Jahresbericht
2002

Baugenossenschaft
Sonnengarten

Inhaltsverzeichnis

Baugenossenschaft Sonnengarten Jahresbericht 2002

Einladung zur
58. ordentlichen Generalversammlung ..... Seite 5

Rückblick und Ausblick ..... Seite 6

Generalversammlung ..... Seite 7

Vorstand und Kommissionen ..... Seite 10

Bautätigkeiten ..... Seite 11

Personelles ..... Seite 13

Freizeit ..... Seite 14

Bilanz ..... Seite 18

Erfolgsrechnung ..... Seite 22

Bemerkungen zur Jahresrechnung ..... Seite 25

Hypothekardarlehen ..... Seite 28

Fonds und Rücklagen ..... Seite 29

Liegenschaftenverzeichnis ..... Seite 30

Organe und Verwaltung ..... Seite 32

Baugenossenschaft Sonnengarten

Gegründet: 11. Januar 1944

Einladung zur 58. ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 22. Mai 2003,
19.30 Uhr im Kongresszentrum
Hotel Spirgarten,
Lindenplatz 5, 8048 Zürich

Traktanden

1.	Wahl der Stimmenzähler
2.	Abnahme des Protokolls der 57. ordentlichen Generalversammlung vom 23. Mai 2002
3.	Jahresbericht
3.1	Abnahme Jahresbericht
3.2	Abnahme Jahresrechnung
3.3	Entlastung Vorstand
4.	Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns
5.	Wahlen
5.1	Wahl der Kontrollstelle
6.	Informationen Triemli
7.	Verschiedenes

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

Nach der Versammlung wird eine kleine Mahlzeit offeriert.

Rückblick und Ausblick

Vor 50 bis 70 Jahren wurden in der Stadt Zürich zahlreiche Baugenossenschaften gegründet und eine Vielzahl von Wohnungen erstellt. Die durchschnittliche Familienwohnung hatte 3 Zimmer, die Wohnfläche ist eher gering. Die Häuser sind in die Jahre gekommen, der Komfort der Wohnungen entspricht auch nicht mehr den heutigen Erwartungen. Diese Wohnungen werden heute vielfach nicht mehr von Familien bewohnt, obwohl die Mieten noch zahlbar sind und Neubauwohnungen häufig das Budget der Familien stark belasten. Die gesunde Durchmischung, junge Familien, ältere Bewohner, Singles und Alleinerziehende mit Kindern, gerät ins Wanken, wäre aber wichtig für das Verständnis füreinander. Baugenossenschaften, aber auch andere Bauträger, stehen heute vor den Problemen der Erneuerung. Die Diskussionen werden wir in nächster Zeit führen müssen, und ich hoffe, dass es eine fruchtbare Auseinandersetzung geben wird.

Aktuell beschäftigte sich der Vorstand mit unserem Neubauprojekt am Hagenbuchrain. Die Vorbereitungsarbeiten für diese neue Siedlung wurden abgeschlossen. Durch Einsprachen verschiedener Anstösser verzögerte sich der Baubeginn nur leicht. Im Frühjahr 2003 werden die Bauarbeiten beginnen und bereits im Herbst 2004 sind dann die ersten Wohnungen bezugsbereit. Wir freuen uns auf die neuen grossen Wohnungen im Hagenbuchrain und hoffen, dass sich die neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter darin wohl fühlen werden.

Zum Schluss danke ich allen, die sich für das Wohl in der Genossenschaft einsetzen, und ich lade Sie ein, an den Veranstaltungen der Baugenossenschaft rege und aktiv teilzunehmen.

Urs Erni, Präsident

Generalversammlung

Protokoll der 57. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Sonnengarten

Donnerstag, 23. Mai 2002, 19.30 Uhr im Kongresszentrum Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich

Nach der musikalischen Eröffnung der diesjährigen Generalversammlung durch die Steelband «Sandflöö» begrüsst BGS-Präsident Urs Erni die Genossenschafterinnen und Genossenschafter und heisst insbesondere auch folgende Gäste willkommen: Herrn Blattmann von der BDO Visura, Herrn Giordano und Herrn Moser von der ZKB, Frau Linggi vom Büro für Wohnbauförderung des Finanzdepartements, Herrn Dr. Reiser, Herrn Oberholzer von der Baugenossenschaft KVZ, Herrn Reinhard und Herrn Schrag.
Urs Erni erwähnt auch die verschiedenen eingeladenen Gäste, die sich entschuldigt haben.
Urs Erni dankt der Gartenbaugenossenschaft, dass sie der BGS auch in diesem Jahr den schönen Blumenschmuck zur Verfügung gestellt hat, und macht darauf aufmerksam, dass die Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Rosenstöckchen, die als Tischdekoration aufgestellt wurden, nach Hause nehmen können. Die Generalversammlung reagiert mit Applaus.
Urs Erni hält fest, dass die Einladungen zu dieser Generalversammlung fristgerecht versandt wurden und fragt die Genossenschafter, ob sie mit der Reihenfolge der Traktanden einverstanden sind. Es meldet sich niemand zu Wort.
Laut Statuten müssen mindestens zehn Prozent der insgesamt 899 Genossenschafter anwesend sein, damit die Generalversammlung beschlussfähig ist. Dieses Kriterium ist erfüllt, da gemäss Türkontrolle 123 Genossenschafter an der diesjährigen ordentlichen Generalversammlung teilnehmen. Urs Erni erwähnt, dass den Genossenschaftern beim Eingang die Stimmausweise abgegeben wurden sowie als kleines Präsent ein Schlüsselanhänger, an dem Jetons befestigt sind, die für die «Einkaufswägeli» der Grossverteiler passen.

1. Wahl der Stimmenzähler

Die folgenden Stimmenzähler werden einstimmig gewählt: Herr Albert Bösch (Wyr 107) für Tisch 1, Herr Erwin Aeberli (Wyr 112) für Tisch 2, Herr Gottfried Suter (Ros 68) für Tisch 3, Herr Martin Schulthess (Rus 20) für Tisch 4, Herr Francesco Gallo (Ros 75) für Tisch 5, Herr Fritz Grossen (Trs 176) für Tisch 6, Herr Max Lieberherr (Lyrenweg 68) für Tisch 7, Herr Lukas Gallmann (Ros 85) für Tisch 8, Herr Walter Brun (Gee 67) für Tisch 9 und den Vorstandstisch.

2. Abnahme des Protokolls der 56. ordentlichen Generalversammlung vom 31. Mai 2001

Urs Erni erwähnt, dass das Protokoll der letztjährigen Generalversammlung von den Mitgliedern der Kontrollstelle genehmigt und unterschrieben wurde. Es ist in voller Länge im Jahresbericht abgedruckt – ein Verlesen des Protokolls erübrigt sich damit.
Die Abstimmung ergibt, dass das Protokoll von der Generalversammlung einstimmig genehmigt wird. Urs Erni dankt Ariel Sergio Goekmen, dem Verfasser des Protokolls. Die Generalversammlung applaudiert.

3. Jahresbericht

3.1 Abnahme des Jahresberichtes

Urs Erni gibt einen kurzen Überblick über den Inhalt des Jahresberichtes 2001. Unter anderem weist er auf die Seite 14 hin, auf der nochmals unsere neue Buchhalterin, Frau Maria Guglielmino, begrüsst wird.
Ebenfalls auf Seite 14 finden sich die Mitgliederbewegungen. Urs Erni bittet die Anwesenden, während einer Schweigeminute der verstorbenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu gedenken und spricht den Angehörigen im Namen aller unser herzliches Beileid aus.
Im Jahresbericht werden auch die in diesem Jahr geborenen Kinder der Genossenschafter namentlich genannt. Urs Erni gratuliert den Eltern. Er bittet die Genossenschafter, die Namen neugeborener Kinder der Verwaltung mitzuteilen, da sie nur dann im Jahresbericht aufgeführt werden können.
Weiter wird im Jahresbericht auf drei Seiten über die Aktivitäten der Kulturgruppen im vergangenen Jahr berichtet. Urs Erni dankt den Fotografen, die die Illustrierung dieser Seiten ermöglicht haben.
Der Jahresbericht wird von der Generalversammlung einstimmig genehmigt.
Urs Erni dankt allen, die am Jahresbericht mitgearbeitet haben.

3.2 Abnahme der Jahresrechnung

Urs Erni macht darauf aufmerksam, dass die Jahresrechnung von der Kontrollstelle unter Mithilfe der BDO Visura geprüft wurde, wie im Jahresbericht auf Seite 36 festgehalten ist. Zudem sind Herr Greissenegger und Herr Hochschorner von der Kontrollstelle sowie Herr Blattmann von der BDO Visura an der heutigen Generalversammlung anwesend.
Aus der Jahresrechnung zieht Urs Erni das Fazit, dass die BGS ein weiteres erfolgreiches Jahr hinter sich hat, zumal sämtliche Wohnungen vermietet sind. Er hebt auch die hervorragende Buchführung durch unseren Geschäftsführer Georges Tobler und unsere Buchhalterin Maria Guglielmino hervor. Der einzige kleine Wermutstropfen im abgelaufenen Geschäftsjahr sind die Wertschriften. Zu diesem Punkt findet sich

Generalversammlung

ein Bericht des Finanzdelegierten Ariel Sergio Goekmen im Jahresbericht auf Seite 29 f.
Urs Erni erteilt Georges Tobler das Wort für die Erläuterung der Jahresrechnung. Georges Tobler illustriert die Jahresrechnung durch einen Vergleich mit anderen Genossenschaften. Als Vergleichszahl wurde jeweils der Durchschnittswert der dreizehn anderen Genossenschaften in Zürich genommen, die 600 bis 1000 Wohnungen besitzen und damit der BGS vergleichbar sind. Diese Zahlen wurden vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW), der Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften, erarbeitet, liegen aber zurzeit erst für das Jahr 2000 vor. Georges Tobler vergleicht daher diese Durchschnittszahlen mit den Zahlen der BGS für das Jahr 2001 und mit den Zahlen der BGS für das Jahr 2000. Georges Tobler zeigt mittels Hellraumprojektor verschiedene Grafiken mit diesen Vergleichszahlen. Aus diesen Grafiken wird ersichtlich, dass die Anlagekosten der BGS tiefer sind als bei der Vergleichszahl des SVW. Dies erklärt sich daraus, dass die BGS mehrheitlich alte Liegenschaften hat, deren Bau noch nicht so teuer war. Dementsprechend ist der Erneuerungsfonds leicht höher als beim Durchschnittswert der Vergleichsgenossenschaften. Bedingt durch die eher älteren Liegenschaften ist auch der Ertrag pro Wohnung leicht tiefer als der entsprechende Durchschnittswert der Vergleichsgenossenschaften, immerhin ist er – unter anderem dank Kellerweg 2 – im Jahr 2001 leicht höher als im Vorjahr. Die Kosten pro Wohnung sind bei der BGS ähnlich wie in den anderen Genossenschaften. Der Cash-flow pro Wohnung ist im Jahr 2000 identisch mit dem Vergleichswert der anderen Baugenossenschaften, im Jahr 2001 liegt er mit Fr. 2800.– leicht unter diesem Wert.
Im Vergleich mit dem Durchschnittswert der Vergleichsgenossenschaften ist die Depositenkasse der BGS doppelt so hoch. Auch hat die BGS relativ tiefe Hypotheken.
Abschliessend weist Georges Tobler darauf hin, dass die BGS im Vergleich mit anderen Baugenossenschaften ein hohes Umlaufvermögen, das heisst eine sehr gute Liquidität, hat, was unter anderem im Geschäftsverkehr mit den Banken zur Geltung kommt.
Da kein Genossenschafter das Wort zur Jahresrechnung wünscht, wird sogleich über dieses Traktandum abgestimmt: *Die Generalversammlung genehmigt die Jahresrechnung einstimmig.* Urs Erni dankt auch der Verwaltung. Die Generalversammlung applaudiert.

3.3 Entlastung des Vorstandes
Urs Erni verweist an dieser Stelle nochmals auf den Bericht der Kontrollstelle auf Seite 36 des Jahresberichtes.
Die Entlastung des Vorstandes durch die Generalversammlung erfolgt einstimmig.
Urs Erni dankt den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern auch im Namen der Vorstandskollegen für das Vertrauen. Die Generalversammlung reagiert mit Applaus.

4. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns
Näheres zu diesem Traktandum findet sich im Jahresbericht auf Seite 26. Urs Erni unterbreitet der Generalversammlung den dort festgehaltenen Antrag des Vorstandes für die Gewinnverwendung 2001, der dahingehend lautet, dass das Anteilscheinkapital mit 3 Prozent zu verzinsen sei. *Der Antrag wird von der Generalversammlung einstimmig angenommen.*

5. Verschiedenes
Unter diesem Traktandum stellt Urs Erni den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern Frau Hauser als Nachfolgerin von Frau Stieger vor, die die BGS Anfang Jahr verlassen hat. Die Generalversammlung begrüsst Frau Hauser mit Applaus.
Anschliessend dankt Urs Erni Ariel Sergio Goekmen, der bereits seit zehn Jahren als Kassier beziehungsweise – mangels eigentlicher Kasse – als Finanzdelegierter im Vorstand der Baugenossenschaft Sonnengarten tätig ist. Urs Erni rühmt den ausgewiesenen Finanzfachmann für seine Umsicht, sein Talent, den Trends immer etwas voraus zu sein, seine guten Beziehungen zu den Banken und für seine aufgestellte, fröhliche Art. Urs Erni gibt seiner Hoffnung Ausdruck, dass Ariel Sergio Goekmen noch lange im Vorstand der BGS tätig sein werde. Vorstandsmitglied Doris Fehrenbacher übergibt Ariel Sergio Goekmen unter dem Applaus der Generalversammlung mit den besten Glückwünschen einen Blumenstrauss.
Urs Erni erteilt Vizepräsident Peter Seidler das Wort. Auf Peter Seidlers Hinweis, dass Urs Erni am 15. Mai 1987 zum Präsidenten der BGS gewählt wurde, reagiert die Generalversammlung mit spontanem Applaus. Peter Seidler dankt Urs Erni im Namen der Baugenossenschaft Sonnengarten für die vergangenen 15 Jahre, in denen er der BGS engagierte Arbeit und enormen Zeiteinsatz gewidmet hat. Im Namen der Vorstandskollegen dankt er Urs Erni für seine besonnene Art, in der er mit Geschick und Weitblick die Genossenschaft führt. Es sei eine Freude, mit ihm zusammenzuarbeiten. Doris Fehrenbacher übergibt auch Urs Erni einen Blumenstrauss und gratuliert ihm. Die Versammlung applaudiert erneut.
Urs Erni dankt Peter Seidler, Doris Fehrenbacher und den übrigen Vorstandskollegen. Sein Dank gilt aber auch den Genossenschaftern.
Urs Erni geht noch kurz auf die letzte Heizkostenabrechnung ein, die die Genossenschafter relativ spät erhalten

Generalversammlung

haben, wofür er sich auch im Namen der Verwaltung entschuldigt. An dieser Heizkostenabrechnung fällt auf, dass sie recht hoch ausgefallen ist. Statt nennenswerter Rückerstattungen haben die Genossenschafter nur sehr geringe Beträge zurückerhalten oder mussten teilweise sogar nachzahlen. Urs Erni legt eine Folie auf den Hellraumprojektor, die einen Vergleich der Heizkostenabrechnungen von 1998/1999, von 1999/2000 und von 2000/2001 zeigt, und erläutert die daraus ersichtlichen Veränderungen. Die Zunahme der Heizkosten im vergangenen Jahr erklärt sich daraus, dass vor allem die durchschnittlichen Energiekosten massiv höher als in früheren Jahren sind. Allerdings sind die Heizkosten in den verschiedenen Etappen unterschiedlich angestiegen, was auf den ersten Blick erstaunen mag. Es muss jedoch bedacht werden, dass es sich auch auf die Heizkosten auswirkt, wie stark geheizt und wie oft gelüftet wird. Dennoch werden alle Heizungen, deren Heizkosten sehr stark noch oben ausschlagen, kontrolliert, damit ausgeschlossen werden kann, dass technische Mängel wie eine Fehleinstellung der Brenner oder Wasserverluste für den Anstieg verantwortlich sind. Urs Erni versichert, dass sich der Vorstand dieses Problems auch weiterhin annehmen wird. Sobald Ende Juni die Abrechnungen für die neue Heizperiode vorliegen, wird man sehen, wie sich die Heizkosten entwickelt haben.

Sollte es sich zeigen, dass die Energiekosten nachhaltig derart angestiegen sind, werden wahrscheinlich in nächster Zukunft die Akontozahlungen angehoben. Denn der Grundgedanke ist, dass die Genossenschafter am Ende Geld zurückerhalten und nicht noch nachzahlen müssen.

Urs Erni informiert auch über den aktuellen Stand des Bauprojekts Hagenbuchrain. Im vergangenen Jahr hat die Generalversammlung dieses Projekt, den Baurechtsvertrag und den Kredit bewilligt. Damals stellte sich für diesen Bau noch das Problem, dass das Land im Hagenbuchrain nicht frei von Pachtverhältnissen war. Bereits im August 2001 wurde aber dieses Hindernis durch einen Bundesgerichtsentscheid beseitigt. Inzwischen hat die BGS das Baugesuch eingereicht und die Baubewilligung erhalten. Nun sind noch drei Rekurse hängig. Der Vorstand ist jedoch guten Mutes, dass diese abgewendet werden können. Die rein baulichen Vorbereitungen sind soweit gediehen, dass wir mit Bauen beginnen können, sobald die Rekurse beseitigt sind.

Abschliessend fragt Urs Erni die Generalversammlung an, ob jemand Anregungen oder Hinweise hat, die von allgemeinem Interesse für die Genossenschafter sind.

Es meldet sich Frau Wagner von der Rossackerstrasse 63 zu Wort. Sie schlägt vor, dass die Genossenschaft auf dem Weg zum Spielplatz einen «Robidog» aufstellt, da dort immer Säckchen mit Hundekot herumliegen. Urs Erni erwidert, dass dieses Anliegen geprüft wird. Bisher gibt es in der BGS keine Robidogs, da wir die Grünanlagen an sich nicht für Hundehalter öffnen wollten. Da es keine weiteren Wortmeldungen gibt, schliesst Urs Erni auch dieses Traktandum.

Urs Erni dankt dem Regiebetrieb für die tolle Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr. Sein Dank geht aber auch an die Geschäftsstelle, die viel Arbeit geleistet hat und Vorstand und Kommissionen immer prompt beliefert hat. Er hofft, dass auch die Genossenschafterinnen und Genossenschafter immer so gut und freundlich bedient werden. Er dankt auch den Vorstandskollegen für die gute und schöne Zusammenarbeit und den Genossenschaftern für ihr Kommen und die rege Anteilnahme an unserem Genossenschaftsleben. Urs Erni weist darauf hin, dass im Anschluss an diese Generalversammlung ein Essen offeriert wird. Urs Erni wünscht allen eine gute Heimkehr und erklärt damit um 20.40 Uhr die Versammlung für geschlossen.

Für das Protokoll:
Barbara Fritschi

Vorstand und Kommissionen

Der Vorstand traf sich zur Behandlung der anstehenden Geschäfte im Berichtsjahr zu elf Sitzungen und zusätzlich an zwei Samstagen zur jährlichen Wohnungskontrolle, welche in den Etappen Wydäcker 1–3 und Rütihof 1 stattgefunden hat. Auch dieses Jahr konnte der gute bauliche Zustand der 1950 bis 1952 respektive 1984 erstellten Mehrfamilienhäuser festgestellt werden.

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

Auch in diesem Jahr traf sich der Vorstand zu einer zweitägigen Klausurtagung. Für die Entscheidungsfindung hat sich dieser Anlass wieder als äusserst effektiv erwiesen.

Die Baukommission traf sich zu neun Sitzungen und behandelte diverse Geschäfte. Diese werden ausführlich unter der Rubrik Bautätigkeiten erläutert.

An lediglich einer Sitzung musste die Betriebskommission über anstehende Probleme bei der Vermietung und bei Problemen mit Mietern entscheiden. Die Betriebskommission wird nur bei Bedarf einberufen, da ihre Mitglieder in den anderen Kommissionen stark engagiert sind. Ebenso können viele nachbarschaftliche Probleme durch Frau Fäh und Frau Hauser gelöst werden, was sich ebenfalls auf die Häufigkeit der Sitzungen auswirkt.

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

Bautätigkeiten

Triemli, Goldacker 1

Die verblassten Parkplatzmarkierungen wurden erneuert. Beim Verkaufslokal Dold AG an der Triemlistrasse 120 erfolgte zuvor noch die Sanierung des an verschiedenen Stellen eingesunkenen Teerbelages.

Wydäcker 1, 2 und 3

Per 1. April 2002 erfolgte – als letzte BGS-Etappe – die Einführung der verbrauchsabhängigen Wasch- und Trocknerstromabrechnung mit dem Apollon-System, welches sich in den Etappen Triemli und Goldacker bereits bewährt hat.
Im Spätsommer 2002 konnte im inneren Wydäckerring die Sanierung der schadhaften Fussweg-Teerbeläge ausgeführt werden.

Triemlistrasse 181

Noch vor Beginn der Heizperiode erfolgte die Erneuerung der Heizzentrale aufgrund der Luftreinhalteverordnung. Während der Bauzeit gewährleistete eine mobile Heizzentrale auf dem Verwaltungsparkplatz die Warmwasserversorgung.

Kellerweg 2

Da der schadhafte Belag der Garageeinfahrt beim Umbau des Hauses nicht saniert worden war, wurde dies nun nachgeholt.

Rütihof 1

Der bestehende gemeinsame Veloraum der Gesamtüberbauung der beiden Genossenschaften KVZ und BGS wurde umgestaltet und unterteilt in ein Velo- und ein Motorradabteil mit Zufahrt durch teilweise elektrische Türen. Mit der Komfortverbesserung und Erhöhung der Sicherheit erhoffen sich beide Genossenschaften ein grösseres Interesse an diesen Einstellplätzen.
Im Herbst beschlossen die Vorstände beider Genossenschaften eine umfangreiche Fassadensanierung, daraufhin erfolgte die Vergebung der einzelnen Arbeitsgattungen, so dass die Ausführung der Arbeiten im folgenden Frühling beginnen kann.

Rütihof 2

Nach langwierigem Prozedere konnten bis kurz vor Ablauf der 5-jährigen Garantiefrist alle Garantiemängel endlich als erledigt abgehakt werden. Es läuft nun noch die Garantiefrist auf den ausgeführten Garantiearbeiten.

Hagenbuchrain

Am 12. März 2002 hat die Bausektion der Stadt Zürich unser im November 2001 eingereichtes Baugesuch ohne nennenswerte Einschränkungen bewilligt. Daraufhin haben verschiedene angrenzende Liegenschafteneigentümer Rekurse gegen den Entscheid eingereicht. Ein Rekurs, welcher sich gegen den Rauchabzug der Tiefgarage richtete, konnte im gegenseitigen Einvernehmen rückgängig gemacht werden. Weitere zwei Rekurse richteten sich gegen die geplante Einfahrt in die Tiefgarage und bemühten, um eine Baubewilligung zu verhindern, unterschiedliche Ansichten über die Fläche des Gehölzstreifens auf der grossen Baurechtsparzelle, die Frage einer zulässigen Arealüberbauung sowie Meinungsverschiedenheiten zu Grenzabständen als Gründe. Die Genossenschaft sah sich deshalb veranlasst, einen Rechtsanwalt für die Wahrung ihrer Interessen einzuschalten. Bezüglich der Grösse des Gehölzstreifens bestanden tatsächlich Unterschiede zwischen dem Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte und den Vorgaben der Stadt zum Wettbewerb, weshalb nachträglicherweise ein Teil des Gehölzstreifens von der Stadt aus dem Inventar entlassen werden musste. In verschiedenen Gesprächen zwischen Rekurrenten und Bauherrschaft wurde versucht, eine Lösung ohne Baurekurskommissionsverfahren zu finden. Dies gelang glücklicherweise bis Ende 2002.
Ungeachtet der Rekurse durchgeführt wurde hingegen unter der Leitung der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich im Verlaufe des Frühlings 2002 die Umlegung des ehemaligen Friedhofs. Dieser befand sich von 1839 bis 1902 auf der kleineren der beiden Baurechtsparzellen unter dem Platz des früheren Werkhofes des Tiefbauamtes. Die exhumierten Gebeine wurden in einer gemeinsamen Feier mit den Pfarrherren der evangelisch-reformierten und der katholischen Kirchgemeinden Albisrieden auf dem heutigen Friedhof an der Untermoosstrasse beigesetzt. Anschliessend übergab die Stadt die Parzelle mit einer sauberen Baugrube an die Baugenossenschaft.
Am 20. März 2002 fand auf dem Notariat Altstetten die Unterzeichnung des Baurechtsvertrages statt, vorbehältlich der Genehmigung durch den Stadtrat und den Gemeinderat der Stadt Zürich. Der Stadtrat hatte ihn an seiner Sitzung vom 8. Mai 2002 behandelt und weiter an den Gemeinderat zur Genehmigung überwiesen. Auch der Gemeinderat stimmte am 26. Juni 2002 dem Baurechtsvertrag zu, nicht ohne einige kritische Gegenstimmen aus dem linken Ratslager.
In verschiedenen Projektsitzungen zwischen Bauherrschaft und Architekten

Bautätigkeiten

wurde das Projekt weiter überarbeitet und der Kostenvoranschlag verfeinert. Infolge der Rekurse ruhte während den Sommermonaten die Sitzungstätigkeit und wurde erst im Herbst wieder aufgenommen, als sich die Einigung mit den Rekurrenten abzeichnete. Insbesondere wurde das Submissionsverfahren für den Tiefbau aktiviert und die Tiefbauarbeiten konnten vergeben werden. Erfreulicherweise durfte festgestellt werden, dass die Verzögerungen keine preislichen Nachteile zur Folge haben. Im Weiteren wurden mit betroffenen Anstössern Verhandlungen über das Setzen von Erdankern in deren Grundstücken für die Baugrubensicherung in Angriff genommen und es wird weiter auf die Baufreigabe durch die Baubehörde per Anfang des neuen Kalenderjahres hingearbeitet.

Bernhard Züger,
Liegenschaftenverwalter

Personelles

Madeleine Hauser, Sachbearbeiterin

Frau Bernadette Stieger verliess auf Ende März 2002 die Baugenossenschaft Sonnengarten. Frau Stieger ist sicher vielen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern noch in lebhafter Erinnerung, sei es vom Telefon oder vom Schalter. Sie war während rund sieben Jahren für die Vermietung von einem Teil unserer Wohnungen verantwortlich. Diese Aufgabe erfüllte sie mit viel Engagement und Freude. Auch an dieser Stelle sei Frau Stieger nochmals herzlich ihr Einsatz für die Baugenossenschaft Sonnengarten verdankt. Für die Zukunft wünschen wir ihr alles Gute.

Frau Madeleine Hauser ist seit dem 1. Januar 2002 neu in der Vermietung tätig. Mit ihrer breiten Erfahrung, insbesondere als Rezeptionistin in einem Spital, ist Frau Hauser bestens für diese anspruchsvolle Aufgabe gerüstet und ist sich gewohnt, mit den unterschiedlichsten Menschen umzugehen. Sie hat sich auch dementsprechend gut eingelebt, und wir freuen uns weiterhin auf eine angenehme Zusammenarbeit.

Nach den verschiedenen Personalwechseln in den letzten Jahren ist das Team in der Verwaltung nun komplett. Die Baugenossenschaft Sonnengarten kann somit sowohl im Regiebetrieb als auch in der Verwaltung auf ein Team von hoch motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zählen. Den langjährigen wie auch den frisch dazugestossenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sei an dieser Stelle für ihren grossen Einsatz gedankt. Sie tragen mit ihrer Arbeit zum guten Ruf der Baugenossenschaft Sonnengarten wesentlich bei.

Geburten*

Mädchen

Diana Goncalves	Triemlistrasse 184	15. 11. 2002

Knaben

Massimo Sebastiano Lucini	Kellerweg 2	1. 7. 2002
Patrik Margot	Triemlistrasse 148	27. 7. 2002
Gregory Paul Marty	Triemlistrasse 172	28. 8. 2002
Alexis Dimitrakis	Triemlistrasse 179	29. 11. 2002
Brandon Hilario	Triemlistrasse 186	4. 12. 2002

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

* Wurden uns durch eine Anzeige gemeldet.

Mitgliederbewegung 2002

Genossenschafterinnen und Genossenschafter am 1. Januar 2002	899

Austritte

Todesfälle	3
Wegzüge aus der BGS	54
Externe Mitglieder	3

Eintritte

Zuzüge	54
Externe Mitglieder	3

Genossenschafterinnen und Genossenschafter am 31. Dezember 2002	896

Verstorbene*

Bodmer A. Jacques	Wydäckerring 105
Bachmann Gottfried	Triemlistrasse 168
Andres Hilda	Wydäckerring 132
Sommer Berta	Triemlistrasse 122
Landert Rudolf	Triemlistrasse 174
Bläuer-Wyder Clärli	Geeringstrasse 65
Bänziger Ruth	Rütihofstrasse 24
Schneider-Nussbaum Annelies	Triemlistrasse 116
Hausherr Albert	Wydäckerring 130
Auer Julius	Triemlistrasse 196
Albert Brigitte	Bergwiesen 25
Pfranger Luzia	Bergwiesen 25
Kreuzer-Horst Alice	Wydäckerring 111
Caon Nestor	Bergwiesen 21
Hollenstein-Düring Josef	Rütihofstrasse 24
Fischer Max	Triemlistrasse 160
Burger-Benninger Margrit	Rossackerstrasse 86
Bachmann Alfred	Triemlistrasse 132

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

* Wurden uns durch Angehörige offiziell gemeldet.

Kulturgruppe Triemli

Skitag in der Lenzerheide
2. Februar

Nach einem kleinen «Znüni» in Churwalden ging's auf die Piste. Es war ein wunderschöner Tag, jeder Teilnehmer und jede Teilnehmerin genoss diesen Skitag und die herrliche Sonne.

Brunch im Triemli-Pavillon
17. März

Viele GenossenschafterInnen besuchten bei – oder trotz – des schönen Wetters den beliebten Sunntigszmorge. Wir hatten selten einen so grossen Ansturm auf das grosse Buffet! Unsere Köche kochten Spiegeleier mit Speck oder Schinken am Laufmeter und füllten Käse- und Fleischplatten nach.

Altersausflug 19. Juni

Bootsfahrt auf dem Vierwaldstättersee, Besichtigung der Glasi Hergiswil, Mittagessen, Information über Begleitung von Angehörigen von Verstorbenen, Weiterfahrt zur Besenbeiz zum Kuhstall, Hedingen, Zvieriplättli. Es war einer der heissesten Tage in diesem Jahr! Vorsorglich haben wir kreislaufanregende Tabletten besorgt – aber wider Erwarten kamen sämtliche angemeldeten Pensionäre und Pensionärinnen pünktlich zur Abfahrt, und alle überstanden den doch anstrengenden Tag gut. Der Car brachte uns zum Vierwaldstättersee, Schiffssteg in Luzern. Die Bootsfahrt auf dem modernen High-Tech-Schiff, das eigens für diesen Anlass gebucht worden war, brachte eine angenehme frische Brise. Wir wurden mit Kaffee und Gipfeli auf und unter Deck verwöhnt. In Hergiswil dockten wir an und besichtigten die Glasi. Wir konnten – in der noch heisseren – Werkstatt den Fabrikanten der wunderschönen Glasprodukte zusehen. Anschliessend kam uns die Erfrischungsbar direkt am See sehr gelegen, wo wir unseren Durst stillen konnten. Nicht weit entfernt wartete die Crew des Restaurants Eule bereits auf uns, wo wir das feine Mittagessen einnahmen. Direkt im Anschluss informierte Frau Brugger über das Angebot ihrer Vereinigung, die Angehörige von Verstorbenen begleitet. Später setzten wir die Fahrt nach Hedingen fort, wo wir die Besenbeiz zum Kuhstall besuchten. Dort werden Fleisch und Wurstwaren von hofeigenen Tieren verkauft und den Besuchern Getränke und Fleischplättli angeboten, was sich alle schmecken liessen. Und schon war wieder ein toller Altersausflug zu Ende!

Flohmarkt im Triemli-Pavillon
31. August

Wir hatten Glück mit dem Wetter bis in den Nachmittag hinein. Leider hatten die Verkäufer nicht allzu viele Käufer gefunden, jedoch genossen die Besucher unser Angebot an feinen Bratwürsten und Servelas. So wurde auch dies ein gemütlicher Anlass.

Spaghettiplausch
im Triemli-Pavillon 10. November

Auch dieser Spaghettiplausch war im Zeichen des gemütlichen Beisammenseins – unseren Köchen sei Dank!

Der erste Fondueplausch
7. Dezember

Zugegeben, der grosse Ansturm auf diese Käsespezialität war nicht riesig. Dennoch bewirteten wir gegen 50 Genossenschafter und Genossenschafterinnen mit Käsefondue. Mit lüpfiger Musik, einem Glaserl Wein und einem Schnäpsle zum Verdauen war der Abend des 2. Adventswochenendes gut gelungen.

Das war's fürs 2002. Auch im 2003 zählen wir auf Sie! Wir freuen uns über jede Anregung und Idee seitens der GenossenschafterInnen, was man neu einbringen, ändern oder weglassen sollte.

Die Kontaktadresse ist:
Werner Heim
Triemlistrasse 144
8047 Zürich
Telefon 01 463 08 54

Für die Kulturgruppe Triemli

Katja Kuhn

Freizeit

Kulturgruppe Rütihof

Raclette 19. Januar

Die Anwesenden genossen ein herrliches Raclette, Salatbuffet, Mineralwasser, Wein und Kaffee sowie einen gemütlichen Abend.

Fasnacht 6. Februar

Auch dieses Jahr nahmen wieder viele kleine und grosse Narren an unserem Umzug teil. Bei guter Stimmung, Kuchenbuffet und Punsch genoss man den Rest des Nachmittags.

Sonntagsbrunch 25. August

Dieses Jahr konnte bei strahlendem Sonnenschein und heissen Temperaturen unser Sonntagsbrunch durchgeführt werden. Beim Frühstücksbuffet mit Zopf, Schwarzbrot, Aufschnitt, Käse und Birchermüesli herrschte eine gute Stimmung. Der Blasio für unsere kleinen Gäste wurde rege benutzt.

Räbeliechtliumzug 4. November

Unser Umzug wurde von den Kleinen rege genutzt. Wir besammelten uns vor den Häuschen im Hof und liefen durch das Quartier. Bei Punsch und Kuchen klang der Nachmittag aus.

Samichlaus 6. Dezember

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

Nachbarschaftstreff

Der Nachbarschaftstreff ist immer am ersten Donnerstag im Monat, ausser in den Sommermonaten (Juli bis Oktober). Wir verteilten in jeden Haushalt einen Zettel. Es würde uns freuen, mehr Leute willkommen heissen zu dürfen.

Für die Kulturgruppe Rütihof
Barbara Schulthess

Kompostgruppe Wydäcker

Schon ein Dutzend Jahre und noch gar keine «Abnutzungserscheinungen». Obwohl immer wieder Austritte, meistens altershalber, zu verzeichnen sind, finden wir stets jüngere Mitglieder der Genossenschaft für die Mitarbeit. So ist es uns möglich, den «Sollbestand» von 26 Mitarbeitenden einigermassen halten zu können. Eine erste Statistik zeigt auf, dass acht der Mitglieder seit der Gründung immer noch aktiv mitarbeiten. Von den Mitarbeitenden zählt immer etwa ein Drittel zur älteren Generation. Insgesamt haben nun schon 47 Genossenschafterinnen und Genossenschafter mitgeholfen, die Kompostanlage zu betreuen. An dieser Stelle darf auch erwähnt werden, dass auch vom Vorstand selbst seit einigen Jahren zwei Mitglieder mithelfen.

An der Hauptversammlung vom 21. März 2002 trat u. a. auch Guido Steiger nach 12 Dienstjahren als Stellvertreter altershalber zurück. Ihm sei wie auch allen anderen Zurückgetretenen für die langjährige Mitarbeit herzlich gedankt. Als neuer Stellvertreter wurde Peter Kopp, Wydäckerring 91, einstimmig gewählt.

Neue Mitglieder zu werben, ist für die Kompostgruppe nicht so einfach. Die Mund-zu-Mund-Propaganda bewährt sich gut.

Interessenten melden sich
beim Obmann:
Erwin Aeberli
Wydäckerring 112
Telefon 01 463 76 85
oder bei seinem Stellvertreter:
Peter Kopp
Wydäckerring 91
Telefon 01 462 49 89

Da von der letzten Grillparty noch Geld übrig blieb und sich gleichzeitig auch noch einige Sponsoren fanden, wurde der Grillabend abermals im Kinderspielplatz wiederholt. Das Wetter war sehr gut, und bei milden Temperaturen genoss man das Gegrillte sowie die Salate und Kuchen, die von Frauen der Kompostgruppe gemacht wurden. Herzlichen Dank an diese Frauen. Ja, wenn die Frauen nicht wären…! Ein spezieller Dank gebührt auch Peter Fehr, der den Spielplatz zur Grillparty wiederum mit viel Elan einrichtete.

Und letzten Endes danken wir an dieser Stelle allen GenossenschafterInnen, die ihren kompostiertauglichen Haushaltabfall in die Abfallgitter bringen.

Erwin Aeberli

Fotogruppe Gründung 1953

Spezielle Aktivitäten waren auch in diesem Jahr keine zu verzeichnen. Die 12 Mitglieder geniessen jedoch die Fachzeitschriften und einige benützen auch den Fotolaborraum am Wydäckerring 105.

Neue Mitglieder sind stets willkommen. Mit einem Jahresbeitrag von Fr. 10.– sind Sie dabei und erhalten mit der Zirkulationsmappe periodisch die Fotozeitschriften wie «Fotomagazin, Leica und Nikon-News». Sie sind damit laufend auf dem neuesten Stand der Fototechnik. Sie haben damit auch freien Zugang zum Fotolaborraum und können Schwarzweiss- wie auch Farbfotos ab Negativen kopieren oder vergrössern. Anmeldungen nehmen entgegen:

Erwin Aeberli
Wydäckerring 112
Tel.01 463 76 85

Dominik Arnold
Rossackerstrasse 93
Tel. 01 492 91 55.

Erwin Aeberli

Jahresrechnung 2002

Bilanz

Bilanz per 31. Dezember 2002

Aktiven	2002	2001
Umlaufsvermögen		
Flüssige Mittel		
Kasse	41 808.85	22 718.15
Postcheckkonto	31 253.40	30 451.20
Bankkonten	4 264 728.45	941 233.70
Total Flüssige Mittel	**4 337 790.70**	**994 403.05**
Total Wertschriften	**12 811 797.30**	**12 714 969.25**
Forderungen		
Allgemeine Debitoren	31 997.85	39 717.25
Mieterdebitoren	160 049.70	–
– Delkredere	– 45 000.00	– 25 000.00
Verrechnungssteuer	40 968.30	106 731.75
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	43 600.00	40 190.50
Total Forderungen	**231 615.85**	**161 639.50**
Total Inventar Regiebetrieb	**23 000.00**	**26 000.00**
Aktive Rechnungsabgrenzung		
Heizungsaufwand	328 795.75	430 865.30
Diverse Rechnungsabgrenzungen	13 382.70	6 843.25
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	**342 178.45**	**437 708.55**
Total Umlaufsvermögen	**17 746 382.30**	**14 334 720.35**
Anlagevermögen		
Liegenschaften		
Gebäude auf eigenem Land	67 028 425.95	64 960 482.20
Gebäude auf Land im Baurecht	39 658 084.75	39 909 989.20
Unüberbautes Land	1 279 485.80	1 273 266.50
Baukonti	1 627 517.45	4 181 092.35
Total Liegenschaften	**109 593 513.95**	**110 324 830.25**
Mobiliar und Maschinen		
Büromobiliar/Büromaschinen	3 336.85	3 265.25
Werkstattmobiliar	6 156.25	8 794.20
Freizeitraum Rütihof	4 869.60	6 956.55
EDV-Anlage	30 032.20	74 060.05
Maschinen und Geräte Regiebetrieb	15 378.30	21 968.55
Total Mobiliar und Maschinen	**59 773.20**	**115 044.60**
Total Anlagevermögen	**109 653 287.15**	**110 439 874.85**
Total Aktiven	**127 399 669.45**	**124 774 595.20**

Passiven	2002	2001
Fremdkapital		
Kreditoren		
Lieferanten	698 223.35	467 000.75
Verrechnungssteuerschulden	70 142.35	98 983.10
Total Kreditoren	**768 365.70**	**565 983.85**
Übrige Verpflichtungen		
Kautionen	57 369.60	59 941.90
Vorausbezahlte Mietzinse	585 729.35	298 706.25
Total Übrige Verpflichtungen	**643 098.95**	**358 648.15**
Total Depositenkasse	**7 256 629.65**	**9 259 788.15**
Hypothekar- und Darlehensschulden		
1. Rang	46 275 000.00	46 351 000.00
2. Rang	20 451 520.00	20 539 000.00
3. Rang	2 677 260.00	2 690 540.00
4. Rang	1 502 500.00	1 660 000.00
Total Hypothekar- und Darlehensschulden	**70 906 280.00**	**71 240 540.00**
Total Anleihen	**9 223 000.00**	**5 500 000.00**
Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Heizraten	415 353.40	371 139.85
Marchzinsen (auf Anleihen)	185 100.30	117 583.30
Diverse Rechnungsabgrenzungen	218 108.20	534 049.75
Total Passive Rechnungsabgrenzung	**818 561.90**	**1 022 772.90**
Total Fremdkapital	**89 615 936.20**	**87 947 733.05**
Wertberichtigungen		
Amortisationskonto	15 382 035.70	14 892 338.00
Heimfallkonto	487 912.00	465 180.00
auf Liegenschaften	1 024 120.10	1 182 120.50
Total Wertberichtigungen	**16 894 067.80**	**16 539 638.50**
Rückstellungen		
Rückstellung für Sanierung Liegenschaften	302 400.00	–
Rückstellung für Fassadensanierung Rütihof 1	100 000.00	–
Total Rückstellungen	**402 400.00**	–

Fonds		
Erneuerungsfonds	12 954 690.80	12 900 925.55
Solidaritätsfonds	77 000.00	79 000.00
Fonds für Mietzinsausfälle	200 000.00	200 000.00
Spezialreserve für Angestellte	200 000.00	200 000.00
Total Fonds	**13 431 690.80**	**13 379 925.55**
Total Wertberichtigungen, Rückstellungen und Fonds	**30 728 158.60**	**29 919 564.05**
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital und Reserven		
Gezeichnetes Anteilscheinkapital	6 208 100.00	6 075 100.00
Gesetzliche Reserven	544 000.00	529 000.00
Allgemeine Reserven	90 000.00	90 000.00
Total Anteilscheinkapital und Reserven	**6 842 100.00**	**6 694 100.00**
Bilanzgewinn		
Vortrag aus Vorjahr	17 799.30	25 004.50
Jahresgewinn	195 675.35	188 193.60
Total Bilanzgewinn	**213 474.65**	**213 198.10**
Total Eigenkapital	**7 055 574.65**	**6 907 298.10**
Total Passiven	**127 399 669.45**	**124 774 595.20**

Jahresrechnung 2002

Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2002

Aufwand	2002	2001
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	2 393 541.75	2 865 843.70
Baurechtszinsen	553 200.25	569 386.55
Pachtzinsen	26 054.00	25 622.00
Zinsen auf Depositenkasse	200 079.50	281 754.55
Zinsen auf Anleihen	260 922.40	183 271.25
Total Finanzaufwand	**3 433 797.90**	**3 925 878.05**
Betriebsaufwand		
Reparaturen und Unterhalt	2 418 990.95	1 687 444.60
Wasser, Abwasser, Meteorwasser	523 396.75	639 602.55
Kehricht	107 177.70	107 799.95
Allgemeine Stromkosten	37 437.40	62 527.85
Gebäudeversicherung	45 328.20	46 919.05
Übriger Betriebsaufwand	56 738.30	19 165.00
Total Betriebsaufwand	**3 189 069.30**	**2 563 459.00**
Steuern		
Bundessteuern	–	–
Staats- und Gemeindesteuern	4 813.35	23 976.70
Total Steuern	**4 813.35**	**23 976.70**
Verwaltungsaufwand		
Personalaufwand und Entschädigungen		
Personalaufwand	589 854.10	511 751.80
Entschädigungen Vorstand	62 000.00	62 000.00
Entschädigungen Kommissionen	17 913.85	17 297.20
Entschädigungen Kontrollstelle	6 199.95	6 199.95
Total Personalaufwand und Entschädigungen	**675 967.90**	**597 248.95**
Sachaufwand		
Mietzins Büroräume	43 022.55	32 700.00
Büromaterial und Drucksachen	44 063.00	40 440.85
Porti, Telefon, Post- und Bankspesen	30 904.50	26 695.80
Unterhalt EDV-Anlage	37 962.65	62 180.15
Versicherungsprämien	32 426.90	43 202.20
Veranstaltungen und Kurse	41 743.20	31 224.65
Kosten Rechnungsprüfung (Visura)	16 462.80	21 304.80
Beratungsaufwand	11 543.10	3 405.70
Verschiedenes	57 266.15	57 029.85
Total Sachaufwand	**315 394.85**	**318 184.00**
Total Verwaltungsaufwand	**991 362.75**	**915 432.95**

Aufwand	2002	2001
Abschreibungen und Rückstellungen		
Liegenschaften auf eigenem Land	305 928.80	292 621.85
Liegenschaften auf Land im Baurecht	472 607.35	271 818.90
Auf Bauprojekten	–	250 000.00
Büromaschinen und Mobiliar	108 166.85	67 714.00
Rückstellung Sanierung Liegenschaften	302 400.00	–
Rückstellung Fassadensanierung Rütihof 1	100 000.00	–
Total Abschreibungen und Rückstellungen	**1 289 103.00**	**882 154.75**
Fondseinlagen		
Erneuerungsfonds	1 334 765.25	1 340 097.75
Solidaritätsfonds	1 303.00	1 796.00
Total Fondseinlagen	**1 336 068.25**	**1 341 893.75**
Betriebserfolg	**195 675.35**	**188 193.60**
Total Aufwand	**10 439 889.90**	**9 840 988.80**

Ertrag		
Mietzinseinnahmen		
Wohnungen	9 273 345.25	9 146 266.30
Gewerberäume	365 724.00	341 711.70
Garagen	283 332.00	261 306.00
Abstellplätze	129 662.00	129 812.00
Mietzinszuschüsse	27 827.00	22 818.00
– Mindereinnahmen (durch Leerstände, Verluste)	– 76 037.25	– 1 287.80
Total Mietzinseinnahmen	**10 003 853.00**	**9 900 626.20**
Finanzertrag		
Bank- und Postzinsen	16 092.90	27 786.05
Zinsen und Dividenden auf Wertschriften	291 900.63	459 640.55
Wertschriftenerfolg	– 46 205.83	– 763 077.90
Total Finanzertrag	**261 787.70**	**– 275 651.30**
Entschädigung für die Verwaltung		
Verwaltungskosten Heizung	21 491.25	21 152.00
Total Entschädigung für die Verwaltung	**21 491.25**	**21 152.00**
Diverser Ertrag		
Aufnahmegebühren	2 500.00	2 650.00
Diverse Einnahmen	150 257.95	192 211.90
Total Diverser Ertrag	**152 757.95**	**194 861.90**
Total Ertrag	**10 439 889.90**	**9 840 988.80**

Details zu Reparaturen und Unterhalt

	2002	2001
Hauswartung		446 580.20
Spengler/Dachdecker	400 956.65	75 463.65
Äussere Malerarbeiten	64 527.90	18 603.50
Läden/Rollläden/Storen	10 753.40	8 939.65
Transportanlagen	4 535.65	31 999.15
Elektroreparaturen	42 691.50	25 542.20
Reparaturen Kühlschränke	25 602.95	52 176.10
Reparaturen Kochherde	46 490.05	29 398.40
Reparaturen Geschirrwaschmaschinen	22 696.95	29 633.15
Heizungen	12 023.15	28 145.95
Sanitär	587 960.55	14 027.70
Reparaturen Badewannen	10 723.40	4 661.30
Reparaturen Waschautomaten	3 452.40	44 787.35
Reparaturen Trockengeräte	43 605.40	9 962.15
Metallbauarbeiten	10 416.60	4 549.60
Schreinerarbeiten	3 270.20	9 666.45
Fenster	12 789.15	4 654.70
Schliessanlagen	242 228.20	2 736.50
Böden	5 023.25	84 681.95
Plattenleger/Maurer	99 913.80	12 812.90
Innere Malerarbeiten	13 929.70	312 238.25
Wohnungsreinigungen	286 245.90	5 664.10
Umgebungsarbeiten	5 935.05	478 403.45
Übrige Reparaturen	515 641.05	29 751.60
Antennengebühren	6 966.55	6 693.70
MwSt auf Löhnen	–	–
Total	**2 478 379.40**	**1 771 773.65**
Rechnungen an Mieter	–80 698.60	–103 102.45
Debitorenverluste (Delkredere)	21 310.15	18 773.40
Diverse Einnahmen	–59 388.45	–84 329.05
Total Reparaturen und Unterhalt	**2 418 990.95**	**1 687 444.60**

Antrag des Vorstandes für die Gewinnverwendung 2002

Gewinnvortrag	17 799.30	25 004.50
Jahresgewinn	195 675.35	188 193.60
Total zur Verfügung der Generalversammlung	**213 474.65**	**213 198.10**
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 3%	185 373.80	180 398.80
Einlage in die gesetzliche Reserve	15 000.00	15 000.00
Vortrag auf neue Rechnung	13 100.85	17 799.30
Kontrolltotal wie oben	**213 474.65**	**213 198.10**

Bemerkungen zur Jahresrechnung

Bilanz

Aktiven

Die grosse Zunahme bei den flüssigen Mitteln ist darauf zurückzuführen, dass für den Bau des Hagenbuchrains Liquidität vorhanden sein muss.

Mit dem neuen EDV-Programm können nun endlich die effektiven Mieterausstände – unter Mieterdebitoren – ausgewiesen werden. Dieser Betrag setzt sich aus noch nicht bezahlten Mieten Dezember 2002 sowie aus Guthaben der Baugenossenschaft Sonnengarten aus der Heizkostenabrechnung 2001/2002 zusammen. Das Delkredere musste um zwei risikobehaftete Ausstände von rund Fr. 20 000.– auf Fr. 45 000.– erhöht werden. Das tiefere Verrechnungssteuerguthaben erklärt sich dadurch, dass die Banken Obligationen kurz vor der Zinsfälligkeit verkauft haben und dadurch viel weniger verrechnungssteuerpflichtige Erträge angefallen sind.

Nach dem Abschluss der Sanierung Kellerweg 2 und der Abnahme der Bauabrechnung wurde das Baukonto aktiviert. Aus diesem Grund haben die Gebäude auf eigenem Land um rund Fr. 2 000 000.– zugenommen. Dementsprechend haben die Baukonti abgenommen. Zusätzlich sind Aufwendungen für den Hagenbuchrain von rund Fr. 500 000.– unter den Baukonti aufgeführt. Das Baukonto für den Hagenbuchrain weist per Ende Berichtsjahr bereits einen Saldo von Fr. 1 300 000.– aus.

Unter Mobiliar und Maschinen ist die Abnahme durch die Restabschreibung des alten EDV-Systems zurückzuführen.

Passiven

Durch den tieferen Bestand der Depositenkasse fällt die Verrechnungssteuerschuld auf deren Verzinsung tiefer aus.

Wie schon unter den Aktiven erläutert, können wir die vorausbezahlten Mieten nun ausweisen. Dieser Posten setzt sich zusätzlich noch aus Guthaben der Mieter aus der Heizkostenabrechnung 2001/2002 zusammen.

Durch die Neuausgabe von zwei Anleihen nahmen diese um Fr. 3 723 000.– zu. Von diesem Betrag wurden rund Fr. 2 000 000.– durch Geld aus der Depositenkasse liberiert.

Die Einlagen in die Wertberichtigungen und Fonds belaufen sich in der Grössenordnung des Vorjahres. Im Berichtsjahr wurden rund Fr. 512 000.– in das Amortisations- und das Heimfallkonto und rund Fr. 1 335 000.– in den Erneuerungsfonds eingelegt. Aus dem Erneuerungsfonds wurden im Jahr 2002 für die Sanierung des Kellerweges Fr. 1 131 000.– und für den Ersatz der Fenster im Goldacker 3 Fr. 150 000.– entnommen.

Neu wurden für die Altlastensanierung der asbesthaltigen Böden im Goldacker 1 und 3 Fr. 302 400.– und für die Fassadensanierung Rütihof 1 Fr. 100 000.– zurückgestellt.

Das gezeichnete Anteilscheinkapital hat durch Erhöhung der Zeichnung der Stadt Zürich für den Rütihof 2 um Fr. 108 000.– und durch Zunahme der externen Mitglieder markant zugenommen.

Für die Gewinnverteilung verbleiben nach der gesetzlichen Zuweisung an die Fonds und an die gesetzlichen Reserven wiederum genügend Mittel, um das Anteilscheinkapital mit 3% überdurchschnittlich hoch zu verzinsen.

Erfolgsrechnung

Aufwand

Der Finanzaufwand nahm durch die tieferen Hypothekarzinsen um rund Fr. 470 000.– ab. Die Baurechtszinsen nahmen im Berichtsjahr ebenfalls ab, da diese aufgrund der Hypothekarzinsen berechnet werden. Wie schon vorgängig erläutert, fand zwischen der Depositenkasse und den Anleihen eine Verschiebung statt, welche auch in den entsprechenden Zinsaufwendungen nachzuvollziehen ist.

Die Zunahme von Fr. 734 000.– beim Betriebsaufwand ergibt sich durch die Sanierung der Heizung Triemlistrasse 132 von Fr. 260 000.–, der Heizung Triemlistrasse 181 von Fr. 190 000.–, durch die Kosten der Auflagen zur Einhaltung der Luftreinhalteverordung bei den Heizungen im Wydäcker 1–3 von Fr. 77 000.– und der Fusswegsanierung Innerer Wydäcker von Fr. 91 000.–. Dazu kommen der Ersatz von Fenstern im Triemli und im Goldacker 1 und 3 sowie die Aluverkleidung der Fenster im Wydäcker von Fr. 216 000.–. Daneben mussten weniger innere Malerarbeiten von Fr. 26 000.– ausgeführt werden. Die übrigen Veränderungen ergeben sich aus periodisch unterschiedlich anfallenden Kosten.

Die Minderaufwendungen beim Wasser und bei den allgemeinen Stromkosten sind auf noch ausstehende Rechnungen zurückzuführen. Die Höhe dieser Rechnungen ist nicht zu beziffern und sie können deshalb nicht zurückgestellt werden.

Unter der Position Übriger Betriebsaufwand werden neu die bis anhin nicht erfassten Eigenmieten für den Freizeitraum, den Pavillon, den Waschsalon, die Textil- und Töpferwerkstatt von total Fr. 35 000.– aufgeführt.

Durch Auflösung von versteuerten Reserven im Jahr 1998 ergibt sich über rund 5 Jahre ein tieferer Steueraufwand. Zusätzlich erfolgte im Berichtsjahr eine Steuerrückerstattung der Stadt Zürich von Fr. 21 000.–.

Die Zunahme beim Verwaltungsaufwand ist auf eine neue Kontierung der Personalkosten des Liegenschaftenverwalters zurückzuführen. Bis anhin wurden diese prozentual auf die Kosten der Hauswartung und des Umgebungsunterhalts aufgeteilt. Hier fällt auch der tiefere Versicherungsaufwand auf. Dies rührt daher, dass bis anhin Personalversicherungen unter dieser Position aufgeführt wurden. Neu sind diese im Personalaufwand enthalten.

Die Veränderungen in den Abschreibungen und Rückstellungen sind auf folgende Punkte zurückzuführen. Unter der Position Liegenschaften auf Land im Baurecht wurde die letzte Tranche der vom Kanton vorgegebenen Direktabschreibung auf dem Rütihof 2 von Fr. 266 000.– vorgenommen. Auf Bauprojekten wurden in diesem Jahr keine Abschreibungen mehr getätigt. Dazu kommen noch die Rückstellung – wie weiter vorne bereits erwähnt – für die Sanierung der asbesthaltigen Böden sowie die Fassadensanierung Rütihof 1 von total Fr. 402 400.–.

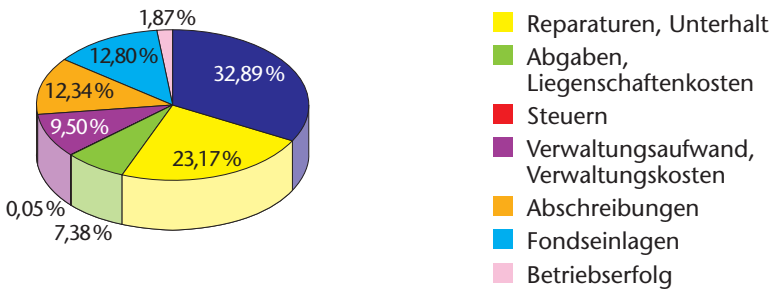
Ertrag

Die Mietzinserträge haben sich aufgrund der Vollvermietung des Kellerweges 2 sowie dadurch, dass diese das ganze Jahr 2002 ins Gewicht fällt, erhöht. Durch die Anpassung der Eigenmiete – wie weiter vorne dargestellt – erhöht sich der Mietertrag um Fr. 35 000.–.

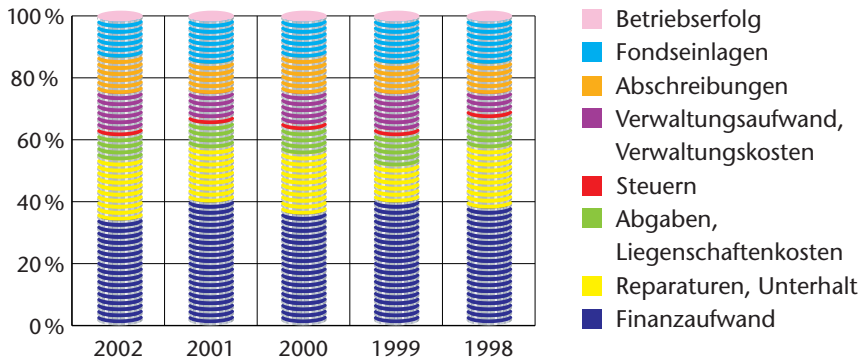
Neu werden die Sollmieterträge ausgewiesen, als Gegenposten dazu werden die Kosten der Leerstände unter Mindereinnahmen dargestellt.

Prozentuale Aufteilung des Aufwandes

Verwendung des Mieterfrankens im Jahr 2002



Entwicklung des Mieterfrankens über 5 Jahre



Die Erläuterungen zum Finanzertrag sind aus den Ausführungen des Finanzdelegierten Ariel S. Goekmen zu entnehmen.

Rückblick

Bericht zur Entwicklung der Portfolio-Anlagen

Nach einem schrecklichen Jahr 2001 hofften viele Marktbeobachter auf eine wirtschaftliche Erholung im Jahr 2002, die auch die Aktienbörsen wieder ins Plus bringen würde. Diese Hoffnung wurde nicht erfüllt, im Gegenteil: Nach einem massiven Minus der Aktienmärkte im Jahr 2001 folgte ein fast ebenso grosser Verlust im Jahr 2002. Bedeutende Aktienmärkte verloren fast 40% (Europa), in den USA um 20% und in der Schweiz um 25% an Wert, je nach Index. Dafür waren Obligationenanlagen en vogue, in welchen wir grösstenteils investiert sind.

Es ist der BGS im Berichtsjahr gelungen, mit den an unsere Banken delegierten Verwaltungsmandaten einen positiven Saldo zu erwirtschaften. Das Gesamtresultat über alle Mandate steht bei +1,6%, was vielleicht als wenig erscheinen mag, aber bei einem risikofreien Zinssatz von knapp 1% (der Franken-Geldmarkt liegt sogar bei 0,3% steuerfrei) ist dieses Resultat über 50% besser, und zwar netto, nach Spesen.

Wir halten zurzeit um die 6% Aktien, stehen also unter den maximalen 10%, die an einer Vorstandssitzung verabschiedet wurden. Der Rest ist in Obligationen und einem relativ grossen Bargeldbestand von etwa 20% angelegt. Wir haben sehr wenig US-Dollar, der ja gefallen ist, und etwa 15% in Euro, der stabil zum Franken tendiert.

Wie bis anhin verfolgt die Geschäftsleitung in ihren regelmässigen Sitzungen die Entwicklung sowohl der Märkte als auch der Strategie der Banken aufmerksam und hält über ihre Erkenntnisse den Vorstand auf dem Laufenden. Diese konservative Politik scheint uns in Anbetracht der weltwirtschaftlichen Umstände angezeigt.

Was bringt nun die Zukunft?

Die Auguren gehen von zwei Szenarien aus (geschrieben Anfang Februar 2003) und stark vereinfacht:

1. Szenario «Schönwetter»: Der Krieg im Irak kann vermieden werden oder wird kurz, die Welt schreitet ökonomisch in den Sonnenaufgang, weil die Leute (wir alle) wieder mehr konsumieren und investieren. Damit werden mittelfristig die Zinsen steigen und die Aktienmärkte ebenfalls. Da wir viel in Obligationen mit fixen Zinsen investiert sind, würde dies auf dieser Front leider zu Kursverlusten führen, die aber deshalb kein Problem darstellen, weil wir am Ende der Laufzeit jeder Obligation die 100% Kapital zurückerhalten, die wir angelegt haben. Die steigenden Aktienmärkte würden uns Kursgewinne bringen, was die Verluste der Obligationen aufwiegen würde. Diese können ein wenig gemildert werden, indem wir kurzfristige Obligationen – also bis 5 Jahre maximal – halten.

2. Szenario «Regen und Hagel»: Der Krieg kommt, geht lange, führt zu einem zweiten Vietnam und zu weltweit religiös motivierten Komplikationen. Konsum und Investitionen brechen weiter ein, Aktienmärkte fallen mindestens weitere 20%, der Trend setzt sich auf alle Realwerte fort (Immobilien, Kunst, Antiquitäten usw.) und dauert ähnlich Japan ein paar Jahre. Zinsen bleiben entweder tief oder tendieren negativ (deflationäres Umfeld) bzw. steigen aufgrund der Kriegskosten und des steigenden Finanzierungsbedarfs. In diesem Szenario sind wir – hony soit qui mal y pense – Gewinner auf unseren Portefeuilles.

Welches ist das wahrscheinliche Szenario? Alle Banken und «Professionals» setzen auf das erste Szenario. Pessimisten oder vielleicht Realisten setzen auf das zweite… Meiner Ansicht nach wird die BGS am besten fahren, wenn wir die Laufzeiten von Obligationen weiter verkürzen und zurzeit keine Erhöhung der Aktienquote ins Auge fassen. Diese Meinung habe ich mir aufgrund der heutigen Lage gebildet, und ich behalte mir vor, diese bei neuen Erkenntnissen anzupassen.

Konklusion für Schnellleser: Die BGS ist meines Erachtens auf gutem Wege, mit ihren Portfolioanlagen das Jahr 2003 ebenfalls gut zu überstehen.

Ariel Sergio Goekmen,
Finanzdelegierter

Hypothekardarlehen

	Betrag ursprünglich	Amortisation 2002	Amortisation gesamt	Stand am 31. 12. 2002
Hypotheken im 1. Rang				
1. Hyp. Stadt Zürich, 50.10039/1 (Diverse Überf.)	3 600 000	36 000	180 000	3 420 000
1. Hyp. Stadt Zürich, 50.10040/1 (Renov. Wyd 1)	1 000 000	10 000	50 000	950 000
1. Hyp. Stadt Zürich, 50.10041/1 (Renov. Wyd 2)	1 000 000	10 000	50 000	950 000
1. Hyp. Stadt Zürich, 50.10042/1 (Renov. Wyd 3)	1 000 000	10 000	50 000	950 000
1. Hyp. Stadt Zürich, 50.10199/1 (Überf. Triemli)	1 000 000	10 000	70 000	930 000
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. Rentenanstalt 01-102526-00 (Wyd 1)	1 800 000		–	1 800 000
1. Hyp. Kant. Beamten-Versicherungskasse (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 (Rue 2)	3 100 000		–	3 100 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rue 2)	1 300 000		–	1 300 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rue 2)	1 000 000		–	1 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rue 2)	4 000 000		–	4 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rue 2)	3 000 000		–	3 000 000
Total	**46 675 000**	**76 000**	**400 000**	**46 275 000**
Hypotheken im 2. Rang				
2. Hyp. Stadt Zürich, 50.01555/2 (Renov. Go 2)	270 000	1 500	197 500	72 500
2. Hyp. PK Stadt Zürich, 50.01764/2 (Renov. Go 3)	1 800 000	11 000	1 175 000	625 000
2. Hyp. Stadt Zürich, 50.10600/2 (Renov. Go 2)	2 448 000	24 500	73 500	2 374 500
2. Hyp. Stadt Zürich, 50.10618/2 (Subv. Rue 2)	6 000 000	60 000	60 000	5 940 000
Darl. Stadt Zürich, 24.42558 (Subv. Go 1, Go 2)	102 000		–	102 000
Darl. Stadt Zürich, 30.49006 (Subv. Rue 2) *	1 609 520		–	1 609 520
2. Hyp. ZKB 1915-186577.04 (Renov. Wyd 1)	4 480 000		–	4 480 000
2. Hyp. ZKB 1515-615791.05 (Diverse) **	3 000 000		–	3 000 000
2. Hyp. ZKB 1515-673312.02 (Diverse) **	2 284 000		–	2 248 000
Total	**21 957 520**	**97 000**	**1 506 000**	**20 451 520**
Hypotheken im 3. Rang				
Darl. Stadt Zürich, 23.42204 (Subv. Rue 1)	270 500		–	270 500
Darl. Stadt Zürich, 23.42305 (Subv. Rue 1)	525 000		–	525 000
Darl. Kanton Zürich (Rue 1)	332 000	13 280	172 640	159 360
Darl. Kanton Zürich (Rue 1)	307 000		–	307 000
Darl. Kanton Zürich (Rue 1)	148 000		–	148 000
Darl. Kanton Zürich (Rue 2)	1 114 000		–	1 114 000
Darl. Kanton Zürich (Go 2, Go 3)	153 400		–	153 400
Total	**2 849 900**	**13 280**	**172 640**	**2 677 260**
Hypotheken im 4. Rang				
4. Hyp. Stadt Zürich, 50.01786/2 (Subv. Rue 2)	1200 000	9 500	437 500	762 500
Darl. SVW (Rue 2)	1480 000	148 000	740 000	740 000
Total	**2 680 000**	**157 500**	**1 177 500**	**1 502 500**
Total Hypothekardarlehen	**74 162 420**	**343 780**	**3 256 140**	**70 906 280**

* Die definitive Höhe des Darlehensbetrages wurde erst im Jahr 2002 durch die Stadt festgelegt.

** Neuanlage der Hypotheken im Jahr 2002

Fonds und Rücklagen per 31. Dezember 2002

	Rückzüge	Einlagen	Bestand
Amortisationskonto			
Bestand am 1. Januar			14 892 338.00
Zuweisung gemäss Reglement		489 697.70	
Bestand am 31. Dezember			15 382 035.70
Heimfallkonto Altstetten			
Bestand am 1. Januar			465 180.00
Zuweisung gemäss Baurechtsvertrag		22 732.00	
Bestand am 31. Dezember			487 912.00
Wertberichtigung auf Liegenschaften			
Bestand am 1. Januar			1 182 120.50
Bereinigung Geschäftsjahr		–158 000.40	
Bestand am 31. Dezember			1 024 120.10
Erneuerungsfonds			
Bestand am 1. Januar			12 900 925.55
Entnahme Goldacker 3	150 000.00		
Entnahme Kellerweg 2	1 131 000.00		
Zuweisung nach Reglement		1 334 765.25	
Bestand am 31. Dezember			12 954 690.80
Solidaritätsfonds			
Bestand am 1. Januar			79 000.00
Entnahme gemäss Reglement	4 344.00		
Spenden		1 041.00	
Zuweisung gemäss Statuten		1 303.00	
Bestand am 31. Dezember			77 000.00
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			529 000.00
Zuweisung aus Gewinn Vorjahr		15 000.00	
Bestand am 31. Dezember			544 000.00
Allgemeine Reserve			
Keine Veränderung			
Bestand am 31. Dezember			90 000.00

Liegenschaftenverzeichnis

Etappe	Strasse	Nr.	Total Häuser	Total Garagen/Parkplätze	1-Zimmer-Wohnungen	2-Zimmer-Wohnungen	2½-Zimmer-Wohnungen	3-Zimmer-Wohnungen	3½-Zimmer-Wohnungen	4-Zimmer-Wohnungen	4½-Zimmer-Wohnungen	5-Zimmer-Wohnungen	5½-Zimmer-Wohnungen
Triemli	Rossackerstrasse	15 – 21	4			12		12					
	Triemlistrasse	158 – 210	23	75				108		12			
Goldacker 1	Rossackerstrasse	86 – 88	2						12				
	Triemlistrasse	112 – 148	15	40				60	24				
Goldacker 2	Rossackerstrasse	35 – 95	31								31		
	Rosshalde	1, 3, 5, 7	4								4		
	Rosshalde	15 – 51	19								19		
Goldacker 3	Bergwiesen	4+6	2					12					
	Bergwiesen	15 – 29	8			24		24					
	Rossackerstrasse	16	1										
	Rossackerstrasse	32	1										
	Rossackerstrasse	31 – 33	3					12					
	Rossackerstrasse	36 – 68	6						36				
	Triemlistrasse	126 – 128	2	23				12					
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			
Wydäcker 2	Wydäckerring	75 – 85	6			6		18		16			
	Wydäckerring	80 – 82	2			3		6	3				
	Wydäckerring	114 – 124	6	10		6		18		12			
Wydäcker 3	Triemlistrasse	179 – 185	4			1		23		2			
	Wydäckerring	87 – 93	4			6		12		8			
	Wydäckerring	102 – 106	3	35		3		9		6			
Altstetten	Altstetterstrasse	188	1	8	6	6		9					
Kellerweg	Kellerweg	2	1	8			4				8		1
Rütihof 1	Rütihofstrasse	14 – 24	6	49		9	9		15		17		5
Villa	Triemlistrasse	134	1							1		2	
Hagenbuchrain	Hagenbuchrain	8	2										
Parkplatz Bach	Triemlistrasse	140		22									
Rütihof 2	Rütihofstrasse	26 – 30							10		15	1	4
	Geeringstrasse	57 – 67	9	84					22		22		
Urdorf	Dorfstrasse												
Schlieren	Engstringerstrasse												
Spielplatz	Bergwiesen		1										
Parkplatz Triemli	Birmensdorferstrasse			35									
Total			186	389	6	95	13	399	140	70	116	3	10

7½-Zimmer-Wohnungen	*Total Wohnungen*	Gewerberäume	*Bezugsjahr*	Versicherungs-wert 900 %	Brutto-anlagekosten	Landkosten	Netto-anlagekosten
		Freizeitraum	1945	26 613 000.00	9 756 084.65	1 039 024.90	8 717 059.75
	144						
		Ladenlokal,	1947	18 207 000.00	7 647 114.75	644 430.05	7 002 684.70
	96	Gewerberaum					
			1948	18 036 000.00	8 356 872.60	855 577.60	7 501 295.00
	54						
		Doppelkindergarten,	1948	21 285 000.00	11 447 579.10	1 291 982.55	10 155 596.55
		Tagesheim,					
		Lager,					
		Werkstatt,					
		Waschsalon,					
		Textilwerkstatt					
	120						
			1950	17 919 000.00	9 502 459.65	781 460.30	8 720 999.35
	114						
			1951	14 103 000.00	7 285 580.45	526 720.25	6 758 860.20
	88						
		Verwaltung, Apotheke,	1952	14 112 000.00	7 443 477.65	403 941.50	7 039 536.15
		Restaurant, Gesundheits-					
	70	salon, Büro SVW					
	21		1968	3 771 000.00	3 206 214.00	Baurecht	3 206 214.00
1	14	Pflegewohnung	1977	4 689 000.00	4 303 534.85	99 901.30	4 203 633.55
	55		1984	12 267 000.00	9 851 870.75	Baurecht	9 851 870.75
	3	Pflegewohnung	1927	1 575 000.00	356 197.15	41 875.55	314 321.60
		Lager		463 500.00	1 507 590.90	1 308 245.65	199 345.25
					121 420.00	121 420.00	
		28 Bastelräume,	1997	24 903 000.00	26 600 000.00	Baurecht	26 600 000.00
	74	Freizeitraum, Töpferei					
					90 000.00	90 000.00	0.00
					490 000.00	490 000.00	
				25 200.00		Pacht	
						Pacht	
1	853			177 968 700.00	107 965 996.50	7 694 579.65	100 271 416.85

Organe und Verwaltung

Vorstand und Kommissionen

Präsident Mitglied Geschäftsleitung, Baukommission, Betriebskommission	Urs Erni	Rütihofstrasse 20, 8049 Zürich Telefon 01 341 38 17 E-Mail: u.erni@dplanet.ch
Vizepräsident Mitglied Geschäftsleitung	Peter Seidler	Wasserschöpfi 77, 8055 Zürich Telefon 043 960 90 92 E-Mail: pseidler@swissonline.ch
Finanzdelegierter Mitglied Geschäftsleitung	Ariel Sergio Goekmen	Birmensdorferstrasse 192 8003 Zürich Telefon 01 451 50 60 E-Mail: asgoekmen@aol.com
Aktuarin Mitglied Betriebskommission	Barbara Fritschi	Rütihofstrasse 30, 8049 Zürich Telefon 01 342 32 39 E-Mail: barbara-fritschi@bluewin.ch
Städtischer Vertreter Mitglied Baukommission	Thomas Braun	Witikonerstrasse 359, 8053 Zürich Telefon 01 381 30 81 E-Mail: braunfamily@bluewin.ch
Mitglied Betriebskommission	Doris Fehrenbacher	Wydäckerring 105, 8047 Zürich Telefon 01 46146 87
Mitglied Baukommission	Ernst Meier	Triemlistrasse 174, 8047 Zürich Telefon 01 462 48 95 E-Mail: ernst.meier@heierli.ch

Kontrollstelle

	Kurt Seiler	Rossackerstrasse 41, 8047 Zürich Telefon 01 491 29 34 E-Mail: sei@bluewin.ch
	Hans Greissenegger	Rütihofstrasse 18, 8049 Zürich Telefon 01 341 50 74 hans.greissenegger@bluewin.ch
	Martin Hochschorner	Rütihofstrasse 18, 8049 Zürich Telefon 01 342 31 61 E-Mail: martinh@ifg.ch
Rechnungsprüfung	BDO Visura Wirtschaftsprüfung	Fabrikstrasse 50, 8031 Zürich Telefon 01 444 35 55

Verwaltung

Geschäftsführer	Georges Tobler	Butzenstrasse 46 8910 Affoltern am Albis Telefon 01 761 16 28 E-Mail: g.tobler@bgs-zh.ch
Liegenschaftenverwalter	Bernhard Züger	Im Heimgärtli 6, 8047 Zürich Telefon 01 491 83 46 E-Mail: b.zueger@bgs-zh.ch
Geschäftsstelle		Triemlistrasse 179, 8047 Zürich Telefon 01 454 10 70 E-Mail: info@bgs-zh.ch
	Gisela Fäh	E-Mail: g.faeh@bgs-zh.ch
	Madeleine Hauser	E-Mail: m.hauser@bgs-zh.ch
Schalterstunden	Montag/Mittwoch/Freitag	8.30 bis 10.30 Uhr
Werkstatt Triemli	Urs Kehl Roland Baur	Rossackerstrasse 16, 8047 Zürich Telefon 01 454 10 79 E-Mail: werkstatt@bgs-zh.ch
Werkstatt Rütihof	Reto Wirth	Geeringstrasse 61, 8049 Zürich Telefon 01 342 04 69

Bericht der Kontrollstelle für das Geschäftsjahr 2002

zuhanden der Generalversammlung 2003
der Baugenossenschaft Sonnengarten

Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschafter

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

In unserem Auftrag hat wiederum die Visura Treuhand-Gesellschaft als externe Kontrollstelle die auf den 31. Dezember 2002 abgeschlossene Jahresrechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften geprüft.

Dabei wurde festgestellt, dass

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

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

Zürich, im April 2003

Hans Greissenegger *Martin Hochschorner* *Kurt Seiler*