



# Baugenossenschaft Schönau

Jahresbericht  
und Rechnung 2014



# EINLADUNG

## Einladung zur 68. Generalversammlung

**Freitag, 19. Juni 2014,  
19.00 Uhr  
im „Hotel Landhaus“**  
Katzenbachstrasse 10, 8052 Zürich

### Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der  
Stimmzähler/-innen
2. Protokoll der 67. Generalversamm-  
lung vom 24. Mai 2014
3. Jahresbericht 2014
4. Jahresrechnung 2014
5. Beschlussfassung über die Verwen-  
dung des Reinertrags
6. Entlastung des Vorstands
7. Beschlussfassung über das Betriebs-  
budget 2015
8. Diverses

### Türöffnung um 18.30 Uhr

*Als Stimmausweis  
gilt die beigelegte weisse  
Stimmkarte 2015*

Sie sind zur Versammlung sowie zum  
anschliessenden gemütlichen Teil herzlich  
willkommen.

Der Vorstand



# GENOSSENSCHAFTSORGANE

## Genossenschaftsorgane und Verwaltung

### **Vorstand**

Präsident Beat Mörgeli, Riedenhholzstr. 28  
Finanzen/Vize-Präsident Peter Mrosek, Schwellistr. 62

Soziales Susi Guggiana, Schönauring 40  
Bau Juan Siuret, Riedenhholzstr. 22

### **Revisionsstelle**

SRG  
Schweizerische Revisionsgesellschaft AG

### **Geschäftsführer**

Sekretärin Baldo Sacchet, Huunenweg 33, 5242 Birr  
Manuela Meier, Glattwiesenstr. 206, 8051 Zürich

### **Hauswart**

Rolf Kumin, Schönauring 58

### **Geschäftsstelle**

BSZ Köschenrütistr. 95, 8052 Zürich

Telefon: 044 301 23 34

Mail: [www.bsz-schoenau.ch](http://www.bsz-schoenau.ch)  
[info@bsz-schoenau.ch](mailto:info@bsz-schoenau.ch)

Sprechstunden: Dienstag und Donnerstag, 9.00–11.00 Uhr

# VORWORT DES PRÄSIDENTEN

## Vorwort des Präsidenten



Das Jahr begann mit der ausserordentlichen GV zur Bewilligung des Baukredits für den Ersatzneubau im Teilareal A am Schönauring. Das Projekt wurde durch die Architekten nochmals vorgestellt und Fragen der Anwesenden beantwortet. Es ist mit Kosten von maximal CHF 38 Mio. ohne Saal, zu rechnen. Der Saal kommt der ganzen Genossenschaft zugute und ist deshalb nicht Bestandteil des Kredits für den Ersatzneubau. Dem Antrag des Vorstands auf die Genehmigung des entsprechenden Baukredits wurde statt gegeben. Heute wissen wir, dass dieser Betrag nicht ausgeschöpft werden muss. Die Mietzinse sollten für eine 4 ½ Whg bei ca. CHF 2000 liegen und eine 3 ½ Whg dürfte zwischen CHF 1500 und 1700 kosten.

Die Vorbereitungen zum Baustart im Januar 2015 liefen auf unserer Seite planmässig voran, wurden dann aber durch eine uns unverständliche Auflage der Stadt verzögert. Mit der Begründung der optimalen Erschliessung des Neubaus wird verlangt, dass der Schönauring von der heutigen Ausfahrt bis in den Rank beim Kindergarten im Gegenverkehr geführt werden muss. Um den Baubeginn nicht zu verzögern haben wir zu diesem Zeitpunkt verzichtet, uns dagegen zu wehren. Diese Änderung musste jedoch öffentlich ausgeschrieben werden und

wir waren zum Warten verurteilt. Kurz vor dem geplanten Baubeginn traf dann die Baubewilligung doch noch mit vielen Auflagen ein. Das Thema Verkehr ist für uns jedoch noch nicht erledigt und wir werden das Gespräch mit der Stadt suchen, da wir diesen Entscheid nicht nachvollziehen können.

Die Sanierung der REFH läuft planmässig und im Sommer 2015 sollten die Arbeiten abgeschlossen sein. Die Sanierung der Gartensitzplätze bei den REFH mussten wir leider ein Jahr verschieben, da auch hierfür eine Baubewilligung benötigt wird. Diese ist bis Ende März 2015 leider noch nicht eingetroffen. Deshalb werden wir das Projekt wohl in den Herbst verschieben müssen.

Ich möchte es nicht unterlassen, mich an dieser Stelle bei meinen Vorstandskollegen für die geleistete Arbeit zu bedanken. Der Dank geht auch an unseren Hauswart Rolf Kümin und unsere beiden Verwaltungsmitarbeiter Baldo Sacchet und Manuela Meier. Auch der Betreuergruppe, der Freizeitkommission und allen die sich zum Wohle der Schönau einsetzen danke ich für den Einsatz.

Mit dem Start des Ersatzneubaus wird sich das Gesicht des Schönaurings verändern, doch wir vom Vorstand und Verwaltung werden uns wie bis anhin zum Wohle der Schönau und deren Genossenschafter/-innen einsetzen.

Ihr Präsident  
Beat Mörgeli



# JAHRESBERICHT

## Jahresbericht 2014

### **Protokoll der 67. Generalversammlung**

vom Samstag 24. Mai 2014, 18.00 Uhr, im  
«Hotel Landhaus», Katzenbachstrasse 10,  
8052 Zürich

#### *1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler/-innen*

Im Namen des Vorstands begrüsst  
Beat Mörgeli um 18.05 Uhr alle Genos-  
senschaftler/-innen und Gäste zur 67. ord-  
entlichen Generalversammlung im Saal  
des Restaurants Landhaus.

Nach dem offiziellen Teil und dem an-  
schliessenden Nachtessen wird uns Willi  
Näf mit seinem Programm unterhalten.

Alle Einladungen wurden fristgerecht  
mit Jahresbericht und Jahresrechnung  
verteilt.

Die Generalversammlung 2014 ist für das  
Geschäftsjahr 2013 eröffnet und wird ge-  
mäss Traktandenliste im Jahresbericht  
durchgeführt.

Von den ca. 200 Personen im Saal sind  
109 stimmberechtigte Genossenschaftler/-  
innen anwesend, das absolute Mehr be-  
trägt 55 Stimmen.

Als Stimmenzähler (gleichzeitig Proto-  
kollprüfer) werden Cornelia Ruf, Patrik  
Epper, Roland Bickel und Josef Schaller  
vorgeschlagen und einstimmig gewählt:

#### *2.1. Protokoll der 66. Generalversamm- lung vom 22. Juni 2013*

Frau Bernadette Meier, Herr Werner  
Senn und Richard Dall'O haben das Pro-  
tokoll gelesen, geprüft und für richtig be-  
funden. Sie schlagen vor, das Protokoll  
zu genehmigen.

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

#### *2.2. Protokoll der a.o. GV vom 28. Januar 2014*

Auch dieses Protokoll konnte man in ei-  
ner verkürzten Version im Jahresbericht  
nachlesen. Fragen dazu wurden keine  
gestellt.

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

#### *3. Jahresbericht 2013*

Das Projekt Erneuerung Schönauring  
Teilareal A läuft nach Plan. Die Vorberei-  
tungen für den Ersatzneubau sind schon  
weit fortgeschritten und es läuft das Be-  
willigungsverfahren.

Das Projekt Sanierung REFH zog sich  
wegen umfangreichen Abklärungen et-  
was in die Länge. Doch jetzt laufen die  
Erneuerungsarbeiten plangemäss. Ein  
Dank gebührt auch Herrn Egli, der als  
Koordinator und Ansprechperson für  
Mieter und Handwerker amtiert.

Die Streitsache, Neubau Riedenhholzstras-  
se, konnte mit der GT Bau AG endlich be-  
reinigt werden.

Der Jahresbericht 2013 wird einstimmig  
genehmigt.

#### *4. Jahresrechnung 2013*

Peter Mrosek begrüsst die Genossen-  
schaftler/-innen und stellt mit Freude fest,  
dass es ein Vergnügen ist, die Finanzzah-  
len unserer Genossenschaft präsentieren  
zu dürfen. Er bedankt sich bei Herrn  
Sacchet für seine effiziente und profes-  
sionelle Aufarbeitung aller Zahlen und  
Fakten.

Auch das Jahr 2013 ist im Rahmen der  
Erwartungen verlaufen. Es sind keine,  
nicht voraussehbare kostenrelevante Er-  
eignisse eingetreten. Das Budget wird  
leicht unterschritten.

Der Betriebsgewinn liegt ziemlich genau  
im budgetierten Wert. In Absprache mit  
den Revisoren beantragt der Vorstand  
der GV eine Verzinsung der Anteilschei-  
ne von 2%.

Der verbleibende Betrag soll auf die neue Rechnung vorgetragen werden.

Der Aufwand für die Hypothekarzinsen ist leicht gesunken. Alle im Jahr durchgeführten Projekte sind aus eigenen Mittel finanziert worden; die Planungsarbeiten Teilareal A und C, die Erweiterung der Photovoltaikanlage auf dem Dach Riedenhholzstrasse 22, die Sanierung der ersten REFH, die Instandstellung der Wege, des Kinderspielplatzes sowie die Beleuchtung bei den Liegenschaften Schwellistrasse und Hochhaus.

Der Jahresrechnung 2013 wird einstimmig zugestimmt.

#### 5. Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrags

Der GV steht das Recht zur Beschlussfassung über folgende Gewinnverwendung zu:

- Gewinnvortrag per 1.1.2013	CHF 631 235.98
- Gewinn 2013	CHF 37 122.79
	<u>CHF 668 358.77</u>

Der Vorstand beantragt der GV in Absprache mit den Revisoren eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2%, was zur folgenden Gewinnverwendung führt:

- Einlage in den Reservefonds	CHF 0.00
Verzinsung des Anteilscheinkapital	CHF 33 913.85
Vortrag auf die neue Rechnung	CHF 634 444.92
Total	<u>CHF 668 358.77</u>

Der Verwendung des Reinertrags wird einstimmig zugestimmt.

#### 6. Entlastung des Vorstands

Da niemand das Wort ergreifen will wird abgestimmt.

Die GV erteilt dem Vorstand mit einer Enthaltung Decharge.

Der Präsident dankt im Namen des Vor-

stands für das entgegengebrachte Vertrauen.

#### 7. Beschlussfassung über das Betriebsbudget 2014

Im Geschäftsjahr 2014 steht an grösseren Projekten die Sanierung der REFH, welche bis Mitte 2015 dauert, an. Weiter eingeplant ist im Schönauring auf Seite der REFH die Verbreiterung des Gehwegs um die Sicherheit der Fussgänger während den Bauarbeiten im Teilareal A besser zu gewährleisten.

Das Betriebsbudget wird einstimmig genehmigt.

#### 8.1. Wahl der Vorstandsmitglieder

Im ordentlichen Wahljahr sind alle Vorstandsmitglieder neu zu wählen. Alle Mitglieder stellen sich für eine weitere Amtsperiode zur Wiederwahl; Herr Beat Mörgeli, Frau Susi Guggiana, Herr Peter Mrosek und Herr Juan Siuret.

Der Vorstand soll weiterhin vier Personen umfassen. Aus dem Saal sind keine weiteren Bewerbungen eingegangen, auch wird keine Einzelwahl verlangt. Der Präsident, Beat Mörgeli, lässt den Vorstand in globo wählen.

Die Wahl erfolgt ohne Gegenstimme.

#### 8.2. Wahl des Präsidenten

Zur Wiederwahl stellt sich Herr Beat Mörgeli.

Er wird ohne Gegenstimme gewählt.

#### 9. Diverses

Es werden folgende Ehrungen vorgenommen:

25 Jahre in der BG Schönau 1 Mieter/-in  
40 Jahre in der BG Schönau 2 Mieter/-innen  
50 Jahre in der BG Schönau 6 Mieter/-innen  
60 Jahre in der BG Schönau 2 Mieter/-innen

Informationen aus dem Vorstand:

Projekt Schönauring Teilareal A

Die Baukommission hat es momentan ruhiger, da der Bewilligungsprozess am Laufen ist. Bei der Wahl von Küchen, Bäder, Böden etc. wird die Kommission um zwei Frauen erweitert. Die Planung des Saals ist ein gutes Stück weiter und die Kosten sind nun auch vertretbar.

Weiter hat der Präsident mit den betroffenen Genossenschafter/-innen Gespräche betreffend Umsiedlung geführt und die Verwaltung ist laufend in Kontakt mit ihnen. Alle würden gerne in der Schönau bleiben, leider ist es nicht möglich für alle eine interne Lösung zu finden.

Es lässt sich nicht vermeiden, dass der Baustellenverkehr durch den Schönauring führt. Deshalb ist geplant, den Gehstreifen zu verbreitern und wahrscheinlich auch eine Abschränkung zur Strasse hin anzubringen.

#### Sanierung REFH Teilareal C

Die Arbeiten pro 4-er Einheit dauern rund sechs Wochen. Erneuert werden Küche und Bad. Zusätzlich wird im Keller der Durchgang zum Nachbar geschlossen und ein WC eingebaut. Während der Bauphase wird den betroffenen Mietern eine Ersatzwohnung zur Verfügung gestellt.

Der Mietzinsaufschlag von CHF 250.- wird auf den nächst möglichen Termin angepasst.

Seitens der Mieter/-innen sind folgende Anregungen eingegangen:

Herr Oberli hat einen Bericht über allgemeine Baumängel gelesen. Er will wissen, ob wir alles beim Neubau im Griff haben. Herr Mörgeli versichert, dass wir diesbezüglich Vorkehrungen getroffen haben und auch aus diesem Grund mit einer Baumanagementfirma arbeiten.

Frau Graf informiert, dass immer wieder Fahrzeuge durch die Einbahn Strasse fahren. Vielleicht kann man die Hinweis-

tafel besser platzieren. Die Verwaltung wird das Problem anschauen.

Herr Mörgeli übergibt das Mikrofon Herrn Schmid, Präsident Wohnbaugenossenschaften Zürich. Er ist überzeugt, dass unsere Genossenschaft sehr gesund ist und der Geschäftsbericht vorbildlich verfasst wurde. Die Genossenschaften müssen an die Zukunft denken auch wenn das nicht immer leicht ist und einiges an Überzeugungskraft braucht. Er appelliert an die Genossenschafter/-innen den Vorschlag der Regierung „zahlbares Wohnen für Alle“ mit einem ja in der Urne zu unterstützen.

Mit diesen Informationen schliesst der Präsident um 19.30 Uhr die 67. Generalversammlung und wünscht allen „en Guete“ und einen gemütlichen Abend.

# SENIORENAUSFLUG 2014

## Seniorenausflug 2014



Am 17. Mai – früher als in andern Jahren – war es wieder soweit: Bereits um 12.30 h versammelten sich Fahrer/-innen und Seniorinnen und Senioren vor dem Hochhaus. Dies bei schönstem Sonnenschein nach einer Schlechtwetterperiode. Fredi Antonelli hatte sich eine besonders knifflige Fahrstrecke ausgedacht, das verleitete dann einige Fahrer/-innen zu Umwegen! Die Fahrt durchs Zürcher Oberland war sehr abwechslungsreich, schicke Dörfer, grüne Wiesen, viele Tiere und am Horizont verschneite Berge.

Unser Ziel, das Ritterhaus Bubikon, erreichten wir nach einer knappen Stunde Fahrt. Die Geschichte dieses Hauses geht zurück bis ins Jahr 1192. Damals schenkte der Graf Diethelm V. von Toggenburg die Komturei Bubikon dem Johanniterorden (auch Malteserorden genannt). Diese gedieh und wurde stetig erweitert, dann aber 1789 verkauft. Einer Gruppe aus Bubikon gelang es 1936 das Haus zurück zu kaufen und in ein lebendiges Museum umzugestalten. Auf einem Rundgang treppauf, treppab erhielten wir dann viele weitere Informationen, gespickt mit witzigen Anekdoten. Kaffee und Kuchen (gestiftet von Sponsoren) wärmten uns dann wieder etwas auf, in den alten Gemäuern war es doch recht kühl.

Gestärkt machten wir uns auf die nicht weniger anspruchsvolle Rückfahrt in die Schönau. Und ganz traditionell ging es dann mit einem feinen Nachtessen weiter, geliefert vom Partyservice Müller (seit 20 Jahren dabei und Stifter des Desserts). Der Service erfolgte wie gewohnt vom effizienten Betreuersteam. Vorher mussten jedoch noch Fragen zum Wettbewerb ausgefüllt werden. Thema waren die vielen „umfahrenen“ Verkehrskreisel.

Der Präsident, Herr Beat Mörgeli, ehrte unsere ältesten „Schönauer“, Frau Emma Oldani und Herrn Leo Bollag. Er dankte allen Freiwilligen für ihr Engagement und speziell Fredi Antonelli für seinen unermüdlichen, zeitaufwendigen Einsatz. Dann überraschte er uns noch mit der Mitteilung, dass am Schluss alle ein kleines Jubiläums-Geschenk mitnehmen dürfen (Honig und Büffelwurst), der Senioren-Ausflug fand nämlich zum 25. Mal statt.

Valerie Grassi



### **Genossenschaftstag**

Das Genossenschaftsfest war auch dieses Jahr, trotz einigen Wetterschwankungen, ein grosser Erfolg. Zahlreich sind die Genossenschafter/-innen erschienen und haben geplaudert, gejasst, gegessen und gelacht. Für die Kinder wurde ein Hindernislauf organisiert und die Hüpfinsel ist rege genutzt worden. Am Grillstand sind wir mit Würsten und Gemüsepiessen verwöhnt worden und nebenan konnte man sich bei den vielen feinen Salaten bedienen. Das Dessert-Buffer war reichlich und vielseitig von einigen Bäcker/-innen bestückt worden.

Herzlichen Dank an sämtliche Helfer/-innen und dem Organisationsteam, welche dieses Fest erst möglich gemacht haben. Wir freuen uns bereits auf das nächste Mal!

Nadine Dubach

### **Turnen und Fitness in der Schönau**

Im Schönausaal wird geturnt, und zwar immer montags von 18.30 Uhr bis 19.30 Uhr.

Neue Interessenten sind immer herzlich willkommen.

Nähere Infos erhalten Sie bei Marianna Antonelli, Tel. 044 301 43 72.

### **Seniorenachmittage**

Wie immer, über die Wintermonate, treffen sich jeweils am ersten Donnerstag im Monat die jass- und spielfreudigen Genossenschafter im Schönausaal zum gemütlichen Beisammensein! So beim Verweilen mit Gleichgesinnten kann man die trüben Herbst- und Wintermonate etwas aufheitern! Neben dem Jassen und Spielen darf natürlich ein feiner Kaffee und ein selbstgebackener Kuchen nicht fehlen! An dieser Stelle danken wir allen freiwilligen Helferinnen für ihre feinen Backkünste! Wenn man so eifrig die Karten hin- und herschiebt und sich immer wieder fachmännisch austauscht, wird die Kehle trocken und man kann ein kühles Bier oder ein Mineralwasser geniessen. So vergeht der Nachmittag wie im Fluge, zufrieden und mit Vorfreude auf den nächsten Treff geht es nach Hause!

An dieser Stelle möchte ich mich auch verabschieden von den Senioren und dem Helferteam. Ich brauche etwas mehr Luft neben meinem 70% Arbeitspensum und der Familie.

Bei Fragen meldet euch direkt bei:  
Maja Schönenberger, Schönauring 30,  
Tel. 044 301 01 44  
Carmen Meier, Köschenrütistrasse 74,  
Tel. 044 301 22 32

Priska Portmann

### Samichlausfeier

Am Samstag 6. Dezember 2014 Saal der Baugenossenschaft Schönau

Kurz vor 15 Uhr steht der Clown Pepe an der Tür des Saales und begrüsst die kleinen und grossen Genossenschaftlerinnen. Clown Tommy steht schon auf der Bühne und macht Spässe mit den Kindern. Der Saal ist liebevoll geschmückt. Auf langen Tischen liegen grüne Äste, Schöggeli und Guetzli. Die selbst gebastelten Kerzenhalter sind angezündet. Es trudeln noch einige Zuschauer ein und die Vorstellung kann beginnen. Clown Pepe ist ein richtiger Tollpatsch und Clown Tommy kann ihn immer wieder rein legen. Es wird viel gelacht und es ist weder Klein noch Gross langweilig. Mit einem Wassertrick verabschieden sich die beiden Clowns nach über einer Stunde unterhaltsamer Tricks. Draussen warten danach der Glühwein und der Punsch. Der Marronimann verteilt grosszügige Portionen „heissi Marroni“. Sehr fein, besonders, weil es draussen recht kühl ist. Es ist Zeit für ein Schwätzchen oder um Informationen auszutauschen. Die Kinder können im Freien überschüssige Energie abladen. Dann ist es endlich soweit und der Samichlaus zieht mit dem Schmutzli in den Saal ein. Er ist ein moderner Chlaus und die Kinder müssen neben den Sprüchli oder Liedli auch ein Spiel absolvieren. Alle freuen sich dann über den reichen Chlaussack.

Es ist ein wunderbarer Anlass für Gross und Klein – besonders in dieser kalten Jahreszeit. Alle geniessen das gesellige Beisammensein im Schönausaal! Vielen Dank an das Vorbereitungsteam für diesen gelungenen Anlass.

Gaby Moron

### Freud und Leid

Geburten:

*Herzliche Glückwünsche zum freudigen Ereignis:*

**Leandra Jakupi,**

geb. 01.06.14, Schönauweg 6

**Cedric Heller,**

geb. 09.06.14, Schönauring 85

**Leandro Pérez,**

geb. 28.04.15, Riedenhholzstr. 30

Kondolenz:

*Im Jahre 2014 / 2015 sind folgende Angehörige unserer Genossenschaft verstorben:*

**Herr Alfred Barmettler,**

Schönauring 65

**Frau Hanny Merz,**

Schönauring 85

**Frau Sonja Frei,**

Schwellistr. 66



# FINANZBERICHT

## Finanzbericht 2014

### Finanzbericht 2014

Auf den ersten Blick auffallend ist die neue Darstellung der Jahresrechnung. Die Zahlen bleiben gleich, einzig die Darstellung ändert. Neue Rechnungsvorschriften der Stadt machten dies notwendig. So werden zum Beispiel die Einlagen in den Erneuerungsfonds neu den Liegenschaftskosten zugeordnet, während der Finanzaufwand an den Schluss der Erfolgsrechnung platziert wird und damit nicht mehr im betrieblichen Nettoerfolg enthalten ist. Ebenso sind in der Bilanz die Hypotheken in kurzfristige und langfristige Hypotheken aufzuteilen.

Das Geschäftsjahr 2014 verlief im Rahmen der Erwartungen. Es sind wiederum keine, nicht voraussehbare kostenrelevanten Ereignisse eingetreten. Investiert haben wir in die Projekte Sanierung REFH, Gartensitzplätze der REFH im Hof 1, in die temporäre Heizung für den Schönauweg 11 sowie Detailplanungsarbeiten für den Ersatzneubau Schönauweg.

Die Rechnung weist mit CHF 34'631.25 einen minim höheren Reingewinn aus als budgetiert. Verbesserungen erzielten wir bei den Mietzinserträgen. Die Wohnungen die dem Ersatzneubau weichen mussten konnten länger als geplant vermietet werden. Beim Ersatzneubau fiel 2014 weniger Planungsaufwand an als budgetiert. Diese Faktoren ermöglichten uns die Kosten für die Sanierung der REFH bisher ganz aus eigenen Mitteln zu finanzieren und die Hypothekarschuld im Jahr 2014 weiter um CHF 520'300 zu reduzieren. Beim Erneuerungs- sowie Amortisationsfonds haben wir auch im Berichtsjahr 2014 die maximal möglichen Einlagen getätigt. Der Liegenschaftsbestand hat im

Jahr 2014 um CHF 1'670'000 zugenommen, was auf die Aktivierung der Investitionen in die sanierten Reiheneinfamilienhäuser zurückzuführen ist.

Die Baurechtszinsen weisen gegenüber dem Budget einen um CHF 81'000 höheren Betrag auf. Nachdem die Stadt endlich die Bauabrechnung Riedenhholzstrasse genehmigt hat macht sie eine Baurechtszins-Nachbelastung geltend. Wir haben die Forderung im Betriebsjahr 2014 voll verbucht, sind jedoch mit der Stadt noch in Diskussionen. Als Folge der endlich genehmigten Bauabrechnung Riedenhholzstrasse sowie des bereinigten Streitfalls mit der GT Bau AG, der die weitgehende Auflösung der getätigten Rückstellung ermöglichte, konnten wir per 1.1.2015 die Wohnungen der Liegenschaft Riedenhholzstrasse marginal reduzieren.

Der GV steht als Gewinnverwendung ein Betrag von CHF 669'076.17 zur Verfügung. In Absprache mit den Revisoren beantragt der Vorstand der Generalversammlung eine Verzinsung der Anteilsscheine von 2 Prozent. Der verbleibende Betrag soll wiederum auf die neue Rechnung vorgetragen werden.

Wiederum erfreulich ist die gute Zahlungsmoral der Genossenschafterinnen und Genossenschafter. An dieser Stelle bedanken wir uns herzlich bei Ihnen.

Peter Mrosek

# REVISIONSBERICHT

## Revisionsbericht

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Schönau für das am 31.12.2014 abgeschlossene Geschäftsjahr 2014 geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontroll-

systems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 10. März 2015

SRG  
Schweizerische Revisionsgesellschaft AG



Reto Brüscheiler  
Zugelassener  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Clemens Dudli  
Mandatsleiter



# BETRIEBSRECHNUNG

## Betriebsrechnung 2014

	Budget 2014	Rechnung 2014	Rechnung 2013
	CHF	CHF	CHF
Netto-Mietzinserträge	3 932 000.00	4 035 675.60	4 072 268.00
Diverse Einnahmen	3 000.00	1 898.20	15 067.55
Entnahme Erneuerungsfonds	<u>1 650 000.00</u>	<u>505 000.00</u>	<u>390 000.00</u>
<b>Total Liegenschaftenertrag</b>	<b>5 585 000.00</b>	<b>4 542 573.80</b>	<b>4 477 335.55</b>
Reparaturen und Unterhalt	2 860 000.00	1 842 134.77	1 835 912.21
Wasser / Abwasser / Kehricht	245 000.00	223 643.95	224 803.70
Strom	60 000.00	61 155.10	64 410.90
Versicherungsprämien Gebäude	69 000.00	68 031.75	65 281.65
Einlage Erneuerungsfonds	<u>960 000.00</u>	<u>965 900.00</u>	<u>965 900.00</u>
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>	<b>4 194 000.00</b>	<b>3 160 865.57</b>	<b>3 156 308.46</b>
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>1 391 000.00</b>	<b>1 381 708.23</b>	<b>1 321 027.09</b>
Vorstandsentschädigung	46 000.00	43 370.00	41 840.00
Geschäftsstelle / Kontrollstelle	178 000.00	175 765.80	167 185.70
Sozialversicherungen	73 000.00	69 346.20	68 649.05
Post- u. Bankspesen	10 000.00	10 212.77	9 586.92
Büro- / EDV- / Homepagekosten	26 000.00	19 680.25	16 050.65
Kulturelle Ausgaben / GV / Jahresbericht	55 000.00	47 966.95	48 263.55
Allgemeine Unkosten	<u>17 000.00</u>	<u>12 342.70</u>	<u>10 456.50</u>
<b>Total Verwaltungskosten</b>	<b>405 000.00</b>	<b>378 684.67</b>	<b>362 032.37</b>
Einlage Amortisationskonto	278 000.00	292 000.00	278 000.00
Einlage Heimfallfonds Riedenhholzstr.	71 000.00	71 300.00	71 300.00
Abschr. Mobilien / EDV / Fahrzeuge	<u>21 000.00</u>	<u>13 295.50</u>	<u>21 568.05</u>
<b>Total Abschreibungen</b>	<b>370 000.00</b>	<b>376 595.50</b>	<b>370 868.05</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>616 000.00</b>	<b>626 428.06</b>	<b>588 126.67</b>
Hypothekarzinsen	470 000.00	401 673.35	445 702.60
Baurechtzinsen	<u>120 000.00</u>	<u>201 053.00</u>	<u>119 640.00</u>
<b>Total Zinsaufwand</b>	<b>590 000.00</b>	<b>602 726.35</b>	<b>565 342.60</b>
Aktivzinsen	26 000.00	28 667.04	30 159.97
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>52 000.00</b>	<b>52 368.75</b>	<b>52 944.04</b>
Steuern	20 000.00	17 737.50	15 821.25
<b>Jahresgewinn</b>	<b>32 000.00</b>	<b>34 631.25</b>	<b>37 122.79</b>

# BETRIEBSRECHNUNG

## Betriebsrechnung 2014

### **Vorschlag Gewinnverwendung**

Gewinnvortrag per 1.1.2014	634 444.92
Gewinn 2014	<u>34 631.25</u>
	669 076.17

### *Antrag Gewinnverwendung an GV*

Einlage in den Reservefonds	0.00
Verzinsung Anteilscheinkapital	<u>33 286.95</u>
Vortrag auf neue Rechnung	<u>635 789.22</u>





# BILANZ 2014

## Bilanz per 31. Dezember 2014

<b>Aktiven</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Flüssige Mittel	880 924.06	2 598 224.64
Debitoren	20 195.65	27 973.62
Aufgelaufene Heizkosten	80 436.65	121 059.05
Ausstehende Mietzinszahlungen	10 267.50	11 103.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	139 935.10	169 263.20
Wertschriften	1 000 236.40	1 000 185.20
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>2 131 995.36</b>	<b>3 927 808.71</b>
Mobiliar, EDV, Fahrzeuge	23 500.00	31 200.00
Liegenschaften 1.+ 2. Etappe	19 748 946.75	1) 18 078 946.75
Liegenschaften 3. Etappe (Hochhaus/Schwelli)	15 274 510.00	15 274 510.00
Liegenschaften 4. Etappe (Riedenholzstr.)	13 760 065.90	13 760 065.90
Liegenschaft Köschenrütistr. 95	<u>3 923 916.31</u>	<u>3 923 916.31</u>
	52 707 438.96	51 037 438.96
<b>Anlagevermögen</b>	<b>52 730 938.96</b>	<b>51 068 638.96</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>54 862 934.32</b>	<b>54 996 447.67</b>

# BILANZ 2014

## Bilanz per 31. Dezember 2014

<b>Passiven</b>	<b>31.12.2014</b>		<b>31.12.2013</b>	
Kreditoren		84 239.40		143 535.10
Schlüsseldepots		7 800.00		7 500.00
Akontozahlung Mieter für Heizkosten		158 048.30		161 879.95
Mietzins-Vorauszahlung Mieter		202 876.60		204 597.70
Passive Rechnungsabgrenzung		241 263.80		533 676.15
Rückstellungen Spenden und Soziales		880.05		850.00
Hypotheken kurzfristig		6 550 000.00		8 550 000.00
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>7 245 108.15</b>		<b>9 602 038.90</b>
Hypotheken langfristig		18 815 550.00		17 335 850.00
Erneuerungsfonds	15 421 100.00		14 960 200.00	
Amortisationskonto	10 092 000.00		9 800 000.00	
Heimfallfonds Riedholzstr.	<u>499 100.00</u>	26 012 200.00	<u>427 800.00</u>	25 188 000.00
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>44 827 750.00</b>		<b>42 523 850.00</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>52 072 858.15</b>		<b>52 125 888.90</b>
Anteilscheinkapital per 31.12.2013		1 621 000.00		1 702 200.00
Reservefonds		500 000.00		500 000.00
Gewinnvortrag Vorjahr	634 444.92		631 235.98	
Jahresgewinn	<u>34 631.25</u>	669 076.17	<u>37 122.79</u>	668 358.77
<b>Eigenkapital</b>		<b>2 790 076.17</b>		<b>2 870 558.77</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>54 862 934.32</b>		<b>54 996 447.67</b>

### Bemerkungen zur Bilanz

1) Aktivierung Wertvermehrung Sanierung REFH, CHF 1 670 000.



# AUSGABENVERGLEICH

## Ausgabenvergleich

	2010		2011		2012		2013		2014	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
<b>Passiv-/Baurecht-Zins</b>	696 190	17.16%	642 741	15.54%	591 812	14.33%	565 343	12.54%	602 726	13.19%
<b>Gebäudeunterhalt</b>										
Schreiner/Bodenleger	34 274	0.84%	77 696	1.88%	71 727	1.74%	52 771	1.17%	47 492	1.04%
Dachdecker	16 793	0.41%	17 985	0.43%	12 032	0.29%	7 436	0.16%	29 436	0.64%
Elektriker	6 354	0.16%	16 779	0.41%	21 285	0.52%	7 421	0.16%	4 018	0.09%
Maler	84 844	2.09%	109 233	2.64%	86 758	2.10%	97 067	2.15%	36 850	0.81%
Maurer	41 723	1.03%	2 105	0.05%	524	0.01%	5 042	0.11%	9 409	0.21%
Sanitär/Schlosser	20 356	0.50%	21 554	0.52%	32 145	0.78%	43 910	0.97%	32 464	0.71%
Fenster/Storen	2 478	0.06%	3 355	0.08%	4 389	0.11%	8 443	0.19%	4 317	0.09%
Grünanlagen	82 660	2.04%	77 261	1.87%	85 866	2.08%	90 551	2.01%	55 399	1.21%
Hauswartung	116 844	2.88%	124 311	3.01%	117 560	2.85%	125 921	2.79%	120 756	2.64%
Allgemein	6 1173	1.51%	122 985	2.97%	1 185 12	2.87%	66 501	1.48%	43 521	0.95%
<i>Reparatur/Unterhalt</i>	467 499	11.52%	573 264	13.86%	550 798	13.33%	505 063	11.20%	383 662	8.39%
Lieg. Unterhalt/Projekte*	346 541	8.54%	571 246	13.81%	838 060	20.29%	1 330 849	29.53%	1 458 473	31.91%
<b>Gebäudeunterhalt</b>	<b>814 040</b>	<b>20.06%</b>	<b>1 144 510</b>	<b>27.67%</b>	<b>1 388 858</b>	<b>33.62%</b>	<b>1 835 912</b>	<b>40.73%</b>	<b>1 842 135</b>	<b>40.30%</b>
<b>Werkgebühren</b>	282 483	6.96%	299 854	7.25%	330 852	8.01%	289 215	6.42%	284 799	6.23%
<b>Steuern</b>	103 570	2.55%	85 728	2.07%	18 423	0.45%	15 821	0.35%	17 737	0.39%
<b>Verwaltungskosten</b>	286 274	7.05%	247 497	5.98%	261 675	6.33%	277 675	6.16%	288 482	6.31%
<b>Unkosten</b>	212 654	5.24%	175 048	4.23%	182 589	4.42%	171 207	3.80%	171 530	3.75%
<b>Fondseinlagen</b>	1 247 500	30.74%	1 280 110	30.95%	1 315 200	31.84%	1 315 200	29.18%	1 329 200	29.08%
<i>Zwischentotal Aufwand</i>	<i>3 642 711</i>	<i>89.76%</i>	<i>3 875 488</i>	<i>93.71%</i>	<i>4 089 409</i>	<i>99.00%</i>	<i>4 470 373</i>	<i>99.18%</i>	<i>4 536 609</i>	<i>99.25%</i>
<b>Jahresgewinn</b>	415 438	10.24%	260 305	6.29%	41 318	1.00%	37 122	0.82%	34 631	0.75%
<b>Total</b>	<b>4 058 149</b>	<b>100%</b>	<b>4 135 793</b>	<b>100%</b>	<b>4 130 727</b>	<b>100%</b>	<b>4 507 495</b>	<b>100.00%</b>	<b>4 571 240</b>	<b>100%</b>
*Detailangaben zu Position Liegenschaftunterhalt/Projekte	Fernwärme Hochhaus, Planung Schönauing, Spielplatz		Planung Schönauing, Erneuerung Wege und Kinderspielplatz, Umzug Büro, Projekt Photovoltaik		Planung Schönauing A+C, altersgerechte Verbesserung Hochhaus, Photovoltaik-Anlage Riedenholzstr.		Planung Schönauing A+C, Sanierung REFH, Erweiterung Photovoltaik Riedenholzstr., Erneuerung Wege/Beleucht., Spielplatz Hochhaus/Schwelli		Sanierung REFH, Gartensitzplatz im ersten Hof der REFH, temporäre Heizung Schönauing 11., Detailplanungen Ersatzneubau	

# WERTSCHRIFTEN

## Wertschriften und sonstige Kapitalanlagen

### Stand 31. Dezember 2014

Obligationen	Laufzeit	Nominalwert CHF
2 ¼ % Aargauische Kantonalbank	2009–2016	200 000.00
2 ½ % Raetia Energie AG	2009–2016	300 000.00
2 ½ % Kanton Genf	2010–2022	500 000.00
Total Wertschriften		1 000 000.00

### Weitere Geldanlagen

1 Namenaktie Swiss Life	CHF 236.40
-------------------------	------------

### Fondsbestand

	Erneuerungs- Fonds CHF	Amortisations- Fonds CHF	Heimfall- Fonds CHF	Reserve- Fonds CHF
Stand 1. Januar 2014	14 960 200.00	9 800 000.00	427 800.00	500 000.00
Einlagen 2014 zulasten Betriebsrechnung	965 900.00	292 000.00	71 300.00	
Entnahmen 2014	505 000.00	0.00	0.00	0.00
Stand 31. Dezember 2014	15 421 100.00	10 092 000.00	499 100.00	500 000.00

# BUDGET 2015

## Budget 2015

	Rechnung 2014 CHF	Budget 2014 CHF	Budget 2015 CHF
Netto-Mietzinsen	4 035 675.60	3 932 000	3 433 000 1)
Diverse Einnahmen	1 898.20	3 000	2 000
Entnahme Erneuerungsfonds	505 000.00	1 650 000	560 000 2)
<b>Total Liegenschaftenertrag</b>	<b>4 542 573.80</b>	<b>5 585 000</b>	<b>3 995 000</b>
Reparaturen und Unterhalt	383 661.37	615 000	515 000 3)
Liegenschaftenerhalt	1 458 473.40	2 245 000	1 025 000 4)
Wasser, Kehrrecht, Strom	284 799.05	305 000	240 000
Versicherungsprämien Gebäude	68 031.75	69 000	69 000
Einlage Erneuerungsfonds	965 900.00	960 000	775 000 5)
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>	<b>3 160 865.57</b>	<b>4 194 000</b>	<b>2 624 000</b>
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>1 381 708.23</b>	<b>1 391 000</b>	<b>1 371 000</b>
Vorstandsentschädigung	43 370.00	46 000	46 000
Geschäftsstelle / Kontrollstelle	175 765.80	178 000	178 000
Soziale Aufwendungen	69 346.20	73 000	73 000
Post- u. Bankspesen	10 212.77	10 000	10 000
Büro- / EDV- / Homepagekosten	19 680.25	26 000	26 000
Kulturelle Ausgaben / GV / Jahresbericht	47 966.95	55 000	55 000
Allgemeine Unkosten	12 342.70	17 000	17 000
<b>Total Verwaltungskosten</b>	<b>378 684.67</b>	<b>405 000</b>	<b>405 000</b>
Einlage Amortisationsfonds	292 000.00	278 000	300 000
Einlage Heimfallfonds Riedenhholzstr.	71 300.00	71 000	71 000
Abschr. Mobilien / EDV / Fahrzeuge	13 295.50	21 000	10 000
<b>Total Abschreibungen</b>	<b>376 595.50</b>	<b>370 000</b>	<b>381 000</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>626 428.06</b>	<b>616 000</b>	<b>585 000</b>
Hypothekarzinsen	401 673.35	470 000	419 000
Baurechtszinsen	201 053.00	120 000	131 000 6)
<b>Total Zinsaufwand</b>	<b>602 726.35</b>	<b>590 000</b>	<b>550 000</b>
Aktivzinsen	28 667.04	26 000	24 000
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>52 368.75</b>	<b>52 000</b>	<b>59 000</b>
Steuern	17 737.50	20 000	20 000
<b>Jahresgewinn</b>	<b>34 631.25</b>	<b>32 000</b>	<b>39 000</b>

Bemerkungen zum Budget 2015

- 1) Reduktion der Mietzinsen infolge Abbruch der Liegenschaften auf dem Teilareal A.
- 2) Belastung Sanierungskosten Teilareal A zulasten Erneuerungsfonds.
- 3) Infolge Abbruch der Liegenschaften des Teilareals A reduzieren sich die Kosten für den Unterhalt sowie auch für die Positionen Wasser/Kehrrecht/Strom etc.
- 4) Im Budgetjahr 2015 ist schweremässig das Projekt Sanierung der letzten vier Reihen der REFH enthalten inkl. Sanierung der noch ausstehenden Gartensitzplätze.
- 5) Infolge Abbruch der Lieg. Teilareal A reduzieren sich die maximal möglichen Einlagen in den EF.
- 6) In Rechnung 2014 Nachtragsrechnung von CHF 81 000 enthalten.



# HYPOTHEKEN

## Hypothekenverzeichnis

Stand 31. Dezember 2014

<i>Etappe</i>	<i>Gläubiger</i>	<i>Rang</i>	<i>Zins</i>	<i>Art Hyp.</i>	<i>Verfall</i>	<i>Betrag</i>	<i>Total CHF</i>
1./2. Etappe	ZKB	1	2.02 %	fest	29.3.2024	2 600 000	8 240 000
	ZKB	1	2.4 %	fest	28.8.2023	1 500 000	
	ZKB	1	2.25 %	fest	25.8.2020	2 000 000	
	ZKB	1	0.7734 %	Libor		2 140 000	
3. Etappe	ZKB	1	0.7604 %	Libor		2 650 000	8 700 000
	Credit Suisse	2	0.65 %	Libor		1 600 000	
	Credit Suisse	3	0.65 %	Libor		1 950 000	
	Credit Suisse	3	2.4 %	fest	27.8.2018	2 500 000	
4. Etappe	ZKB	1	0.7714 %	Libor		1 000 000	7 425 550
	ZKB	1	1.66 %	fest	18.7.2022	1 000 000	
	ZKB	1	0.7484 %	Libor		1 000 000	
	UBS	1	3.52 %	fest	24.2.2017	1 790 000	
	UBS	1	0.61 %	Libor		1 000 000	
	PK Stadt Zürich	2	1.75 %	variabel		950 000	
	SVW	3	1 %	variabel		685 550	
5. Etappe	UBS	1	0.61 %	Libor		1 000 000	1 000 000
<b>Total Hypotheken 1.-5. Etappe</b>						<b>25 365 550</b>	

### Bemerkungen zu Hypotheken

Hypotheken kurzfristig (Laufzeiten < 1 Jahr) CHF 6'550'000  
Hypotheken langfristig (Laufzeiten > 1 Jahr) CHF 18'815'550  
CHF 25'365'550

