SONNEN GARTEN
Baugenossenschaft Zürich

Jahresbericht 2007

Inhaltsverzeichnis

Seite 4	Einladung zur 63. ordentlichen Generalversammlung
Seite 5	Editorial
Seite 6	Protokoll der 62. ordentlichen Generalversammlung vom 24. Mai 2007
Seite 15	Vorstand und Kommissionen
Seite 15	Bautätigkeiten
Seite 17	Personelles
Seite 20	Freizeit
Seite 24	Bilanz
Seite 28	Erfolgsrechnung
Seite 32	Bemerkungen zur Jahresrechnung
Seite 38	Hypothekardarlehen
Seite 39	Fonds und Rücklagen
Seite 40	Liegenschaftenverzeichnis
Seite 42	Organe und Verwaltung
Seite 44	Bericht der Revisionsstelle
Seite 46	Anhang: Antrag zu Traktandum 6

Einladung zur 63. ordentlichen Generalversammlung

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

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler

2. Abnahme des Protokolls der 62. ordentlichen Generalversammlung vom 24. Mai 2007

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. Anträge von Iris Scherrer Pellet und Laurent Pellet
   - 6.1 Überprüfen der Energie-Bilanz der Gebäude der BGS
   - 6.2 Installation von Sonnenkollektoren

7. Information über die Bauprojekte

8. Verschiedenes

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

Nach der Versammlung wird ein Imbiss offeriert.

Neu: Seit dem 4. April 2007 haben wir auch eine Töpferei >Seite 21

Editorial

Wohnen in der Zukunft

Am nationalen Wohnbaukongress in Zürich vom 23.-24. November 2007 wurde eine Fülle von Informationen, Anregungen und Vorschläge zum neuen Wohnen unterbreitet. So stellten Wiener Kollegen ein Wohn- und Kulturprojekt vor, das die ehemalige grösste Sargfabrik der Donaumonarchie in ein modernes Dorf verwandelte, welches die Bewohner weitgehend selbst verwalten. Kindergarten, Seminarraum, Restaurant und sogar ein Badehaus gehören zur Infrastruktur.

In unmittelbarer Nähe zu unseren Siedlungen im Triemli und Albisrieden wurde die Überbauung James realisiert unter dem Motto «Wohnen mit Service». Hier wird ein Zusatznutzen in Form eines Concierge angeboten; die Bewohner nehmen den Service dankbar an.

Weiter wurde über das Wohnen in der zweiten Lebenshälfte gesprochen im Wissen, dass immer mehr Menschen bei guter Gesundheit älter werden und in ihrer angestammten Umgebung bleiben möchten.

Diese 3 Beispiele zeigen, dass die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner an ihre Wohnungen und Umgebung sehr vielfältig sind. Eine Familie, bei der beide Elternteile zum Unterhalt der Familie beitragen, ist auf Betreuungsplätze angewiesen. Ältere Menschen wiederum sind dankbar, wenn sich Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe befinden. Gemeinschaftsräume, Treffpunkte und Spielplätze tragen dazu bei, sich kennen zu lernen und aufeinander zu zugehen.

Der Schriftsteller P.M. schliesslich führte die Teilnehmer in die Stadt von Übermorgen. Die ökologischen Diskussionen werden auch 2050 einen grossen Stellenwert einnehmen. Der heute angestrebte Verbrauch von 2000 Watt pro Person wird weiter auf 1000 Watt reduziert werden müssen, beim CO_2-Ausstoss verhält es sich ebenso.

Das vom Umweltminister Moritz Leuenberger kürzlich vorgestellte Gebäudesanierungsprogramm zeigt auf, dass alle diese Massnahmen auch ihren Preis haben. Mit andern Worten: Das Wohnen in Zukunft wird unabhängig von Hypothekarzinsentwicklungen mehr Geld kosten.

In diesem Sinne wird auch die Baugenossenschaft Sonnengarten weiterhin viele spannende Aufgaben zu bewältigen haben. Es sind Lösungen zu finden, an die wir bis vor kurzem nicht gedacht haben.

Für die konstruktiven Lösungen, die wir im vergangenen Jahr gefunden haben, danke ich allen, die dazu beigetragen haben, und bin überzeugt, dass die Baugenossenschaft Sonnengarten die künftigen Aufgaben beherzt und weiterhin mit viel Elan lösen wird.

Urs Erni, Präsident

Generalversammlung

Protokoll der 62. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Sonnengarten

Donnerstag, 24. Mai 2007, 19.30 Uhr
Seminarhotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich

BGS-Präsident Urs Erni begrüsst die Anwesenden um 19.40 Uhr zur 62. ordentlichen Generalversammlung. Zuvor hatte zum Auftakt das Baith Jaffe Klezmer Orchestra gespielt. Urs Erni sagt, dass diese Gruppe auch nach der Generalversammlung nochmals auftreten wird. Nun begrüsst er ganz speziell die Gäste: Herrn Ueli Keller und Herrn Stephan Schwitter vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen SVW, Herrn Peter Schneider von der ASIG, Herrn Andreas Blattmann von der BDO Visura, Herrn Ueli Oberholzer von der Baugenossenschaft des KVZ, Frau Regina Ledergerber von der Credit Suisse Private Banking, Herrn Kurt Stirnimann und Herrn Vasco Boss von der Credit Suisse, Herrn Urs Moser von der GMS Partner AG, Herrn Michael Ammann von der GGZ, Frau Gertrud Schmid und Frau Elisabeth Güntensperger von der Stiftung Alterswohnen Albisrieden, Herrn Dionysius Hungerbühler und Herrn Rolf Daenzer von der Zürcher Kantonalbank sowie Herrn Bruno Krucker und Frau Eva Stricker vom Büro von Ballmoos Krucker Architekten. Besonders begrüsst Urs Erni aber auch die GenossenschafterInnen, die das erste Mal an einer Generalversammlung der BGS teilnehmen.

Urs Erni dankt der GGZ und besonders auch Herrn Ammann, der heute Abend anwesend ist, für den Blumenschmuck.

Der Präsident bittet die Anwesenden, sich in die zirkulierenden Präsenzlisten einzutragen.

Urs Erni konstatiert, dass die Einladungen mit Traktandenliste zu dieser Generalversammlung rechtzeitig versandt worden sind, dass aber beim ersten Anlauf die Jahresberichte nicht alle vollständig waren. Er entschuldigt sich dafür auch im Namen der Druckerei. Urs Erni fragt, ob die anwesenden GenossenschafterInnen mit der Reihenfolge der Traktanden einverstanden sind. Nachdem dies der Fall ist, schreitet die Generalversammlung zur Wahl der Stimmenzähler.

1. Wahl der Stimmenzähler

Die Generalversammlung wählt für die heutige Versammlung einstimmig die folgenden Stimmenzähler:

Tisch 1: Herr Heim
Tisch 2: Herr Niggli
Tisch 3: Frau Frauchiger
Tisch 4 und Vorstandstisch: Herr Dürler
Tisch 5: Herr Greissenegger
Tisch 6: Herr Werder
Tisch 7: Herr Balmer
Tisch 8: Herr Nolan

Urs Erni berichtet, dass laut Türkontrolle 193 Genossenschafter anwesend sind. Gemäss Statuten müssen zehn Prozent der Genossenschafter anwesend sein, damit die Generalversammlung beschlussfähig ist. Laut Jahresbericht zählt die BGS 1027 Genossenschafter, womit die heutige Generalversammlung beschlussfähig ist.

2. Abnahme der Protokolle

2.1. der 61. ordentlichen Generalversammlung vom 24. Mai 2006

Urs Erni sagt, dass dieses Protokoll von der Kontrollstelle gelesen, genehmigt und unterzeichnet wurde. Es findet sich auf den Seiten 6–10 des Jahresberichts im vollen Wortlaut abgedruckt. Der Präsident fragt, ob jemand das Wort zum Protokoll wünscht oder ob der Wunsch besteht, dass das Protokoll vorgelesen wird. Beides ist nicht der Fall. Das Protokoll wird von der Generalversammlung einstimmig genehmigt.

2.2. der ausserordentlichen Generalversammlung vom 16. November 2006

Der Präsident macht darauf aufmerksam, dass auch dieses Protokoll von der Kontrollstelle gelesen, genehmigt und unterzeichnet wurde und sich im Jahresbericht auf den Seiten 10 –18 abgedruckt findet. Auch zu diesem Protokoll wünscht niemand das Wort. Es wird von der Generalversammlung einstimmig genehmigt. Urs Erni dankt der Verfasserin des Protokolls.

3. Jahresbericht

3.1. Abnahme Jahresbericht

Urs Erni bittet die Anwesenden, den Jahresbericht zur Hand zu nehmen. Dann führt er kurz durch diesen. Er gratuliert den Eltern der auf Seite 23 des Jahresberichts aufgeführten neugeborenen Kinder von GenossenschafterInnen. Ebenfalls auf Seite 23 sind die im vergangenen Geschäftsjahr verstorbenen Mitglieder der BGS aufgeführt. Der Ehrenpräsident der BGS, Paul Reinhard, ist am 12. Dezember 89-jährig gestorben. Urs Erni würdigt ihn als herausragende Persönlichkeit und als Baumeister der BGS. Er bittet um eine Gedenkminute für die Verstorbenen. Nun spricht er im Namen aller den Angehörigen sein Beileid aus.

Der Jahresbericht wird von der

Generalversammlung einstimmig genehmigt. Urs Erni dankt allen Verfassern des Jahresbericht und der Fotografin, die die Bilder für die Illustration des Jahresberichts gemacht hat. Die Fotografin ist eine Tochter von BGS-Geschäftsführer Georges Tobler.

3.2 Abnahme Jahresrechnung

Urs Erni berichtet, dass die Jahresrechnung durch die Kontrollstelle und die BDO Visura geprüft wurde. Ihr Bericht findet sich auf Seite 49 des Jahresberichts. Der Präsident macht darauf aufmerksam, dass Herr Greissenegger von der Kontrollstelle und Herr Blattmann von BDO Visura heute Abend anwesend sind. Nun übergibt er das Wort Georges Tobler, der die Jahresrechnung erläutert.

Georges Tobler erklärt, dass er einige Kennzahlen der BGS im Vergleich mit der Kostenstatistik des SVW bezogen auf eine Wohnung vorstellen wird. Er zeigt Übersichten dieser Zahlen mittels Hellraumprojektor. Dabei hält er fest, dass sich das langfristige Fremdkapital pro Wohnung auf Vorjahresniveau gehalten hat. Die Zunahme beim Eigenkapital resultiert aus den Einlagen in die allgemeinen Reserven. Die Mietzinseinnahmen waren im vergangenen Jahr leicht höher als im Vorjahr. Cashflow, Jahresgewinn und die getätigten Abschreibungen haben ebenfalls zugenommen. Der Vorstand erwägt eine Mietzinsanpassung per 1. Oktober, zumal die Mietzinse in der BGS seit dem 1. Juli 2003 auf gleicher Höhe sind. Diese Mietzinsaufschläge werden sich im gleichen Rahmen wie die letzten Mietzinserhöhungen der BGS bewegen. Georges Tobler weist darauf hin, dass die Erhöhung der Ausgaben für den Unterhalt im Jahresbericht ausführlich erklärt ist. Er macht ausserdem darauf aufmerksam, dass der Verwaltungsaufwand deutlich gesenkt werden konnte und sich dem Referenzwert des SVW annähert. Die Fremdkapitalzinsen bewegen sich ungefähr auf Vorjahreshöhe. Das gleiche gilt für Abgaben und Gebühren. Die Zunahme des Verschuldungsgrades resultiert aus dem Verkauf der Scheune im Hagenbuchrain, die mit keiner Hypothek belastet war. Die Hypotheken der BGS verteilen sich dadurch nun auf weniger Kapital. Die Reduktion des Eigenfinanzierungsgrads ist dadurch bedingt, dass frei werdende Wohnungen in der Etappe Triemli nur mehr befristet vermietet werden; diese Neumieter werden damit nicht Genossenschafter und steuern kein Anteilscheinkapital bei. Die BGS musste daher bislang über eine halbe Million Franken Anteilscheinkapital auszahlen. Zusammenfassend konstatiert Georges Tobler, dass die BGS ein gutes Jahr hinter sich hat und nach wie vor finanziell sicher da steht.

Georges Tobler präsentiert nun noch einige Zahlen zur Zusammensetzung der Bevölkerung in Zürich, die in Mietwohnungen lebt.

Anschliessend eröffnet Georges Tobler die Fragenrunde zur Jahresrechnung.

Herr Werren fragt, ob der Betriebsaufwand auch in Zukunft bei CHF 3.2 Millionen bleiben wird oder ob er noch mehr ansteigen wird? Er fürchtet, dass die BGS im letzteren Fall langsam in einen Engpass käme. Ausserdem wundert er sich, dass die Abschreibungen um CHF 410'000.– zurückgegangen sind. Früher hätte es genaue Vorschriften gegeben, welche Abschreibungen zu tätigen sind. Ihm fällt auf, dass der Rückgang der Abschreibungen genau dem Betrag entspricht, um den die Unterhaltskosten angestiegen sind. Nun stellt sich für Herr Werren die Frage, ob ausreichend Abschreibungen vorgenommen und die Vorschriften eingehalten worden sind. Herr Werren sagt, er habe den wunderbar blumigen Artikel von Dr. Ariel S. Goekmen (Finanzdelegierter des Vorstands) im Jahresbericht gelesen. Dabei habe er die schlimme Feststellung machen müssen, dass die BGS Wertschriften in der Höhe von CHF 17 Millionen habe, die aber nur gerade Zinsen von CHF 111'000.– eingebracht hätten, was 0.65 Prozent Nettorendite entspreche. Das finde er verwirrend. Die BGS habe Anleihen in annähernd gleicher Höhe ausgegeben. Diese hätten die BGS im Jahr 2006 CHF 528'000.– gekostet.

Georges Tobler nimmt Stellung zur ersten Frage von Herrn Werren. Er sagt, dass der Betriebsaufwand im Budget 2007 in gleicher Höhe eingesetzt ist. Er weist aber darauf hin, dass die Liegenschaften der BGS immer älter werden, wodurch der Unterhalt aufwändiger wird. Zu den Vorschriften über die Abschreibungen erklärt er, dass im Minimum ein halbes Prozent zurückgelegt werden muss, während die obere Grenze bei einem Prozent liegt. Zur Frage der Wertschriften nimmt Ariel S. Goekmen Stellung. Er berichtet, dass die BGS mit ihren Wertschriften im Jahr 2006 eine Rendite von 2.3 Prozent über alles nach Spesen erwirtschaftet hat. Dabei wurde das Prinzip des vorsichtigen Kaufmanns gewahrt. Das heisst, die BGS weist

nur realisierte Gewinne aus. Herr Werren wendet ein, dass es für ihn selbstverständlich sei, dass nach dem Prinzip des vorsichtigen Kaufmanns bilanziert würde, aber er frage sich, ob allenfalls die Wertschriften weit unter dem Bilanzwert in der Rechnung figurierten. Ariel S. Goekmen erwidert, ein Gewinn sei erst dann realisiert, wenn die Wertschriften verkauft sind. Herr Werren fragt nach, ob denn der Bilanzwert von CHF 17 Mio. weitaus tiefer als der Depotwert sei. Ariel S. Goekmen sagt, der eigentliche Wert des Wertschriftenvermögens betrage CHF 18.4 Millionen.

Zu den ausgegebenen Anleihen der BGS sagt Ariel S. Goekmen, diese Obligationen seien für die BGS ein Weg, benötigte Mittel aus dem Kreis der GenossenschafterInnen zu generieren, statt es von den Banken zu nehmen. Man kann so den Genossenschaftern einen höheren Zins geben, den die BGS sonst den Banken geben müssten. Die BGS hat zudem eine sehr vorsichtige Politik. Eine starke Genossenschaft zeichnet sich unter anderem dadurch aus, dass sie viel Cash hat. Die meisten Gesellschaften, die Konkurs anmelden müssen, geraten in diese Lage nicht, weil sie generell zu wenig finanzielle Ressourcen hätten, sondern nur, weil sie zu wenig liquid sind. Herr Werren sagt, die Genossenschafter würden also der BGS CHF 16 Millionen via Anleihen geben und die BGS lege dann CHF 17 Millionen in Wertschriften an, die einen ziemlich schmalen Ertrag abwerfen würden. Darin sehe er eine Benachteiligung der Genossenschaft. Ariel. S. Goekmen sagt, diese Anlagestrategie sei im Vorstand besprochen worden und der Vorstand sei zum Schluss gekommen, dass das Statement, genügend Cash zu haben, der BGS dieses Vorgehen Wert sein sollte. Herr Werren bittet um Entschuldigung für die lange Unterbrechung.

Herr Naef vom Schützenrain meldet sich zu Wort. Ihm ist aufgefallen, dass bei der Erfolgsrechnung auf Seite 37 des Jahresberichts die Zahlen von 2005 und 2006 einander gegenübergestellt werden. Ihm erschiene es aber wichtiger, zu sehen, was für das Jahr 2006 budgetiert gewesen war, als wie sich die Zahlen von 2006 zu denen von 2005 verhalten. Das Budget aber sei im Jahresbericht nicht abgedruckt. Urs Erni sagt, man könnte das in Zukunft machen. Die BGS habe im Übrigen im Rahmen des Budgets abgerechnet.

Da es keine weiteren Wortmeldungen gibt, stimmt die Generalversammlung über die Jahresrechnung ab und genehmigt diese einstimmig. Urs Erni dankt der Generalversammlung. Überdies bedankt er sich im Namen aller GenossenschafterInnen bei Georges Tobler und Maria Guglielmino für die korrekte Rechnungsführung.

3.3 Entlastung Vorstand

Urs Erni weist darauf hin, dass sich der Bericht der Kontrollstelle auf Seite 41 des Jahresberichts findet. Er fragt die Generalversammlung, ob es Wortmeldungen zu diesem Traktandum gibt. Dies ist nicht der Fall. Die Generalversammlung entlastet den Vorstand einstimmig.

4. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns

Urs Erni bittet die Anwesenden, den Jahresbericht auf Seite 37 aufzuschlagen. Der Vorstand beantragt, das Anteilscheinkapital mit drei Prozent zu verzinsen. Nachdem es auch zu diesem Traktandum keine Wortmeldungen gibt, stimmt die Generalversammlung über den Antrag des Vorstandes ab und nimmt ihn einstimmig an.

5. Statutenänderung

Urs Erni sagt, dass mit der Einladung zu dieser Generalversammlung eine Beilage verschickt wurde, die dieses Traktandum behandelt. Er übergibt BGS-Vizepräsident lic. iur. Peter Seidler das Wort. Peter Seidler sagt, dass es für eine Statutenänderung die Zustimmung von zwei Dritteln der anwesenden GenossenschafterInnen braucht. Er erklärt, warum der Vorstand der Generalversammlung diese Statutenänderung vorschlägt: Der Bund will das Obligationenrecht ändern. Insbesondere sollen die Bestimmungen über die Revision geändert werden, es soll neu die so genannte Rechtsformneutralität gelten. Das bedeutet, dass man nicht mehr darauf schaut, unter welcher Gesellschaftsform ein Unternehmen auftritt, sondern nur darauf, welche betriebswirtschaftliche Grösse es hat. Aufgrund der Anleihen, die die BGS ausgibt, würde sie der geplanten neuen Vorschrift des Obligationenrechts unterstehen, wonach die Revision durch ein unabhängiges Revisionsunternehmen durchgeführt werden muss, und nicht mehr durch eine interne Kontrollstelle erfolgen kann. Die vom Vorstand vorgeschlagene Statutenänderung garantiert, dass die Revision der BGS den geplanten neuen gesetzlichen Vorgaben des Bundes entsprechen würde. Peter Seidler fragt die Anwesenden, ob sie Fragen zu diesem Thema haben. Dies ist nicht der Fall. Die Abstimmung ergibt, dass 172 GenossenschafterInnen der Statutenrevision zustimmen.

Dagegen votiert niemand, es gibt auch keine Stimmenthaltungen. Urs Erni erklärt, dass es für diese Statutenänderung die Zustimmung von mindestens 128 der anwesenden GenossenschafterInnen braucht, was der Fall ist. Die Statutenänderung ist damit beschlossen. Die neuen Statuten werden demnächst allen GenossenschafterInnen zugeschickt.

6. Wahlen

6.1. Wahl des Präsidenten

Peter Seidler sagt, dass sich Urs Erni für das Amt des Präsidenten zur Wiederwahl stellt. Er fragt die Generalversammlung an, ob es Gegenkandidaten gibt. Dies ist nicht der Fall. Die Generalversammlung wählt Urs Erni einstimmig wieder zu ihrem Präsidenten. Peter Seidler gratuliert Urs Erni zur Wahl und berichtet, dass heute ein ganz spezieller Tag ist. Urs Erni wurde vor zwanzig Jahren, am 15. Mai 1987, erstmals zum Präsidenten der BGS gewählt. Er ist der vierte Präsident der BGS. In den 14 Jahren, in denen Peter Seidler Urs Erni kennt, habe sich dieser nicht durch grosse Worte hervorgetan und nur versprochen, was er halten konnte. Peter Seidler würdigt Urs Erni als einen Präsidenten, der sich unermüdlich für die Interessen der BGS einsetzt. Unter seiner Leitung ist der Liegenschaftenbestand der BGS von 176 auf 205 Liegenschaften angestiegen. Auch der Vorstand ist ihm zu Dank verpflichtet. Dank seiner ausgleichenden Art ist der Vorstand zu einem guten, sich ergänzenden Team zusammengewachsen. Dafür dankt ihm Peter Seidler von ganzem Herzen. Er gratuliert Urs Erni im Namen aller zum 20-jährigen Jubiläum und überreicht ihm ein Präsent.

Urs Erni dankt Peter Seidler für die berührenden Worte.

6.2. Wahl der übrigen Vorstandsmitglieder

Urs Erni berichtet, dass Doris Fehrenbacher sich nicht wieder zur Wahl stellt. Sie gehört dem Vorstand seit 18 Jahren an. Der Vorstand bedauert ihren Entscheid, aus diesem Gremium auszutreten, ausserordentlich. Sie hatte sich während ihrer Amtszeit sehr für ältere und sozial benachteiligte Bewohner der BGS-Liegenschaften eingesetzt. Die BGS verdankt ihr insbesondere die beiden Pflegewohnungen. Mit ihrer ruhigen Art verstand sie es auch, Mieterstreitigkeiten zu schlichten. Urs Erni dankt Doris Fehrenbacher ganz herzlich für ihre wertvolle Arbeit und wünscht ihr und ihrem Gatten Peter Fehrenbacher alles Gute für die Zukunft. Urs Erni übergibt ihr einen Blumenstrauss und ein Präsent.

Urs Erni sagt, dass sich die übrigen vier Vorstandsmitglieder, also Peter Seidler, Ariel S. Goekmen, Ernst Meier und Barbara Fritschi wieder zur Wahl stellen. Der städtische Vertreter im Vorstand der BGS, Thomas Braun, wird durch die Stadt Zürich gestellt und kann nicht durch die BGS-GenossenschafterInnen gewählt werden. Urs Erni fragt die Generalversammlung, ob es Wortmeldungen zu diesen vier Kandidaten gibt. Nachdem niemand das Wort wünscht, schlägt er vor, dass die Wahl in Globo erfolgt. Er fragt die anwesenden GenossenschafterInnen, ob sie damit einverstanden sind. Dies ist der Fall. Die Generalversammlung wählt Peter Seidler, Ariel S. Goekmen, Ernst Meier und Barbara Fritschi einstimmig wieder in den Vorstand. Urs Erni gratuliert den Gewählten.

Urs Erni sagt, dass nun noch die Ersatzwahl für Doris Fehrenbacher erfolgen soll. Im Mitteilungsblatt waren die GenossenschafterInnen aufgerufen worden, sich zu melden, falls sie sich vorstellen könnten, in einem der Gremien der BGS tätig zu sein. Carmen Moser Nespeca hat sich auf diese Anzeige hin gemeldet. Sie ist verheiratet und Mutter einer zweijährigen Tochter. Ihr Mann wohnt bereits seit Anfang der 80er-Jahre in der BGS. Carmen Moser Nespeca hat die Kantonale Maturitätsschule für Erwachsene besucht und anschliessend in Zürich und China Sinologie und Religionswissenschaft studiert. Sie arbeitet zurzeit als wissenschaftliche Assistentin an der Universität Zürich und wird sich zur Gymnasiallehrerin für das Fach Religion weiterbilden. Urs Erni sagt, dass sich der Vorstand über eine Zusammenarbeit mit Carmen Moser Nespeca freuen würde. Sie hat bereits als Gast an mehreren Vorstandssitzungen teilgenommen. Urs Erni bittet Carmen Moser Nespeca, sich noch kurz selbst vorzustellen. Carmen Moser Nespeca dankt Urs Erni für die einführenden Worte. Sie selbst wohne seit knapp einem Jahrzehnt in der BGS und schätze die angenehme Wohnatmosphäre. Sie sagt, sie sei daher bereit, ihren Beitrag zu leisten.

Urs Erni beantragt die Wahl von Carmen Moser Nespeca in den Vorstand. Die Generalversammlung folgt diesem Antrag und wählt sie einstimmig zur Nachfolgerin von Doris Fehrenbacher. Die Generalversammlung applaudiert. Urs Erni heisst die neue Kollegin herzlich willkommen und dankt den Anwesenden im Namen des Vorstandes für das Vertrauen.

6.3. Wahl der Revisionsstelle

Urs Erni erklärt, dass nun neu eine Revisionsstelle gewählt werden muss,

da die unter Traktandum 5 beantragte Statutenänderung angenommen worden ist. Die Rechnung der BGS wird seit vielen Jahren durch die BDO Visura revidiert. Herr Blattmann und sein Team haben sich dabei als kritische und aber auch konstruktive Prüfer bewährt. Neu ist nun nicht mehr nur die Rechnung, sondern die gesamte Geschäftstätigkeit zu prüfen. Die Revisionsstelle, die dies vornimmt, muss daher besonders befähigt sein. Der Vorstand schlägt hierfür die BDO Visura vor. Urs Erni fragt, die Anwesenden, ob jemand das Wort wünscht. Es meldet sich niemand. Die Generalversammlung wählt die BDO Visura einstimmig zur Revisionsstelle.

7. Ersatzneubauten Triemli Zürich

7.1. Projektvorstellung Bruno Krucker, Architekt ETH BSA

Urs Erni lässt den bisherigen Verlauf dieses Projekts Revue passieren. Er sagt, dass versprochen worden war, dass nicht vor 2008 mit den Abbrucharbeiten begonnen würde. Von 2004 bis heute konnten von den 144 Wohnungen im Triemli 103 umgesiedelt werden. Einige der Mieter haben die BGS verlassen und gingen in ein Altersheim oder eine Alterssiedlung. Für die noch verbleibenden 41 Mietpartien sucht man eine gute Lösung, auch unter Beizug professioneller Hilfe. Urs Erni betont, dass niemand aus der Wohnung geworfen werden soll. Die BGS hat noch viele Wohnungen im Quartier, die denen im Triemli sehr ähnlich sind. Urs Erni macht darauf aufmerksam, dass mit der Einladung zur heutigen Generalversammlung eine Projektdokumentation zu den geplanten Neubauten verschickt wurde. Ausserdem sind hinten im Saal Pläne und Modelle ausgestellt. Urs Erni übergibt nun das Wort Bruno Krucker, der das Projekt vorstellt.

Bruno Krucker zeigt auf dem Hellraumprojektor eine Flugaufnahme des Gebietes Triemli. Er erzählt, dass in den 40-er Jahren des vergangenen Jahrhunderts relativ grün gebaut wurde, während heute dichter, aber trotzdem mit hoher Qualität gebaut wird. Er zeigt Pläne und Ansichten der geplanten Siedlung. Vorgesehen ist ein grosser Innenhof beziehungsweise Park, der eine quartierübergreifende Verbindung schaffen soll. Die neue Überbauung soll mehr als 190 Wohnungen umfassen. Die Siedlung wird nicht direkt an der Strasse stehen, sondern es soll ein grünes Band entlang der Bauten führen. Die Zufahrt wird vom Rossacker her erfolgen. Es soll Gemeinschaftsräume, einen Laden und eine Pflegewohnung geben. Zugänge gibt es überall von der Strasse her. Gleichzeitig können aber die Kinder vom Treppenhaus direkt in den Hof gelangen, ohne die Strasse überqueren zu müssen. Nun stellt Bruno Krucker die drei Wohnungstypen vor. Er erklärt, dass es bei den Wohnungen an der Birmensdorferstrasse eingezogene Loggien geben soll, die das ganze Jahr genutzt werden können. Bruno Krucker betont, dass dies erst ein Vorprojekt ist, und dass es daher noch etwa ein Jahr dauern wird, bis gebaut werden kann.

Urs Erni dankt Herrn Krucker für seine Präsentation. Nun informiert Urs Erni über die Kosten, die dieser Ersatzneubau verursachen wird. Er verweist dafür auf die Seite 3 der Weisung zu diesem Geschäft und zeigt ausgewählte Kennzahlen auf dem Hellraumprojektor. Urs Erni konstatiert, dass die BGS mit dem Projekt Ringling nach wie vor sehr günstig fährt.

Allerdings hat ein geologisches Gutachten gezeigt, dass im Triemli der Üetliberghang hinsichtlich der Fundation für die Kosten ungünstig ist. Im Endeffekt bedeutet dies, dass der Mietzins für eine 4-Zimmerwohnung ungefähr CHF 1'800.– betragen wird.

Urs Erni fragt, ob es Wortmeldungen zu diesem Thema gibt. Herr Malinverno konstatiert, dass die Wohnungen im Haus Süd kein Reduit haben. Überdies bemängelt er, dass keine Quadratmeterzahlen für die Zimmer der Wohnungen angegeben sind. Herr Malinverno fragt auch, welche Einrichtung für die Waschküchen geplant sei, ob diese auf den Etagen oder im Keller platziert werden soll. Urs Erni antwortet, dass es in der Tat nicht in allen Wohnungen ein Reduit geben wird. Die Waschküchen sind so eingeplant, dass es für je 6 oder 8 Wohnungen eine Waschküche mit Trockner geben wird, die je nach Haus teilweise im Parterre eingerichtet werden sollen. Urs Erni bestätigt, dass die Grösse der Wohnungen in der Weisung abgedruckt ist, nicht aber die Grösse der einzelnen Räume. Generell lasse sich aber sagen, dass kein Zimmer unter 12 Quadratmeter gross sei. Die Loggien seien 9 Quadratmeter, die Wohnzimmer 35 Quadratmeter gross. Die Wohnungsgrössen lassen sich damit mit denen im Rütihof vergleichen. Es wird die Anschlussfrage gestellt, warum in den 3 1/2-Zimmerwohnungen die Schlafzimmer grösser sind als in 4 1/2– und 5 1/2-Zimmerwohnungen.
Herr Krucker erklärt, die Vorgabe für das Projekt sei gewesen, dass eine 4-Zimmerwohnung nicht mehr als CHF 1800.– kosten dürfe, was nur schwer zu realisieren gewesen sei, zumal alle Zimmer gut möblierbar sein sollen. Frau Gualeni, die an der Triemlistrasse wohnt, fragt, warum keine Gartensitzplätze vorgesehen

sind. Sie ist in der BGS aufgewachsen und ist sich gewohnt, dass es Sitzplätze gibt. Sie findet den Park nicht gerade gut. Urs Erni gibt zu bedenken, dass 5-stöckig gebaut werden soll und ja nur die Parterrewohnungen einen Sitzplatz hätten. Ein Park dagegen ist für alle da und wird nicht privatisiert. Dieses Konzept hat sich im Hagenbuchrain bewährt. Eine Genossenschafterin, die an der Triemlistrasse 192 wohnt, fragt, was mit den grossen Bäumen geschehen wird. Urs Erni sagt, vis-à-vis der Birmensdorferstrasse gäbe es einen Baumbestand, der nicht angetastet werden müsse. Der grosse Baum bei der Triemlistrasse 180 wird ebenfalls stehen bleiben. Es wird die Anschlussfrage gestellt, wie im Projekt ökologische Aspekte hinsichtlich Heizung, Wasser und weiteres berücksichtigt sind. Urs Erni sagt, als Heizsystem sei eine Erdsondenheizung vorgesehen. Herr Mostert stellt eine Frage zur Konstruktion und möchte Genaueres über die Ausgestaltung von Fassaden, Dächern und Fenstern wissen. Bruno Krucker erklärt, da die geplanten Häuser sehr gross werden, seien die Knicke wesentlich, damit die Fassade nicht so riesig aussieht. Geplant sind überdies relativ grosse, gut besonnte Fenster. Allerdings ist die Aussenkubusgestaltung noch nicht völlig klar. Die Bepflanzung des Hofes wird fast baumartig werden. Herr Mostert findet die Aussage zur Fassade etwas vage für ein Bauprojekt. Da die Kosten angegeben seien, müsste man die Materialisierung benennen können. Urs Erni sagt, es werde eine Betonfassade werden, in etwa wie bei der Altersresidenz neben dem Spirgarten. Die Kostenvorgaben seien im Übrigen in diesem Punkt klar gesetzt. Herr Malinverno fragt, ob der Nussbaum an der Triemlistrasse nicht geschützt sei. Urs Erni meint, dieser Baum könnte grundsätzlich trotz des Neubaus stehen bleiben. Herr Malinverno fragt, ob ein etappenweiser Abriss geplant sei und wie dieser erfolge. Urs Erni sagt, dass der 1. Oktober 2008 der früheste Termin für einen Baubeginn sei. Wo allerdings begonnen werde, sei noch nicht geklärt.

7.2. Projekt- und Kreditgenehmigung

Die Generalversammlung genehmigt das Bauprojekt und den Baukredit von CHF 77'961'000.– mit 166 zu einer Stimme bei 15 Enthaltungen.

8. Antrag von zwei Genossenschafterinnen aus der Überbauung Hagenbuchrain betr. Trotte

Urs Erni berichtet, dass dieses Traktandum auf einem Antrag von zwei GenossenschafterInnen beruht, der zusammen mit dem Jahresbericht in schriftlicher Form versandt wurde. Er zeigt auf dem Hellraumprojektor ein Bild der Trotte und erzählt, dass diese zusammen mit der Scheune ursprünglich zum Grundstück der Familie Knecht gehört hatte. Im Zusammenhang mit dem Quartierplan Hagenbuchrain wurde Land zusammengelegt. Als Zürich eine neue Bau- und Zonenordnung erhielt, wurden die Scheune und die Trotte ins Inventar schützenwerter Bauten aufgenommen und der Kernzone Albisrieden zugeordnet. Die BGS hat die Scheune inzwischen verkauft und der neue Käufer hat sie renoviert. Ursprünglich war vorgesehen gewesen, dass die BGS die Trotte renoviert und als Gemeinschaftslokal nutzt. Eine Umfrage bei den Mietern im Hagenbuchrain zeigte allerdings, dass dieses Gemeinschaftslokal auf wenig Interesse stossen würde. Der Projektvorschlag für den Umbau sah ausserdem Kosten von CHF 400'000.– vor. Der Vorstand befand dies für zu teuer, insbesondere angesichts dessen, dass der Raum wahrscheinlich nicht sehr intensiv genutzt werden würde. Auch beim Gemeinschaftsraum im Rütihof hat sich im Nachhinein gezeigt, dass er nicht so rege genutzt wird, wie erwartet. In der Zwischenzeit nahm nun aber das Bedürfnis nach einem Gemeinschaftsraum im Hagenbuchrain wieder zu. Der Vorstand steht dieser Forderung offen gegenüber, hat aber Bedenken wegen der hohen Kosten, die ein Umbau der Trotte mit sich bringen würden und wegen der Nachbarschaft der Trotte, die nicht sehr erfreut wäre, wenn da eine «Festhütte» entstehen würde, wobei das natürlich auch ganz klar nicht die Idee eines solchen Gemeinschaftslokales wäre, das wie auch die anderen Gemeinschaftsräume der BGS einem strengen Belegungsreglement unterstellt würde. Dennoch haben die Nachbarn der Trotte bereits Einsprachen gegen einen allfälligen Umbau angekündigt. Urs Erni gibt zu bedenken, dass mit der Trotte etwas geschehen muss, da ihr Zustand nicht gut ist, wobei es aber auch wieder schade wäre, sie abzubrechen. Der Vorstand schlägt daher vor, den Bewohnern der Siedlung Hagenbuchrain einen grossen Hobbyraum als Gemeinschaftsraum zur Verfügung zu stellen und diesen den Bedürfnissen entsprechend mit Infrastruktur nachzurüsten, die Trotte dagegen zu verkaufen.

Urs Erni sagt, dass die GenossenschafterInnen Christine Luggen, Barbara Frauchiger, Thilo Gruber und Bänz Friedli ihren Antrag auf Nichtverkauf und Ausbau der Trotte rechtzeitig eingereicht haben. Urs Erni übergibt das Wort Bänz Friedli, der sich vorgängig bereit erklärt hat, der

Generalversammlung

Generalversammlung den Antrag auch noch kurz mündlich vorzustellen. Bänz Friedli erklärt, dass die AntragstellerInnen vor allem auch möchten, dass dieser Prozess demokratisch zu Ende geführt wird. Denn die Generalversammlung hatte vor zwei Jahren beim Verkauf der Scheune beschlossen, dass aus der Trotte ein Siedlungslokal gemacht wird. Jetzt plötzlich wird der Verkauf dieser Trotte beantragt. Sicher sei die von Urs Erni angesprochene Umfrage nicht so erfolgreich gewesen. Einige Bewohner hätten diesen Fragebogen allerdings nie erhalten, zu diesen gehöre auch die Familie Friedli. Bei einer erneuten Unterschriftensammlung durch GenossenschafterInnen aus dem Hagenbuchrain hätten 52 Familien und Einzelpersonen unterschrieben. Das Siedlungslokal würde Raum für die unterschiedlichsten Aktivitäten geben, unter anderem für eine Krabbelgruppe, einen Mittagstisch, Film- oder Jassabende und für Kindergeburtstage. Der Vorschlag mit dem Hobbyraum ist für die Antragsteller nicht befriedigend. Sie können sich so ein Siedlungslokal nicht innerhalb eines Hauses vorstellen und denken, dass es dann wohl nicht genutzt würde. Ein Projekt für eine halbe Million Franken sei sehr teuer, aber die Architekten hätten selbst gesagt, dass es auch günstiger ginge. Bänz Friedli sagt, dass zwar auch CHF 200'000.– oder CHF 300'000.– noch teuer seien, aber angesichts der CHF 78 Millionen für den Ersatzbau Triemli sei es wieder wenig. Er fände es schade, dieses Schmuckstück zu verkaufen. Eine Nachbarin, die mit Einsprache droht, könne kein Grund sein, denn sie habe das Land der BGS verkauft und damit viel Geld verdient. Bänz Friedli argumentiert, dass dieses Siedlungslokal dem ganzen Quartier als Quartierzentrum zu Gute käme.

Urs Erni wendet ein, dass auch das Siedlungslokal im Rütihof in einem Wohngebäude sei, was kein Nachteil sei, da man so oder so ein Benutzungsreglement haben müsse. Ausserdem findet es Urs Erni einfacher, Mittagstische oder ähnliches in einem Wohnhaus zu veranstalten, da hier mit Kellern (für Lebensmittel etc.) die Infrastruktur besser ist. Er betont, dass der Vorstand nicht grundsätzlich gegen ein Siedlungslokal ist. Aber die Trotte sei einfach zu teuer. Im Hagenbuchrain sollte man arrondieren. Die Scheune wurde bereits verkauft und wird nun gut genutzt. Bei der Trotte würde das genauso funktionieren. Urs Erni fragt, ob es weitere Wortmeldungen zu diesem Antrag gibt. Herr Naef meldet sich. Er erachtet den Vorschlag des Vorstands, einen Hobbyraum umzunutzen, nicht für tauglich, da die grössten Hobbyräume im Hagenbuchrain nur wenig mehr als 30 Quadratmeter gross seien, was sehr knapp sei, wenn da noch eine Küche eingebaut würde. Er sieht, dass es bei der Trotte Umbaukosten geben würde, findet diese aber nicht hoch angesichts des Vorschlags des Vorstands, die Trotte für einen Butterbrotpreis zu verkaufen. Herr Mostert sagt, er staune über den hohen Preis für einen Umbau der Trotte. Er fragt, was denn die Vorgabe des Vorstands für dieses Projekt gewesen sei. Er sieht, dass man die Trotte der Kanalisation anschliessen müsse, was aber bereits erfolgt sei. Er möchte wissen, wie viel dies gekostet hat und was im Endzustand alles in diese Baute müsste.

Urs Erni erklärt, dass die Erschliessung in Zusammenhang mit der Scheune erfolgt ist und um die CHF 40'000.– gekostet hat. Die Innenausstattung des Siedlungslokals sieht er analog den anderen Siedlungslokalen der BGS. Es bräuchte also eine Küche und eine Toilette. Im Rütihof hat das Gemeinschaftslokal angesichts der rund 250 Wohnungen gegen 70 bis 80 Sitzplätze. In Trotte gäbe es zwar weniger Sitzplätze, aber sie wäre dennoch zu gross für die 40 Wohnungen.

Frau Mostert fragt, ob denn die ausgebaute Trotte nur für die Bewohner der Siedlung Hagenbuchrain oder auch für andere zugänglich wäre. Da die BGS im Wachsen begriffen ist, fragt sie, ob nicht auch die Bewohner der Etappen Goldacker und Wydäcker die Trotte nutzen könnten. Urs Erni sagt, er gehe davon aus, dass der Raum auch anderen BGS-GenossenschafterInnen zur Verfügung gestellt werden könne. Frau Mostert wendet ein, dann könne aber die Trotte nicht in Relation zu den 40 Wohnungen des Hagenbuchrains gesehen werden. Urs Erni sagt, da gebe er ihr zwar Recht, aber man müsse sehen, dass in der neuen Triemlisiedlung auch wieder ein Gemeinschaftsraum geplant sei. Herr Mostert fragt nochmals nach, was genau die Vorgaben gewesen seien, die man den Architekten gemacht habe. Urs Erni sagt, dass die BGS das Architekturbüro Bünzli & Courvoisier, das auch die Überbauung Hagenbuchrain als solche realisiert hatte, damit beauftragt hatte, ein Projekt für den Ausbau der Trotte auszuarbeiten. Dort wo die Töpferei war, sollten dabei die Küche und Sanitäranlangen eingerichtet werden. Dort wo ehemals die Garage eingerichtet war, sollte der Versammlungsraum mit einer Fläche von rund 30 Quadratmetern untergebracht werden.

Bänz Friedli schlägt vor, dass alle den Raum nutzen können, nicht nur die GenossenschafterInnen, sondern gegen eine höhere Gebühr auch der Rest

des Quartiers. Den Ausbau der Trotte stellt er sich möglichst rudimentär vor. Urs Erni weist die Anwesenden darauf hin, dass der Antrag der GenossenschafterInnen noch kein Projekt und keine Kosten beinhaltet.

Herr Müller meldet sich zu Wort und sagt, man müsste halt Genossenschaftssinn beweisen und beim Umbau selbst Hand anlegen. Herr Fischer meint, er interessiere sich für die Zahlen; der aktuelle Bodenpreis scheine ihm mit CHF 410'000.– doch sehr billig zu sein. Urs Erni erklärt, dass das Land Teil der Kernzone ist und daher nicht überbaut werden darf, was sich auf den Preis auswirkt.

Da es keine weiteren Wortmeldungen mehr gibt, schreitet die Generalversammlung zur Abstimmung. Sie nimmt den Antrag von Christine Luggen, Barbara Frauchiger, Thilo Gruber und Bänz Friedli mit 87 Stimmen zu 69 Gegenstimmen an.

Urs Erni schlägt vor, dass sich die Verantwortlichen der BGS demnächst mit den Antragsstellern zusammensetzen und das weitere Vorgehen besprechen.

9. Antrag Vorstand Verkauf Trotte Hagenbuchrain

Dieses Traktandum ist hinfällig, nachdem der Antrag auf Umbau der Trotte angenommen wurde.

10. Verschiedenes

Urs Erni sagt, dass es auch dieses Jahr wieder verschiedene Jubiläen zu feiern gibt. Dr. Ariel Sergio Goekmen ist seit 15 Jahren Mitglied des Vorstands und als Finanzdelegierter das finanzielle Gewissen der BGS. Er ist auch die Verbindung der BGS zu den Banken. Urs Erni sagt, dass wir froh sind, ihn im Vorstand zu haben. Da Ariel S. Goekmen die Generalversammlung etwas früher hatte verlassen müssen, werden ihm sein Blumenstrauss und ein Geschenk später übergeben.

Urs Erni dankt auch Madeleine Hauser, die bereit seit fünf Jahren für die BGS tätig ist, für ihre tolle Arbeit und übergibt ihr einen Blumenstrauss.

Auch Werner Heim und seiner Kulturgruppe dankt Urs Erni für den grossen Einsatz und die wichtige Arbeit, die sie verrichten. Die Kulturgruppe um Werner Heim organisiert jedes Jahr beliebte Anlässe wie den Altersausflug, den Skitag, den Brunch, das Fondueessen, den Spaghettiplausch und weitere. Urs Erni überreicht Werner Heim einen Blumenstrauss.

Die BGS hat auch einige neue Mitarbeiter, die Urs Erni herzlich in der BGS willkommen heisst: Michele D'Egidio ist der neue Betriebspraktikerlehrling, Sandra Hürlimann ist kaufmännische Lehrfrau auf der Verwaltung und Ralf Koch ist der neue Assistent von Georges Tobler.

Nun orientiert Urs Erni noch kurz über die laufenden Bauprojekte der BGS. Beim Projekt Grünwald im Rütihof hatte es schwierige Schlussverhandlungen mit der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich gegeben. Doch nun wird das Geschäft dem Gemeinderat vorgelegt werden. Danach ist bei der Bauausschreibung mit einer weiteren heiklen Phase zu rechnen, da dann die Opponentengruppe aus der Nachbarschaft im Rütihof wieder aktiv werden dürfte.

Das Projekt Zelgli in Schlieren/Unterengstringen dagegen steht kurz vor der Baueingabe. Baubeginn wird voraussichtlich nächstes Frühjahr sein.

Urs Erni fragt, ob von den Anwesenden noch etwas unter dem Traktandum «Verschiedenes» sagen möchte. Es meldet sich niemand.

Urs Erni dankt allen Anwesenden für die engagierte Teilnahme an der Generalversammlung. Er dankt aber auch allen MitarbeiterInnen der BGS, seinen VorstandskollegInnen und der Kontrollstelle für die angenehme Zusammenarbeit. Urs Erni sagt, dass die Kontrollstelle bei anderer Gelegenheit noch würdig verabschiedet werden wird. Nun wünscht er den Anwesenden guten Appetit beim Imbiss, der nun serviert wird. Ausserdem wird auch das Baith Jaffe Klezmer Orchestra nochmals spielen.

Damit erklärt Urs Erni die Generalversammlung um 22.00 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 drei ordentlichen Sitzungen Geschäfte, die in ihrer Kompetenz liegen, erledigt und andere für die Behandlung im Vorstand vorbereitet.

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

Für das Projekt Grünwald, Zürich Höngg, fanden keine Sitzungen statt. Wir konnten jedoch im Juli 2007 den Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich unterschreiben und notariell beglaubigen lassen.

Mit den Architekten des Projektes Zelgli fanden fünf Sitzungen und mit denjenigen des Projektes Ersatzneubauten Triemli elf Sitzungen statt.

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

Bautätigkeiten

Triemli, Ersatzneubau Etappe 1

Anfangs November 2007 konnte die Baueingabe eingereicht werden. Dem war eine intensive Planungszeit der Architekten von Ballmoos Krucker vorausgegangen. Dies zeigte sich auch in den häufigen Baukommissionssitzungen, welche durch die Architekten gut vorbereitet und dem entsprechend auch produktiv waren. Insgesamt traf sich die Baukommission zu elf Sitzungen mit den Architekten und Fachplanern.

Projekt Grünwald

Im 2007 fanden keine Baukommissionssitzungen statt. Bevor weiter geplant werden kann, mussten die Baurechtsverträge mit der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich ausgehandelt werden. Nachdem alle Punkte bereinigt waren, konnten die Verträge am 13. Juli 2007 unterschrieben und notariell beglaubigt werden. Am 29. August 2007 genehmigte der Stadtrat die Baurechtsverträge und beantragte dem Gemeinderat, diese ebenfalls zu genehmigen. Bis Ende Jahr hat der Gemeinderat das Geschäft noch nicht behandelt.

Schlieren / Unterengstringen

Beim Projekt Zelgli erfolgte im Dezember 2007 die Baueingabe. Wegen einer neuen Einschätzung der Hochwassergefahr der Limmat durch das AWEL ergaben sich Verzögerungen in der Planung. Verschiedene zusätzliche Gutachten betreffend Überflutungsszenarien mussten eingeholt werden. Nachdem diese vorlagen, konnte die Planung fortgesetzt werden. Die Baukommission traf sich zu fünf Sitzungen mit den Architekten Bünzli & Courvoisier. Auch diese Sitzungen waren durch die Architekten gut vorbereitet, und die anstehenden Entscheide konnten durch die Baukommission effizient gefällt werden.

Trotte Hagenbuchrain

An der Generalversammlung vom 24. Mai 2007 wurde dem Antrag von zwei Genossenschafterinnen, die Trotte nicht zu verkaufen, sondern ein Freizeitlokal zu erstellen, zugestimmt.
An verschiedenen Sitzungen mit einer Gruppe GenossenschafterInnen vom Hagenbuchrain wurde über ein mögliches Betriebskonzept und die Gestaltung des Umbaues diskutiert. Die Gruppe wurde beauftragt, ein Betriebskonzept zu erstellen. Dieses wurde in der Verwaltung mit den Betriebskonzepten der übrigen Freizeitlokalitäten abgestimmt. Gleichzeitig wurde das Architekturbüro Bünzli & Courvoisier mit der Erstellung des Bauprojektes beauftragt.

Goldacker 1 und 3, Altstetten, Ersatz Heizkostenverteiler

Nachdem die individuelle Heizkostenverteilung beschlossen worden war, wurden im Jahre 1997 alle Heizkörper mit einem Gerät für die Heizkostenverteilung versehen. Diese Geräte verfügen über eine Batterie mit einer durchschnittlichen Lebensdauer von 10 Jahren. Im Berichtsjahr lief die Lebensdauer ab. Im August und September 2007 wurden durch die Firma Rapp rund 1'280 Geräte ersetzt.

Goldacker 1, Sanierungskonzept Triemlistrasse 120

Die Liegenschaft, welche aus einem Hauptgebäude mit Satteldach und einem später erstellten Anbau mit Flachdach besteht, weist normale Alterungs- und Abnutzungserscheinungen auf. Einzelne Bauteile sind defekt, abgenutzt oder entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Gebäudehülle weist jedoch über alles gesehen eine intakte Substanz auf. Deshalb wurde Architekt Robert Bizzarri beauftragt, ein Sanierungskonzept für die Gewerbeliegenschaft zu erstellen.

< Freude am Gestalten

Bautätigkeiten

Goldacker 2, Einfamilienhäuser

Im vergangen Jahr mussten – nach über 27 Jahren – die Sickerleitungen sowie die Grundkanalisationsleitungen mit Wasser – Hochdruck gereinigt werden. Durch die starken Kalkablagerungen waren die Spülungen ziemlich schwierig. Es mussten an verschiedenen Stellen die Kanalisationsleitungen freigelegt und vereinzelte Rohre durch den Maurer ersetzt werden.

Wydäcker 1 – 3, Gartenrundgang

Am 16. Juli 2007 hat die Baukommission einen Gartenrundgang durchgeführt. Verschiedentlich wurde festgestellt, dass die Höhe der selbst gepflanzten Sträucher nicht der Gartenordnung entsprach. Bis Ende Jahr wurden diese Sträucher durch die GenossenschafterInnen zurück geschnitten.

Goldacker 3, Sanierung Gehwege

Die Treppenstufen und Zwischenpodeste im Rossacker sowie in der Bergwiese, welche mit Granitplatten ausgelegt sind, wurden durch Tausalz und Unebenheiten in den letzten Jahren in Mitleidenschaft gezogen. Gärtnerei Lüscher wurde damit beauftragt, lose Treppenstufen und Granitplatten neu zu richten oder zu ersetzen.

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 November 2007 in der Bergwiese sämtliche Wohnungen, Keller, Estriche, Lagerräume und öffentliche Räume mit elektrischen Installationen, durch Kontrolleure von ewzert ag kontrolliert.

Rütihof 1 und 2, Sanierung Spielplätze

Im Rahmen der jährlichen Gartenpflege stellte die GGZ Gartenbau Genossenschaft Zürich fest, dass die Spielplätze im Rütihof 1 und 2 nicht den aktuellen Sicherheitsbestimmungen entsprechen. Die Baukommission beauftragte die GGZ, diese Gefahrenstellen zu sanieren und auf den neuesten Sicherheitsstand zu bringen.

Rütihof 2 und Altstetten, 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 Liegenschaften der Etappen 8 und 14 in einem guten Zustand sind und in absehbarer Zeit keine grösseren Sanierungen anstehen werden. Generell musste aber festgestellt werden, dass die Ordnung in den allgemeinen Räumen der Häuser (Kellervorräume, Treppenhäuser etc.) sehr zu wünschen übrig lässt. Die betroffenen Mieter sind angeschrieben und aufgefordert worden, für mehr Ordnung besorgt zu sein. Unsere Hauswarte wurden dazu angehalten, auch unter dem Jahr vermehrt ein Augenmerk auf die Ordnung in den Liegenschaften zu richten.

Werkstatt Rütihof, neue Putzmaschine

Als die Überbauung Rütihof 2 fertig erstellt war, wurde für diese Liegenschaft im Jahre 1998 eine Kehrputzmaschine gekauft. Die Reparaturen der in die Jahre gekommenen Maschine waren in der letzten Zeit sehr hoch und es lohnte sich nicht mehr, diese in Stand zu stellen. Dazu kam, dass nach der Fusion mit der Wohnbaugenossenschaft Üetli beide Tiefgaragen sowie alle Gehwege im Rütihof 1, 2 und 3 zu reinigen waren. Die Baukommission beantragte dem Vorstand nach eingehender Evaluation, die Kehrsaugmaschine, HAKO – Citymaster 300 Classic, anzuschaffen. Die Auslieferung der Maschine fand im September 2007 statt.

Georges Tobler / Ralf Koch

Personelles

Herr Martin Huber, Sachbearbeiter Liegenschaften, verliess die Baugenossenschaft Sonnengarten nach einein-halb Jahren, um wieder in der Nähe seines Wohnortes Flurlingen, zu arbeiten. Wir danken Herrn Huber für seinen Einsatz und wünschen ihm für seinen weiteren Lebensweg alles Gute.

Am 1. März 2007 hat Herr Ralf Koch seine Arbeit als Assistent des Geschäftsführers aufgenommen. Er hat eine kaufmännische Ausbildung absolviert und konnte als Kaufmännischer Angestellter in verschiedenen Betrieben eine breite Berufserfahrung sammeln. Privat betreut er eine kleinere Liegenschaft und führt die gesamte Liegenschaftsbuchhaltung. Mit verschiedenen Weiterbildungen hat sich Herr Koch für die Arbeit im Bereich Liegenschaften das notwendige Rüstzeug angeeignet. In seiner Freizeit spielt er Squash und Badminton.

Am 13. August 2007 begann Patrick Kessler seine Lehre als Fachmann Betriebsunterhalt. Seine Lehre dauert bis August 2010. Patrick ist ein junges Fussballtalent und spielt bei den U18 des Grasshoppers Club. Wenn er neben dem Training noch Zeit findet, trifft er sich gerne mit Freunden oder beschäftigt sich mit dem Computer. Wir wünschen Patrick Kessler in seiner Lehre als Fachmann Betriebsunterhalt viel Spass und Befriedigung und hoffen auf eine lehrreiche Zeit für alle.

Wir begrüssen die neuen Mitarbeiter an dieser Stelle nochmals herzlich.

Georges Tobler,
Geschäftsführer

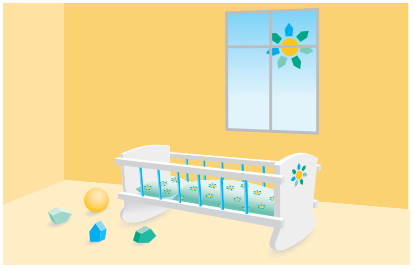
Mitglieder-bewegung 2007

Genossenschafterinnen und Genossenschafter am 1. Januar 2007	1027*
Austritte	
Todesfälle	15
Wegzüge aus der BGS	44
Externe Mitglieder (davon ein Todesfall)	6
Eintritte	
Zuzüge	40
Externe Mitglieder	11
Genossenschafterinnen und Genossenschafter am 31. Dezember 2007	1013

* inkl. externe Mitglieder

Die Abnahme der Anzahl GenossenschafterInnen im Berichtsjahr beruht auf der, wegen den geplanten Ersatzneubauten, befristeten Vermietung der Wohnungen in der Etappe Triemli. Bis zum 31. Dezember 2007 wurden 124 Wohnungen von 146 Wohnungen (Etappe Triemli inkl. Villa Wolf, Triemlistrasse 180) befristet vermietet.

Geburten (Wurden uns durch eine Anzeige gemeldet.)



Mädchen

Annabel-Liselotte De Ruyter de Wildt	Schützenrain 2	15.01.2007
Jana Jermann	Schützenrain 2a	06.04.2007
Freja Samira Ibrahim	Rütihofstrasse 34	13.09.2007

Knaben

Johan Schütz	Geeringstrasse 67	13.02.2007
Simon Xandri	Hagenbuchrain 10	11.05.2007
Ron Sulejmani	Rossackerstrasse 33	18.06.2007
Anton Knöfel	Schützenrain 2	11.11.2007
Eduard Daniel Buliga	Rütihofstrasse 16	11.11.2007

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.)

Herr Hermann Macher	Langgrütstrasse. 51/205
Herr Françis Sudan	Triemlistrasse 118
Frau Josy Hirzel	Wydäckerring121
Herr Heinrich Zollinger	Wydäckerring 102
Herr Albert Ganter	Bergwiesen 19
Frau Hedwig Wenzel	Wydäckerring 132
Herr Kadima Mukendi	Altstetterstrasse 188
Herr Walter Stampf	Rütihofstrasse. 26
Herr Willy Gyger	Wydäckerring 112
Frau Ada Vienny - Mordasini	Triemlistrasse 178
Herr Heinrich Schaaf	Triemlistrasse 146
Frau Josefine Senn-Bründler	Wydäckerring 84
Frau Ruth Ruh	Feldstrasse 26, 8800 Thalwil
Frau Hildegard Bodmer	Wydäckerring 105
Frau Lina Fässler	Altstetterstrasse 188
Herr Albert Bösch	Wydäckerring 107
Frau Lisette Schürpf	Triemlistrasse 114
Frau Therese Loosli-Grossrieder	Rossackerstrasse 46

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

Mit Herzenslust getöpfert >

I love you
Mami
Papi

Freizeit

Kulturgruppe Triemli

Skitag 27. Januar 2007
Abfahrt am Morgen bei Schneefall mit einem voll besetzten Car nach Churwalden. Bei Kaffee und Gipfeli im Restaurant Campino wurden die Tageskarten verteilt – anschliessend ging es los. Leider suchten wir uns einen trüben Tag aus. Es schneite immer ein wenig, was den Spaziergängern, Skifahrern und Snowboardern aber nichts auszumachen schien. Am Abend ging es dann wieder gut gelaunt, aber todmüde, nach Hause

Brunch 15. April 2007
Beim Brunch haben wir entschieden mehr Genossenschafter und Genossenschafterinnen erwartet. Es gab verschiedene Käsesorten, Aufschnitt- und Lachsplatten. Speck und Spiegeleier wurden dank Moritz Trautweilers unermüdlichem Einsatz am laufenden Band bestellt. Weitere zwölf fleissige Helfer der Kulturgruppe fanden genügend Arbeit in der Küche, am Buffet oder im Service. Der relativ grosse Aufwand lohnt sich für so wenig Teilnehmer kaum

Altersausflug 13. September 2007
Bei schönem Wetter reisten wir mit dem Car nach Altreu in die Storchensiedlung zur Kaffeepause im «Grünen Aff». Zunächst schienen die Störche ausgeflogen, jedoch entdeckten wir sie später auf dem Hausdach und im Feld. Später ging die Reise weiter durch das Seeland nach Murten, zum feinen 4-Gang-Mittagessen im Hotel Schiff am See. Von dort aus fuhren wir mit dem Schiff über die drei Seen, die durch Kanäle miteinander verbunden sind, nach La Neuveville. Danach ging es leider wieder nach Hause, wo wir unsere Senioren zufrieden verabschiedeten. Es war ein Supertag!

Spaghettiplausch
21. Oktober 2007
Statt wie letztes Jahr 27 kg benötigten wir diesmal nur 9 1/2 kg Spaghetti. Wenn die Teilnehmerzahl bei diesem Anlass weiter sinkt, sehen wir uns gezwungen, ihn im Jahr 2009 nicht mehr durchzuführen oder allenfalls eine Alternative zu suchen. Für Anregungen hat Werner Heim immer ein offenes Ohr.

Fondueplausch
8. Dezember 2007
Der Fondueplausch war auch dieses Jahr bei gemütlicher Stimmung und weihnachtlicher Dekoration gut besucht, und alle brachten einen grossen Hunger mit – 25 kg Fondue wurden «vertilgt».

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

Skitag 27. Januar 2007
Als die Tageskarten beim Kaffeehalt verteilt waren, sind alle auf die Pisten gegangen. Am Morgen war es recht windig, und am Nachmittag schien dann doch noch die Sonne. Vor der Rückreise suchten wir noch zwei Kinder, was zu einer Verspätung von 2 Stunden führte.

Fasnachtsumzug 7. Februar 2007
Mit etwa 20 Kindern und einigen Müttern, bei trockenem Wetter und am Ende des Umzuges mit Punsch beschlossen wir den Nachmittag.

Sonntagsbrunch 26. August 2007
Unser Sonntagsbrunch konnte dieses Jahr bei schönem Wetter durchgeführt werden. Beim Frühstücksbuffet mit Zopf, Schwarzbrot, Aufschnitt und Käse herrschte eine gute Stimmung. Der Blasio für unsere kleinen Gäste war wieder der grosse Renner.

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

Barbara Schulthess,
Kulturgruppe Rütihof

Neue Helfer in der Kulturgruppe sind herzlich willkommen.
Bitte melden Sie sich bei:
Frau Dagmar Schräder,
Rütihofstrasse 4, 8049 Zürich,
Telefon 043 818 48 08

18 Jahre Kompostgruppe Wydäcker

Rückblickend auf das abgelaufene Jahr darf festgehalten werden, dass das erste volle Betriebsjahr mit der erneuerten Kompostanlage hinter uns liegt. Es ist erfreulich, festzustellen, dass die Vorgaben bezüglich des Betriebsablaufs auch Tatsache geworden sind. Die acht Kasten- und die zwei Walmeinrichtungen genügen. Die grossflächig verlegten Betonplatten ermöglichen uns, die Anlage auch sauber zu halten. Obwohl eine gut lesbare Anleitung für die Mieter am jeweiligen Kasten angebracht ist, werden immer noch Küchenabfälle im unerwünschten Plastiksack eingeworfen. Für die freiwilligen Helfer ist das immer ein Ärgernis.

An der Hauptversammlung vom 27. März 2007 konnte erstmals der Sollbestand an freiwilligen Helferinnen und Helfern nicht erreicht werden. Und da weitere Abgänge, zum Teil altershalber oder

infolge Wegzug aus unserer Genossenschaft zum Alltag gehören, suchen wir immer wieder neue Personen, die gewillt sind, im ökologischen Bereich der Baugenossenschaft Sonnengarten einen sinnvollen Beitrag zu leisten.

Die «Grillparty» zur Pflege der Kameradschaft fand am 5. September 2007 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.

Melden Sie sich auf der Verwaltung oder direkt beim Obmann:
Erwin Aeberli, Wydäckerring 112,
Telefon 044 463 76 85
oder
dem Stellvertreter Peter Kopp,
Wydäckerring 91,
Telefon 044 462 49 89.

Erwin Aeberli

Fotogruppe
Gründung 1953

An der Hauptversammlung, die wieder im Rest. Oberes Triemli stattfand, war nebst den ordentlichen, obligaten Traktanden das Thema «Digitales fotografieren» wiederum Hauptgespräch.

Die Tätigkeiten der Fotogruppe besteht in der Zirkulation der Fotofachschriften wie Fotomagazin, Foto-Video, und Leica-Fotografie einerseits und anderseits dem Gedankenaustausch und Pflege der Kameradschaft. Wiederholt hat sich in dieser Bewegung der Grillabend. Er fand dieses Jahr am Freitag dem 29. Juni, wiederum auf dem Spielplatz Bergwiesen statt. Mit einem schönen Stück Rindsfilet, von D. Arnold gegrillt, mit Ratatouille und Salat, Kaffee mit Kuchen, entstand ein gelungener Abend. Ein persönlicher Obolus entlastete die Fotogruppenkasse.

Der Mitgliederbestand konnte mit 10 Personen erhalten bleiben. Neumitglieder sind willkommen, Der Mitgliederbeitrag beträgt jährlich Fr. 10.–.

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

Erwin Aeberli

Jahresbericht 2007 der Töpferei TON-art

Eröffnung
Am 4. April 2007 konnte die Töpferei dank der finanziellen und tatkräftigen Unterstützung durch die Baugenossenschaft Sonnengarten eröffnet werden. Am Eröffnungsapéro wurde die neu eingerichtete Töpferei besichtigt, und es konnte auch gleich mit Ton gearbeitet und ausprobiert werden, was regen Anklang fand. Edith Erni und Barbara Truffer stehen den Benutzern während den Öffnungszeiten jeweils am Mittwoch und Donnerstagabend mit Rat und Tat zur Seite.

Kinderkurs
Gleich am 11. April 2007, also kurz vor dem Muttertag, haben sich 14 Kinder für den Kinderkurs angemeldet. In drei Gruppen wurde mit Hingabe fürs Muttertagsgeschenk geformt, ausgearbeitet und zum Brennen bereitgestellt. Zwei Wochen später, nachdem die Herzschale getrocknet und gebrannt war, wurde mit Elan und Hingabe glasiert in allen Farben und Variationen. Rechtzeitig zum Muttertag wurden die Sachen von den Kindern (meistens in Begleitung der Väter) abgeholt. Es sind wirklich tolle Schalen entstanden und manch ein Kind wollte sie am liebsten für sich behalten.

Freizeit

Kurse
Sporadisch bieten wir auch Kurse an mit einem bestimmten Thema. Das ermöglicht den Besuchern, durch intensive Betreuung zu einem «Meisterwerk» zu gelangen. 2007 boten wir 5 Kurse mit Themen wie Herz, Vögel, Tiertassen und einfache Gefässe an; sie fanden guten Anklang und wurden durchschnittlich von 3 Teilnehmerinnen besucht.

Workshop
Im Frühsommer wurden wir angefragt, ob wir für den Höngger-Bazar einen Workshop durchführen würden, was wir auch gerne gemacht haben. Es haben sich verschiedene Frauen aus dem Quartier eingefunden, die für den Höngger-Bazar eifrig Objekte herstellten, um sie dann am Bazar vom 2./3. November 2007 zugunsten eines durch die reformierte Kirchgemeinde und den Frauenverein Höngg bestimmten Projektes zu verkaufen. Es wurden Tiertassen und verschiedene Schalen hergestellt, die sich unterschiedlich verkaufen liessen. Im Gesamten aber konnte ein schöner Erlös erzielt werden. Die Kurskosten wurden von der ref. Kirchgemeinde übernommen.

Brände
Seit der Eröffnung ist der Ofen 48 Mal gestartet worden. Es ist immer wieder spannend, nach einem Brand den Deckel zu öffnen und zu sehen, wie es geworden ist. So manche Überraschung kam da zum Vorschein. Nicht immer kam es so, wie man es sich vorgestellt hatte, aber meistens ist die Freude über ein gelungenes Werk doch gross.

Ausstellung
Der krönende Abschluss des Töpferjahres bildete die Ausstellung unserer Objekte am ersten Adventssonntag (3.12.2007) im Gemeinschaftsraum der Baugenossenschaft Sonnengarten. Nebst den Töpferinnen und Töpfern fanden sich weitere Kreative zusammen, um ihre Werke zu präsentieren. Entstanden ist eine vielfältige und geschmackvolle Ausstellung in gemütlicher Atmosphäre und einmal mehr fühlten sich die zahlreichen Besucher sehr wohl und benutzten die Gelegenheit, beim Apéro mit Freunden, Bekannten oder Nachbarn zu plaudern.

TON-art
Edith Erni

Jahresrechnung 2007
Bilanz

Bilanz per 31. Dezember 2007

Aktiven	2007	2006
Umlaufsvermögen		
Flüssige Mittel		
Kasse	35 929.95	28 422.70
Postcheckkonto	401 475.95	116 253.10
Bankkonten	807 745.90	2 886 918.36
Festgelder	4 100 000.00	–
Total Flüssige Mittel	**5 345 151.80**	**3 031 594.16**
Total Wertschriften	**15 814 240.09**	**17 174 385.39**
Forderungen		
Allgemeine Debitoren	13 619.65	4 939.65
Mieterdebitoren	42 278.35	102 492.73
– Delkredere	–26 000.00	–15 000.00
Verrechnungssteuer	33 321.29	13 599.56
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	20 550.00	22 400.00
Total Forderungen	**83 769.29**	**128 431.94**
Total Inventar Regiebetrieb	**30 000.00**	**22 000.00**
Aktive Rechnungsabgrenzung		
Heizungsaufwand	342 931.95	361 491.40
Diverse Rechnungsabgrenzungen	395 800.53	305 183.33
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	**738 732.48**	**666 674.73**
Total Umlaufvermögen	**22 011 893.66**	**21 023 086.22**
Anlagevermögen		
Liegenschaften		
Gebäude auf eigenem Land	73 208 442.20	73 424 668.90
Gebäude auf Land im Baurecht	99 233 235.25	98 742 877.70
Unüberbautes Land	1 295 820.55	904 820.55
Baukonti	4 041 613.75	1 346 064.80
Total Liegenschaften	**177 779 111.75**	**174 418 431.95**
Total Mobiliar und Maschinen	**179 276.00**	**169 767.80**
Total Anlagevermögen	**177 958 387.75**	**174 588 199.75**
Total Aktiven	**199 970 281.41**	**195 611 285.97**

Passiven	2007	2006
Fremdkapital		
Kreditoren		
Lieferanten	542 785.25	707 971.06
Verrechnungssteuerschulden	22 707.25	24 505.65
Total Kreditoren	**565 492.50**	**732 476.71**
Übrige Verpflichtungen		
Vorausbezahlte Mietzinse	690 890.86	749 083.10
Total Übrige Verpflichtungen	**690 890.86**	**749 083.10**
Total Depositenkasse	**6 346 798.55**	**6 337 511.80**
Hypothekar- und Darlehensschulden		
1. Rang	81 870 000.00	82 036 000.00
2. Rang	31 646 720.00	32 159 520.00
3. Rang	2 437 539.00	2 856 940.00
4. Rang	715 000.00	872 500.00
Total Hypothekar- und Darlehensschulden	**116 669 259.00**	**117 924 960.00**
Total Anleihen	**18 224 000.00**	**16 526 000.00**
Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Heizraten	800 862.00	605 586.50
Marchzinsen (auf Anleihen)	292 666.90	262 186.60
Diverse Rechnungsabgrenzungen	66 059.20	47 162.45
Total Passive Rechnungsabgrenzung	**1 159 588.10**	**914 935.55**
Total Fremdkapital	**143 656 029.01**	**143 184 967.16**
Wertberichtigungen		
Amortisationskonto	22 012 033.45	20 526 103.75
Heimfallkonto	1 076 987.45	818 332.45
Total Wertberichtigungen	**23 089 020.90**	**21 344 436.20**
Rückstellungen		
Rückstellung für Sanierung Liegenschaften	254 800.00	275 800.00
Total Rückstellungen	**254 800.00**	**275 800.00**

Bilanz per 31. Dezember 2007

Passiven	2007	2006
Fonds		
Erneuerungsfonds	22 452 041.20	20 180 888.20
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	**22 936 041.20**	**20 664 888.20**
Total Wertberichtigungen, Fonds und Rückstellungen	**46 279 862.10**	**42 285 124.40**
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital und Reserven		
Gezeichnetes Anteilscheinkapital	7 969 350.00	8 096 850.00
Gesetzliche Reserven	689 000.00	676 610.00
Allgemeine Reserven	1 100 000.00	1 100 000.00
Total Anteilscheinkapital und Reserven	**9 758 350.00**	**9 873 460.00**
Bilanzgewinn		
Vortrag aus Vorjahr	10 503.86	38 703.88
Jahresgewinn	265 536.44	229 030.53
Total Bilanzgewinn	**276 040.30**	**267 734.41**
Total Eigenkapital	**10 034 390.30**	**10 141 194.41**
Total Passiven	**199 970 281.41**	**195 611 285.97**

Jahresrechnung 2007
Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2007

Aufwand	2007	2006
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	3 356 038.55	3 325 045.50
Baurechtszinsen	1 200 263.29	1 206 388.52
Pachtzinsen	26 054.00	25 632.00
Zinsen auf Depositenkasse	63 367.55	69 612.85
Zinsen auf Anleihen	597 989.25	528 077.25
Total Finanzaufwand	**5 243 712.64**	**5 154 756.12**
Betriebsaufwand		
Reparaturen und Unterhalt	2 159 141.36	2 324 639.54
Wasser, Abwasser, Meteorwasser	614 110.85	654 798.10
Kehricht	85 307.45	86 426.75
Allgemeine Stromkosten	39 037.40	36 014.65
Gebäudeversicherung	72 676.85	73 232.05
Übriger Betriebsaufwand	81 312.59	88 369.60
Total Betriebsaufwand	**3 051 586.50**	**3 263 480.69**
Steuern		
Bundessteuer, Staats- u. Gemeindesteuern	47 500.00	59 497.00
Total Steuern	**47 500.00**	**59 497.00**
Verwaltungsaufwand		
Personalaufwand und Entschädigungen		
Personalaufwand	684 301.35	657 161.75
Entschädigungen Vorstand	90 378.95	90 362.00
Entschädigungen Kommissionen	27 296.70	28 879.80
Entschädigungen Kontrollstelle	–	9 036.00
Total Personalaufwand und Entschädigungen	**801 977.00**	**785 439.55**
Sachaufwand		
Mietzins Büroräume	103 908.85	105 562.80
Büromaterial und Drucksachen	59 039.55	75 188.70
Porti, Telefon, Post- und Bankspesen	37 717.64	31 137.54
Unterhalt EDV-Anlage	17 661.05	34 297.95
Versicherungsprämien	49 869.20	50 935.40
Veranstaltungen und Kurse	46 294.45	47 957.95
Kostenrechnungsprüfung (BDO Visura)	17 057.90	16 844.70
Beratungsaufwand	34 967.30	31 313.60
Verschiedenes	77 098.43	64 466.40
Total Sachaufwand	**443 614.37**	**457 705.04**
Total Verwaltungsaufwand	**1 245 591.37**	**1 243 144.59**

Aufwand	2007	2006
Abschreibungen und Rückstellungen		
Liegenschaften auf eigenem Land	740 352.40	581 887.75
Liegenschaften auf Land im Baurecht	1 004 232.30	626 782.80
Büromaschinen und Mobiliar	98 684.10	101 028.05
Total Abschreibungen und Rückstellungen	**1 843 268.80**	**1 309 698.60**
Fondseinlagen		
Erneuerungsfonds	2 271 153.00	2 244 437.00
Solidaritätsfonds	–	484.50
Total Fondseinlagen	**2 271 153.00**	**2 244 921.50**
Neutraler Aufwand		
Nebenkosten der Leerstände	2 894.01	2 981.60
Ausserordentlicher Aufwand	3 349.10	97 239.05
Total Neutraler Aufwand	**6 243.11**	**100 220.65**
Total Aufwand	**13 709 055.42**	**13 375 719.15**
Betriebserfolg	**265 536.44**	**229 030.53**
Total	**13 974 591.86**	**13 604 749.68**

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2007

Ertrag	2007	2006
Mietzinseinnahmen		
Wohnungen	12 461 279.15	12 272 965.50
Gewerberäume	551 688.00	537 090.50
Garagen	465 137.00	497 147.00
Abstellplätze	132 432.00	132 620.65
Mietzinszuschüsse	74 328.00	80 124.00
– Mindereinnahmen (Leerstände, Verluste)	–169 577.15	–196 379.40
Total Mietzinseinnahmen	**13 515 287.00**	**13 323 568.25**
Finanzertrag		
Bank- und Postzinsen	47 585.54	30 128.43
Zinsen und Dividenden auf Wertschriften	263 699.37	285 765.40
Wertschriftenerfolg	–100 833.90	–174 043.31
Total Finanzertrag	**210 451.01**	**141 850.52**
Entschädigung für die Verwaltung		
Verwaltungskosten Heizung	30 863.25	35 869.14
Total Entschädigung für die Verwaltung	**30 863.25**	**35 869.14**
Diverser Ertrag		
Aufnahmegebühren	1 700.00	2 050.00
Diverse Einnahmen	93 336.35	101 411.77
Total Diverser Ertrag	**95 036.35**	**103 461.77**
Total Ertrag	**13 851 637.61**	**13 604 749.68**
Ausserordentlicher Ertrag		
Ausserordentlicher Ertrag	122 954.25	–
Total Ausserordentlicher Ertrag	**122 954.25**	**–**
Gesamt-Total Ertrag	**13 974 591.86**	**13 604 749.68**

Details zu Reparaturen und Unterhalt

	2007	2006
Hauswartung	542 182.55	594 467.33
Spengler/Dachdecker	93 941.15	99 269.25
Äussere Malerarbeiten	3 751.80	4 571.25
Läden/Rollläden/Storen	20 511.50	8 790.70
Elektroreparaturen	109 216.25	127 262.45
Heizungen	65 378.14	28 100.59
Sanitär	34 214.28	18 006.18
Reparaturen Badewannen	2 293.13	2 526.34
Reparaturen Waschautomaten	50 568.60	49 117.55
Reparaturen Trocknungsgeräte	25 708.60	23 901.90
Reparaturen Kühlschränke	70 517.05	65 484.55
Reparaturen Kochherde	49 270.75	24 171.05
Reparaturen Geschirrwaschmaschinen	24 178.70	38 209.75
Transportanlagen	82 785.75	79 023.95
Metallbauarbeiten	12 079.72	18 324.20
Plattenleger/Maurer/Gipser	36 052.10	15 044.85
Innere Malerarbeiten	382 664.25	371 607.57
Fenster, Aussentüren	10 258.00	19 139.73
Schreinerarbeiten	10 701.57	18 448.69
Schliessanlagen	8 224.60	81 328.70
Bodenbeläge	92 901.11	148 216.35
Wohnungsreinigungen	38 629.60	49 509.78
Umgebungsarbeiten	433 379.20	469 444.38
Übrige Reparaturen	17 492.90	45 903.95
Total	**2 216 901.30**	**2 399 871.04**
Rechnungen an Mieter	–53 715.09	–76 939.15
Debitorenverluste (Delkredere)	11 000.00	1 707.65
Total Reparaturen und Unterhalt	**2 174 186.21**	**2 324 639.54**

Antrag des Vorstandes für die Gewinnverwendung 2007

	2007	2006
Gewinnvortrag	10 503.86	38 703.88
Jahresgewinn	265 536.44	229 030.53
Total zur Verfügung der Generalversammlung	**276 040.30**	**267 734.41**
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 3%	239 080.85	244 840.55
Einlage in die Gesetzliche Reserve	14 000.00	12 390.00
Vortrag auf neue Rechnung	22 959.45	10 503.86
Kontrolltotal wie oben	**276 040.30**	**267 734.41**

Bemerkungen zur Jahresrechnung

Bilanz

Aktiven

Bitte lesen Sie die Erläuterungen zu den flüssigen Mitteln und der Anlagestrategie der Wertschriften weiter hinten, unter dem Titel Entwicklung des Wertschriftenvermögens 2007, von unserem Finanzdelegierten, Dr. Ariel Sergio Goekmen.

Zu den Debitoren ist zu bemerken, dass die Mieterdebitoren (ausstehende Mieten) gegenüber dem Vorjahr wiederum markant gesunken sind. Die Tendenz der Debitorenverluste ist jedoch steigend. Wir setzen alles daran, diese so tief wie möglich zu halten, sind aber, wie die Wirtschaft generell, der zunehmenden Anzahl der zahlungsunfähigen Personen ausgesetzt. Aus diesem Grund erhöht sich die Rückstellung für potenzielle Debitorenverluste, das Delkredere, auf CHF 26'000.–. Leider dauert das rechtliche Vorgehen bei säumigen Mietern sehr lange, bis die ausstehenden Mieten bezahlt sind oder wir dem Mieter kündigen und die Wohnung wiedervermieten können, verstreichen in der Regel neun bis zwölf Monate.

Durch die Bezahlung von Baurechtszinsen im Dezember 2007 für das 1. Semester 2008 nehmen die diversen Rechnungsabgrenzungen zu.

Die Bauabrechnung des Neubaues Hagenbuchrain wurde im Berichtsjahr durch die Stadt Zürich revidiert. Die Abrechnung wurde in der vorliegenden Form abgenommen. Einzig bei der Aktivierung der Baukosten auf Gebäude auf eigenem Land und auf Gebäude auf Land im Baurecht verlangte die Stadt eine andere Aufteilung. Die aktivierten Baukosten nahmen dadurch um CHF 320'000.– auf Gebäude auf eigenem Land ab und um den gleichen Betrag bei den Gebäuden auf Land im Baurecht zu. Gleichzeitig wurden in Gebäude auf eigenem Land wertvermehrende Investitionen von rund CHF 105'000.– getätigt und in solche auf Land im Baurecht von rund CHF 170'000.–.

Die Zunahme von CHF 391'000.– beim unüberbauten Land ist in den im Berichtsjahr angefallen Kosten im Quartierplanverfahren unserer Liegenschaft Zelgli in Schlieren/Unterengstringen begründet.

Die beiden Bauprojekte Ersatzneubau Triemli sowie Neubau Zelgli haben im vergangenen Jahr Planungskosten von rund CHF 2'690'000.– verursacht. Davon Entschädigungen im Sinne von Art. 20 Rechnungsreglement von CHF 103'375.50.

Passiven

Im Berichtsjahr wurden bei den Hypotheken rund CHF 1'255'000.– amortisiert.

Durch die Rückzahlung der Anleihe 4 und der Neuausgabe der Anleihe 10 haben die ausgegebenen Anleihen um rund CHF 1'700'000.– auf CHF 18'224'000.– zu genommen. Dies ist auch der Grund für die höheren Marchzinsen auf Anleihen.

Die Zunahme bei den vorausbezahlten Heizraten ist auf die Erhöhung der Heizungsakonti zurückzuführen.

Die Einlagen in das Amortisationskonto sowie den Erneuerungsfonds entsprechen dem städtischen Rechnungsreglement für gemeinnützige Wohnbauträger.

Die Abnahme beim Anteilscheinkapital ist in der befristeten Vermietung der Wohnungen in der Etappe Triemli begründet. Diese MieterInnen werden nicht als GenossenschafterInnen aufgenommen und bezahlen daher kein Anteilscheinkapital. Bis zum Bilanzstichtag sind rund 120 Wohnungen befristet vermietet.
Die gesamte Reduktion des Anteilscheinkapitals beträgt dadurch rund CHF 720'000.–.

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.

Bei den Abweichungen auf Reparaturen und Unterhalt fallen die Minderkosten bei der Hauswartung auf. Dies ist in einer konsequenten verursachergerechten Verbuchung auf die Liegenschaft begründet. Bei den Heizungsanlagen fallen die Kosten für den Ersatz der Heizkostenzähler im Goldacker 1 und 3 ins Gewicht. Bei den Schliessanlagen wurde im Vorjahr diejenige im Rütihof 3 ersetzt. Der im Berichtsjahr ausgewiesene Betrag entspricht dem langjährigen Durchschnitt. Die übrigen Veränderungen hangen mit der Anzahl Wohnungswechsel zusammen.

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

Durch die Verrechnung von bereits versteuerten Stillen Reserven reduziert sich der steuerbare Gewinn, weshalb die Steuerbelastung abnimmt.

Durch die Zunahme der Sitzungen (drei Bauprojekte) ist der Personalaufwand im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Die Entschädigungen für Kommissionen haben wegen der Jubiläumsveranstaltung «100 Jahre mehr als Wohnen» zugenommen.

An der letzten Generalversammlung wurde durch die Statutenänderung die interne Kontrollstelle aufgelöst. Daher wurden keine Entschädigungen mehr fällig.

Durch den eingeschriebenen Versand der Mitteilung der Mietzinserhöhungen nahmen die Portokosten im Vergleich zum Vorjahr zu.

Im Berichtsjahr hatten wir sehr geringe Störungen im Betrieb der EDV-Anlage, was sich in rund CHF 16'000.– tieferen Kosten auswirkt.

Unter Verschiedenes ist unter anderem der, nur für das Jahr 2007 gültige, höhere Mitgliederbeitrag an den SVW Zürich für die Jubiläumsveranstaltung «100 Jahre mehr als Wohnen» verbucht.

Durch das vorliegende Betriebsergebnis konnte im Berichtsjahr die Äufnung des Amortisationskonto vollumfänglich vorgenommen werden.

Die Einlage in den Erneuerungsfonds entspricht dem Vorjahr.

Ertrag

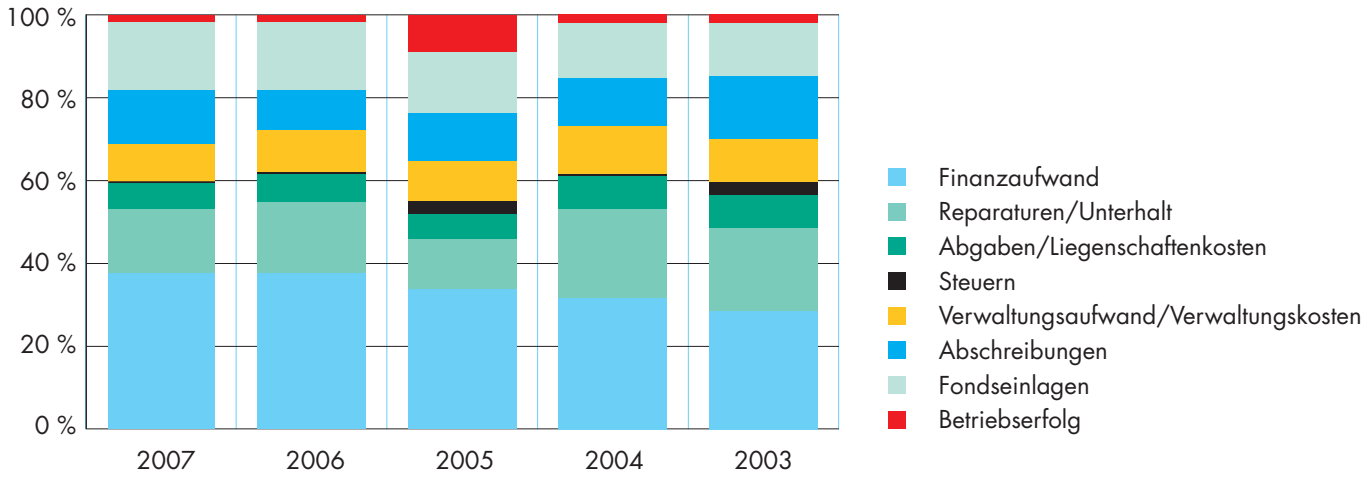
Unter den diversen Einnahmen ist die Entschädigung von CHF 30'000.– für die Benutzung eines Technikraumes durch die Swisscom im Wydäcker 3 verbucht. Ebenfalls hier verbucht ist das Agio der Anleihe 10, mit welchem wir die Emissionskosten sowie unsere übrigen Verwaltungsaufwendungen für die Ausgabe der Anleihe decken.

Beim ausserordentliche Aufwand und Ertrag handelt es sich um Steuerrückerstattungen der Staatssteuer aus dem Jahr 2005 von rund CHF 186'000.– und der Gewinnbeteilung bei der Krankentaggeld-Versicherung von rund CHF 24'000.– abzüglich Nachbelastungen von Baurechtszinsen Hagenbuchrain auf Grund der definitiven Bauabrechnung von CHF 36'000.– und Nachbelastungen der Direkten Bundessteuer aus dem Jahre 2005 und 2006 von CHF 51'000.–.

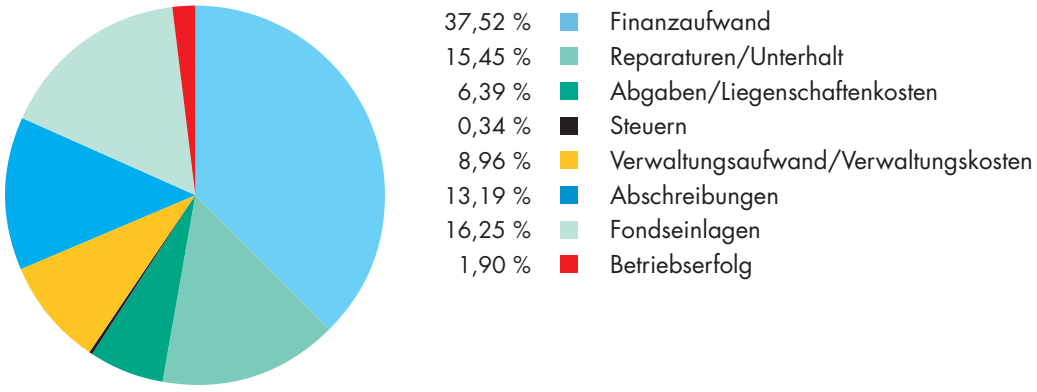
Georges Tobler,
Geschäftsführer

Bemerkungen zur Jahresrechnung

Entwicklung des Mieterfrankens über 5 Jahre



Prozentuale Aufteilung des Aufwandes



Entwicklung des Wertschriftenvermögens 2007

Unsere Performance von +2,57% netto fürs Jahr 2007 ist vergleichsweise sehr gut ausgefallen, wenn wir uns vor Augen halten, dass Schweizer Aktien im Schnitt mit -0,3% abschlossen und Obligationen aufgrund von Zinssteigerungen sogar mit -0,4%. Auch eine simple Festgeldanlage wäre im Schnitt schlechter ausgefallen. Die Pensionskassen in der Schweiz haben gemäss dem Schweizerischen Pensionskassenverband im Jahr 2007 eine Rendite von +1,8% erzielt, natürlich mit mehr Risiko als wir es fahren, da wir einen weitaus geringeren Aktienanteil haben. Die ZKB rapportierte +1,24% mit mehr Aktien als die CS, diese rapportierte +3,56%. Total beide netto eben 2,57%.

Auf und ab im Wellengang

Das Jahr 2007 war eine kleine Sturmfahrt: zu Beginn sah alles relativ friedlich aus, und die erwarteten Zinserhöhungen weltweit sind auch eingetroffen. Die Börsen sind zuerst munter weiter gestiegen, zur Freude aller Investoren.
Plötzlich aber hat sich - wie es in der Literatur neuerdings heisst - der schwarze Schwan-Effekt gezeigt und seine Schwingen namens Panik und Unsicherheit verdunkelten das Umfeld der Börsenakteure. Dieser Effekt wird in einem gleichnamigen Buch vom Professoren Nassim Nicholas Talib beschrieben, und es geht kurzgefasst darum, dass das Unmögliche durchaus möglich ist. Oder ein anderes Beispiel ist die "unsinkbare" Titanic, die vom "noch nie" in Havarie geratenen Capitain Smith kommandiert wird - keine Garantie, dass eben "nichts" geschieht, im Gegenteil: wenn man noch nie eine brenzlige Situation erlebt hat, wie gross ist die Wahrscheinlichkeit, dass man ungeschoren davon kommt? Dieses Mal hiess der Eisberg "Subprime-Krise" und wie wir lesen, haben ihn verschiedene renommierte Banken gerammt: glücklicherweise ist keiner der Havaristen gesunken.

Wie Sie wissen, hat der Vorstand vor einiger Zeit den Beschluss gefasst, etwa 15% unserer Liquidität in langfristigen Aktieninvestitionen zu tätigen. An diesem Entschluss wurde trotz Einladung und Verlockung von mancher Seite, die Quote zu erhöhen, festgehalten. Schliesslich sind wir eine Baugenossenschaft und keine Investment-Genossenschaft. Insbesondere in Anbetracht der im Herbst 2008 anstehenden Vorfinanzierungen unserer Bauvorhaben müssen wir ein Reservepolster an Liquidität zur Verfügung haben.

Von Bankenseite wurde uns von einer nicht Hausbank bedeutet, dass gewissen Finanzierungen heutzutage mehr mit Eigenkapital unterlegt sein müssten, als dies für gemeinnützige Baugenossenschaften üblich sei. In diesen Zeiten der möglichen erhöhten Prüfung seitens der Banken, ob ein Kredit gewährt wird oder nicht, ist es besonders wichtig, auf unser Credo zu verweisen: ein hoher Liquiditätsstand erlaubt es uns, unabhängiger zu agieren und zeigt unseren Geschäftspartnern, dass wir solid sind und über die Ressourcen verfügen, wenn nötig.

der Ausblick ist verhalten optimistisch

In den letzten Jahren habe ich auch an dieser Stelle oft vor dem Effekt gewarnt, den Zinserhöhungen auf unser konservatives Obligationenportfolio haben können. Ich habe gesagt, es ist kein Problem, wenn die Zinsen steigen, solange wir kurzfristig investieren, kriegen wir unser Geld bald zurück, ohne zu verkaufen. Nun hat aber ein gegenläufiger Trend eingesetzt, der im 2008 möglicherweise zu weiteren Zinssenkungen führen kann, vor allem in den USA. Die Lage in Europa und der Schweiz wird als weniger ernst angesehen, aber natürlich dank der Globalisierung sind wir alle mitgegangen, mitgefangen. Wenn ein Nationalbankvertreter der Schweiz öffentlich Aktionäre auffordert, einem ausländischen Fonds den Zugang zur Eigenmittelerhöhung einer Schweizer Bank nicht zu verwehren, weil sonst die Reputation des Finanzplatzes Schaden nehmen könnte, dann sind die Zeiten auch für uns rauer als auch schon.

Bei den Obligationen werden voraussichtlich die kurzfristigen Werte weiterhin im Zentrum stehen, weil die langfristigen Zinsen nicht besonders attraktiv scheinen. Die längere Investitionsdauer wird nicht wie sonst üblich mit einer grösseren Prämie - d.h. einem höheren Zins - versüsst. Weil die kurzfristigen Zinsen politisch manipuliert werden, bleiben die langfristigen Zinsen etwa da, wo sie vor der "Manipulation" waren. Daraus können zurzeit keine Extragewinne erzielt werden, wir erwarten eher ein stetiges Einkommen aus diesen Papieren.

Was machen die Aktien? - Von den Auguren wird berichtet, dass sie bis Mitte Mai eine volatile Zeit mit vielen Schwankungen vorsehen. Mehr Verluste zur Subprime-Krise, vielleicht noch ein paar Trader, die sich outen und Milliarden Verluste kreiert haben. Danach aber sollten alle Investoren so abgebrüht über diese schlechten Nachrichten reagieren,

Entwicklung des Wertschriftenvermögens 2007

dass man diese sogar als gute Nachrichten empfindet. Dies würde heissen, frei nach Epicurus, nach dem Regen scheint die Sonne. Sobald dies geschieht, sollten die guten Nachrichten dem Aktienmarkt nochmals zur Erholung verhelfen, sind doch die Bewertungen der Aktien historisch tief und die Gewinnaussichten nicht eingebrochen. Wir werden den Aktienanteil voraussichtlich - weil langfristig und von guter Qualität - so belassen und keine Veränderungen vornehmen.

Alles in allem halten wir den bisherigen, sehr konservativen Kurs und die Liquiditätsquote vor allem aus Gründen der bevorstehenden Bauprojekte hoch, sodass wir in der Lage sind, die notwendigen Vorfinanzierungen ohne Hast und Eile umzusetzen.

Wir danken unseren Banken, der CS und der ZKB, für die Beratung, Arbeit und gute Partnerschaft, insbesondere auch auf der Kreditseite und freuen uns auf eine weiterhin erspriessliche Zusammenarbeit im 2008: möge der schwarze Schwan weiterziehen …

Dr. Ariel Sergio Goekmen,
Finanzdelegierter

Stolz auf den selbst getöpferten Kater >

Hypothekardarlehen

	Betrag ursprünglich	Amortisation 2007	Amortisation gesamt	Stand am 31.12.2007
Hypotheken im 1. Rang				
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10039/1 (Diverse Überf.)	3 600 000	36 000	360 000	3 240 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10040/1 (Renov. Wyd 1)	1 000 000	10 000	100 000	900 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10041/1 Mio. (Renov. Wyd 2)	1 000 000	10 000	100 000	900 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10042/1 (Renov. Wyd 3)	1 000 000	10 000	100 000	900 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10199/1 (Überf. Triemli)	1 000 000	10 000	120 000	880 000
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	225 000	16 775 000
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 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**	**1 005 000**	**81 870 000**
Hypotheken im 2. Rang				
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.01555/2 (Renov. Go 2)	270 000	1 500	205 000	65 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.01764/2 (Renov. Go 3)	1 800 000	11 000	1 230 000	570 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10614 (Rü 3)	12 348 000	126 000	378 000	11 970 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10600/2 (Renov. Go 2)	2 448 000	24 500	196 000	2 252 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.10618/2 (Subv. Rü 2)	6 000 000	60 000	360 000	5 640 000
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	289 800	289 800	1 319 720
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**	**512 800**	**2 658 800**	**31 646 720**
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	66 181	66 181	458 819
Darlehen Kanton Zürich, (Rü 1)	332 000	33 000	258 760	73 240
Darlehen Kanton Zürich, (Rü 1)	307 000	15 350	46 050	260 950
Darlehen Kanton Zürich, (Rü 1)	148 000	7 400	22 200	125 800
Darlehen Kanton Zürich, (Rü 2)	1 392 300	289 800	289 800	1 102 500
Darlehen Kanton Zürich, (Go 2, Go 3)	153 400	7 670	7 670	145 730
Total	**3 128 200**	**419 401**	**690 661**	**2 437 539**
Hypotheken im 4. Rang				
4. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.01786/2 (Subv. Rü 2)	1 200 000	9 500	485 000	715 000
Darlehen SVW (Rü 2)	1 480 000	148 000	1 480 000	–
Total Hypotheken im 4. Rang	**2 680 000**	**157 500**	**1 965 000**	**715 000**
Total Hypothekardarlehen	**122 988 720**	**1 255 701**	**6 319 461**	**116 669 259**

Fonds und Rücklagen per 31. Dezember 2007

	Einlagen	Bestand
Amortisationskonto		
Bestand am 1. Januar		20 526 103.75
Zuweisung gemäss Reglement	1 485 929.70	
Bestand am 31. Dezember		**22 012 033.45**
Heimfallkonto Altstetten und Hagenbuchrain		
Bestand am 1. Januar		818 332.45
Zuweisung gemäss Baurechtsvertrag	258 655.00	
Bestand am 31. Dezember		**1 076 987.45**
Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar		20 180 888.20
Zuweisung nach Reglement	2 271 153.00	
Bestand am 31. Dezember		**22 452 041.20**
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		676 610.00
Zuweisung aus Gewinn Vorjahr	12 390.00	
Bestand am 31. Dezember		**689 000.00**
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	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	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		**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	7 695 701.20	644 430.05	7 051 271.15
	1948	18 035 000.00	8 453 065.05	855 577.60	7 597 487.45
Doppelkindergarten, Tagesheim, Lager, Werkstatt, Waschsalon Textilwerkstatt	1948	21 257 100.00	11 517 107.35	1 291 982.55	10 225 124.80
	1950	17 916 800.00	9 814 581.65	781 460.30	9 033 121.35
	1951	14 100 000.00	7 451 475.95	526 720.25	6 924 755.70
Coiffeursalon, Apotheke, Restaurant, Gesundheitssalon, Büro	1952	14 506 400.00	8 684 936.40	403 941.50	8 280 994.90
	1968	3 774 700.00	3 206 214.00	Baurecht	3 206 214.00
Pflegewohnung	1977	4 685 000.00	4 307 618.85	99 901.30	4 207 717.55
	1984	12 266 600.00	10 082 616.60	Baurecht	10 082 616.60
	1927	1 820 000.00	362 236.90	41 875.55	320 361.35
Lager, Trotte		117 000.00	294 057.75	219 141.45	74 916.30
			121 420.00	121 420.00	
28 Bastelräume, Freizeitraum, Töpferei	1997	24 904 900.00	26 600 000.00	Baurecht	26 600 000.00
10 Ateliers, 18 Bastelräume	2005 2004	13 522 000.00	16 240 100.00	Baurecht Kat. Nr. 6632	16 240 100.00
UN-Garage	2004	2 009 000.00	2 412 900.00	Baurecht Kat. Nr. 6632	2 412 900.00
2 Ateliers, Verwaltung	2004	2 335 000.00	2 816 287.20	Baurecht Kat. Nr. 6649	2 816 287.20
Pflegewohnung	2004	2 405 000.00	3 460 202.20	571 846.50	2 888 355.70
38 Bastelräume, Quartiertreff, Büros, Pflegewohnung	1997	27 693 400.00	37 875 117.45	Baurecht	37 875 117.45
			1 174 400.55	1 174 400.55	
		35 300.00		Pacht	
				Pacht	
		227 115 300.00	**173 737 498.00**	**8 771 722.50**	**164 965 775.50**

Organe und Verwaltung

Vorstand und Kommissionen

Präsident
Mitglied Geschäftsleitung,
Baukommission, Betriebskommission
Urs Erni
Rütihofstrasse 20, 8049 Zürich
Telefon 044 341 38 17
u.erni@dplanet.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
Schalterstunden:
Montag/Mittwoch/Freitag
08.30 – 10.30 Uhr

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

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
Salvatore Randone

Werkstatt Rütihof

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

Hauswart
Heinz Diem
James Delap

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 Buchführung und die Jahresrechnung sowie die Geschäftsführung der Baugenossenschaft Sonnengarten für das am 31. Dezember 2007 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Vorjahreszahlen sind durch eine andere Kontrollstelle geprüft worden.

Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. 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. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 7. Februar 2008

BDO Visura

Andreas Blattmann
dipl. Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor

Philipp Egger
dipl. Wirtschaftsprüfer

Anhang

Iris Scherrer Pellet und Laurent Pellet
Rütihofstr. 26
8049 Zürich

An den Vorstand
Baugenossenschaft Sonnengarten
Triemlistr. 22
Postfach
8047 Zürich

Zürich, den 24. Februar 2008

Lieber Urs, sehr geehrter Vorstand

Gemäss Statuten der BGS schicken wir Ihnen vor Ende Februar 2008 zwei separate Anträge für die nächste Generalversammlung unserer Genossenschaft.

Erster Antrag:
Die BGS lässt von einem spezialisierten Ingenieur-Büro ihre Gebäude (vor 2003 gebaut oder gesamtrenoviert) im Bezug auf die Energie-Bilanz prüfen und deren Optimierung evaluieren.

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

- Die Möglichkeiten von Isolations- Massnahmen (Wände- und Fenster-Isolation)
- Umbau-Möglichkeiten von Heizungssystemen auf erneuerbare Energien. Allfällige von der BGS bereits initierte Projekte werden berücksichtigt.
- Ausarbeiten einer Liste von Häusern, welche für eine Minergie-Renovation qualifiziert wären.
- Evaluation der Umbaukosten mit Auflistung der möglichen Subventionen von Seiten des Bundes, des Kantons sowie der Stadt Zürich.
- Evaluation der damit gesparten Energie pro Haus.

Der Bericht wird an der GV 2009 durch den Vorstand vorgestellt und den interessierten GenossenschafterInnen zur Verfügung gestellt sowie zusätzlich auf der Homepage der BGS veröffentlicht.

Zweiter Antrag:
Bei allen Gebäuden der BGS mit Flachdach, welche sich technisch (ohne Verletzung des Daches) dazu eignen, sollten Sonnenkollektoren (Solarthermie) als zusätzliches Heizungssystem installiert werden, sofern die damit verbunden finanziellen und energetischen Ersparnisse mittelfristig vom Ingenieur-Büro als sinnvoll erachtet werden.
Sollten sich Sonnenkollektoren bei gewissen Flachdächern nicht eignen, werden auf diese photovoltaische Zellen (Solarstrom) installiert.

Mit freundlichen Grüssen.

I. Scherrer Pellet L. Pellet

Iris Scherrer Pellet Laurent Pellet

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