

# BGO Bericht 2013





# Inhaltsverzeichnis

## Generalversammlung

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung 2014	4
Beschlussprotokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 28. Mai 2013	5

## Vorwort des Präsidenten

6

## *Interview Familie O'Neil*

8

## Bericht der Geschäftsführerin

11

## Leben in der BGO

Feste und Anlässe 2013	12
Vermietungen und Soziales	13
Neue Genossenschaftsmitglieder	14
Geburten, Todesfälle	15

## Bauliches

Sanierungen 2013	16
Bau und Unterhalt im Jahr 2013	18
Bau- und Sanierungsplanung für das Jahr 2014	19
Liegenschaftenverzeichnis	20

## Finanzen

Finanzbericht	22
Erfolgsrechnung 2013	24
Bilanz per 31. Dezember 2013	25
Verzeichnis des Anlagevermögens und der Hypotheken per 31. Dezember 2013	26
Details zur Erfolgsrechnung	
Reparaturen/Unterhalt	27
Details zur Bilanz	
Amortisation, Allgemeine Kreditoren	27
Erneuerungsfonds, Genossenschaftsfonds,	28
Solidaritätsfonds, Genossenschaftskapital,	28
Mitgliederbestand per 31. Dezember 2013	29
Heizkosten	29
Bericht der Revisionsstelle	30

## Organisation

Genossenschaftsorgane und Geschäftsstelle	31
---	----

## Einladung zur ordentlichen Generalversammlung 2014

*Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaftler*

*Wir laden Sie herzlich zu unserer ordentlichen Generalversammlung ein:*

### **Dienstag, 13. Mai 2014**

17.15 Uhr Türöffnung

18.00 Uhr Nachtessen

19.30 Uhr Generalversammlung

Kirchgemeindehaus Paulus, Scheuchzerstrasse 184, 8057 Zürich

### **Traktanden**

(Details entnehmen Sie bitte dem Einladungsschreiben.)

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 28. Mai 2013
3. Geschäftsbericht 2013
4. Jahresrechnung 2013
  - a) Beschluss über die Verwendung des Reingewinns
  - b) Abnahme der Rechnung, Entlastung des Vorstandes
5. Ersatzwahl Präsidium
6. Verabschiedung Präsident Christian Portmann und  
Vorstandsmitglied Christian Gerber
7. Verschiedenes

Baugenossenschaft Oberstrass



*Christian Portmann*  
Präsident des Vorstands



*Esther Weber*  
Geschäftsführerin

# Beschlussprotokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 28. Mai 2013

Um 19.30 Uhr begrüsst der Präsident, Christian Portmann, die Genossenschafterinnen und Genossenschafter und heisst die Gäste (Felix Bosshard, Präsident des Regionalverbandes Zürich der Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Präsident GBMZ; Herr Keusch, ZKB; Herr Krapf, Raiffeisenbank, sowie Andreas Blattmann, leitender Revisor BDO) herzlich willkommen.

152 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind anwesend. Das absolute Mehr beträgt 77 Stimmen. Die GV ist beschlussfähig.

## Traktandum 1: Wahl der Stimmenzähler

Es werden vorgeschlagen und einstimmig gewählt: Hugo Lüchinger (Obmann), Ursula Peter, Andrea Schaffroth, Patrizia Padowan, Sibylle Alich, Sandor Balogh, Sophia Dabrowski, Alfred Haller, Horst Rettke und Stephan Schubert.

- Silvia Dähler mit 145 Ja-Stimmen bei 7 Enthaltungen
- Sabine Herzog mit 151 Ja-Stimmen bei 1 Enthaltung
- Marcello Indino mit 145 Ja-Stimmen bei 7 Enthaltungen
- Mathias Ninck mit 139 Ja-Stimmen bei 13 Enthaltungen
- Barbara Widmer mit 151 Ja-Stimmen bei 1 Enthaltung

## Traktandum 2: Protokoll der ordentlichen GV vom 15. Mai 2012

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und verdankt.

## Traktandum 3: Geschäftsbericht 2012

Der Geschäftsbericht 2012 wird vom Präsidenten und den jeweiligen Ressortleitern/innen erläutert. Seitens der GV liegen keine Fragen oder Wortmeldungen zum Geschäftsbericht vor.

## Traktandum 4: Jahresrechnung 2012

### a) Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns

Der Vorstand stellt der GV den Antrag, dem Reservefonds CHF 7'000 zuzuweisen sowie eine Dividende von 2.25% (insgesamt CHF 55'752.50; siehe Geschäftsbericht S.24) auszuschütten. Der Gewinnvortrag für 2013 beläuft sich auf CHF 162'145.69.

### b) Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes

Die Jahresrechnung 2012 wird einstimmig genehmigt. Die GV entlastet den Vorstand für das Geschäftsjahr 2012 einstimmig.

## Traktandum 5: Ergänzungswahlen Vorstand

Alle Kandidatinnen und Kandidaten stellen sich kurz vor. Die Wahl erfolgt in Einzelabstimmung. Gewählt werden:

## Traktandum 6: Projekt «Abbruch und Neubau 2020/2025»

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

### Antrag für die Entwicklung eines Neubauvorhabens an der unteren Winterthurerstrasse 89 bis 123 sowie Langmauerstrasse 90

Die Entwicklung umfasst unter anderem einen Architekturwettbewerb. Es wird dafür ein Betrag von CHF 0.5 Mio. beantragt.

Die GV beauftragt den Vorstand mit 139 Ja-Stimmen (5 Gegenstimmen, 8 Enthaltungen) mit der Entwicklung eines Neubauvorhabens.

## Traktandum 7: Verschiedenes

Der Erlös 2012 aus dem Textilcontainer wird wie folgt verteilt:

- |                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| • Verein Spielgruppe Röslichnopf | CHF 1'000 |
| • Stiftung Domicil               | CHF 1'000 |
| • Verein Theater Rigiblick       | CHF 1'000 |
| • Special Olympics               | CHF 1'000 |

Beat Högger spricht Christian Portmann im Namen des Vorstandes und der Genossenschafterinnen und Genossenschafter seinen Dank aus für sein 20jähriges Engagement für die Genossenschaft und deren Bewohnerinnen und Bewohner.

Das ausführliche GV-Protokoll kann auf der Geschäftsstelle bezogen werden.

*Christoph Steiner, Aktuar*



## Vorwort des Präsidenten

### **Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter**

*Viele Meilensteine prägten das vergangene Geschäftsjahr: Der Entscheid der Generalversammlung, an der unteren Winterthurerstrasse einen Neubau zu planen, die neue Erdwärmeheizung im Scheuchzerhof, die Ergänzung des Vorstandes, die Umsetzungsplanung zur **Strategie Wohnen<sup>20xx</sup>**, das 90-Jahre-Jubiläum und die erfreuliche Konsolidierung unseres Teams auf der Geschäftsstelle.*

An der Generalversammlung 2013 konnten wir mit rund 200 Genossenschaffern und Gästen einen so grossen Aufmarsch verzeichnen, wie seit vielen Jahren nicht. Tatsächlich ging es nicht nur um Routinegeschäfte, es ging einerseits um Ergänzungswahlen in den Vorstand und andererseits um den Standortentscheid und die Eckwerte für das Neubauprojekt.

Praktisch einstimmig sagte die GV Ja zum zweiten Umsetzungsschritt der **Strategie Wohnen<sup>20xx</sup>**, nämlich der Planung eines Ersatzneubaus an der unteren Winterthurerstrasse. Die BGO packt damit die Herausforderung an, die heutigen 74 Wohnungen durch eine zukunftsorientierte, etwa 120 Wohnungen umfassende Siedlung zu entwickeln und etwa 2020 zu ersetzen. Es beeindruckte mich persönlich, dass so viele absehbar betroffene Bewohnerinnen und Bewohner extra an die GV kamen, um ihrer Zustimmung Ausdruck zu geben. Ich bedaure zwar den damit verbundenen Abbruch der stadtbildprägenden Häuser an der unteren Winterthurerstrasse. Ich weiss aber auch, dass sich der Vorstand seiner Verantwortung bewusst ist und den Neubau im Sinne der formulierten Leitlinien und Eckwerte planen wird. Es wird wiederum die Generalversammlung sein, welche etwa im Jahre 2016 auf der Grundlage eines Architekturwettbewerbs über den nächsten Schritt entscheidet.

### **Inbetriebnahme der Erdwärmeheizung im Scheuchzerhof**

Dieses Projekt bringt die BGO einer Energiezukunft auf der Grundlage erneuerbarer Energien ein gutes Stück näher und bildet den sehnlichst erwarteten Abschluss der Gesamtanierung des Scheuchzerhofs. Wie bei jeder Anlage dieser Grössenordnung und Komplexität besteht noch ein Optimierungspotential im Betrieb, welches nun sukzessive aufgearbeitet wird. Näheres dazu im Bericht der Kommission Bau und Unterhalt auf Seite 18.

### **Mittelfristig angelegte Personalplanung des Vorstand**

An der GV 2013 trat Christine Schwyn aus dem Vorstand der BGO zurück. Sie hat während neun Jahren in verschiedenen Kommissionen Verantwortung übernommen und prägte die Vorstandsarbeit mit. Christine Schwyn brachte sich jederzeit vorbehaltlos und mit ihrer kameradschaftlichen und konstruktiven Art in die Diskussion ein, wofür ich ihr im Namen des Vorstandes herzlich danke! Der Zeitpunkt ihres Rücktritts stand im Zusammenhang mit dem Aufbau ihrer Physiotherapiepraxis und ist Teil einer mittelfristig angelegten Personalplanung des Vorstandes zur sukzessiven Erneuerung. Der Vorstand wird damit für eine Übergangszeit mehr Mitglieder umfassen als bis anhin. Mit gestaffelten Rücktritten in den Jahren 2014, 2015 und 2016 wird eine sorgfältige Einarbeitung der neuen Mitglieder gewährleistet und der Vorstand sukzessive wieder verkleinert.

### **Umsetzungsplanung Strategie Wohnen<sup>20xx</sup>**

Ein Teil der Einarbeitung der neuen Vorstandsmitglieder bestand im Berichtsjahr darin, die auf mehrere Jahre angelegte Umsetzung der von der GV 2013 verabschiedeten **Strategie Wohnen<sup>20xx</sup>** zu planen. Im Zentrum der Überlegungen steht dabei die Projektierung des Neubaus Winterthurerstrasse, gleichzeitig geht es aber auch darum, bewährte Instrumente wie etwa das Mietzinsmodell oder die bestehenden Reglemente den neuen Erfordernissen anzupassen. Teilweise müssen neue Konzepte erarbeitet werden, etwa für den Unterhalt der Liegenschaften und Grünflächen, die nicht vom Neubau betroffen sind. Auf der Grundlage dieser Gesamtsicht können die Arbeiten der kommenden Jahre gut geplant und rechtzeitig angegangen werden.



### 90 Jahre BGO

Die Schwierigkeit, eine uns zusagende Räumlichkeit für das Jubiläumsfest zu finden, entpuppte sich als glückliche Fügung. Das Fest «da, wo wir wohnen» fand am 7. September mit einem Nachmittags-Kinderprogramm im Scheuchzerhof sowie gleich mehreren Konzerten und einem Grillabend im Röslihof einen würdigen und überaus passenden Rahmen. Weder Beteiligung, Programm, Essen noch Wetter liessen irgendwelche Wünsche offen. Es wird nicht einfach werden, dieses gelungene Ereignis beim hundertsten Geburtstag zu übertreffen! Lesen Sie dazu den Bericht auf Seite 12.

### Personelle Verstärkung der Geschäftsstelle

Mit Freude stellen wir fest, dass sich die Anstrengungen zur Verstärkung und Neubesetzung des Teams Geschäftsstelle gelohnt haben! Nicht einfach ist der Ersatz des unfallbedingt leider ausgefallenen Gärtners Hanspeter Imhof. Näheres zum Personal der Geschäftsstelle im Bericht der Geschäftsführerin auf Seite 11.

*Christian Portmann*





## Jäger der verlorenen Schätze

*Er kam von der Ostküste der USA, sie aus Bern, in Mexiko fanden sie die Liebe. Seit sechzehn Jahren wohnen Annelise und Richard O'Neil mit ihrem Sohn Brian nun in der BGO. Ihre Spezialität sind Flohmärkte.*

Weihnachten ist seit drei Wochen vorbei, aber der Baum steht noch, dunkelgrün und frisch, als sei er gerade aufgestellt worden. Rote Kerzen, schlichter Schmuck. «Wir überdehnen die Weihnachtszeit immer ein wenig», sagt Richard O'Neil mit einem Zwinkern; Annelise, seine Frau, füllt die Gläser, die auf dem leuchtend weissen Tischtuch stehen, es ist ein kräftiger Roter aus Apulien. Man weiss sofort, was das für Leute sind: Romantiker! Ja, sie sind unverbesserlich. Jeden Samstag bieten sie am Kanzlei-Flohmarkt ihre Figürchen, Steine, Ohrringe feil und Tausende von Schallplatten aus Vinyl, und selbst wenn der Winterhimmel seine ganze Gemeinheit austobt und alles auf die Stadt herunterlässt, was er an Schneeregen und zermürendem Nordwind zu bieten hat - sie stehen da an ihrem Platz, zwei unverwüstliche Sechzigjährige, bewaffnet mit dicken Schals und einer Thermoskanne Tee. Und im Sommer stehen sie auch am Bürkliplatz, zudem haben sie seit knapp zwanzig Jahren einen Laden, das «Bikini», ganz neu an der Militärstrasse 115 im Kreis 4. Brian, der erwachsene Sohn, hilft mit. Was sind das für Leute, die sich mit Art-Deco-Salzstreuern und C.C.R.-LPs der intergalaktischen Kraft von Ebay entgegenstemmen?

### **Darf man sagen: Die O'Neils sind aus der Zeit gefallen?**

Richard: Wir leben in der Gegenwart, auch wenn wir nur einmal im Monat unsere Emails anschauen. Klar, wir führen ein Leben, das heute schwieriger ist als früher, das Geschäft mit Kuriositäten und Sammlerstücken hat sich total verändert.

### **Wer eine alte, vergoldete Füllfeder sucht, setzt sich zu Hause mit dem Laptop aufs Sofa und kann in allen Flohmärkten der Welt herumstöbern. Warum soll er noch an den Kanzlei-Flohm oder ins «Bikini»?**

Richard: Genau. Das ist die Frage. Und es ist noch perfider. Das Internet ist nicht nur Konkurrenz. Es hat das Grundgefühl unseres Geschäftes kaputt gemacht, das Kribbelige der Schatzsuche. Früher gingen die Jäger und Sammler in die Kuriositätenläden, und wenn sie eine Entdeckung machten, kauften sie sofort. Das Hier und Jetzt zählte. Niemand wusste, ob es diese eine Chromstahl-Kühlerfigur in Form eines Doppeldeckers mit rot blinkendem Cockpit noch woanders gab, niemand wusste, ob es sie morgen noch geben würde, weil schon in fünf Minuten ein anderer Käufer in den Laden kommen konnte, und dann war sie weg. Diese Euphorie, etwas Rares gefunden zu haben, gibt es nicht mehr. Man kann immer weiter und immer nochmal herumgoogeln.

### **Klingt nach Endzeit.**

Annelise: Nein, wir machen weiter. Das Ausschauhalten nach schönen Sachen, das Hunting ist uns in Fleisch und Blut übergegangen. Jedes Jahr fahren wir an die US-Ostküste, von Antiquitätenmarkt zu Flohmarkt, und kaufen ein. Wir jagen weiter, obwohl das Verkaufen weniger einträglich geworden ist.

### **Bis zum bitteren Ende?**

Annelise: Müssen wir auch! Wir haben ja keine Pensionskasse. Als wir jung waren, dachten wir nicht ans Altsein. Wir dachten, irgendwie geht es schon. Wir wollten reisen, und dafür haben wir das Geld ausgegeben. Ich bereue es nicht.

... →



### Wie seid ihr zum Flohmarkt gekommen?

Richard: Ich bin in Haverhill in Massachusetts aufgewachsen, mit zwei Brüdern und drei Schwestern, der Vater war Polizist. Er verdiente 150 Dollar die Woche. Da war man froh um einen Zusatzverdienst. Oft kam ich nach der Schule heim, der Vater sagte: Dicky, get in the car! Ich musste nicht fragen, warum. Wir fuhren zu irgend einem Keller oder zu einer Garage, haben Sachen geholt. Diese besondere Atmosphäre ist mir geblieben. Am Wochenende haben wir auf dem Antikmarkt verkauft. Ein langer Tag, ich bekam dafür drei Dollar. Am Abend vorher musste ich den Wagen beladen, dann die einstündige Fahrt am frühen Morgen, dann ausladen, den ganzen Tag verkaufen, dann wieder einladen und die lange Fahrt nach Hause. Dort wieder alles ausladen. Aber die drei Dollar waren etwas. Ich war ein eifriger Sammler von Comics, ein neues Spiderman-Heftli kostete damals 12 Cents. Darum dachte ich, als ich nach Zürich kam, das kann ich hier auch machen.

### (Der Sohn betritt die Stube, stellt sich vor.) Brian, was hältst du vom Business deiner Eltern?

Ich bin stolz auf meine Eltern. Sie schufteten und schufteten, viel mehr als jeder Angestellte. Ich bin oft mitgegangen, auch als Kind, oft war ich alleine zu Hause. Aber das war okay. Am Samstag gehe ich jeweils mit an den Flohmarkt, nicht etwa, weil ich das besonders cool finde, aber ich kann den Vater nicht alleine lassen dort im Regen.

### Was sind deine Träume?

Ich habe keinen Traum, den ich vor mir hertrage wie ein offenes Buch. Momentan bin ich einfach Jusstudent. Das Weitere wird sich zeigen.

### Richard, du hast damals dein Studium abgebrochen...

Du willst wissen, warum? Schwer zu sagen. Es hat mir gestunken, und ja, Geld war ein Problem. Meine Mutter sagte: Dicky, wenn du abbrichst, endest du als ditch digger. Und meine Mutter bekam Recht: mein erster Job war dann tatsächlich ditch digger, also einer, der den Strassengraben aushebt. Damals konnte man machen, was man wollte. Ich spazierte einfach aus der Uni, es war eine typische Jugendsünde.

### Hast du's bereut?

Immer! Immer!

### Warum?

Ich hätte mir selber mehr geben können und meiner Familie auch. Ich bin kein unglücklicher Mensch, aber wenn man mich auf diesen Punkt anspricht, schmerzt es. Noch heute. Ich bin froh, dass mein Sohn an die Uni geht.

### Habt ihr ihn gedrängt?

Annelise: Wir versuchten, ganz offen zu sein und ihn selber wählen zu lassen. Seine Freunde in der Primarschule wollten alle ans Gymi, also wollte er auch.

**Jetzt habt ihr grad eine strube Zeit hinter euch. Ihr musstet aus eurer Wohnung raus, weil sie renoviert wurde, musstet den Estrich zügeln, das Büro im Keller, dann alles wieder zurückzügeln, und dann, fast gleichzeitig, musstet ihr aus dem Laden raus, weil er totalsaniert wurde. Lauter Umzüge mit lauter schweren Kisten. Seid ihr nicht durchgedreht?**

Richard: Fast. Wir hatten Glück. Irgendwie schafften wir es ohne Zusammenbruch. Und dann, als alles vorbei war, dachten wir: hey, geschafft! Es ist vorbei! It's over! Hurra! Die Normalität kann wieder anfangen. Und da kommt jetzt der Wasserschaden, ein kaputter Heizkörper, heute habe ich hundert Kisten, jede 25 Kilo schwer, auf Palette stellen müssen. Es hört nie auf.

*Interview: Mathias Ninck*

*Foto: Reto Schlatter*

## Bericht der Geschäftsführerin

### **Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaftler**

Im vergangenen Jahr hat sich das Verwaltungsteam vollständig erneuert. Gleich zu Beginn des Jahres startete Adrian Kradolfer als neuer Technischer Leiter und Stellvertreter der Geschäftsführerin. Kurz darauf stiess Sandra Serrenti, verantwortlich für die Bereiche Bewirtschaftung und Buchhaltung, zum BGO-Team. Nach dem Weggang von Heidi Sommer blieb die Stelle der Assistentin für längere Zeit vakant. Dank dem grossen Einsatz von Sandra Serrenti und Sven van Maren konnte dennoch die Arbeitsflut bewältigt werden. Nach aufwändiger Suche fanden wir per November mit Carmen Alfaré die ideale Besetzung für den Bereich Bewirtschaftung und Kommunikation. Gegen Ende Jahr hat uns leider Sven van Maren verlassen, da er auf eine Arbeit angewiesen ist, die seinem Studium entspricht.

Wir freuen uns über ein kompetentes und freundliches Verwaltungsteam, welches sich um die Anliegen der Genossenschafterinnen und Genossenschaftler kümmert. Mit den Stellenaufstockungen verfügt die Geschäftsstelle nun über ausreichend Kapazität, um die vielfältigen Aufgaben zu erfüllen. Eine Entlastung war schnell spürbar, auch Stellvertretungen im Ferien- und Krankheitsfall sind nun gelöst. Ich bin mir sicher, dass auch Sie die Verbesserung spüren.

Auch im Technischen Dienst hatten wir personelle Änderungen zu verzeichnen. Im Sommer durften wir Arno Seibold zu seinem erfolgreichen Lehrabschluss zum Fachmann Betriebsunterhalt gratulieren. Als Nachfolger absolviert derzeit Christiano Campos sein drittes Lehrjahr bei uns, dies in Zusammenarbeit mit dem Betriebslehrverbund.

Unser Gärtner Hanspeter Imhof kann leider wegen seines Unfalls im Oktober 2012 nicht an seine Stelle zurückkehren. Wir bedauern dies sehr und wünschen ihm an dieser Stelle alles Gute für seine weitere Genesung! Seit Frühjahr vertritt unser Fachmann Betriebsunterhalt, Milos Ivanovic, in einem befristeten Einsatz den Gärtner. Zur Zeit sind wir auf der Suche nach einem Gärtner.

Auch Monika Riederer darf leider als Folge ihres Unfalls im 2011 die Arbeit als Reinigerin nicht mehr ausüben. Wir klären derzeit eine alternative Beschäftigung in der BGO ab. Seit März führt Peter Riederer in einem befristeten Einsatz die Reinigung der Treppenhäuser im Röslihof aus.

Nach 23 Jahren in der BGO ging unser Maler, Joseph Darvas, Ende Jahr in die wohlverdiente



Pension. Wir verabschiedeten Sepp herzlich und wir wünschen ihm für den neuen Lebensabschnitt alles Gute!

Die Malerarbeiten werden neu an externe Betriebe vergeben, da die BGO die eigene Malerwerkstatt nicht mehr weiterführt. Anstelle wird die Stelle eines Fachmanns Betriebsunterhalt geschaffen. Mit dieser Lösung sollen sowohl unser Hauswart wie auch der künftige Gärtner bei den vielfältigen Arbeiten und im Pikettdienst unterstützt sowie die Stellvertretung sichergestellt werden.

Für die neuen Mitarbeiter mussten Arbeitsplätze geschaffen werden, deshalb wurde die Geschäftsstelle bereits provisorisch erweitert. Die Räumlichkeiten müssen aber noch angepasst werden. Das ist derzeit in Planung. Im Hinblick auf die Gesamterneuerung der Siedlung untere Winterthurerstrasse soll kein unnötiger Aufwand betrieben werden. Mit einer Minimallösung wird angestrebt, gute Arbeitsbedingungen zu ermöglichen und den Empfang für Besucher attraktiver zu gestalten.



*Esther Weber*

## Feste und Anlässe 2013



Die Bewohnerinnen und Bewohner unserer Genossenschaft sind ein Volk spielender Feinschmecker – dies suggerieren zumindest unsere Events im vergangenen Jahr.

Im Frühling haben sich Kinder und Kindgebliebene zum Kombianlass «Bar und Spiele» getroffen. Zwischen den umtriebigen Gruppenspielen konnte man an der Bar neuen Elan schöpfen, bevor es in die nächste Spielrunde ging. Im Frühsommer hätten wir uns gerne zum traditionellen Bouleturnier getroffen. Dieses musste aber leider, wie im Vorjahr, wegen schlechtem Wetter abgesagt werden. Dafür klappte es im Herbst mit unserem Lottoabend, bei dem etwa drei Dutzend Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler um die begehrten Haupt- und willkommenen Trostpreise spielten.

Nicht zu vergessen natürlich unser grosses Fest zum 90-Jahr-Jubiläum am 7. September. Dort zeigte sich einmal mehr unsere Passion für lustige Spiele und gediegenes Essen – aber auch für gute Musik. Der Auftakt der Festlichkeiten fand im Scheuchzerhof mit einem bunten Spiel- und Bastelnachmittag statt. Verpflegt wurden wir dann im Röslihof, wo jeder sich seine Spiessli nach eigenem Geschmack zusammenstellen durfte. Und dann klang der Abend mit drei Jugendmusikbands aus, die in abwechslungsreichen Konzerten ihr Talent zum Besten gaben.

Die Feinschmecker kamen hingegen das ganze Jahr, jeweils am ersten Sonntag des Monats, zum Zuge. Das im Januar 2013 eröffnete Kafi hat sich im Laufe des Jahres zu einer festen Institution etabliert. Besonders erfreulich ist, dass neben den Stammgästen jedes Mal auch neue Besucherinnen und Besucher den Weg in den Gemeinschaftsraum finden. Dort erwartet sie zu sanften Jazzklängen feinstes Gebäck, frischer Kaffee und die herzliche Gesellschaft unserer Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler. Im Dezember wurde das Kafi dann sogar zu einem bunten Weihnachtsbazar, bei dem BGO-ler ihre selbstgemachten Kostbarkeiten anboten. Zwei weitere Traditionsanlässe konnten durchgeführt werden: Einerseits die Wümmet im September, deren Ertrag ein ganzes Fass füllte. Andererseits der besinnliche Weihnachtsapéro mit Risotto und Livemusik.

Hinter den Anlässen steckt das Engagement einer Handvoll Freiwilliger. Sie helfen, dass neue Nachbarinnen und Nachbarn Anschluss finden, und stärken den Austausch zwischen altbekannten Genossenschaftlern. Daher geht der Dank des Vorstandes einerseits an die Gruppe «Feste und Anlässe» für ihr laufendes Engagement – mit besonderem Dank an Lisa Marxt, welche die Gruppe nach sechs Jahren verlässt – und an alle anderen Freiwilligen Helferinnen und Helfer.

*Marcello Indino*

## Vermietungen und Soziales

### Vermietungen

Der jährliche Mieterwechsel hat sich in den letzten 10 Jahren bei 8-9% eingependelt. Von den total 34 Vermietungen des letzten Jahres wurden 23 Wohnungen an neue Genossenschafter vergeben. Es gab 11 interne Wohnungswechsel an Angehörige (aufgrund von Tauschgesuchen) sowie die Vermietung eines Studios als Wohnraumergänzung.

Die Tauschgesuche wurden aus folgenden Gründen eingereicht:

- 5 Parteien wünschten sich eine grössere Wohnung;
- 3 Parteien wechselten in eine kleinere Wohnung;
- 3 Parteien zogen wegen der Lage der Wohnung um.

Die interne Mobilität hat also analog zu den Vorjahren sehr gut funktioniert. Auch im 2013 haben einige Kinder von Genossenschaffern die Elternwohnung verlassen, um anderswo in der BGO eine Unterkunft zu finden.

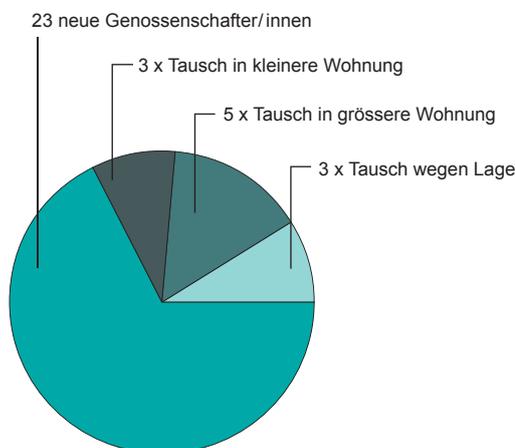
Für die Kündigungen gab es folgende Hauptgründe (hier in der Reihenfolge der Häufigkeiten):

- Zusammenzug mit Partner
- Todesfälle
- Umzug in ein Pflegeheim oder in eine Alterswohnung
- Wegzug ins Ausland oder in eine andere Region

Weitere uns bekannte Gründe waren Heirat und Trennung sowie die Kündigung durch die BGO eines Mietvertrages. Bei den Austritten in eine Alterswohnung liegt der Grund für eine Kündigung oftmals bei einem nicht vorhandenen adäquaten Wohnungsangebot (fehlender Lift, zu kleines Badezimmer, Schwellen) der BGO: Dies zu beheben, wird in Zusammenhang mit dem Neubau eine wichtige Priorität darstellen.

Die Kommission Vermietungen und Soziales hat sich letztes Jahr neu konstituiert. Verschiedene Themen, die das Zusammenleben betreffen, werden in deren Fokus stehen, Stichworte dazu sind: Alternative Wohnformen/Wohnungsmix/Mehrgenerationenhaus.

### Vermietungen im Jahr 2013



### Soziales

Der Wohlfahrtsfonds wurde im letzten Jahr wieder einmal genutzt, die BGO hat sich daran beteiligt, eine Wohnung behindertengerecht anzupassen. Inzwischen beträgt das Vermögen über CHF 163'000.-. Die Kommission Vermietung und Soziales wird sich im 2014 mit der Frage befassen, wie der Fonds weiterhin genutzt werden kann.

Im letzten Jahr haben 11 Personen einen runden Geburtstag ab 70 Jahren gefeiert, es waren dies 1 Neunzigjähriger, 6 Achtzigjährige und 4 Siebzigjährige. Die Mitglieder der Kommission Vermietung und Soziales besuchten die Jubilare und haben ihnen ein kleines Präsent mit den Gratulationen des Vorstandes und der Geschäftsstelle übergeben. Der Empfang ist immer sehr herzlich, und da die Mehrheit der Jubilare schon seit sehr langer Zeit in der BGO wohnt, sind die Erzählungen aus früheren Zeiten jeweils spannend.

Was das nachbarschaftliche Zusammenleben betrifft, so gab es im letzten Jahr ganz wenige Reklamationen. Wiederkehrende Themen waren die Ordnung im Treppenhaus und im Keller sowie Lärmklagen aller Art. Verhaltensweisen werden sehr unterschiedlich beurteilt, was zu Konflikten führen kann. Die Kommission Vermietung und Soziales lädt jeweils alle Beteiligten ein, durch das eigene Verhalten zur Konfliktverhinderung und -lösung beizutragen.

*Patrick Ochsner*





## Neue Genossenschaftsmitglieder

Im Jahr 2013 konnten wir als Genosschafter/innen und Mieter/innen begrüßen:

Fam. L. Kinteh und F. Kinteh	Scheuchzerstrasse 188
Herr C. Chapparo	Winterthurerstrasse 118
Fam. N. Rentsch	Werikonweg 7
Herr O. Karakoyun	Winterthurerstrasse 118
Herr R. Schneider	Scheuchzerstrasse 132
Frau J. Mikolaskova und B. Mikolasek	Langmauerstrasse 88
Frau G. Heusser	Winterthurerstrasse 107
Fam. U. Mohler Schaffner & M. Schaffner	Winterthurerstrasse 123
Herr M. Dirnsteiner	Langmauerstrasse 28
Fam. T. Wirth	Winterthurerstrasse 114
Herr P. Kaiser	Langmauerstrasse 90
Frau N. Rüegg und Herr S. T. Truong	Langmauerstrasse 68
Frau B. Mosbacher	Winterthurerstrasse 97
Herr M. Loepfe und Frau C. Burri	Riedtlistrassen 35
Frau Y. Spaar	Langmauerstrasse 76
Fam. N. Bischof Loser und M. Loser	Winterthurerstrasse 89
Frau P. Bühler	Riedtlistrassen 37
Fam. B. Roth und C. Mathys	Scheuchzerstrasse 138
Fam. R. Loppacher und A. Hediger Loppacher	Scheuchzerstrasse 140
Frau G. Benkö und Herr K. Marty	Langmauerstrasse 30
Fam. C. Seiler	Röslistrassen 27
Herr A. Lötcher	Werikonweg 7
Frau M. Hossmann	Scheuchzerstrasse 194



## Geburten

04.01.2013	<a href="#">Ella Lotta</a> , der Familie Vogel / Grunder	Scheuchzerstrasse 198
09.02.2013	<a href="#">Alma Helene</a> , der Familie Bastian-Korn	Scheuchzerstrasse 192
30.03.2013	<a href="#">Maira</a> , der Familie Kippe-Meili	Zürich
24.05.2013	<a href="#">Jeanne</a> , der Familie Rentsch	Werikonenweg 7
04.08.2013	<a href="#">Paulina Nane</a> , der Familie Wilhelm/Ortega	Röslistrasse 27
16.09.2013	<a href="#">Diogo</a> , der Familie Fernandes da Silva	Scheuchzerstrasse 190
09.10.2013	<a href="#">Klara Delia Sefam Akua</a> , der Familie Jaudas Buatsi	Langmauerstrasse 20
02.11.2013	<a href="#">Yaël Estèlle</a> , der Familie Kloetzli-Lambros	Scheuchzerstrasse 140

## Todesfälle

Im Jahr 2013 sind folgende Genossenschafter/innen und Mieter/innen verstorben. Wir sprechen den Hinterbliebenen unser herzliches Beileid aus.

Frau	Margaretha Frick-Strahm	Winterthurerstrasse 122
Frau	Ida Steiner-Vock	Zürich
Herr	Walter Zobrist-Strebel	Scheuchzerstrasse 194
Frau	Ruth-Elsa Lützelschwab	Riedtlistrasse 37
Herr	Nikolaos Wellis	Langmauerstrasse 30
Frau	Helene Iselin	Rüschlikon

## Sanierungen 2013

Das Sanierungsprogramm **Wohnen 2010<sup>PLUS</sup>**, beschlossen an der GV vom 10. Mai 2006, wurde anlässlich der ausserordentlichen GV vom 19. November 2010 um das Projekt für eine Gesamtsanierung Scheuchzerhof erweitert. 2013 wurden folgende Vorhaben ausgeführt:

<b>Ergänzung und Erweiterung des Wohnraumangebots</b>	
Scheuchzerstrasse 138	Schaffung einer 5 ½-Maisonettewohnung
Scheuchzerstrasse 140	Schaffung einer 5 ½-Maisonettewohnung sowie von zwei Studios, rechts: Strangsanierung mit Grundrissveränderung, Erneuerung von Küche und Bad
Scheuchzerstrasse 192	Ausbau zweier Ateliers im Untergeschoss
Scheuchzerstrasse 196	Ausbau zweier Einzelgaragen zu Ateliers

<b>Heizungersatz</b>	
Scheuchzerstrasse 186-198	Bohrungen für Erdsonden, Ersatz Gasheizung durch Wärmepumpe

<b>Umgebungsgestaltung</b>	
Scheuchzerstrasse 186-198	Terrainanpassungen, Weggestaltung, Bepflanzung

<b>Solaranlage</b>	
Scheuchzerstrasse 138/140 Langmauerstrasse 58/60	Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung

<b>Allgemeine Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten</b>	
Riedtlistrasse 37 1/I Langmauerstrasse 30 2/I	Wohnraumsanierungen
Instandsetzungs- und Malerarbeiten	Mieterwechselbedingt wurden 32 Wohnungen und 3 Bastelräume instandgesetzt. 9 Wohnungen wurden auf Mieterwunsch gestrichen.



## Bau und Unterhalt im Jahr 2013

### Bauprojekte

Über die Wintermonate Anfang Jahr wurden im Scheuchzerhof Löcher für die Erdsonden tief in den Boden gebohrt, Gräben aufgetan und wieder zugetan und Erdverschiebungen gemacht. Nach und nach entstanden die Gartenlandschaft, Spiel- und Sitzplätze, Trockensteinmauern und befestigte Wege, die die Bewohnerinnen und Bewohner wieder trockenen Fusses zu den Häusern führten. Im August 2013 wurde mit einem Hoffest der Abschluss der Bauarbeiten gefeiert und der Baulärm weicht den fröhlichen Kinderstimmen. Im Herbst konnte dann auch die neue Heizung (Erdwärme) in Betrieb genommen werden. An dieser Stelle sei noch einmal allen Bewohnerinnen und Bewohnern gedankt für die Geduld und das Ausharren über die letzten drei Jahre. Wenn man heute durch den Scheuchzerhof geht, präsentiert er sich in einem ganz neuen Kleid, bei genauerem Hinschauen könnte man sogar ein Lächeln auf dem Gesicht der Statue entdecken, die sich über ihren neuen Standort und das gelungene Projekt freut. Aus Sicht des Vorstandes war die Sanierung und Neugestaltung des Scheuchzerhofes ein aufwändiges Grossprojekt, bei dem viele wertvolle Erfahrungen und Erkenntnisse für zukünftige Bauvorhaben gesammelt werden konnten. Das Ergebnis entschädigt alle Mühen und Anstrengungen.

An der Scheuchzerstrasse 138 und 140 wurde nach bewährtem Muster von **Wohnen 2010<sup>PLUS</sup>** das jeweilige Dachgeschoss umgebaut und Strangsanierungen vorgenommen. Im 138 wurde die 3-Zimmer-Wohnung im 2. OG in den Dachstock erweitert und es entstand eine neue 5½-Zimmer Familienwohnung. Im 140 wurde der rechte Strang saniert, Leitungen ersetzt, Badezimmer und Küchen erneuert. Der Grundriss der Parterre-Wohnung wurde optimiert, Hobbyräume neu gestaltet, und die Wohnung im 2. OG in den Dachstock erweitert. Da der Grundriss vom Haus Scheuchzerstrasse 140 sehr gross ist (beidseitig 4-Zimmer-Wohnung), konnten neben dem Bau der Attikawohnung auch noch zwei Studios eingebaut werden. Der Bau ist abgeschlossen und die Mieterinnen und Mieter konnten im Herbst 2013 die Wohnungen beziehen.

### Unterhalt

In der Bau- und Unterhaltskommission befassten wir uns einerseits mit strategischen Fragen der weiteren Bautätigkeiten, die sich an der Gesamtstrategie der BGO orientieren, und andererseits mit der Erarbeitung eines Unterhaltskonzeptes. Uns war und ist es wichtig, dass wir die zukünftigen Unterhaltsarbeiten mit der Langfristplanung abgleichen, um unnötige Kosten und Belastungen zu vermeiden.

Die Grünabfuhr wurde neu organisiert und der städtischen Praxis angepasst. Dabei wurden vorgängig Standorte für Grüncontainer gewählt, die keine grossen baulichen Massnahmen benötigten. In einem nächsten Schritt werden weitere Standorte geprüft. Die zunehmende Zahl an Fahrrädern und Kinderwagen sind in Bezug zum Finden von geeigneten Abstellmöglichkeiten eine Herausforderung, die wir an einigen Standorten lösen konnten, an anderen aber noch lösen müssen.

*Christian Gerber*



## Bau- und Sanierungsplanung für das Jahr 2014

Es sind keine grösseren Bauvorhaben für das nächste Jahr vorgesehen. Es stehen jedoch diverse Unterhaltsarbeiten der letzten Jahre an, welche in diesem Jahr aufgearbeitet werden müssen. Nachstehend die geplanten Arbeiten der nächsten Monate. Dieser generellen Information folgt jeweils eine direkte Information der betroffenen Bewohner/innen.

### Untere Winterthurerstrasse, laufend

Ausarbeitung/Konzept Ersatzneubau Untere Winterthurerstrasse

### Winterthurerstrasse 123/Langmauerstrasse 90, Juli bis September 2014

Anpassungen der Räumlichkeiten Geschäftsstelle

### Scheuchzerstrasse 188, Oktober bis November 2014

Ausbau zweier Einzelgaragen zu Atelier

### Umgebungsgestaltung Scheuchzerstrasse 126–140, Langmauerstrasse 60–68, Oktober bis November 2014

Vorplatzgestaltung

Ausbau von Containerplätze für Bioabfuhr

Erstellung, teilweiser Ersatz diverser Velounterstände

### Unterhalt Liegenschaften, Mai bis Juni 2014

Schmutzschleusen im Hauseingang



## 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				
<b>Obere Winterthurerstrasse</b>										
Winterthurerstrasse 98-138	6	11	58	3				21	3	5
Milchbuckstrasse 81-84	1	4	14	9						
Garage Winterthurerstrasse								19		
<b>Untere Winterthurerstrasse</b>										
Winterthurerstrasse 89-123	1	8	47	11			5		3	
<b>Langmauer-/Scheuchzerstr.</b>										
Langmauerstrasse 58-90	1	10	26	11	12	1	1			
Scheuchzerstrasse 126-140		5	8	15	7					
<b>Röslihof</b>										
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							
<b>Scheuchzerhof</b>										
Scheuchzerstrasse 186-198		2	18	17	5	1	1		4	
Tiefgarage Scheuchzerstr.								40		4
<b>Total 395 Wohnungen</b>	<b>9</b>	<b>46</b>	<b>230</b>	<b>73</b>	<b>35</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>93</b>	<b>19</b>	<b>9</b>



## Finanzbericht

### Geschäftsgang

Die Mietzinseinnahmen im Jahr 2013 sind insbesondere aufgrund der Mehreinnahmen nach Abschluss der zweiten Bauetappe Scheuchzerhof sowie des kleineren Leerwohnungsbestands angestiegen. Die Bruttorendite liegt zwar aufgrund der vorgenommenen Aktivierungen und der per 1. Oktober 2012 erfolgten Mietzinssenkung etwas tiefer als im Vorjahr, sie liegt jedoch mit 8,9% weiterhin über dem Branchenvergleichswert der WBG-CH\* von 7,4%. Auf der Ausgabenseite standen die Kosten aufgrund unserer Bautätigkeit im Scheuchzerhof sowie an der Scheuchzerstrasse 138/140 im Vordergrund. Zusammenfassend wurde im Berichtsjahr für 4'361'384 Franken renoviert und saniert. Dementsprechend stieg das Anlagevermögen um 2.16 Mio. Franken. Für den Liegenschaftsunterhalt wurden

951'211 Franken aufgewendet und die zusätzlich getätigten werterhaltenden Investitionen betragen 1'248'440 Franken. Der Verwaltungsaufwand hat aufgrund diverser Positionen mit Einmalcharakter (90-Jahre-BGO-Feier, Errichtung Schuldbrief, Beratungsaufwand) gegenüber dem Vorjahr zugenommen, obwohl die Vorstandsentschädigung der Baukommissionsmitglieder von 24'615 Franken dem Bauaufwand zugerechnet wurde. Der Verwaltungsaufwand liegt auch deshalb über dem Mittelwert der WBG-CH, weil wir vereinzelt Ausgabenposten unter dem Verwaltungsaufwand verbuchen und nicht, wie in anderen Genossenschaften zum Teil üblich, auf den Unterhalt/Bau umlegen.

### Fremdkapital

Das Fremdkapital ist ausgewogen auf verschiedene Gläubiger verteilt. Der Stand unserer Darlehenskasse hat im Jahr 2013 um rund 405'000 Franken zugenommen und macht 30,09% (Vorjahr 30,94%) unseres Fremdkapitals (ohne Kreditoren) aus. Die Fremdverschuldung beträgt 23,1% des Gebäudeversicherungswertes. Sie liegt immer noch deutlich unter dem Vergleichswert der WBG-CH von 44,4%. Der Verschuldungsgrad (Hypothe-

in % der Anlagekosten) ist mit 45,7% massiv tiefer als der Vergleichswert von WBG-CH von 67,1%. Trotz der Zunahme der Fremdverschuldung hat der Finanzaufwand weiter abgenommen. Dazu hat die Erhöhung des Anteils kurzfristiger Kredite (Libor-Hypothehen) beigetragen. Aufgrund der tiefen Fremdverschuldung beträgt der Finanzaufwand lediglich 12,9% (Vorjahr 13,2%; WBG-CH 19,5%) der Mieteinnahmen.

Unser Fremdkapital gliedert sich per 31. Dezember 2013 wie folgt:

Bank	Betrag	Zins	Fälligkeit
Genossenschaftler (Darlehenskasse)	12'049'042.45	1.75%	Innerhalb 3 Mte
ZKB (Fester Vorschuss)	3'750'000.00	0.60%	09.01.2014
ZKB (Fester Vorschuss)	2'700'000.00	0.60%	09.01.2014
ZKB (Fester Vorschuss)	1'000'000.00	0.60%	27.01.2014
Raiffeisen (Fester Vorschuss)	5'000'000.00	0.52%	05.03.2014
UBS (Fester Vorschuss), abgesichert mit SWAP zu 1.71% bis 22.10.2020)	5'000'000.00	0.40%	19.03.2014
ZKB (Hypothek)	2'300'000.00	2.13%	04.04.2014
ZKB (Hypothek)	3'240'000.00	2.13%	04.04.2014
UBS (Hypothek)	5'000'000.00	3.29%	02.04.2015

\* 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.

## Scheuchzerhof

Die Sanierung des Scheuchzerhofs ist praktisch abgeschlossen. Der letzte Teil ist in der Jahresrechnung 2013 konsolidiert worden. Über die ganze Bauzeit sind inklusive Umgebung knapp 10 Mio. Franken investiert worden. Davon ist etwas mehr als die Hälfte aktiviert, knapp ein Drittel dem Erneuerungsfonds belastet und rund 15% als Unterhalt verbucht worden.

## Abschreibungen

Die Abschreibungen betragen rund 712'000 Franken (1,5% des Buchwertes der Liegenschaften inkl. Land) und entsprechen damit dem steuerlich erlaubten Maximum. Da die Heizung im Scheuchzerhof ersetzt wurde, musste die alte Anlage vollständig abgeschrieben werden. Dies hatte eine ausserordentliche Abschreibung von rund 101'000 Franken zur Folge.

## Dividende

Unter Berücksichtigung des für die BGO verbindlichen Rechnungsreglements der Stadt Zürich\*\* schlägt der Vorstand der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2.00% vor.

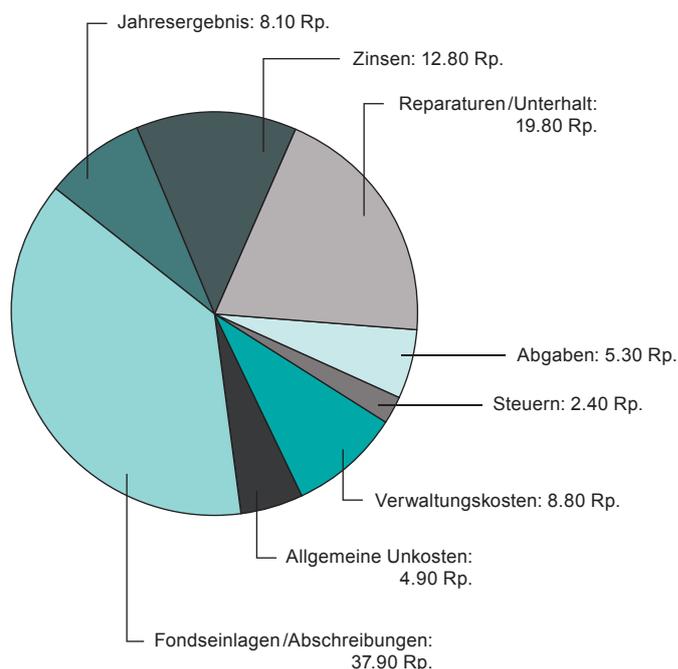
## Ausblick

Im Hinblick auf die Umsetzung der **Strategie Wohnen<sup>20xx</sup>** und insbesondere auf unser Neubauprojekt an der unteren Winterthurerstrasse gilt es primär in den nächsten Jahren, die bestehende Fremdfinanzierung (Hypotheken und Darlehenskasse) optimal auszurichten.

*Beat Högger*



## Mit einem Franken Miete bezahlen Sie:



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

## Erfolgsrechnung 2013

Aufwand	2013		2012
<b>Passivzinsen</b>			
Hypothekarzinsen	494'969.63		
Zinsen Darlehenskasse	206'690.10		
Diverse Zinsen	71.10	<b>701'730.83</b>	<b>708'048.13</b>
<b>Reparaturen und Unterhalt</b>			
Löhne/Material und Unterhalt	408'447.90		
Externe Reparaturen/Unterhalt	669'805.25	<b>1'078'253.15</b>	<b>2'049'577.70</b>
<b>Abgaben</b>			
Wasser/Abwasser	164'978.40		
Meteorwasser	21'448.30		
Kehrichtabfuhr	48'838.20		
Strom	54'319.40		
Cablecom (Kabel-TV)	-702.76	<b>288'881.54</b>	<b>268'059.75</b>
<b>Steuern</b>		<b>132'892.90</b>	<b>15'970.00</b>
<b>Verwaltungskosten</b>			
Löhne Verwaltung	252'088.35		
Sozialleistungen (alle Mitarbeiter)	138'989.35		
Diverse Kosten	18'584.95		
Entschädigung Vorstand	61'625.05		
Revision/Kontrollstelle	7'452.00	<b>478'739.70</b>	<b>469'788.90</b>
<b>Allgemeine Unkosten</b>			
Versicherungen	61'015.75		
Bürokosten	57'109.25		
Beratungen	52'032.90		
Offizielle Anlässe	66'802.10		
Diverse Kosten	29'503.31	<b>266'463.31</b>	<b>162'481.97</b>
<b>Fondseinlagen/Abschreibungen</b>			
Erneuerungsfonds	1'210'094.00		
Abschreibung Liegenschaften	829'517.75		
Abschreibung Mobiliar	28'318.05	<b>2'067'929.80</b>	<b>1'698'699.65</b>
<b>Jahresergebnis</b>		<b>445'435.49</b>	<b>15'261.09</b>
<b>Total Aufwand</b>		<b>5'460'326.72</b>	<b>5'387'887.19</b>

Ertrag	2013		2012
Mietzinseinnahmen	5'435'516.05		5'356'933.55
Aktivzinsen	2'140.70		1'007.65
Sonstige Erträge	22'669.97		29'945.99
<b>Total Erträge</b>		<b>5'460'326.72</b>	<b>5'387'887.19</b>

Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Jahresgewinnes 2013		
Gewinnvortrag Vorjahr		162'145.69
Jahresgewinn 2013		445'435.49
<b>Total zu verteilen</b>		<b>607'581.18</b>
Zuweisung Reservefonds		-22'000.00
Zuweisung Genossenschaftsfonds		-150'000.00
Dividende 2% (auf 2'502'000.00)		-50'066.75
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>		<b>385'514.43</b>

## Bilanz per 31. Dezember 2013

Aktiven	2013		2012
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassa	5'906.75		
Bank	798'544.31	<b>804'451.06</b>	<b>455'838.53</b>
<b>Debitoren</b>			
Mieterdebitoren	1'083.85		
Diverse Debitoren	5'483.72		
Eidg. Steuerverwaltung	8.70	<b>6'576.27</b>	<b>54'827.40</b>
<b>Anteile</b>			
Anteile «Mehr als Wohnen»	10'000.00		<b>10'000.00</b>
Anteile «MSC-Wohnprojekt»	5'000.00	<b>15'000.00</b>	
<b>Transitorische Aktiven</b>			
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>1'215'915.93</b>	<b>918'748.29</b>
<b>Anlagen</b>			
Liegenschaften	59'888'719.30		
Garagen/Heizungen	1'319'540.75		
Amortisation	-13'368'161.15	<b>47'840'098.90</b>	<b>46'507'884.00</b>
<b>Mobiliar/Maschinen</b>			
Büromobiliar	6'235.85		
EDV	27'231.35		
Maschinen Unterhalt	9'112.95		
Gemeinschaftsraum	5'721.25	<b>48'301.40</b>	<b>52'087.65</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>47'888'400.30</b>	<b>46'559'971.65</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>49'104'316.23</b>	<b>47'478'719.94</b>

Passiven	2013		2012
<b>Kreditoren</b>			
Mieterkreditoren	394'939.55		
Allgemeine Kreditoren	681'259.75	<b>1'076'199.30</b>	<b>1'770'725.15</b>
<b>Darlehenskasse</b>			
		<b>12'049'042.45</b>	<b>11'644'218.55</b>
<b>Hypotheken</b>			
		<b>27'990'000.00</b>	<b>25'990'000.00</b>
<b>Rückstellungen/Fonds</b>			
Erneuerungsfonds	3'303'419.95		
Genossenschaftsfonds	500'000.00		
Solidaritätsfonds (Wohlfahrtsfonds)	163'676.65	<b>3'967'096.60</b>	<b>3'877'108.55</b>
<b>Transitorische Passiven</b>			
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>45'547'735.05</b>	<b>44'319'821.75</b>
<b>Anteilscheine</b>			
Genossenschafter/innen	2'091'000.00		
Partner/innen	123'000.00		
Externe Genossenschafter/innen	288'000.00	<b>2'502'000.00</b>	<b>2'494'000.00</b>
<b>Gesetzliche Reserven</b>			
		<b>447'000.00</b>	<b>440'000.00</b>
<b>Betriebsvorschlag</b>			
Vortrag Vorjahr	162'145.69		
Betriebserfolg	445'435.49	<b>607'581.18</b>	<b>224'898.19</b>
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>3'556'581.18</b>	<b>3'158'898.19</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>49'104'316.23</b>	<b>47'478'719.94</b>





## Verzeichnis des Anlagevermögens und der Hypotheken per 31. Dezember 2013

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	14'984'693.60	30'300'250.00	5'000'000.00	Raiffeisen
Röslihof	83	1928	10'589'207.40	23'750'800.00	3'240'000.00	ZKB
Scheuchzerhof	43	1931	10'818'235.50	16'931'000.00	6'000'000.00	ZKB
<b>Zwischentotal</b>	<b>395</b>		<b>59'888'719.30</b>	<b>119'058'400.00</b>	<b>27'990'000.00</b>	
Einstellgarage Winterthurerstrasse 112–118		1964	13'257.90	— <sup>1)</sup>		
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 <sup>2)</sup>	— <sup>1)</sup>		
Heizzentrale Röslihof			118'460.00	443'000.00		
Heizzentrale Scheuchzerhof			670'264.60	— <sup>1)</sup>		
Landkosten (in den Anlagenkosten bereits enthalten)						
<b>Total</b>	<b>395</b>		<b>61'208'260.05</b>	<b>121'009'400.00</b>	<b>27'990'000.00</b>	

<sup>1)</sup> Der Betrag ist in der entsprechenden Siedlung enthalten.

<sup>2)</sup> Investitionen vor 1997 sind in der Siedlung enthalten.

## Details zur Erfolgsrechnung

Reparaturen/Unterhalt	
Sanierungen (werterhaltende Anlageinvestitionen)	1'248'440.05
Renovationen/Reparaturen im Auftragsverhältnis	542'763.00
Reparaturen/Unterhalt durch BGO-Mitarbeiter	408'447.90
<b>Aufwendungen Reparaturen/Unterhalt</b>	<b>2'199'650.95</b>
Finanzierung durch Erneuerungsfonds	-1'121'397.80
<b>Saldo per 31. Dezember 2013</b>	<b>1'078'253.15</b>

## Details zur Bilanz

Amortisation	
Saldo per 31. Dezember 2012	12'656'138.20
Abschreibungen 2013 auf Liegenschaften	728'529.35
Ersatz Heizung Scheuchzerhof, Auflösung Amortisation	-16'506.40
<b>Saldo per 31. Dezember 2013</b>	<b>13'368'161.15</b>

Allgemeine Kreditoren	
AHV-Ausgleichskasse	13'525.15
Steuerverwaltung	-5'669.40
Lieferanten/Handwerker	523'053.75
Diverse Kreditoren (Abgaben)	150'350.25
<b>Saldo per 31. Dezember 2013</b>	<b>681'259.75</b>





<b>Erneuerungsfonds</b>	
Saldo per 31. Dezember 2012	3'214'723.75
Einlage gemäss städtischem Rechnungsreglement	1'210'094.00
<b>Zwischentotal</b>	<b>4'424'817.75</b>
Entnahme für Renovationen/Sanierungen 2013:	
Gesamtsanierung Scheuchzerhof	-62'190.15
Heizungersatz Scheuchzerhof (Erdsonden/Wärmepumpen)	-223'421.50
Umgebungsgestaltung/Spielplatz Scheuchzerhof	-516'130.45
Scheuchzerstrasse 138/140	-262'197.65
Winterthurerstrasse 123	-33'634.40
Langmauerstrasse 20/Riedtlistrasse 37	-23'823.65
Total	-1'121'397.80
<b>Saldo per 31. Dezember 2013</b>	<b>3'303'419.95</b>

<b>Genossenschaftsfonds</b>	
Saldo per 31. Dezember 2012	500'000.00
Zuweisung aus Gewinn 2012	-
Entnahme 2013	-
<b>Saldo per 31. Dezember 2013</b>	<b>500'000.00</b>

<b>Solidaritätsfonds (vormals Wohlfahrtsfonds)</b>	
Saldo per 31. Dezember 2012	162'384.80
Einnahmen von Vertragsgebühren	3'194.85
Unterstützungsbeiträge im Jahr 2013	-1'903.00
<b>Saldo per 31. Dezember 2013</b>	<b>163'676.65</b>

<b>Genosschaftskapital</b>	
Das Genosschaftskapital hat sich durch 16 Austritte und 23 Eintritte (einschliesslich Partner/innen, welche ein Stimmrecht erworben haben) wie folgt verändert:	
Stand per 31. Dezember 2012	2'494'000.00
Rückzahlungen 2013	-137'000.00
	2'357'000.00
Neuzeichnungen 2013	145'000.00
<b>Stand per 31. Dezember 2013</b>	<b>2'502'000.00</b>

Mitgliederbestand	Anzahl	Kapital
Anzahl Genossenschafter/innen per 31. Dezember 2013		
Genossenschafter/innen		
• mit Wohn- und Stimmrecht	389	2'086'000.00
• mit Stimmrecht (Partner/innen)	41	123'000.00
• externe (nicht in BGO wohnend)	96	288'000.00
• Ladenlokale	1	5'000.00
<b>Total</b>	<b>527</b>	<b>2'502'000.00</b>

## Heizkosten

Heizzentrale Winterthurerstrasse 117	2012/2013	2011/2012
Brennstoffe (Gas, Öl)	255'220.50	216'086.55
Strom	6'560.60	6'025.20
Tankreinigung / Kaminfeger	1'830.00	1'830.00
Abonnemente / Feuerungskontrolle	5'584.85	4'521.45
Versicherung	250.00	250.00
Bedienung	5'000.00	5'000.00
<b>Total Heizkosten</b>	<b>274'445.95</b>	<b>233'713.20</b>

Heizzentrale Scheuchzerhof	2011/2014	2011/2014
Brennstoffe (Gas, Öl)	Abrechnung erfolgt über den Zeitraum von 2011/2014	Abrechnung erfolgt über den Zeitraum von 2011/2014
Strom		
Tankreinigung / Kaminfeger		
Abonnemente / Feuerungskontrolle		
Versicherung		
Bedienung		
<b>Total Heizkosten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Heizzentrale Röslihof (Contracting)	2012/2013	2011/2012
Heizung	104'469.57	91'710.10
Warmwasser	27'975.48	26'176.50
<b>Total Heizung / Warmwasser</b>	<b>132'445.05</b>	<b>117'886.60</b>



## 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, Seite 24-25) der Baugenossenschaft Oberstrass Zürich für das am 31.12.2013 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. März 2014

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor  
 Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Isabel Burgherr

Zugelassene Revisionsexpertin

## Genossenschaftsorgane und Geschäftsstelle

### Vorstand

Präsident:	Christian Portmann, Jurist, Scheuchzerstrasse 132
Vizepräsident:	Beat Högger, Rechtsanwalt, Scheuchzerstrasse 192
Mitglieder:	Britta Bökenkamp, Architektin, Krummgasse 10, 8304 Wallisellen Christian Gerber, Schulleiter, Zanggerweg 5 Patrick Ochsner, Naturwissenschaftler, Langmauerstrasse 60 Christoph Steiner, PR-Fachmann, Winterthurerstrasse 117
bis GV 28.5.2013:	Christine Schwyn, Physiotherapeutin, Langmauerstrasse 74
seit GV 28.5.2013:	Silvia Dähler, IT-Projektleiterin, Langmauerstrasse 78 Sabine Herzog, Architektin, Winterthurerstrasse 106 Marcello Indino, Psychologe, Winterthurerstrasse 89 Mathias Ninck, Journalist, Röslistrasse 25 Barbara Widmer, Juristin, Revisorin, Winterthurerstrasse 99
Städt. Vertreterin:	Annette Aumann, Architektin, Amtshaus III, Lindenhofstrasse 21, Postfach, 8021 Zürich (seit GV 2013)

### Kommissionen

Bauen und Unterhalt:	Christian Gerber   Britta Bökenkamp   Sabine Herzog   Annette Aumann Adrian Kradolfer   Esther Weber
Vermietung und Soziales:	Patrick Ochsner   Marcello Indino   Christine Schwyn bis GV 2013 Barbara Widmer   Esther Weber
Kommunikation:	Christoph Steiner   Silvia Dähler   Beat Högger bis GV 2013 Mathias Ninck   Carmen Alfaré   Heidi Sommer bis 28.02.2013
Geschäftsführender Ausschuss:	Christian Portmann   Silvia Dähler ab GV 2013   Beat Högger Patrick Ochsner bis GV 2013   Esther Weber
Feste und Anlässe:	Christine Schwyn bis GV 2013   Marcello Indino   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
Technischer Leiter/Stv. Geschäftsführer:	Adrian Kradolfer
Assistenz/Kommunikation/Liegenschaften- bewirtschaftung:	Carmen Alfaré seit 01.11.2013
Buchhaltung/Liegenschaftsbewirtschaftung:	Sandra Serrenti seit 01.02.2013
Hauswart:	Ottmar Strobel
Garten- und Betriebsunterhalt:	Hanspeter Imhof   Milos Ivanovic seit 15.03.2013
Treppenhaus-Reinigung:	Monika Riederer, Stv. durch Peter Riederer seit 01.03.2013
Lernender Fachmann Betriebsunterhalt:	Christiano Campos seit 19.08.2013

### Austritte

Heidi Sommer am 28.02.2013 | Regula Trümpy am 28.02.2013  
Joseph Darvas am 31.12.2013 | Sven van Maren am 30.11.2013  
Arno Seibold am 18.08.2013

### 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](mailto:info@bgoberstrass.ch), [www.bgoberstrass.ch](http://www.bgoberstrass.ch)