

BGO Bericht 2012





Inhaltsverzeichnis

Generalversammlung

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung 2013	4
Beschlussprotokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 15. Mai 2012	5

Vorwort des Präsidenten

6

Interview Hedi Studer

8

Bericht der Geschäftsführerin

10

Leben in der BGO

Anlässe	11
Vermietungen und Soziales	13
Neue Genossenschaftsmitglieder	15
Geburten, Todesfälle	15

Bauliches

Sanierungen 2012	16
Bau und Unterhalt im Jahr 2012	18
Bau- und Sanierungsplanung für das Jahr 2013	19
Liegenschaftenverzeichnis	20

Finanzen

Finanzbericht	22
Erfolgsrechnung 2012	24
Bilanz per 31. Dezember 2012	25
Verzeichnis des Anlagevermögens und der Hypotheken per 31. Dezember 2012	26
Details zur Erfolgsrechnung	
Reparaturen/Unterhalt	27
Details zur Bilanz	
Amortisation, Allgemeine Kreditoren	27
Erneuerungsfonds	27
Genossenschaftsfonds, Solidaritätsfonds, Genossenschaftskapital,	28
Mitgliederbestand per 31. Dezember 2012	28
Heizkosten	29
Bericht der Revisionsstelle	30

Organisation

Genossenschaftsorgane und Geschäftsstelle	31
-------------------------------------------	----

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung 2013

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wir laden Sie herzlich zu unserer ordentlichen Generalversammlung ein:

Dienstag, 28. Mai 2013

17.00 Uhr Türöffnung

18.00 Uhr Nachtessen

19.30 Uhr Generalversammlung

Kirchgemeindehaus Oberstrass, Winterthurerstrasse 25, 8006 Zürich

Traktanden


(Details entnehmen Sie bitte dem Einladungsschreiben und den dazugehörigen Beilagen)

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 15. Mai 2012
3. Geschäftsbericht 2012
4. Jahresrechnung 2012
 - a) Beschluss über die Verwendung des Reingewinns
 - b) Abnahme der Rechnung, Entlastung des Vorstandes
5. Ergänzungswahlen Vorstand
6. Projekt Abbruch und Neubau 2020/2025
7. Verschiedenes

Baugenossenschaft Oberstrass



Christian Portmann
Präsident des Vorstands



Esther Weber
Geschäftsführerin

Beschlussprotokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 15. Mai 2012

Um 19.30 Uhr begrüsst der Präsident, Christian Portmann, die Genossenschafterinnen und Genossenschafter und heisst die Gäste (Enrico Magro, Vizepräsident der BG Linth-Escher; Felix Bosshard, Präsident GBMZ; Herrn Schuler, ZKB; Herrn Krapf, Raiffeisenbank sowie Andreas Blattmann, leitender Revisor BDO) herzlich willkommen. 127 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind anwesend. Das absolute Mehr beträgt 64 Stimmen. Die GV ist beschlussfähig.

Traktandum 1: Wahl der Stimmzähler

Es werden vorgeschlagen und einstimmig gewählt: Hugo Lüchinger (Obmann), Caroline Schär, Herr Brenner, Frau André, Frau Carlucci, Frau Schaffroth, Herr Rodriguez, Herr Haller und Herr Schneider.

Traktandum 2: Protokoll der ordentlichen GV vom 17. Mai 2011

Wird einstimmig genehmigt und verdankt.

Traktandum 3: Geschäftsbericht 2011

Der Geschäftsbericht 2011 wird vom Präsidenten und den jeweiligen Ressortleitern/innen erläutert. Seitens der GV liegen keine Fragen oder Wortmeldungen zum Geschäftsbericht vor.

Traktandum 4: Jahresrechnung 2011

a) Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns

Der Vorstand stellt der GV den Antrag, dem Reservefonds CHF 24'000 und dem Genossenschaftsfonds CHF 200'000 zuzuweisen sowie eine Dividende von 2.75% (insgesamt CHF 67'064.45; siehe Geschäftsbericht S. 24) auszuschütten. Der Gewinnvortrag für 2012 beläuft sich auf CHF 209'637.10. Der Antrag wird einstimmig angenommen.

b) Abnahme der Rechnung und Entlastung des Vorstandes

Die Jahresrechnung 2011 wird einstimmig genehmigt. Die GV entlastet den Vorstand für das Geschäftsjahr 2011 einstimmig.

Traktandum 5: Wahlen

a) Vorstand

Die GV verzichtet auf eine Einzelabstimmung und der bisherige Vorstand wird in corpore für die nächsten drei Jahre bestätigt.

b) Präsident

Das Geschäft wird vom Vizepräsidenten geleitet.

Christian Portmann stellt sich zur Wiederwahl und wird von der GV einstimmig für die nächsten drei Jahre bestätigt.

c) Revisionsstelle

Die GV folgt dem Vorschlag des Vorstandes und wählt BDO Visura einstimmig für die nächsten drei Jahre zur Revisionsstelle.

Traktandum 6: Strategie Wohnen^{20XX}

Christian Portmann führt die Teilnehmenden Schritt für Schritt durch die Präsentation.

6.1 Leitlinien zur Strategie Wohnen20XX

Die GV beschliesst einstimmig die Leitlinien und beauftragt damit den Vorstand, danach zu arbeiten.

6.2 Standortevaluation Ersatzneubau 2020/2025

a) Standortevaluation Ersatzneubau

Die GV beauftragt den Vorstand mit 126 Ja-Stimmen (bei 1 Enthaltung), mit der Evaluation eines Standortes für einen Ersatzneubau zu beginnen.

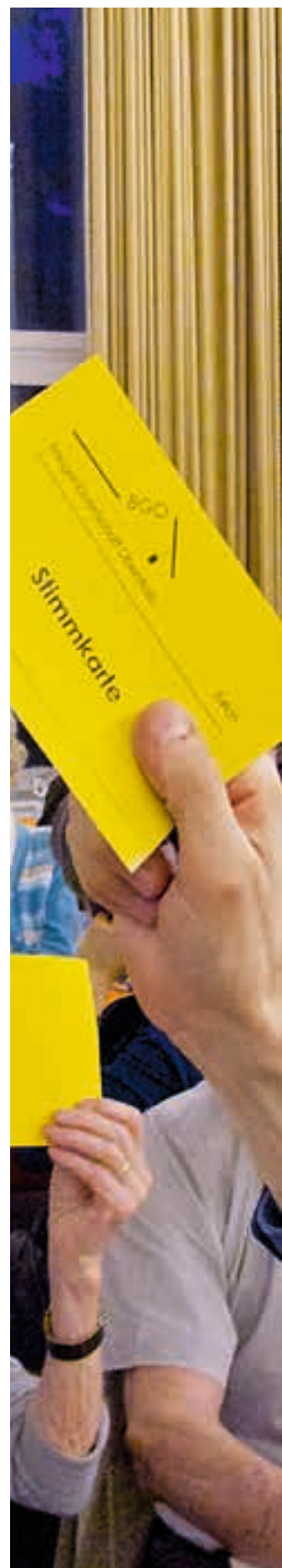
b) Unterbreitung eines Projektantrages bis 2013/2014

Die GV beauftragt den Vorstand mit 126 Ja-Stimmen (bei 1 Enthaltung), der GV bis 2013/2014 einen Projektantrag zu unterbreiten.

Traktandum 7: Verschiedenes

Der Erlös 2011 aus dem Textilcontainer wird wie folgt verteilt: Je CHF 1'000 gehen an Spitex Oberstrass/ Unterstrass, das Theater Rigiblick sowie den Verein Domicil. Zudem gehen CHF 500 an Hanspeter Volkart als Unterstützung für seine Waldspaziergänge.

Christoph Steiner, Aktuar



Vorwort des Präsidenten

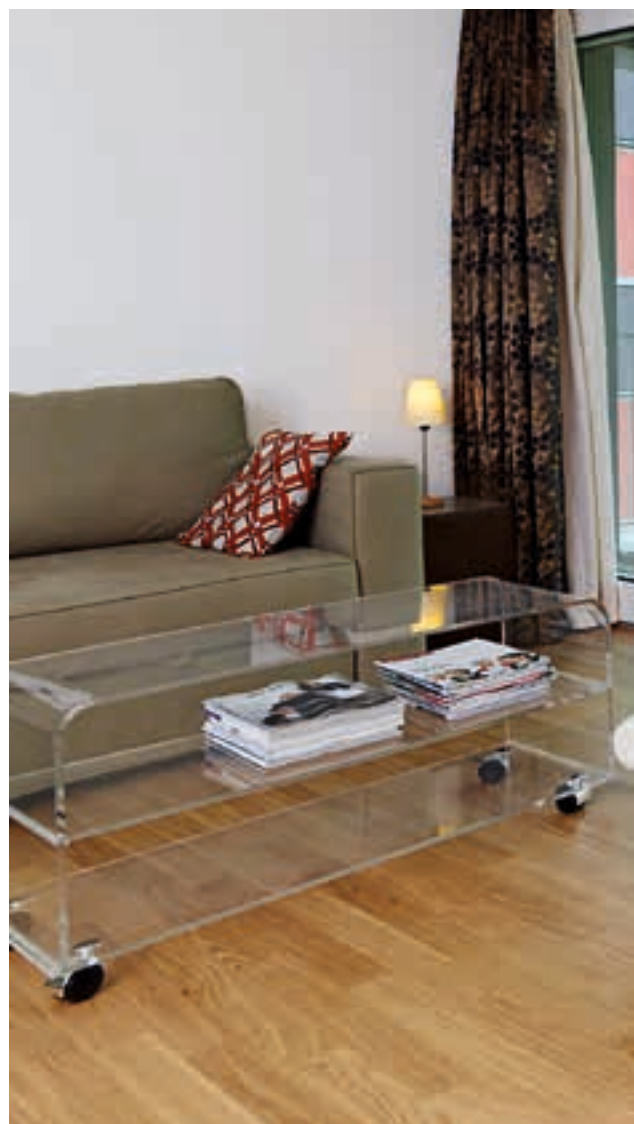
Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

*Drei Meilensteine prägten das vergangene Geschäftsjahr: Die Verabschiedung der **Strategie Wohnen^{20xx}**, die von der Stadt Zürich verliehene Auszeichnung «Nachhaltig Sanieren» für den Scheuchzerhof und das gemeinsame Anpacken der Frage, wo die BGO zwischen 2020 und 2025 einen Teil ihrer Gebäude durch Neubauten ersetzen soll.*

Strategie Wohnen^{20xx}

Die Generalversammlung hat mit der Verabschiedung der **Strategie Wohnen^{20xx}** eine für die kommenden Jahrzehnte massgebende Weichenstellung beschlossen. Die bauliche Erneuerung unserer Liegenschaften, das Kernstück der Strategie, erfolgt künftig zyklisch. Das heisst, dass etwa alle 10 – 15 Jahre ein Teil der BGO-Liegenschaften entweder in der Art der eben abgeschlossenen Gesamt-sanierung Scheuchzerhof instandgesetzt oder durch einen Neubau ersetzt werden soll. Hierüber hat jeweils die Generalversammlung mit einem zeitlichen Vorlauf von 6 – 8 Jahren zu entscheiden.

Die **Strategie Wohnen^{20xx}** beinhaltet wichtige Leitlinien, welche die Weiterentwicklung der BGO sicherstellen sollen. Die BGO bekräftigt damit ihr Bekenntnis zur Nachhaltigkeit. Das von der Stadt Zürich mit der Auszeichnung «Nachhaltig Sanieren» 2012 bedachte Projekt Scheuchzerhof bestätigt diesen Kurs. Lesen Sie dazu den Beitrag auf Seite 18. Die GV 2012 hat den Vorstand beauftragt, den zweiten Umsetzungsschritt der **Strategie Wohnen^{20xx}** an die Hand zu nehmen, nämlich die Planung eines Ersatzneubaus. Dieser soll altersgerechten Wohnraum schaffen wie auch attraktive Wohnungen für jene Leute, die aus Familienwohnungen ausziehen möchten. Am öffentlichen Workshop vom 22. November 2012 bestätigte sich im Dialog mit den Genossenschaftlern, worauf es ankommt: nämlich auf ein breit angelegtes, flexibles, für den Mittelstand sowie auch für weniger Verdienende zahlbares Wohnangebot für alle Generationen. Die Wohnungsgrösse in Quadratmetern spielt dabei eine kleinere Rolle als etwa die Anzahl der Zimmer oder die Verkehrslage. Eine sehr differenzierte Betrachtung erfuhr die Lageeignung für die ältere Generation oder für Familien – beides lässt sich grundsätzlich



mit den einen oder anderen Abstrichen an jedem heutigen Standort der BGO realisieren. Der für die GV 2013 vorgesehene Standortentscheid wird uns damit nicht einfach gemacht – und doch können wir diesen wichtigen Entscheid fällen.

Vorstand – mittelfristige Personalplanung und Reorganisation

Die an der GV und mit einem Inserat in der Zitung lancierte Suche nach neuen Vorstandsmitgliedern hat eine unerwartet grosse Resonanz ausgelöst. Wir durften mit einer ganzen Reihe von qualifizierten Interessentinnen und Interessenten Gespräche führen. An unseren Vorstands- und Kommissionssitzungen konnten sie sich ein Bild von der Vorstandarbeit machen und natürlich stand auch die Frage im Raum, ob ein solches Amt neben einer anspruchsvollen Berufstätigkeit überhaupt Platz hat. Obschon die anstehenden Aufgaben viel Arbeit versprechen,



dürfen wir Ihnen im Hinblick auf eine mittelfristig angelegte Verjüngung des Vorstandes an der kommenden Generalversammlung mehrere hochmotivierte und ausgewiesene Kandidatinnen und Kandidaten vorstellen und zur Wahl empfehlen. Der Vorstand wird für eine Übergangszeit etwas mehr Mitglieder umfassen als bis anhin. Dies ermöglicht eine sorgfältige Einarbeitung und zur Wahrung der Kontinuität gestaffelte Rücktritte. Ab 2013 arbeitet der Vorstand in einer neuen Kommissionsgliederung und für Schlüsselprojekte wird jeweils eine gesonderte Projektorganisation geschaffen. Genaueres dazu folgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Personelle Verstärkung der Geschäftsstelle

Es ist nicht offensichtlich, aber die BGO hat im Bereich des Liegenschaftenerhalts Nachholbedarf und das Arbeitsvolumen wird mit der fortlaufenden

Erneuerung des Gebäudebestandes nicht abnehmen. Mit unserer vergleichsweise kleinen Anzahl von Mitarbeitenden können wir ferien- oder krankheitsbedingte Abwesenheiten nur unzureichend überbrücken und jeder personelle Wechsel bringt einen Abfluss von wertvollem Wissen mit sich. Dies wird mit den in den kommenden Jahren absehbaren Altersrücktritten von mehreren unserer Mitarbeitenden besonders ins Gewicht fallen. Mit der noch im Berichtsjahr erfolgten Besetzung der per Anfang 2013 neu geschaffenen Stelle eines stellvertretenden Geschäftsführers/Technischen Leiters und einer moderaten Aufstockung in der Liegenschaftsbewirtschaftung gehen wir die Bewältigung der Alltags Herausforderungen der Geschäftsstelle an.

Christian Portmann

Die Stadt Zürich zeichnete 2012 den Scheuchzerhof mit dem erstmals verliehenen Preis «Nachhaltig Sanieren» aus. Die Jury zollte damit insbesondere dem partizipativen Prozess bei der Gesamtsanierung ihre Anerkennung.

«Ich schlief auf der Couch in der Stube»



Hedi Studer, 88 Jahre, erinnert sich, wie die BGO früher war.

Im Jahr 1923 wurde die Baugenossenschaft Oberstrass gegründet. 90 Jahre ist das her – ein Jubiläum! 90 Jahre sind eine lange Zeit, zumindest, wenn man sie auf ein Menschenleben bezieht. In unserer Genossenschaft gibt es nur noch wenige Personen, die alles sahen, von damals bis heute, die ganzen Veränderungen dieser Zeitspanne. Eine davon ist Hedi Studer. Sie ist 88 Jahre alt und hat ihr ganzes Leben in der BGO gewohnt. Sie ist eine muntere, pffiffige alte Frau, die frisch und humorvoll erzählt, ihr Gedächtnis funktioniert einwandfrei. Sie lacht viel. Sie empfängt uns in ihrer aufgeräumten Wohnung, in der es viele schöne Bücher hat und Landschaftsbilder an den Wänden; auf dem Holztisch, an den wir uns setzen, liegen eine gehäkelte Decke und ein Telefon.

Frau Studer, wie sind Sie in die BGO gekommen?

Im April 1924 sind meine Eltern, frisch verheiratet, eingezogen. Die Wohnung an der Winterthurerstrasse 97 war gerade fertig, das Treppengeländer fehlte noch. Sie waren die ersten Mieter der BGO. Es gab damals erst die drei Blöcke hier an der Winterthurerstrasse, bis zum Rehlbrunnen. Gegenüber, an der oberen Winterthurerstrasse, stand noch ein Bauernhof. Am 11. Februar 1925 kam ich auf die Welt, sechs Jahre später mein Bruder. Seit 88 Jahren bin ich in der Genossenschaft. In dieser Wohnung hier lebe ich jetzt 60 Jahre.

Wie muss man sich das Familienleben der Studers in den Zwanziger- und Dreissigerjahren des letzten Jahrhunderts vorstellen?

Mein Vater war Metzger beim Niedermann am Münzplatz. Er arbeitete Schicht in der Ausbeinerei. Meine Mutter war Hausfrau. Es gab den Bruder. Meine Eltern schliefen im Elternzimmer, der Bruder hatte ein Zimmer. Dann gab es die Stube, das Zentrum der Familie. Für mich hatte es kein Zimmer. Ich schlief einfach auf der Couch in der Stube.

Sie hatten kein eigenes Zimmer?

Nein, nie. Da staunen Sie jetzt aber. So war das damals. Die Stube war mein Zimmer. Im Winter war es der einzige geheizte Raum, da sass der Vater und las die Zeitung, das Radio lief, mein Bruder machte Aufgaben. Es war immer laut, man war nie allein. Ich habe oft erst um halb elf Uhr abends meine Aufgaben gemacht, oder ich bin um fünf in der Früh aufgestanden. Bis ich mit 28 Jahren heiratete und auszog, schlief ich immer auf der Couch in der Stube. Einmal, als ich in der Handelsschule war und in den Ferien nach meiner Kollegin Ursi fragte, beschied man mir, die sei in Klosters. In einer Ferienwohnung von Freunden. Dort könne

sie ungestört lernen. Für mich war das ein Witz. Sie wohnte in Wollishofen in einem Haus, hatte dort ein eigenes Zimmer. Und jetzt brauchte sie noch die Ruhe einer Ferienwohnung zum Lernen – ich bekam einen Lachanfall.

Was war Ihr Traum, damals auf der Couch?

Lehrerin werden! Immer habe ich davon geträumt. Und ich wusste auch genau, was ich nie wollte: Ins Büro. Nur nie in ein Büro!

Und was ist daraus geworden?

Ich durfte nicht Lehrerin werden, es gab damals einen Numerus Clausus fürs Seminar. Wir hatten die Bianchi-Tochter in der Klasse, die Tochter eines Hals-Nasen-Ohren-Spezialisten am Unispital, und noch zwei andere mehrbessere Töchter. Die haben das Rennen gemacht. Meine Mutter liess sich dann bei Ernst Vaterlaus beraten, damals Rektor an der Hohen Promenade, der unten an der Röslistrasse wohnte und später Regierungsrat wurde, er meinte, die Handelsschule wäre etwas Nützliches. Ich sagte der Mutter: Ou, nei! Aber damals folgte man. Also an die Handeli. So wurde ich schliesslich Sekretärin von Conrad Konzett, dem Chef der Druckerei Konzett & Huber, wo ich dann meinen Mann kennenlernte, einen Buchdrucker.

Wann haben Sie gemerkt, dass Sie in einer Genossenschaft wohnen?

Das habe ich lange nicht gemerkt, sicher nicht als Kind. Eigentlich habe ich es erst begriffen, als ich heiraten wollte. Man konnte damals erst heiraten, wenn man eine Wohnung hatte. Ledige wohnten daheim oder hatten vielleicht ein Zimmer, wie mein Mann unten an der Stampfenbachstrasse. Ich rief also auf der Geschäftsstelle an und liess mich auf die Warteliste setzen für eine Wohnung. Ein Herr Haller war Geschäftsführer. Er sagte mir, dass ich mich anmelden könne, wegen meiner Eltern, und

dass ich weit vorne wäre auf der Liste, an dritter Stelle. Da habe ich gemerkt, das ist eine Genossenschaft. Und als ich dann die Wohnung bekam und den Vertrag unterschrieb, das war 1953, merkte ich es noch einmal. Der Mietzins betrug 1434 Franken. Nicht pro Monat. Im Jahr. Als im Juni 1981 mein Mann plötzlich starb, beruhigte es mich zu wissen, dass die BGO mir nicht die Wohnung kündigen wird. Ich war damals, wie auch heute, froh, in einer Genossenschaft wohnen zu dürfen.

Wie war das für Sie, Ihre erste eigene Wohnung zu haben?

Irgendwann rief Herr Haller an und sagte, wir könnten eine Wohnung anschauen. An der Winterthurerstrasse 91. Die Familie Ebner ziehe nach St. Gallen. Zuerst dachte ich: ou nei! Direkt neben den Eltern! Alle kennen dich, von Kind an. Nein! Das muss ich nicht haben. Mein Mann sagte, du, das ist doch blöd, wenn wir die Wohnung nicht nehmen, und erst noch in einer Genossenschaft! Da hatte er natürlich recht. Wir nahmen die Wohnung, und dann konnten wir heiraten.

Sie hätten mal weggewollt.

Etwas Neues kennenlernen, ja. Aber es war dann doch gut, wie es herausgekommen ist, denn ich konnte meine Eltern pflegen, weil sie so nah waren, sie mussten nicht ins Altersheim. Sie konnten daheim sterben.

Wie erlebten Sie die Mitbewohner im Haus?

Das hat sich völlig verändert. Früher lebten in diesen Dreizimmerwohnungen lauter Familien, oberhalb unserer Wohnung zum Beispiel ein Paar mit zwei Kindern und dem behinderten Bruder des Mannes, und sie hatten einen grossen Hund. Das war immer laut da oben, und überall im Haus war es laut, ein Gekreische, Gebrüll, Kinderstimmen, Lärmen, das war völlig normal. Das fiel einem gar nicht auf, weil es in jeder Familie so war. Es gehörte zu diesen Häusern. Heute ist es ganz still, eine Ruhe, und wenn man mal etwas hört aus einer Wohnung, dann erschrickt man leicht und denkt, ou, was isch ächt?

Haben Sie Kontakt zu Mitbewohnern?

Gelegentlich. Man trifft sich, sagt Hallo, dann sieht man sich wieder lange nicht. Oben wohnt ein deutsches Paar, er Rechtsanwalt, sie Architektin, beide

Berggänger, die holen mich schon mal rauf in ihre Wohnung und zeigen mir Fotos, sie wissen, dass mein Mann und ich auch passionierte Alpinisten waren. Kürzlich konnte der Anwalt seine Bilder an einer Ausstellung zeigen, an der Photo13 in der Maag-Halle, und er hat mich zur Vernissage eingeladen. Wie ich da beim Prime-Tower stand, in dieser neuen Stadtlandschaft, in der Schlange vor dem Eingang zur Halle, die vielen Leute, Hunderte, da fühlte ich mich wie jemand aus der Provinz (sie lacht lange).

Sie überblicken eine lange BGO-Zeit.

Was waren die verrücktesten Momente?

Das Aufregendste war, als es nebenan brannte, kurz vor Weihnachten. Die Frau Schlosser war mit einer Kerze in den Estrich gegangen, um den Weihnachtsschmuck zu holen, berührte einen Vorhang, und dann brannte es dort, der ganze Dachstock. Und unten die Wohnungen. Die BGO hat danach überall im Estrich Licht installiert. Und geblieben ist mir auch, als weiter vorne, dort, wo heute die Geschäftsstelle ist, eine Gasexplosion ein Haus zerstörte, wir sassen beim Znacht, es gab einen lauten Knall. Das hat mir Eindruck gemacht. Und dann gab es natürlich Neuerungen, die alles auf den Kopf stellten. Als die Kohleöfen in den Wohnungen entfernt wurden und die Zentralheizung kam. Das war das Grösste. Und als es eine Waschmaschine gab. Was für eine Erleichterung!

Wenn Sie einen Wunsch offen hätten an die BGO – was wäre das?

Dass man mir die Wasserflecken an der Stubendecke wegmacht.

Das ist kein grosser Wunsch.

In meinem Alter hat man keine grossen Wünsche.

Gehen Sie noch aus?

Aber sicher! Ich singe im Paulus-Chor, ich bin im Frauenverein, regelmässig besuche ich meine Freundinnen im Pflegeheim. Ich bin aktiv und interessiert, mache dies und das.

Dann werden Sie auch ans grosse BGO-Fest am 7. September gehen?

Garantiert. Wobei, in meinem Alter sollte man das Wort «garantiert» nicht mehr verwenden.

*Interview: Mathias Ninck
Foto: Reto Schlatter*

Bericht der Geschäftsführerin

Gesamtsanierung Scheuchzerhof

Der Scheuchzerhof bildete auch 2012 einen Schwerpunkt der Arbeit der Geschäftsstelle. Wiederum mussten viele bauliche und organisatorische Detailfragen bei der Umsetzung mit der Bauleitung vor Ort geklärt und entschieden werden. Wo Küche und Bad ersetzt wurden, mussten die betroffenen Familien vorübergehend in anderen Wohnungen untergebracht werden. Die Sanierungsarbeiten haben sich doch über eine sehr lange Zeit hingezogen und waren teilweise von grossen Immissionen begleitet. Die Bewohnerinnen und Bewohner des Scheuchzerhofs haben diese Belastungen geduldig mitgetragen. Bestimmt hat der intensive Einbezug in die Projektentwicklung, von den Grundrissveränderungen bis hin zur Umgebungsgestaltung, viel zu diesem Verständnis beigetragen. Dennoch erachten wir dies nicht als selbstverständlich und möchten den Bewohnerinnen und Bewohner ganz herzlich für ihre jederzeit konstruktive Mitwirkung danken. Bis Mitte 2013 werden auch die Umgebungsarbeiten abgeschlossen sein, und die Bewohnerinnen und Bewohner werden ihren Hof wieder uneingeschränkt in Beschlag nehmen können.

Die im Zug der Gesamtsanierung des Scheuchzerhofs notwendigen Wohnungswechsel erforderten einiges an Gesprächen und Flexibilität bei allen Beteiligten. Umso mehr freut es uns sehr, dass für alle betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner passende Lösungen gefunden werden konnten.

Betriebliches

2012 führten wir unsere Anstrengungen zur betrieblichen Optimierung weiter. Wir erhielten nicht nur gemeinsam einen verbesserten Überblick über die Vielfalt unserer Tätigkeiten, wir konnten auch wieder Kapazitäten freisetzen. Es zeigte sich aber auch, dass wir uns vermehrt Rechenschaft darüber ablegen müssen, ob alles, was wir tun, auch tatsächlich zu unserem Dienstleistungsangebot gehören muss. Dieser Findungsprozess erfolgt in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand und wird 2013 fortgesetzt.

Seit Anfang 2012 unterstützt uns Sven van Maren, Werkstudent, und hilft mit, die Arbeitsflut zu bewältigen. Er hat sich rasch eingearbeitet und ist trotz teilzeitlicher Anstellung eine wichtige Stütze für das BGO-Team. Im Oktober erlitt Hanspeter Imhof einen

schweren Arbeitsunfall und ist seither leider zu 100 Prozent arbeitsunfähig. Im Sinne einer Notfalllösung waren wir gezwungen, die Gartenarbeiten und den Winterdienst an eine externe Firma zu vergeben. Auch Monika Riederer konnte seit ihrem Unfall im September 2011 ihre Arbeit leider noch nicht wieder aufnehmen, die Treppenhausreinigung im Röslihof musste ebenfalls einer externen Firma übertragen werden.

Nach aufwändiger Suche konnte mit Adrian Kradolfer die neu geschaffene Stelle des Technischen Leiters und Stellvertreters der Geschäftsführerin per Anfang 2013 besetzt werden. Auch die Suche nach einer Nachfolgerin für Regula Trümpy verlief erfolgreich. Mit Sandra Serrenti, die ihre Stelle am 1. Februar 2013 angetreten hat, konnten wir diese Stelle ebenfalls mit einer sehr qualifizierten Person besetzen.

Um den Neuen einen Arbeitsplatz anbieten zu können, wurde die Geschäftsstelle durch die Zusammenlegung mit der nebenliegenden Wohnung erweitert. Wir prüfen zurzeit die räumliche Optimierung der Geschäftsstelle, damit die Zusammenarbeit unter den Mitarbeitenden erleichtert werden kann, wobei das Projekt erst nach der Entscheidung über den Standort für den Ersatzneubau 2020/25 weiter konkretisiert wird.

Esther Weber

Anlässe

Bar und Spiele: Die Vereinigung zweier Anlässe wurde Ende Januar ins Leben gerufen. Die Idee zu spielen – dies vom Nachmittag in den Abend hinein –, gemeinsam ein kleines Nachtessen einzunehmen und dann wieder zu spielen, fand Anklang. Das Buffet wurde mit sehr leckeren Salaten bestückt und so konnten sich alle toll verpflegen. Unvergessen bleibt das Menschenquartett; ein Spiel das eben nur mit vielen Teilnehmern gespielt werden kann.

Der Frühling nahte und mit ihm kamen die starken Regenschauer. Leider wurde das Bouleturnier Opfer eines solchen. Nach nun zehn Jahren Wetterglück musste es leider abgesagt werden.

Das Nachtessen fand – Gemeinschaftsraum sei Dank – statt und wiederum konnte für ganz wenig Geld gut gegessen werden. Drei Gänge für Fr. 15.– und dann noch Rabatt für die Kinder, das findet man wirklich nur bei der F+A.

Nach den Sommerferien sollte ein grosses Sommerfest im Röslihof steigen. Sie konnten es bereits in der «Zytig» lesen, dass sich auch an diesem Datum das Wetter von seiner nassen Seite zeigte. Dank des Gemeinschaftsraums konnte das Fest trotzdem durchgeführt werden. Einige Teile davon sogar draussen im Hof. Am frühen Abend konnten alle ein tolles Konzert der Band «Truffes du soir» geniessen. In der BGO wohnen auch Künstler, die zu entdecken es sich lohnt.

Im November wurde Lotto gespielt; gross und klein fieberte den Zahlen entgegen. Dank dem Trostpreissystem sind in den letzten Jahren die Tränen der Verlierer ausgeblieben und alle gehen zufrieden nach Hause.

Ebenso zufrieden waren die zahlreichen Gäste des Weihnachtsapéros. Sie genossen den Risotto, bereits zum vierten Mal von Ahmed Awada zubereitet, trafen Nachbarn, ehemalige Nachbarn und neue Gesichter. Musik untermalte den Anlass und zog auch immer wieder kleine Kinder in den Bann.

Christine Schwyn



Türme kann man nicht nur mit Klötzen bauen.



Wenn's draussen nicht geht, wird drinnen Fussball gespielt.



Alt und Jung: das Lotto zieht alle gleichermaßen in seinen Bann.



Im Rahmen der Gesamt-
sanierung des Scheuchzerhofs
mussten viele Familien und
Einzelpersonen teils temporär,
teils definitiv umziehen. Für alle
Betroffenen konnten schliess-
lich passende Lösungen
gefunden werden.



Vermietungen und Soziales

Vermietungen

Von den total 38 Vermietungen des letzten Jahres wurden 22 Wohnungen an neue Genossenschafter vergeben und es gab 16 Tauschgesuche.

Die 16 Tauschgesuche wurden aus folgenden Gründen eingereicht:

- 5 Parteien wünschten eine grössere Wohnung;
- 4 Parteien wechselten in eine kleinere Wohnung;
- 3 Parteien zogen wegen der Lage um;
- die restlichen 4 wechselten wegen Umbauten, Zusammenzug mit dem/der PartnerIn oder weil die Wohnung befristet vermietet wurde.

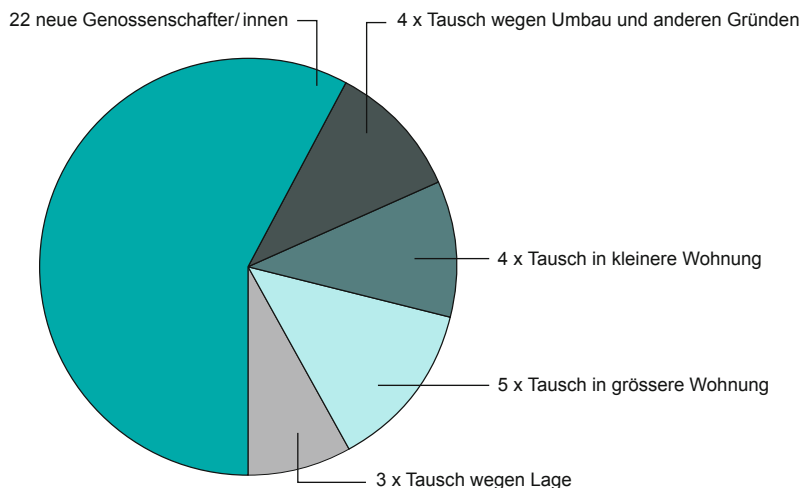
Betrachtet man die 16 Tauschgesuche, welche berücksichtigt werden konnten, so kann festgestellt werden, dass auch im letzten Jahr die interne Mobilität gut funktionierte. So sind die Bedürfnisse bezüglich der Ansprüche an Wohnfläche und Anzahl Zimmer sowie an die Wohnlage je nach Lebens- oder Familienphase verschieden, was diese Umzüge motiviert haben. Einzig bei den alters- und behindertengerechten Wohnungen können wir momentan nichts Adäquates anbieten, was schlussendlich den Austritt aus der BGO zur Folge haben kann.

Für die Kündigungen gab es folgende Hauptgründe: In 4 Fällen war es der Zusammenzug mit einer/m PartnerIn, 4 Personen sind verstorben, zwei Parteien gingen in ein Pflegeheim oder in eine Alterswohnung, weitere zwei sind in eine grössere Wohnung gezogen und zwei Wohnungen waren unterbesetzt. Weitere uns bekannte Gründe waren Heirat und Trennung sowie die Beendigung eines befristeten Mietvertrages.

Die Kommission Vermietungen und Soziales ist letztes Jahr auf einzelne Mieter zugegangen, deren Wohnungen nicht so bewohnt wurden, wie dies ursprünglich im Mietvertrag vorgesehen war: In zwei Fällen hat dies zur Kündigung des Mietvertrages geführt.

Auch im letzten Jahr sind viele Wohnungssuchende an die BGO gelangt, die sich in schwierigen Lebenssituation befanden. Die Kommission Vermietung und Soziales versucht jeweils bestmöglich im Sinne der einzelnen Antragstellenden wie auch der gesamten Genossenschaft zu entscheiden. Leider konnten beide Anliegen nicht immer auf einen Nenner gebracht werden.

Vermietungen im Jahr 2012



Soziales

Der Wohlfahrtsfonds wurde wiederum nicht genutzt, das Vermögen beträgt inzwischen über CHF160'000.–.

Im letzten Jahr haben 13 Personen einen runden Geburtstag ab 70 Jahren gefeiert, es waren dies 3 Neunzigjährige, 6 Achtzigjährige und 4 Siebzigjährige. Die Übergabe durch Mitglieder der Kommission Vermietung und Soziales eines kleinen Präsensts mit den Gratulationen des Vorstandes und der Geschäftsstelle sind auch letztes Jahr sehr positiv aufgenommen worden. Wir wurden jeweils sehr herzlich empfangen und da die Mehrheit der Jubilare schon seit sehr langer Zeit in der BGO wohnt, waren die Gespräche auch sehr interessant.

2012 sind ganz wenige Reklamationen, die das nachbarschaftliche Zusammenleben betrafen, bei uns eingegangen.

Patrick Ochsner



Neue Genossenschaftsmitglieder

Im Jahr 2012 konnten wir als Genossenschaftler/innen und Mieter/innen begrüßen:

Herr A. Freimüller und Frau A. Hüsler	Scheuchzerstrasse 192
Frau D. Übelhör	Winterthurerstrasse 91
Frau S. Lichtensteiger und Herr O. Abaz	Winterthurerstrasse 89
Herr O. Sefil	Riedtlistrassen 37
Herr R. Ferrari	Winterthurerstrasse 114
Frau D. Hämmerli und Herr D. Strebel	Winterthurerstrasse 114
Herr R. Obrist und Frau M. Fries	Winterthurerstrasse 124
Frau A. Sannet	Winterthurerstrasse 101
Herr M. und Frau T. Müller	Winterthurerstrasse 119
Herr S. Tehlar	Riedtlistrassen 35
Herr J. Bubenhofer und Frau A. Feistle	Scheuchzerstrasse 140
Frau I. Löpfe	Riedtlistrassen 35
Frau A. Clarke	Winterthurerstrasse 112
Herr F. Gebert und Frau N. Eberle	Röslistrassen 21
Frau A. Zoronjic und Herr E. Gurguska	Winterthurerstrasse 114
Frau U. Niiranen	Scheuchzerstrasse 138
Frau D. Csuka	Winterthurerstrasse 112
Frau P. Padovan	Langmauerstrasse 26
Frau A. Bucher	Scheuchzerstrasse 194
Herr F. Pires da Silva und Frau M. Soares Fernandes	Scheuchzerstrasse 190
Herr E. und Frau N. Wilhelm	Röslistrassen 27
Frau J. Noser und Herr A. Pekdemir	Scheuchzerstrasse 126

Geburten

09.01.2012 Aian , der Familie Rudi	Winterthurerstrasse 123
12.04.2012 Noah Joël , der Familie Klötzli-Lambros	Winterthurerstrasse 97
08.05.2012 Yuma , der Familie Indino	Winterthurerstrasse 89
12.08.2012 Mona , der Familie Urech/Hovsepyan	Langmauerstrasse 68
30.11.2012 Zahraa , der Familie Awada-Najem	Winterthurerstrasse 107

Todesfälle

Im Jahr 2012 sind folgende Genossenschaftler/innen und Mieter/innen verstorben. Wir sprechen den Hinterbliebenen unser herzliches Beileid aus.

Frau Rosa Cilara	Winterthurerstrasse 118
Frau Elvira Hasler	Röslistrassen 21
Herr Gebhard Schneider	Scheuchzerstrasse 134
Herr Fredy Wigger	Langmauerstrasse 30

Sanierungen 2012

Das Sanierungsprogramm **Wohnen 2010^{PLUS}**, beschlossen an der GV vom 10. Mai 2006, wurde anlässlich der ausserordentlichen GV vom 19. November 2010 um das Projekt für eine Gesamtanierung Scheuchzerhof erweitert. 2012 wurden folgende Vorhaben ausgeführt:

Fassadensanierung, neue Farbgebung und Balkonersatz bei allen Liegenschaften	
Scheuchzerstrasse 186, 194/196, 198	Fensterersatz, Wärmedämmung und neue Farbgebung gemäss Farbkonzept sowie Balkonersatz (194/196) bzw. Erstellung Balkone hofseitig (186/198)
Ergänzung und Erweiterung des Wohnraumangebots	
Scheuchzerstrasse 194/196	Ausbau Dachgeschoss, Bau einer 2 ½-Zimmer-Dachwohnung (194) sowie Schaffung zweier 5 ½-Zimmer-Maisonette-Wohnungen (196)
Solaranlagen	
Scheuchzerstrasse 194/196	Solaranlagen (Kollektoren-Fläche von total 20 m ² zur Warmwasseraufbereitung mit Unterstation)
Allgemeine Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten	
Scheuchzerstrasse 186	Strangsanierung und Grundrissveränderungen rechte und linke Seite: Wohnküche, sep. WC, Bad
Scheuchzerstrasse 198	Grundrissanpassungen Küche/Wohnen
Winterthurerstrasse 119 2/r Röslistrasse 21 2/r Langmauerstrasse 30 1/r	Wohnraumsanierungen
Winterthurerstrasse 123, Geschäftsstelle	Erweiterung, Zusammenlegung mit Wohnung
Instandsetzungs- und Malerarbeiten	Mieterwechselbedingt wurden 29 Wohnungen und 3 Bastelräume instandgesetzt. 7 Wohnungen wurden auf Mieterwunsch neu gestrichen.
Einstellgarage Scheuchzerhof	Verlegung Motorrad-Parkplätze, Auffrischung



Sind die einzelnen Elemente zusammengefügt, hievt der Baukran den vorgefertigten Balkonturm an seinen Bestimmungsort.

Bau und Unterhalt im Jahr 2012

Aus der Kommission

Die Sanierung der Gebäude im Scheuchzerhof ging Anfang 2012 in die zweite Etappe. Da wir aus der ersten Bauetappe viele Erkenntnisse gewonnen hatten und viele Details übernehmen konnten, waren weniger Diskussionen nötig. Die Gartengestaltung und der Heizungsersatz gaben dennoch einiges zu planen und so kamen wir nicht in Versuchung, uns zurückzulehnen.

Für das Sanierungsprojekt Scheuchzerhof durften wir am 1. November 2012 von Stadtpräsidentin Corine Mauch die Auszeichnung «Nachhaltig Sanieren» entgegennehmen.

Dieser Wettbewerb war von der Stadt Zürich erstmalig lanciert worden, um die Sanierung von Bauten als Alternative zum Abreissen und Neubauen zu fördern. Es ging dem Stadtrat aber auch darum, neben den heute meist gut berücksichtigten Aspekten Wirtschaft und Umwelt den Fokus auf die Sozialverträglichkeit zu legen – gemeint ist damit, dass die Mietzinsen nach der Sanierung nur moderat erhöht werden, dass die Bewohner in ihre Siedlung zurückkehren können und dass bei allem eine umfassende Information und Mitwirkungsmöglichkeit der Betroffenen besteht.

Es freut uns ausserordentlich, dass es uns im Scheuchzerhof offenbar gelungen ist, diese Eckwerte umzusetzen. Im Jurybericht heisst es: «Die Jury beeindruckte vor allem die Ausgewogenheit in allen bewerteten Dimensionen – Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Die mit der Sanierung Scheuchzerhof gewonnenen Erkenntnisse sind im Übrigen für die Weiterentwicklung der BGO sehr wertvoll und Massstab für künftige Sanierungen.»

Dieses Projekt kam in seiner «ausgezeichneten Qualität» zustande – dank dem Willen aller Projektbeteiligten. Wir danken an dieser Stelle besonders Peter Schneider und Dagmar Uebelhör (team 4 Architekten), Marcel Jenny und Ralph Nötzli (Positor AG Bauleitung) sowie den BewohnerInnen des Scheuchzerhofs für die konstruktive Mitwirkung.

Sanierung Scheuchzerhof

Die zweite Bauetappe ist geschafft: Alle Häuser im Scheuchzerhof sind energetisch saniert, Solaranlagen liefern warmes Wasser, ein Teil der Wohnungen hat

neue Grundrisse erhalten, ist modernisiert und den Mietern übergeben worden.

Die Gartengruppe, bestehend aus Bewohnerinnen und Bewohnern des Scheuchzerhofes, setzte sich nach der Infoveranstaltung mit dem Umgebungs-konzept auseinander und brachte Anregungen, Gedanken und Änderungswünsche an. Davon konnte einiges umgesetzt werden, anderes musste aus technischen oder betrieblichen Gründen bei der geplanten Ausführung belassen werden.

Kurz vor Jahresende zeigte sich, dass ein Heizungsersatz dringend ist. Mit der frisch verabschiedeten BGO-Strategie schien ein Ersatz der bestehenden Gasheizung durch etwas Gleiches nicht angemessen. Daher entschloss sich der Vorstand, die alte Gasheizung durch Wärmepumpen und Erdsonden zu ersetzen. Die Planung musste zügig vorangehen, damit die Bohrungen für die Sonden noch vor den Gartenarbeiten fertig gestellt werden können.

Im Namen der Kommission und des Vorstandes möchten wir allen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern, die die Unannehmlichkeiten der Bauerei erdulden mussten, für ihr Wohlwollen und die Zusammenarbeit danken. Dank geht auch an all jene, die mitgeholfen haben, dass die Arbeiten für die zwei ersten Etappen termingerecht und erfolgreich zu Ende gingen und wir nun zuversichtlich in die letzte Etappe steigen können.

Röslihof

Im Röslihof mussten wir uns plötzlich mit der Gartendenkmalpflege auseinandersetzen. Dabei wollen wir am Werikonweg nur einen abschliessbaren Velounterstand bauen. Die Gartendenkmalpflege will auch die zur Strasse hin gehenden Teile des Gartens schützen, was uns nicht einleuchtet, der Konflikt ist noch nicht gelöst. Daneben wurden noch weitere Unterhalts- und Bauvorhaben geplant und umgesetzt – siehe Liste Wohnen 2010^{Plus} / Sanierungen 2012.

Christian Gerber



Bau- und Sanierungsplanung für das Jahr 2013

Nachstehend die geplanten Bauvorhaben der nächsten Monate. Dieser generellen Information folgt jeweils eine direkte Information der betroffenen Bewohner/innen.

Scheuchzerstrasse 186, Januar bis Februar 2013

Kanalisationsarbeiten: Massnahmen gegen Rückstauungen, Umleitung Meteorwasser

Heizungersatz Scheuchzerhof, Januar bis Sommer 2013

Bohrungen für Erdsonden, Heizungersatz

Umgebungsgestaltung Scheuchzerhof, Februar bis Mai 2013

Terrainanpassungen, Weggestaltung, Bepflanzung

Scheuchzerstrasse 196, 2013

Ausbau zweier Einzelgaragen zu Ateliers

Scheuchzerstrasse 192, 2013

Ausbau zweier Ateliers im Untergeschoss

Scheuchzerstrasse 138/140, Juni bis September 2013

Ausbau beider Dachgeschosse: Schaffung zweier 5½-Zimmer-Maisonette-Wohnungen sowie zumietbarer Studios

Scheuchzerstrasse 140 rechts: Strangsanierung, Erneuerung von Küche und Bad
Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung der Häuser Scheuchzerstrasse 138/140 sowie Langmauerstrasse 58/60, Vorplatzgestaltung Scheuchzerstrasse 138/140

Winterthurerstrasse 123/Langmauerstrasse 90, Sommer/Herbst 2013

Umbau Geschäftsstelle



Das eindruckliche Ergebnis der Gesamtsanierung ist nicht nur Resultat von guter Planung, sondern auch von viel Detailarbeit.

Liegenschaftenverzeichnis

Siedlungen	Anzahl Wohnungen nach Zimmerzahl						Ge- schäfts- lokale	Auto- einstell- plätze	Auto- abstell- plätze	Motor- räder
	1	2-2½	3-3½	4-4½	5-5½	6-6½				
Obere Winterthurerstrasse										
Winterthurerstrasse 98–138	6	11	58	3				21	3	5
Milchbuckstrasse 81–84	1	4	14	9						
Garage Winterthurerstrasse								19		
Untere Winterthurerstrasse										
Winterthurerstrasse 89–123	1	8	47	11			5		3	
Langmauer-/Scheuchzerstr.										
Langmauerstrasse 58–90	1	10	26	11	12	1	1			
Scheuchzerstrasse 126–140		5	9	15	6					
Röslihof										
Röslistrasse 21–29		1	13	3	7		1	3	3	
Werikonweg 5, 7		2	10		2			3	2	
Langmauerstrasse 20–30		2	21	4	2		2	7	4	
Riedtlistrasse 35, 37		1	15							
Scheuchzerhof										
Scheuchzerstrasse 186–198		2	18	17	5	1	1	2	4	
Tiefgarage Scheuchzerstr.								39		3
Total 395 Wohnungen	9	46	231	73	34	2	10	94	19	8



Finanzbericht



Geschäftsgang

Die Mietzinseinnahmen im Jahr 2012 sind trotz genereller Mietzinssenkung leicht angestiegen, da insbesondere mit der Gesamtanierung Scheuchzerhof zusätzliche Mieteinnahmen generiert wurden. Die Bruttorendite liegt mit 9.5% etwas tiefer als im Vorjahr, jedoch weiterhin deutlich über dem Branchenvergleichswert der WBG-CH¹⁾ von 8%. Dies hängt mit den vergleichsweise tieferen Anlagekosten bei gleichzeitig höherem durchschnittlichem Gebäudeversicherungswert pro Wohnung zusammen. Auf der Ausgabenseite standen die Kosten aufgrund unserer Bautätigkeit im Scheuchzerhof im Vordergrund. Zusammenfassend wurde im Berichtsjahr für 6'028'453.50 Franken renoviert und saniert.

Dementsprechend stieg das Anlagevermögen um 2'630'976.80 Franken. Für den Liegenschaftenunterhalt wurden 983'943.50 Franken aufgewendet und die zusätzlich getätigten werterhaltenden Investitionen betrugen 2'413'533.20 Franken. Der Verwaltungsaufwand hat aufgrund des höheren Personal-, Beratungs- und Vorstandsaufwands (Strategie, Überstunden) gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Weil der Lohn der Geschäftsleitung nicht, wie in anderen Genossenschaften zum Teil üblich, anteilmässig auf den Unterhalt/Bau umgelegt wird, liegt unser Verwaltungsaufwand mit 10.7% der Mieteinnahmen daher leicht über dem Mittelwert der WBG-CH.

¹⁾ Die BGO beteiligt sich seit vielen Jahren an der Kostenstatistik der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG-CH) dem Dachverband der gemeinnützigen Bau- und Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz. Die angeführten Vergleichswerte beziehen sich auf Baugenossenschaften vergleichbarer Grösse und geben einen Hinweis über die Positionierung der BGO.

Fremdkapital

Das Fremdkapital ist ausgewogen auf verschiedene Gläubiger verteilt. Gleiches gilt in zeitlicher Hinsicht für die Fälligkeiten. Der Stand unserer Darlehenskasse hat im Jahr 2012 um rund 746'000 Franken zugenommen und macht 30.94 % (Vorjahr 29.48 %) unseres Fremdkapitals (ohne Kreditoren) aus. Die Fremdverschuldung beträgt 31.4 % des Gebäudeversicherungswertes. Sie liegt immer noch deutlich unter dem Vergleichswert der WBG-CH von 43.3 %. Trotz der Zunahme der Fremdverschuldung hat der Finanzaufwand weiter abgenommen. Dazu hat auch die erfolgte Reduktion des Zinssatzes von 2.0 % auf 1.75 % der Darlehenskasse beigetragen. Der Verschuldungsgrad (Hypotheken in % der Anlagekosten) ist mit 43.9 % massiv tiefer als der Vergleichswert von WBG-CH von 65.8 %. Aufgrund der tiefen Fremdverschuldung beträgt der Finanzaufwand lediglich 13.2 % (Vorjahr 14.5 %; WBG-CH 21.9 %) der Mieteinnahmen.

In den letzten fünf Jahren sind knapp 13 Mio. Franken in die Liegenschaften investiert worden. Im gleichen Zeitraum hat sich der Bestand der Hypotheken per Saldo praktisch nicht verändert. Die Investitionen konnten somit aus der Darlehenskasse (Geldzufluss ca. 2.4 Mio. Franken) sowie vor allem aus dem erwirtschafteten Cash flow von kumuliert knapp 10 Mio. Franken finanziert werden.

Dividende

Unter Berücksichtigung des für die BGO verbindlichen Rechnungsreglements der Stadt Zürich²⁾ schlägt der Vorstand der Generalversammlung die Ausschüttung einer Dividende von 2.25 % auf dem Anteilscheinkapital vor.

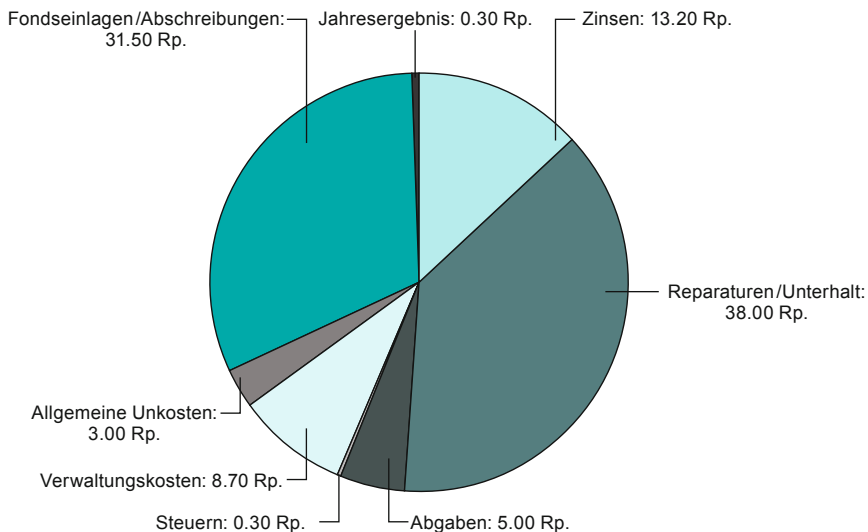
Ausblick

Im Hinblick auf die Umsetzung der **Strategie Wohnen^{20XX}** und unsere beschlossenen Ziele der Nachhaltigkeit in allen Dimensionen gilt es in den nächsten Jahren, das Mietzinsmodell von 1996 zu aktualisieren, die bestehende Fremdfinanzierung (Hypotheken und Darlehenskasse) optimal auszurichten sowie erste Belastungen des Genossenschaftsfonds abzuwickeln.

Beat Högger

Bank	Betrag	Zins	Fälligkeit
Genossenschaffter (Darlehenskasse)	11'644'218.55	1.75 %	Innerhalb 3 Mte
ZKB (Fester Vorschuss)	1'500'000.00	0.50 %	14.01.2013
Raiffeisenbank (Fester Vorschuss)	5'000'000.00	0.53 %	05.03.2013
UBS (Fester Vorschuss)	5'000'000.00	0.40 %	31.03.2013
ZKB (Hypothek)	200'000.00	1.82 %	07.10.2013
ZKB (Hypothek)	3'750'000.00	1.82 %	07.10.2013
UBS (Hypothek)	5'000'000.00	3.29 %	02.04.2015
ZKB (Hypothek)	3'240'000.00	2.13 %	04.04.2014
ZKB (Hypothek)	2'300'000.00	2.13 %	04.04.2014

Mit einem Franken Miete bezahlen Sie:



²⁾ Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement), Stadtratsbeschluss vom 19. November 2003 (841.170)

Erfolgsrechnung 2012

Aufwand	2012	2011
Passivzinsen		
Hypothekarzinsen	500'963.83	
Zinsen Darlehenskasse	207'084.30	
Diverse Zinsen	–	708'048.13
		769'485.01
Reparaturen und Unterhalt		
Löhne/Material und Unterhalt	304'543.55	
Externe Reparaturen/Unterhalt	1'745'034.15	2'049'577.70
		1'243'827.05
Abgaben		
Wasser/Abwasser	171'138.65	
Meteorwasser	21'583.30	
Kehrichtabfuhr	39'974.00	
Strom	34'905.80	
Cablecom (Kabel-TV)	458.00	268'059.75
		272'689.65
Steuern		15'970.00
		129'197.05
Verwaltungskosten		
Löhne Verwaltung	254'980.30	
Sozialleistungen (alle Mitarbeiter)	124'571.30	
Diverse Kosten	10'536.30	
Entschädigung Vorstand	72'249.00	
Revision/Kontrollstelle	7'452.00	469'788.90
		421'368.10
Allgemeine Unkosten		
Versicherungen	60'455.05	
Bürokosten	45'173.25	
Beratungen	18'660.80	
Offizielle Anlässe	9'209.35	
Diverse Kosten	28'983.52	162'481.97
		154'574.40
Fondseinlagen/Abschreibungen		
Erneuerungsfonds	1'198'499.00	
Abschreibung Liegenschaften	469'776.75	
Abschreibung Mobiliar	30'423.90	1'698'699.65
		1'873'269.45
Jahresergebnis		15'261.09
		478'344.30
Total Aufwand		5'387'887.19
		5'342'755.01

Ertrag	2012	2011
Mietzinseinnahmen	5'356'933.55	5'296'763.60
Aktivzinsen	1'007.65	18'736.00
Sonstige Erträge	29'945.99	27'255.41
Total Erträge	5'387'887.19	5'342'755.01

Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Jahresgewinnes 2012		
Gewinnvortrag Vorjahr		209'637.10
Jahresgewinn 2012		15'261.09
Total zu verteilen		224'898.19
Zuweisung Reservefonds		–7'000.00
Dividende 2.25 % (auf 2'494'000.00)		–55'752.50
Vortrag auf neue Rechnung		162'145.69

Bilanz per 31. Dezember 2012

Aktiven	2012		2011
Flüssige Mittel			
Kassa	4'275.95		
Bank	451'562.58	455'838.53	1'736'836.57
Debitoren			
Mieterdebitoren	24'611.15		
Diverse Debitoren	29'863.55		
Eidg. Steuerverwaltung	352.70	54'827.40	20'883.06
Anteile «Mehr als Wohnen»		10'000.00	10'000.00
Transitorische Aktiven		398'082.36	239'944.71
Total Umlaufvermögen		918'748.29	2'007'664.34
Anlagen			
Liegenschaften	58'397'251.25		
Garagen/Heizungen	766'770.95		
Amortisation	-12'656'138.20	46'507'884.00	44'346'683.95
Mobiliar/Maschinen			
Büromobiliar	8'314.45		
EDV	25'042.85		
Maschinen Unterhalt	14'141.10		
Gemeinschaftsraum	4'589.25	52'087.65	43'834.75
Total Anlagevermögen		46'559'971.65	44'390'518.70
Total Aktiven		47'478'719.94	46'398'183.04

Passiven	2012		2011
Kreditoren			
Mieterkreditoren	404'763.50		
Allgemeine Kreditoren	1'365'961.65	1'770'725.15	1'334'289.20
Darlehenskasse		11'644'218.55	10'865'232.45
Hypotheken		25'990'000.00	25'990'000.00
Rückstellungen/Fonds			
Erneuerungsfonds	3'214'723.75		
Genossenschaftsfonds	500'000.00		
Solidaritätsfonds (Wohlfahrtsfonds)	162'384.80	3'877'108.55	3'823'108.55
Transitorische Passiven		1'037'769.50	1'008'851.30
Total Fremdkapital		44'319'821.75	43'021'481.50
Anteilsscheine			
Genossenschafter/innen	2'089'000.00		
Partner/innen	117'000.00		
Externe Genossenschafter/innen	288'000.00	2'494'000.00	2'460'000.00
Gesetzliche Reserven		440'000.00	416'000.00
Betriebsvorschlag			
Vortrag Vorjahr	209'637.10		
Betriebserfolg	15'261.09	224'898.19	500'701.54
Total Eigenkapital		3'158'898.19	3'376'701.54
Total Passiven		47'478'719.94	46'398'183.04



Verzeichnis des Anlagevermögens und der Hypotheken per 31. Dezember 2012



Siedlungen	Anzahl Wohnungen	Bezugsjahr	Anlagevermögen gemäss Bilanz	Versicherungswert	Hypothek gemäss Bilanz	Hypotheken Gläubiger
Obere Winterthurerstrasse	106	1929/1930	12'755'383.10	28'594'000.00	8'750'000.00	UBS, ZKB
Untere Winterthurerstrasse	67	1924/1926	10'741'199.70	19'482'350.00	5'000'000.00	UBS
Langmauer-/Scheuchzerstr.	96	1926/1927	13'628'325.50	30'300'250.00	6'700'000.00	Raiffeisen, ZKB
Röslhof	83	1928	10'576'783.75	23'746'800.00	3'240'000.00	ZKB
Scheuchzerhof	43	1931	10'695'559.20	15'775'500.00	2'300'000.00	ZKB
Zwischentotal	395		58'397'251.25	117'898'900.00	25'990'000.00	
Einstellgarage Winterthurerstrasse 112–118		1964	13'257.90	— ¹⁾		
Einzelgaragen Langmauerstrasse 20–26		1949	38'680.00	161'800.00		
Einstellgarage Scheuchzerstrasse 186–198		1978	316'700.00	1'346'200.00		
Heizzentrale Winterthurerstrasse			162'178.25 ²⁾	— ¹⁾		
Heizzentrale Röslhof			118'460.00	443'000.00		
Heizzentrale Scheuchzerhof			117'494.80	— ¹⁾		
Landkosten (in den Anlagenkosten bereits enthalten)						
Total	395		59'164'022.20	119'894'900.00	25'990'000.00	

¹⁾ Der Betrag ist in der entsprechenden Siedlung enthalten.

²⁾ Investitionen vor 1997 sind in der Siedlung enthalten.

Details zur Erfolgsrechnung

Reparaturen/Unterhalt	
Sanierungen (werterhaltende Anlageinvestitionen)	2'413'533.20
Renovationen/Reparaturen im Auftragsverhältnis	679'399.95
Reparaturen/Unterhalt durch BGO-Mitarbeiter	304'543.55
Aufwendungen Reparaturen/Unterhalt	3'397'476.70
Finanzierung durch Erneuerungsfonds	-1'347'899.00
Saldo per 31. Dezember 2012	2'049'577.70

Details zur Bilanz

Amortisation	
Saldo per 31. Dezember 2011	12'186'361.45
Abschreibungen 2012 auf Liegenschaften	469'776.75
Saldo per 31. Dezember 2012	12'656'138.20

Allgemeine Kreditoren	
AHV-Ausgleichskasse	1'029.30
Steuerverwaltung	71'612.35
Lieferanten/Handwerker	1'100'823.00
Diverse Kreditoren (Abgaben)	192'497.00
Saldo per 31. Dezember 2012	1'365'961.65

Erneuerungsfonds	
Saldo per 31. Dezember 2011	3'364'123.75
Einlage gemäss städtischem Rechnungsreglement	1'198'499.00
Zwischentotal	4'562'622.75
Entnahme für Renovationen/Sanierungen 2012:	
Scheuchzerstrasse 186	-393'364.05
Scheuchzerstrasse 194	-266'421.80
Scheuchzerstrasse 196	-300'940.60
Scheuchzerstrasse 198	-263'573.95
Scheuchzerhof, übrige Liegenschaften	-123'598.60
Saldo per 31. Dezember 2012	3'214'723.75



Genossenschaftsfonds	
Saldo per 31. Dezember 2011	300'000.00
Zuweisung aus Gewinn 2011	200'000.00
Entnahme 2012	0.00
Saldo per 31. Dezember 2012	500'000.00

Solidaritätsfonds (vormals Wohlfahrtsfonds)	
Saldo per 31. Dezember 2011	158'984.80
Einnahmen von Vertragsgebühren	3'400.00
Unterstützungsbeiträge im Jahr 2012	0.00
Saldo per 31. Dezember 2012	162'384.80

Genossenschaftskapital	
Das Genossenschaftskapital hat sich durch 18 Austritte und 26 Eintritte (einschliesslich Partner/innen, welche ein Stimmrecht erworben haben) wie folgt verändert:	
Stand per 31. Dezember 2011	2'460'000.00
Rückzahlungen 2012	-96'000.00
Neuzeichnungen 2012	130'000.00
Stand per 31. Dezember 2012	2'494'000.00

Mitgliederbestand per 31. Dezember 2012	Anzahl	Kapital
• mit Wohn- und Stimmrecht	384	2'084'000.00
• mit Stimmrecht (Partner/innen)	39	117'000.00
• externe (nicht in BGO wohnend)	96	288'000.00
• Ladenlokale	1	5'000.00
Total	520	2'494'000.00

Heizkosten

Heizzentrale Winterthurerstrasse 117	2011/2012	2010/2011
Brennstoffe (Gas, Öl)	216'086.55	203'050.85
Strom	6'025.20	6'309.10
Tankreinigung/Kaminfeger	1'830.00	2'037.00
Abonnemente/Feuerungskontrolle	4'521.45	5'469.85
Versicherung	250.00	250.00
Bedienung	5'000.00	5'000.00
Total Heizkosten	233'713.20	222'116.80

Heizzentrale Scheuchzerhof	2011/2013	2010/2011
Brennstoffe (Gas, Öl)	Abrechnung erfolgt über den Zeitraum von 2011/2013	49'193.30
Strom		1'410.15
Tankreinigung/Kaminfeger		733.45
Abonnemente/Feuerungskontrolle		1'717.80
Versicherung		150.00
Bedienung		2'000.00
Total Heizkosten	–	55'204.70

Heizzentrale Röslihof (Contracting)	2011/2012	2010/2011
Heizung	91'710.10	88'211.85
Warmwasser	26'176.50	25'834.35
Total Heizung/Warmwasser	117'886.60	114'046.20



Bericht der Revisionsstelle



Tel. 044 444 35 55
 Fax 044 444 35 35
 www.bdo.ch

BDO AG
 Fabrikstrasse 50
 8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Oberstrass Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang, Seite 24-25) der Baugenossenschaft Oberstrass Zürich für das am 31.12.2012 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, 5. April 2013

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor
 Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Isabel Burgherr

Zugelassene Revisionsexpertin

Genossenschaftsorgane und Geschäftsstelle

Vorstand

Präsident:	Christian Portmann, Dr. iur., Scheuchzerstrasse 132
Vizepräsident:	Beat Högger, lic. iur. RA, Scheuchzerstrasse 192
Mitglieder:	Christian Gerber, Lehrer, Zanggerweg 5 Patrick Ochsner, dipl. Natw, Langmauerstrasse 60 Christine Schwyn, Physiotherapeutin, Langmauerstrasse 74 Christoph Steiner, PR-Fachmann, Winterthurerstrasse. 117 Britta Bökenkamp, Dipl.-Ing. Architektin, Krummgasse 10, 8304 Wallisellen

Kommissionen

Bauen/Unterhalt:	Christian Gerber Britta Bökenkamp Esther Weber
Vermietung & Soziales:	Patrick Ochsner Christine Schwyn Esther Weber
Finanzkommission:	Beat Högger Christoph Steiner Esther Weber
Kommunikation/Zitig:	Beat Högger Christoph Steiner Heidi Sommer Mathias Ninck (ab 8.12)
Personalausschuss:	Christian Portmann Patrick Ochsner Esther Weber
Feste und Anlässe:	Christine Schwyn Tania Berchtold Wolf Blanckenhorn Barbara Demetz Jörg Halter Lisa Marxt Daniel Meyer

Geschäftsstelle

Winterthurerstrasse 123, 8006 Zürich
Tel. 044 368 20 70, Fax 044 368 20 75
info@bgoberstrass.ch, www.bgoberstrass.ch

Geschäftsführerin:	Esther Weber
Assistentin/Sachbearbeitung/Vermietung:	Heidi Sommer
Buchhaltung/Sachbearbeitung:	Regula Trümpy
Hauswart:	Ottmar Strobel
Werkstudent:	Sven van Maren
Lernender:	Arno Seibold
Gärtner:	Hanspeter Imhof
Maler:	Joseph Darvas
Treppenhaus-Reinigung:	Monika Riederer

Revisionsstelle

BDO AG, Fabrikstrasse 50, 8031 Zürich
Andreas Blattmann, Vizedirektor/Leitender Revisor





Baugenossenschaft Oberstrass, Geschäftsstelle
Winterthurerstrasse 123, 8006 Zürich
Tel. +41 (0)44 368 20 70
info@bgoberstrass.ch, www.bgoberstrass.ch