies für einen Schweizer Investoren in Europa einen Verlust von 50%! Konservative Anleger wie z.B. Pensionskassen, die nach BVG anlegten, verzeichneten gemäss CS BVG Index mit einer diversifizierten Anlagestrategie Verluste von über -13%. Damit sind unsere -7,1% relativiert.

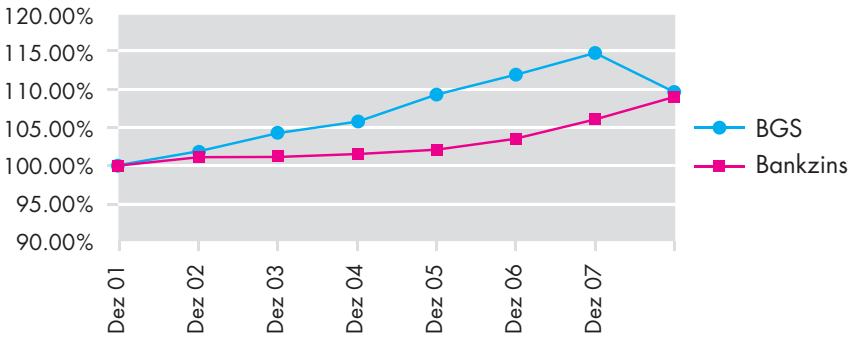
Wir hielten auch 2008 zu jeder Zeit engen Kontakt mit unseren Banken. Hätte die Geschäftsleitung nicht gegen die Markterwartungen entschieden, die Mandate aufzulösen, dann hätten wir voraussichtlich etwa 9% bei der CS und fast 20% bei der ZKB, total also fast 12% verloren. Wir haben dank unserer Entschiedenheit den möglichen Verlust nicht nur halbiert, sondern auch verhindert, dass sich die Situation 2009 weiter verschlechtert, was der Fall wäre, wenn wir nicht alle risikobehafteten Anlagen veräussert hätten.
Diese liquide Position kommt uns insofern ebenfalls gelegen, als wir über die nächsten Jahre verschiedene Bauvorhaben umsetzen werden und dann Eigenkapital für die Bauten in bar einlegen müssen. Zu diesem Zweck hatten wir ja immer einen relativ hohen Liquiditätsgrad, um genau in Zeiten der möglichen Kreditverknappung als zahlungskräftige Partner dazustehen.

Obwohl 2008 als Ausnahmejahr in die Annalen der Geschichte eingehen wird und in diesem Sinne auch von mir nicht in dieser Grössenordnung vorausgesehen werden konnte, müssen wir festhalten, dass die BGS über alles mit ihren Anlagen ungefähr gleich gut abgeschnitten hat, wie wenn sie nur in Festgelder angelegt hätte (vgl. die nachfolgende Grafik) Dank des Risikoüberwachungsprozesses, welchen die Geschäftsleitung seit 2001 verfolgt, waren wir in dieser Krise meines Erachtens rechtzeitig in der Lage, den möglichen Schaden zu begrenzen und zu kontrollieren.

Wir haben in unserem Portefeuille noch Obligationenpositionen, die wir zu behalten gedenken. In diesen Zeiten, wo der risikofreie Zinssatz gegen 0% tendiert und wir mit diesen Positionen noch immer um die 2-3% verdienen, scheint dies angezeigt. Aufgrund der voraussichtlichen Bautätigkeiten in den nächsten fünf Jahren, hat die Geschäftsleitung vorerst entschieden, derzeit keine Gelder mehr extern verwalten zu lassen. Damit wird wohl diese Rubrik in zukünftigen Geschäftsberichten dürf-

Entwicklung des Wertschriftenvermögens 2007

Langzeitperformance



tiger ausfallen oder einem generellen Wirtschafts- und Mietzinsausblick Platz machen, der auch von den Genossenschaftern angeregt wurde.

Was bringt die Zukunft? Ich denke, die Situation für unser Land ist eine der wirtschaftlich anspruchsvollsten, die es seit langem gegeben hat. Unser Bankensystem ist trotz allem eines der stärksten weltweit. Aber dem globalen Trend kann sich die Schweiz allein nicht entziehen. Mit der wirtschaftlichen Schwäche der Staatengemeinschaft kommt naturgemäss der politische Wunsch auf, finanzielle Mittel von überall her aufzutreiben. Die Garantien, die für Banken und wichtige Konzerne von Seiten der Staaten gesprochen wurden, kosten. Damit erklärt sich auch der grösser werdende Druck auf die Schweiz hinsichtlich der Aufweichung des Bankgeheimnisses und dass unser Land nicht an wichtige Konferenzen, wo das weltweite Finanzsystem diskutiert wird, eingeladen wird. Dies, obschon wir über den siebtgrössten Finanzplatz der Welt verfügen.

Die Position der Schweiz ist diesbezüglich schon relativ unangenehm, aber mit der steigenden Arbeitslosigkeit und den fehlenden Finanzerträgen sind auch unsere Vorsorgewerke stark gefordert. Drei von vier Pensionskassen in der Schweiz leiden an Unterdeckung, der durchschnittliche Deckungsgrad ist nur bei 95% und ein Viertel der Kassen muss wahrscheinlich saniert werden. Dies sind weitere finanzielle Mittel, die benötigt werden – in einer Zeit, wo Liquidität knapp ist. Es kann auch zu Unruhe unter uns Bürgern führen, wenn wir plötzlich erkennen, dass das Vor- und Fürsorgeversprechen am Ende unseres Arbeitslebens nicht eingehalten werden könnte.

Auf das Niveau der BGS-Finanzen herunter gebrochen bedeutet dies, dass wir weiterhin den konservativen Kurs weiterverfolgen werden, den wir bis anhin gesteuert haben. «Keine Experimente!», um Konrad Adenauer zu zitieren. Wir verfolgen weiterhin eine Politik der Liquidität, die gerade in Zeiten der um sich greifenden Zahlungsunfähigkeit im wahrsten Sinne Gold wert ist. Wir werden weiterhin versuchen, uns nur zu verschulden, wenn es nötig ist. Wir werden weiterhin möglichst kostengünstig Bauten von vergleichsweise hoher Qualität erstellen. Damit möchten wir sicherstellen, dass GenossenschafterInnen bei uns einen echten Gegenwert für ihre Mieten erhalten und damit auch die Leerstandsquote tief halten.

Persönlich glaube ich nicht, dass die derzeitige Krise rasch überstanden sein wird. Wird sie es doch, so freut es mich. In der Zwischenzeit werden wir uns darauf konzentrieren, wofür wir gegründet wurden: die Zukunft unserer Genossenschafter mitzubauen.

Es bleibt mir, wie stets, der Dank an unsere Banken für die sehr gute Zusammenarbeit im letzten Jahr.

Dr. Ariel Sergio Goekmen,
Finanzdelegierter

Hypothekardarlehen

	Betrag ursprünglich	Amortisation/ Rückzahlung 2008	Amortisation gesamt	Stand am 31.12.2008
Hypotheken im 1. Rang				
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10039/1 (Diverse Überf.)	3 600 000	36 000	396 000	3 204 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10040/1 (Renov. Wyd 1)	1 000 000	10 000	110 000	890 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10041/1 Mio. (Renov. Wyd 2)	1 000 000	10 000	110 000	890 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10042/1 (Renov. Wyd 3)	1 000 000	10 000	110 000	890 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10199/1 (Überf. Triemli)	1 000 000	10 000	130 000	870 000
1. Hyp. ZKB, 1915-181083.01 (Renov. Wyd 2)	4 965 000	–	–	4 965 000
1. Hyp. ZKB, 1915-186578.01 (Renov. Wyd 3)	3 060 000	–	–	3 060 000
1. Hyp. ZKB, 1915-630179.02 (Kellerweg 2)	3 350 000	–	–	3 350 000
1. Hyp. ZKB, 1915-686178.00 (Hagenbuchrain)	17 000 000	90 000	315 000	16 685 000
1. Hyp. Rentenanstalt 01-102526-00 (Wyd 1)	1 800 000	–	–	1 800 000
1. Hyp. Kant. Beamten-Vers.-Kasse (Diverse)	11 000 000	–	–	11 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Triemli)	1 500 000	–	–	1 500 000
1. Hyp. Credit Suisse (Hagenbuchrain)	1 000 000	–	–	1 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 2)	3 100 000	–	–	3 100 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 2)	2 300 000	–	–	2 300 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 2)	4 000 000	–	–	4 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 3)	3 800 000	–	–	3 800 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 3)	5 200 000	–	–	5 200 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 3)	3 200 000	–	–	3 200 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 3)	10 000 000	–	–	10 000 000
Total	**82 875 000**	**166 000**	**1 171 000**	**81 704 000**
Hypotheken im 2. Rang				
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.01555/2 (Renov. Go 2)	270 000	1 500	206 500	63 500
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.01764/2 (Renov. Go 3)	1 800 000	11 000	1 241 000	559 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10614 (Rü 3)	12 348 000	126 000	504 000	11 844 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10600/2 (Renov. Go 2)	2 448 000	24 500	220 500	2 227 500
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10618/2 (Subv. Rü 2)	6 000 000	60 000	420 000	5 580 000
Darlehen Stadt Zürich, 24.42558 (Subv. Go 1, Go 2)	102 000	17 000	17 000	85 000
Darlehen Stadt Zürich, 30.49006 (Subv. Rü 2)	1 609 520	59 850	349 650	1 259 870
2. Hyp. ZKB 1915-186577.04 (Renov. Wyd 1)	4 480 000	–	–	4 480 000
2. Hyp. ZKB 1515-615791.05 (Diverse)	3 000 000	–	–	3 000 000
2. Hyp. ZKB 1515-673312.02 (Diverse)	2 248 000	–	–	2 248 000
Total	**34 305 520**	**299 850**	**2 958 650**	**31 346 870**
Hypotheken im 3. Rang				
Darlehen Stadt Zürich, 23.42204 (Subv. Rü 1)	270 500	–	–	270 500
Darlehen Stadt Zürich, 23.42305 (Subv. Rü 1)	525 000	59 878	126 059	398 941
Darlehen Kanton Zürich, (Rü 1)	332 000	27 880	286 640	45 360
Darlehen Kanton Zürich, (Rü 1)	307 000	15 350	61 400	245 600
Darlehen Kanton Zürich, (Rü 1)	148 000	7 400	29 600	118 400
Darlehen Kanton Zürich, (Rü 2)	1 392 300	59 850	349 650	1 042 650
Darlehen Kanton Zürich, (Go 2, Go 3)	153 400	7 670	15 340	138 060
Total	**3 128 200**	**178 028**	**868 689**	**2 259 511**
Hypotheken im 4. Rang				
4. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.01786/2 (Subv. Rü 2)	1 200 000	9 500	494 500	705 500
Total	**1 200 000**	**9 500**	**494 500**	**705 500**
Total Hypothekardarlehen	**121 508 720**	**653 378**	**5 492 839**	**116 015 881**

Fonds und Rücklagen per 31. Dezember 2008

	Auflösung	Einlagen	Bestand
Amortisationskonto			
Bestand am 1. Januar			22 012 033.45
Entnahmen (Abbruch Etappe Triemli)	4 081 918.55		
Zuweisung gemäss Reglement		1 284 034.95	
Bestand am 31. Dezember			**19 214 149.85**
Heimfallkonto Altstetten und Hagenbuchrain			
Bestand am 1. Januar			1 076 987.45
Zuweisung gemäss Baurechtsvertrag		27 621.05	
Bestand am 31. Dezember			**1 104 608.50**
Erneuerungsfonds			
Bestand am 1. Januar			22 452 041.20
Entnahmen (Abbruch Etappe Triemli)	5 046 515.50		
Zuweisung nach Reglement		2 251 228.00	
Bestand am 31. Dezember			**19 556 753.70**
Solidaritätsfonds			
Keine Veränderung			
Bestand am 31. Dezember			**84 000.00**
Mietzinsausfallreserve			
Keine Veränderung			
Bestand am 31. Dezember			**200 000.00**
Spezialreserve für Angestellte			
Keine Veränderung			
Bestand am 31. Dezember			**200 000.00**
Gesetzliche Reserve			
Bestand am 1. Januar			689 000.00
Zuweisung aus Gewinn Vorjahr		14 000.00	
Bestand am 31. Dezember			**703 000.00**
Allgemeine Reserve			
Keine Veränderung			
Bestand am 31. Dezember			**1 100 000.00**

Liegenschaftenverzeichnis

Etappe	Strasse/Nr.	Total Häuser	Total Garagen/Parkplätze	1-Zimmer-Whg	1½-Zimmer-Whg	2-Zimmer-Whg	2½-Zimmer-Whg	3-Zimmer-Whg	3½-Zimmer-Whg	4-Zimmer-Whg	4½-Zimmer-Whg	5-Zimmer-Whg	5½-Zimmer-Whg	6½-Zimmer-Whg	7½-Zimmer-Whg	Total Whg
Triemli																
Goldacker 1	Rossackerstr. 86-88	2							12							
	Triemlistr. 112-148	15	40					60	24							96
Goldacker 2	Rossackerstr. 35-95	31									31					
	Rosshalde 1, 3, 5, 7	4									4					
	Rosshalde 15-51	19									19					54
Goldacker 3	Bergwiesen 4+6,	2						12								
	Bergwiesen 15-29	8				24		24								
	Rossackerstr. 16	1														
	Rossackerstr. 32	1														
	Rossackerstr. 31-33	3						12								
	Rossackerstr. 36-68	6							36							
	Triemlistr. 126-128	2	23					12								120
Wydäcker 1	Wydäckerring 84-86	2				3		6	3							
	Wydäckerring 108-112	3				1		10		7						
	Wydäckerring 126-132	4				6		12	6							
	Wydäckerring 101-135	10				9		36	9	6						114
Wydäcker 2	Wydäckerring 75-85	6				6		18		16						
	Wydäckerring 80-82	2				3		6	3							
	Wydäckerring 114-124	6	10			6		18		12						88
Wydäcker 3	Triemlistr. 179-185	4				1		23		2						
	Wydäckerring 87-93	4				6		12		8						
	Wydäckerring 102-106	3	35			3		9		6						70
Altstetten	Altstetterstr. 188	1	8	6		6		9								21
Kellerweg	Kellerweg 2	1	8				4				8		1		1	14
Rütihof 1	Rütihofstr. 14-24	6	49			9	9		15		17		5			55
Villa	Triemlistr. 134	1								1		2				3
Hagenbuchrain	Hagenbuchrain 8b	2														
Parkplatz Bach	Triemlistr. 140		22													
Rütihof 2	Rütihofstr. 26-30		84						10		15	1	4			
	Geeringstr. 57-67	9							22		22					74
Hagenbuchrain	Hagenbuchrain 11-13	2	55						6		8		3			
	Schützenrain 2, 2a	2							4		11					
	Hagenbuchrain 11															
	Triemlistr. 22	1			1		1		2							
	Hagenbuchrain 10	1									1		1	3		41
Rütihof 3	Rütihofstr. 32-48	9	103				16		21		30	1	9			
	Geeringstr. 69-73	3							9		11					97
	Hurdäckerstr. 6	1														
Schlieren/ Unterengstringen	Engstringerstr.															
Spielplatz	Bergwiesen	1														
Parkplatz Triemli	Birmensdorferstr.		35													
Total		**178**	**472**	**6**	**1**	**83**	**30**	**279**	**182**	**58**	**177**	**4**	**23**	**3**	**1**	**847**

Gewerberäume	Bezugs-jahr	Versicherungswert 970 %	Brutto-anlagekosten	Landkosten	Netto-anlagekosten
			2 039 024.90	2 039 024.90	0.00
Ladenlokal, Gewerberaum	1947	19 635 000.00	7 705 956.50	644 430.05	7 061 526.45
	1948	19 438 200.00	8 474 603.55	855 577.60	7 619 025.95
Doppelkindergarten, Hort, Lager, Werkstatt, Waschsalon Textilwerkstatt	1948	22 910 500.00	11 525 940.40	1 291 982.55	10 233 957.85
	1950	19 310 400.00	9 856 289.45	781 460.30	9 074 829.15
	1951	15 196 700.00	7 472 556.25	526 720.25	6 945 836.00
Coiffeursalon, Apotheke, Restaurant, Gesundheitssalon, Büro	1952	15 634 700.00	8 688 681.95	403 941.50	8 284 740.45
	1968	4 068 300.00	3 206 214.00	Baurecht	3 206 214.00
Pflegewohnung	1977	5 049 400.00	4 307 618.85	99 901.30	4 207 717.55
	1984	13 220 700.00	10 096 093.00	Baurecht	10 096 093.00
	1927	1 961 600.00	362 236.90	41 875.55	320 361.35
Trotte		126 100.00	303 433.90	219 141.45	84 292.45
			121 420.00	121 420.00	
28 Bastelräume, Freizeitraum, Töpferei	1997	26 842 100.00	26 600 000.00	Baurecht	26 600 000.00
10 Ateliers, 18 Bastelräume	2005 2004	14 573 600.00	16 240 100.00	Baurecht Kat. Nr. 6632	16 240 100.00
UN-Garage	2004	2 165 300.00	2 412 900.00	Baurecht Kat. Nr. 6632	2 412 900.00
2 Ateliers, Verwaltung	2004	2 516 600.00	2 816 287.20	Baurecht Kat. Nr. 6649	2 816 287.20
Pflegewohnung	2004	2 592 100.00	3 460 202.20	571 846.50	2 888 355.70
38 Bastelräume, Quartiertreff, Büro, Pflegewohnung	1997	29 843 500.00	37 875 117.45	Baurecht	37 875 117.45
			1 195 846.95	1 195 846.95	
		38 000.00		Pacht	
				Pacht	
		215 122 800.00	**164 760 523.45**	**8 793 168.90**	**155 967 354.55**

Organe und Verwaltung

Vorstand und Kommissionen

Präsident
Mitglied Geschäftsleitung,
Baukommission, Betriebskommission
Urs Erni
Rütihofstrasse 20, 8049 Zürich
Telefon 044 341 38 17
u.erni@sunrise.ch

Vizepräsident
Mitglied Geschäftsleitung
Peter Seidler
Pappelstrasse 2, 8055 Zürich
Telefon 043 539 10 19
peter.seidler@fgznet.ch

Finanzdelegierter
Mitglied Geschäftsleitung
Dr. Ariel Sergio Goekmen
Birmensdorferstr. 192, 8003 Zürich
Telefon 044 451 50 60
asgoekmen@aol.com

Aktuarin
Mitglied Betriebskommission
Barbara Fritschi
Rütihofstrasse 30, 8049 Zürich
Telefon 044 342 32 39
barbara-fritschi@bluewin.ch

Städtischer Delegierter
Mitglied Baukommission
Thomas Braun
Witikonerstrasse 359, 8053 Zürich
Telefon 044 381 30 81
braunfamily@bluewin.ch

Mitglied Betriebskommission
Carmen Moser Nespeca
Wydäckerring 110, 8047 Zürich
Telefon 044 461 23 14
carmen.moser@access.uzh.ch

Mitglied Baukommission
Ernst Meier
Hagenbuchrain 13, 8047 Zürich
Telefon 044 462 48 95
meiflach@bluewin.ch

Revisionsstelle

BDO Visura Wirtschaftsprüfung
Fabrikstrasse 50, 8005 Zürich
Telefon 044 444 35 55

Verwaltung

Geschäftsstelle
Triemlistrasse 22, 8047 Zürich
Telefon 043 311 19 60
info@bg-sonnengarten.ch

Geschäftsführer
Georges Tobler
Butzenstrasse 46
8910 Affoltern am Albis
Telefon 044 761 16 28
g.tobler@bg-sonnengarten.ch

Assistent Geschäftsführer
Ralf Koch
Zopfstrasse 1, 8965 Berikon
Telefon 056 631 93 84
r.koch@bg-sonnengarten.ch

Sachbearbeiterinnen/ Vermietung
Gisela Fäh
g.faeh@bg-sonnengarten.ch
Madeleine Hauser
m.hauser@bg-sonnengarten.ch

Buchhalterin
Maria Guglielmino
m.guglielmino@bg-sonnengarten.ch

Kaufm. Lehrfrau
Sandra Hürlimann
s.huerlimann@bg-sonnengarten.ch

Raumpflegerin
Maria Ciampa

Schalterstunden:
Montag/Mittwoch/Freitag
08.30 – 10.30 Uhr

Werkstatt Triemli

Rossackerstrasse 16, 8047 Zürich
Telefon 043 311 19 79
werkstatt@bg-sonnengarten.ch

Leitender Hauswart
Urs Kehl

Hauswart
Roland Baur

Betriebspraktikerlehrling
Patrick Kessler

Gärtnerin
Jessica Pfändler

Gärtner
Fernando Pinto Leite

Werkstatt Rütihof

Geeringstrasse 61, 8049 Zürich
Telefon 044 342 04 69
werkstatt.ruetihof@bg-sonnengarten.ch

Hauswart
Heinz Diem

Betriebspraktikerlehrling
Michele D'Egidio

Bericht der Revisionsstelle

BDO Visura
Wirtschaftsprüfung

8031 Zürich, Fabrikstrasse 50
Tel. 044 444 35 55, Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Baugenossenschaft Sonnengarten, bestehend aus Bilanz und Erfolgsrechnung (Seite 24-26, 28-30), für das am 31. Dezember 2008 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung
Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle
Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil
Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2008 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

BDO Visura
Wirtschaftsprüfung

8031 Zürich, Fabrikstrasse 50
Tel. 044 444 35 55, Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz RAG) und die Unabhängigkeit Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Im Rahmen unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 haben wir festgestellt, dass einzelne wesentliche Prozesse noch nicht vollständig dokumentiert bzw. implementiert sind.

Nach unserer Beurteilung existiert mit Ausnahme des im vorstehenden Absatz dargelegten Sachverhaltes ein gemäss den Vorgaben der Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Berichterstattung aufgrund weiterer statutarischer Vorschriften

Für die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe gemäss Art. 43 der Statuten darin besteht diese zu prüfen. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Gemäss unserer Beurteilung entspricht die Geschäftsführung Gesetz und Statuten.

Zürich, 13. Februar 2009

BDO Visura

Andreas Blattmann
Leitender Revisor
dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte

Philipp Egger
dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte

Bilder:
Etappe 1, Triemli
Barbara D. Fischer
Fotografin
Fellenbergweg 8
8047 Zürich

Baugenossenschaft Sonnengarten Zürich
Triemlistrasse 22 · Postfach 478 · 8047 Zürich · Telefon 043 311 19 60 · Fax 043 311 19 89
www.bg-sonnengarten.ch · E-Mail info@bg-sonnengarten.ch