

# Vorwort des Präsidenten



## Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Die Rohstoffpreise, unter anderem auch die Ölpreise, haben sich im letzten Jahr mehr als verdoppelt. Dies zeigte sich in den massiv höheren Heizkostenabrechnungen. Die Fachexperten vermuten, dass die Preise noch weiter steigen werden. Der Vorstand hat in den letzten Jahren in allen Siedlungen bauliche Massnahmen getroffen, damit die Wärmedämmwerte erhöht und somit der Verbrauch von Öl und Gas gesenkt werden konnte. Der Vorstand ist sich bewusst, dass unsere Heizungsanlagen nicht mehr den modernsten technischen Anforderungen entsprechen und somit eine optimale Wärmeregulierung oft nicht möglich ist. Trotz diesen Nachteilen bemühen sich die verantwortlichen Personen, die Anlagen möglichst ökologisch zu betreiben. Aber auch Sie, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, können mit Ihrem Verhalten beim Lüften – auch in den Treppenhäusern – dazu beitragen, dass der Verbrauch möglichst tief gehalten wird. Das Ergebnis schlägt sich in jedem einzelnen Haushaltsbudget nieder.

Die Finanzkommission wird im Jahr 2008 die gesamte Finanzierung des Neubauprojekts Ruggächer ausarbeiten und dem Vorstand zur Genehmigung vorlegen. Zudem wird der Vorstand, gestützt auf das Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement), eine neue Finanzierungspolitik ausarbeiten. Ziel ist es, den Gegenwert des Erneuerungsfonds und anderen Reservefonds unter Berücksichtigung der nachweisbaren Liquidität (ca. 30-50%) mit mög-

lichst grosser Sicherheit anzulegen. Sinnvollerweise wird damit erst begonnen, wenn die Finanzierung Ruggächer fest steht resp. die Bauabrechnung abgeschlossen ist. Der Vorteil liegt darin, dass bei zukünftigen Renovationen nur ein kleinerer Teil des Geldes aktiviert werden muss und somit die Mietzinsaufschläge geringer ausfallen werden. Eine solche Umstellung kann jedoch nicht innert Jahresfrist vollzogen werden, sondern erstreckt sich über mehrere Jahre.

Im Kreis 11, besonders im Umfeld von Unter-Affoltern, entstand in den letzten zwei Jahren eine grosse Anzahl von neuen Wohnräumen. Auch in naher Zukunft wird diese Tendenz noch anhalten. Diese Situation bewog den Vorstand, mit Fachleuten von Wüst & Partner AG, Zürich, die Lage genau zu analysieren und aktiv auf die Bedürfnisse des Immobilienmarktes einzugehen. Aufgrund der daraus resultierenden Erkenntnisse wurde sowohl der Ausbaustandard, die Grösse der Wohnungen (m<sup>2</sup>) als auch die Anzahl der Zimmer pro Wohnung festgelegt. Der Vorstand ist überzeugt, mit dem vorliegenden Konzept der heutigen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden. Somit sollte gewährleistet sein, dass die Wohnungen bei der Erstvermietung mit dem notwendigen Aufwand vollumfänglich vermietet werden können.

Die BGH wird durch den Neubau wachsen. Durch ihr aktives Mitwirken werden die zukünftigen Genossenschafterinnen und Genossenschafter auch erfahren, welche Vorteile das Wohnen in einer Baugenossenschaft wie der unseren bietet. Allen, die den Vorstand in dieser anspruchsvollen Arbeit unterstützen danke ich von Herzen.

Werner Berger, Präsident

# Jahresbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2007

Das Jahr 2007 stand im Zeichen des 60-jährigen Bestehens der Baugenossenschaft Hagenbrünneli. Zwar verzichtete der Vorstand darauf, dieses Jubiläum mit einem speziellen Fest zu würdigen. Dafür wurden die in diesem Jahr stattfindenden Festivitäten «100 Jahre mehr als Wohnen» des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW unterstützt. Ausserdem wurde die Generalversammlung in einem etwas festlicheren Rahmen abgehalten, was sich durch ein sehr reichhaltiges Abendessen auszeichnete.

## Generalversammlung vom 11. Mai 2007

An der a.o. Generalversammlung stand der Entscheid über den definitiven Landkauf und den Rahmenkredit für das geplante Neubauprojekt Ruggächer in Zürich-Affoltern an. Die grosse Teilnehmerzahl freute den Vorstand, stimmberechtigt waren 122 Personen. Als Gäste durften die Präsidenten des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und der Genossenschaft GBMZ, Vorstandsmitglieder der GBMZ und der Baugenossenschaft Glattal sowie Vertreter der Wohnbauförderung der Stadt Zürich und der Banken begrüsst werden.

Mit 94 Ja-Stimmen zu 15 Gegenstimmen fiel der Entscheid zugunsten des Neubauprojektes Ruggächer äusserst positiv aus. Der Vorstand schätzte die grosse Zustimmung sehr, da er sich seit längerem mit der Erweiterung der Genossenschaft befasst. Das Projekt ist eine Chance für die BGH, ist es doch das erste Neubauprojekt seit dem Bau der Siedlung Lerchenberg vor 37 Jahren. Erfreulich ist auch, dass das



Projekt in der Stadt Zürich – in unmittelbarer Nähe zu den bereits bestehenden Siedlungen – verwirklicht werden kann.

Mit der Zustimmung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter konnten die weiteren Schritte in Angriff genommen und der Architekturwettbewerb für das Projekt gestartet werden.

## Wahlen

### Vorstand

Statutengemäss standen die Wahl des Präsidenten und der Vorstandsmitglieder auf der Traktandenliste. Werner Berger wurde einstimmig als Präsident bestätigt. Die bisherigen Vorstandsmitglieder Marcus Fauster, Helen Götz und Daniel Pfeffer wurden ebenfalls mit grosser Mehrheit wiedergewählt. Neu in den Vorstand gewählt wurden Theo Hilfiker, Siedlung Lerchenberg, und Pascal Püntener, Siedlung Neuguet.

### Kontrollstelle

Gemäss Statuten mussten auch die Revisoren in ihrem Amt bestätigt werden. Iqbal Khan, Meilen, und Stefan Amstad, Effretikon, wurden beide für eine weitere Periode gewählt. Der Vorstand freut sich auf eine weiterhin gute und konstruktive Zusammenarbeit.

## Generelle Betrachtungen

Im Jahr 2007 mussten einige grössere, unvorhergesehene Reparaturarbeiten ausgeführt werden: z. B. der Heizungsdefekt in der Lerchenhalde 2, Wasserleitungsbrüche im Neuguet und in der Hirschwiese sowie die undichten Flachdächer im Lerchenberg, welche den Vorstand auch im Jahr 2008 noch beschäftigen werden. Neben dem laufenden Betrieb wurde der Vorstand hauptsächlich mit dem Projekt Ruggächer konfrontiert, welches zeitweise einen sehr hohen Einsatz von einzelnen Vorstandsmitgliedern erforderte.

Der laufende Betrieb wickelte sich im normalen Rahmen ab. Der Vorstand setzt alles daran, gute Rahmenbedingungen für ein angenehmes Wohnklima in

den bestehenden Siedlungen zu schaffen. Der Vorstand dankt allen, die aktiv mithelfen, das Zusammenleben in unserer Genossenschaft angenehm zu gestalten.

## Vorstandstätigkeit

Der Vorstand behandelte die ordentlichen Geschäfte in 15 Sitzungen. Dazu kamen Sitzungen der verschiedenen Kommissionen sowie zahlreiche Sitzungen im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt Ruggächer. Auch besuchte der Vorstand wieder Veranstaltungen und Sitzungen in den einzelnen Siedlungen.

In der ersten Vorstandssitzung nach der Generalversammlung wurde die Konstituierung des Vorstandes für die anstehende Amtsperiode festgelegt. Die verschiedenen Kommissionen wurden wie folgt besetzt:

- Finanzen: Werner Berger und Theo Hilfiker
- Bau: Marcus Fauster, Helen Götz und Werner Berger
- Kommunikation: Daniel Pfeffer und Pascal Püntener

Die Arbeiten des Vorstandes werden seit Juni 2007 zudem durch Mireille Blatter Mathys unterstützt. Sie trat die Nachfolge von Sandra Nigsch als städtische Vertretung im Vorstand an. Der Vorstand freut sich über diese tatkräftige Mitarbeit, sowohl in der Baukommission als auch innerhalb des Vorstandes im Allgemeinen.

Die Aufgaben- und Tätigkeitsgebiete können den Berichten der einzelnen Kommissionen entnommen werden. Nachfolgend eine Auswahl an Themen, die im Geschäftsjahr 2007 durch den Gesamtvorstand behandelt wurden:



### **Neubauprojekt Ruggächer**

Seit der ersten Vorstellung des Projekts an der ausserordentlichen Generalversammlung im März 2006 wurden die Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit vier Infoblättern detailliert über den Verlauf der Projektarbeiten informiert. Sehr viel Zeit wurde in die Gestaltung der Wohnräume investiert mit dem Effekt, dass die Verkehrsflächen minimiert, die Küchen optimiert und der Wohnkomfort im Allgemeinen massiv verbessert werden konnte.

### **Pilotprojekt EWZ / Orange**

Eine Auswahl von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern unserer Baugenossenschaft haben die Möglichkeit erhalten, am breit angelegten Pilotprojekt der Elektrizitätswerke der Stadt Zürich EWZ und dem Telekommunikationsanbieter Orange teilzunehmen. Ihre Haushalte wurden mit Glasfaserkabeln an das EWZ-eigene Breitbandnetz angeschlossen. Ziel des Projektes ist es, Know-how zu gewinnen hinsichtlich Aufbau und Betrieb dieses Breitbandnetzes.

Ende Oktober wurden die Installationen bei allen Teilnehmern des Pilotprojektes durchgeführt. Während der 6-monatigen Testphase erhalten die Probanden den Zugang zu folgenden Telekommunikations- und Multimediadiensten: Internet-Telefon, digitales Radio, digitales Fernsehen in HDTV-Qualität, Internet und Video on Demand.

### **Cablecom**

Aufgrund der veränderten Marktsituation im Bereich des Kabelfernsehens und der Telekommunikation hat der Vorstand beschlossen, den laufenden Vertrag mit der Cablecom GmbH per Ende 2007 zu kündigen. Dieser Entscheid hat einzig zur Folge, dass die Ver-

rechnung der Grundgebühr für den Kabelfernseh- und Radioanschluss ab Januar 2008 durch die Cablecom direkt bei den Mieterinnen und Mietern erhoben wird. Eine Reduktion des Mietzinses wurde entsprechend auf dieses Datum hin umgesetzt.

### **Fest SVW**

Unter dem Motto «100 Jahre mehr als Wohnen» wurde am 16. Juni 2007 in der ganzen Stadt Zürich ein grosses Fest unter Beteiligung mehrerer Baugenossenschaften durchgeführt. Das Fest für das Quartier Affoltern wurde auf dem zukünftigen Baugelände Ruggächer durchgeführt. Nur durch den grossen Einsatz einer Gruppe von freiwilligen Helfern unter unseren Genossenschafter/innen konnte dieser Anlass erfolgreich durchgeführt werden. Der Vorstand dankt allen, die zum Gelingen dieses Anlasses beigetragen haben.

## **Siedlungsspezifische Belange für 2007**

### **Neuguet**

- Strategische Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

### **Hirschwiese**

- Strategische Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

### **Staudenbühl**

- Strategische Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Ersatz Sonnenstoren

### **Lerchenberg**

- Strategische Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Handläufe in Treppenhäusern



## Siedlungsspezifische Belange für 2008

### Neuguet

- Erstellen einer mehrjährigen Unterhaltsplanung

### Hirschwiese

- Erstellen einer mehrjährigen Unterhaltsplanung

### Staudenbühl

- Erstellen einer mehrjährigen Unterhaltsplanung

### Lerchenberg

- Erstellen einer mehrjährigen Unterhaltsplanung
- Konzept Heizungsanlage

## Siedlungskommissionen

Das angenehme Klima innerhalb unserer Genossenschaft verdanken wir nicht zuletzt dem Engagement der Siedlungskommissionen. Dank ihrem unermüdlischen Einsatz fördern sie das nachbarschaftliche Zusammenleben in den einzelnen Siedlungen. Deren Anlässe bieten immer wieder die Gelegenheit, die Nachbarn kennen zu lernen und soziale Kontakte zu knüpfen. Zudem übernehmen die Siko's auch die Funktion als Bindeglied zwischen Vorstand, Verwaltung und Genossenschafter/Innen..

Wie in jedem Jahr wurden auch im 2007 sämtliche Mitglieder der Siedlungskommissionen zu einem Siko-Treffen mit dem Vorstand eingeladen. Solche Begegnungen bieten jeweils die Möglichkeit, sich gegenseitig auszutauschen und die Anliegen aus den einzelnen Siedlungen aufzunehmen und zu diskutieren.

Als wichtiger Teil der Siko-Arbeit werden jährlich Mieterversammlungen durchgeführt. Diese stossen immer auf reges Interesse und wurden wiederum sehr gut besucht. Dabei haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Gelegenheit, mit den Siko-Mitgliedern und Vorstandsvertretern über siedlungsspezifische Fragen zu diskutieren, aber auch Anregungen und konstruktive Kritik zu äussern. Die Mieterversammlungen fanden an folgenden Daten statt:

Neuguet	09.03.2007
Hirschwiese	27.02.2007
Staudenbühl	03.04.2007
Lerchenberg	07.02.2007

Der Vorstand schätzt die Tätigkeiten der Siko's sehr und dankt allen Mitgliedern herzlich für den geleisteten Einsatz. Ebenfalls ein grosser Dank gilt den Mitgliedern der Kompostgruppen, denn auch hier wird ein grosser Beitrag im Dienste der Allgemeinheit geleistet.

## Personelles

Am 2. Mai 2007 hat Hanspeter Friedli seine Tätigkeit als neuer Geschäftsleiter aufgenommen. Er ersetzte Franz Burtscher, welcher die BGH nach 11-jährigem Engagement auf Ende Mai verlassen hatte. Nach nur einjähriger Tätigkeit hat sich Hanspeter Friedli entschlossen, das Arbeitsverhältnis per Ende Mai 2008 aufzulösen. Der Vorstand ist somit gefordert, erneut eine Nachfolgeregelung zu finden.

Im Verlaufe des vergangenen Geschäftsjahres mussten zwei weitere personelle Abgänge verzeichnet werden. Im Juli verliess René Scheller, Hilfshauswart in der Siedlung Lerchenberg, die BGH. Ende August schied Yves Rinderknecht nach dem erfolgreichen Abschluss seiner kaufmännischen Lehre aus.

Der Vorstand dankt allen Ausgetretenen für ihre Mitarbeit und wünscht alles Gute auf dem weiteren beruflichen Weg.

Neu für die BGH tätig ist seit September 2007 Leandro Di Gregorio. Er absolviert die Lehre zum Fachmann Betriebsunterhalt EFZ und wird während der 3-jährigen Ausbildung die vielseitigen Tätigkeiten im Bereich der Hauswartung erlernen. Der Vorstand wünscht dem neuen Lehrling viel Erfolg.

## Statistisches

Per Ende 2007 zählte die Genossenschaft 634 (-4) Mitglieder.

Der Verwaltung gemeldet wurden

0 Hochzeiten (-2)

4 Geburten (±0)

12 Todesfälle (+2)

Während des gesamten Jahres fanden 76 (+30) Wohnungswechsel statt, davon waren 13 (+1) interne Wechsel. Zudem konnten den von Ersatzneubauten im Staudenbühl (Zürich-Seebach) betroffenen Genossenschaftern der GEWOBAG 2 Wohnungen angeboten werden. ■



Nach dem Ausscheiden von Trudy Lüthi erfolgte die Stabsübergabe an die neu konstituierte Kommunikationskommission. Die Aufgaben im kommunikativen Bereich werden gemeinsam von Pascal Püntener, Siedlung Neuguet, und Daniel Pfeffer, Siedlung Staudenbühl, koordiniert. Das neue Team wurde in diesem arbeitsintensiven ersten Jahr durch den Geschäftsleiter, Hanspeter Friedli, unterstützt. Die verschiedenen Themen wurden in fünf ordentlichen Sitzungen behandelt.

## **Internetseite Hagenbrünneli**

Gleich zu Beginn der neuen Amtsperiode musste eine Lösung für die aus technischen Gründen nicht mehr funktionierende Internetseite [www.wohnenzuerich.ch](http://www.wohnenzuerich.ch) gefunden werden. Aus Gründen der Kapazität wurde eine neue Internetfirma beauftragt, die Webseite auf Basis der neusten Technologie komplett neu aufzusetzen. Dank einem grossen Anteil an Eigenleistung durch die Kommunikationskommission konnte die Webseite nach einem ca. 3-monatigen Unterbruch wieder aufgeschaltet werden. Der Neuaufbau wurde gleichzeitig genutzt, um den Internetauftritt etwas aufzufrischen und die Struktur der Webseite zu optimieren. Auch wurden alle bereitgestellten Dokumente und Reglemente in ein einheitliches Layout gebracht.

An dieser Stelle auch ein Dankeschön an die Mitglieder der Siedlungskommissionen, welche durch ihre Beiträge laufend mithelfen, die Webseite aktuell zu halten.

## **Statutenrevision**

Im November 2006 wurde das Projekt zur Revision der Statuten gestartet. Dies wurde notwendig, da es galt, die Statuten der BGH u. a. an die neuen Bestimmungen des Miet-, Aktien- und Eherechts sowie an das neue Revisionsgesetz anzupassen. In einer Vielzahl von Sitzungen wurde ein Entwurf der revidierten Statuten erarbeitet. Als Basis hierfür konnte neben unseren bisherigen Statuten und derjenigen von anderen Baugenossenschaften auf den Mustervorgaben des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW aufgebaut werden.

Damit der Generalversammlung 2008 ein breit abgestützter Vorschlag zur Genehmigung unterbreitet werden kann, wurde die Erarbeitung laufend auf verschiedenen Ebenen einer Überprüfung unterzogen. So wurden im Gesamtvorstand immer wieder verschiedene Punkte intensiv diskutiert. Weiter wurden sowohl den Erkenntnissen aus der Vorvernehmlassung durch eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der vier Siedlungskommissionen im Juni 2007, als auch aus der Vernehmlassung durch die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler (Sept. bis Nov. 2007) Rechnung getragen. Für die juristische Prüfung wurde der Rechtsdienst des SVW beigezogen.

Ein spezieller Dank gebührt Trudy Lüthi, die sich auch nach ihrem Ausscheiden aus dem Vorstand bereit erklärt hat, bis zum Abschluss dieses Projektes tatkräftig mitzuarbeiten.

## **Pilotprojekt EWZ / Orange**

Im Rahmen des im Herbst 2007 angelaufenen Pilotprojektes mit dem Breitbandnetz (Glasfaser) galt es für die Kommunikationskommission, die notwendigen Informationen an die Teilnehmer zu koordinieren. In Zusammenarbeit mit EWZ und Orange SA wurden die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler über den aktuellen Projektstand informiert. Zudem wird die Entwicklung dieses Versuches genau beobachtet, mit dem Ziel, diesbezüglich für die Zukunft die Weichen richtig zu stellen.

# Jahresbericht der Baukommission

## Allgemeines

In den Aufgabenbereich der Kommunikationskommission gehört auch das Vermitteln von Informationen an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter. So wurden im vergangenen Geschäftsjahr vier Ausgaben der «News» (Informationen aus dem Vorstand) publiziert. Um den Mitgliedern der Genossenschaft die Möglichkeit der sicheren und zinstragenden Anlage von Geldbeträgen über unsere Depositionskasse näherzubringen, wurde hierfür eigens ein Werbeprospekt gestaltet. Zudem galt es wiederum den unterschiedlichsten Schriftverkehr mit verschiedensten Adressaten abzufassen und die Sitzungen des Vorstandes zu protokollieren.

Im laufenden Geschäftsjahr wird die Kommunikationskommission weiter die Optimierung einer zielgerichteten Vermittlung von Informationen anstreben, sowohl innerhalb der Baugenossenschaft als auch gegenüber weiteren interessierten Zielgruppen. ■

## Baukommission

Die Baukommission, bestehend aus Marcus Fauster, Werner Berger, Helen Götz und Mireille Blatter Mathys, tagte an 11 ordentlichen Sitzungen. Dazu kamen die monatlichen Baukommissionssitzungen für das Neubauprojekt «Klee» im Ruggächer und etliche bilaterale Sitzungen mit den Architekten und den Fachplanern. Unterstützt wurde die Kommission bis Mai 2007 von Franz Burtscher und nach dem Wechsel der Geschäftsführung von Hanspeter Friedli.

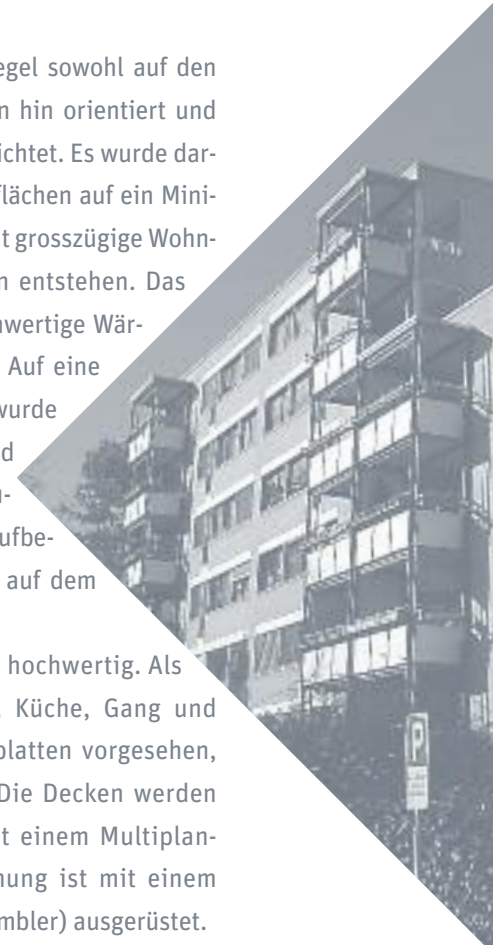
## Neubauprojekt im Ruggächer

Ende 2006 gewann das Projekt «Klee» der Architekten Knapkiewicz & Fickert den Wettbewerb für die Überbauung auf dem Grundstück im Ruggächer in Zürich-Affoltern. Unter der Federführung unseres Bauherrenberaters, Kummer Baumanagement, wurde das Projekt im vergangenen Jahr zusammen mit den Architekten und den ausgewählten Fachplanern intensiv weiterentwickelt, so dass im Dezember 2007 die Baueingabe erfolgen konnte.

Der Wohnungsspiegel entspricht den Vorgaben, welche bereits beim Architekturwettbewerb definiert worden sind. Das Schwergewicht der Wohnungen liegt auf den 2 1/2 und 3 1/2 Zimmer-Wohnungen, welche auf dem Wohnungsmarkt zurzeit besonders gefragt sind. Hinzu kommen in kleinerer Anzahl die 4 1/2 und 5 1/2 Zimmer-Wohnungen, 6 Zusatzzimmer, 9 Bastelräume mit Tageslicht, ca. 170 Garagenplätze und ein Gemeinschaftsraum mit zugehöriger Dachterrasse.

Die Wohnungen sind in aller Regel sowohl auf den Innenhof als auch gegen aussen hin orientiert und dadurch von zwei Seiten her belichtet. Es wurde darauf geachtet, dass die Verkehrsflächen auf ein Minimum reduziert wurden und damit grosszügige Wohnbereiche und attraktive Küchen entstehen. Das Gebäude verfügt über eine hochwertige Wärmedämmung und gute Fenster. Auf eine kontrollierte Wohnungslüftung wurde jedoch verzichtet. Geheizt wird voraussichtlich mit Erdgas. Zusätzlich wird die Warmwasseraufbereitung durch eine Solaranlage auf dem Dach unterstützt.

Der Ausbau der Wohnungen ist hochwertig. Als Bodenbeläge in Wohnzimmer, Küche, Gang und Nasszellen sind Feinsteinzeugplatten vorgesehen, die Zimmer erhalten Parkett. Die Decken werden weiss verputzt, die Wände mit einem Multiplanpachtel versehen. Jede Wohnung ist mit einem Waschturm (Waschmaschine/Tumbler) ausgerüstet. Rund um die Überbauung «Klee» werden bzw. wurden bereits zahlreiche Wohnungen erstellt. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite hat die Stadt einen provisorischen Schulpavillon in Betrieb genommen, bis die nahe gelegene Schulanlage «Ruggächer» erstellt wird. An der Mühlackerstrasse, direkt vor dem Gebäude der BGH, ist eine Bushaltestelle geplant. Die Mühlackerstrasse wird als «Tempo 30-Zone» ausgebildet. Die Nähe zum Katzenssee und dem zugehörigen Naherholungsgebiet sowie



die Nähe zum Zentrum Affoltern deuten auf die sehr gute Lagequalität.

Durch die hohen Landkosten und die Wahl eines städtebaulich und architektonisch überzeugenden Projektes mit hoher Lebensqualität liegen die Mietzinse und damit die Baukosten in einem etwas höheren Preissegment. Die Mietzinseinnahmen, welche für die Bewirtschaftung der Liegenschaft erforderlich sind, haben den Vorstand lange und sehr stark beschäftigt. Aus diesem Grund wurde für das vorliegende Projekt durch die renommierte Firma Wüest & Partner AG, Zürich eine unabhängige Mietzinseinschätzung erstellt. Die Analyse hat gezeigt, dass die Mietzinse marktgerecht sind und die Wohnungen zu den berechneten Mietzinsen vermietet werden können. Wüest & Partner AG geht davon aus, dass der derzeitige sehr tiefe Leerwohnungsbestand in der Stadt Zürich von 0.09% auch in Zukunft nicht gross ansteigen wird. Die Absorption neuer Wohnungen am Markt in Zürich bleibt somit hervorragend, was auch für Zürich-Affoltern gilt.

Im vergangenen Dezember wurde das Objekt aussteckt. Die Planungsarbeiten laufen auf Hochtouren weiter, mit dem Ziel, gegen Ende Herbst 2008 mit den Bauarbeiten beginnen zu können. Der Terminplan sieht vor, die ersten Wohnungen auf Anfang 2010 zu beziehen.

### **Umgebungsgestaltung der einzelnen Siedlungen**

Aufgrund der eher ernüchternden Rückmeldungen auf das Pilotprojekt der Umgebungsgestaltung in der Sied-

lung Staudenbühl wird vorläufig darauf verzichtet, in den restlichen Siedlungen die Umgebungen unter Mithilfe eines Landschaftsarchitekten neu zu gestalten. Selbstverständlich werden die Gärtner und die Hauswarte die Siedlungen weiterhin fachgerecht unterhalten und pflegen und wo sinnvoll, auch mit neuen Pflanzen ergänzen.

### **Wirtschaftlichkeitsanalyse für die Siedlungen**

#### **Neugut und Hirschwiese**

Als Grundlage für die Entscheidungsfindung in der Frage einer allfälligen Balkonerweiterung in den Siedlungen Neugut und Hirschwiese wurde eine Wirtschaftlichkeitsanalyse in Auftrag gegeben. Die Analyse zeigte auf, dass der Vorstand sich bei beiden Siedlungen in den kommenden 10 bis 20 Jahren mit einem allfälligen Abbruch und Neubau der Siedlungen auseinandersetzen muss. Diese Tatsache hat den Vorstand bewogen, auf eine Studie für eine Balkonerweiterung zu verzichten. Gleichzeitig wurde entschieden, noch in diesem Jahr die langfristigen Massnahmen für alle Siedlungen, in Zusammenarbeit mit einem externen Spezialisten, zu erarbeiten und diese im Sinne einer mehrjährigen Unterhaltsplanung festzulegen.

### **Ausblick 2008**

Im Jahr 2008 werden in den bestehenden vier Siedlungen ausser den notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen keine weiteren baulichen Massnahmen erfolgen. ■



Die neu zusammengesetzte Finanzkommission, bestehend aus den Mitgliedern Werner Berger, Hanspeter Friedli und Theo Hilfiker, hat ihre Arbeit im Juni 2007 begonnen und blickt auf ein erfolgreiches Jahr zurück.

## **Geschäftsgang**

Die finanziell gesunde Situation der BGH erlaubt es, das Anteilscheinkapital auch für das Jahr 2007 mit 3% zu verzinsen.

## **Mietzinse**

Nach einer Erhöhung des Zinssatzes für variable Hypotheken im Oktober 2007 auf 3,25% wurde bereits im November 2007 die nächste Erhöhung für April 2008 auf 3,5% angekündigt. Zusätzlich hat die Gebäudeversicherung ihren Index nach sieben Jahren wieder der Bauteuerung angepasst. Auf den 1. Januar 2008 wurde der Index von 900 auf 970 Punkte erhöht. Gemäss dem Reglement der Stadt Zürich müssen Genossenschaften jedes Jahr ein Prozent ihres Gebäudeversicherungswerts in den Erneuerungsfonds einlegen. Die damit verbundenen Mietzinsanpassungen hat der Vorstand massvoll und aus ökonomischer Sicht vertretbar gestaltet. Die aufgrund der jeweiligen Zinssätze möglichen Mietzinse wurden nicht vollständig ausgeschöpft.

Die bestehende Koppelung des Mietzinses zum Zinssatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank soll im 2008 fallen. Künftig soll ein vierteljährlich bei allen Banken erhobener Durchschnittszinssatz massgebend sein. Ansonsten bleiben die bisherigen gesetzlichen Regelungen in Kraft. Da die Datenerhebung für den neuen Referenzzinssatz eine gewisse Zeit beanspruchen wird, dürfte die erstmalige Veröffentlichung nicht vor September 2008 erfolgen.

## **Projekt Ruggächer**

Für das Projekt Ruggächer musste im Jahr 2007 kein zusätzliches Fremdkapital aufgenommen werden. Die Rechnung für den Wettbewerb des Neubauprojekts konnte abgeschlossen werden. Die reinen Wettbewerbskosten von rund CHF 370'000.– wurden abgeschrieben



und im Gegenzug die in früheren Jahren gebildeten Rückstellungen aufgelöst.

Mit Abschluss der Bauprojekt-Phase wird ein verbindlicher Cashplan vorliegen, welcher erlauben wird, die Restfinanzierung des Neubaus mit den Banken zu verhandeln. Entsprechende Vorgespräche haben stattgefunden.

Die Finanzkommission wird im Jahr 2008 alles daran setzen, eine für die BGH sinnvolle und tragbare Finanzierung für den Neubau im Ruggächer zu erreichen. Zu diesem Zweck werden sämtliche Finanzierungsmöglichkeiten in Betracht gezogen.

## **Depositenkasse**

Die Einlagen in die Depositenkasse haben sich im vergangenen Jahr um mehr als 50% erhöht. Trotzdem verbleiben die Einlagen noch auf einem vergleichsweise tiefen Niveau. Aufgrund des veränderten Zinsumfeldes und um die Attraktivität der Depositenkasse für die Genossenschafter zu erhöhen, hat die Finanzkommission den Zinssatz für Einlagen per 1. Oktober 2007 von 1,8725% auf 2,00% erhöht.

Die Finanzkommission bittet alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter, von dieser Möglichkeit der Geldanlage regen Gebrauch zu machen. Verglichen mit entsprechenden Anlagemöglichkeiten bei Banken und Finanzinstituten bietet die Depositenkasse der BGH eine hervorragende Verzinsung des einbezahlten Kapitals. ■

# Zum Geschäftsergebnis 2007



## Bilanz

### Aktiven

Die Infrastrukturwerte «Maschinen, EDV und Mobilien» wurden auf das gesetzliche Minimum abgeschrieben. Im 2008 ist der Ersatz der EDV-Anlage geplant

Das Baukonto Staudenbühl wurde aufgelöst und im Aufwand verbucht.

In den Aufwendungen Ruggächer wurden die Kosten für den Wettbewerb abgeschrieben.

### Passiven

Die Rückstellungen für die Umgebung Staudenbühl (Fr. 100'000) und Wettbewerb Ruggächer (Fr. 390'000) wurden aufgelöst und die effektiven Kosten dem Unterhalts- resp. Abschreibungskonto belastet.

Die Änderungen im Erneuerungsfonds, den Amortisationskonti und im Heimfallkonto Lerchenberg sind auf Seite 22 zu finden.

### Ruggächer

Für das Grundstück des neuen Bauprojekts Ruggächer wurde im Juni 2006 anlässlich der Beurkundung des Kaufvertrages eine Anzahlung in der Höhe von Fr. 1'406'250.00 geleistet.

Per 30. Juni 2008 geht das Grundstück in das Eigentum der BGH über. Dazu ist die Restzahlung in der Höhe von Fr. 12'656'250.00 zu leisten.

## Erfolgsrechnung

### Aufwand

Dank Hypotheken-Rückzahlungen, Amortisationen und guten Zinskonditionen konnte die Zinsbelastung trotz gestiegenen Zinssätzen beibehalten werden.

Die angefallenen Kosten und Beiträge für die 100-Jahr-Feier des Verbandes SVW, des 60. Geburtstags der BGH, welches mit einem speziellen Nachtessen an der GV 2007 gefeiert wurde, belasten die Rechnung einmalig.

Dank der Vermittlung der SVW-Sektion Zürich konnte das Land für das Bauprojekt Ruggächer gesichert werden. Die dafür zu entrichtende Provision von Fr. 35'000 wurde unter diverser Aufwand verbucht.

### Ertrag

Durch Mietzinsanpassungen im Lerchenberg (Erhöhung des Baurechtszinses) sind die Mietzinseinnahmen angestiegen.

### Vorstandsentschädigung

Die nach städtischem Rechnungsreglement auszahlenden Entschädigungen für den Vorstand werden wie folgt ausgewiesen:

Ordentliche Entschädigung (Art. 19)	Fr. 84'811.60
-------------------------------------	---------------

Baukommission Siedlungen (Sanierung + Neubau Art. 20) ①	Fr. 512.20
--	------------

Baukommission Ruggächer ②	Fr. 22'546.25
---------------------------	---------------

① Diese Kosten sind im Konto Unterhalt enthalten.

② Diese Kosten sind in der Bauabrechnung enthalten.

# Wichtiges in Kürze

	2007	2006
	CHF	CHF
Umlaufvermögen	2'766'990.32	1'937'228.40
Bilanzsumme	101'856'455.82	102'262'545.75
Kurzfristiges Fremdkapital	1'758'798.60	2'182'034.30
Langfristiges Fremdkapital	83'586'604.60	85'274'140.60
Eigenkapital	16'511'052.62	14'806'370.85
Hypothekarzinsen	2'385'682.30	2'387'209.45
Baurechtszinsen	1'261'356.00	1'218'979.00
Verwaltungskosten	611'247.40	532'115.10
Ertrag	10'546'316.72	9'734'466.35



# Bilanz

Aktiven	2007		2006			
	CHF	%	CHF	%		
<b>Flüssige Mittel</b>						
Kassa	3'504.45		2'070.55			
Postcheck	287'201.50		141'439.20			
Banken	2'234'693.68	2.525'399.63	2.48	1'493'709.14	1.637'218.89	1.59
<b>Forderungen</b>		14'839.59	0.02		79'138.61	0.08
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen s. Seite 21</b>		226'751.10	0.22		220'870.90	0.22
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>2'766'990.32</b>	<b>2.72</b>		<b>1'937'228.40</b>	<b>1.89</b>
<b>Immobilien</b>						
Neuguet	12'865'500.00			12'865'500.00		
Hirschwiese	24'911'500.00			24'911'500.00		
Staudenbühl	23'284'000.00			23'284'000.00		
Lerchenberg	57'847'000.00			57'781'000.00		
<b>Wertberichtigungen</b>						
Amortisationskonti s. Seite 22	-11'023'000.00			--10'565'000.00		
Heimfallkonto Lerchenberg s. Seite 22	-10'976'000.00			-9'846'000.00		
		96'909'000.00	95.14		98'431'000.00	96.25
<b>Baukonto Staudenbühl</b>		0.00	0.00		117'884.15	0.12
<b>Baukonto Ruggächer</b>		2'180'462.50	2.14		1'740'153.20	1.70
<b>Maschinen, EDV und Mobilien</b>		3.00	0.00		36'280.00	0.04
<b>Anlagevermögen</b>		<b>99'089'465.50</b>	<b>97.28</b>		<b>100'325'317.35</b>	<b>98.11</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>101'856'455.82</b>	<b>100.00</b>		<b>102'262'545.75</b>	<b>100.00</b>



	2007		2006	
<b>Passiven</b>	<b>CHF</b>	<b>%</b>	<b>CHF</b>	<b>%</b>
Kreditoren	388'962.20	0.38	638'061.10	0.62
Passive Rechnungsabgrenzungen (Seite 21)	1'042'717.75	1.03	843'303.60	0.82
Rückstellungen Umbauten + Renovationen	0.00	0.00	490'000.00	0.48
Depositenkasse	327'118.65	0.32	210'669.60	0.22
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'758'798.60</b>	<b>1.73</b>	<b>2'182'034.30</b>	<b>2.14</b>
<b>Hypothehen</b> s. Seite 24 u. 25	<b>83'383'000.00</b>	<b>81.86</b>	<b>85'071'500.00</b>	<b>83.19</b>
<b>Rückstellungen</b>				
Teuerungszulage Pensionierte	30'708.00		29'744.00	
Zivilschutzanlagen	0.00		0.00	
Mietzinsreserven	172'896.60	203'604.60	172'896.60	202'640.60
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>83'586'604.60</b>	<b>82.06</b>	<b>85'274'140.60</b>	<b>83.39</b>
<b>Erneuerungsfonds</b> s. Seite 22	<b>10'952'000.00</b>	<b>10.75</b>	<b>9'275'000.00</b>	<b>9.06</b>
<b>Anteilscheinkapital</b>				
Pflicht	4'330'500.00		4'315'796.00	
Freiwillig	360'700.00		385'700.00	
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	17'000.00	4'708'200.00	28'304.00	4'729'800.00
<b>Gesetzliche Reserve</b>	<b>640'000.00</b>	<b>0.63</b>	<b>631'000.00</b>	<b>0.62</b>
<b>Bilanzgewinn</b>				
Gewinnvortrag	20'675.45		7'764.50	
Jahresgewinn	190'177.17	210'852.62	162'806.35	170'570.85
<b>Eigenkapital</b>	<b>16'511'052.62</b>	<b>16.21</b>	<b>14'806'370.85</b>	<b>14.47</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>101'856'455.82</b>	<b>100.00</b>	<b>102'262'545.75</b>	<b>100.00</b>



# Erfolgsrechnung

	2007			2006		
<b>Aufwand</b>	CHF	CHF	%	CHF	CHF	%
<b>Hypothekarzinsen</b>						
Neuguet	262'725.30			262'008.80		
Hirschwiese	478'780.30			466'040.45		
Staudenbühl	474'424.10			481'494.55		
Lerchenberg	1'169'752.60	<b>2'385'682.30</b>	<b>22.62</b>	1'177'665.65	<b>2'387'209.45</b>	<b>24.52</b>
Baurechtszins Lerchenberg		<b>1'261'356.00</b>	<b>11.96</b>		<b>1'218'979.00</b>	<b>12.52</b>
Depositenkasse		<b>5'289.70</b>	<b>0.05</b>		<b>1'484.35</b>	<b>0.02</b>
<b>Abgaben + Gebühren</b>						
Allgemeinstrom	92'261.00			82'822.35		
Wasser + Abwasser	348'492.60			358'159.90		
Kehrichtabfuhr	57'452.10			56'407.00		
Gebäudeversicherung	50'196.40			50'252.65		
Cablecom + Urhebergebühren	8'841.95	<b>557'244.05</b>	<b>5.28</b>	8'513.40	<b>556'155.30</b>	<b>5.71</b>
<b>Betriebsaufwand</b>						
<b>1. Unterhalt Liegenschaften</b>						
Eigenleistungen						
Betriebspersonal	591'033.60			614'365.10		
Sachaufwand	37'314.35			45'401.95		
Treppenhausreinig. inkl. Löhne	15'712.20			10'917.65		
Fremdleistungen	1'004'690.05			895'249.05		
Mieteranteile	-39'644.80	<b>1'609'105.40</b>	<b>15.26</b>	-22'770.85	<b>1'543'162.90</b>	<b>15.85</b>
<b>2. Verwaltung</b>						
Gehälter	390'541.10			341'560.55		
Kontrollstelle	4'500.00			4'500.00		
Vorstandsentschädigungen	84'811.60			84'641.00		
Allg. Büroaufwand + Raummiete	131'394.70	<b>611'247.40</b>	<b>5.80</b>	101'413.55	<b>532'115.10</b>	<b>5.47</b>
<b>3. Diverser Aufwand</b>						
Veranstaltungen	51'360.85			58'365.65		
Sachversicherungen	5'839.95			5'839.95		
Staats- und Bundessteuern	88'136.70			57'423.05		
Siedlungskommissionen	17'850.00			17'850.00		
Beiträge, Spenden, Diverses	45'035.65	<b>208'223.15</b>	<b>1.97</b>	2'864.25	<b>142'355.25</b>	<b>1.46</b>
		<b>2'428'575.95</b>	<b>23.03</b>		<b>2'217'633.25</b>	<b>22.78</b>
<b>Fondseinlagen</b>						
Erneuerungsfonds	1'677'000.00			1'557'000.00		
Amortisationskonto	458'000.00			304'000.00		
Heimfallkonto Lerchenberg	1'130'000.00			1'130'000.00		
TZ-Konto Rentenbezüger	44'200.00	<b>3'309'200.00</b>	<b>31.38</b>	35'000.00	<b>3'026'000.00</b>	<b>31.09</b>
<b>Rückstellung Umbauten + Renovationen</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>		<b>140'000.00</b>	<b>1.44</b>
<b>Abschreibungen</b>		<b>408'791.55</b>	<b>3.88</b>		<b>24'198.65</b>	<b>0.25</b>
<b>Total Aufwand</b>		<b>10'356'139.55</b>	<b>98.20</b>		<b>9'571'660.00</b>	<b>98.33</b>
<b>Jahresgewinn</b>		<b>190'177.17</b>	<b>1.80</b>		<b>162'806.35</b>	<b>1.67</b>
		<b>10'546'316.72</b>	<b>100.00</b>		<b>9'734'466.35</b>	<b>100.00</b>

Ertrag	2007			2006		
	CHF	CHF	%	CHF	CHF	%
<b>Mietzinsertrag</b>						
Neuguet	995'737.50		9.44	997'163.50		10.24
Hirschwiese	2'000'842.00		18.97	1'951'743.50		20.05
Staudenbühl	1'717'072.00		16.28	1'715'270.00		17.62
Lerchenberg	5'215'404.00		49.46	4'924'031.50		50.59
<b>Total Mieterträge</b>		<b>9'929'055.50</b>	<b>94.15</b>		<b>9'588'208.50</b>	<b>98.50</b>
<b>Diverse Erträge</b>		<b>36'916.60</b>	<b>0.35</b>		<b>70'866.80</b>	<b>0.73</b>
<b>Auflösung Rückstellungen</b>		<b>490'000.00</b>	<b>4.64</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Waschkartenabrechnung</b>		<b>71'681.75</b>	<b>0.68</b>		<b>73'966.65</b>	<b>0.76</b>
<b>Aktivzinsen</b>		<b>18'662.87</b>	<b>0.18</b>		<b>1'424.40</b>	<b>0.01</b>
		<b>10'546'316.72</b>	<b>100.00</b>		<b>9'734'466.35</b>	<b>100.00</b>

## Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2007			2006		
	CHF	CHF	%	CHF	CHF	%
Gewinnvortrag	20'675.45			7'764.50		
Jahresgewinn	190'177.17			162'806.35		
Bilanzgewinn		210'852.62			170'570.85	
<b>Gewinnverwendung</b>						
Zuweisung an gesetzliche Reserve		12'000.00			9'000.00	
Verzinsung des Anteilscheinkapitals		141'441.50	3		140'895.40	3
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>		<b>57'411.12</b>			<b>20'675.45</b>	



# Bericht der Kontrollstelle

an die Generalversammlung der  
**Baugenossenschaft Hagenbrünneli, Zürich**

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung, die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgs- und Mittelflussrechnung und Anhang, Seiten 14-25) sowie die Geschäftsführung der Baugenossenschaft Hagenbrünneli für das am 31. Dezember 2007 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlansagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes.

Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung, die Jahresrechnung, die Geschäftsführung und der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes, dem schweizerischen Gesetz, den Statuten sowie dem Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 25. Februar 2008

Die Kontrollstelle:

S. Amstad  
Revisionsleiter

W. Wettstein

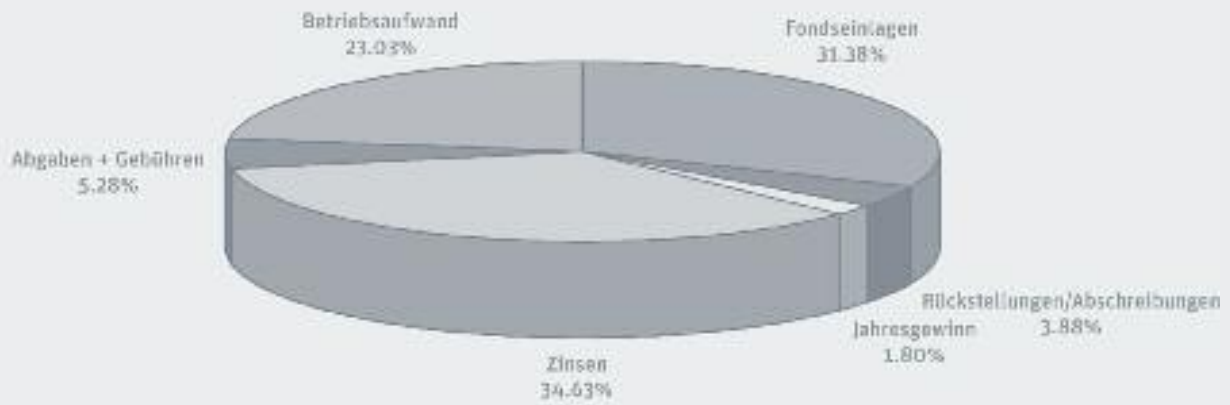
I. Khan

# Mittelflussrechnung für 2007



		Nachweis Netto-Umlaufvermögen			
		2007		2007	2006
Geschäftstätigkeit		CHF		CHF	CHF
Reingewinn 2007	190'177.00		Flüssige Mittel	2'525'400.00	1'637'219.00
Einlage in Erneuerungsfonds	1'677'000.00		Forderungen	14'840.00	79'139.00
Einlage in Amortisationskonto	458'000.00		Aktive Abgrenzung	226'751.00	220'871.00
Einlage in Heimfallkonto	1'130'000.00		Kreditoren	-388'962.00	-638'061.00
Einlage in TZ-Konto «Rentner»	44'200.00		Rückstellungen	0.00	-490'000.00
Abschreibungen			Passive Abgrenzung	-1'042'718.00	-843'304.00
EDV, Maschinen, Mobiliar	39'392.00		Depositenkasse	-327'119.00	-210'670.00
Wettbewerb Ruggächer	369'400.00				
Auflösung Rückstellungen Ruggächer	-390'000.00		<b>Total</b>	<b>1'008'192.00</b>	<b>-244'806.00</b>
Baukonto Staudenbühl					<b>1'252'998.00</b>
(Umgebungsarbeiten)	117'884.00				
Auflösung Rückstellung Staudenbühl	-100'000.00				
Landerwerbskosten Ruggächer	35'000.00				
Entnahme aus TZ-Konto «Rentner»	43'236.00				
<b>Mittelzufluss aus Geschäftstätigkeit</b>		<b>3'614'289.00</b>			
<b>Investitionsbereich</b>					
Investitionen:					
Siedlung Lerchenberg	-66'000.00				
Baukonto Ruggächer	-440'309.00				
<b>Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-506'309.00</b>			
<b>Finanzierungsbereich</b>					
Rückzahlung Hypotheken	-1'688'500.00				
Abnahme Anteilscheinkapital	-21'600.00				
Verzinsung Anteilscheinkapital	-144'882.00				
<b>Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-1'854'982.00</b>			
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>		<b>1'252'998.00</b>			

## Aufwand 2007



## Ertrag 2007



# Vergleichsdaten

	2004	2005	2006	2007
<b>Fremdleistungen / Abgaben / Gebühren (wesentliche Positionen)</b>				
Sanitär	33'720.00	23'967.00	36'497.00	16'539.10
Elektriker	17'391.00	31'401.00	52'725.00	26'322.85
Bodenbeläge	121'447.00	110'985.00	129'322.00	220'412.35
Umgebung	108'595.00	87'271.00	140'485.00	167'523.90
Strom / Gas	70'403.00	90'897.00	82'822.00	92'261.00
Wasser	420'243.00	350'263.00	358'160.00	355'716.60
<b>Vergleichsdaten pro Wohnung für das Geschäftsjahr 2007</b>				
	BGH	Ø - Genossenschaften gem. SVM		
Umlaufvermögen	4'455.00	7'039.00		
Kreditoren	626.00	1'658.00		
Hypothek / Darlehen	136'991.00	122'947.00		
Mietzinseinnahmen	15'988.00	12'854.00		
Unterhalt	2'591.00	2'386.00		
Abgabe	897.00	849.00		
Verwaltungskosten	647.00	734.00		
Kapitalzinsen	6'067.00	4'054.00		
<b>Unterhalt</b>				
in % der Anlagekosten	1.35	1.34		
in % der Mietzinseinnahmen	16.09	18.56		
<b>Fremdkapitalzinsen</b>				
in % der Anlagekosten	2.96	2.27		
ohne Baurechtszins	2.01			
in % der Mietzinseinnahmen	38.68	31.54		

## Aufstellung der Rechnungsabgrenzungen

	2007	2006
<b>Aktiven</b>		
Aufgelaufener Saldo aus Heizkostenabrechnung	194'861.05	187'038.05
Diverse	31'890.05	33'832.85
<b>Total aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>226'751.10</b>	<b>220'870.90</b>
<b>Passiven</b>		
Aufgelaufener Saldo aus Heizkostenabrechnung	0.00	0.00
Marchzinsen	519'442.00	496'995.00
Mietzins-Vorauszahlungen	376'775.75	331'116.25
Diverse	146'500.00	15'192.35
<b>Total passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>1'042'717.75</b>	<b>843'303.60</b>

# Fondseinlagen

	2007	2006
	CHF	CHF
<b>Erneuerungsfonds Neuguet</b>		
Bestand am 1. Januar	897'000.00	712'000.00
Einlage 1 % vom Assekuranzwert	199'000.00	185'000.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>1'096'000.00</b>	<b>897'000.00</b>
<b>Erneuerungsfonds Hirschwiese</b>		
Bestand am 1. Januar	2'164'000.00	1'775'000.00
Einlage 1 % vom Assekuranzwert	419'000.00	389'000.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>2'583'000.00</b>	<b>2'164'000.00</b>
<b>Erneuerungsfonds Staudenbühl</b>		
Bestand am 1. Januar	2'280'000.00	1'968'000.00
Einlage 1 % vom Assekuranzwert	336'000.00	312'000.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>2'616'000.00</b>	<b>2'280'000.00</b>
<b>Erneuerungsfonds Lerchenberg</b>		
Bestand am 1. Januar	3'934'000.00	3'263'000.00
Einlage 1 % vom Assekuranzwert	723'000.00	671'000.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>4'657'000.00</b>	<b>3'934'000.00</b>
Total Einlagen	1'677'000.00	1'557'000.00
Total Entnahmen	0.00	0.00
<b>Total Erneuerungsfonds</b>	<b>10'952'000.00</b>	<b>9'275'000.00</b>
<b>Amortisationskonto Neuguet</b>		
Bestand am 1. Januar	2'215'000.00	2'151'000.00
Einlage mind. 3/4 % vom Anlagewert	96'000.00	64'000.00
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>2'311'000.00</b>	<b>2'215'000.00</b>
<b>Amortisationskonto Hirschwiese</b>		
Bestand am 1. Januar	4'339'000.00	4'215'000.00
Einlage mind. 3/4 % vom Anlagewert	187'000.00	124'000.00
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>4'526'000.00</b>	<b>4'339'000.00</b>
<b>Amortisationskonto Staudenbühl</b>		
Bestand am 1. Januar	4'011'000.00	3'895'000.00
Einlage mind. 3/4 % vom Anlagewert	175'000.00	116'000.00
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>4'186'000.00</b>	<b>4'011'000.00</b>
<b>Total Einlagen</b>	<b>458'000.00</b>	<b>304'000.00</b>
<b>Total Amortisationskonto</b>	<b>11'023'000.00</b>	<b>10'565'000.00</b>
<b>Heimfallkonto Lerchenberg</b>		
Bestand am 1. Januar	9'846'000.00	8'716'000.00
Einlage gemäss Annuitätentabelle	1'130'000.00	1'130'000.00
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>10'976'000.00</b>	<b>9'846'000.00</b>

# Anlagewert

	Bezugsjahr	Ursprünglicher Landkaufpreis	Anlagewert* per 01.01.07	Anlagewert* per 31.12.07	Assekuranzsumme
					Gebäudekostenindex per 1.1.2008 970% v. Basiswert
		CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Neuguet</b>	1950				
Bestand		(72'164.00)	12'865'500.00	12'865'500.00	<b>19'904'400.00</b>
		5.00/m <sup>2</sup>			
<b>Hirschwiese</b>	1952/53				
Bestand		(954'088.00)	24'911'500.00	24'911'500.00	<b>41'865'200.00</b>
		52.00/m <sup>2</sup>			
<b>Staudenbühl</b>	1965				
Bestand		(2'374'457.00)	23'284'000.00	23'284'000.00	<b>33'610'500.00</b>
		179.00/m <sup>2</sup>			
<b>Lerchenberg</b>	1969/73	(Baurecht)			
Bestand			57'781'000.00	57'847'000.00	<b>72'294'100.00</b>
<b>Gesamt-Total</b>		<b>3'400'709.00</b>	<b>118'842'000.00</b>	<b>118'908'000.00</b>	<b>167'674'200.00</b>

\* beinhaltet nur wertvermehrnde Baukosten und Landkaufpreis



# Hypotheken-Verzeichnis

	Bestand am 31.12.2006	+Aufstockung –Amortisation	Bestand am 31.12.2007	Zinsfuss 31.12.2007	Ende der Laufzeit
Siedlung	CHF	CHF	CHF	%	
<b>Neuguet</b>					
ZKB 1. Rang	2'250'000.00		2'250'000.00	3.06	9.09
ZKB 1. Rang	2'145'000.00		2'145'000.00	2.80	3.08
ZKB 1. Rang	1'000'000.00		1'000'000.00	2.59	6.08
ZKB 1. Rang	1'500'000.00		1'500'000.00	2.83	7.08
PK Stadt Zürich 1. Rang	1'656'500.00	–18'500.00	1'638'000.00	3.00	var.
PK Stadt Zürich 2. Rang	580'000.00	–6'000.00	574'000.00	3.00	var.
	<b>9'131'500.00</b>	<b>–24'500.00</b>	<b>9'107'000.00</b>		
<b>Hirschwiese</b>					
UBS 1. Rang	4'225'000.00		4'225'000.00	2.51	3.10
UBS 1. Rang	4'567'000.00	–350'000.00	4'217'000.00	2.77	3.12
UBS 1. Rang	2'850'000.00		2'850'000.00	2.52	9.09
UBS 1. Rang	1'400'000.00		1'400'000.00	3.39	6.12
UBS 1. Rang	3'000'000.00		3'000'000.00	2.60	10.08
PK Stadt Zürich 2. Rang	1'708'500.00	–18'500.00	1'690'000.00	3.00	var.
	<b>17'750'500.00</b>	<b>–368'500.00</b>	<b>17'382'000.00</b>		
<b>Staudenbühl</b>					
UBS 1. Rang	1'815'000.00	–130'000.00	1'685'000.00	2.81	9.09
UBS 1. Rang	7'275'000.00		7'275'000.00	2.82	9.10
UBS 1. Rang	1'500'000.00		1'500'000.00	2.55	10.11
UBS 1. Rang	1'220'000.00	–200'000.00	1'020'000.00	2.50	3.12
PK Stadt Zürich 1. Rang	3'150'000.00	–35'000.00	3'115'000.00	3.00	var.
PK Stadt Zürich 2. Rang	2'177'500.00	–23'500.00	2'154'000.00	3.00	var.
	<b>17'137'500.00</b>	<b>–388'500.00</b>	<b>16'749'000.00</b>		

	Bestand am 31.12.2006	+Aufstockung -Amortisation	Bestand am 31.12.2007	Zinsfuss 31.12.2007	Ende der Laufzeit
Siedlung	CHF	CHF	CHF	%	
<b>Lerchenberg</b>					
ZKB 1. Rang	2'000'000.00		2'000'000.00	3.30	9.08
UBS 1. Rang	4'460'000.00		4'460'000.00	2.91	12.08
ZKB 1. Rang	5'232'000.00	-332'000.00	4'900'000.00	3.52	12.11
SVW 1. Rang	476'000.00	-238'000.00	238'000.00	2.00	12.08
CS 1. Rang	10'000'000.00		10'000'000.00	3.00	9.14
UBS 1. Rang	3'150'000.00	-200'000.00	2'950'000.00	2.94	12.12
UBS 1. Rang	3'000'000.00		3'000'000.00	2.62	6.11
PK Stadt Zürich 2. Rang	6'390'500.00	-70'500.00	6'320'000.00	3.00	var.
PK Stadt Zürich 2. Rang	3'843'500.00	-41'500.00	3'802'000.00	3.00	var.
PK Stadt Zürich 2. Rang	2'500'000.00	-25'000.00	2'475'000.00	3.00	var.
	<b>41'052'000.00</b>	<b>-907'000.00</b>	<b>40'145'000.00</b>		
<b>Total Hypotheken</b>	<b>85'071'500.00</b>	<b>1'688'500.00</b>	<b>83'383'000.00</b>		



# 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
<b>Neuguet</b>	17		20		32		12	18	1	83	25	9	
<b>Hirschwiese</b>	23		15	25	59		18	19	15	151	15	6	11
<b>Staudenbühl</b>	17	11			36	25		36	11	119	80	11	3
<b>Lerchenberg</b>	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
- 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 2008

	Netto-Miete	Heizung + Warmwasser	Treppenhaus	Waschküche Akonto	Antenne	Anteilschein-kapital
	ab CHF	Akonto CHF	CHF	*Lift CHF	CHF	CHF
<b>Neuguet</b>						
2-Zimmerwohnung	875.-	85.-	32.-	5.-		4'300.-
3-Zimmerwohnung	995.-	110.-				4'800.-
4-Zimmerwohnung	1'121.-	135.-				5'100.-
4.5-Zimmerwohnung	1'170.-	145.-				5'600.-
<b>Hirschwiese</b>						
2-Zimmerwohnung	922.-	80.-	30.-	5.-		4'300.-
2.5-Zimmerwohnung	1012.-	95.-				4'900.-
3-Zimmerwohnung	1'088.-	95.-				5'100.-
4-Zimmerwohnung	1'186.-	115.-				6'500.-
4.5-Zimmerwohnung	1'310.-	125.-				6'800.-
5.5-Zimmerwohnung	1'550.-	150.-				8'200.-
<b>Staudenbühl</b>						
1.5-Zimmerwohnung	769.-	60.-	29.-	5.-		3'600.-
3-Zimmerwohnung	1'053.-	95.-				5'800.-
3.5-Zimmerwohnung	1'144.-	95.-				6'500.-
4.5-Zimmerwohnung	1'318.-	110.-				7'800.-
5.5-Zimmerwohnung	1'608.-	125.-				9'100.-
<b>Lerchenberg</b>						
1.5-Zimmerwohnung	954.-	55.-	27.-	5.-/*13.-		4'600.-
2.5-Zimmerwohnung	1'229.-	85.-				5'900.-
3.5-Zimmerwohnung	1'516.-	105.-				7'500.-
4.5-Zimmerwohnung	1'858.-	125.-		*13.-		8'700.-
5.5-Zimmerwohnung	2'074.-	150.-				9'500.-



Die hier aufgeführten Zahlen gelten als Richtlinie. Die Mieten und Nebenkosten verstehen sich monatlich. Mehrpreis je nach Lage und Stockwerk.

# Vorstand / Kontrollstelle / Verwaltung

<b>Vorstand</b>		Telefon	Eintritt	Austritt
Präsident	Werner Berger	044 371 20 27	1992	
	Weinbergstrasse 29, 8107 Buchs			
Vizepräsident	Marcus Fauster	044 362 35 89	2004	
	Hirschgartnerweg 37, 8057 Zürich			
Aktuar/in	Daniel Pfeffer	044 301 16 68	2006	
	Seebacherstrasse 151, 8052 Zürich			
	Pascal Püntener	044 371 60 73	2007	
	Erchenbühlstrasse 40, 8046 Zürich			
	Theo Hilfiker	044 371 74 79	2007	
	Lerchenberg 19, 8046 Zürich			
	Helen Götz	044 371 41 89	1998	
	Lerchenberg 16, 8046 Zürich			
	Trudy Lüthi		1992	2007
	Lerchenberg 43, 8046 Zürich			
	Rita Schmid		2004	2007
	Seebacherstrasse 175, 8052 Zürich			
Delegierte der Stadt Zürich	Mireille Blatter Mathys	G: 044 412 20 97	2007	
	Amt für Städtebau, Postfach, 8021 Zürich			
<b>Kontrollstelle</b>				
	Willi Wettstein		2004	
	Lerchenberg 35, 8046 Zürich			
	Stefan Amstad		2003	
	Rütlistr. 11, 8307 Effretikon			
	Iqbal Khan			
	Bünishoferstrasse 48, 8706 Meilen		2005	
<b>Verwaltung und Sitz der Genossenschaft</b>				
	Lerchenberg 21, 8046 Zürich	Tel: 044 377 60 40		
	E-Mail: info@wohnenzuerich.ch	Fax: 044 377 60 48		
Geschäftsleiter	Franz Burtscher		1996	2007
Geschäftsleiter	Hanspeter Friedli		2007	
	Wingertlistrassen 41, 8405 Winterthur			
Sekretariat	Monika Glauser		2003	
Buchhaltung	Marianne Voss		2004	
Angestellter	Yves Rinderknecht		2003	2007

# Betriebspersonal



<b>Hauswarte</b>		Telefon	Eintritt	Austritt
Neuguet:	Zoran Totic			
	Erchenbühlstrasse 35	076 331 60 08	1998	
Hirschwiese:	Gieri Schmid			
	Weiherstr. 10, 8307 Effretikon	076 331 60 03	2003	
Staudenbühl:	Achilleas Zarampoukas			
	Seebacherstrasse 161	076 331 60 05	1990	
Lerchenberg:	Max Pecoraro			
	Schulstr. 1, 8192 Glattfelden	076 331 60 16	1991	
	René Scheller		1999	2007
Lehrling:	Leandro Di Gregorio		2007	
<b>Maler</b>				
alle Siedlungen:	Erich Imhof			
	Lerchenberg 20	044 371 98 52	1993	
	Achilleas Zarampoukas			
	Seebacherstrasse 161	044 302 88 42	1990	
<b>Reinigung</b>				
Neuguet:	Ursula Mazur		1993	
	Rita Ziörjen-Kälin		2001	
Hirschwiese:	Irmgard Hug-Oser		1976	2007
	Agathe Güntert		1988	
	Schmid Virginia			2007
Staudenbühl:	Angeliki Zarampoukas		1990	
	Rosetta Sbarra-de Luca		2001	
Lerchenberg:	Maria Zumbühl		1986	
<b>Gärtner</b>				
alle Siedlungen:	Mauricio Romo		2005	



# Unsere Geschäftsmieter

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

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

<b>Staudenbühl:</b>	René Maeder	
	Elektronik-Apparatebau	Seebacherstrasse 165
	ASTECH	
	AG für Mess- und Überwachungstechnik	Seebacherstrasse 165
	Swampillai Pathman	
	Restaurant Staudenbühl	Seebacherstrasse 167

<b>Lerchenberg:</b>	TCL Tennis-Club Lerchenberg	Lerchenhalde 2
	Sieglinde Sedleger	
	Massage	Lerchenhalde 2
	Yvonne Zimmermann-Scheifele	
	Coiffeursalon Lerchenberg	Lerchenhalde 2
	Regula und Pierre Sulser	
	Restaurant Lerchenberg	Lerchenhalde 2
	Halina Bolda	
	Energia, Fusspflege und diverse Massagen	Lerchenberg 21
	Ruth Pöhner	
	Praxis Lerchenberg	Lerchenhalde 2

