SONNEN GARTEN
Baugenossenschaft Zürich

Jahresbericht 2005

Inhaltsverzeichnis

Seite 4 Einladung zur 61. ordentlichen Generalversammlung

Seite 5 Rückblick und Ausblick

Seite 6 Protokoll der 60. ordentlichen Generalversammlung vom 26. Mai 2005

Seite 12 Vorstand und Kommissionen

Seite 14 Bautätigkeiten

Seite 16 Personelles

Seite 18 Freizeit

Seite 21 Bilanz

Seite 25 Erfolgsrechnung

Seite 30 Bemerkungen zur Jahresrechnung

Seite 35 Hypothekardarlehen

Seite 36 Fonds und Rücklagen

Seite 38 Liegenschaftenverzeichnis

Seite 40 Organe und Verwaltung

Seite 41 Bericht der Kontrollstelle

< Foto: Roberto Nespeca

Einladung zur 61. ordentlichen Generalversammlung

Mittwoch, 24. Mai 2006, 19.30 Uhr
im Kongresszentrum Hotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Abnahme des Protokolls der 60. ordentlichen GV vom 26. Mai 2005
3. Jahresbericht
3.1 Abnahme Jahresbericht
3.2 Abnahme Jahresrechnung
3.3 Entlastung Vorstand
4. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns
5. Verschiedenes

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

Nach der Versammlung wird ein Imbiss offeriert.

Foto: Roberto Nespeca

Rückblick und Ausblick

Ein ruhiges Jahr voller Hektik – aller Gute Dinge sind drei

Mit dem Bezug der letzten Wohnungen im Hagenbuchrain im Februar 2005 wurde für den Vorstand des Sonnengartens eine intensive Zeit beendet. Beruhigt stellen wir fest, dass sich die neuen, grossen, aber auch entsprechend teuren Wohnungen gut vermieten lassen.
Mit einem gewissen Stolz stellen wir auch fest, dass die Presse, aber auch Architekturkritiker die Überbauung im Hagenbuchrain loben. Dieses Lob leiten wir auch gerne an unsere Architekten weiter. Dank der effizienten Bauführung und Kostenkontrolle konnte das Bauvorhaben im Rahmen des Kostenvoranschlages abgerechnet werden.

Die Ruhe im Vorstand und in der Verwaltung hielt aber nicht lange an. Schon bald galt es nämlich, das Wettbewerbsergebnis im Grünwald (Höngg Rütihof) zu jurieren. Nach einer ersten Jurierung wurden von den zwölf eingegangenen Projekten sechs Projekte zur Weiterbearbeitung in die zweite Runde geschickt. Im November 2005 konnten wir dann die Schlussjurierung vornehmen. Das prämierte Projekt «Ringling» umfasst in einer ringsumlaufenden Blockrandbebauung sämtliche Wohnungen der drei Bauträger. Ebenfalls werden die Quartiernutzungen und der Verkaufsladen in diesem «Ring» untergebracht. Diese gemeinsame Überbauung, zusammen mit der Bau- und Mietergenossenschaft und der Stiftung Alterswohnen, bedingt ein hohes Mass an Zusammenarbeit und Kommunikation untereinander und manifestiert auch den genossenschaftlichen Gedanken, dass gemeinsames Handeln Grosses hervorbringen kann.

Das Projekt «Ringling» wird jetzt weiter ausgearbeitet, sodass vermutlich im Herbst 2006 eine ausserordentliche Generalversammlung über Projekt und Kosten befinden kann.

Aber auch der an der Generalversammlung vom Mai 2004 gefasste Entscheid, die Etappe Triemli durch eine Neuüberbauung zu ersetzen, ist im Jahr 2005 entscheidend weitergekommen. Zusammen mit dem Amt für Hochbauten konnte im Juli 2005 der Projektwettbewerb im offenen Verfahren gestartet werden. Auch hier können sicher spannende und interessante Wettbewerbsvorschläge erwartet werden. Mit viel Geschick und Einfühlungsvermögen sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung daran, die Umsiedlung unserer Genossenschaftern anzugehen. Ich möchte an dieser Stelle allen betroffenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter herzlich danken für ihre Bereitschaft, diese Unbill zu ertragen. Denen, welche die Umsiedlung noch vor sich haben, wünsche ich viel Mut und Kraft und ich möchte ihnen zu bedenken geben, dass sich in der neuen Wohnung und dann in der Neuüberbauung mit neuen und alten Genossenschaftern auch wieder neue Chancen ergeben.

Nicht genug der zwei grossen Projekte; der Vorstand hat auch das Projekt Schlieren/Unterengstringen ein Stück weiter vorangetrieben. Nachdem das Quartierplanverfahren Zelgli, in welchem der Sonnengarten an bester Lage ca. 6 500 m^2 Land besitzt, abgeschlossen werden konnte, wurden auch hier die Weichen für eine Überbauung gestellt. Über das Ergebnis werden Sie, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, im Verlauf des Jahres 2006 laufend informiert.

Ich freue mich, Sie an der Generalversammlung begrüssen zu dürfen, und danke Ihnen für Ihr Vertrauen. Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danke ich für den ausserordentlichen Einsatz und meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand danke ich für die tolle Zusammenarbeit.

Urs Erni, Präsident

Generalversammlung

Protokoll der 60. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Sonnengarten

Donnerstag 26. Mai 2005, 19.30 Uhr
Kongresszentrum Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich

Urs Erni, der Präsident der Baugenossenschaft Sonnengarten, begrüsst die Anwesenden um 19.43 Uhr zur diesjährigen Generalversammlung. Er dankt dem Quartett Melodina, das uns musikalisch auf den Abend einstimmte. Urs Erni kündigt an, dass das Quartett, in dem auch Nadja Dürler, die Tochter eines Genossenschafters, mitspielt, auch den Imbiss nach dem offiziellen Teil noch musikalisch untermalen wird. Die Generalversammlung reagiert mit spontanem Applaus.

Ein besonders herzliches Willkommen spricht der Präsident den Gästen der diesjährigen Generalversammlung aus: Herrn Schneider von der ASIG, Herrn Bosshard von der GBMZ, Herrn Stirnimann und Frau Ledergerber von der Credit Suisse, Frau Hauser von der Baugenossenschaft Graphika, Herrn Oberholzer von der Baugenossenschaft des KVZ, Herrn Fehr, Herrn Niggli, Frau Stokar Gasser, Frau Weber Hilgarth und Herrn Graf von der Baugenossenschaft Üetli, Herrn Blattmann von der BDO Visura, Herrn Schrag, Herrn Sigrist von der Anwaltskanzlei Sigrist & Wipfli, Herrn Moser und Herrn Giordano von der ZKB, Herrn Neuenschwander von der Stiftung Baukultur sowie Frau Zimmermann vom SVW.

Urs Erni dankt für den Blumenschmuck im Saal, der ein Geschenk der GGZ ist. Er macht darauf aufmerksam, dass die Anwesenden die Rosen auf den Tischen nach der Generalversammlung mitnehmen dürfen.

Der Präsident bittet die Anwesenden, sich auf den an den Tischen zirkulierenden Präsenzlisten einzutragen. Urs Erni konstatiert, dass die Einladung zu dieser Generalversammlung zusammen mit dem neu gestalteten Jahresbericht den GenossenschafterInnen rechtzeitig zugestellt worden war. Er fragt die Generalversammlung, ob sie mit der Reihenfolge der Traktanden einverstanden ist. Der Präsident stellt fest, dass offensichtlich niemand Einwände hat.

1. Wahl der Stimmenzähler

Die Generalversammlung bestimmt für diesen Abend einstimmig folgende Stimmenzähler: Albert Bösch vom Wydäckerring 107, Fritz Grossen von der Triemlistrasse 176, Martin Schulthess von der Rütihofstrasse 20, Hans Greissenegger von der Rütihofstrasse 18, Roger Büchel von der Bergwiesen 25, Walter Müller vom Wydäckerring 77, René Balmer vom Hagenbuchrain 11, Richard Mostert von der Rosshalde 37, Heidi Bernet von der Rütihofstrasse 18.

2. Abnahme des Protokolls der 59. ordentlichen Generalversammlung vom 27. Mai 2004

Urs Erni weist darauf hin, dass das auf Seite 6 ff. im Jahresbericht abgedruckte Protokoll von der Kontrollstelle gelesen und genehmigt wurde. Er fragt, ob jemand wünscht, dass das Protokoll vorgelesen wird und ob es Wortmeldungen zum Protokoll gibt. Nachdem beides nicht der Fall ist, schreitet die Generalversammlung zur Abstimmung und genehmigt das Protokoll ohne Gegenstimme. Urs Erni dankt der Verfasserin des Protokolls.

3. Jahresbericht

3.1. Abnahme Jahresbericht

Urs Erni führt kurz durch den Jahresbericht.

Bei der Erläuterung der auf Seite 16 des Jahresberichtes vorgestellten personellen Veränderungen bittet Urs Erni den neuen Betriebspraktikerlehrling Arbulon Sadiku aufzustehen. Die Generalversammlung begrüsst ihn mit Applaus. Der Präsident erzählt, dass sich Arbulon Sadiku und James Delap, der neue Assistenzhauswart im Rütihof, bereits gut ins BGS-Team integriert haben.

Urs Erni weist darauf hin, dass auf Seite 17 des Jahresberichtes die neugeborenen Kinder unserer Genossenschafter namentlich genannt sind. Er gratuliert den glücklichen Eltern. Auf der gleichen Seite finden sich aber auch die Namen der im vergangenen Jahr verstorbenen GenossenschafterInnen. Urs Erni spricht den Angehörigen im Namen aller sein Beileid aus und bittet die Anwesenden, der Verstorbenen in einer Schweigeminute zu gedenken.

Foto: Dominik Arnold

Der Präsident sagt, dass um den Jahresbericht eine Banderole gewickelt war, die auf unsere beiden Kulturgruppen aufmerksam machen wollte. Die Kulturgruppen nehmen immer gerne auch neue Mitglieder auf. Urs Erni ermuntert daher die Anwesenden, Kontakt mit den Kulturgruppen aufzunehmen.

Urs Erni fragt, ob sich jemand zum Jahresbericht äussern möchte. Dies ist nicht der Fall. Die Generalversammlung genehmigt ihn daraufhin ohne Gegenstimme. Urs Erni dankt den Verfassern.

3.2. Abnahme Jahresrechnung

Zur auf Seite 22 ff. des Jahresberichts abgedruckten Jahresrechnung erläutert Urs Erni, dass sie von der Kontrollstelle unter Mitarbeit der BDO Visura geprüft worden ist. Er macht darauf aufmerksam, dass Hans Greissenegger und Martin Hochschorner von der Kontrollstelle und Herr Blattmann von der BDO Visura heute Abend anwesend sind. Damit übergibt der Präsident das Wort unserem Geschäftsführer Georges Tobler.
Georges Tobler illustriert die Jahresrechnung mit einem Kennzahlenvergleich, der unsere Zahlen denjenigen der Kostenstatistik des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW) gegenüber stellt. Er verwendet dabei die durchschnittlichen Zahlen pro Wohnung. Diese zeigen auf, dass sich unsere Anlagekosten sowie der Gebäudeversicherungswert gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht haben, was auf unsere Neubauten im Hagenbuchrain zurückzuführen ist. Daraus erklärt sich auch die Zunahme des langfristigen Fremdkapitals im Jahr 2004, die zu einer Annäherung an die Zahlen des SVW führt.
Mit besonderer Freude berichtet Georges Tobler, dass seit diesem Monat nun alle Wohnungen im Hagenbuchrain vermietet sind.
Zur gegenüber dem Vorjahr um 0,2 % verminderten Bruttorendite erklärt Georges Tobler, dass 2004 die Wohnungen des Hagenbuchrains noch nicht das ganze Jahr hindurch, sondern erst die letzten Monate des Jahres vermietet waren. Das hat auch den Cashflow reduziert.

Georges Tobler berichtet, dass sich die Kosten für Unterhalt und Reparaturen 2004 ungefähr auf Vorjahresniveau gehalten haben. Die Erhöhung des Verwaltungs- und Betriebsaufwandes resultiert aus dem Umzug der Verwaltung in den Hagenbuchrain.

Georges Tobler macht darauf aufmerksam, dass sich die tiefen Hypothekarzinsen trotz Hagenbuchrain noch zu unseren Gunsten ausgewirkt haben. Ausserdem haben wir gegenüber den Durchschnittszahlen des SVW sehr tiefe Fremdkapitalzinsen.

Georges Tobler sagt, dass zwar unser Eigenfinanzierungsgrad im vergangenen Jahr gesunken ist, dass aber die Anteile der Bewohner vom Hagenbuchrain auch noch nicht vollständig liberiert sind. Zudem werden die frei werdenden Wohnungen in der Etappe Triemli nur mehr befristet vermietet; damit wird auch dort kein Anteilscheinkapital mehr generiert.

Zusammenfassend konstatiert Georges Tobler, dass die BGS eine finanziell gesunde Genossenschaft mit grosser Konstanz ist.

Georges Tobler erzählt, dass er in den vergangenen Wochen der Frage nachgegangen ist, wie sich die Mietzinse der BGS seit ihrer Gründung 1944 entwickelt haben. Dabei hat sich gezeigt, dass der durchschnittliche Nettomietzins für eine 4-Zimmer-Wohnung in der BGS 1944 CHF 125.– betrug, während er sich im vergangenen Jahr auf CHF 800.– belief. Eine 4-Zimmer-Wohnung bei der BGS ist heute durchschnittlich 6,4-mal teurer als vor sechzig Jahren.
Georges Tobler hat auch nachgesehen, wie sich die Löhne in den vergangenen sechzig Jahren entwickelt haben. Während ein Hauswart der BGS 1944 CHF 575.– verdiente, was gemäss Georges Tobler, verglichen mit statistischen Zahlen jener Zeit, ein relativ hoher Lohn war, beträgt der (über alle Berufsgruppen) durchschnittliche Lohn im Kanton Zürich heute CHF 5 900.–. Nach Georges Toblers Berechnungen sind damit die Löhne heute 10,3-mal höher als vor sechzig Jahren. Während man 1944 durchschnittlich 21,7 % des Lohnes für den Wohnungsmietzins ausgeben musste, sind dies heute – mindestens in der BGS – noch durchschnittlich 12,6 %.
Etwas anders sieht es aus, wenn man den Wohnungsmarkt in Zürich betrachtet. Durchschnittlich muss man heute in Zürich CHF 1 400.– bzw. 24 % des durchschnittlichen Lohnes für eine 4-Zimmer-Wohnung bezahlen. Eine 4-Zimmer-Wohnung in einer Genossenschaft kostet in Zürich durchschnittlich CHF 1 050.–. Das sind 18 % des Durchschnittlohnes in Zürich.

Urs Erni dankt Georges Tobler für seine Ausführungen. Er fragt, ob es Wortmeldungen zur Jahresrechnung gibt. Nachdem dies nicht der Fall ist, schreitet die Generalversammlung zur Abstimmung und genehmigt die Jahresrechnung ohne Gegenstimme. Er dankt im Namen aller Genossen-

Generalversammlung

schafter Georges Tobler und unserer Buchhalterin Maria Guglielmino für die gute Rechnungsführung. Die Generalversammlung applaudiert.

3.3. Entlastung Vorstand

Zu diesem Traktandum weist Urs Erni auf den Bericht der Kontrollstelle auf Seite 37 des Jahresberichtes hin. Auf die Frage des Präsidenten, ob jemand das Wort zu diesem Traktandum wünscht, meldet sich niemand. Die Generalversammlung entlastet den Vorstand einstimmig. Urs Erni dankt den GenossenschafterInnen – auch im Namen der KollegInnen – für das grosse Vertrauen.

4. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns

Urs Erni bittet die Anwesenden, den Jahresbericht auf Seite 28 aufzuschlagen. Dort ist der Antrag des Vorstandes festgehalten, das Anteilscheinkapital mit 3 % zu verzinsen. Von Seiten der Genossenschafter gibt es keine Wortmeldungen zu diesem Traktandum. Die Generalversammlung nimmt den Antrag des Vorstandes einstimmig an.

5. Genehmigung der Fusion mit der Unabhängigen Wohnbaugenossenschaft Üetli

Urs Erni bittet die Anwesenden, den Jahresbericht auf Seite 39 aufzuschlagen, und berichtet, dass die Unabhängige Baugenossenschaft Üetli im vergangenen September an einer ausserordentlichen Generalversammlung beschlossen hatte, Fusionsverhandlungen mit der BGS aufzunehmen. Die BGS hat ihre Mitglieder im Mitteilungsblatt vom Oktober 2004 darüber informiert. Urs Erni erzählt, dass die BGS und die Üetli seither zusammen mit Frau Zimmermann vom SVW in vielen Gesprächen verschiedene Details dieses Zusammenschlusses geklärt haben.

Zunächst will aber Urs Erni die 1993 gegründete Unabhängige Baugenossenschaft Üetli näher vorstellen. Dazu zeigt er einen Lageplan und Fotos der Üetli-Siedlung auf dem Hellraumprojektor. Er berichtet, dass die beiden Nachbargenossenschaften BGS und Üetli von Anfang an freundschaftlich verbunden waren und dass die Üetli, deren Bauten sozusagen die «Zwillingssiedlung» des Rütihofs 2 der BGS sind, oft gleichzeitig mit den gleichen Problemen zu kämpfen hatte wie die BGS. Urs Erni sagt, dass die BGS bereits seit 2001 durch Herrn Wirth die technische Hauswartung der Üetli besorgt. 2002 hat die BGS überdies von der Üetli das Mandat für deren Vermietung und Buchführung übernommen.

Urs Erni tritt auch kurz auf die Gründe ein, die für eine Fusion sprechen. Die Üetli hatte diesen Weg eingeschlagen, da sie zum einen als kleine Genossenschaft in den vergangenen Jahren immer mehr Mühe hatte, Mitglieder für ihren Vorstand zu finden, zum andern als sehr junge Genossenschaft auch finanziell gesehen noch im Aufbau ist, während die BGS mit ihrer sechzigjährigen Geschichte hier grösseren Spielraum hat.

Damit geht der Präsident zur Erläuterung der Fusion selbst über. Er weist darauf hin, dass die Originale des auf Seite 39 ff. des Jahresberichts abgedruckten Fusionsvertrags und des auf Seite 42 ff. abgedruckten Fusionsberichts beim heute Abend ebenfalls anwesenden Höngger Notar, Herrn Schweizer, eingesehen werden können. Dann führt Urs Erni kurz durch den Fusionsvertrag und den Fusionsbericht. Er erläutert, dass es bei der angestrebten Fusion um eine Absorptionsfusion geht, das heisst: die BGS übernimmt die Unabhängige Baugenossenschaft Üetli. Letztere wird rückwirkend auf den 1.1.2005 aufgelöst. Der Fusionsbericht zeigt auf, dass der Zusammenschluss wirtschaftlich gesehen kaum Einfluss auf die Zahlen der BGS hat.

Urs Erni weist auch noch auf den Bericht der BDO Visura auf Seite 46 ff. des Jahresberichts hin. Die BDO Visura hat im Auftrag der beiden Baugenossenschaften die Fusionsprüfung durchgeführt und keine Bedenken. Urs Erni berichtet, dass die Generalversammlung der Üetli am 24. Mai dieses Jahres der Fusion bereits einstimmig zugestimmt hat. Der Vorstand der BGS stellt der Generalversammlung auf Seite 38 des Jahresberichtes den Antrag, der Fusion ebenfalls zuzustimmen.

Urs Erni fragt, ob jemand das Wort zu diesem Traktandum wünscht. Er macht darauf aufmerksam, dass Üetli-Präsident Kurt Fehr und Dr. Salome Zimmermann, die Juristin des SVW, die die Fusionsverhandlungen begleitet hatte, heute Abend ebenfalls anwesend sind und bereit wären, Fragen zu beantworten.

Herr Mostert meldet sich und gibt seiner Verwunderung darüber Ausdruck,

Fotos: Dominik Arnold

dass im Fusionsbericht unter Punkt 4 von Baumängeln – insbesondere in der Tiefgarage – die Rede ist. Er ist erstaunt, dass diese nicht schon längst behoben sind, nachdem die Bauten schon älter seien. Für ihn stellt sich überdies die Frage, ob die BGS dieses Problem in ihrem Teil der Tiefgarage ebenfalls habe und in welchem Bereich sich die Kosten für die Behebung der Baumängel bewegen.

Urs Erni antwortet, dass wir einen Baufachmann, Herrn Winistörfer, mit der Aufarbeitung des Problems der noch offenen Baumängel beauftragt hatten. Dieser ist zum Ergebnis gelangt, dass nichts Schwerwiegendes mehr offen geblieben ist. Der Baumangel in der Tiefgarage betrifft nur den Teil der Garage, der zur Üetli gehört. Er tritt nur in besonderen Stausituationen zu Tage, in denen Wasser von unten her eindringt und nicht mehr ablaufen kann. Dann kann es im schlimmsten Fall vorkommen, dass die Autos zwei Zentimeter im Wasser stehen. Dies wird aber noch behoben werden. Urs Erni berichtet, dass die verantwortliche Zschokke AG die Garantiefrist schon mehrmals verlängert hat und in Etappen bereits Nachbesserungen vorgenommen hat, aber einfach bisher noch nicht alle Mängel behoben hat. Die BGS beabsichtigt aber, dies in kürzester Zeit endgültig zu erledigen. Laut Herrn Winistörfer liegt der Streitwert der Baumängel, über die mit der Zschokke noch keine Einigung erwirkt werden konnte, bei etwa CHF 45 000.–. Gemessen am Bauvolumen von CHF 31 Mio. wertet Urs Erni dies nicht als immens.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen mehr gibt, informiert Urs Erni, dass laut Art. 31 der Statuten der BGS ein einfaches Mehr der Stimmen für die Fusion ausreichend ist. Der Präsident bittet die Stimmenzähler, die Stimmen auszuzählen und die Zahlen bei Peter Seidler zu deponieren, damit dieser das Total errechnen kann. Die Abstimmung ergibt, dass die Generalversammlung die Fusion mit 172 Stimmen dafür, eine Stimme dagegen und zwei Enthaltungen genehmigt.

Urs Erni dankt den GenossenschafterInnen für den eindeutigen und mutigen Entscheid und begrüsst die GenossenschafterInnen der Üetli in unserer Mitte. Er kündigt an, dass die neuen GenossenschafterInnen zu einer separaten Mieterversammlung eingeladen werden, damit noch offene administrative Fragen geklärt werden können.

6. Genehmigung Verkauf Scheune im Hagenbuchrain

Urs Erni berichtet, dass nach der Erstellung der neuen Siedlung im Hagenbuchrain eine Restparzelle übrig geblieben ist, auf der eine Scheune und ein Trottengebäude stehen. Dieses Land liegt in der Kernzone von Albisrieden, weshalb nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen etwas daran verändert und darauf erbaut werden darf. Die Scheune und das Trottengebäude wurden ins Inventar schützenswerter Gebäude aufgenommen, daher darf daran nur in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege etwas verändert werden. Urs Erni erklärt, dass es unter diesen Bedingungen für eine Baugenossenschaft viel zu teuer wäre, Wohnungen zu erstellen. Andererseits fallen aber so oder so für die BGS jährlich Unterhaltskosten für die beiden Gebäude an. Von Seiten der städtischen Denkmalpflege wurde daher ein Kontakt zur Stiftung Baukultur geschaffen. Diese Stiftung hat schon verschiedentlich alte Gebäude gekauft, restauriert und dann ohne Gewinn weiterverkauft, da es ihr um den Erhalt der alten Häuser geht. Der Präsident der Stiftung Baukultur, Eduard Neuenschwander, ist Architekt und hat in den letzten dreissig Jahren bewiesen, dass er solche Projekte umsetzen kann. Die Stiftung Baukultur hat nun auch ein Projekt für die Scheune im Hagenbuchrain erarbeitet und der BGS eine Offerte für den Kauf der Scheune unterbreitet. Da die Stiftung Baukultur die Wohnungen, die beim Umbau der Scheune entstehen, weiterverkaufen will, gibt es im Kaufvertrag eine Klausel, dass sie an ihrer Stelle Drittpersonen in den Vertrag mit der BGS eintreten lassen kann.

Urs Erni sagt, dass sich auf Seite 49 des Jahresberichts der Antrag des Vorstands findet, diesen Kaufvertrag mit der Stiftung Baukultur abzuschliessen. Auch nach diesem Verkauf bliebe das Trottengebäude weiterhin im Eigentum der BGS. Dort ist die Einrichtung eines Siedlungslokals geplant – vor allem für die Bewohner des Hagenbuchrains, aber auch für andere GenossenschafterInnen.

Urs Erni erkundigt sich, ob es von Seiten der Generalversammlung Fragen zu diesem Traktandum gibt. Herr Werren fragt, wie diese Liegenschaft in den Büchern figuriert. Urs Erni bittet Georges Tobler, dies kurz zu erläutern.

Georges Tobler zeigt eine Aufstellung der entsprechenden Zahlen auf dem Hellraumprojektor. Der Landwert des zum Verkauf stehenden Teils der Liegenschaft beläuft sich auf CHF 355 700.–.

Die Nettoanlagekosten der Scheune abzüglich der Wertberichtigung betragen CHF 104 000.–. Das ergibt ein Total von knapp CHF 460 000.– für Landwert und Nettoanlagekosten.

Weitere Wortmeldungen zu diesem Traktandum gibt es nicht. Die Generalversammlung schreitet daher zur Abstimmung und beschliesst mit deutlicher Mehrheit – bei zwei Gegenstimmen und fünf Enthaltungen – den Verkauf der Scheune an die Stiftung Baukultur.

7. Verschiedenes

Urs Erni legt den aktuellen Stand der Planungsarbeiten des Projekts Grünwald dar. Die erste Stufe des Wettbewerbs ist abgeschlossen. In ihr wurden vier Projekte ausgewählt, die nun den Architekten zur Weiterbearbeitung zurückgegeben worden sind. Der Sieger aus diesen vieren wird im Oktober gekürt werden. Der Präsident stellt in Aussicht, dass es anschliessend eine Ausstellung dazu geben wird.

Hinsichtlich der Ersatzneubauten in der Etappe Triemli berichtet Urs Erni, dass der zweistufige Wettbewerb im Juli 2005 starten wird. Etwa ein Jahr später wird der Sieger feststehen. Die Umsiedlung im Triemli ist im Gang. Von den insgesamt 144 Wohnungen sind bereits 42 umgesiedelt und nur noch befristet vermietet worden.

Zur neuen Siedlung im Hagenbuchrain teilt Urs Erni mit, dass im Laufe des Sommers die Bauabrechnung vorgelegt werden wird. Er sagt, dass es im Rahmen des Kostenvoranschlages zu gewissen Mehrkosten gekommen ist – einerseits in Zusammenhang mit den Sonnenkollektoren auf dem Dach, andererseits weil im Haus 22 nun doch anstelle eines blossen Liftschachtes ein Lift eingebaut wurde, um das Haus rollstuhlgängig zu machen.

Herr Mostert meldet sich zu Wort. Er sagt, dass er diese Woche dem Vorstand einen Brief geschickt hatte. In diesem Brief stellt er im Wesentlichen die Fragen, ob bei der Siedlung Hagenbuchrain noch von kostengünstigen Wohnungen gesprochen werden kann, welches die Eckwerte dieser Überbauung sind und wie der Vorstand sicherstellen will, dass künftige Projekte der BGS kostengünstig sind. Für ihn stellt sich die Frage, ob für Letzteres allenfalls eine Statutenänderung erforderlich wird und ob es sinnvoll wäre, ein Leitbild zum genossenschaftlichen Wohnungsbau zu erarbeiten.

Urs Erni nimmt zuerst zur Frage Stellung, ob die Wohnungen im Hagenbuchrain kostengünstig sind. Er sagt, dass es sich hier um ein Projekt handelt, das von der Generalversammlung beschlossen worden war, und dass dieser Auftrag dementsprechend ausgeführt wurde, mit anderen Worten: Die Ausführung erfolgte im Rahmen des Kostenvoranschlages. Urs Erni sagt, dass bei einem Quadratmeterpreis von CHF 544.– nicht mehr von einem günstigen Preis gesprochen werden könne, dass aber dafür sehr schöne Wohnungen mit hochwertigen Materialien erstellt werden konnten – und dies auf einem äusserst schwierigen Baugrund. Der Baugrund bedingte eine vorsichtige Sicherung, damit es nicht zu einem Unglück kommt, wie man es bei anderen Baugenossenschaften beobachten konnte. Dies musste man gleich bei allen sechs Bauten machen, was äusserst kompliziert war.

Hinsichtlich der Frage nach den Kosten weiterer Bauten stellt der Präsident aber klar, dass es keineswegs das Ziel der BGS ist, künftig in diesem Standard zu bauen. Dies hatte er bereits im vergangenen Jahr in Zusammenhang mit den Ersatzneubauten Triemli herausgestrichen. Urs Erni erklärt, dass die BGS bei beiden laufenden Projekten – Grünwald und Triemli – mit einem Kostentool arbeitet, das es erlaubt, die Kostenentwicklung in jedem Stadium des Projekts zu kontrollieren. Er weist auch darauf hin, dass die BGS gerade im Triemli im Rahmen der strengen Richtlinien der Wohnbauförderung baut. Darüber hinaus macht Urs Erni darauf aufmerksam, dass der BGS-Vorstand ein Leitbild für das Projekt Ersatzneubauten Triemli geschaffen hat. Für den Vorstand war dabei von Beginn an klar, dass wir im Triemli günstig bauen wollen, was wir auch können, da wir auf eigenem Land bauen. Eine Statutenänderung hält der Präsident dagegen nicht für angemessen.

Urs Erni kündigt an, dass die BGS auch dieses Jahr einige Ehrungen vornehmen darf. So ist zunächst das Jubiläum von Gisela Fäh zu nennen, die seit zwanzig Jahren für die BGS tätig ist. Urs Erni gratuliert ihr herzlich und dankt ihr für das Engagement. Unter dem Applaus der Anwesenden überreicht der Präsident Gisela Fäh einen Blumenstrauss und ein Präsent. Auch Thomas Braun, der städtische Vertreter im BGS-Vorstand, ist bereits seit zwanzig Jahren in dieser Funktion. Urs Erni rühmt ihn als absolut wertvolles Mitglied mit grossen Kenntnissen in Verwaltungs- und Personalfragen.

Generalversammlung

Der Präsident dankt Thomas Braun, der ein gutes Bindeglied zwischen der Stadt Zürich und der BGS ist, für seine unermüdliche Tätigkeit und hofft, dass er noch lange für die Stadt tätig sein wird. Die Generalversammlung applaudiert. Auch Thomas Braun wird von Urs Erni ein Präsent und ein Blumenstrauss übergeben.

Mit Applaus reagieren die Anwesenden auch auf die Nennung von Peter Seidlers Jubiläum. Er ist seit zehn Jahren im Vorstand. Urs Erni erwähnt im Besonderen Peter Seidlers juristische Kenntnisse, die für uns «Gold wert» sind. Er überreicht Peter Seidler einen Blumenstrauss und ein Präsent.

Als Weiteres gilt es, unseren Geschäftsführer Georges Tobler zu feiern. Urs Erni erzählt, dass Georges Tobler vor fünf Jahren kein leichtes Erbe in der BGS angetreten hatte, aber durch seine ruhige und kompetente Art die Verwaltung ausgezeichnet führt. Der Präsident hebt hervor, dass die Geschäfte, die Georges Tobler für den Vorstand und die Kommissionen vorbereitet, immer «Hand und Fuss» haben und dem Vorstand ein sicheres Gefühl geben. Er dankt ihm dafür im Namen aller ganz herzlich und überreicht ihm unter dem Applaus der Anwesenden einen Blumenstrauss.

Urs Erni fragt die Generalversammlung, ob noch jemand das Wort wünscht. Nachdem das nicht der Fall ist, dankt er allen, die an der Durchführung des heutigen Abends mitgewirkt hatten. Darüber hinaus bedankt er sich bei den Mitarbeitern der BGS. Sein Dank gilt aber auch den Anwesenden für ihr zahlreiches Erscheinen und den KollegInnen für die gute Zusammenarbeit.

Damit erklärt der Präsident die Generalversammlung um 21.00 Uhr für geschlossen.

Die Anwesenden applaudieren.

Für das Protokoll:
Barbara Fritschi

Vorstand und Kommissionen

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

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

Die Baukommission traf sich zu acht Sitzungen und behandelte diverse Geschäfte. Unter der Rubrik Bautätigkeiten werden die behandelten Geschäfte ausführlich erläutert.

Die Betriebskommission musste im Berichtsjahr zu keiner Sitzung zusammenkommen. Alle anfallenden Fragen konnten innerhalb der Verwaltung für alle Beteiligten zufrieden stellend beantwortet werden.

Zu den Vorstandssitzungen sind jeweils auch die drei Vertreter der Kontrollstelle eingeladen; sie erhalten auch sämtliche Sitzungsprotokolle und sind damit immer à jour.

Foto: Dominik Arnold >

Foto: Walter Holz-Waldis >

Bautätigkeiten

Triemli, Ersatzneubau Etappe 1
Der Projektwettbewerb im offenen Verfahren wurde im Juli 2005 gestartet. Die Projekte mussten bis am 9. Dezember 2005 mit Plänen und je einem Modell eingereicht werden. Das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich, welches für uns diesen Wettbewerb durchführte, hat in einem ersten Schritt eine Vorprüfung aller 66 eingereichten Projekte durchgeführt. Ab Januar 2006 erfolgt die Jurierung dieser Projekte.

Triemlistrasse 181–185, Liftanbau
Die Arbeiten des Liftanbaus sind so weit vorangeschritten, dass die Auswahl der Farbtöne für Fassade, Betonwände, Vordach, Wohnungstüren und -zargen getroffen werden konnte. Der Einbau der Bodenbeläge wurde von der Baukommission an die Firma Hänni AG übertragen.

Ebenfalls ist der Auftrag für die Neuerstellung der Zugangswege erteilt worden. Ein Teil dieser Kosten wurde im Kredit der Wegsanierung äusserer Wydäckerring im Jahr 2003/2004 genehmigt, unter Berücksichtigung der Kosten in der Bauabrechnung. Die Gartenbaugenossenschaft erhielt den Zuschlag für die Umgebungsarbeit (Feinplanie, Ansaat, Sträucherbepflanzung). Anfang Mai konnten die drei Lifte in Betrieb genommen und den Mietern zur Benützung überlassen werden.

Triemlistrasse 179, ehemaliges Büro BGS
Der Umbau der ehemaligen Büros der Verwaltung konnte im Dezember abgeschlossen werden. Die Umwandlung zu einem Coiffeursalon inklusive einem Nagelstudio im vorderen Bereich zum Triemliplatz hin sowie die Abtrennung der hinteren Büros ist eine gelungene Investition. Coiffeursalon und Büros konnten von den neuen Mietern noch vor Weihnachten bezogen werden.

Goldacker 3, Wohnungskontrollen
Im November wurden Wohnungskontrollen durchgeführt. Zum ersten Mal wurde darauf verzichtet, alle Wohnungen zu besichtigen. Der Baukommission ging es darum, den Allgemeinzustand der Liegenschaft (Fassaden, Treppenhaus, Waschküche, Trocknungsräume sowie Keller und Estrich) zu prüfen. Um trotzdem vom Zustand der Wohnungen einen Eindruck zu erhalten, wurde eine Umfrage mittels Fragebogen durchgeführt, auf dem die Mieter schwere bausubstanzliche Schäden eintragen konnten. Aufgrund dieser Informationen wurde ein Besichtigungsplan erstellt. So konnten punktuell pro Haus ein bis zwei Wohnungen kontrolliert werden. Die gemeldeten Mängel sind praktisch ausnahmslos als Unterhaltsarbeiten zu werten, welche durch unsere Hauswarte ausgeführt werden können. Der allgemeine Zustand der Liegenschaften ist so weit in Ordnung, dass in nächster Zeit keine grösseren Sanierungen in Angriff genommen werden müssen.

In einigen Allgemeinräumen könnte ein wenig mehr Ordnung sein, die Mieter der entsprechenden Liegenschaften werden in einem Schreiben dazu aufgefordert.

Hagenbuchrain, Neubau
Die letzten beiden Liegenschaften, Hagenbuchrain 11 und 13, konnten wir im Januar 2005 übernehmen. Die neuen Mieter zogen ab 1. Februar 2005 ein. Per Mai 2005 waren alle Wohnungen im Hagenbuchrain vermietet. Anschliessend sind die Bepflanzungs- und Belagsarbeiten ausgeführt worden. Die Spielplatzgestaltung wurde in Zusammenarbeit mit Eltern und den Landschaftsarchitektinnen entworfen. Die Ausführung erfolgt im Frühling 2006.

Projekt Grünwald

Das Projekt Ringling wurde zur Überarbeitung durch ein Beurteilungsgremium ausgewählt. Die Baugenossenschaft Sonnengarten, die Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich und die Stiftung Alterswohnungen sind an diesem Projekt beteiligt. In nächster Zeit werden sich die Bauträger nebst der Detailplanung auch mit der Zuteilung der Gebäudeteile beschäftigen müssen.

Schlieren/Unterengstringen

Im Gebiet Zelgli in Schlieren/Unterengstringen besitzt die BGS rund 6 500 m^2 Land. Der Vorstand hat sich entschieden, für dieses Grundstück einen Studienauftrag zu initiieren. Die Vorarbeiten dazu beschäftigten die Baukommission im Herbst 2005. Der Auftrag zur Ausarbeitung eines Projektes wurde an vier Architekturbüros erteilt.

Rütihof 1

Im September konnte die Garantieabnahme der Fassadensanierung durchgeführt werden. Die wenigen Mängel wurden von den Handwerkern bis Ende Jahr behoben. Eine sinnvolle Investition zur Werterhaltung der Liegenschaft ist somit abgeschlossen.

Rütihof 2 und 3

Die Flachdächer sind im Unterhalt etwas ausser Kontrolle geraten. Der Bewuchs war zu stark. Es zeigte sich, dass die Schnittstelle zwischen Gärtner und Dachdecker nicht wie von uns gewünscht funktionierte. Bei allen anderen Flachdächern führt der Dachdecker die Kontrollen alleine durch, was sich sehr bewährt hat. Die Baukommission entschied sich deshalb, die Firma Aregger mit der alleinigen Betreuung der Dächer im Rütihof 2 und 3 zu beauftragen.

Rütihof 3

Die Umgebung beim Zugangsweg zu den Hauseingängen beim Block C soll durch eine Landschaftsarchitektin neu gestaltet werden. Es wird dabei auch auf die exponierten Essplätze der Erdgeschoss-Wohnungen Rücksicht genommen, um diese nicht mehr zu sehr als «Schaufenster» aussehen zu lassen. Entsprechende Vorschläge wurden eingereicht, konnten aber aus feuerpolizeilichen Gründen (Bodenbelastung der Tiefgarage) noch nicht weiter bearbeitet werden.

Martin Huber,
Sachbearbeiter Liegenschaften

Personelles

Das Jahr 2005 wurde in personeller Hinsicht durch verschiedene Mitarbeiterwechsel geprägt.

Herr Bernhard Züger verliess die Baugenossenschaft Sonnengarten per Ende Juni 2005 und übernahm eine neue Aufgabe bei der Stadt Effretikon. Herr Züger trat am 1. Februar 1998 als Liegenschaftenverwalter bei uns ein. Er war für alle Arbeiten verantwortlich, die bei Wohnungswechsel, Sanierungen und Umbauten anfielen. In diesem Zusammenhang koordinierte Herr Züger externe Handwerker und unsere Hauswarte.

Herr Reto Wirth, Hauswart im Rütihof, hat seine Arbeitsstelle bei der Baugenossenschaft Sonnengarten per 31. August 2005 gekündigt. Herr Wirth war seit dem 1. Mai 1988 bei uns als Hauswart tätig. Anfänglich wurde er im Triemliquartier eingesetzt. Nachdem die Etappe Rütihof 2 bezogen wurde, übernahm Herr Wirth die Hauswartung für den Rütihof 1 und 2, die Liegenschaften des Kaufmännischen Vereins Zürich im Rütihof und diejenigen der Genossenschaft Üetli.

Beiden Mitarbeitern danken wir an dieser Stelle ganz herzlich für ihren Einsatz und die wertvollen Dienste für die Baugenossenschaft Sonnengarten und wünschen ihnen weiterhin alles Gute und viel Erfolg.

Im September 2005 haben gleich drei neue MitarbeiterInnen in der Baugenossenschaft Sonnengarten ihre Arbeitsstelle angetreten.

Wir freuen uns, dass wir die seit bald einem Jahr vakante Stelle in der Gärtnerei durch Frau Jessica Pfändler besetzen konnten. Frau Pfändler hat die dreijährige Lehre als Landschaftsgärtnerin im Juli 2005 erfolgreich abgeschlossen und wird sich nun bei uns ihre ersten Sporen als Ausgelernte abverdienen. Wir freuen uns, mit Jessica Pfändler die erste Frau im Regiebetrieb zu beschäftigen. Frau Pfändler hat ihre Stelle am 5. September 2005 angetreten.

Mit Herrn Heinz Diem konnten wir einen bereits erfahrenen BGS'ler als neuen Hauswart für den Rütihof gewinnen. Herrn Diem werden die älteren MieterInnen der BGS sicher noch kennen, denn vom 1. Januar 1986 bis zum 31. März 2000 war er bereits als Hauswart im Triemliquartier beschäftigt. Uns freut besonders, dass durch die Anstellung von Heinz Diem wertvolles Wissen über die Baugenossenschaft Sonnengarten wieder vollumfänglich zu unserer Verfügung steht. Herr Diem begann seine Arbeit am 1. September 2005.

Ebenfalls am 1. September 2005 hat Herr Martin Huber seine Arbeit als Sachbearbeiter Liegenschaften aufgenommen. Herr Huber hatte nach seiner kaufmännischen Lehre auch die Maschinenmechanikerlehre erfolgreich abgeschlossen. In beiden Berufen konnte er Erfahrungen sammeln. Die letzten vier Jahre war Martin Huber bereits als Liegenschaftenbewirtschafter in Schaffhausen tätig und hat sich die für eine solche Tätigkeit notwendigen Kenntnisse angeeignet.

Wir freuen uns auf eine angenehme und kompetente Zusammenarbeit mit den neuen ArbeitskollegInnen und wünschen ihnen für ihre Zukunft bei der BGS alles Gute.

Georges Tobler,
Geschäftsführer

Mitglieder-bewegung 2005

Genossenschafterinnen und Genossenschafter am 1. Januar 2005	950*
Austritte	
Todesfälle	5
Wegzüge aus der BGS	49
Externe Mitglieder	1
Eintritte	
Zuzüge (davon 11 Neuzuzüger Hagenbuchrain und 98 neue Genossenschafter durch die Fusion mit der Üetli)	133
Externe Mitglieder	30
Genossenschafterinnen und Genossenschafter am 31. Dezember 2005	1058

* inkl. externe Mitglieder

Obwohl wir 163 neue GenossenschafterInnen im abgelaufenen Jahr begrüssen durften, nahm die Zahl der GenossenschafterInnen nur um 108 per 31. Dezember 2005 zu. Diese Differenz ist darauf zurückzuführen, dass wegen der geplanten Ersatzneubauten der Etappe Triemli im Berichtsjahr 35 befristete Mietverträge abgeschlossen wurden. Diese Mieter werden nicht als Genossenschafter aufgenommen.

Geburten*

Mädchen

Tribelhorn Sarah	Wydäckerring 83	19.04.2005
Wegmann Anja-Carina	Rütihofstrasse 36	13.06.2005
Sola Sheena Nnena	Bergwiesen 21	13.09.2005
Achermann Mia Lara	Geeringstrasse 73	06.10.2005

Knaben

Rogger Jan und Max	Geeringstrasse 57	08.05.2005
Kandji Marvin	Rossackerstrasse 38	20.06.2005
Burki Aaron-Jonathan	Hagenbuchrain 13	21.07.2005
Goekmen-Davidoff Theodor Michael Alexander	Birmensdorferstrasse 192	17.08.2005
Özkenar Baran	Rossackerstrasse 38	29.08.2005
Irminger Nico Severin	Triemlistrasse 118	29.09.2005

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

* Wurden uns durch eine Anzeige gemeldet.

Verstorbene*

Erne Rudolf	Kellerweg 2
Bühler Christine	Wydäckerring 82
Angst Felix	Wydäckerring 82
Zachmann Erna	Altstetterstrasse 188
Reinhard Karl	Altstetterstrasse 188
Dal Pozzo Lilly	Triemlistrasse 140
Schubert Rolf	Wydäckerring 80
Burger Max	Rossackerstrasse 86
Brun Wilhelm	Rossackerstrasse 21
Achena-Abba Stefano	Triemlistrasse 198
Huser Eugen	Wydäckerring 135
Nägele-Roth Rosmarie	Rossackerstrasse 31
Rosenberger Engelbert	Triemlistrasse 140
Jauch Inge	Triemlistrasse 122
Sterchi Walter	Rütihofstrasse 44

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

* Wurden uns durch Angehörige offiziell gemeldet.

Freizeit

Kulturgruppe Triemli

Skitag 29. Januar 2005
Abfahrt mit zwei Cars bei schönem Wetter an der Triemlistrasse nach Churwalden. Im Restaurant Campino gab es Kaffee und Gipfeli. Danach war der Tag zur freien Verfügung. Am Abend Rückfahrt nach Zürich, wo alle wieder gesund ankamen. Es kommen jedes Jahr mehr Personen.

Sonntagsbrunch 17. April 2005
Der Brunch wurde gut besucht. Wir hatten das Zelt die ganze Zeit voll, was uns natürlich sehr freute.

Gnossitag 2. Juli 2005
Bei schönem Wetter feierte die Genossenschaft diesen Anlass. Das Interesse war dieses Jahr sehr gross. Wir mussten noch Tische im Freien aufstellen.

Altersausflug
16. September 2005
Bei leicht bewölktem Wetter ging die Fahrt über den Brünig nach Brienz zum Kaffeehalt. Von dort ging es weiter durchs Simmental über den Jaunpass nach Bulle zum Mittagessen. Danach Weiterfahrt nach Fribourg ins Franziskanerkloster zum Orgelkonzert. Die Pensionäre waren total begeistert. Mit dem «Zügli» ging es noch auf eine kurze Stadtrundfahrt mit anschliessendem Zvieri im Kloster. Danach Rückreise nach Hause.

Spaghettiplausch
30. Oktober 2005
Bei vollem Zelt genossen die Sonnengärtler die Spaghetti à discretion mit drei wunderbaren Saucen. Es war ein schöner Erfolg. Danke!

Fondueplausch
10. Dezember 2005
Wieder war das Zelt sehr gut besucht. Wir wurden überrascht von der hohen Besucherzahl, sodass wir noch mehr Fondue organisieren mussten. Das Zelt ist ein voller Erfolg!
Es macht richtig Spass, die Anlässe durchzuführen!

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

Fasnachtsumzug
9. Februar 2005
Mit etwa zwanzig Kindern und einigen Müttern konnten wir bei trockenem Wetter den Umzug durchführen. Mit Punsch schlossen wir den Nachmittag ab.

Sonntagsbrunch
28. August 2005
Unser Sonntagsbrunch konnte dieses Jahr mit anfangs etwas kühlem Wetter, dann jedoch bei strahlendem Sonnenschein und heissen Temperaturen durchgeführt werden. Beim Frühstücksbuffet mit Zopf, Schwarzbrot, Aufschnitt und Käse herrschte eine gute Stimmung. Der Blasio für unsere kleinen Gäste wurde rege benutzt.

Räbenliechtliumzug
7. November 2005
Der Umzug wurde wieder mit etwa dreissig Kindern und ihren Müttern durchgeführt.

Samichlaus 6. Dezember 2005
Wenige Kinder und Erwachsene kamen, um den Samichlaus zu feiern. Wir begrüssten ihn mit einem Lied. Einige Kinder sagten einen Reim auf. Der Samichlaus las eine Geschichte vor. Bei Nüssli, Mandarinen und Schokolade sassen wir noch eine Weile beisammen.

Nachbarschaftstreff
Der Nachbarschaftstreff findet von September bis Juni immer am ersten Donnerstag im Monat statt.

Neue Helfer in der Kulturgruppe sind herzlich willkommen.
Bitte melden Sie sich bei:
Barbara Schulthess
Rütihofstrasse 20, 8049 Zürich
Telefon 044 341 88 65

16 Jahre Kompostgruppe Wydäcker

An der Hauptversammlung vom 15. März 2005 konnte der Sollbestand an Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen erfreulicherweise, wie im Vorjahr, mit nur einem Abgang und einem Zugang auf 26 gehalten werden. Es erstaunt immer wieder, und das ist doch erfreulich, dass sieben Genossenschafter/Genossenschafterinnen seit Beginn der Betreuung der Anlage im Jahre 1990, also 16 volle «Betriebsjahre», immer noch dabei sind. Einer davon ist Herr Paul Lieberherr, der nun seinen Rücktritt aus Gesundheitsrücksichten auf Ende März 2006 angekündigt hat.

16 Betriebsjahre weist nun die Anlage am Wydäckerring auf, und es ist verständlich, dass verschiedene Erneuerungen allmählich unumgänglich werden. Dabei stellt sich die Frage, inwieweit die Vernunft gegeben wäre, ein neues System anzulegen, das heisst vom Gitter- auf das Kastensystem zu wechseln, wie er in den neueren Anlagen der BGS im Rütihof und im Hagenbuchrain im Zusammenhang mit den Neubauten realisiert worden ist. Diese Kompostanlagen sind geruchsärmer, weil der Küchenabfall länger in den Boxen zum Verrotten gelassen werden kann. Aus gesundheitlichen Gründen sind die Geruchsemissionen auf ein Minimum zu reduzieren.

Dass die Eigenkompostierung in den Genossenschaften auch in den nächsten Jahren ökologisch, sinnvoll und notwendig ist, bezeugt auch die Stadtverwaltung, die diese Art der Entsorgung des Küchenabfalles tatkräftig unterstützt. Auch diese Tatsache dürfte, trotz grösseren Kosten bei einem Umstieg auf das Kastensystem, einen positiven Entscheid des Vorstandes der BGS erleichtern.

Die Wünsche an die Benützer der Kompostierungsanlagen: Beachtet die Orientierungstafeln. Wir danken einmal mehr allen Mitbewohnern, die uns ihren kompostiertauglichen «frischen» Küchenabfall in die Kompostanlagen bringen.

Die «Grillparty» zur Pflege der Kameradschaft fand dieses Jahr am 6. September wiederum auf dem Spielplatz Bergwiesen statt. Vielen Dank an Walti Koller. Er bot mit seiner Handorgel einen musikalischen Beitrag zum kulinarischen Genuss. Der bei den Mitgliedern gesammelte «Obolus» deckte die angefallenen Kosten problemlos, und ein Vortrag für das nächste Jahr ist schon wieder gesichert. Den Damen der Kompostgruppe gebührt hier ein herzliches Dankeschön für die mitgebrachten Salate und Kuchen.

Erwin Aeberli

Foto: Dominik Arnold

Freizeit

Fotogruppe
Gründung 1953

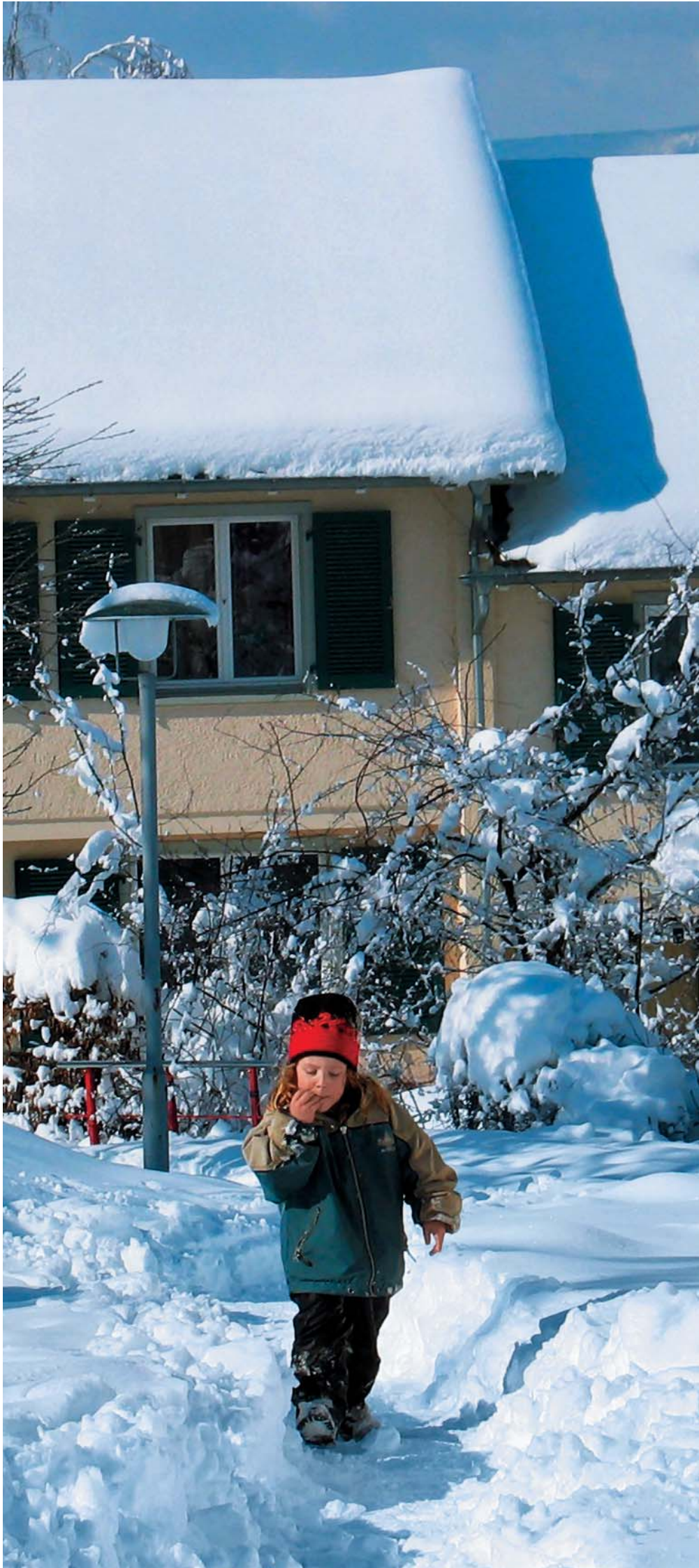
An der Hauptversammlung, die wieder im Restaurant Oberes Triemli stattfand, war nebst den ordentlichen, obligaten Traktanden das Thema «Digitales Fotografieren» wiederum Hauptgespräch. Ferner bemühten sich einige Kollegen, dem Wunsche nachzukommen, Kinderaufnahmen in unserer Genossenschaft zu produzieren und damit den Geschäftsbericht der BGS zu bereichern. Wir meinen, es ist gelungen, aber von den wohl vielen Aufnahmen sind die guten Bilder, wie immer, rar. Wir lassen uns überraschen.

Die Tätigkeiten der Fotogruppe bestehen in der Zirkulation der Fotofachschriften wie «Fotomagazin», «Foto-Video», «Nikon-News» und «Leica» einerseits und anderseits dem Gedankenaustausch und der Pflege der Kameradschaft. Neu in dieser Bewegung soll alljährlich ein Grillabend eingeführt werden. Früher hatten wir noch einen Fotolaborraum, den wir aber mangels Interesse der Mitglieder der Genossenschaft zurückgegeben haben.

Nachdem der Mitgliederbestand mit zehn Personen seit einiger Zeit stagniert, sind Neumitglieder willkommen. Der Mitgliederbeitrag beträgt jährlich CHF 10.–.

Anmeldungen nehmen entgegen:
Erwin Aeberli, Wydäckerring 112,
Tel. 044 463 76 85
oder
Dominik Arnold, Rossackerstrasse 93,
Tel. 044 492 91 55.

Foto: Dominik Arnold >



Jahresrechnung 2005
Bilanz

Bilanz per 31. Dezember 2005

Aktiven	2005	2004
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		
Kasse	8 989.55	52 446.50
Postkonto	27 667.40	12 550.30
Bankkonten	1 749 163.51	8 449 891.95
Total Flüssige Mittel	**1 785 820.46**	**8 514 888.75**
Total Wertschriften	**16 756 054.49**	**14 660 307.75**
Forderungen		
Allgemeine Debitoren	27 388.70	30 594.30
Mieterdebitoren	137 297.95	59 054.20
– Delkredere	– 65 000.00	– 31 000.00
Verrechnungssteuer	8 741.10	25 775.50
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	16 700.00	15 500.00
Total Forderungen	**125 127.75**	**99 924.00**
Total Inventar Regiebetrieb	**22 000.00**	**15 000.00**
Aktive Rechnungsabgrenzung		
Heizungsaufwand	543 122.40	207 585.85
Diverse Rechnungsabgrenzungen	406 847.63	47 270.68
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	**949 970.03**	**254 856.53**
Total Umlaufvermögen	**19 638 972.73**	**23 544 977.03**
Anlagevermögen		
Liegenschaften		
Gebäude auf eigenem Land	73 760 221.60	67 337 982.50
Gebäude auf Land im Baurecht	98 138 296.15	39 704 394.70
Unüberbautes Land	794 820.55	1 240 238.35
Baukonti	602 435.30	21 695 034.95
Total Liegenschaften	**173 295 773.60**	**129 977 650.50**
Mobiliar und Maschinen		
Büromobiliar/Büromaschinen	104 619.65	134 502.85
Werkstattmobiliar	11 142.85	5 424.70
Freizeitraum Rütihof/Triemli	13 564.70	14 541.65
EDV-Anlage	37 668.05	32 132.20
Maschinen und Geräte Regiebetrieb	58 577.90	10 031.00
Total Mobiliar und Maschinen	**225 573.15**	**196 632.40**
Total Anlagevermögen	**173 521 346.75**	**130 174 282.90**
Total Aktiven	**193 160 319.48**	**153 719 259.93**

Passiven	2005	2004
Fremdkapital		
Kreditoren		
Lieferanten	899 948.50	403 133.58
Verrechnungssteuerschulden	35 313.40	69 546.44
Total Kreditoren	**935 261.90**	**472 680.02**
Übrige Verpflichtungen		
Kautionen	–	58 117.75
Vorausbezahlte Mietzinsen	771 059.60	780 636.35
Total Übrige Verpflichtungen	**771 059.60**	**838 754.10**
Total Depositenkasse	**7 307 426.85**	**7 913 656.25**
Banken		
ZKB fester Vorschuss Hagenbuchrain	–	1 000 000.00
Total Banken	**–**	**1 000 000.00**
Hypothekar- und Darlehensschulden		
1. Rang	82 202 000.00	61 123 000.00
2. Rang	32 382 520.00	20 257 520.00
3. Rang	2 892 970.00	2 929 000.00
4. Rang	1 030 000.00	1 187 500.00
Total Hypothekar- und Darlehensschulden	**118 507 490.00**	**85 497 020.00**
Total Anleihen	**14 645 000.00**	**13 086 500.00**
Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Heizraten	630 787.00	515 644.85
Marchzinsen (auf Anleihen)	245 924.20	237 013.05
Diverse Rechnungsabgrenzungen	281 332.80	101 219.35
Total Passive Rechnungsabgrenzung	**1 158 044.00**	**853 877.25**
Total Fremdkapital	**143 324 282.35**	**109 662 487.62**
Wertberichtigungen		
Amortisationskonto	19 445 985.70	17 927 330.20
Heimfallkonto	689 779.95	552 036.30
auf Liegenschaften	–	1 741 223.05
Total Wertberichtigungen	**20 135 765.65**	**20 220 589.55**
Rückstellungen		
Rückstellung für Sanierung Liegenschaften	301 000.00	302 400.00
Total Rückstellungen	**301 000.00**	**302 400.00**

Bilanz per 31. Dezember 2005

Passiven	2005	2004
Fonds		
Erneuerungsfonds	18 545 451.20	15 626 058.80
Solidaritätsfonds	85 000.00	83 000.00
Fonds für Mietzinsausfälle	200 000.00	200 000.00
Spezialreserve für Angestellte	200 000.00	200 000.00
Total Fonds	**19 030 451.20**	**16 109 058.80**
Total Wertberichtigungen, Fonds und Rückstellungen	**39 467 216.85**	**36 632 048.35**
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital und Reserven		
Gezeichnetes Anteilscheinkapital	8 286 850.00	6 543 600.00
Gesetzliche Reserven	608 610.00	574 000.00
Allgemeine Reserven	90 000.00	90 000.00
Total Anteilscheinkapital und Reserven	**8 985 460.00**	**7 207 600.00**
Bilanzgewinn		
Vortrag aus Vorjahr	21 192.71	14 085.92
Jahresgewinn	1 362 167.57	203 038.04
Total Bilanzgewinn	**1 383 360.28**	**217 123.96**
Total Eigenkapital	**10 368 820.28**	**7 424 723.96**
Total Passiven	**193 160 319.48**	**153 719 259.93**

Jahresrechnung 2005
Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2005

Aufwand	2005	2004
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	3 437 781.30	2 071 849.05
Baurechtszinsen	1 106 268.52	550 095.27
Pachtzinsen	26 476.00	26 054.00
Zinsen auf Depositenkasse	98 981.45	157 708.60
Zinsen auf Anleihen	477 389.55	389 818.50
Total Finanzaufwand	**5 146 896.82**	**3 195 525.42**
Betriebsaufwand		
Reparaturen und Unterhalt	1 861 669.86	2 171 528.69
Wasser, Abwasser, Meteorwasser	637 857.25	603 042.00
Kehricht	86 734.10	106 145.76
Allgemeine Stromkosten	42 488.70	26 286.10
Gebäudeversicherung	81 047.10	55 760.45
Übriger Betriebsaufwand	83 703.18	11 691.65
Total Betriebsaufwand	**2 793 500.19**	**2 974 454.65**
Steuern		
Bundessteuer, Staats- u. Gemeindesteuern	462 448.05	45 114.80
Total Steuern	**462 448.05**	**45 114.80**
Verwaltungsaufwand		
Personalaufwand und Entschädigungen		
Personalaufwand	718 786.45	605 035.65
Entschädigungen Vorstand	90 362.00	88 000.00
Entschädigungen Kommissionen	24 274.15	15 463.50
Entschädigungen Kontrollstelle	9 036.00	8 800.05
Total Personalaufwand und Entschädigungen	**842 458.60**	**717 299.20**
Sachaufwand		
Mietzins Büroräume	108 989.80	60 408.05
Büromaterial und Drucksachen	78 075.97	75 178.40
Porti, Telefon, Post- und Bankspesen	39 174.56	35 069.55
Unterhalt EDV-Anlage	20 785.95	18 606.90
Versicherungsprämien	45 068.10	35 199.60
Veranstaltungen und Kurse	38 933.95	49 415.95
Kostenrechnungsprüfung (BDO Visura)	16 418.25	16 097.50
Beratungsaufwand	82 392.85	54 147.80
Verschiedenes	86 631.39	106 854.15
Total Sachaufwand	**516 470.82**	**450 977.90**
Total Verwaltungsaufwand	**1 358 929.42**	**1 168 277.10**

Aufwand	2005	2004
Abschreibungen und Rückstellungen		
Liegenschaften auf eigenem Land	740 697.70	657 592.05
Liegenschaften auf Land im Baurecht	875 701.45	397 043.95
Büromaschinen und Mobiliar	142 553.10	126 971.10
Total Abschreibungen und Rückstellungen	**1 758 952.25**	**1 181 607.10**
Fondseinlagen		
Erneuerungsfonds	2 274 192.00	1 336 602.75
Solidaritätsfonds	2 000.00	1 872.00
Total Fondseinlagen	**2 276 192.00**	**1 338 474.75**
Neutraler Aufwand		
Nebenkosten der Leerstände	9 574.82	–
Ausserordentlicher Aufwand	108 192.15	–
Total Neutraler Aufwand	**117 766.97**	**–**
Total Aufwand	**13 914 685.70**	**9 903 453.82**
Betriebserfolg	**1 362 167.57**	**203 038.04**
Total	**15 276 853.27**	**10 106 491.86**

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2005

Ertrag	2005	2004
Mietzinseinnahmen		
Wohnungen	12 180 658.10	8 916 306.75
Gewerberäume	538 974.00	392 382.00
Garagen	556 517.00	305 457.00
Abstellplätze	131 492.00	127 032.00
Mietzinszuschüsse	80 124.00	84 123.00
- Mindereinnahmen (Leerstände, Verluste)	– 303 138.50	– 154 517.50
Total Mietzinseinnahmen	**13 184 626.60**	**9 670 783.25**
Finanzertrag		
Bank- und Postzinsen	12 353.85	6 463.97
Zinsen und Dividenden auf Wertschriften	355 520.41	320 195.50
Wertschriftenerfolg	– 112 949.29	– 114 957.80
Total Finanzertrag	**254 924.97**	**211 701.67**
Entschädigung für die Verwaltung		
Verwaltungskosten Heizung	27 774.10	20 478.25
Total Entschädigung für die Verwaltung	**27 774.10**	**20 478.25**
Diverser Ertrag		
Aufnahmegebühren	1 600.00	2 550.00
Diverse Einnahmen	41 740.90	200 978.69
Total Diverser Ertrag	**43 340.90**	**203 528.69**
Total Ertrag	**13 510 666.57**	**10 106 491.86**
Ausserordentlicher Ertrag		
Ausserordentlicher Ertrag	1 766 186.70	–
Total Ausserordentlicher Ertrag	**1 766 186.70**	**–**
Gesamt-Total Ertrag	**15 276 853.27**	**10 106 491.86**

Details zu Reparaturen und Unterhalt

	2005		2004	
Hauswartung	515 547.91		473 382.29	
Spengler/Dachdecker	103 012.75		68 123.29	
Äussere Malerarbeiten	1 754.45		137 051.65	
Läden/Rollläden/Storen	12 963.15		16 577.14	
Elektroreparaturen	83 063.45		176 965.49	
Antennenanlagen	–		129.10	
Heizungen	32 882.35		81 579.49	
Sanitär	26 433.03		4 841.07	
Reparaturen Badewannen	731.00		2 412.20	
Reparaturen Waschautomaten	30 069.30		58 828.75	
Reparaturen Trocknungsgeräte	7 122.35		17 160.50	
Reparaturen Kühlschränke	68 167.65		64 684.20	
Reparaturen Kochherde	8 817.60		36 713.44	
Reparaturen Geschirrwaschmaschinen	40 881.65		43 918.70	
Transportanlagen	67 041.00		31 528.75	
Metallbauarbeiten	16 787.04		6 105.67	
Plattenleger/Maurer/Gipser	12 639.40		25 118.63	
Innere Malerarbeiten	302 331.64		296 786.22	
Fenster, Aussentüren	31 092.57		7 470.00	
Schreinerarbeiten	20 145.30		27 087.55	
Schliessanlagen	7 459.95		4 843.10	
Bodenbeläge	126 894.05		69 332.91	
Wohnungsreinigungen	13 828.65		13 503.31	
Umgebungsarbeiten	388 097.50		546 991.53	
Übrige Reparaturen	36 660.27		26 904.12	
Total		**1 954 424.01**		**2 238 039.10**
Rechnungen an Mieter	– 94 927.75		– 70 376.86	
Debitorenverluste (Delkredere)	2 173.60	– 92 754.15	3 866.45	– 66 510.41
Total Reparaturen und Unterhalt		**1 861 669.86**		**2 171 528.69**

Antrag des Vorstandes für die Gewinnverwendung 2005

			2005	2004
Gewinnvortrag	BGS	14 144.41		
	Üetli	7 048.30	21 192.71	14 085.92
Jahresgewinn			1 362 167.57	203 038.04
Total zur Verfügung der Generalversammlung			**1 383 360.28**	**217 123.96**
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 3 %			266 656.40	187 979.55
Einlage in die Gesetzliche Reserve			68 000.00	15 000.00
Einlage in die Allgemeine Reserve			1 010 000.00	–
Vortrag auf neue Rechnung			38 703.88	14 144.41
Kontrolltotal wie oben			**1 383 360.28**	**217 123.96**

Bemerkungen zur Jahresrechnung

Bilanz

Aktiven

Durch die Fusion mit der Unabhängigen Wohnbaugenossenschaft Üetli hat die Bilanz und Erfolgsrechnung der Baugenossenschaft Sonnengarten grössere Veränderungen erfahren. Die Bilanzsumme ist rund 25 % höher als im Vorjahr. Diese Erhöhung setzt sich hauptsächlich aus den von der Üetli übernommenen Liegenschaften von rund CHF 37,3 Mio. zusammen, welche unter Gebäude auf Land im Baurecht verbucht sind.

Die Abnahme der flüssigen Mittel beruht auf einer Erhöhung der Wertschriften um rund CHF 2 Mio. sowie der Rückzahlung einer Hypothek im Betrag von CHF 3 Mio.

Das Delkredere musste auf Grund des höheren Bestandes an Mieterdebitoren angepasst werden. Im Berichtsjahr wurden die nötigen Schritte eingeleitet, damit der Debitorenverlust so gering wie möglich gehalten werden kann.

Der Heizungsaufwand unter den aktiven Rechnungsabgrenzungen hat sich – wegen der Fusion – um den Heizaufwand vom Rütihof 3 erhöht. Dazu kommt noch der Aufwand für den Hagenbuchrain. Unter den diversen Rechnungsabgrenzungen sind vorausbezahlte Baurechtszinsen für das erste Quartal 2006 im Betrage von CHF 257 000.– sowie ein Guthaben von CHF 90 000.– aus einem Versicherungsfall enthalten.

Die Überbauung Hagenbuchrain wurde im Berichtsjahr fertig gestellt. Die Aufwendungen für diese Etappe betragen im Jahr 2005 noch rund CHF 4 Mio. Die gesamten aktivierten Anlagekosten des Hagenbuchrains sind inkl. unseres eigenen Landes CHF 24,9 Mio. Da das Gebäude Hagenbuchrain 10 auf unserem eigenen Land steht, wurden die Anlagekosten aufgeteilt und rund CHF 3,8 Mio. auf Gebäude auf eigenem Land gebucht. Die restlichen CHF 21,1 Mio. sind unter Gebäude auf Land im Baurecht aufgeführt.
Ebenfalls im Berichtsjahr wurden die drei Liftanbauten am Triemliwohnblock fertig gestellt und aktiviert. Die Anlagekosten von rund CHF 1 Mio. sind unter den Gebäuden auf eigenem Land verbucht. Als letzte grosse Veränderung der Bilanz haben wir zur Arrondierung der Etappe Triemli die Liegenschaft Triemlistrasse 180 gekauft. Dieser Kauf schlägt mit rund CHF 1,4 Mio. zu Buche und ist unter den Gebäuden auf eigenem Land verbucht.

Unter Maschinen und Geräte Regiebetrieb ist der Kauf eines neuen Aufsitzrasenmähers und einer Kehrsaugmaschine verbucht.

Passiven

Bei den Kreditoren hängt der Unterschied zum Vorjahr mit dem Zeitpunkt des Fakturaeinganges bei uns zusammen. Zum Beispiel sind die Erdgasrechnungen im Betrag von rund CHF 330 000.– Ende Dezember 2005 eingegangen und konnten deshalb im Berichtsjahr nicht mehr bezahlt werden. Ende 2004 beliefen sich die noch nicht bezahlten Erdgasrechnungen auf rund CHF 40 000.–. Dadurch ist bereits der grösste Teil der Abweichung erklärt.
Um dem Gesetze zu genügen, wurden im Jahr 2005 alle Kautionen von Geschäftsmietern von unserer Depositenkasse auf individuelle Mieterkautionskonti bei der Credit Suisse übertragen.

Die Abnahme der Depositenkasse ist grösstenteils auf die Zeichnung unserer neuen Anleihe 8 zurückzuführen.

Der feste Vorschuss Hagenbuchrain wurde im Berichtsjahr in eine Hypothek umgewandelt.

Als Folge der Fusion mit der Üetli übernahm die Baugenossenschaft Sonnengarten die Hypotheken in der Höhe von rund CHF 34,4 Mio. Mit dem Abschluss der Bauarbeiten im Hagenbuchrain hat sich die Höhe der entsprechenden Hypotheken um CHF 2 Mio. auf 17 Mio. erhöht. Mit der weiter oben bereits erwähnten Rückzahlung einer Hypothek von CHF 3 Mio. ergibt sich die gesamte Zunahme der Hypotheken im Betrage von rund CHF 33,6 Mio.

Die Zunahme bei den Anleihen ist auf die Ausgabe der Anleihe 8 zurückzuführen.

Die höheren Einlagen in das Amortisationskonto und den Erneuerungsfonds sind einerseits auf die Übernahme der Liegenschaften der Üetli und die erstmalige Einlage für den Hagenbuchrain zurückzuführen. Andererseits kann der Erneuerungsfonds seit diesem Geschäftsjahr mit 1,0 % statt wie bisher mit 0,75 % des Gebäudeversicherungswertes geäufnet werden, was mit rund CHF 570 000.– zu Buche schlägt.

Die Zunahme bei den diversen Rechnungsabgrenzungen unter den passiven Rechnungsabgrenzungen ist hauptsächlich auf die Steuerrückstellungen zurückzuführen. Detailliertere Erklärungen zum Steueraufwand sind unter den Bemerkungen zur Erfolgsrechnung aufgeführt.

Ebenfalls in der Fusion mit der Üetli ist die Zunahme beim Anteilscheinkapital, den gesetzlichen Reserven und dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr begründet.

Erfolgsrechnung

Aufwand

Die Zunahme bei den Hypothekarzinsen setzt sich aus den Zinsaufwendungen für die neuen Hypotheken Rütihof 3 von rund CHF 1,1 Mio. und Hagenbuchrain von rund CHF 0,3 Mio. zusammen. Ebenfalls auf diese beiden Etappen ist die Erhöhung bei den Baurechtszinsen zurückzuführen, und zwar auf Rütihof 3 CHF 387 000.– und Hagenbuchrain CHF 157 000.–. Neben der teilweisen Umschichtung der Depositenkasse in die Anleihe 8 ist die Abnahme der Zinsen auf der Depositenkasse in der Zinsreduktion per 1. Mai 2005 von 1,75 % auf 1,0 % begründet. Die Zinsen auf Anleihen haben um die Zinszahlung auf der Anleihe 7 und die Marchzinsen auf der Anleihe 8 zugenommen.

Die markante Zunahme beim übrigen Betriebsaufwand erklärt sich dadurch, dass wir von der Firma Cablecom im Jahr 2004 für drei Jahre eine Inkassoentschädigung im Betrag von CHF 36 000.– erhalten haben. Ebenfalls fielen hier höhere Kosten für Grundbuchgebühren CHF 4 000.–, Vermietungskosten CHF 4 000.– und diverse Abklärungen in Bezug auf die Fusion, unser Land in Schlieren/Unterengstringen und den Verkauf der Scheune im Hagenbuchrain an.

Im Steueraufwand sind Rückstellungen für die Steuern 2003 und 2004 enthalten. Wie im Jahresbericht 2003 bereits erwähnt, wurden damals CHF 550 000.– zusätzliche Abschreibungen auf der Etappe Triemli vorgenommen. Das kantonale Steueramt Zürich akzeptiert jedoch nur jährliche Zusatzabschreibungen bis zum Beginn der Ersatzneubauten in der Höhe von CHF 96 500.– und hat deshalb CHF 453 500.– aufgerechnet. Für diese Aufrechnung wurden CHF 120 000.– zurückgestellt. Die Rückstellungen für 2004 betreffen den Verkauf des Landes in Urdorf und betragen rund CHF 61 000.–. Der restliche Betrag sind Akontozahlungen für das Jahr 2005.

Beim Personalaufwand sind Sonderbelastungen durch Überschneidungen bei Personalwechsel enthalten, diese zusätzlichen Kosten fallen im Jahr 2006 nicht mehr an. Die übrige Zunahme ist in einem Teuerungsausgleich per 1. April 2005 sowie durch höhere Pensionskassenbeiträge begründet. Unter den Entschädigungen für Kommissionen sind die Beiträge an unsere Kulturgruppen verbucht. Je nach Anzahl Teilnehmer an den verschiedenen Anlässen schwanken diese Ausgaben.

Bei der Büroraummiete schlägt die höhere Eigenmiete für die neue Verwaltung im Hagenbuchrain sowie die neuen Büroräumlichkeiten im Rütihof 3 zu Buche.

Durch den schlechten Schadenverlauf bei der Gebäude-Wasser-Versicherung mussten wir höhere Prämien bezahlen. Zusätzlich kommen die Versicherungen für den Rütihof 3 dazu.

Der höhere Beratungsaufwand erklärt sich dadurch, dass wir für die Fusion zusätzliche Beratungen benötigten. Wir führten die erste Fusion zwischen zwei Baugenossenschaften nach dem neuen Fusionsgesetz durch und konnten daher auf keine Erfahrungen von anderen Genossenschaften zurückgreifen.

Die Erhöhungen der Abschreibungen auf Liegenschaften und der Einlagen in den Erneuerungsfonds wurden weiter oben unter den Bemerkungen zur Bilanz bereits erläutert.

Durch die längeren Leerstände (Begründung unter Ertrag) konnten die darauf angefallenen Nebenkosten nicht weiterverrechnet werden und sind unter dem neutralen Aufwand aufgeführt. Unter dem ausserordentlichen Aufwand ist eine Entschädigung im Umfang von CHF 15 000.– an den früheren Mieter der Scheune Hagenbuchrain enthalten. Diese Entschädigung wurde durch einen Vergleich zwischen dem Mieter und der Baugenossenschaft Sonnengarten unter Mitwirkung der Schlichtungsbehörde fällig. Dafür wurde die vom Mieter verlangte Fristerstreckung von fünf Jahren auf ein Jahr gesenkt. Im ersten Halbjahr 2005 ist der Mieter jedoch bereits ausgezogen. Der restliche Betrag sind Zusatzaufwendungen im Zusammenhang mit der Fusion und fallen in Zukunft nicht mehr an.

Ertrag

Bei den Mietzinseinnahmen sind ebenfalls die Einnahmen aus dem Rütihof 3 sowie die Vollvermietung des Hagenbuchrains für die Zunahme verantwortlich. Die hohen Mindereinnahmen beruhen auf der anfänglich schwierigen Vermietung von einzelnen Kleinwohnungen im Rütihof 3 sowie auf dem Leerstand der alten Verwaltung während des ganzen Berichtsjahres. Die Büros der alten

Bemerkungen zur Jahresrechnung

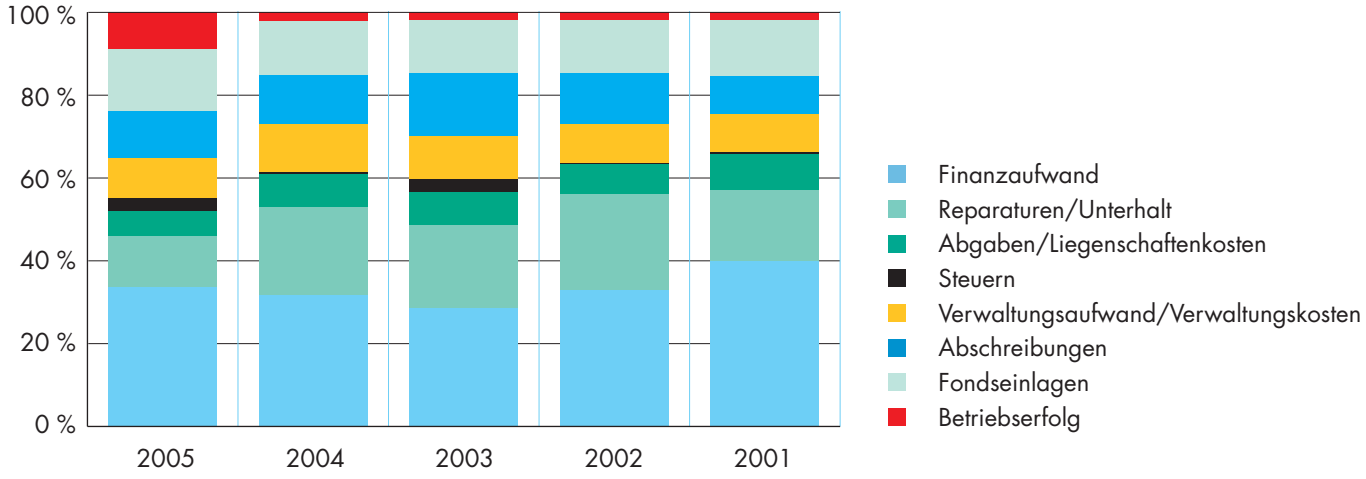
Verwaltung konnten per 1. Januar 2006 an ein Coiffeurgeschäft sowie als Büros weitervermietet werden. Ebenso konnten die Wohnungen im Rütihof 3 im ersten Quartal 2006 wieder vermietet werden. Zusätzlich haben wir viele nicht vermietete Garagenplätze im Rütihof, diese fehlenden Einnahmen sind ebenfalls unter Mindereinnahmen verbucht.

Im Jahr 2004 sind unter den diversen Einnahmen CHF 86 000.– Entschädigungen der Gebäudeversicherung für Hagelschäden aus dem Jahr 2002 verbucht. Diese Entschädigungen sowie die Einnahmen aus der Verwaltung für die ehemalige Üetli im Betrag von rund CHF 62 000.– fallen ab dem Berichtsjahr weg.

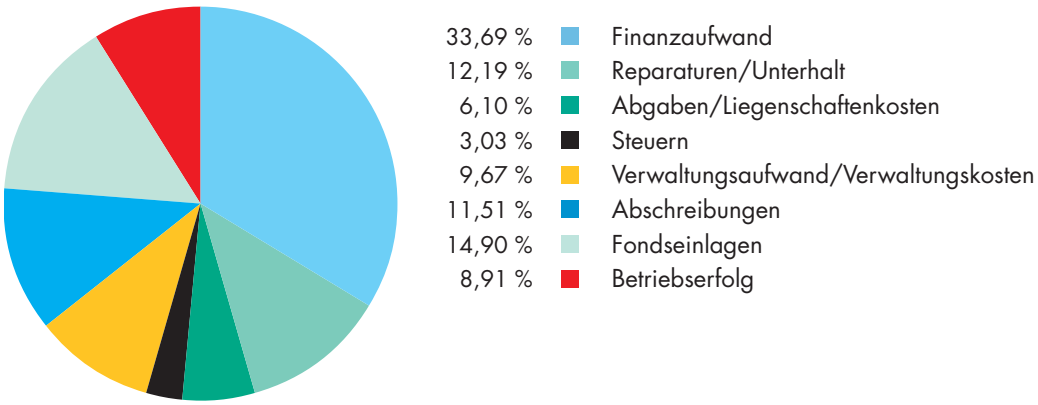
Der ausserordentliche Ertrag setzt sich aus dem Verkaufserlös des Landes in Urdorf sowie der Auflösung von nicht mehr benötigten Rückstellungen auf Liegenschaften zusammen. Dies ist auch der Grund für den hohen Jahresgewinn im Berichtsjahr.

Georges Tobler,
Geschäftsführer

Entwicklung des Mieterfrankens über 5 Jahre



Prozentuale Aufteilung des Aufwandes



Entwicklung des Wertschriftenvermögens 2005

«Ein guter Jahrgang»

Auch dieses Jahr haben sich unsere beiden Banken, die CS und die ZKB, für uns eingesetzt und zusammen eine Bruttorendite («Performance») von 4,2 % auf dem total investierten Vermögen von derzeit rund CHF 18 Mio. generiert. Dieses Resultat ist meines Erachtens ein sehr gutes Ergebnis vor dem Hintergrund, dass wir unser Geld sehr konservativ mit dem Ziel der Werterhaltung veranlagen. Um das Resultat ins Verhältnis zu setzen, können wir es mit dem risikofreien Zinssatz vergleichen, den wir sonst mit einer Kontoanlage bei Banken erhalten hätten, der im Schnitt für 2005 gemäss Schweizerischer Nationalbank bei 0,52 % gelegen hätte.

Der Anteil an Aktien in unseren Portefeuilles lag auch dieses Jahr bei knapp 6 %. Während des Jahres hatte die Geschäftsleitung eine Erhöhung des Aktienbestandes erörtert und beschlossen, wie ich in meinem letzten Bericht an Sie angedeutet hatte. Allerdings hielten wir dann die Umsetzung im letzten Drittel des Jahres auf meinen Rat hin für zu forsch. Zu diesem Zeitpunkt hatten die meisten wichtigen Aktienbörsen bereits zweistellige Zuwachsraten erreicht. Dieses Zögern erwies sich im Nachhinein zwar auf der taktischen Ebene als zu vorsichtig. Weil unsere Gelder aber in letzter, strategischer Konsequenz als Reserve an Liquidität für unsere Bauprojekte dienen und nicht der kurzfristigen Gewinnerzielung, sind wir mit unserer Zurückhaltung und dem damit erreichten Resultat sehr zufrieden. Wie bereits im letzten Bericht erwähnt, ist die BGS eine Baugenossenschaft und nicht eine Investmentgenossenschaft.

Ausblick 2006

Optimismus mit Damokles

Die meisten Auguren sind sehr optimistisch bezüglich der globalen wirtschaftlichen Entwicklung für das Jahr 2006. Die Inflation sollte weiterhin im Griff bleiben, die Zinsen zwar steigen, aber auf tiefem Niveau, die Unternehmen zeigen Rekordgewinne, erhöhen ihre Dividenden und die Aktienbörsen können darum weiterhin etwas steigen … Das alles ist einerseits rosig positiv. Andererseits sehen wir derzeit täglich, wie verwundbar unser relativer Frieden ist, wenn wir unsere Blicke über die Karikaturen hinweg in den Nahen Osten lenken. Die Finanzmärkte sind zwar stabiler als auch schon, aber wie wir aus der Vergangenheit wissen, genügen manchmal verwerfliche, dramatische Vorfälle wie das Einstürzen von hochsymbolischen Hochhäusern nach Terroranschlägen, um unser weltweites Finanzgefüge kurzfristig massiv aus der Bahn zu werfen. Sobald die Angst ihre hässliche Fratze zeigt, flüchtet das schreckhafte Geld und die Kurse purzeln in die Tiefe.

Zinsen steigen etwas

Die vielfach erwähnten Zinserhöhungen haben bereits 2005 besonders in den Vereinigten Staaten begonnen. Die Analysten erwarten, dass diese Politik im Jahr 2006 auch in Europa und der Schweiz übernommen wird, allerdings in viel bescheidenerem Ausmass. Was bedeutet das? Es wird erwartet, dass zum Beispiel die Schweizerische Nationalbank im Laufe des Jahres die kurzfristigen Zinsen von derzeit rund 1 % auf 1,5 bis 1,7 % anhebt. Das hat einen leicht negativen Einfluss auf unseren Obligationenanteil, der aber derzeit bereits reduziert bei etwa 64 % des verwalteten Vermögens steht (Vorjahr: 71 %). Obwohl kurzfristige Zinserhöhungen nicht direkt einen Einfluss auf langfristige Obligationen haben, betrifft uns dies, weil wir (wie schon im letzten Bericht erwähnt) relativ kurze Laufzeiten im Bereich von durchschnittlich vier Jahren halten.

Das heisst, technisch gesehen, korrigiert eine Obligation eine Zinserhöhung über den Preis, der dann fällt. Das bedeutet, wenn wir vor Verfallsdatum der Obligation verkaufen wollen, erhalten wir unter Umständen einen geringeren Betrag als vor dem Zeitpunkt der Zinserhöhung. Auch wenn wir nicht verkaufen, werden unsere Obligationen unter diesen Umständen im Depotverzeichnis tiefer bewertet, was sich auf unsere Performance auswirkt. Dies braucht uns allerdings deswegen nicht derart zu kümmern, weil wir die Obligationen üblicherweise bis zum Verfalldatum halten, und dann haben wir eine Kapitalgarantie von 100 %. Und wie bereits im Vorjahr erwähnt, haben unsere Banken gerade deshalb eine relativ kurze Laufzeit von Obligationen gewählt, weil uns diese bald zurückbezahlt werden und dann zu dem geltenden, höheren Zins wieder angelegt werden können.

Ausserhalb unserer Finanzanlagen bedeuten steigende Zinsen natürlich auch steigende Kosten auf den Hypotheken. Da die Baugenossenschaft über ihre Kosten die Mieten berechnet, wird dies leider auch einen Einfluss auf die Mieten haben.

Optimum zwischen Ebbe und Flut

Damit kommen wir zur Frage, die wir derzeit in der Geschäftsleitung besprechen: Welches ist die richtige

Entwicklung des Wertschriftenvermögens 2005

Liquiditätsstrategie und die richtige Kreditpolitik für die BGS? Es gibt ein Dogma in der Firmenwelt, welches lautet: «Die meisten Firmen gehen nicht deshalb bankrott, weil sie schlecht arbeiten, sondern weil sie keine Liquidität mehr haben.» Wer keine Liquidität hat, kann keine Schulden bezahlen, wird betrieben, und selbst wenn er Guthaben anderswo hat, die aber nicht liquide sind, geht er in den Konkurs.

Deswegen bin ich ein Verfechter einer genügend grossen Liquiditätshaltung. Wir bei der BGS halten heute auch nach der Fusion mit der «Üetli» inklusive Wertpapiervermögen knapp 9 % der Bilanzsumme liquide. Wie Sie wissen, sind unsere Immobilienanlagen von hoher Qualität, aber wie das Wort sagt, «immobil» in dem Sinne, dass wir sie notfalls nicht «täglich» verkaufen könnten wie zum Beispiel unsere Wertschriften. Die Banken gewähren uns allerdings Hypothekardarlehen auf den Immobilien, und weil wir auch sehr konservativ in unserer Kreditpolitik sind, haben wir auch dort substantielle, versteckte Liquiditätsreserven. Warum? Weil uns derzeit die Banken gerne und problemlos weitere Hypothekardarlehen gewährten, wenn wir sie denn benötigten.

Auf der anderen Seite der Gleichung steht der berechtigte Anspruch – und dies ist Ihr Anspruch als Mit-Genossenschafter –, dass wir mit unserer Liquidität «das Richtige» tun. Das bedeutet, sie so anzulegen, dass es uns gelingt, den Wert unserer Anlagen zu erhalten, d.h. die Inflation oder die risikofreie Rendite zu schlagen. Andererseits dient die Liquidität als Reserve, wie oben erwähnt, für unsere Bauvorhaben und wie in alten Zeiten als in der Bilanz sichtbarer Beweis unserer Zahlungsfähigkeit für unsere Gläubiger und Banken. Also können wir die Liquidität nur sehr konservativ und eher kurzfristig anlegen. Damit erzielen wir aber in der Tendenz relativ tiefe Renditen. Relativ zum Risiko, dass die Fratze der Angst das Geld erschreckt.

Deshalb überlegen wir uns, welcher Anteil unseres Vermögens zur Rückzahlung von teureren Hypotheken verwendet werden könnte, weil dies quasi risikolos unsere interne Rendite stabilisiert und tendenziell Kosten minimiert, Ihnen als Genossenschafter also zugute kommt. Wir vergeben uns allerdings das Potential von Kursgewinnen, aber wie eingangs gesagt, sind wir in erster Linie eine Baugenossenschaft und nicht eine Investmentgenossenschaft. Weil wir zurückbezahlte Hypotheken unter derzeitigen Umständen «jederzeit» wiederaufnehmen können, behalten wir unsere Liquidität und damit Handlungsfreiheit. Wie viel aber trotzdem noch als sichtbare Reserve gezeigt werden soll, dies definieren wir zurzeit in der Geschäftsleitung unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Ich danke im Namen des Vorstandes der CS und der ZKB für die geleistete Arbeit und ihre stets wertvolle Unterstützung, auch auf der Kreditseite.

Dr. Ariel Sergio Goekmen,
Finanzdelegierter

Hypothekardarlehen

	Betrag ursprünglich	Amortisation 2005	Amortisation gesamt	Stand am 31.12.2005
Hypotheken im 1. Rang				
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10039/1 (Diverse Überf.)	3 600 000	36 000	288 000	3 312 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10040/1 (Renov. Wyd 1)	1 000 000	10 000	80 000	920 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10041/1 Mio. (Renov. Wyd 2)	1 000 000	10 000	80 000	920 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10042/1 (Renov. Wyd 3)	1 000 000	10 000	80 000	920 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10199/1 (Überf. Triemli)	1 000 000	10 000	100 000	900 000
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	–	45 000	16 955 000
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)	1 300 000	–	–	1 300 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 2)	1 000 000	–	–	1 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 2)	4 000 000	–	–	4 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 2)	3 000 000	–	3 000 000	–
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 Hypotheken im 1. Rang	**85 875 000**	**76 000**	**3 673 000**	**82 202 000**
Hypotheken im 2. Rang				
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.01555/2 (Renov. Go 2)	270 000	1 500	202 000	68 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.01764/2 (Renov. Go 3)	1 800 000	11 000	1 208 000	592 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10614 (Rü 3)	12 348 000	126 000	126 000	12 222 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10600/2 (Renov. Go 2)	2 448 000	24 500	147 000	2 301 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10618/2 (Subv. Rü 2)	6 000 000	60 000	240 000	5 760 000
Darlehen Stadt Zürich, 24.42558 (Subv. Go 1, Go 2)	102 000	–	–	102 000
Darlehen Stadt Zürich, 30.49006 (Subv. Rü 2)	1 609 520	–	–	1 609 520
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 Hypotheken im 2. Rang	**34 305 520**	**223 000**	**1 923 000**	**32 382 520**
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	–	–	525 000
Darlehen Kanton Zürich, (Rü 1)	332 000	13 280	212 480	119 520
Darlehen Kanton Zürich, (Rü 1)	307 000	15 350	15 350	291 650
Darlehen Kanton Zürich, (Rü 1)	148 000	7 400	7 400	140 600
Darlehen Kanton Zürich, (Rü 2)	1 392 300	–	–	1 392 300
Darlehen Kanton Zürich, (Go 2, Go 3)	153 400	–	–	153 400
Total Hypotheken im 3. Rang	**3 128 200**	**36 030**	**235 230**	**2 892 970**
Hypotheken im 4. Rang				
4. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.01786/2 (Subv. Rü 2)	1 200 000	9 500	466 000	734 000
Darlehen SVW (Rü 2)	1 480 000	148 000	1 184 000	296 000
Total Hypotheken im 4. Rang	**2 680 000**	**157 500**	**1 650 000**	**1 030 000**
Total Hypothekardarlehen	**125 988 720**	**492 530**	**7 481 230**	**118 507 490**

Fonds und Rücklagen per 31. Dezember 2005

	Auflösung	Einlagen	Bestand
Amortisationskonto			
Bestand am 1. Januar			17 927 330.20
Bestand Amortisationsfonds Ex-Üetli		40 000.00	
Zuweisung gemäss Reglement		1 487 918.50	
Bestand am 31. Dezember			**19 455 248.70**
Heimfallkonto Altstetten und Hagenbuchrain			
Bestand am 1. Januar			552 036.30
Zuweisung gemäss Baurechtsvertrag		137 743.65	
Bestand am 31. Dezember			**689 779.95**
Wertberichtigung auf Liegenschaften			
Bestand am 1. Januar			1 741 223.05
Auflösung	1 741 223.05		
Bestand am 31. Dezember			**–**
Erneuerungsfonds			
Bestand am 1. Januar			15 626 058.80
Zuweisung nach Reglement		2 274 192.00	
Bestand Erneuerungsfonds Ex-Üetli		722 560.00	
Entnahme	77 359.60		
Bestand am 31. Dezember			**18 545 451.20**
Solidaritätsfonds			
Bestand am 1. Januar			83 000.00
Zuweisung gemäss Statuten		2 000.00	
Bestand am 31. Dezember			85 000.00
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			574 000.00
Zuweisung aus Gewinn Vorjahr		15 000.00	
Bestand Gesetzliche Reserve Ex-Üetli		19 610.00	
Bestand am 31. Dezember			**608 610.00**
Allgemeine Reserve			
Keine Veränderung			
Bestand am 31. Dezember			**90 000.00**

Foto: Dominik Arnold

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	Rossackerstr. 15-21	4				12		12								
	Triemlistr. 158-210	24	75					108		14						146
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, 15-51	23									23					54
Goldacker 3	Bergwiesen 4, 6, 15-29	10				24		36								
	Rossackerstr. 16, 31-33, 32, 36-68	11						12	36							
	Triemlistr. 126-128	2	23					12								120
Wydäcker 1	Wydäckerring 84-86, 108-112, 126-132, 101-135	19				19		64	18	13						114
Wydäcker 2	Wydäckerring 75-85, 80-82, 114-124	14	10			15		42	3	28						88
Wydäcker 3	Triemlistr. 179-185	4				1		23		2						
	Wydäckerring 87-93, 102-106	7	35			9		21		14						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 8	2														
Parkplatz Bach	Triemlistr. 140		22													
Rütihof 2	Rütihofstr. 26-30								10		15	1	4			
	Geeringstr. 57-67	9	84						22		22					74
Hagenbuchrain	Hagenbuchrain 11-13	2	55						6		8		3			
	Hagenbuchrain 10	1									1		1	3		
	Triemlistr. 22	1			1		1		2							
	Schützenrain 2, 2a	2							4		11					41
Rütihof 3	Rütihofstr. 32-48	9					16		21		30	1	9			
	Geeringstr. 69-73	3							9		11					97
	Hurdäckerstr. 6	1	103													
Schlieren/ Unterengstringen	Engstringerstr.															
Spielplatz	Bergwiesen	1														
Parkplatz Triemli	Birmensdorferstr.		35													
Total		**206**	**547**	**6**	**1**	**95**	**30**	**399**	**182**	**72**	**177**	**4**	**23**	**3**	**1**	**993**

Gewerberäume	Bezugs-jahr	Versicherungswert 900 %	Brutto-anlagekosten	Landkosten	Netto-anlagekosten
Freizeitraum	1945	27 514 200.00	11 167 458.90	2 039 024.90	9 128 434.00
Ladenlokal, Gewerberaum	1947	18 217 900.00	7 665 491.60	644 430.05	7 021 061.55
	1948	18 035 000.00	8 424 415.75	855 577.60	7 568 838.15
Doppelkindergarten, Tagesheim, Lager, Werkstatt, Waschsalon, Textilwerkstatt	1948	21 257 100.00	11 481 895.15	1 291 982.55	10 189 912.60
	1950	17 916 800.00	9 653 973.70	781 460.30	8 872 513.40
	1951	14 100 000.00	7 374 146.00	526 720.25	6 847 425.75
Coiffeursalon, Apotheke, Restaurant, Gesundheitssalon, Büro	1952	14 506 400.00	8 584 195.95	403 941.50	8 180 254.45
	1968	3 774 700.00	3 206 214.00	Baurecht	3 206 214.00
Pflegewohnung	1977	4 685 000.00	4 303 534.85	99 901.30	4 203 633.55
	1984	12 266 600.00	9 898 180.70	Baurecht	9 898 180.70
Pflegewohnung	1927	1 820 000.00	362 236.90	41 875.55	320 361.35
Lager, Trotte		431 000.00	960 970.60	736 399.15	224 571.45
			121 420.00	121 420.00	
28 Bastelräume, Freizeitraum, Töpferei	1997	24 904 900.00	26 600 000.00	Baurecht	26 600 000.00
12 Ateliers, 18 Bastelräume, Pflegewohnung	2005 2004 2004 2004	17 601 426.00 2 669 574.00	21 136 300.00 3 781 902.20	Baurecht 571 846.50	21 136 300.00 3 210 055.70
38 Bastelräume, Quartiertreff, Büros, Pflegewohnung	1997	27 693 400.00	37 297 601.45	Baurecht	37 297 601.45
			673 400.55	673 400.55	
		25 200.00		Pacht	
				Pacht	
		227 419 200.00	**172 693 338.30**	**8 787 980.20**	**163 905 358.10**

Organe und Verwaltung

Vorstand und Kommissionen

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

Vizepräsident
Mitglied Geschäftsleitung
Peter Seidler
Pappelstrasse 2, 8055 Zürich
pseidler@hispeed.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
Rütihofstr. 30, 8049 Zürich
Telefon 044 342 32 39
barbara-fritschi@bluewin.ch

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

Mitglied Betriebskommission
Doris Fehrenbacher
Wydäckerring 105, 8047 Zürich
Telefon 044 461 46 87
dfehrenbacher@bluewin.ch

Mitglied Baukommission
Ernst Meier
Hagenbuchrain 13, 8047 Zürich
Telefon 044 462 48 95
ernst.meier@heierli.ch

Kontrollstelle

Kurt Seiler
Rossackerstr. 41, 8047 Zürich
Telefon 044 491 29 34
kurtseiler@bluewin.ch

Hans Greissenegger
Rütihofstr. 18, 8049 Zürich
Telefon 044 341 50 74
greissi@bluewin.ch

Martin Hochschorner
Talchernstr. 3, 8049 Zürich
Telefon 044 342 31 61
martin@hochschorner.ch

Rechnungsprüfung
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
Schalterstunden:
Montag/Mittwoch/Freitag
08.30 – 10.30 Uhr

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

Sachbearbeiter Liegenschaften
Martin Huber
Gründenstrasse 42, 8247 Flurlingen
Telefon 052 659 48 30
m.huber@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
Regula Auckenthaler
r.auckenthaler@bg-sonnengarten.ch

Raumpflegerin
Maria Ciampa

Werkstatt Triemli

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

Leitender Hauswart
Urs Kehl

Hauswart
Roland Baur

Betriebspraktikerlehrling
Arbulon Sadiku

Gärtnerin
Jessica Pfändler

Gärtner
Salvatore Randone

Werkstatt Rütihof

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

Hauswart
Heinz Diem
James Delap

Bericht der Kontrollstelle für das Geschäftsjahr 2005

zuhanden der Generalversammlung 2006
der **Baugenossenschaft Sonnengarten**

Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschafter

In Ausübung des uns übertragenen Auftrages konnten wir die Führung der Geschäfte des Vorstandes und der Geschäftsstelle durch Sitzungsbesuche und Protokollprüfungen mitverfolgen. Dabei haben wir festgestellt, dass der Vorstand die Geschäfte im Sinne der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen im Interesse der Genossenschaft führte.

In unserem Auftrag hat wiederum die Visura Treuhand-Gesellschaft als externe Kontrollstelle die auf den 31. Dezember 2005 abgeschlossene Jahresrechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften geprüft.

Dabei wurde festgestellt, dass

- die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen,
- bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften eingehalten sind,
- der Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung Gesetz und Statuten entspricht.

Aufgrund der Ergebnisse unserer Prüfung empfehlen wir Ihnen, die geleisteten Arbeiten des Vorstandes und der Mitarbeiter der Verwaltung zu verdanken sowie den Jahresbericht und die Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, im April 2006

Hans Greissenegger Martin Hochschorner Kurt Seiler

Notizen

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