



# Baugenossenschaft Schönau

**Jahresbericht  
und Rechnung 2011**

# EINLADUNG

## Einladung zur 65. Generalversammlung

**am Samstag, 2. Juni 2012,  
18.00 Uhr  
im «Hotel Landhaus»  
Katzenbachstrasse 10, 8052 Zürich**

### Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler/-innen
2. Protokoll der 64. Generalversammlung vom 28. Mai 2011
3. Jahresbericht 2011
4. Jahresrechnung 2011
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrags
6. Entlastung des Vorstands
7. Beschlussfassung über das Betriebsbudget 2012
8. Anträge
  - 8.1. Beschlussfassung neue Vermietungsrichtlinien
  - 8.2. Beschlussfassung Antrag Hr. P. Oberli Wiedereinführung der Wohnungskontrolle
  - 8.3. Beschlussfassung Antrag Hr. O. Meier Erneuerung der Küchen und Bäder im Teilareal B
9. Diverses

### Türöffnung um 17.30 Uhr

*Als Stimmausweis  
gilt die beigelegte gelbe  
Stimmkarte 2012*

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

Städtische Vertreterin Ruth Wigger, Hügelstr. 23, 8002 Zürich

### **Revisionsstelle**

SRG  
Schweizerische Revisionsgesellschaft AG

### **Geschäftsführer**

Baldo Sacchet, Huunenweg 33, 5242 Birr

### **Hauswart**

Rolf Kümin, Schönauring 58

### **Geschäftsstelle**

Telefon:

BSZ Köschenrütistr. 95, 8052 Zürich  
044 301 23 34

Mail:

[info@bsz-schoenau.ch](mailto:info@bsz-schoenau.ch)

Sprechstunden:

Dienstag und Donnerstag, 9.00–11.00 Uhr

# VORWORT DES PRÄSIDENTEN

## Vorwort des Präsidenten



Auch das letzte Jahr stand ganz im Zeichen unseres Erneuerungsprojekts Schönauring. Mit der Arbeitsgruppe wurden die letzten Details für den Wettbewerb erarbeitet und in Zusammenarbeit mit dem Hochbauamt der Stadt Zürich ausgeschrieben und durchgeführt. Mehr als 60 Architektenteams bewarben sich um die Teilnahme und wir hatten die Qual der Wahl, 10 Teams auszuwählen, welche ein Projekt einreichen durften. An der GV werden wir Ihnen das Siegerprojekt vorstellen können.

Wir erlebten eine spannende Generalversammlung, standen doch seit Jahren zum ersten Mal mehrere Kandidaten zur Wahl in den Vorstand zur Verfügung. Auch wurde beantragt den Vorstand zu erweitern. Um sicherzustellen, dass dieses Traktandum den rechtlichen Ansprüchen genügt, wurde es von Hr. R. Schoch, dem Juristen des Verbandes für Wohnungswesen, durchgeführt. Die Versammlung beliess die Anzahl der Mitglieder. Auch wurden die bisherigen Mitglieder bestätigt und Hr. Juan Siuret als neues Mitglied gewählt. Damit folgte die Versammlung den Vorschlägen des Vorstands und wir danken für das in uns gesetzte Vertrauen. Infolge der bereits fortgeschrittenen Zeit hatte der Vorstand das Traktandum «neue Vermietungsrichtlinien» zurückgezogen, da man davon ausgehen musste, dass auch dieses zu längeren Diskussionen führen würde. Er hat aber versprochen, dieses

heisse Thema mit einer Gruppe von Mietern zu diskutieren und für die GV 2012 neu aufzulegen.

Im Sommer konnte der Neubau Köschenrütistr. 95 bezogen werden; hier stehen nun auch unserer Verwaltung zeitgemässe neue Räume zur Verfügung.

Im Herbst haben wir mit der Planung für die Instandhaltung der EFH Schönauring begonnen. Wie schon bekannt, kommen Veränderungen am Grundriss oder Anbauten nicht in Frage, da die Kosten dafür einfach zu hoch wären. Wir hoffen in diesem Jahr noch über das weitere Vorgehen informieren zu können.

«Energie» wird unser grosses Thema für die nahe Zukunft sein. 2000 Watt Gesellschaft, Abschalten des Erdgases für die Häuser an der Schwellistr. und die Energieversorgung für die EFH und das Neubauprojekt sind unsere Stichworte. In diesem Zusammenhang haben wir uns auch entschieden, eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach der Stähelimatt zu installieren. Informationen dazu finden sie weiter hinten im Jahresbericht.

Sie sehen, es war wieder einiges los und ich danke meinen Vorstandskollegen, unserem Verwalter B. Sacchet und unserem Hauswart R. Kumin für die geleistete Arbeit. Auch unseren Helferinnen und Helfern im Hintergrund ein herzliches Dankeschön.

Ihr Präsident  
Beat Mörgele



# JAHRESBERICHT

## Jahresbericht 2011

### **Protokoll der 64. Generalversammlung**

vom Samstag 28. Mai 2011, 18.00 Uhr, im  
«Hotel Landhaus», Katzenbachstrasse 10,  
8052 Zürich

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

Präsident Beat Mörgeli eröffnet die 64.  
ordentliche Generalversammlung und be-  
grüssst die Genossenschafter/-innen sowie  
die Gäste der Revisionsstelle, Herr Dudli  
und Herr Strebel, sowie Herrn Schoch,  
Jurist des Schweiz. Verband für Woh-  
nungswesen (SVW).

Ferner begrüsst er unseren neuen Ver-  
walter Herr Sacchet mit seiner Partnerin,  
sowie Herr und Frau Kümin und bedankt  
sich für die über das Jahr geleistete Arbeit.  
Frau Wigger, die neue städtische Vertre-  
terin, musste sich wegen schon lange ge-  
planten Ferien entschuldigen.

Des Weiteren bedankt er sich bei allen  
Genossenschafter/-innen, welche sich ak-  
tiv in Kommissionen engagieren.

Auch die 22 Neuzuzüger werden herzlich  
willkommen geheissen.

Alle Einladungen wurden fristgerecht mit  
Jahresbericht und Jahresrechnung verteilt.  
Die Generalversammlung 2011 ist für das  
Geschäftsjahr 2010 eröffnet und wird ge-  
mäss Traktandenliste im Jahresbericht  
durchgeführt.

Zum Traktandum Wahlen und Vermie-  
tungs-Richtlinien wurden Anträge ein-  
gereicht. Das ist der Grund, weshalb wir  
Stimmcouverts mit einem Wahlausweis  
und Stimmzettel verteilt haben. Herr  
Schoch, Jurist des SVW, hat die Wahlen  
durchgeführt, damit sie allen rechtlichen  
Anforderungen entsprechen.

Von den etwa 235 Personen im Saal sind  
148 stimmberechtigte Genossenschafter/-  
innen anwesend, das absolute Mehr be-  
trägt 75 Stimmen.

Als Stimmzähler (gleichzeitig Protokoll-  
prüfer) werden vorgeschlagen und ein-  
stimmig gewählt:

- Gabriela Benredjem
- Philippe Vettiger
- Mike Grunder
- Marcel Meier
- Marc Würmli

#### *2. Protokoll der 63. Generalversammlung vom 29. Mai 2010*

Frau Lore Fuchs, Herr Anton Vonlanthen  
und Herr Thomas Schneeberger haben  
das Protokoll gelesen, geprüft und für  
richtig befunden. Sie schlagen vor, das Pro-  
tokoll zu genehmigen.

Das Protokoll wird einstimmig angenom-  
men und verdankt.

#### *3. Jahresbericht 2010*

Der Präsident ist überzeugt, dass alle  
Mieter/-innen den Jahresbericht gelesen  
haben.

Das Vorstandsjahr 2010 stand ganz im  
Zeichen des Projektes Erneuerung Schön-  
auring. Die Zusammenarbeit mit der Ar-  
beitsgruppe war sehr intensiv.

Leider haben die vielen Gerüchte und Dis-  
kussionen im Zusammenhang mit dem  
Projekt zur Kündigung von Frau Schläpfer  
geführt. Mit Herr Sacchet haben wir einen  
guten Geschäftsführer gefunden.

Mit dem Verteilen des BSZ INFO und den  
offenen Gesprächen hat sich die Lage wie-  
der beruhigt.

In der zweiten Jahreshälfte haben wir die  
Projektleitung für die Durchführung des  
Wettbewerbs Ersatzneubau Teilareal A+B  
dem Amt für Hochbauten, Stadt Zürich,  
vergeben.

Beim Neubau Köschenrütistr. 95 können  
die Wohnungen am 1.7.11 bezogen werden.  
Die Umstellung auf Fernwärme in der 3.  
Etappe wurde vor der Heizperiode abge-  
schlossen.

Der Jahresbericht 2010 wird ohne Fragen einstimmig genehmigt.

#### 4. Jahresrechnung 2010

Peter Mrosek präsentiert die Jahresrechnung und bittet die Genossenschafter/-innen, detaillierte Fragen zur Rechnung jeweils 10 Tage vor der GV zu stellen. Er bedankt sich bei Herrn Sacchet für seine effiziente und professionelle Aufarbeitung aller Zahlen und Fakten.

Wir blicken auch im 2010 auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück.

Der Bericht der Revisionsstelle vom 8.3.2011 liegt vor. Es wird empfohlen, die Jahresrechnung zu genehmigen.

Der Jahresrechnung 2010 wird einstimmig zugestimmt.

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

Der Versammlung steht zur Beschlussfassung ein Betrag von CHF 588'947.58 zur Verfügung.

- Gewinnvortrag	
per 1.1.2010	CHF 173'509.59
- Gewinn 2010	<u>CHF 415'437.99</u>
	CHF 588'947.58

Der Vorstand beantragt der Versammlung, in Absprache mit den Revisoren folgende Gewinnverwendung:

- Einlage in den	
Reservefonds:	CHF 88'000.00
- Verzinsung des	
Anteilscheinkapitals	
zu 2,5%:	CHF 41'158.15
- Vortrag auf die	
neue Rechnung:	<u>CHF 459'789.43</u>
	CHF 588'947.58

Der Verwendung des Reinertrags wird einstimmig zugestimmt.

#### 6. Entlastung des Vorstands

Die GV erteilt dem Vorstand mit einer Enthaltung Decharge.

Der Präsident dankt im Namen des Vorstands für das entgegengebrachte Vertrauen.

#### 7. Beschlussfassung über das Betriebsbudget 2011

Das Budget 2011 weicht nicht wesentlich von der Rechnung 2010 ab. Die Einnahmen für das übernommene Fremdverwaltungsmandat fallen weg. Die Hypothekarzinsen werden durch die Optimierungsmassnahmen sowie Rückzahlungen und Marktaktualität etwas tiefer budgetiert. Wir investieren in altersgerechtes Wohnen, Spielplatz und Umgebung Schönauring sowie Erneuerung Schönauring.

Das Betriebsbudget wird einstimmig genehmigt.

#### 8. Wahlen

Aufgrund der erhaltenen Anträge von Frau Bickel haben wir uns entschieden, das Traktandum Wahlen von Herrn Schoch durchzuführen.

Sie beantragt, dass alle Personen, die sich für das Amt als Bau/Unterhalt gemeldet haben, an der GV genannt werden und sich vorstellen können.

Herr Schoch fragt die Herren Martin Mächler und Heinz Egli ob sie sich zur Wahl stellen und lässt diese sich kurz vorstellen. Es melden sich keine weiteren Kandidaten. Die drei Vorstandsmitglieder Frau Susi Guggiana, Herr Beat Mörgeli und Herr Peter Mrosek stellen sich zur Wiederwahl. Der vom Vorstand vorgeschlagene Herr Juan Siuret stellt sich kurz vor.

Mit der städtischen Vertreterin Frau Ruth Wigger sind es sechs Kandidaten.

Mit einem weiteren Antrag verlangt Frau Bickel, dass über die Wahl zweier zusätzlicher Vorstandsmitglieder an der GV abgestimmt wird und diese auch gleich gewählt werden.

Der Präsident macht klar, dass wir zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr Vorstands-

mitglieder brauchen und stellt den Antrag, wie bisher bei vier Mitgliedern anstelle sechs zu bleiben.

In einer offenen Wahl stimmen die Genossenschaftler/-innen für vier VS-Mitglieder. Vier Vorstandsmitglieder sind zu wählen. Die Stimmenzähler sammeln in Boxen die Wahlzettel ein und diese werden unter Leitung von Herrn Schoch gezählt. Die bisherigen VS- Mitglieder sind im 1. Wahlgang gewählt.

Von den anderen hat keiner das absolute Mehr erreicht, weshalb es zu einem 2. Wahlgang kommt. Für den einen Sitz muss noch ein Kandidat notiert werden. Wieder werden die Zettel eingezogen und gezählt.

Herr Juan Siuret ist als neues Mitglied in die Verwaltung gewählt worden.

Herr Beat Mörgeli wird mit 6 Gegenstimmen wieder zum Präsidenten gewählt.

#### *9. Auflösung Beschwerdekommision*

Durch die Einsetzung eines vollamtlichen Geschäftsführers wurden die Beschwerden von ihm oder in Zusammenarbeit mit den Vorstandsmitgliedern weiterverfolgt und gelöst.

Der Auflösung der Beschwerdekommision wird mit 1 Gegenstimme und 3 Enthaltungen zugestimmt.

#### *10. Beschlussfassung neue Vermietungsrichtlinien*

Es wurden 150 Unterschriften gesammelt, um über die einzelnen Punkte der Richtlinien abzustimmen und zu diskutieren.

Dem Vorstand war bewusst, dass diese Richtlinien erklärt werden müssen. Nach reger Diskussion sind im Vorschlag die Erfahrungen der letzten Jahre und das Ziel, vor allem Wohnraum für Familien zur Verfügung zu stellen, eingeflossen.

Angesichts der vorgerückten Stunde und nach Absprache mit Frau Bickel, die diesen Antrag injiziert hat, zieht der Vorstand

das Traktandum zurück. Der Vorstand wird ihn mit ihr und weiteren Personen nochmals diskutieren, sodass dieses Traktandum an der nächsten GV nochmals zur Abstimmung kommen kann.

#### *11. Diverses*

Nach 8-jähriger Tätigkeit im Vorstand gab Thomas Lussi seinen Rücktritt bekannt, da er schon längere Zeit in Baden arbeitet und mit der Familie im Aargau wohnt.

Sein fachlich kompetentes Wissen wurde von allen sehr geschätzt. Als Bauherrenvertreter hat er bei den Projekten Stähelimmatt und Köschenrütistr. 95 wertvolle Arbeit geleistet. Der Präsident bedankt sich bei ihm für die lange und gute Zusammenarbeit.

Es werden folgende Ehrungen vorgenommen:

10 Jahre in der BG Schönau	6 Mieter
25 Jahre in der BG Schönau	3 Mieter
50 Jahre in der BG Schönau	4 Mieter
60 Jahre in der BG Schönau	1 Mieter

#### *Informationen aus dem Vorstand:*

Die Ankündigung zur Vergrößerung des Spielplatzangebots in der 3. Etappe hat zu heftigen Reaktionen geführt. Nach einer Informationsveranstaltung hat der Vorstand entschieden, das Projekt nicht weiter zu verfolgen.

Diese Diskussion hat wertvolle Hinweise über die Bedürfnisse der Senioren im Hochhaus gebracht und wir wollen mit einer Gruppe Themen wie die schwere Eingangstüre, die Lichtverhältnisse und weitere Themen angehen.

#### *Projekt Schönauring*

Im Herbst wurde die Projektleitung für die Durchführung des Wettbewerbs an das Amt für Hochbauten, Stadt Zürich, vergeben. In weiteren Sitzungen mit der Arbeitsgruppe ging es um die Problematik Verkehr

und Parkierung und den möglichen Wohnungsmix. Es gibt komplexe Vorschriften über die minimale Anzahl Parkplätze, die in Neubauten realisiert werden müssen (Pflichtparkplätze).

Gemäss Statuten stellen wir Wohnraum vor allem für Familien zur Verfügung. Gegenwärtig bieten wir mehrheitlich Wohnungen mit weniger als 4 Zimmern an. Nach Diskussion wurde entschieden, ca.  $\frac{2}{3}$  der Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern anzubieten und diese auch mit unterschiedlich grossen Grundrissen. Im Gegensatz zu dem ursprünglich geplanten Verfahren mit Ideenwettbewerb und Studienauftrag ist ein Projektwettbewerb über das Teilareal A und B vorgesehen. Dadurch kann eine grössere Vielfalt von konkret realisierbaren Lösungen erzielt werden. Die Etappierung sieht vor, zuerst das Teilareal A

und erst später das Teilareal B zu realisieren. Das Teilareal C wird von der Planung ausgeschlossen. Im Februar 2012 ist Abgabetermin, sodass an der GV 2012 das Siegerprojekt vorgestellt werden kann.

Sie entscheiden ob ein Projekt auch umgesetzt wird. Frühester Baubeginn wird 2014 sein.

Die mittleren Blöcke werden weiterhin gut unterhalten. Der Spielplatz Schönau-ring wird erneuert und der nötige Unterhalt an der Umgebung vorgenommen.

Für die REFH wird eine Gebäudeanalyse für die langfristige Instandhaltung in Auftrag gegeben.

Mit diesen Informationen schliesst der Präsident um 20.20 Uhr die 64. Generalversammlung und wünscht allen «en Guete» und einen gemütlichen Abend mit der Showgruppe Skip'n'Joy.





## Freud und Leid

Geburten:

*Herzliche Glückwünsche zum freudigen Ereignis:*

**Sofia Hösli,**  
geb. 29.12.11, Riedenhholzstr. 26  
**Ileenia Amno,**  
geb. 03.01.12, Schönauweg 12  
**Jaelle Deiss,**  
geb. 22.01.12, Schönauring 72  
**Cyrill Oeler,**  
geb. 12.3.12, Riedenhholzstr. 30  
**Levis Serio,**  
geb. 7.4.12, Schwellistr. 52  
**Lukas Meier,**  
geb. 30.4.12, Riedenhholzstr. 28

Kondolenz:

*Im Jahre 2011/2012 sind folgende Angehörige unserer Genossenschaft verstorben:*

**Herr Christian Michael,**  
Köschenrütistr. 74  
**Frau Edith Graf,**  
Köschenrütistr. 74  
**Herr Ernst Maag,**  
Schönauring 67  
**Herr Yavuz Mutlu,**  
Köschenrütistr. 74  
**Frau Isabella Kuhn,**  
Schönauring 97  
**Herr Georg Wilhelm,**  
Köschenrütistr. 74  
**Herr Paul Jetzer,**  
Schönauring 85  
**Frau Cäcilia Barmettler,**  
Schönauring 65  
**Herr Adalbert Mächler**  
ehem. Schwellistr. 62  
**Herr Heinrich Bietenholz,**  
Schönauring 97

### Genossenschaftstag

Spass war das Motto. Der Genossenschaftstag verzauberte die Fussballwiese wiederum in einen super Festplatz. Zwischen Sonnenschein und ab und zu einen «Gutsch» Regen, trafen sich die Mieter/-innen zum alljährlichen Fest. Es war wieder viel los.

Auf dem «Blasio» machten die Jüngerer unter uns verrückte Sprünge und Burzelbäume. Einige versuchten sich im Torwandschiessen und bei den Jugendwettkämpfen wurde um Medaillen gerannt was das Zeug hält.

Im Zelt wurde um Wein gejasst, gegessen und über aktuelle Themen diskutiert.

Der kulinarische Teil war wiederum sehr üppig. Mit Würsten und Semmeln, diversen Salaten, exquisite Backwaren und mit erfrischendem Glace wurden wir verwöhnt.

Die vielen Helferinnen und Helfer, die Backkünstlerinnen (Backkünstler?), die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Festkommission, die Herren vom Grill, die Bedienungen hinter der Theke und unser Hauswart (Logistik), alle setzten sich für ein gelungenes fröhliches Fest ein.

### Mädchen

Jahrgang 2000:

Lorena Picca

Jahrgang 2001:

Lilian Peter

Jahrgang 2002:

Ronja Müllestein

Jahrgang 2003:

Laura Dubach

Jahrgang 2004:

Ameliya Amno

### Knaben

Jahrgang 2001:

Marcio Bühlmann

Jahrgang 2002:

Yawnon Amno

Jahrgang 2003:

Robin Peter

Jahrgang 2004:

Janis Schlumpf

*Schnellste Schönauerin:* Lilian Peter

*Schnellster Schönauer:* Robin Peter

Herzliche Gratulation den Siegerinnen und Siegern und allen Teilnehmer/-innen des Wettkampfs. Die schnellsten Drei pro Jahrgang konnten eine Medaille und ein Geschenk entgegennehmen. Der/die Schnellste Schönauer/-in erhielt als Geschenk einen Alpenflug.

P. Mrosek



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

Es ist kaum zu glauben, seit 2010 eine junge, attraktive Leiterin unsere Fitness-Stunden übernommen hat, ist die Zahl der teilnehmenden Männer auf fünf gestiegen!?! Ja, unsere Silvia versteht es ausgezeichnet, auch mit älteren Semestern umzugehen und sie für die Gymnastik, Ausdauer, Beweglichkeit und Entspannung zu begeistern. Sie schaut und korrigiert, wenn unsere Übungen nicht korrekt ausgeführt werden, aber immer so, dass niemand blossgestellt wird. Mit viel Humor versteht sie es, uns zu motivieren. Die Turnstunden sind gesundheitsfördernd, aber auch lustig und unterhaltsam. Zur guten Stimmung tragen auch die beiden traditionellen Anlässe bei (im Sommer grillieren, im Winter ein Spaghetti-Plausch). Wer Lust und Musse hat, kann mal unverbindlich vorbeischaun. Wir turnen jeden Montag von 18.30–19.30 Uhr. Für weitere Informationen ist Frau Marianna Antonelli, Tel. 044 301 43 72, zuständig.

L. Meier

### **Seniorennachmittage**

Von Oktober bis April fanden auch 2011/2012 wieder die meist gut besuchten Seniorennachmittage statt. Einmal im Monat, jeweils an einem Donnerstag treffen wir uns im Schönausaal, zu Spiel und Spass und Plauderei. Am Beliebtesten sind die Jastische, die immer sofort besetzt sind und wo mit grossem Eifer sehr ernsthaft gespielt wird. Daneben sind auch Tische an denen gewürfelt wird aber auch andere Spiele sind möglich, jeder kann sein Lieblingsspiel mitbringen. Ausserdem werden von zwei freiwilligen Betreuerinnen Kaffee und Kuchen oder andere Getränke verteilt. Am letzten Donnerstag vor der Sommerpause wird jeweils das beliebte Lotto gespielt, wobei die Gewinner mit originellen Preisen beschenkt werden!

V. Roy

### Samichlausfeier

Am Samstagabend, 3. Dezember, kamen nach 17.00 Uhr bei noch trockenem Wetter mehrere ältere Leute aber auch viele Eltern mit ihren Kindern vor dem Schönausaal zusammen. Die traditionelle BSZ-Samichlausfeier stand bevor.

Während die Erwachsenen zur Überbrückung der Wartezeit sich in Gespräche vertieften, erfreuten sich die Kinder am Feuer und an den Funken der Baumfackeln. Der heisse Punsch zum Aufwärmen und das feine Weihnachtsgebäck für den Gluscht mussten wie immer nicht lange auf eifrige Abnehmerinnen und Abnehmer warten. Als Überraschung hatte sich auch ein Maroniverkäufer eingefunden. Auch er konnte sich über mangelnde Kundschaft nicht beklagen, denn Gratisangebote gibt es ja nicht alle Tage!

Gegen 18.00 Uhr wurden die Türen zum Schönausaal geöffnet und Jung und Alt strömten in die «warme Stube». Der sehnlichst erwartete Chlaus samt Schmutzli und vollen Säcken war eingetroffen.

Erwartungsfroh setzten sich die Kinder auf den Boden und lauschten dem Chlaus, der nicht zu klagen hatte, dafür aber eine Geschichte vom Schmutzli, der viele Süßigkeiten verdrückt hatte, zum Besten gab. Danach konnten sich alle an den Versli, Sprüchen und Gedichten der Kleinen sowie an einem Flötenspiel erfreuen, auch wenn die Auswahl und Vielfalt der Vorträge weniger üppig ausgefallen ist als auch schon. Dafür fand zum Abschluss der wie immer mit verschiedensten Leckereien reich gefüllte Chlaussack nur zufriedene Abnehmerinnen und Abnehmer. Ein gelungener Anlass war zu Ende gegangen. Ein grosses Lob ist einerseits allen Helferinnen und Helfern auszusprechen, die im Voraus, während und nach der Veranstaltung Hand anlegten, und andererseits gilt es, die grosszügige und nicht selbstverständliche Bescherung zu verdanken.

Schon jetzt warten wohl einige auf den Dezember 2012.

W. Baumgartner



## Sonnenenergie bei der BSZ

Die Sonne liefert täglich rund 10000 Mal mehr Energie als in der gleichen Zeit weltweit verbraucht wird. Solarzellen wandeln Sonnenstrahlen in elektrische Energie um, ohne Lärm, Abfall und Abgase. Diese Technik nennt sich Photovoltaik. Sie ist ein wichtiger Bestandteil der künftigen Energieversorgung. Neue Energiequellen werden notwendig, wollen wir doch auf Kernkraftwerke oder Kohlekraftwerke verzichten. Der Bau und Betrieb einer Photovoltaikanlage bedeutet auch einen Beitrag zur Eigenversorgung und zur regionalen Wertschöpfung. Unsere Genossenschaft wird diese nachhaltige und erneuerbare Energieträger einsetzen. Wir werden eine Anlage auf dem Dach der Riedenhholzstrasse bauen und so unseren Beitrag an eine saubere Energieerzeugung leisten.

### *Vorteile der Stromproduktion mit einer Photovoltaikanlage:*

- Die Sonne scheint kostenlos wobei Stromproduktion schon bei bewölktem Himmel stattfindet
- Kein zusätzlicher Landverbrauch und eine noch bessere Ausnutzung der vorhandenen Ressourcen
- Keine andauernden Lärm- und Abgasemissionen bei der Stromproduktion
- Geringer Unterhalt und fast gänzliche Amortisation der Investitionen

- Bewährte Technologie, lokal erstellt und gewartet

### *Unser Projekt*

Auf dem mittleren Dachabschnitt der Riedenhholzstrasse 24+26 wird eine moderne Photovoltaikanlage mit einer Erzeugungsleistung von 43000 kWh pro Jahr erstellt. Diese Stromleistung entspricht in etwa der heute verbrauchten Menge an Allgemeinstrom inkl. Betrieb der Wärmepumpen. Gesamthaft werden dafür 138 Solar Module auf etwa 225 m<sup>2</sup> Fläche montiert.

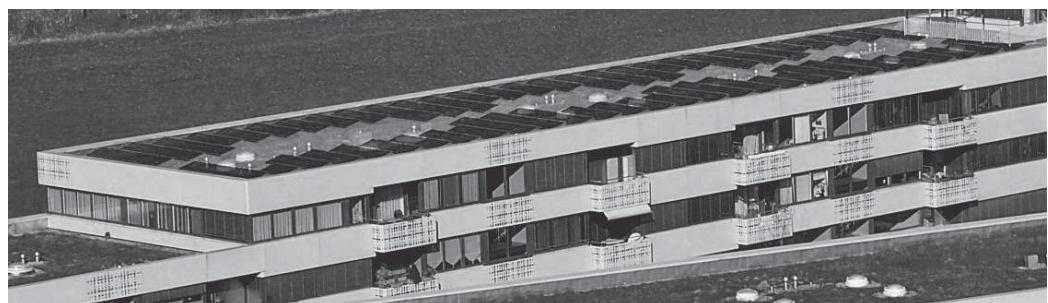
- Leistung pro Jahr 43000 kWh
- Jährlicher Energieertrag etwa CHF 8600.-
- Voraussichtlicher Gesamtertrag auf 25 Jahre CHF 215000.-

### *Kosten*

Die Kosten für die Erstellung der Anlage sind etwa CHF 290000.-. Die Anlage wird durch den Stromsparfond mit etwa CHF 60000.- subventioniert.

- Gesamtkosten CHF 290000.-
  - Erträge aus der Stromproduktion CHF 215000.-
  - Subventionen CHF 60000.-
  - Unterhalt auf 25 Jahre ca. CHF 25000.-
- Damit können die Erstellungskosten fast gänzlich erwirtschaftet werden. Der Vorstand hat diese sinnvolle Investition bewilligt und entschieden sie im Jahr 2012 zu realisieren.

Peter Mrosek

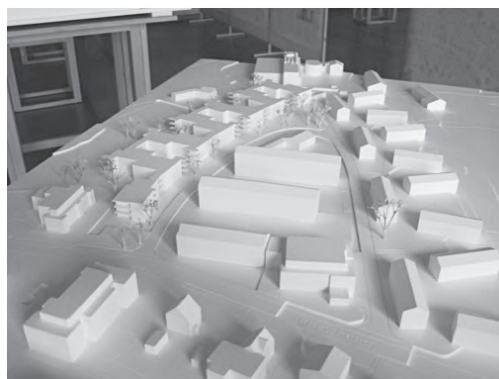


### **Jurierung Architekturwettbewerb Schönauring**

Das Preisgericht tagte am 21. März und 11. April 2012. Der gesamte Jurierungsprozess wurde öffentlich im Schönausaal in Zürich-Seebach durchgeführt. Das Preisgericht nahm basierend auf den Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vor. In zwei Wertungsrundgängen mit anschliessendem Kontrollrundgang wurden 6 Projekte ausgeschieden. Zu Beginn des zweiten Jurierungstages nahm das Preisgericht von der vertieften Vorprüfung Kenntnis und diskutierte die Projektbeurteilungen. Für ein Projekt wurde ein Rückkommensantrag gestellt und das Projekt wurde nachträglich in die engere Wahl aufgenommen. Nach intensiver Diskussion der Projekte in der engeren Wahl und einem letzten Kontrollrundgang wur-

de die Rangfolge einstimmig festgelegt und das Projekt «Feierabend» der Architektur Knapkiewicz & Fickert AG zum Sieger erkoren.

Dem Projekt Nr.7 «Feierabend» gelingt die Umsetzung des Gartenstadtkonzeptes in die Neuzeit am besten. Mit der konsequenten Aneinanderreihung identischer, dreigeschossiger Baukörper wird die gewünschte Verzahnung von Siedlung und Freiraum erreicht. Gleichzeitig sorgen die spannenden Sichtbezüge im Innen- und Aussenraum dafür, dass das Wohnen im Grünen weitergelebt wird. Die Wohnungsgrundrisse mit dem durchgehenden Konzept der «Enfilade» (Aneinanderreihung von Räumen) und dem grosszügigen, privaten Aussenraum an den äussersten Gebäudeecken erfüllen die Ansprüche an eine innovative Familienwohnung optimal.



# FINANZBERICHT

## Finanzbericht

Das Geschäftsjahr 2011 ist ohne nicht voraussehbare, kostenrelevante Ereignisse verlaufen. Das Budget konnte im Berichtsjahr eingehalten werden. Ein wiederum etwas zu hoher Betriebsvorschlag wurde erzielt.

Die maximal möglichen Einlagen in den Erneuerungs- sowie Amortisationsfonds sind getätigt worden. Dank der aktiven Hypothekenbearbeitung und den daraus folgenden günstigeren Zinsen und eines nicht verwendeten Gewinnvortrags aus dem Jahre 2010 ist der Betriebsgewinn inkl. Gewinnvortrag auf CHF 720 094.38 gestiegen. Die daraus resultierenden Steuerausgaben wurden in der Rechnung 2011 berücksichtigt.

Das Konto für das Neubauprojekt Köschenrütistrasse 95 weist die Erstellungskosten im Total von CHF 3 923 916.31 aus. Das Baubudget wurde um CHF 225 084.– unterschritten. Die provisorische Schlussrechnung liegt vor. Die Baukommission wurde im Berichtsjahr mit CHF 10 000.– entschädigt. Für die Finanzierung der Lieg. Köschenrütistrasse 95 wurde im Jahr 2011 Fremdkapital in der Höhe von CHF 1 Million aufgenommen. Alle weiteren Kosten konnten aus eigenen Mitteln finanziert werden.

Die Höhe der gesamthaften Fremdverschuldung stieg im Jahr 2011 um CHF 904 700.– auf CHF 27 101 450.– Im Berichtsjahr wurde CHF 95 300.– amortisiert. Zur Zeit nicht gebrauchtes, flüssiges Reservekapital von CHF 1 Million, wurde mit Zins bei der Postfinanz kurzfristig angelegt. Für Steuern wurden CHF 61 000.– zurückgestellt.

Die Hypothekarzinsen werden voraussichtlich nicht steigen. Mitte 2012 läuft eine Hypothek im Betrag von CHF 2 Millionen aus. Es ist geplant, dass mindestens die Hälfte davon zurückbezahlt wird. Das Genossenschaftskapital wird mit 2% verzinst. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben und den Statuten.

Die Genehmigung der Bauabrechnung der Überbauung Stähelimatt durch das Finanzdepartement der Stadt Zürich ist noch pendent. Die strittige Forderung des Baumeisters ist ebenfalls noch ausstehend, die Rückstellung von CHF 536 928.25 wird in der Bilanz ausgewiesen.

Die Sanierung der Wege inkl. des Spielplatzes Schönauring ist bis auf kleinere Arbeiten abgeschlossen. Die Kosten dafür beliefen sich auf CHF 264 600.– und sind im Unterhalt ausgewiesen. Im Unterhalt enthalten sind ebenso Planungskosten von CHF 267 073.– für das Projekt Erneuerung Schönauring.

Im Geschäftsjahr 2012 wird im Frühjahr eine Mietzinssenkung erfolgen, die im Total eine jährliche Senkung der Mietzeinnahmen um rund CHF 135 000.– zur Folge hat. Weiter werden Mittel in die Planung Zukunft Schönau sowie in die Verbesserung der Infrastruktur und in eine Photovoltaikanlage investiert.

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

Peter Mrosek

# REVISIONSBERICHT

## Revisionsbericht

### **Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Schönau, mit Sitz in Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Schönau für das am 31.12.2011 abgeschlossene Geschäftsjahr 2011 geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 Un-

ternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems 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, 15. Februar 2012

SRG  
Schweizerische Revisionsgesellschaft AG



Max Böschenstein  
Zugelassener  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Clemens Dudli  
Mandats-  
verantwortlicher



# BETRIEBSRECHNUNG

## Betriebsrechnung 2011

Aufwand	Budget 2011		Rechnung 2011		Rechnung 2010	
		CHF		CHF		CHF
<i>Hypothekarzinsen</i>		673 000.00		642 741.40		696 189.60
<i>Reparaturen und Unterhalt</i>		1 363 000.00		1 144 510.05		814 040.15
<i>Werkgebühren</i>						
Wasser/Abwasser/Kehricht	230 000.00		233 132.65		215 012.35	
Strom	<u>70 000.00</u>	300 000.00	<u>66 721.55</u>	299 854.20	<u>67 471.00</u>	282 483.35
<i>Steuern</i>		14 000.00		85 728.10		103 569.50
<i>Verwaltungskosten</i>						
Vorstandsentschädigung	46 000.00		43 870.00		45 400.00	
Geschäftsstelle/Kontrollstelle	150 000.00		143 907.95		177 866.55	
soziale Aufwendungen	<u>58 000.00</u>	254 000.00	<u>59 719.20</u>	247 497.15	<u>63 007.60</u>	286 274.15
<i>Unkosten</i>						
Versicherungsprämien	67 000.00		63 582.25		63 595.80	
Post- u. Bankspesen	15 000.00		9 872.08		13 098.37	
Büro-/EDV-/Homepagekosten	24 000.00		19 226.15		25 384.30	
Kulturelle Ausgaben/GV/						
Jahresbericht	55 000.00		52 694.70		52 278.90	
Allgemeine Unkosten	20 000.00		11 946.36		39 261.50	
Abschr. Mobiliar/EDV/Fahrzeuge	15 000.00		17 677.60		19 040.80	
Wertschriften-Berichtigung	<u>0.00</u>	196 000.00	<u>48.80</u>	175 047.94	<u>-5.60</u>	212 654.07
<i>Fondseinlagen</i>						
Einlage Erneuerungsfonds	930 000.00		960 810.00		928 200.00	
Entnahme Erneuerungsfonds	0.00		0.00		0.00	
Einlage Amortisationskonto	248 000.00		248 000.00		248 000.00	
Einlage Heimfallfonds						
Riedenholzstr. 22-30	<u>71 000.00</u>	1 249 000.00	<u>71 300.00</u>	1 280 110.00	<u>71 300.00</u>	1 247 500.00
<i>Betriebsvorschlag</i>		<u>54 000.00</u>		<u>260 304.95</u>		<u>415 437.99</u>
		<u>4 103 000.00</u>		<u>4 135 793.79</u>		<u>4 058 148.81</u>

# BETRIEBSRECHNUNG

## Betriebsrechnung 2011

Ertrag	Budget 2011	Rechnung 2011	Rechnung 2010
	CHF	CHF	CHF
<i>Mietzinsen (Wohnungen inkl. Garagen)</i>	4073 000.00	4083 288.50	3978 323.25
<i>Aktivzinsen</i>	25 000.00	26 392.73	28 898.86
<i>Diverse Einnahmen</i>	<u>5 000.00</u>	<u>26 112.56</u>	<u>50 926.70</u>
	<u>4 103 000.00</u>	<u>4 135 793.79</u>	<u>4 058 148.81</u>

### Vorschlag Gewinnverwendung

Gewinnvortrag per 1.1.2011	459 789.43
Gewinn 2011	<u>260 304.95</u>
	720 094.38
<i>Antrag Gewinnverwendung an GV</i>	
Einlage in den Reservefonds	60 000.00
Verzinsung Anteilscheinkapital	<u>35 460.30</u>
Vortrag auf neue Rechnung	<u>624 634.08</u>



# BILANZ 2011

## Bilanz per 31. Dezember 2011

### Aktiven

	<u>31.12.2011</u>		<u>31.12.2010</u>	
<i>Liegenschaften 1.+ 2. Etappe</i>	17784954.00		17776967.00	
<i>Liegenschaften 3. Etappe (Hochhaus/Schwelli)</i>	15274510.00		15274510.00	
<i>Liegenschaften 4. Etappe (Stähelimmatt)</i>	14258895.90		14258895.90	
<i>Lieg. Köschenrütistr. 95</i>	<u>3923916.31</u>	51242276.21	<u>2406751.60</u>	49717124.50
<i>Kasse, Postkonto</i>		1268378.38		399703.50
<i>Bankkonti</i>		276649.64		496411.18
<i>Wertschriften</i>		1000086.40		1000135.20
<i>Debitoren</i>		63761.10		33205.05
<i>Aufgelaufene Heizkosten</i>		180871.20		168431.65
<i>Ausstehende Mietzinszahlungen</i>		29958.95		9771.20
<i>Mobiliar, EDV, Fahrzeuge</i>		26700.00		30900.00
<i>Transitorische Aktiven</i>		<u>77879.40</u>		<u>31144.40</u>
<i>Total Aktiven</i>		<b><u>54166561.28</u></b>		<b><u>51886826.68</u></b>

# BILANZ 2011

## Bilanz per 31. Dezember 2011

### Passiven

	<u>31.12.2011</u>		<u>31.12.2010</u>	
<i>Hypotheken 1.+2. Etappe</i>	8 640 000.00		8 640 000.00	
<i>Hypotheken 3. Etappe (Hochhaus/Schwelli)</i>	8 700 000.00		8 700 000.00	
<i>Hypotheken 4. Etappe (Stähelimmatt)</i>	8 761 450.00		8 856 750.00	
<i>Hypotheken Köschenrütistr. 95</i>	<u>1 000 000.00</u>	27 101 450.00	<u>0.00</u>	26 196 750.00
<i>Schlüsseldepot Tiefgarage</i>		6 550.00		7 100.00
<i>Kreditoren</i>		169 807.15		261 063.80
<i>Akontozahlungen Mieter für Heizkosten</i>		163 137.95		159 410.00
<i>Mietzins-Vorauszahlungen Mieter</i>		132 370.50		213 968.45
<i>Transitorische Passiven</i>		140 009.30		15 519.95
<i>Rückstellungen Tankreinigungen</i>		5 913.75		22 568.40
<i>Rückstellungen Steuern</i>		61 000.00		113 000.00
<i>Rückstellungen Stähelimmatt</i>		536 928.25		617 008.50
<i>Eigenkapital</i>				
<i>Anteilscheinkapital per 31.12.2011</i>	1 741 700.00		1 672 000.00	
<i>Reservefonds</i>	440 000.00		352 000.00	
<i>Erneuerungsfonds</i>	13 418 400.00		12 457 590.00	
<i>Amortisationskonto</i>	9 244 000.00		8 996 000.00	
<i>Heimfallfonds Stähelimmatt</i>	<u>285 200.00</u>	25 129 300.00	<u>213 900.00</u>	23 691 490.00
<i>Gewinnvortrag Vorjahr</i>	459 789.43		173 509.59	
<i>Betriebsvorschlag 2011 (Jahresgewinn)</i>	<u>260 304.95</u>	<u>720 094.38</u>	<u>415 437.99</u>	<u>588 947.58</u>
<i>Total Passiven</i>		<b><u>54 166 561.28</u></b>		<b><u>51 886 826.68</u></b>



# AUSGABENVERGLEICH

## Ausgabenvergleich

	2007		2008		2009		2010		2011	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
<b>Passiv-/Baurecht-Zins</b>	663.343	21.55%	1.054.550	26.53%	808.687	20.14%	696.190	17.16%	642.741	15.54%
<b>Gebäudeunterhalt</b>										
Schreiner/Bodenleger	127.194	4.13%	71.946	1.81%	48.260	1.20%	34.274	0.84%	77.696	1.88%
Dachdecker	20.344	0.66%	13.183	0.33%	97.388	2.43%	16.793	0.41%	17.985	0.43%
Elektriker	103.660	3.37%	30.551	0.77%	6.308	0.16%	6.354	0.16%	16.779	0.41%
Maler	196.454	6.38%	106.927	2.69%	93.521	2.33%	84.844	2.09%	109.233	2.64%
Maurer	0	0.00%	10.865	0.27%	1.349	0.03%	41.723	1.03%	2.105	0.05%
Sanitär/Schlosser	28.914	0.94%	53.761	1.35%	28.927	0.72%	20.356	0.50%	21.554	0.52%
Fenster/Storen	2.288	0.07%	2.072	0.05%	22.862	0.57%	2.478	0.06%	3.355	0.08%
Grünanlagen	103.287	3.36%	73.927	1.86%	108.032	2.69%	82.660	2.04%	77.261	1.87%
Hauswartung			105.049	2.64%	117.210	2.92%	116.844	2.88%	124.311	3.01%
Allgemein	129.437	4.21%	55.679	1.40%	157.159	3.91%	61.173	1.51%	122.985	2.97%
<i>Reparatur/Unterhalt</i>	711.578	23.12%	523.960	13.18%	681.016	16.96%	467.499	11.52%	573.264	13.86%
Sanierungen/Projekte*	38.606	1.25%	420.508	10.58%	225.340	5.61%	346.541	8.54%	571.246	13.81%
<b>Gebäudeunterhalt</b>	<b>750.184</b>	<b>24.37%</b>	<b>944.468</b>	<b>23.76%</b>	<b>906.356</b>	<b>22.58%</b>	<b>814.040</b>	<b>20.06%</b>	<b>1.144.510</b>	<b>27.67%</b>
<b>Werkgebühren</b>	316.170	10.27%	267.980	6.74%	277.642	6.92%	282.483	6.96%	299.854	7.25%
<b>Steuern</b>	13.808	0.45%	27.295	0.69%	92.330	2.30%	103.570	2.55%	85.728	2.07%
<b>Verwaltungskosten</b>	192.229	6.25%	225.136	5.66%	235.981	5.88%	286.274	7.05%	247.497	5.98%
<b>Unkosten</b>	158.794	5.16%	178.330	4.49%	191.301	4.76%	212.654	5.24%	175.048	4.23%
<b>Fondseinlagen</b>	943.100	30.64%	1.201.500	30.23%	1.250.090	31.14%	1.247.500	30.74%	1.280.110	30.95%
<i>Zwischentotal Aufwand</i>	<i>3.037.628</i>	<i>98.69%</i>	<i>3.899.259</i>	<i>98.09%</i>	<i>3.762.387</i>	<i>93.71%</i>	<i>3.642.711</i>	<i>89.76%</i>	<i>3.875.488</i>	<i>93.71%</i>
<b>Jahresgewinn</b>	40.190	1.31%	75.729	1.91%	252.437	6.29%	415.438	10.24%	260.305	6.29%
Total	3.077.818	100%	3.974.988	100%	4.014.824	100%	4.058.149	100%	4.135.793	100%
*Detailangaben zu Position Sanierungen/Projekte			Schwelli; Balkonbauten		Projekt Spielplatzweiterung Katzenbach, Planung Schönauring		Fernwärme Hochhaus, Planung Schönauring, Spielplatz		Planung Schönauring, Erneuerung Wege und Kinderspielplatz, Umzug Büro, Projekt Photovoltaik	

# WERTSCHRIFTEN

## Wertschriften und sonstige Kapitalanlagen

Stand 31. Dezember 2011

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 86.40

### Fondsbestand

	Erneuerungs- Fonds CHF	Amortisations- Fonds CHF	Heimfall- Fonds CHF	Reserve- Fonds CHF
Stand 1. Januar 2011	12 457 590.00	8 996 000.00	213 900.00	352 000.00
Einlage aus Gewinnverwendung 2010				88 000.00
Einlagen 2011 zulasten Betriebsrechnung	960 810.00	248 000.00	71 300.00	
Entnahmen 2011	0.00	0.00	0.00	0.00
Stand 31. Dezember 2011	13 418 400.00	9 244 000.00	285 200.00	440 000.00

# BUDGET 2012

## Budget 2012

Ertrag	Rechnung 2011		Budget 2011		Budget 2012	
		CHF		CHF		CHF
Mietzinsen		4 083 288.50		4 073 000		4 065 000 1)
Aktivzinsen		26 392.73		25 000		29 000
Diverse Einnahmen		26 112.56		5 000		8 000
		<u>4 135 793.79</u>		<u>4 103 000</u>		<u>4 102 000</u>
<b>Aufwand</b>						
Passivzinsen		642 741.40		673 000		615 000
Reparaturen und Unterhalt	573 263.65			699 000		680 000
ausserordentlicher Unterhalt	<u>571 246.40</u>	1 144 510.05		664 000		660 000 2)
Wasser, Kehricht, Strom		299 854.20		300 000		320 000
Steuern		85 728.10		14 000		50 000
Vorstandsentschädigung	43 870.00		46 000		46 000.00	
Geschäftsstelle/Kontrollstelle	143 907.95		150 000		161 000.00	
Soziale Aufwendungen	<u>59 719.20</u>	247 497.15	<u>58 000</u>	254 000	<u>62 000.00</u>	269 000
<i>Diverses</i>						
Versicherungsprämien	63 582.25		67 000		67 000.00	
Post- u. Bankspesen	9 872.08		15 000		15 000.00	
Büro-/EDV-/Homepagekosten	19 226.15		24 000		24 000.00	
Kulturelle Ausgaben/GV/Jahresbericht	52 694.70		55 000		55 000.00	
Allgemeine Unkosten	11 946.36		20 000		20 000.00	
Abschr. Mobiliar/EDV/Fahrzeuge	17 677.60		15 000		15 000.00	
Wertschriften-Berichtigung	<u>48.80</u>	175 047.94	<u>0.00</u>	196 000	<u>0.00</u>	196 000
<i>Fondseinlagen</i>						
Einlage Erneuerungsfonds	960 810.00		930 000		960 000.00	
Einlage Amortisationsfonds	248 000.00		248 000		248 000.00	
Einlage Heimfallfonds Riedenhholzstr.	<u>71 300.00</u>	1 280 110.00	<u>71 000</u>	1 249 000	<u>71 000.00</u>	1 279 000
Betriebsvorschlag		<u>260 304.95</u>		<u>54 000</u>		<u>33 000</u>
		<u>4 135 793.79</u>		<u>4 103 000</u>		<u>4 102 000</u>

### Bemerkungen zum Budget 2012

- Die Mietzinssenkung per 1.4.2012 (9 Monate) führt zu Mindereinnahmen von rund CHF 100 000. Dafür sind im 2012 erstmals für das volle Jahr die Mietzinseinnahmen der neuen Lieg. Köschenrütistr. 95 enthalten (Erstbezug per 1.7.2011).
- Die folgenden grösseren Projekte sind budgetiert: Planung Schönauring, Photovoltaikanlage auf dem Dach Riedenhholzstrasse, Planung Schwelli (Ersatz Gas), REFH, Altersgerechte Gestaltung Hochhaus

# HYPOTHEKEN

## Hypothekenverzeichnis

Stand 31. Dezember 2011

	<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	Swiss Life	1	3.532%	fest	31.03.2014	3 000 000	
	ZKB	1	2.875%	fest	31.08.2013	1 500 000	
	ZKB	1	2.25%	fest	25.08.2020	2 000 000	
	ZKB	1	0.52667%	Libor		<u>2 140 000</u>	8 640 000
3. Etappe	ZKB	1	0.52667%	Libor		2 650 000	
	Credit Suisse	2	0.55%	Libor		1 600 000	
	Credit Suisse	3	0.55%	Libor		1 950 000	
	Credit Suisse	3	2.4%	fest	27.08.2018	<u>2 500 000</u>	8 700 000
4. Etappe	ZKB	1	0.61%	Libor		1 000 000	
	ZKB	1	3.6%	fest	16.07.2012	2 000 000	
	ZKB	1	0.525%	Libor		1 000 000	
	UBS	1	3.52%	fest	24.02.2017	1 880 000	
	UBS	1	0.53%	Libor		1 000 000	
	Stadt Zürich	2	1.75%	variabel		1 000 000	
	SVW	3	2.0%	variabel		<u>881 450</u>	8 761 450
5. Etappe	UBS	1	0.53%	Libor		<u>1 000 000</u>	1 000 000
<b>Total Hypotheken 1. – 5. Etappe</b>							<b>27 101 450</b>



# WOHNUNGSBESTAND UND ÜBERSICHT

## Wohnungsbestand und Übersicht

	Wohnungsbestand per 31. Dezember 2011											Parkplätze				Anlagewert	GVZ-Wert	Hypotheken		
	1 Zi	2 Zi	3 Zi	3 ½ Zi	4 Zi	4 ½ Zi	5 Zi	5 ½ Zi	4 Zi REFH	5 Zi REFH	Total Whg	Anteil in %	Aussen-PP	Tiefgarage-PP	Garagen				Besucher-PP	Bezugsjahr
Schönauring 1. Etappe			60					10	18	88	26.8%	24			13		1948	23 406 400	8 640 000	
Schönauring 2. Etappe		12	45		13			6	14	102	31.1%	18			5		1949	27 648 400		
Hochhaus	1		44							45	13.7%	31	63			3	1962-64	26 627 400	8 700 000	
Schwelli			18		30					48	14.6%	9						26 627 400		
Riedenhholzstr. 22-30			1	5						37	11.3%					4	2007	15 138 100	8 761 450	
Köschentrütstr. 95				6						8	2.4%	1	7			1	2011	3 267 000	1 000 000	
<b>Gesamttotal</b>	<b>1</b> 0.3%	<b>12</b> 3.7%	<b>168</b> 51.2%	<b>11</b> 3.4%	<b>43</b> 13.1%	<b>22</b> 6.7%	<b>12</b> 3.7%	<b>16</b> 4.9%	<b>32</b> 9.8%	<b>328</b> 100%	<b>100%</b>	<b>83</b>	<b>109</b>	<b>18</b>	<b>8</b>	<b>218</b>		<b>51 242 276</b>	<b>96 087 300</b>	<b>27 101 450</b>