



# Baugenossenschaft Schönau

Jahresbericht  
und Rechnung 2016

# EINLADUNG

## Einladung zur 70. Generalversammlung

**Samstag, 20. Mai 2017,  
19.00 Uhr**

**im «Hotel Landhus»**  
Katzenbachstrasse 10, 8052 Zürich

### Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler/-innen
2. Protokoll der 69. Generalversammlung vom 28. Mai 2016
3. Jahresbericht 2016
4. Jahresrechnung 2016
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrags
6. Entlastung des Vorstands
7. Beschlussfassung über das Betriebsbudget 2017
8. Wahlen
  - 8.1. Wahl der Vorstandsmitglieder  
Zur Wiederwahl stellen sich  
Herr Beat Mörgeli  
Herr Peter Mrosek  
Herr Juan Siuret
  - 8.2. Wahl des Präsidenten  
Zur Wiederwahl stellt sich  
Herr Beat Mörgeli
  - 8.3. Ersatzwahl für Frau Susi Guggiana  
Wahlvorschlag  
Frau Sonia Meier
  - 8.4. Wahl der Revisionsstelle  
Vorgeschlagen ist SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG  
(bisher)
9. Antrag des Vorstands für einen Kredit von CHF 250 000 zur Ausarbeitung des Projekts Ersatzneubau Teilareal B Schönauring
10. Diverses

**Türöffnung um 18.30 Uhr**

*Als Stimmausweis  
gilt die beigelegte blaue  
Stimmkarte*

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

der Vorstand

# GENOSSENSCHAFTSORGANE

## Genossenschaftsorgane und Verwaltung

### **Vorstand**

Präsident	Beat Mörgeli, Riedenhholzstr. 28, 8052 Zürich
Finanzen/Vize-Präsident	Peter Mrosek, Ackerstr. 17, 8302 Kloten
Soziales	Susi Guggiana, Rudolf-Hägi-Str. 22, 8052 Zürich
Bau	Juan Siuret, Riedenhholzstr. 22, 8052 Zürich

### **Revisionsstelle**

SRG  
Schweizerische Revisionsgesellschaft AG

### **Geschäftsführer**

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

### **Hauswart**

Rolf Kümin, Schönauring 58, 8052 Zürich

### **Geschäftsstelle**

Baugenossenschaft Schönau  
Köschenrütistr. 95, 8052 Zürich  
044 301 23 34  
[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

# JAHRESBERICHT

## Bericht des Präsidenten



Das zweite Baujahr startete gut, hat uns aber ab März leider einiges an Kopfzerbrechen gebracht. Unterschiedliche Ansichten zur Qualität der Dachdeckerarbeiten, der Statik und Hinterlüftung der Vordächer führten zu heissen Diskussionen. Es gab Gutachten und Sitzungen und am Ende haben wir viel Zeit verloren und wenig geändert, da sich auch die Spezialisten nicht einig waren. Wir haben gegenüber unserem Baumanagement Hand geboten um die verfahrenere Situation mit dem Dachdecker zu lösen und den Bau nicht weiter zu verzögern. Leider konnten wir uns nicht einigen und dies führte dazu, dass das Baumanagement das Mandat per Ende August aufgelöst hat. Glücklicherweise erfolgte der Übergang zum neuen Büro nahtlos und ab September wurde wieder mit Hochdruck und neuem Elan weitergearbeitet. Die Fassade konnte noch vor dem Winter fertig gestellt werden, einzig die Malerarbeiten mussten wegen den tiefen Temperaturen auf den Frühling verschoben werden. Dies behinderte aber den Innenausbau nicht weiter und die neuen Wohnungen sollten ab April bezugsbereit sein.

Am Jahresende erreichte uns dann noch die Hiobsbotschaft vom Konkurs unseres Fassadenbauers. Dank dem, dass die Arbeiten bis auf das Malen abgeschlossen waren, wird es zu keinen Verzögerungen kommen. Ob und wie weit dies finanzielle Auswirkungen haben wird können wir jedoch noch nicht abschätzen.

Im Dezember konnten wir den Genossenschaftlern an einer Begehung die Wohnungen zeigen. Die Rückmeldungen waren durchwegs positiv und wir konnten auch noch zwei, drei Hinweise für Verbesserungen einfliessen lassen. Erstaunlich viele Schönauer haben sich zu einem Wechsel in den Neubau entschieden. Der Andrang auf die neuen Wohnungen ist riesig und wie versprochen, haben interne Bewerber Vorrang. Wir setzen alles daran einen guten Mietermix zu erhalten, der zur Schönau passt.

Der Bau des neuen Saals verläuft planmässig. Wir werden ein sehr schönes aber auch recht teures Gemeinschaftshaus erhalten. Dies verpflichtet uns die Räumlichkeiten besser auszunutzen als den alten Saal. Ich bin überzeugt, dass wir dies mit einem guten Nutzungskonzept auch erreichen werden.

Die Umgebungsarbeiten der REFH konnten im Frühling beendet werden und die Abnahme ist in der Zwischenzeit erfolgt. Was noch bleibt ist die Fassade, dann sind die Erneuerungsarbeiten der REFH ganz abgeschlossen.

Für den Vorstand und die Verwaltung war das 2016 ein intensives Jahr und ich danke meinen Vorstandskollegen, unserem Geschäftsführer Baldo Sacchet sowie der Sekretärin Manuela Meier für die geleistete Arbeit. Mein Dank geht aber auch an unseren Hauswart Rolf Kümin, die Betreuergruppe, die Freizeitkommission und an alle die sich in irgendeiner Form zum Wohle der Schönau einsetzen.

Ihr Präsident  
Beat Mörgeli

# JAHRESBERICHT

## Protokoll

### **Protokoll der 69. Generalversammlung**

vom Freitag, 28. Mai 2016, 19.00 Uhr, im  
«Hotel Landhus», Katzenbachstrasse 10,  
8052 Zürich

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

Im Namen des Vorstands begrüsst Beat  
Mörgeli um 19.05 Uhr alle Genossen-  
schafter/-innen und Gäste zur 69. ordent-  
lichen Generalversammlung im Saal des  
Hotel Landhus. Heute Abend kann er  
auch Herrn Dudli, von der Kontrollstelle  
begrüssen.

Nach dem offiziellen Teil und dem an-  
schliessenden Nachtessen unterhalten  
uns die Artisten vom «Duett Complet»  
mit ihrem vielseitigem Programm.

Alle Einladungen wurden fristgerecht  
mit Jahresbericht und Jahresrechnung  
verteilt.

Die Generalversammlung 2016 ist für  
das Geschäftsjahr 2015 eröffnet und  
wird gemäss Traktandenliste im Jahres-  
bericht durchgeführt.

Von den ca. 155 Personen im Saal sind 106  
stimmberechtigte Genossenschaftler/-  
innen anwesend, das absolute Mehr be-  
trägt 54 Stimmen.

Als Stimmzähler (gleichzeitig Proto-  
kollprüfer) werden Bettina Stäubli, So-  
nia Meier und Patrik Epper vorgeschla-  
gen und einstimmig gewählt:

#### *2. Protokoll*

Frau Lotti Gysel, Herr Peter Oberli und  
Herr Daniel Schneider haben das Proto-  
koll gelesen, geprüft und für richtig be-  
funden. Sie schlagen vor, das Protokoll  
zu genehmigen.

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

#### *3. Jahresbericht 2015*

Das Projekt Erneuerung Schönauring  
Teilareal A zeigt sich in seiner ganzen  
Grösse. Eine neue Sicht hatten wir für  
die Monate nach dem Rückbau der al-  
ten Häuser. Es gab viele Diskussionen  
zu einzelnen Details und vieles musste  
vom Bauherrn entschieden werden. Die  
Planung des Schönausaals ist schon weit  
fortgeschritten und das Kellergeschoss  
ist fast fertig. Jedoch sind die Bastelräu-  
me erst im nächsten Jahr bezugsbereit.

Unser Gesuch auf Einrichtung einer Be-  
gegnungszone, Tempo 20, auf der Seite  
des Ersatzneubaus wurde abgelehnt. Be-  
gründet wurde dies einerseits mit der  
geplanten Gestaltung und andererseits  
damit, dass es in den nächsten Jahren  
noch weitere Veränderungen am Schön-  
auring geben könnte. Wir müssen uns im  
Vorstand noch überlegen wie wir weiter  
vorgehen wollen.

Die Erneuerungsarbeiten der REFH wur-  
den im Budget abgeschlossen.

Betreffend dem Baurechtszins kam uns  
die Stadt Zürich soweit entgegen, dass  
wir nur für 5 und nicht für 8 Jahre nach-  
zahlen sollen.

Der Jahresbericht 2015 wird einstimmig  
genehmigt.

#### *4. Jahresrechnung 2015*

Peter Mrosek begrüsst die Genossen-  
schafter/-innen.

Er bedankt sich bei Herrn Sacchet für  
seine effiziente und professionelle Aufar-  
beitung aller Zahlen und Fakten.

Im Vorjahr haben wir bereits auf die  
neuen Rechnungslegungsvorschriften  
der Stadt Zürich umgestellt. Dieses Jahr  
neu dazu kommt noch der Anhang zur  
Jahresrechnung mit den Angaben, Auf-  
schlüsselungen und Erläuterungen zu  
Positionen der Bilanz und Erfolgsrech-  
nung. In diesen Positionen sind die Grup-  
pen teilweise zusammengefasst und die

# JAHRESBERICHT

Details im Anhang erläutert. Geändert haben sich die Begriffe »Debitoren und Kreditoren« heissen nun »übrige kurzfristige Forderungen« resp. »Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen«. Die Position »Hypotheken kurzfristig« ist klar definiert und enthält die im Folgejahr zu tilgenden Hypotheken, heisst bei uns die zu leistenden Amortisationen. In der Bilanz ist diese Anpassung für den Jahresvergleich berücksichtigt worden. Ein klareres Finanzbild zeigt neu die Position »Amortisationsfonds« die als Minus-Aktivposten zu führen ist.

Das Geschäftsjahr 2015 verlief im Rahmen der Erwartungen. Es sind keine, nicht voraussehbare kostenrelevante Ereignisse eingetreten.

In die Sanierung der REFH haben wir 4,525 Mio investiert. Davon einen Betrag von CHF 2,88 Mio aktiviert, was pro Haus CHF 60 000 ergibt.

Beim Ersatzneubau Teilareal A haben wir einen Vergabestand von über 90 Prozent und damit eine Hohe Kostensicherheit. Im Anhang der Jahresrechnung 2015 sind unter Detail Liegenschaften Schönauring die aktuellen Werte ersichtlich.

Wiederum erfreulich ist die Zahlungsmoral der Genossenschafter/-innen. Dafür danken wir ihnen herzlich.

Der Jahresrechnung wird einstimmig zugestimmt.

## 5. Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrags

Zur Verfügung der Generalversammlung:

– Gewinnvortrag	
per 1.1.2015	CHF 635 789.22
– Gewinn 2015	<u>CHF 50 561.05</u>
	CHF 686 350.27

Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns:

– Einlage in den	
Reservfonds:	CHF 0.00
– Verzinsung Anteilschein-	
kapital 1,75%	<u>CHF 28 542.30</u>
– Vortrag auf	
neue Rechnung:	<u>CHF 657 807.97</u>
	CHF 686 350.27

Der Verwendung des Reinertrags wird einstimmig zugestimmt.

## 6. Entlastung des Vorstands

Da niemand das Wort ergreifen will wird abgestimmt.

Die GV erteilt dem Vorstand Decharge mit einer Enthaltung.

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

## 7. Beschlussfassung über das Betriebsbudget 2016

Infolge Abbruch der Liegenschaften des Teilareals A reduzieren sich die Mietzinseinnahmen, ebenso die Kosten für den Unterhalt. Für das Budget 2016 fallen noch die Sanierungskosten, Abschlussarbeiten der Gartensitzplätze REFH, Kanalisation Schönauweg 11, Erneuerung Liftseile im Hochhaus sowie Planungsaufwendungen für zukünftige Sanierungen. In Zukunft werden die Abschreibungen auf die bestehenden Liegenschaften etwas höher sein. Der geplante Jahresgewinn liegt im Bereich der Vorjahre.

Das Betriebsbudget wird einstimmig genehmigt.

## 8. Diverses

Es werden folgende Ehrungen vorgenommen:

10 Jahre in der BS Schönau	3 Mieter/-innen
25 Jahre in der BG Schönau	4 Mieter/-innen
40 Jahre in der BG Schönau	4 Mieter/-innen
50 Jahre in der BG Schönau	2 Mieter/-in
60 Jahre in der BG Schönau	1 Mieter/-in

# JAHRESBERICHT

## *Informationen aus dem Vorstand:*

### Projekt Schönauring Teilareal A

Bis im März lief alles zu unserer Zufriedenheit. Danach stand die Baustelle für fast zwei Monate praktisch still, da wir grosse Diskussionen um die Gestaltung des Vordachs und die Dachdecker Arbeiten hatten. Es gingen Gutachten und Gespräche hin und her wobei wir viel Zeit verloren haben und am Ende wenig am Geplanten geändert wurde. Wir hoffen, dass die Fassaden noch in diesem Jahr fertig gestellt werden und so am geplanten Bezug im ersten Quartal 2016 festgehalten werden kann.

Für die Mietzinse zeichnet sich ab, dass wir unser Ziel, eine 4 1/2 Zimmerwohnung zu ca. CHF 2000 anbieten zu können, erreichen werden. Die Genossenschafter/-innen haben ein Vorrecht bei der Vermietung.

Die neuen Gartensitzplätze REFH werden durch die Bewohner rege genutzt

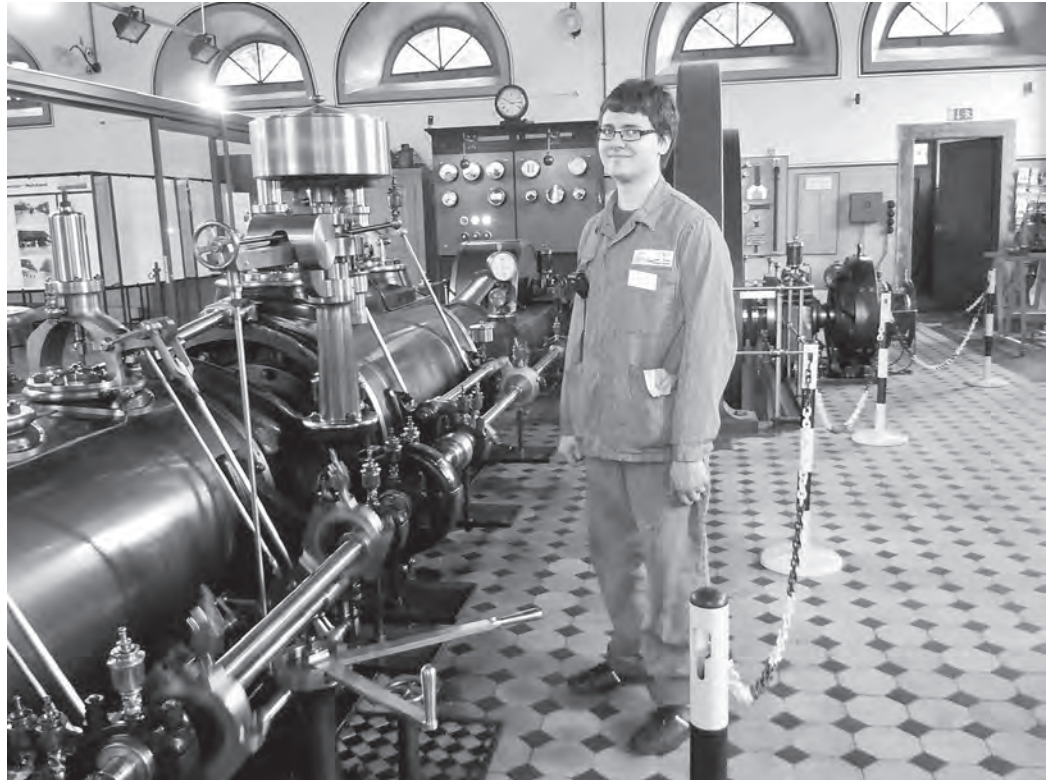
und neu gestaltet. Dies hat uns veranlasst die Sitzplatzordnung zu überarbeiten und an die heutigen Gegebenheiten anzupassen.

Seitens Steuern kommen neue Anforderungen auf detaillierte Ausweisung des Erneuerungsfonds und des Liegenschaftens Werts auf die einzelnen Erneuerungsetappen zu. Aus steuerlichen Gründen könnten wir uns entschliessen, vor den Blöcken im Schönauring zuerst die Blöcke an der Schwellistrasse in Angriff zu nehmen. Sobald wir mehr wissen werden wir sie informieren.

*Seitens der Mieter/-innen sind keine Anregungen eingegangen:*

Mit diesen Informationen schliesst der Präsident um 20.00 Uhr die 69. Generalversammlung und wünscht allen «en Guete» und einen gemütlichen Abend.

# ANLÄSSE



## Seniorenflug 2016

18. Juni 2016, Hochbetrieb vor dem Hochhaus!

Grund ist der traditionelle Senioren-Ausflug der Schönau, dieses Jahr erstmals bestens organisiert von Roger Guhl.

Wir Senior/-innen liessen uns überraschen, denn das Ziel der Fahrt ist jeweils nur den Fahrern und Fahrerinnen bekannt. Los ging es Richtung Höggerberg, Oberengstringen, weiter über die Limmat und bald war klar, dass das alte, stillgelegte Gaswerk das Ziel ist.

Seit 1986 gibt es den TGVZU. Das hat aber nichts mit dem Hochgeschwindigkeitszug TGV zu tun, sondern heisst TechnikGeschichtlicher Verein Zürcher Unterland.

Das Ziel des Vereins ist die Erhaltung von Zeugen unserer technischen Geschichte. Eine Gruppe engagierter Freiwilliger (auch jüngere) hat in unzähligen Stunden die Gasi-Dampfmaschine restauriert und wieder zum laufen gebracht. Sie ist nun die Haupt-Attraktion im Gasi-Museum.

Mit einem «sturmen» Kopf von all den erhaltenen Informationen und Eindrücken ging es weiter zur gemütlichen Kaffeepause im Hotel Sommerau in Dietikon.

Die Rückfahrt nach Seebach führte uns durch verschiedene Dörfer und Täler des Zürcher Unterlands – die einen direkter, andere auf Umwegen.

Da wir zwei Gruppen waren lief das Programm für einige in umgekehrter Richtung ab.

Abschluss des Ausflugs ist jeweils das gemeinsame Nachtessen. Dieses Jahr im Hotel Landhus da bekannterweise der Schönausaal nicht zur Verfügung steht.

Schon vor und auch nach dem Essen wurden wir musikalisch unterhalten vom «hauseigenen» Trio Hazienda (Maja und George Schönenberger und Peter Oberli). Ein grosses Dankeschön dem Organisator, den Fahrer/-innen und der BSZ.

Valerie Grassi



# ANLÄSSE

## Genossenschaftstag

Der Genossenschaftstag fand am Samstag, 27. August 2016 bei schönem Wetter statt.

Immer wieder wurden Tische und Bänke nach draussen getragen.

Im Zelt wurden schnell die ersten Jass-teppiche ausgelegt und die ersten Spiele konnten beginnen.

Die Männer am Grillstand hatten alle Hände voll zu tun. Zu Wurst und Brot konnte im Zelt noch Salat geschöpft werden. Ein schöner Anblick bot das Dessertbuffet, für das wieder zahlreiche Genossenschafter/-innen fleissig gebacken hatten.

Um 15.00 Uhr stellte sich noch der Musikverein Zürich-Seebach für ein Ständchen auf. Zum Glück hat der Kastanienbaum eine stattliche Grösse und spendete mit seinem Blätterdach Schatten. Für die Musiker/-innen war es trotzdem sehr heiss.

Nach dem Konzert wurde zuerst der Getränkestand aufgesucht.

Die aufgestellte Hüpfburg ist bei grösseren und kleineren Kindern sehr beliebt. Mit roten Backen und total verschwitzt wurde gehüpft und fangen gespielt.

Seit zwei Jahren finden wieder die Rennen um die schnellsten Schönauer statt.

Herzliche Gratulation den Siegerinnen und Sieger und allen Teilnehmenden des Wettkampfs. Als Anerkennung durften die Sieger/-innen eine Medaille entgegennehmen, die sie voller Stolz den Eltern präsentierten. Der schnellste Schönauer, Denis Osmani sowie die schnellste Schönauerin, Emily Raimann erhielten zudem noch je 100 Glatt-Taler.

Es war ein gelungener Nachmittag. Herzlichen Dank allen freiwilligen Helferinnen und Helfer.

Susi Guggiana



## Besichtigung Ersatzneubau, Samstag, 3. Dezember 2016

Die Genossenschafter/-innen durften vorgängig des offiziellen Vermietungsstarts die fertige Musterwohnung sowie die übrigen Wohnungen im Haus 1 besichtigen. So haben all diejenigen, die mit einem Wechsel in diese Überbauung liebäugeln vor den anderen die Gelegenheit, sich für eine Wohnung anzumelden.

Erstaunlich viele Schönauer liessen sich diese Gelegenheit nicht entgehen. Einige, die sich mit dem Gedanken tragen umzuziehen, hatten sogar schon den Meter dabei.

Die Reaktionen fielen durchwegs positiv aus und wir konnten auch noch Hinweise auf Verbesserungen entgegen nehmen.



# ANLÄSSE

## Samichlausfeier

Die Nacht zieht langsam herauf. Die Bise raschelt in den Bäumen. Der Bus fährt an der Szenerie vorbei. Im Schatten des Hochhauses versammeln sich langsam die Bewohnerinnen und Bewohner der Baugenossenschaft Schönau.

Für die Kinder gibt es Punsch. Für die Eltern und Grosseltern gab es Glühwein. Die Kinder waren primär auf dem Spielplatz beschäftigt. Plötzlich wurde es still. Es wurde nur noch getuschelt und geflüstert. «Dä Samichlaus chunnt». Wo? Wo ist er? Er kam mit dem Schmutzli über die Wiese der Schwelli Überbauung. Es wurde zuerst mal eine ordentliche Begrüssung vollzogen. Zuerst musste der Samichlaus mal sagen, dass es Dinge gibt, die im Schönauring besser gemacht werden sollten und hat an die Sauberkeit appelliert. Danach kamen die Darbietungen der zuerst noch etwas zögerlichen Kinder. Es wurden Sprüche und Verse aufgesagt und gesungen im Duett. Zuletzt wurden die Chlaussäcke verteilt. Die Kinder haben sich dann die Chlaussäcke abgeholt. Die ersten haben sich dann direkt auf die Wiese oder den Gehweg gesetzt und haben mit ihren Freunden angefangen, sich genüsslich über Ihre Chlaussäcke herzumachen.

Der Samichlaus musste dann auch weiterziehen. Nach einer grossen Verabschiedung zog er dahin zu den nächsten Kindern und Familien, die bereits auf ihn warteten.

Nachdem der Samichlaus gegangen war, verabschiedeten sich auch der eine oder andere Schönauer. Es war, so glaube ich, auch einfach etwas zu kalt. Aber einige Gruppen standen trotzdem noch gemütlich beisammen, um den Glühwein oder den Punsch zu geniessen.

Nächstes Jahr wird dann der Sami-

chlaus im neuen Schönausaal begrüsst werden. Die Vorfreude auf den nächsten «Samichlaus» wird das ganze Jahr über anhalten.

Severin Grewenig

## Freud und Leid

Geburten:

*Herzliche Glückwünsche zum freudigen Ereignis:*

**Maia Crucet,**

geb. 15.07.16, Köschenrütistr. 74

**Vania De Lorenzi,**

geb. 28.07.16, Riedenhholzstr. 26

**Pascal Oeler,**

geb. 28.07.16, Riedenhholzstr. 30

**Lenny Moos-Spitzer,**

geb. 22.09.16, Schönauring 4

**Jari Kressig,**

geb. 09.11.16, Köschenrütistr. 95

**Jula Albrecht,**

geb. 20.02.17, Schönauring 80

**Amelie Kaltenbrunner,**

geb. 11.03.17, Schönauring 67

**Joshua Grossglauser,**

geb. 07.04.17, Schönauweg 8

Kondolenz:

*Im Jahre 2016 / 2017 sind folgende Angehörige unserer Genossenschaft verstorben:*

**Frau Walburga Schaller,**

Riedenhholzstr. 30

**Herr Armin Meister,**

Schönauring 67

**Frau Esther Wirth,**

Schwellistr. 60

# FINANZBERICHT

## Finanzbericht 2016

Das Geschäftsjahr 2016 verlief im Rahmen der Erwartungen. Es sind keine, nicht vorhersehbare kostenrelevanten Ereignisse eingetreten. Investiert haben wir hauptsächlich in den Ersatzneubau, die Erneuerung der Kanalisation im Bereich Schönauweg sowie in die Fertigstellung der Gartensitzplätze der Reiheneinfamilienhäuser.

Wie im Vorjahr erwähnt, erfolgte der Abbruch der Lieg. Schönauweg 11 (Saal mit 8 Whg.) erst im Jahr 2016. Der Erfolgsrechnung wurde damit noch der Anlagerestwert auf dem Teilareal A von CHF 853 345 belastet. Die Sanierung der REFH ist abgeschlossen. Die Gesamtkosten betragen bisher CHF 4 839 195 und liegen im Budget. Für die Sanierung der Kanalisation im Bereich Schönauweg wurden Kosten von CHF 163 550 investiert. Die Sanierung war eine Auflage der Stadt Zürich und stand in Zusammenhang mit der Strassensanierung, welche anschliessend an die Erstellung des Ersatzneubaus ausgeführt wird. Die Kosten der Strassensanierung gehen zu Lasten der Stadt Zürich.

Die Verhandlungen des Baurechtszinses der Überbauung Riedenholzstrasse 22–30 sind vorläufig abgeschlossen. Der Stadt Zürich konnte keine Vertragsänderung abgerungen werden. Von unserer Seite sind momentan keine weiteren Massnahmen geplant.

Bei den Wertschriften kamen zwei Obligationen im Gesamtbetrag von CHF 500 000 zur Auszahlung. Die frei gewordenen Reserven wurden zur Finanzierung für den Ersatzneubau Teilareal A verwendet.

Eine Umschichtung haben wir bei den Hypotheken der 3. Etappe (Schwelli/Hochhaus) vorgenommen. Das gesamte Paket von total CHF 8,7 Mio. ist nun bei der Crédit Suisse platziert. Die von der ZKB gehaltene Hypothek von CHF 2,65 Mio. wurde auf den Ersatzneubau Teilareal A übertragen.

Bei der Genossenschaft für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) haben wir eine Hypothek über den Betrag von CHF 5,0 Mio. zu 0,32% Zins und einer Lauf-

zeit von 20 Jahren aufgenommen. Diese Hypothek dient der Finanzierung des Ersatzneubaus Teilareal A. Als Sicherheit für den Erhalt dieser Finanzierung hinterlegten wir Grundpfandtitel auf dem Areal der 3. Etappe, da die EGW keine im Bau befindlichen Objekte finanziert. Nach Fertigstellung des Teilareals A ist es unsere Absicht, als Sicherheit der EGW Grundpfandtitel auf dem Areal A zu hinterlegen und damit die 3. Etappe wieder zu entlasten. Dies hat keine Auswirkungen auf die Mietzinse der Etappe 3 oder andere.

Die maximal erlaubten Einlagen in den Erneuerungs-/ Amortisations-/ und Heimfallfonds wurden vorgenommen. Die Gesamtsumme der jährlichen Einlagen ist aktuell rückläufig, da bei vielen Liegenschaften die maximal erlaubten Einlagestände erreicht sind.

Mit dem Ersatzneubau Teilareal A sind wir auf Kurs. Finanziell liegen wir im Budget. Der ungeplante Wechsel des Baumanagements erforderte einen Kraftakt an Zeitaufwand, hat aber zu keinen Konflikten im Bauablauf geführt. Ein gegen Ende des Jahres aufgekommener Rechtsfall, wegen eines Konkurses eines Lieferanten, beschäftigt uns derzeit. In beiden Fällen sind die finanziellen Forderungen Gegenstand von Verhandlungen oder Rechtsabklärungen. Wir gehen heute aber davon aus, dass die Bauabrechnung, selbst im schlechtesten Fall, den bewilligten Budgetrahmen von CHF 38.0 Mio. nicht überschreiten wird und somit auch keine Folgen für die Mietzinse zu erwarten sind.

Als Gewinnverwendung steht der GV ein Betrag von CHF 707 640.12 zur Verfügung. In Absprache mit den Revisoren beantragt der Vorstand zuhanden der Generalversammlung das Anteilscheinkapital unverändert zu 1,75% zu verzinsen und den Rest wiederum auf die neue Rechnung vorzutragen.

Sehr erfreulich ist wiederum die sehr gute Zahlungsmoral der Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Wir bedanken uns herzlich bei Ihnen.

Peter Mrosek

# REVISIONSBERICHT



SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG  
Zellerstrasse 58 | CH-8038 Zürich  
+41 43 399 78 88 | zuerich@srgch.ch

## **Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Schönau, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Schönau mit Sitz in Zürich für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr 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 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, 27. April 2017

SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG

Bernhard Grimm  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Heinz Dutler  
Zugelassener Revisionsexperte  
Mandatsleiter

# JAHRESRECHNUNG

## Bilanz per 31. Dezember 2016

CHF

Aktiven	Anhang-Nr.	2016	2015
Flüssige Mittel		974 074	893 212
übrige kurzfristige Forderungen		22 451	24 858
Aufgelaufene Heizkosten		37 940	38 551
Ausstehende Mietzinszahlungen		7 082	8 458
Aktive Rechnungsabgrenzungen		48 420	48 106
Wertschriften		500 000	1 000 000
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>1 589 967</b>	<b>2 013 185</b>
Finanzanlagen		5 000	5 000
Mobiliar, EDV, Fahrzeuge		8 800	15 300
Total Anlagewert Liegenschaften (Brutto)	1)	46 849 094	47 702 439
Amortisationsfonds (kummulierte Abschreibungen)	2)	-8 722 000	-8 397 000
Total Anlagewert Liegenschaften (Netto)		38 127 094	39 305 439
Baukonto (Ersatzneubau Schönauring Teilareal A)		26 624 464	12 098 771
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>64 765 358</b>	<b>51 424 510</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>66 355 325</b>	<b>53 437 695</b>
<b>Passiven</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		110 947	31 261
Mietzins-Vorauszahlungen		215 095	202 543
Akontozahlungen Mieter für Heiz- und Nebenkosten		130 060	128 455
übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		8 930	8 930
Passive Rechnungsabgrenzungen		204 903	165 300
Hypotheken kurzfristig, verzinslich		120 300	120 300
<b>Total Fremdkapital kurzfristig</b>		<b>790 235</b>	<b>656 789</b>
Hypotheken langfristig, verzinslich	3)	34 654 650	27 124 950
Ersatzneubau Schönauring (Baukonto, verzinslich)		196 500	534 206
Ersatzneubau Schönauring (Feste Vorschüsse, verzinslich)		15 000 000	9 500 000
Rückstellung Erneuerungsfonds	4)	12 245 400	12 234 700
Rückstellung Heimfallfonds (Baurecht Riedenholzstr.)	5)	641 700	570 400
<b>Total Fremdkapital langfristig</b>		<b>62 738 250</b>	<b>49 964 256</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>63 528 485</b>	<b>50 621 045</b>
Anteilscheinkapital		1 619 200	1 630 300
Gesetzlicher Reservefonds		500 000	500 000
Gewinnvortrag		657 808	635 789
Jahresgewinn		49 832	50 561
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>2 826 840</b>	<b>2 816 650</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>66 355 325</b>	<b>53 437 695</b>

# JAHRESRECHNUNG

## Erfolgsrechnung

1.1.–31.12.2016

CHF

	Anhang-Nr.	2016	Budget 2016	2015
Mietzinserträge-Netto		3 456 959	3 427 000	3 514 275
Diverse Einnahmen		4 138	2 000	3 561
<b>Total Liegenschaftenertrag</b>		<b>3 461 097</b>	<b>3 429 000</b>	<b>3 517 836</b>
Reparaturen, Unterhalt, Hauswartung		-354 142	-480 000	-400 744
Sanierungen, Projekte		-630 418	-600 000	-703 301
Entnahme Erneuerungsfonds		314 000	600 000	560 000
Wasser, Abwasser, Kehricht		-162 559	-190 000	-187 688
Strom		-25 530	-45 000	-40 574
Versicherungsaufwand		-60 364	-65 000	-63 973
Einlage in Erneuerungsfonds		-324 700	-775 000	-773 600
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>		<b>-1 243 713</b>	<b>-1 555 000</b>	<b>-1 609 880</b>
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>		<b>2 217 384</b>	<b>1 874 000</b>	<b>1 907 956</b>
Verwaltungs-/Revisions-/ inkl. Sozialaufwand	6)	-301 839	-307 000	-296 687
Post-/Bankspesen		-9 017	-15 000	-9 351
Büro-/EDV-/Homepagekosten		-19 879	-26 000	-18 777
Kulturelle Ausgaben/GV/Jahresbericht		-49 901	-55 000	-49 821
Allgemeine Unkosten		-14 338	-17 000	-18 508
<b>Total Verwaltungskosten</b>		<b>-394 974</b>	<b>-420 000</b>	<b>-393 144</b>
Einlage in Amortisationsfonds		-325 000	-340 000	-255 000
Einlage in Heimfallfonds Baurecht Riedenholzstr.		-71 300	-71 000	-71 300
Abschreibung Mobiliar/EDV/Fahrzeuge		-6 500	-11 000	-8 200
<b>Total Abschreibungen</b>		<b>-402 800</b>	<b>-422 000</b>	<b>-334 500</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>1 419 610</b>	<b>1 032 000</b>	<b>1 180 312</b>
Hypothekarzinsen		-417 955	-410 000	-396 804
Baurechtszinsen		-131 000	-131 000	-131 000
<b>Total Finanzaufwand</b>		<b>-548 955</b>	<b>-541 000</b>	<b>-527 804</b>
Finanzertrag		19 626	14 000	24 551
a.o. Aufwand, Abschreibung Lieg. Schönauring Abbruch		-853 345	-440 000	-615 000
Periodenfremder Aufwand/Ertrag	7)	24 140	0	-783
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>61 076</b>	<b>65 000</b>	<b>61 276</b>
Steuern		-11 244	-20 000	-10 715
<b>Jahresgewinn</b>		<b>49 832</b>	<b>45 000</b>	<b>50 561</b>

# JAHRESRECHNUNG

## Anhang zur Jahresrechnung 2016

CHF

### Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung (Art. 957 bis 962 OR) erstellt.

#### Anlagevermögen/Amortisationen/ Erneuerungsfonds

Den Werteinbussen der Liegenschaften wird wie folgt Rechnung getragen:

##### Erneuerungsfonds:

Jährliche Zuweisung von 1% der Gebäudeversicherungssummen bis zum Wert von 15% des Gesamtwertes (Grundlage; Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger vom 21.12.2005)

##### Amortisationsfonds (Abschreibungen):

Zuweisung von 1,00% des Gesamtwertes ohne Land (Grundlage; steuerrechtliche Vorschriften)

##### Heimfallfonds:

Zuweisung von 0,5% der Nettoanlagekosten (Grundlage; Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger)

##### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zu Einstandswerten ausgewiesen.

### Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung (in CHF)

	Anhang-Nr.	2016	2015
<b>Anlagewert Liegenschaften (Brutto)</b>	1)		
Liegenschaften 1.+2. Etappe		13 890 602	14 743 947
Liegenschaften 3. Etappe (Hochhaus/Schwelli)		15 274 510	15 274 510
Liegenschaften 4. Etappe (Riedenholzstr. 22-30)		13 760 066	13 760 066
Liegenschaft Köschenrütistrasse 95		3 923 916	3 923 916
<b>Total Anlagewert Liegenschaften (Brutto)</b>		<b>46 849 094</b>	<b>47 702 439</b>
<b>Detail Liegenschaften Schönauring 1.+2. Etappe</b>			
Saldo am 1. Januar		14 743 947	19 748 947
Wertvermehrnde Sanierungen (REFH)		0	960 000
Verrechnung mit Erneuerungsfonds aufgrund Teilabbruch		0	-3 400 000
Verrechnung mit Amortisationsfonds aufgrund Teilabbruch		0	-1 950 000
Notwendige Abschreibung Abbruch Schönauring 11		-853 345	-615 000
<b>Saldo am 31. Dezember</b>		<b>13 890 602</b>	<b>14 743 947</b>
<b>Amortisationsfonds (kumulierte Abschreibungen)</b>	2)		
Saldo am 1. Januar		8 397 000	10 092 000
Zusweisung zulasten Erfolgsrechnung		325 000	255 000
Verrechnung mit Lieg. Schönauring (Teilabbruch)		0	-1 950 000
<b>Saldo am 31. Dezember</b>		<b>8 722 000</b>	<b>8 397 000</b>

# JAHRESRECHNUNG

<b>Detail Hypotheken langfristig</b>	3)		
Saldo am 1. Januar		27 124 950	25 245 250
Zugang Hypotheken		7 650 000	2 000 000
Amortisation Hypotheken		-120 300	-120 300
<b>Saldo am 31. Dezember</b>		<b>34 654 650</b>	<b>27 124 950</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>	4)		
Saldo am 1. Januar		12 234 700	15 421 100
Zuweisung zulasten Erfolgsrechnung		324 700	773 600
Erfolgswirksame Auflösungen		-314 000	-560 000
Verrechnung mit Lieg. Schönauring (Teilabbruch)		0	-3 400 000
<b>Saldo am 31. Dezember</b>		<b>12 245 400</b>	<b>12 234 700</b>
<b>Heimfallfonds (Baurecht Riedenholzstr. 22-30)</b>	5)		
Saldo am 1. Januar		570 400	499 100
Zusweisung zulasten Erfolgsrechnung		71 300	71 300
<b>Saldo am 31. Dezember</b>		<b>641 700</b>	<b>570 400</b>
<b>Detail Verwaltungs-/Revisions-/inkl.Sozialaufwand</b>	6)		
Vorstandsentschädigung		41 840	41 670
Beratungs- und Revisionsaufwand		18 782	18 934
Geschäftsstelle		169 093	162 521
Sozialversicherungen		72 124	73 562
<b>Total</b>		<b>301 839</b>	<b>296 687</b>
<b>Periodenfremder Aufwand und Ertrag</b>	7)		
Beilegung Auseinandersetzung mit Stadt Zürich. Auflösung nicht mehr notwendige Rückstellung aus Baurechtsvertrag.			
Auflösung Rückstellungsreserve		-24 140	
Abgrenzung mutmassliches Revisionshonorar		0	15 000
Abgrenzung Marchzinsen (Aktivzinsen)		0	-14 217
<b>Total</b>		<b>-24 140</b>	<b>783</b>

## Weitere Angaben zur Jahresrechnung

<b>Baukommission</b>			
Entschädigungen an Mitglieder der Baukommission		9 850	14 700



# JAHRESRECHNUNG

## Anzahl Mitarbeiter

	zutreffend	zutreffend
Bis 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt		
> 10 bis 50 Vollzeitstellen	—	—
> 50 bis 250 Vollzeitstellen	—	—
> 250 Vollzeitstellen	—	—

## Nettoauflösung stiller Reserven

Wesentliche Nettoauflösung stiller Reserven	0	0
---	---	---

## Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Liegenschaften (Einstandswert)	73 473 558	59 801 210
Hypothekarische Belastungen	49 971 450	37 279 456

## Eventualverbindlichkeiten

Allfällige Folgekosten aus Konkurs eines Handwerkers in Zusammenhang mit dem Ersatzneubau Schönauring sind nicht abgegrenzt, da die Gesamtbaukosten aus heutiger Sicht, selbst im schlechtesten Fall, unter dem bewilligten Budget von CHF 38.0 Mio. liegen und somit keine Auswirkungen auf die Mietzinsrechnung hat.

Es bestehen keine weiteren gemäss Art. 959c OR ausweispflichtigen Tatbestände.

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns (in CHF)

	31.12.2016	Vorjahr
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>		
Gewinnvortrag per 1.1.2016	657 807.97	635 789.22
Gewinn 2016	49 832.15	50 561.05
<b>Total zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>707 640.12</b>	<b>686 350.27</b>
<b>Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns</b>		
Einlage in den Reservefonds	0.00	0.00
Verzinsung Anteilscheinkapital (1,75%)	28 398.00	28 542.30
Vortrag auf neue Rechnung	679 242.12	657 807.97
<b>Total Verwendung des Bilanzgewinns</b>	<b>707 640.12</b>	<b>686 350.27</b>

# DETAIL JAHRESRECHNUNG

## Ausgabenvergleich

	2012	2013	2014	2015	2016
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Passiv-/Baurecht-Zins</b>	591 812	565 343	602 726	527 804	548 955
<b>Gebäudeunterhalt</b>					
Schreiner/Bodenleger	71 727	52 771	47 492	61 278	45 134
Dachdecker	12 032	7 436	29 436	13 137	9 944
Elektriker	21 285	7 421	4 018	12 368	12 786
Maler	86 758	97 067	36 850	42 812	23 615
Maurer	524	5 042	9 409	6 767	10 412
Sanitär/Schlosser	32 145	43 910	32 464	24 773	11 269
Fenster/Storen	4 389	8 443	4 317	3 311	3 680
Grünanlagen	85 866	90 551	55 399	44 941	38 235
Hauswartungen	117 560	125 921	120 756	124 950	123 244
Allgemein	118 512	66 501	43 521	66 407	75 823
<i>Reparaturen/Unterhalt</i>	550 798	505 063	383 662	400 744	354 142
Lieg. Unterhalt/Projekte*	838 060	1 330 849	1 458 473	703 301	630 418
<b>Gebäudeunterhalt</b>	<b>1 388 858</b>	<b>1 835 912</b>	<b>1 842 135</b>	<b>1 104 045</b>	<b>984 560</b>
<b>Werkgebühren</b>	330 852	289 215	284 799	228 262	188 089
<b>Steuern</b>	18 423	15 821	17 737	10 715	11 244
<b>Verwaltungskosten</b>	261 675	277 675	288 482	296 687	301 839
<b>Unkosten</b>	182 589	171 207	171 530	168 630	159 999
<b>Fondseinlagen</b>	1 315 200	1 315 200	1 329 200	1 099 900	721 000
<i>Zwischentotal Aufwand</i>	4 089 409	4 470 373	4 536 609	3 436 043	2 915 686
<b>Jahresgewinn</b>	41 318	37 122	34 631	50 561	49 832
<b>Total</b>	<b>4 130 727</b>	<b>4 507 495</b>	<b>4 571 240</b>	<b>3 486 604</b>	<b>2 965 518</b>
*Detailangaben zu Position Liegen- schaftenunterhalt/ Projekte	Planung, Schönauring A+C, altersgerechte Verbesserung Hochhaus, Photovoltaik-Anlage Riedenholzstr.	Planung Schönauring A+C, Sanierung REFH, Erweiterung Photovoltaik Riedenholzstr., Erneuerung Wege/Beleucht. Spielplatz Hochhaus/Schwelli	Sanierung REFH, Erneuerung Gartensitzplatz im ersten Hof der REFH, temporäre Heizung Schönauring 11, Detailplanun- gen Ersatzneubau	Sanierung restliche REFH Schönauring, Verlegung allg. Waschsaloon in Lieg. Schön- auring 87	Erneuerung Gartensitzplätze REFH, Sanierung Kanalisation Schönauweg, Erneuerung Seele Lifte Hochhaus, Anp. Homepage

# DETAIL JAHRESRECHNUNG

## Wertschriften und sonstige Kapitalanlagen (in CHF)

Stand 31. Dezember 2016

Obligationen	Laufzeit	Nominalwert	Vorjahr
2 ¼ % Aargauische Kantonalbank	2009–2016 zurückbezahlt	0	200 000
2 ½ % Raetia Energie AG	2009–2016 zurückbezahlt	0	300 000
2 ½ % Kanton Genf	2010–2022	500 000	500 000
<b>Total Wertschriften</b>		<b>500 000</b>	<b>1 000 000</b>

### Weitere Geldanlagen

1 Anteilschein Nr. 778 der EGW (Genossenschaft für gemeinnützige Wohnbauträger, Olten)	5 000	5 000
--	-------	-------

## Fondsbestand (in CHF)

	Erneuerungs- Fonds	Amortisations- Fonds	Heimfall- Fonds	Reserve- Fonds
Stand 1. Januar 2016	12 234 700	8 397 000	570 400	500 000
Einlage aus Gewinnverwendung 2015				0
Einlagen 2016 zulasten Betriebsrechnung	324 700	325 000	71 300	
Entnahmen 2016 Sanierung REFH	-314 000			
<b>Stand 31. Dezember 2016</b>	<b>12 245 400</b>	<b>8 722 000</b>	<b>641 700</b>	<b>500 000</b>

# DETAIL JAHRESRECHNUNG

## Hypothekenverzeichnis

CHF

Stand 31. Dezember 2016

Etappe	Gläubiger	Rang	Zins	Art Hyp.	Verfall	Betrag	Total	davon Hypothek langfristig	davon Hypothek kurzfristig
Teilareal A	EGW	2	0.32%	fest	09.05.36	5 000 000	5 000 000	5 000 000	
	ZKB	1	0.88%	fest	08.04.19	2 650 000	2 650 000	2 650 000	
Areal B+C	ZKB	1	2.02%	fest	29.03.24	2 600 000			
	ZKB	1	2.4%	fest	28.08.23	1 500 000			
	ZKB	1	2.25%	fest	25.08.20	2 000 000			
	ZKB	1	0.7%	Libor		<u>2 140 000</u>	8 240 000	8 240 000	
	ZKB	1	0.7%	fest	06.02.17	1 000 000			
	ZKB	1	0.7%	Libor		<u>1 000 000</u>	2 000 000	2 000 000	
3. Etappe	Credit Suisse	1	0.75%	Libor		2 650 000			
	Credit Suisse	1	0.75%	Libor		1 600 000			
	Credit Suisse	1	0.75%	Libor		1 950 000			
	Credit Suisse	1	2.4%	fest	27.08.18	<u>2 500 000</u>	8 700 000	8 700 000	
4. Etappe	ZKB	1	0.7%	Libor		1 000 000		1 000 000	
	ZKB	1	1.66%	fest	18.07.22	1 000 000		1 000 000	
	ZKB	1	0.7%	Libor		1 000 000		1 000 000	
	UBS	1	3.52%	fest	24.02.17	1 730 000		1 700 000	30 000
	UBS	1	0.8%	Libor		2 000 000		2 000 000	
	PK Stadt ZH	2	1.25%	variabel		900 000		875 000	25 000
	SVW	3	1%	variabel		<u>554 950</u>		489 650	65 300
							8 184 950		
5. Etappe	pfandfrei								
<b>Total Hypotheken 1.-5. Etappe</b>							<b>34 774 950</b>	<b>34 654 650</b>	<b>120 300</b>

### Ersatzneubau Schönauring, Teilareal A

Teilareal A	ZKB, Baukonto	196 500	
	ZKB, feste Vorschüsse	4 700 000	
	St.Galler KB, feste Vorschüsse	<u>10 300 000</u>	15 196 500
<b>Total Fremdkapital Ersatzneubau</b>			<b>15 196 500</b>
<b>Total grundpfandhinterlegtes Fremdkapital</b>			<b>49 971 450</b>

# BUDGET

## Betriebsbudget 2017

CHF

	Fussnote	Budget 2017	Budget 2016	Rechnung 2016
Mietzinserträge-Netto	1)	4 603 000	3 427 000	3 456 959
Diverse Einnahmen		2 000	2 000	4 138
<b>Total Liegenschaftenertrag</b>		<b>4 605 000</b>	<b>3 429 000</b>	<b>3 461 097</b>
Reparaturen, Unterhalt, Hauswartung		-515 000	-480 000	-354 142
Sanierungen, Projekte	2)	-830 000	-600 000	-630 418
Entnahme Erneuerungsfonds	2)	124 000	600 000	314 000
Wasser, Abwasser, Kehricht		-240 000	-190 000	-162 559
Strom		-65 000	-45 000	-25 530
Versicherungsaufwand		-72 000	-65 000	-60 364
Einlage in Erneuerungsfonds		-688 000	-775 000	-324 700
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>		<b>-2 286 000</b>	<b>-1 555 000</b>	<b>-1 243 713</b>
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>		<b>2 319 000</b>	<b>1 874 000</b>	<b>2 217 384</b>
Verwaltungs-/Revisions-/ inkl. Sozialaufwand		-309 000	-307 000	-301 839
Post-/Bankspesen		-13 000	-15 000	-9 017
Büro-/EDV-/Homepagekosten		-26 000	-26 000	-19 879
Kulturelle Ausgaben/GV/Jahresbericht		-55 000	-55 000	-49 901
Allgemeine Unkosten		-17 000	-17 000	-14 338
<b>Total Verwaltungskosten</b>		<b>-420 000</b>	<b>-420 000</b>	<b>-394 974</b>
Einlage in Amortisationsfonds	3)	-690 000	-340 000	-325 000
Einlage in Heimfallfonds Baurecht Riedenholzstr.		-71 000	-71 000	-71 300
Abschreibung Mobiliar/EDV/Fahrzeuge		-9 000	-11 000	-6 500
<b>Total Abschreibungen</b>		<b>-770 000</b>	<b>-422 000</b>	<b>-402 800</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>1 129 000</b>	<b>1 032 000</b>	<b>1 419 610</b>
Hypothekarzins		-660 000	-410 000	-417 955
Baurechtszins		-131 000	-131 000	-131 000
<b>Total Finanzaufwand</b>		<b>-791 000</b>	<b>-541 000</b>	<b>-548 955</b>
Finanzertrag		12 000	14 000	19 626
a.o. Aufwand, Abschreibung Lieg. Schönauring Abbruch	4)	-280 000	-440 000	-853 345
Periodenfremder Aufwand/Ertrag		0	0	24 140
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>70 000</b>	<b>65 000</b>	<b>61 076</b>
Steuern		-20 000	-20 000	-11 244
<b>Jahresgewinn</b>		<b>50 000</b>	<b>45 000</b>	<b>49 832</b>

#### Bemerkungen zum Budget 2017

- 1) Erstmals kommen ab 1.4. gestaffelt die Mieten des Ersatzneubaus dazu
- 2) Enthält Projektkosten Sanierung Schwelli, Photovoltaik Haus 1-7 Ersatzneubau, Teilsanierung Flachdach Hochhaus, Erneuerung Kanalisation Teil B wegen Strassen-sanierung, Malerarbeiten Fenster Riedenholzstr. sowie vom separat zu genehmigenden Projektkredit für das Teilareal B einen Anteil von CHF 200 000
- 3) Ab 2017 sind auch wieder Abschreibungen auf dem Teilareal A enthalten
- 4) Lineare Abschreibungen auf den berechneten Anlagerestwerten sichert die langfristige Bonität und verhindert die Vornahme einmaliger grösserer Abschreibungen

# WOHNUNGSBESTAND UND ÜBERSICHT

## Wohnungsbestand und Übersicht

	Wohnungsbestand per 31. Dez. 2016								Anteil in %	Parkplätze				Bezugsjahr	Anlagewert im Bau	GVZ-Wert im Bau	Hypotheken
	1 Zi	2 Zi	3 + 3 1/2 Zi	4 + 4 1/2 Zi	5 + 5 1/2 Zi	4 Zi REFH	5 Zi REFH	Total Whg		Aussen-PP	Tiefgarage-PP	Garagen	Besucher-PP				
Teilareal A (Ersatzneubau - im Bau)													2017		7 650 000		
Teilareal B			60					60	24.4%	24	13		1948	13 885 400			
Teilareal C				16				48	19.5%	18	5		1949	17 935 800	10 240 000		
Hochhaus	1		44				45	18.3%		31		3					
3. Etappe													1962-64	26 627 400	8 700 000		
Schwelli			18	30			48	19.5%		9							
Riedholzstr. 22-30			6	20	11		37	15.0%			39	4	2007	15 415 000	8 184 950		
Köschentrütstr. 95			6	2			8	3.3%		1		1	2011	3 488 000	0		
<b>Gesamttotal</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>134</b>	<b>52</b>	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>246</b>	<b>100%</b>		<b>83</b>	<b>109</b>	<b>8</b>		<b>77 351 600</b>	<b>34 774 950</b>		
	0.4%	0.0%	54.5%	21.1%	4.5%	6.5%	100%			218	18	8					