

Baugenossenschaft Hagenbrünneli

Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2010



Inhaltsverzeichnis

■	Vorwort des Präsidenten	Seite 3
■	Jahresbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2010	Seite 4
■	Jahresbericht der Kommunikationskommission	Seite 8
■	Jahresbericht der Baukommission	Seite 9
■	Jahresbericht der Finanzkommission	Seite 11
■	Zum Geschäftsergebnis 2010	Seite 12
■	Verzeichnis der Siedlungen	Seite 26
■	Auszug über Nettomieten und Nebenkosten	Seite 27
■	Vorstand / Kontrollstelle / Verwaltung	Seite 28
■	Betriebspersonal	Seite 29
■	Unsere Geschäftsmieter	Seite 30

Vorwort des Präsidenten

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Berichtsjahr 2010 stand ganz im Zeichen der Abschlussarbeiten sowie der Erstvermietung unserer Neubausiedlung Ruggächer. Der Vorstand, insbesondere die Baukommission, beschäftigte sich intensiv mit dem Neubauprojekt. Im vierten Quartal 2010 nahm der Aufwand merklich ab und alle Zeichen deuten darauf hin, dass die Arbeiten am Neubau wie geplant Anfang des neuen Jahres 2011 abgeschlossen werden können. Dennoch ist es derzeit verfrüht, von einer Erfolgsstory zu sprechen. Ich denke, dass Mitte 2011 ein erstes Résumé vorliegen wird, sobald wir die Rückmeldungen und Erfahrungen der neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter erhalten haben. Wir werden Sie dann in einer Ausgabe der Vorstands-News darüber informieren. Wenn ich jedoch die ersten Feedbacks der zukünftigen Genossenschafterinnen und Genossenschafter höre und ich die Kommentare der Presse sowie die Beiträge in den Fachzeitschriften lese, so deutet alles darauf hin, dass wir die richtigen Entscheide in Bezug auf Grundriss, Grösse und Ausbaustandard getroffen haben.

Oft werde ich darauf angesprochen, ob Wohnbaugenossenschaften heutzutage überhaupt noch gefragt sind, ja ob Genossenschaften gar «Auslaufmodelle» sind. Gewiss nicht, denn infolge der hohen Wohnungsmieten, bedingt durch den aktuellen Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich, und in Kombination mit den steigenden sonstigen Lebensunterhaltskosten sind Wohnbaugenossenschaften in der Tat gar wichtiger denn je. Das widerspiegelt sich auch in der regen Bautätigkeit der Genossenschaften, deren Wohnungsanteil in der Stadt Zürich aktuell mehr als 20% beträgt. Den gegenwärtigen Bedürfnissen und Anforderungen müssen die Genossenschaften jedoch Rechnung tragen. Betrug beispielsweise die Nettowohnfläche einer 4-Zimmer-Wohnung in den 50er Jahren bescheidene 70 m², so verfügt eine moderne 3½-Zimmer-Wohnung über mehr als 80 m² Wohnfläche. Ebenso haben sich die Reglemente zu Belegungsvorschriften massiv verändert: In früheren Jahren war es undenkbar, dass eine einzelne Person eine 3-Zimmer-Wohnung bewohnte, was heute durchwegs üblich ist. Zudem ist die Lebenserwartung deutlich gestiegen, sodass die Leute oftmals bis ins hohe Alter in der eigenen Wohnung leben können und



wollen. Das bedeutet allerdings, dass die Wohnungen bzw. Wohnhäuser über die nötige Infrastruktur wie Aufzug, einfach zugängliche Nasszellen, hindernisfreie Bauweise usw. verfügen müssen. Bei der Planung unserer Neubausiedlung Ruggächer haben wir daher diese Anforderungen berücksichtigt, um den gegenwärtigen und zukünftigen Bedürfnissen gerecht werden zu können.

Anlässlich der Generalversammlung im April 2010 sprachen die Genossenschafterinnen und Genossenschafter mir als Präsidenten sowie dem gesamten Vorstand durch die Wiederwahl ihr Vertrauen aus. Zudem wurde Frau Christina Mpakali neu in den vakanten Vorstandssitz gewählt. Für Ihr Vertrauen in unsere Arbeit und die konstruktiven Lösungsvorschläge, die zum Erfolg der Baugenossenschaft beigetragen haben, bedanke ich mich im Namen des Vorstandes. Ich bin überzeugt, dass wir so auch die künftigen Herausforderungen beherzt und mit viel Elan meistern werden.

Ich möchte Sie, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, dazu ermuntern, an der Generalversammlung teilzunehmen. Speziell freue ich mich, unsere neuen Mitglieder der Siedlung Ruggächer kennenzulernen. Mit der Teilnahme an der Generalversammlung können Sie aktiv über die Zukunft der Genossenschaft mitbestimmen und damit zum Gelingen beitragen. Zudem bietet die Generalversammlung die Gelegenheit, Kontakte zu knüpfen und zu pflegen, um so ein gutes nachbarschaftliches Zusammenleben zu fördern. ■

Jahresbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2010

Die Aktivitäten rund um die Neubausiedlung Ruggächer stellten einen thematischen Schwerpunkt der Vorstandstätigkeit dar. Die Meilensteine dabei bildeten bestimmt einerseits die Aufrichte im März 2010 sowie andererseits die Fertigstellung und die Übergabe der ersten Hälfte der Wohnungen bzw. Wohnhäuser. Am 21. Dezember 2010 wurde für diese Wohnungen die Bezugsbewilligung durch das zuständige Amt erteilt. So können die Wohnungen dieser ersten Tranche bereits anfangs 2011 bezogen werden.

Generalversammlung vom 30. April 2010

Traditionsgemäss fand die Generalversammlung im Hotel Swissôtel in Zürich-Oerlikon statt. Es waren insgesamt 196 Personen anwesend, davon 132 stimmberechtigte Genossenschafter sowie 12 Gäste und 12 Mitarbeitende der Geschäftsstelle. Die statuarischen Geschäfte wurden im Sinne der Anträge des Vorstandes durch die Stimmberechtigten genehmigt. Dem Vorstand und der Verwaltung wurde die Entlastung einstimmig ausgesprochen.

Anlässlich dieser Generalversammlung wurden die Erneuerungswahlen von Präsident, Vorstand und Revisionsstelle durchgeführt. Diese haben gemäss Statuten alle drei Jahre zu erfolgen. Aufgrund eines von der Generalversammlung gutgeheissenen Antrages eines Genossenschafers erfolgten die Wahlen geheim. Sämtliche amtierenden Vorstandsmitglieder stellten sich zur Wiederwahl zur Verfügung. Zudem stellte sich eine neue Kandidatin, Frau Christina Mpakali, zur Wahl in den vakanten Vorstandssitz zur Verfügung. Alle bisherigen Kandidaten erzielten im ersten Wahl-

gang das absolute Mehr. Frau Mpakali wurde ebenfalls im ersten Wahlgang neu in den Vorstand gewählt. Der Vorstand setzt sich wie folgt zusammen:

Werner Berger	Präsident, Finanz- und Baukommission
Marcus Fauster	Vizepräsident, Vorsitz Baukommission
Theo Hilfiker	Vorsitz Finanzkommission
Christian Kottler	Vorsitz Kommunikationskommission
Christoph Affeltranger	Kommunikationskommission
Christina Mpakali	Kommunikationskommission
Mireille Blattner	Städtische Vertreterin, Baukommission

Im Weiteren sprach sich die Generalversammlung einstimmig dafür aus, die Revisionsstelle weiterhin durch die Firma BDO Visura AG, Zürich (vertreten durch Herrn Philipp Egger, Zürich), zu besetzen. Seitens der Genossenschafterinnen und Genossenschafter gab es keine Wortmeldungen und Anträge. Im Anschluss an die Generalversammlung spielte die Musik zum Tanz. ■

Generelle Betrachtungen

Vorstandstätigkeit

Der Vorstand tagte an insgesamt 11 ordentlichen Vorstandssitzungen, an welchen die Traktanden und Geschäfte bearbeitet und erledigt wurden. Daneben fanden zahlreiche Sitzungen innerhalb der einzelnen Kommissionen statt. Im Rahmen des Neubauprojektes Ruggächer fanden zahlreiche Bausitzungen sowie Begehungen der Baustelle statt. Die Vorstandsmitglieder besuchten auch die im Frühjahr von den Siedlungskommissionen organisierten Mieterversammlungen sowie die verschiedenen Anlässe der SiKo's, wie Grillabende, Jubiläen, usw.

Die Vorstandstätigkeit setzte sich im Jahr 2010 aus zahlreichen kleineren und grösseren Aktivitäten und Aufgaben zusammen. Darunter fallen stets wiederkehrende Probleme in den Siedlungen, wie beispielsweise verbotenes Parkieren auf den Besucherparkplätzen, Ordnung in den Treppenhäusern, unerlaubtes Deponieren von Unrat in den allgemeinen Kellerräumen, usw. Die nachfolgende Auswahl von Vorstandsaktivitäten gibt einen Einblick in die umfangreiche Arbeit des Vorstands.

Bauland

Auch im Jahr 2010 war der Vorstand bemüht, neues Bauland bzw. Bauprojekte zu akquirieren. Die Bemühungen blieben allerdings in diesem Jahr noch ohne Erfolg. Als sehr interessant erschien zu Jahresbeginn das Richti-Areal in Wallisellen. Dort plant die Firma Allreal ein Grossprojekt mit Gewerbebauten,

Stockwerkeigentum sowie Genossenschaftswohnungen. Es stellte sich aber heraus, dass die Mietpreise viel zu hoch liegen würden, als dass es für die BGH interessant wäre.

Die Stadt Zürich, zusammen mit den Landeigentümern, führt derzeit ein Quartierplanverfahren durch für ein Areal an der Obsthaldenstrasse (nahe Glaubten, Zürich-Affoltern). Darin ist ein Landstück für Genossenschaftswohnungen im Baurecht (durch die Stadt Zürich) vorgesehen. Die Baugenossenschaft Hagenbrünneli bewirbt sich darum, das eigentliche Verfahren für die Vergabe hat aber noch nicht begonnen.

Der Vorstand hat die Mitgliedschaft bei der IG Neues Wohnen verlängert. Diese ist eine dem SVW Zürich angegliederte Organisation, welche für deren Mitglieder mögliche Baulandakquisitionen sucht und vorbereitet. Zu unserem derzeitigen Neubauprojekt im Ruggächer kam die Baugenossenschaft Hagenbrünneli damals dank der IG Neues Wohnen.

Erstvermietung Klee im Ruggächer

Mit der Erarbeitung und Umsetzung eines Konzeptes für die Erstvermietung wurde bereits im Vorjahr begonnen, sodass die eigentliche Vermietungsphase im Jahr 2010 effizient durchgeführt werden konnte: Ein Vermietungsreglement stand bereit, der Internetauftritt sowie eine Informationsbroschüre waren erstellt und die Verwaltung war darauf vorbereitet, um die anstehenden administrativen Arbeiten bewältigen zu





können. Im Februar wurde die Erstvermietung mit dem Versand der Broschüre, zunächst an unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter, sowie der Aufschaltung der Internetseite lanciert. Ebenfalls wurden alle Wohnungsinteressenten auf unserer Warteliste kontaktiert. So konnten bereits im März die ersten Wohnungen vermietet werden. Als ab Ende Mai 2010 die Musterwohnung zur Verfügung stand, nahm die Anzahl monatlich vermieteter Wohnungen markant zu, da die regelmässigen Besichtigungstermine der Musterwohnung auf grosses Interesse stiessen. Bis zum Jahresende fanden insgesamt 19 solche Veranstaltungen statt. Als speziell beliebt erwiesen sich die Besichtigungstermine jeweils am Wochenende. An den Tagen vor diesen Veranstaltungen wurden die Termine mit Inseraten in den Tageszeitungen angekündigt. Selbstverständlich wurde die Vermietung unserer Neubauwohnungen auch über das Internetportal homegate.ch publiziert. Von den total 176 Wohnungen und Einzelzimmern konnten bis zum Jahres-

ende hin bereits 130 Objekte vermietet werden (2½ Zimmer: 33, 3½ Zimmer: 62, 4½ Zimmer: 28, 5½ Zimmer: 7). Die Wohnungen werden ab Februar 2011 bzw. ab April 2011 bezogen.

Baurechtsvertrag Lerchenberg

Im Dezember hat uns die Erbengemeinschaft Emil Bär, die Vertragspartnerin des Baurechtsvertrages des Grundstückes der Siedlung Lerchenberg, darüber informiert, dass diese zu einer einfachen Gesellschaft umgewandelt wurde. Dies war bedingt durch den Neueintritt von zwei Söhnen von Frau Hedwig Bär, hat aber aktuell keine Konsequenzen für uns. Dennoch hat der Vorstand diese Gelegenheit genutzt, das Gespräch mit der Vertragspartnerin zu suchen. Der Baurechtsvertrag wird im Jahr 2044 auslaufen und es liegt im Interesse der Baugenossenschaft Hagenbrünneli, diesen Vertrag verlängern zu können. Jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die Bedingungen für die BGH verbessert werden können. Daher bemüht sich der Vorstand bereits jetzt darum, die Basis für eine möglichst attraktive Vertragsverlängerung vorzubereiten. ■

Siedlungskommissionen

Die Siedlungskommissionen (SiKo) leisteten im Jahr 2010 wiederum einen grossen und wertvollen Einsatz in der Genossenschaft. Die von den SiKo's durchgeführten, zahlreichen grösseren und kleineren Anlässe boten die Gelegenheit, Nachbarn kennen zu lernen und soziale Kontakte zu knüpfen oder zu pflegen. Die Anlässe fördern den gegenseitigen Kontakt und das gute Einvernehmen unter den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern der Siedlungen.

Die von den SiKo's alljährlich durchgeführten Mieterversammlungen im Frühjahr stiessen auf ein reges Interesse. Diese Anlässe werden regelmässig von den Mieterinnen und Mietern sehr gut besucht. Der Vorstand und die Verwaltung erhalten dabei wichtige Erkenntnisse über die aktuellen Bedürfnisse und Wünsche in den Siedlungen. Die vorgebrachten Anliegen werden vom Vorstand entgegengenommen, um eine Lösung der Bedürfnisse erarbeiten zu können.

Die Mieterversammlungen fanden an folgenden Daten statt:

Lerchenberg	3. Februar 2010
Neuguet	12. März 2010
Hirschwiese	24. März 2010
Staudenbühl	16. April 2010

Jeden Herbst findet das traditionelle SiKo-Treffen statt, bei welchem sich anlässlich eines gemeinsamen Nachtessens die SiKo-Mitglieder untereinander, aber auch zusammen mit den Vorstandsmitgliedern über die Erfahrungen und Erlebnisse während des Jahres austauschen können.

Der Vorstand bedankt sich herzlich bei allen Mitgliedern der SiKo's für den wertvollen Einsatz. Ebenfalls ein grosser Dank gebührt den Mitgliedern der Kompostgruppen, denn auch sie leisten stets einen grossen Beitrag zugunsten der Allgemeinheit. ■

Verwaltung / Betrieb

Personelles

Per 1. Januar 2010 wurde Frau Erna Pfeffer neu bei der BGH eingestellt. Sie ist verantwortlich für die Reinigung der Treppenhäuser der Seebacherstrasse 145–151 sowie der Birchstrasse 285–289. Sie übernimmt damit die Stelle von Frau Rosetta Sparra, welche uns per Ende 2009 verlassen hat.

Per Ende August ging Frau Ursula Mazur frühzeitig in Pension. Frau Mazur war seit Juni 1993 für die Reinigung der Häuser der Erchenbühlstrasse 25–43 zuständig. Wir bedanken uns an dieser Stelle nochmals für die Treue zur Baugenossenschaft Hagenbrünneli und wir wünschen Frau Mazur alles Gute für den wohlverdienten Ruhestand. Als Nachfolgerin trat Frau Silvia Mandrà am 1. September die Stelle an.

Für die anfallenden administrativen Arbeiten im Zusammenhang mit der Erstvermietung der Neubauwohnungen Ruggächer wurde per 1. Februar 2010 Frau Gaby Müller eingestellt. Frau Müller hat langjährige Erfahrung bei der Vermietung von Wohnungen. Das Arbeitsverhältnis mit Frau Müller ist für die Zeit der Erstvermietungsphase befristet und wird daher Mitte des Jahres 2011 aufgelöst werden.

Am 1. Juni 2010 nahm Herr Marc Alain Thommen seine Arbeit als Gärtner (zuständig für sämtliche unsere Siedlungen) bei uns auf. Herr Thommen bewarb sich in der Folge um die neu geschaffene Stelle als Hauswart in der Siedlung Ruggächer, welche er per

1. Januar 2011 antritt. Da die Arbeiten in der neuen Siedlung Ruggächer fliessend einsetzen und sich damit ideal mit Arbeiten in den anderen Siedlungen verbinden lassen, stellt diese Besetzung für uns eine ideale Lösung dar. Die Rekrutierung eines neuen Gärtners für sämtliche Siedlungen wird Anfang des Jahres 2011 erfolgen.

An dieser Stelle möchten sich der Präsident und der Vorstand bei allen Mitarbeitenden für den tagtäglichen Einsatz für die Baugenossenschaft Hagenbrünneli bedanken.

Stilllegung und Rückbau der Tiefkühlanlage in der Siedlung Lerchenberg

Die seit 1968 in Betrieb stehende Tiefkühlanlage im Untergeschoss des Verwaltungsgebäudes (Lerchenberg 21) musste aus wirtschaftlichen Gründen (schlechte Auslastung, sowie anstehende, grosse Reparaturen) per Ende 2010 stillgelegt werden. Mit dem Rückbau der Anlage wird im Januar 2011 begonnen werden.

Statistisches

Per 31. Dezember 2010 zählte die Baugenossenschaft Hagenbrünneli total 697 Mitglieder. Der Verwaltung wurden 4 Hochzeiten, 11 Geburten und 10 Todesfälle gemeldet. Während des Jahres fanden 53 Mieterwechsel statt, davon wechselten 9 Parteien innerhalb der Baugenossenschaft ihre Wohnung. ■



Jahresbericht der Kommunikationskommission



Die Kommunikationskommission (KoKo), bis anhin bestehend aus Christian Kottler und Christoph Affeltranger, erhielt in diesem Geschäftsjahr Verstärkung durch Frau Christina Mpakali, die an der Generalversammlung im Mai neu als Vorstandsmitglied gewählt wurde. In ihrem neuen Amt wurde Christina Mpakali mitunter mit der Aufgabe betraut, die Kommunikation mit allen Siedlungskommissionen wahrzunehmen. Die Kommunikationskommission tagte an insgesamt 5 Sitzungen, welche jeweils nach Bedarf der anstehenden Aktivitäten und Aufgaben einberufen wurden.

Auch in diesem Jahr nahmen die Aufgaben im Zusammenhang mit der Erstvermietung der Wohnungen in der neuen Siedlung Ruggächer einen Grossteil der Ressourcen der KoKo in Anspruch. So galt es, das im Vorjahr erarbeitete Vermietungskonzept erfolgreich umzusetzen, um damit die Verwaltung bei der Vermietung optimal zu unterstützen. Der Vermietungsprozess startete im Februar 2010 mit der Aufschaltung von Inseraten in Zeitungen sowie auf Internetplattformen für Wohnungsuchende. Gleichzeitig wurde die eigens für die Erstvermietung geschaffene Internetseite «www.ruggaecher.ch» aufgeschaltet. Auf dieser Internetseite finden die Interessentinnen und Interessenten ausführliche Informationen zur

Überbauung sowie die detaillierten Grundrisspläne sämtlicher Wohnungen. Mithilfe eines virtuellen Rundgangs gibt die Internetseite Auskunft zur Lage jeder einzelnen Wohnung innerhalb der Überbauung, wie beispielsweise die Ausrichtung der Wohnung, die Etage, Nachbarwohnungen, usw. Im Laufe des Sommers wurde die Internetseite mit diversen Bildern der zwischenzeitlich fertig gestellten Musterwohnung erweitert, welche von einem professionellen Fotografen aufgenommen wurden. Die Fotos vermitteln nicht nur hervorragende Eindrücke unserer modernen und geräumigen Wohnungen, sie dokumentieren auch den hohen Ausbaustandard der Einrichtungen in Bad und Küche. Zeitgleich mit der Aufschaltung der Bilder auf der Website wurde die zweite Auflage der Informationsbroschüre gedruckt, welche ebenfalls mit einigen Fotos der Musterwohnung ergänzt wurde.

Ein zweiter Schwerpunkt der Tätigkeiten der KoKo bildete die konzeptionelle Überarbeitung der Vorstands-News, in welchen der Vorstand die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler über die Aktivitäten von Vorstand und Geschäftsstelle informiert. Einerseits präsentieren sich die Vorstands-News nun in einem aufgefrischten Erscheinungsbild. Andererseits wurden die News auch inhaltlich erweitert, indem beispielsweise über Anlässe in den einzelnen Siedlungen berichtet wird und eine Rubrik «*Leserbriefe*» geschaffen wurde. Die erste Ausgabe im «neuen Gwändli» erschien im letzten Oktober 2010.

In der zweiten Hälfte des Jahres wurde mit der Überarbeitung der Internetseite der BGH «www.wohnenzuerich.ch» begonnen. Einerseits wird eine neue Struktur geschaffen, welche ermöglicht, sämtliche relevanten Informationen, Aktivitäten und Dokumente verfügbar zu machen und auf eine übersichtliche Art und Weise darzustellen. Andererseits wird die Seite auch graphisch modernisiert werden. Mit diesen Änderungen wird das Ziel verfolgt, dass auch in Zukunft die Internetseite rege genutzt wird. Die neue Seite wird im Laufe des Jahres 2011 aufgeschaltet werden. ■

Jahresbericht der Baukommission

Die Baukommission, bestehend aus Marcus Fauster, Werner Berger, Mireille Blatter sowie dem Geschäftsführer Ralph Halter, tagte an 6 ordentlichen Baukommissionssitzungen. Dazu kamen auch im Jahr 2010 zahlreiche Sitzungen im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt Ruggächer. Im Folgenden wird eine kurze Zusammenfassung der Aktivitäten und Ereignisse der einzelnen Siedlungen gegeben.

Ruggächer

Die Arbeiten beim Neubauprojekt «Klee» im Ruggächer schritten im Jahr 2010 wie geplant sehr gut voran. Gegen Ende des Jahres konnte die erste Tranche der Wohnungen termingerecht abgenommen werden. Die Qualität der geleisteten Arbeiten entspricht unseren Erwartungen und wir sind daher sehr zufrieden damit. Dieses positive Ergebnis konnte bestimmt nicht zuletzt dank gut ausgewählten Unternehmern und einer kompetenten Bauleitung erzielt werden. Die Zusammenarbeit mit den Architekten Knapkiewicz & Fickert, den beauftragten Fachplanern sowie den Bauherrenberatern und Kostenplanern ist wunschgemäss verlaufen.

In diversen Diskussionen und Vergleichen gab man sich stets bis zum Schluss nur mit den besten Lösungen zufrieden.

Erfreulich stellen wir fest, dass die Baukosten mit grosser Wahrscheinlichkeit unter dem Budget abgeschlossen werden können, was sich selbstverständlich positiv auf die Mieten auswirken wird. Die Kosteneinsparungen hängen sowohl mit guten Ausschreibungen und Auftragsvergaben als auch mit den seit der Budgetierung gesunkenen Rohstoffpreisen (z. B. Stahlpreis) zusammen.

Lerchenberg

In der Siedlung Lerchenberg wurde mit dem Ersatz der Kittfugen zwischen Fenster und Fassade begonnen, um die Probleme mit den immer häufiger vorkommenden Wassereintritten siedlungsweit zu lösen. Im Weiteren wurden zwei der insgesamt drei Kinderspielbassins saniert und neu gestrichen. Bedingt durch die Witterung konnten von den drei erforderlichen Anstrichen erst deren zwei durchgeführt werden, der dritte und letzte Anstrich wird daher erst im Frühjahr 2011 erfolgen.



Staudenbühl

Die Flachdächer von zwei Häusern, eines davon das Gebäude des Restaurants Fantasia, in der Siedlung Staudenbühl mussten saniert werden, da Wasser in die Häuser getreten ist. Die Sanierungsarbeiten wurden gegen Ende des Jahres in Angriff genommen und werden voraussichtlich Anfang 2011 abgeschlossen. Zudem steht in der Siedlung die Sanierung der Wasserleitungen an. Der genaue Termin steht aber derzeit noch nicht fest.

Neuguet

In der Siedlung Neuguet wurde ein neuer Platz mit einem Pingpong Tisch und einer Sitzbank geschaffen. Der Gemeinschaftsraum wurde renoviert und mit einer modernen Infrastruktur ausgestattet.

Hirschwiese

In der Siedlung Hirschwiese standen keine grösseren Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten an. Es mussten lediglich kleinere Reparaturarbeiten im Sinne des laufenden Unterhalts durchgeführt werden, was natürlich genau so auch alle anderen Siedlungen betrifft. ■



Jahresbericht der Finanzkommission

Die Finanzkommission, bestehend aus Theo Hilfiker, Werner Berger und Ralph Halter, blickt auf ein erfolgreiches Jahr zurück.

Geschäftsgang

Die finanziell gesunde Situation der Baugenossenschaft Hagenbrünneli sowie der erfolgreiche Geschäftsgang im Jahr 2010 erlauben es, das Anteilscheinkapital mit 3,0% zu verzinsen. Dieser Zinssatz liegt damit zwar zurzeit marginal über dem statutarisch festgehaltenen Referenzzinssatz (Art. 17, Statuten BGH). Letztlich aber wird die Generalversammlung über die Genehmigung der Verzinsung bestimmen. Sollte der erwähnte Referenzzinssatz im Jahr 2011 nicht erhöht werden, so wird der Vorstand für das kommende Geschäftsjahr eine tiefere Verzinsung des Anteilscheinkapitals zuhanden der Generalversammlung beantragen müssen.

Mietzinsentwicklung

Aufgrund der Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes am 2. September 2009 von 3,25% auf 3,00% wurden die Mietzinsen der Siedlungen Staudenbühl und Lerchenberg per 1. Januar 2010 entsprechend gesenkt. In den Siedlungen Neuguet und Hirschwiese erfolgten keine Anpassungen, da die aktuellen Mieten die gesetzlich geregelten Maximalwerte ohnehin nicht ausschöpfen.

Am 2. Dezember 2010 erfolgte eine weitere Reduktion des Referenzzinssatzes um 0,25% auf 2,75%. Der Versicherungsindex der Baukostenteuerung, an welchem sich die Miete orientiert, wurde von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich nicht angepasst und verbleibt auf 1025 Punkten. Die notwendige Mietzinssenkung, aufgrund der Reduktion des Referenzzinssatzes, wird für alle Siedlungen per 1. April 2011 erfolgen.

Projekt Ruggächer


Für das Bauprojekt Ruggächer wurden im Jahr 2010 rund CHF 28,5 Mio. zusätzliches Fremdkapital bei den Banken aufgenommen. Massgebend für die Kapitalbeschaffung ist der für die Projektplanung erstellte, verbindliche Cashplan. Dieser erlaubt es, die Restfinanzierung des Neubaus mit den Banken termingerecht zu verhandeln, um stets optimale Finanzierungsbedingungen zu erwirken. Die Finanzkommission führt dafür laufend Gespräche mit den Banken.

Depositenkasse

Die Einlagen in die Depositenkasse haben sich im vergangenen Jahr erfreulicherweise nochmals um ca. 70% erhöht. Der Bestand der Depositenkasse per Ende Jahr 2010 beträgt rund CHF 1,4 Mio. Der seit 1. April 2009 geltende Zinssatz von 1,75% für Einlagen in die Depositenkasse blieb in diesem Jahr unverändert.

Das Reglement der Depositenkasse wurde im November 2010 an die neu vom Gesetzgeber vorgegebene Minimaleinlagefrist von 6 Monaten angepasst. Verglichen mit entsprechenden Anlagemöglichkeiten bei Banken und anderen Finanzinstituten bietet die Depositenkasse der BGH eine hervorragende Verzinsung des einbezahlten Kapitals. Die Finanzkommission wird sich weiterhin dafür einsetzen, auch künftig einen möglichst attraktiven Zinssatz bieten zu können. ■

Zum Geschäftsergebnis 2010



Die Aufwände für den Neubau Ruggächer aus den Vorjahren wurden nun vollständig auf das Baukonto übertragen (rund CHF 2,1 Mio.). Somit kann beim Bauabschluss von Ruggächer im 2011 ein korrekter Anlagewert ermittelt werden und es ist sichergestellt, dass keine Quersubventionierung durch die bestehenden Siedlungen erfolgt. Der Gewinn erhöht sich deshalb im Vergleich zum Vorjahr auf rund CHF 1,2 Mio.

Bilanz

Aktiven

Das Baukonto Ruggächer bewirkt die Erhöhung der Bilanzsumme. Das Umlaufvermögen hat sich um rund CHF 798'000 erhöht. Die Differenz ist in der aktiven Rechnungsabgrenzung auf Seite 21 zu finden, wobei der aufgelaufene Saldo bei der Heizkostenabrechnung grösser ist als im Vorjahr. Dies ist auf die allgemein gestiegenen Energiekosten zurückzuführen.

Passiven

Die passive Rechnungsabgrenzung erhöht sich aufgrund höherer Steuerkosten. Die Zunahme der Hypotheken steht in Verbindung mit dem Fortschritt Neubau Ruggächer. Zusätzliche Rückstellungen wurden

im Hinblick auf die geplanten Flachdachsaniierungen im Lerchenberg und die laufende Flachdachsaniierung im Staudenbühl gebildet. Das Anteilscheinkapital erhöht sich aufgrund bereits erfolgter Einzahlungen für die Siedlung Ruggächer. ■

Erfolgsrechnung

Aufwand

Die Hypothekarzinsbelastung hat sich deutlich verringert. Die Zinskosten der Depositenkasse erhöhen sich aufgrund der gestiegenen Einlagen. Aufgrund wichtiger Unterhaltsarbeiten in den Siedlungen Staudenbühl (Flachdachsaniierung Restaurant) und Lerchenberg (Behebung von Wasserschäden, Sanierung der Fassadenfugen) ist die Fremdleistung um rund CHF 1,3 Mio. im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Sämtliche Fondseinlagen erfolgen vorschriftsgemäss. Für den in 15 Jahren geplanten Ersatzbau für die Siedlung Hirschweise wird eine zusätzliche Sonderabschreibung von CHF 609'000 eingeführt, um den Anlagewert zum Zeitpunkt des Ersatzneubaus realistisch abbilden zu können.

Ertrag

Die Mietzinseinnahmen sind aufgrund vorgenommener Mietzinsreduktionen leicht rückläufig. ■

Vorstandsentschädigung

Das städtische Rechnungsreglement wurde 2010 vom Finanzdepartement angepasst. Die auszahlenden Entschädigungen für den Vorstand werden wie folgt ausgewiesen:

Ordentliche Entschädigung (Art. 19)	CHF 87'184.75
Baukommission Siedlungen (Sanierungen und Neubau Art. 20)	CHF 0.00
Baukommission Ruggächer (Neubau, Art. 20)*	CHF 35'955.00

* Diese Kosten sind in der Bauabrechnung enthalten.

Wichtiges in Kürze

	2010	2009
	CHF	CHF
Umlaufvermögen	3'113'158.42	2'315'201.63
Bilanzsumme	154'601'111.79	126'691'402.78
Kurzfristiges Fremdkapital	3'359'353.54	2'414'718.24
Langfristiges Fremdkapital	127'043'514.60	104'172'014.60
Eigenkapital	24'198'243.65	20'104'669.94
Hypothekarzinsen	1'960'317.85	2'909'705.25
Baurechtszinsen	1'246'660.00	1'246'660.00
Verwaltungskosten	637'819.25	530'046.40
Ertrag	10'728'867.29	10'757'631.27



Bilanz

	2010			2009		
Aktiven	CHF	CHF	%	CHF	CHF	%
Flüssige Mittel						
Kassa	1'473.55			3'477.15		
Postkonto	284'545.75			280'476.75		
Banken	2'598'553.06	2'884'572.36	1.86	1'905'366.01	2'189'319.91	1.73
Forderungen		28'932.26	0.02		28'184.57	0.02
Aktive Rechnungsabgrenzungen siehe Seite 21		199'653.80	0.13		97'697.15	0.08
Umlaufvermögen		3'113'158.42	2.01		2'315'201.63	1.83
Immobilien						
Neuguet	12'912'500.00			12'878'500.00		
Hirschwiese	25'010'500.00			24'945'500.00		
Staudenbühl	23'320'000.00			23'293'000.00		
Lerchenberg	58'018'000.00			57'891'000.00		
Wertberichtigungen						
Amortisationskonti, siehe Seite 22	- 12'399'000.00			- 11'940'000.00		
Heimfallkonto Lerchenberg, s. Seite 22	- 14'366'000.00			- 13'236'000.00		
		92'496'000.00	59.83		93'832'000.00	74.06
Baukonto Ruggächer		58'957'953.37	38.14		30'531'616.15	24.10
Maschinen, EDV und Mobilien		34'000.00	0.02		12'585.00	0.01
Anlagevermögen		151'487'953.37	97.99		124'376'201.15	98.17
Total Aktiven		154'601'111.79	100.00		126'691'402.78	100.00





	2010			2009		
Passiven	CHF	CHF	%	CHF	CHF	%
Kreditoren		488'851.00	0.32		517'318.95	0.41
Passive Rechnungsabgrenzungen, siehe Seite 21		1'472'072.75	0.95		1'072'830.65	0.85
Depositenkasse		1'398'429.79	0.90		824'568.64	0.65
Kurzfristiges Fremdkapital		3'359'353.54	2.17		2'414'718.24	1.91
Hypotheken siehe Seiten 24 und 25		125'484'500.00	81.17		103'973'000.00	82.06
Rückstellungen						
Teuerungszulage Pensionierte	26'118.00			26'118.00		
Mietzinsreserven	172'896.60			172'896.60	199'014.60	0.16
Rückstellung Sanierungen	1'360'000.00	1'559'014.60	1.01		0.00	0.00
Langfristiges Fremdkapital		127'043'514.60	82.18		104'172'014.60	82.22
Erneuerungsfonds siehe Seite 22		16'813'000.00	10.88		14'424'000.00	11.38
Anteilscheinkapital						
Pflicht	4'983'840.00			4'348'900.00		
Freiwillig	353'900.00			357'700.00		
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	2'600.00	5'340'340.00	3.45	0.00	4'706'600.00	3.72
Gesetzliche Reserve		672'300.00	0.43		660'800.00	0.52
Bilanzgewinn						
Gewinnvortrag	160'192.99			83'677.77		
Jahresgewinn	1'212'410.66	1'372'603.65	0.89	229'592.17	313'269.94	0.25
Eigenkapital		24'198'243.65	15.65		20'104'669.94	15.87
Total Passiven		154'601'111.79	100.00		126'691'402.78	100.00

Erfolgsrechnung

	2010			2009		
Aufwand	CHF	CHF	%	CHF	CHF	%
Hypothekarzinsen						
Neuguet	227'583.10			273'801.45		
Hirschwiese	251'197.00			402'426.40		
Staudenbühl	333'043.50			442'838.20		
Lerchenberg	962'748.20			1'008'744.95		
Ruggächer	185'746.05	1'960'317.85	18.27	781'894.25	2'909'705.25	27.05
Baurechtszins Lerchenberg		1'246'660.00	11.62		1'246'660.00	11.59
Depositenkasse		18'981.35	0.18		13'741.00	0.13
Abgaben und Gebühren						
Allgemeinstrom	76'771.50			103'331.20		
Wasser und Abwasser	322'618.35			475'570.75		
Kehrichtabfuhr	65'246.65			60'723.45		
Gebäudeversicherung	57'021.75			74'970.30		
Heizkostenabrechnung	5'382.50	527'040.75	4.91	6'308.70	720'904.40	6.70
Betriebsaufwand						
1. Unterhalt Liegenschaften						
Eigenleistungen						
Betriebspersonal	607'846.65			556'292.65		
Sachaufwand	62'991.75			61'656.10		
Treppenhausreinigung inkl. Löhne	27'640.30			11'524.35		
Fremdleistungen	2'120'894.35			941'279.15		
Rückbuchung Ruggächer	- 2'171'072.97					
Mieteranteile	- 17'274.60	631'025.48	5.88	- 21'639.30	1'549'112.95	14.39
2. Verwaltung						
Gehälter und Honorare	444'982.90			339'021.40		
Kontrollstelle	13'988.00			18'563.60		
Vorstandsentschädigungen	87'184.75			83'981.20		
Allg. Büroaufwand und Raummiete	91'663.60	637'819.25	5.94	88'480.20	530'046.40	4.93
3. Diverser Aufwand						
Veranstaltungen	39'363.35			32'591.60		
Sachversicherungen	5'886.60			5'883.40		
Staats- und Bundessteuern	380'142.40			72'552.55		
Siedlungskommissionen	21'150.00			17'850.00		
Beiträge, Spenden, Diverses	9'324.55	455'866.90	4.25	8'316.85	137'194.40	1.28
		1'724'711.63	16.07		2'216'353.75	20.60
Fondseinlagen						
Erneuerungsfonds	1'780'000.00			1'784'000.00		
Amortisationskonto	459'000.00			459'000.00		
Heimfallkonto Lerchenberg	1'130'000.00			1'130'000.00		
TZ-Konto Rentenbezüger	38'064.00	3'407'064.00	31.76	38'064.00	3'411'064.00	31.71
Sonderabschreibungen HI		609'000.00	5.68			
Abschreibungen		22'681.05	0.21		9'610.70	0.09
Total Aufwand		9'516'456.63	88.70		10'528'039.10	97.87
Jahresgewinn		1'212'410.66	11.30		229'592.17	2.13
16 Total		10'728'867.29	100.00		10'757'631.27	100.00

Ertrag	2010			2009		
	CHF	CHF	%	CHF	CHF	%
Mietzinsertrag						
Neuguet	1'100'795.85		10.26	1'076'600.50		10.01
Hirschwiese	2'178'802.75		20.31	2'159'372.50		20.07
Staudenbühl	1'833'156.50		17.09	1'845'888.50		17.16
Lerchenberg	5'494'427.48		51.21	5'549'028.55		51.58
Total Mietzinsertrag		10'607'182.58	98.87		10'630'890.05	98.82
Diverse Erträge		37'499.70	0.35		41'904.10	0.39
Auflösung Rückstellungen		0.00	0.00		0.00	0.00
Waschkartenabrechnung		71'176.92	0.66		78'283.30	0.73
Aktivzinsen		13'008.09	0.12		6'553.82	0.06
		10'728'867.29	100.00		10'757'631.27	100.00

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2010			2009		
	CHF	CHF	%	CHF	CHF	%
Gewinnvortrag	160'192.99			83'677.77		
Jahresgewinn	1'212'410.66			229'592.17		
Bilanzgewinn		1'372'603.65			313'269.94	
Gewinnverwendung						
Zuweisung an gesetzliche Reserve		60'620.00			11'500.00	
Zuweisung freie Reserve		1'000'000.00				
Verzinsung des Anteilscheinkapitals		142'404.35	3.00		141'576.95	3.00
Vortrag auf neue Rechnung		169'579.30			160'192.99	



Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der
Baugenossenschaft Hagenbrünneli, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Seiten 14 bis 17 des Jahresberichtes) der Baugenossenschaft Hagenbrünneli für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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 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, 14. Februar 2011

BDO AG

Philipp Egger

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Andreas Suter

Leitender Revisor

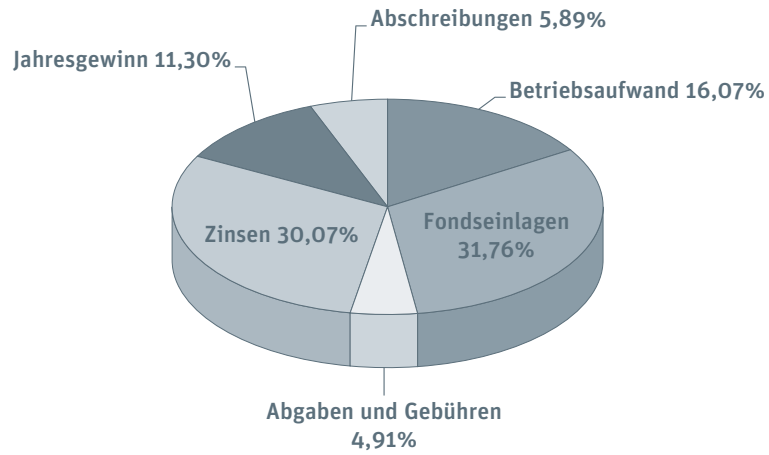
Zugelassener Revisionsexperte

Mittelflussrechnung für 2010

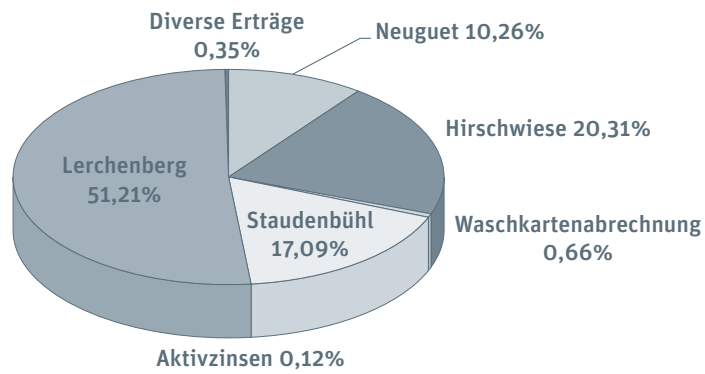


Nachweis Netto-Umlaufvermögen				
	2010		2010	2009
	CHF		CHF	CHF
Geschäftstätigkeit				
Reingewinn 2010	1'212'410.00	Flüssige Mittel	2'884'572.00	2'189'320.00
Einlage in Erneuerungsfonds	1'780'000.00	Forderungen	28'932.00	28'185.00
Einlage in Amortisationskonto	459'000.00	Aktive Abgrenzung	199'654.00	97'697.00
Einlage in Heimfallkonto	1'130'000.00	Kreditoren	- 488'851.00	- 517'319.00
Sonderabschreibung HI	609'000.00	Passive Abgrenzung	- 1'472'073.00	- 1'072'831.00
Abschreibungen mobile Sachanlagen	22'681.00	Depositenkasse	- 1'398'430.00	- 824'569.00
Aktivierung Ruggächer	- 2'171'073.00			
Mittelzufluss aus Geschäftstätigkeit	4'402'018.00			
		Total	- 246'195.00	- 99'517.00
		Veränderung	- 146'678.00	
Investitionsbereich				
Investitionen:				
Mobile Sachanlagen	- 44'095.00			
Liegenschaften (Parkettböden, Schliessanlage)	- 253'000.00			
Baukonto Ruggächer (liquiditätswirksam)	- 26'255'264.00			
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	- 26'552'359.00			
Finanzierungsbereich				
Rückzahlung Hypotheken	- 1'388'500.00			
Aufnahme Hypotheken	22'900'000.00			
Zunahme Anteilscheinkapital	633'740.00			
Verzinsung Anteilscheinkapital	- 141'577.00			
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	22'003'663.00			
Veränderung Netto-Umlaufvermögen	- 146'678.00			

Aufwand 2010



Ertrag 2010



Vergleichsdaten

	2007	2008	2009	2010
Fremdleistungen / Abgaben / Gebühren (wesentliche Positionen)				
Sanitär	16'539.10	21'114.55	41'309.60	21'759.20
Elektriker	26'322.85	30'250.10	38'799.75	58'813.70
Bodenbeläge	220'412.35	128'508.10	6'775.55	1'713.80
Umgebung	167'523.90	38'256.25	55'356.75	98'811.80
Strom / Gas	92'261.00	91'929.55	103'331.20	76'771.50
Wasser	355'716.60	422'573.80	384'813.65	330'223.35

Vergleichsdaten pro Wohnung für das Geschäftsjahr 2010 (ohne Ruggächer)			
	BGH	Ø - Genossenschaften gem. SVW	
Umlaufvermögen	5'013.14	5'566.00	
Kreditoren	787.20	916.00	
Hypothek / Darlehen	126'867.15	136'711.00	
Mietzinseinnahmen	17'080.81	14'281.00	
Unterhalt	1'016.15	2'969.00	
Abgabe	848.70	792.00	
Verwaltungskosten	856.96	799.00	
Kapitalzinsen	4'895.68	3'887.00	
Unterhalt			
in % der Anlagekosten	0.42	1.49	
in % der Mietzinseinnahmen	5.95	20.79	
Fremdkapitalzinsen			
in % der Anlagekosten	2.01	1.95	
ohne Baurechtszins	1.19	-	
in % der Mietzinseinnahmen	28.67	27.22	

Aufstellung der Rechnungsabgrenzungen

	2010	2009
Aktiven		
Aufgelaufener Saldo aus Heizkostenabrechnung	153'613.40	47'654.25
Diverse	46'040.40	50'042.90
Total aktive Rechnungsabgrenzungen	199'653.80	97'697.15
Passiven		
Marchzinsen	519'442.00	519'442.00
Mietzins-Vorauszahlungen	559'071.00	489'988.65
Diverse	393'559.75	63'400.00
Total passive Rechnungsabgrenzungen	1'472'072.75	1'072'830.65

Fondseinlagen

	2010	2009
	CHF	CHF
Erneuerungsfonds Neuguet		
Bestand am 1. Januar	1'520'000.00	1'302'000.00
Einlage 1% vom Assekuranzwert	218'000.00	218'000.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
Bestand am 31. Dezember	1'738'000.00	1'520'000.00
Erneuerungsfonds Hirschwiese		
Bestand am 1. Januar	3'451'000.00	3'005'000.00
Einlage 1% vom Assekuranzwert	446'000.00	446'000.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
Sonderabschreibung	609'000.00	0.00
Bestand am 31. Dezember	4'506'000.00	3'451'000.00
Erneuerungsfonds Staudenbühl		
Bestand am 1. Januar	3'305'000.00	2'951'000.00
Einlage 1% vom Assekuranzwert	354'000.00	354'000.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
Bestand am 31. Dezember	3'659'000.00	3'305'000.00
Erneuerungsfonds Lerchenberg		
Bestand am 1. Januar	6'148'000.00	5'382'000.00
Einlage 1% vom Assekuranzwert	762'000.00	766'000.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
Bestand am 31. Dezember	6'910'000.00	6'148'000.00
Total Einlagen	2'389'000.00	1'784'000.00
Total Entnahmen	0.00	0.00
Total Erneuerungsfonds	16'813'000.00	14'424'000.00
Amortisationskonto Neuguet		
Bestand am 1. Januar	2'504'000.00	2'407'000.00
Einlage mind. ¾% vom Anlagewert	97'000.00	97'000.00
Bestand am 31. Dezember	2'601'000.00	2'504'000.00
Amortisationskonto Hirschwiese		
Bestand am 1. Januar	4'900'000.00	4'713'000.00
Einlage mind. ¾% vom Anlagewert	187'000.00	187'000.00
Bestand am 31. Dezember	5'087'000.00	4'900'000.00
Amortisationskonto Staudenbühl		
Bestand am 1. Januar	4'536'000.00	4'361'000.00
Einlage mind. ¾% vom Anlagewert	175'000.00	175'000.00
Bestand am 31. Dezember	4'711'000.00	4'536'000.00
Total Einlagen	459'000.00	459'000.00
Total Amortisationskonto	12'399'000.00	11'940'000.00
Heimfallkonto Lerchenberg		
Bestand am 1. Januar	13'236'000.00	12'106'000.00
Einlage gemäss Annuitätentabelle	1'130'000.00	1'130'000.00
Bestand am 31. Dezember	14'366'000.00	13'236'000.00

Anlagewert

	Bezugsjahr	Ursprünglicher Landkaufpreis	Anlagewert* per 01.01.10	Anlagewert* per 31.12.10	Assekuranz- summe
					Gebäudekosten- index per 1.1.2010 1025% v. Basiswert
		CHF	CHF	CHF	CHF
Neuguet	1950				
Bestand		(72'164.00)	12'878'500.00	12'912'500.00	21'812'200.00
		5,00/m²			
Hirschwiese	1952/53				
Bestand		(954'088.00)	24'945'500.00	25'010'500.00	44'652'400.00
		52.00/m²			
Staudenbühl	1965				
Bestand		(2'374'457.00)	23'293'000.00	23'320'000.00	35'425'100.00
		179.00/m²			
Lerchenberg	1969/73	(Baurecht)			
Bestand			57'891'000.00	58'018'000.00	76'239'400.00
Gesamt-Total		3'400'709.00	119'008'000.00	119'261'000.00	178'129'100.00

* beinhaltet wertvermehrnde Baukosten und Landkaufpreis



Hypotheken-Verzeichnis

	Bestand am 31.12.2009	+ Aufstockung – Amortisation	Bestand am 31.12.2010	Zinsfuss 31.12.2010	Ende der Laufzeit
Siedlung	CHF	CHF	CHF	%	
Neuguet					
ZKB 1. Rang (Libor)	2'250'000.00		2'250'000.00	0.53	var.
ZKB 1. Rang	2'145'000.00		2'145'000.00	3.55	3.12
ZKB 1. Rang	1'000'000.00		1'000'000.00	3.56	6.12
ZKB 1. Rang	1'500'000.00		1'500'000.00	3.57	7.12
PK Stadt Zürich 1. Rang	1'601'000.00	– 18'500.00	1'582'500.00	2.25	var.
PK Stadt Zürich 2. Rang	562'000.00	– 6'000.00	556'000.00	2.25	var.
	9'058'000.00	– 24'500.00	9'033'500.00		
Hirschwiese					
UBS 1. Rang	4'225'000.00	– 4'225'000.00	0.00		
UBS 1. Rang	3'517'000.00	– 350'000.00	3'167'000.00	2.77	3.12
UBS 1. Rang	1'400'000.00		1'400'000.00	3.39	6.12
UBS 1. Rang (Libor)	5'850'000.00	+ 4'225'000.00	10'075'000.00	0.54	var.
PK Stadt Zürich 2. Rang	1'653'000.00	– 18'500.00	1'634'500.00	2.25	var.
	16'645'000.00	– 368'500.00	16'276'500.00		
Staudenbühl					
UBS 1. Rang (Libor)	1'490'000.00	– 1'490'000.00	0.00		
UBS 1. Rang	7'275'000.00	+ 1'490'000.00	8'765'000.00	0.54	var.
UBS 1. Rang	1'500'000.00		1'500'000.00	2.55	10.11
UBS 1. Rang	620'000.00	– 200'000.00	420'000.00	2.50	3.12
PK Stadt Zürich 1. Rang	3'045'000.00	– 35'000.00	3'010'000.00	2.25	var.
PK Stadt Zürich 2. Rang	2'107'000.00	– 23'500.00	2'083'500.00	2.25	var.
	16'037'000.00	– 258'500.00	15'778'500.00		

	Bestand am 31.12.2009	+ Aufstockung – Amortisation	Bestand am 31.12.2010	Zinsfuss 31.12.2010	Ende der Laufzeit
Siedlung	CHF	CHF	CHF	%	
Lerchenberg					
ZKB 1. Rang	2'000'000.00		2'000'000.00	3.37	9.15
ZKB 1. Rang	4'100'000.00	– 400'000.00	3'700'000.00	3.52	12.11
CS 1. Rang	10'000'000.00		10'000'000.00	3.00	9.14
UBS 1. Rang (Libor)	4'460'000.00		4'460'000.00	0.53	var.
UBS 1. Rang	2'550'000.00	– 200'000.00	2'350'000.00	2.94	12.12
UBS 1. Rang	3'000'000.00		3'000'000.00	2.62	6.11
SVW 1. Rang					
PK Stadt Zürich 2. Rang	6'179'000.00	– 70'500.00	6'108'500.00	2.25	var.
PK Stadt Zürich 2. Rang	3'719'000.00	– 41'500.00	3'677'500.00	2.25	var.
PK Stadt Zürich 2. Rang	2'425'000.00	– 25'000.00	2'400'000.00	2.25	var.
	38'433'000.00	– 737'000.00	37'696'000.00		
Ruggächer					
ZKB 1. Rang	12'650'000.00		12'650'000.00	0.57	var.
ZKB fester Vorschuss	11'150'000.00	+ 4'200'000.00	15'350'000.00	0.53	var.
UBS fester Vorschuss	0.00	+ 18'700'000.00	18'700'000.00	0.54	var.
	23'800'000.00	+ 22'900'000.00	46'700'000.00		
Total Hypotheken	103'973'000.00	+ 21'511'500.00	125'484'500.00		
Ein Teil der Hypotheken mit einer Liborverzinsung ist per 31.12. wie folgt abgesichert:					
1. SWAP UBS			18'000'000.00	3.07	6.13
2. SWAP UBS			12'000'000.00	3.83	9.14
3. SWAP UBS			26'000'000.00	1.95	4.16



Verzeichnis der Siedlungen

	Häuser	1 1/2	2	2 1/2	3	3 1/2	4	4 1/2	5 1/2	Total	Garagen		
											Motos/Velos	Parkfelder	
											G	M	P
Neuguet	17		20		32		12	18	1	83	25	9	
Hirschwiese	23		15	25	59		18	19	15	151	15	6	11
Staudenbühl	17	11			36	25		36	11	119	80	11	3
Lerchenberg	26	20		20		122		79	27	268	242	24	60
	83	31	35	45	127	147	30	152	54	621	362	50	74

Weitere Räumlichkeiten

Neuguet 1 Werkstatt für Hauswart und Maler

3 Magazine

13 Disporäume

1 Freizeitraum

Hirschwiese

3 Ladenlokale

1 Gesellschaftsraum mit Küche, Garderoben und Toiletten

1 Werkstatt für Maler

1 Werkstatt für Hauswart

4 Magazinräume

19 Disporäume

1 Veloraum

Staudenbühl

2 Ladenlokale

1 Restaurant

1 Werkstatt für Hauswart und Maler

3 Magazine

12 Disporäume

1 Freizeitraum

Lerchenberg

im Zentrum-Pavillon: – Verwaltung

1 Gesellschaftsraum mit Cheminée und Küche, Garderoben und Toiletten

154 Tiefgefrierfächer (wurden per 31.12.2010 stillgelegt)

1 Magazin

18 Disporäume

1 Gewerberaum

1 Archiv

in Wohnhäusern: 10 Disporäume

bei Garage 2: 3 Werkstattträume mit Toilette

Lerchenhalde 2: – Restaurant / Damen-Herren-Kinder-Coiffeur / Tennis / Massage

Auszug über Nettomieten und Nebenkosten per 1. April 2011

Siedlungen / Wohnungstypen	Netto-Miete	Heizung und Warmwasser	Treppenhaus	Waschküche Akonto	Kompostierung	Anteilschein-kapital
	ab CHF	Akonto CHF	CHF	* Lift CHF	CHF	CHF
Neuguet						
2-Zimmer-Wohnung	900.-	85.-	32.-	5.-	1.-	4'300.-
3-Zimmer-Wohnung	1'025.-	110.-				4'800.-
4-Zimmer-Wohnung	1'140.-	135.-				5'100.-
4½-Zimmer-Wohnung	1'180.-	145.-				5'600.-
Hirschwiese						
2-Zimmer-Wohnung	870.-	95.-	30.-	5.-	-	4'300.-
2½-Zimmer-Wohnung	1'020.-	110.-				4'900.-
3-Zimmer-Wohnung	1'100.-	110.-				5'100.-
4-Zimmer-Wohnung	1'200.-	135.-				6'500.-
4½-Zimmer-Wohnung	1'350.-	145.-				6'800.-
5½-Zimmer-Wohnung	1'550.-	190.-				8'200.-
Staudenbühl						
1½-Zimmer-Wohnung	750.-	60.-	29.-	5.-	1.-	3'600.-
3-Zimmer-Wohnung	1'045.-	85.-				5'800.-
3½-Zimmer-Wohnung	1'120.-	95.-				6'500.-
4½-Zimmer-Wohnung	1'280.-	110.-				7'800.-
5½-Zimmer-Wohnung	1'560.-	125.-				9'100.-
Lerchenberg						
1½-Zimmer-Wohnung	880.-	55.-	27.-	5.-/*13.-	1.-	4'600.-
2½-Zimmer-Wohnung	1'180.-	85.-				5'900.-
3½-Zimmer-Wohnung	1'460.-	105.-				7'500.-
4½-Zimmer-Wohnung	1'750.-	125.-		*13.-		8'700.-
5½-Zimmer-Wohnung	1'970.-	150.-				9'500.-

Die hier aufgeführten Zahlen gelten als Richtlinie. Die Mieten und Nebenkosten verstehen sich monatlich.

Vorstand / Kontrollstelle / Verwaltung

Vorstand		Telefon	Eintritt	Austritt
Präsident	Werner Berger	044 371 20 27	1992	
	Weinbergstrasse 29, 8107 Buchs			
Vizepräsident	Marcus Fauster	044 362 35 89	2004	
	Hirschgartnerweg 24, 8057 Zürich			
Aktuar/in	Theo Hilfiker	044 371 74 79	2007	
	Lerchenberg 19, 8046 Zürich			
	Christoph Affeltranger	044 371 40 35	2009	
	Lerchenberg 45, 8046 Zürich			
	Christian Kottler	044 430 35 04	2009	
	Hirschgartnerweg 8, 8057 Zürich			
	Christina Mpakali	079 646 02 16	2010	
Lerchenberg 4, 8046 Zürich				
Delegierte der Stadt Zürich	Mireille Blatter Mathys Amt für Städtebau, Postfach, 8021 Zürich	G: 044 412 20 97	2007	2011
Kontrollstelle				
	BDO Visura, Fabrikstrasse 50, 8031 Zürich		2008	
Verwaltung und Sitz der Genossenschaft				
	Lerchenberg 21, 8046 Zürich	Tel. 044 377 60 40		
	E-Mail: info@wohnenzuerich.ch	Fax 044 377 60 48		
	Internet: www.wohnenzuerich.ch			
Geschäftsführer	Ralph Halter		2009	
	Heinrich-Wolff-Strasse 11, 8046 Zürich			
Sekretariat	Monika Glauser		2003	
Buchhaltung	Marianne Voss		2004	
Erstvermietung Ruggächer	Gaby Müller		2010	2011

Betriebspersonal



Hauswarte		Telefon	Eintritt	Austritt
Neuguet:	Zoran Tosic	076 331 60 08	1998	
	Erchenbühlstrasse 35, 8046 Zürich			
Hirschwiese:	Gieri Schmid	076 331 60 03	2003	
	Weiherstrasse 10, 8307 Effretikon			
Staudenbühl:	Achilleas Zampoukas	076 331 60 05	1990	
	Seebacherstrasse 161, 8052 Zürich			
Lerchenberg:	Max Pecoraro	076 331 60 16	1991	
	Schulstrasse 1, 8192 Glattfelden			
	Salomon Stalder		2008	
Erchenbühlstrasse 40				
Ruggächer:	Marc Alain Thommen	076 331 60 13	2010	
	Erlenweg 4, 5603 Staufen			
Maler				
alle Siedlungen:	Erich Imhof	044 371 98 52	1993	
	Lerchenberg 20, 8046 Zürich			
Reinigung				
Neuguet:	Ursula Mazur		1993	2010
	Rita Ziörjen-Kälin		2001	
	Silvia Mandrà		2010	
Hirschwiese:	Schmid Virginia		2007	
Staudenbühl:	Angeliki Zampoukas		1990	
	Yvonne Pfeffer		2010	
Lerchenberg:	Maria Zumbühl		1986	
Gärtner				
alle Siedlungen:	Marc Alain Thommen		2010	2010

Unsere Geschäftsmieter

Bitte berücksichtigen Sie bei Bedarf unsere Geschäftsmieter und Dienstleistungsbetriebe, die auch Genossenschafter sind.

Hirschwiese:	Dr. Anthi Georgaki Sutter	
	Apotheke Hirschwiese	Schaffhauserstrasse 192
	Doris Conte Ahuja	
	Coiffeursalon und Boutique	Schaffhauserstrasse 192
	U. Kopp	
	Body Sun, Sonnenstudio / Self-Solarium	Schaffhauserstrasse 194

Staudenbühl:	René Maeder	
	Elektronik-Apparatebau	Seebacherstrasse 165
	ASTEAG AG	
	Mess- und Überwachungstechnik	Seebacherstrasse 165
	Burim Berisha	
	Restaurant Staudenbühl	Seebacherstrasse 167

Lerchenberg:	TCL Tennis-Club Lerchenberg	Lerchenhalde 2
	Sieglinde Sedleger	
	Massage	Lerchenhalde 2
	Ruth Pöner	
	Praxis Lerchenberg	Lerchenhalde 2
	Yvonne Zimmermann-Scheifele	
	Coiffeursalon Lerchenberg	Lerchenhalde 2
	Regula Sulser	
	Restaurant Lerchenberg	Lerchenhalde 2
	Halina Berger	
	Energia, Fusspflege und diverse Massagen	Lerchenberg 21

