

BGO

Bericht 2014



Inhaltsverzeichnis

Generalversammlung

- Einladung zur ordentlichen
Generalversammlung 2015 4
- Beschlussprotokoll der ordentlichen
Generalversammlung vom 13. Mai 2014 5

Vorwort der Präsidentin 6

Interview mit Max Dirnsteiner 9

Bericht der Geschäftsführerin 10

Leben in der BGO

- Feste und Anlässe 2014 11
- Vermietungen und Soziales 12
- Neue Genossenschaftsmitglieder 14
- Geburten, Todesfälle 15

Bauliches

- Projektsteuerung Neubau 16
- Sanierungen 2014 18
- Bau und Unterhalt im Jahr 2014 19
- Bau- und Sanierungsplanung für das Jahr 2015 20
- Liegenschaftsverzeichnis 21

Finanzen

- Finanzbericht 22
- Bilanz per 31. Dezember 2014 24
- Erfolgsrechnung 2014 26
- Anhang zur Jahresrechnung 27
- Verzeichnis des Anlagevermögens und der
Hypotheken per 31. Dezember 2014 29
- Bericht der Revisionsstelle 30

Organisation

- Genossenschaftsorgane und Geschäftsstelle 31

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung 2015

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wir laden Sie herzlich zu unserer ordentlichen Generalversammlung ein am:

Donnerstag, 28. Mai 2015

17.15 Uhr Türöffnung

18.00 Uhr Nachtessen

19.30 Uhr Generalversammlung

Kirchgemeindehaus Zürich-Oberstrass, Winterthurerstrasse 25, 8006 Zürich

Traktanden

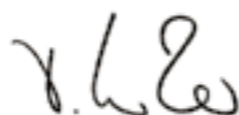
(Details entnehmen Sie bitte dem Einladungsschreiben.)

1. Wahl der Stimmentzähler
2. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2014
3. Geschäftsbericht 2014
4. Jahresrechnung 2014
 - a) Kenntnisnahme Jahres- und Revisionsbericht 2014
 - b) Beschlussfassung Geschäftsbericht und Jahresrechnung inklusive Entlastung Vorstand
 - c) Beschluss über Verwendung Reingewinn
5. Wahlen
 - a) Vorstand
 - b) Präsident/in
 - c) Revisionsstelle
6. Statutenänderung
7. Verabschiedung Beat Högger
8. Verschiedenes

Baugenossenschaft Oberstrass



Silvia Dähler
Präsidentin



Esther Weber
Geschäftsführerin

Beschlussprotokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2014

Um 19.30 Uhr begrüsst der Präsident, Christian Portmann, die Genossenschafterinnen und Genossenschafter und heisst die Gäste herzlich willkommen.

150 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind anwesend. Das absolute Mehr beträgt 76 Stimmen. Die GV ist beschlussfähig.

Traktandum 1: Wahl der Stimmentzähler

Es werden vorgeschlagen und einstimmig gewählt: Hugo Lüchinger (Obmann), Samuel Graf, Romy Schleiss, Horst Rettke, Ueli Brenner, Gerlinde Zett, Erwin Ramseier, Ruedi Schläpfer, Sibylle Alich und Stefan Krummenacher.

Traktandum 2: Generalversammlung vom 28. Mai 2013

Das Protokoll wird mit 149 Ja-Stimmen bei einer Enthaltung genehmigt und verdankt.

Traktandum 3: Geschäftsbericht 2013

Der Geschäftsbericht 2013 wird vom Präsidenten und den jeweiligen Ressortleiterinnen und Ressortleitern erläutert. Seitens der GV liegen keine Fragen oder Wortmeldungen zum Geschäftsbericht vor.

Traktandum 4: Jahresrechnung 2013

a) Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns

Der Vorstand stellt der GV den Antrag, dem Reservefonds CHF 22'000 und dem Genossenschaftsfonds CHF 150'000 zuzuweisen sowie eine Dividende von 2.00% (insgesamt CHF 50'066.75; siehe Geschäftsbericht S. 24) auszuschütten. Der Gewinnvortrag für 2014 beläuft sich auf CHF 385'514.43.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

b) Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes

Die Jahresrechnung 2013 wird einstimmig genehmigt. Die GV entlastet den Vorstand für das Geschäftsjahr 2013 einstimmig.

Traktandum 5: Verschiedenes

Der Erlös 2013 aus dem Textilcontainer wird auf CHF 5'000 ergänzt und wie folgt verteilt:

• Verein Spielgruppe Röslichnopf	CHF 1'000
• Verein Theater Rigiblick	CHF 1'000
• Stiftung Domizil	CHF 1'000
• Spitex Oberstrass	CHF 1'000
• Ludothek Kreis 6	CHF 1'000

Traktandum 6: Ersatzwahl Präsidium

Silvia Dähler, die vom Vorstand zur Wahl vorgeschlagen wird, stellt sich vor und erläutert kurz ihre Ziele als Präsidentin.

Silvia Dähler wird einstimmig zur neuen Präsidentin gewählt.

Traktandum 7: Verabschiedung Präsident Christian Portmann und Vorstandsmitglied Christian Gerber

Patrick Ochsner bedankt sich bei Christian Gerber im Namen des Vorstandes und der Genossenschafterinnen und Genossenschafter für sein 7-jähriges Engagement für die BGO.

Beat Högger spricht Christian Portmann im Namen des Vorstandes und der Genossenschafterinnen und Genossenschafter seinen Dank für dessen 20-jähriges Engagement als Präsident für die BGO aus.

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

Christoph Steiner, Aktuar

Vorwort der Präsidentin



Silvia Dähler, Präsidentin

Liebe Genossenschafterinnen und Genosschafter

Die grösste Änderung im Geschäftsjahr 2014 war – sowohl für den Vorstand als auch für die Geschäftsstelle – der Rücktritt aus dem Vorstand von Christian Portmann. Er hat als Präsident die BGO während zwanzig Jahren geprägt und sich mit Engagement für die Genossenschaft eingesetzt.

Gleichzeitig mit Christian Portmann hat auch Christian Gerber seinen Rücktritt bekanntgegeben. Christian Gerber war sieben Jahre lang im Vorstand und leitete die Baukommission. Er hat sich in vielen Umbauprojekten, insbesondere auch beim Scheuchzerhof, für gute Lösungen stark gemacht.

Ich wurde an der letzten Generalversammlung als neue Präsidentin gewählt und habe mich gut in meine neue Rolle eingelebt. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstandsteam und der Geschäftsstelle ist konstruktiv und ich bin dankbar, mit so vielen motivierten Leuten arbeiten zu können.

Abgesehen von diesen personellen Veränderungen stand das Jahr 2014 vor allem im Zeichen der Vorbereitungen für den Neubau an der unteren Winterthurerstrasse. Als Genosschafter spürt man davon vielleicht noch nicht so viel, aber im Vorstand ist es schon das zentrale Thema. Es liegt uns viel daran, Sie regelmässig darüber zu informieren, woran wir arbeiten und wie der Fahrplan aussieht. Wir hoffen auf eine rege Beteiligung an unseren Infoabenden oder Workshops.

Der «neue» Vorstand

Auch beim neuen Vorstand bleibt personell nicht alles beim alten. Wie schon länger angekündigt, hat sich unser Vizepräsident Beat Högger entschieden, auf Mai 2015 aus dem Vorstand zurückzutreten. Beat Högger ist kurz nach Christian Portmann zum Vorstand der BGO gestossen und war insgesamt 18 Jahre dabei, seit 2009 als Vizepräsident. Er hat die Arbeit in diversen Kommissionen geprägt, insbesondere auch im geschäftsführenden Ausschuss und der Finanzkommission. Wir alle schätzen sein grosses Fachwissen und seine besonnene und konstruktive Art und lassen ihn ungern ziehen.



Mit einem neuen Vorstandsteam kommen auch frische Ideen in die Sitzungen und wir fragen uns oft, wie wir unsere Arbeit optimal auf die Bedürfnisse der BGO abstimmen können. Wer sind die BGO-Genosschafter eigentlich? Sind das Leute, die vor allem eine zahlbare Wohnung suchen, ansonsten aber ihre Ruhe haben möchten – oder wohnen sie in einer Genossenschaft, weil ihnen das genossenschaftliche Zusammenleben, gemeinsame Aktivitäten und persönliches Engagement wichtig sind?

Natürlich gibt es in der BGO, wie in jeder Genossenschaft, beides – je nach Lebensphase schwankt das Engagement, wie wir in den Gesprächen mit Ihnen, den Genossenschafterinnen und Genossenschafter, festgestellt haben. Wir freuen uns, wenn Sie sich engagieren. Es müssen nicht immer grosse Projekte sein, die in Absprache mit der Geschäftsstelle oder dem Vorstand entstehen. Auch kleine, spontan organisierte Aktivitäten in einem Haus oder Hof sind wertvoll und fördern das Zusammenleben.

Sind Sie als Genosschafter zufrieden mit unserer Arbeit, soll alles so bleiben, wie es ist, oder freuen Sie sich, wenn ein paar «Versuche» gestartet werden wie z.B. das Filmprojekt? Wir sind auf jeden Fall auf Ihre Rückmeldungen gespannt.

Silvia Dähler



Home alone – in der BGO

Max Dirnstener ist mit den Eltern und seiner Schwester in der BGO aufgewachsen. Dann ist er in eine eigene Wohnung gezogen, ebenfalls in der BGO und nur einen Steinwurf von seinem früheren Zuhause entfernt. Wie findet er das?

Er war vierzehn Jahre alt, als seine Eltern vom Dennerhaus an der Ecke Rösli-/Winterthurerstrasse in die BGO zogen – in eine renovierte Familienwohnung im Röslihof. Zwölf Jahre später zog er daheim aus, blieb aber in der Siedlung, wo er heute an der Langmauerstrasse 28 in einer Dreizimmerwohnung lebt. Max Dirnstener ist 28 Jahre alt, gelernter Polymechaniker, er arbeitet als CAD-Zeichner.

Wie war es, daheim auszuziehen?

Es war der einfachste Umzug, den man sich denken kann. Ich musste nur ein paar Kisten hinübertragen, von der Nummer 26 in die Nummer 28.

Wann hast du gewusst, dass du ausziehen wirst?

Das hat sich so ergeben. Ich hab mich bei der BGO angemeldet, so nach dem Motto: wenn etwas frei wird, gehe ich. Hätte nicht gedacht, dass es so schnell geht. Ich glaube, ich hatte mich Anfang Jahr auf der Geschäftsstelle gemeldet, und im Juli bin ich umgezogen.

War das eine gute Sache?

Ich bin zufrieden. Die Wohnung meiner Eltern ist ebenerdig und mein Zimmer ging hinaus auf eine steil ansteigende Rabatte... kein umwerfender Ausblick. Jetzt wohne ich unter dem Dach und habe eine tolle Aussicht – ich sehe bis zum Höggerberg.

Was war die grösste Umstellung?

Das Alleinsein. Selbständig sein. Heimkommen, niemandem erzählen müssen, was gewesen ist.

Empfindest du das eher positiv oder negativ?

Das Positive überwiegt. Natürlich muss ich jetzt selber einkaufen und kochen und waschen, aber das ist okay. Und ich habe eine neue Freiheit. Kann machen, was ich will, kochen, was ich will... muss keine Rücksichten nehmen. Darum wäre ich auch nicht in eine WG gegangen.

Wie häufig siehst du die Eltern?

Alle zwei Wochen. Sie laden mich zum Znacht ein oder umgekehrt, wobei das Letztere eher selten ist.

Was kochst du?

Einfache Sachen. Pasta. Pizza, solches. Auch Fertiggerichte, die man nur aus der Plastikfolie schälen und in den Ofen schieben muss.

Was vermisst du seit deinem Auszug?

Es gab früher gewisse Bequemlichkeiten. Dass ich die Wäsche einfach ins Badezimmer schmeissen konnte.

Wie haben deine Eltern auf den Auszug reagiert?

Neutral. Wahrscheinlich war meine Mutter ein bisschen traurig, aber es gab keine Vorwürfe, es war eher so, dass sie mir signalisierten: es ist normal.

Ist es ja auch, wenn man mit 26 auszieht.

Eben.

Und warum bist du in der BGO geblieben?

Ich wollte unbedingt im Quartier bleiben. Fast alle meine Kollegen wohnen noch da. Es ist ruhig, man kann in zehn Minuten zum Bahnhof laufen – also, besser als hier kann man gar nicht wohnen. Und die Mieten sind bei der BGO bezahlbar.

Was ist aus deinem Zimmer geworden in der Elternwohnung?

Ich habs vollständig geräumt. Jetzt steht da das Klavier meines Vaters drin, und da liegt die Yoga-Matte meiner Mutter. Sie sind froh, mehr Platz zu haben.

Hat sich dein Verhältnis zu den Eltern verändert seit dem Auszug?

Nicht gross. Schon vorher habe ich mein Leben gelebt, man hat sich zum Nachessen gesehen oder auch nicht. Jetzt sehen wir uns weniger.

Was hast du für Lebenspläne?

Ich plane mein Leben nicht. Denke nur an den nächsten Schritt. Also, ich will ein Informatikstudium machen an der ZHAW, vielleicht schon im August damit anfangen.

Gespräch: Mathias Ninck

Bericht der Geschäftsführerin

Betriebliches

Im vergangenen Jahr haben wir viele kleinere Projekte im Bereich Unterhalt in Angriff genommen, Näheres dazu finden Sie im Bericht der Baukommission. Die Ergebnisse zeigen sich vielleicht unspektakulärer als in vergangenen Jahren, Planung und Begleitung der Projekte sowie die Informationen an die Betroffenen sind jedoch nicht weniger aufwändig. Ein Schwerpunkt bildet für die nächsten Jahre die Begleitung der von Ersatzneubau betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner. Bei jeder Wohnung, welche gekündigt wird, prüfen wir vorgängig, ob Interesse aus der Bewohnerschaft vorhanden ist. Bereits haben einige Gespräche mit Genossenschaftlern stattgefunden und für die Ersten konnte auch schon eine geeignete Wohnung innerhalb der BGO gefunden werden. Alle freiwerdenden Wohnungen in dieser Siedlung werden befristet weitervermietet und wir legen ein besonderes Augenmerk auf eine sorgfältige Auswahl der Mieterschaft. Der Vermietungsaufwand wird sich durch die Umsiedlungen erhöhen, wir haben deshalb unsere Kapazitäten etwas aufgestockt.

Bei der heutigen Wohnungsnot machen viele die Erfahrung, wie schwierig die Suche nach einer günstigen Wohnung in unserer Stadt ist. Dies bewegt einige Mieter dazu, sich die Untervermietung eines Zimmers oder – meist wegen eines Auslandsaufenthalts – der ganzen Wohnung zu überlegen. Seit einigen Jahren spüren wir in der Geschäftsstelle diese Entwicklung, in diesem Jahr stieg die Zunahme nochmals sprunghaft an. Wir möchten in Erinnerung rufen, dass für jede Untermiete vorgängig die Zustimmung der Geschäftsstelle eingeholt werden muss. Insbesondere die Untervermietung der ganzen Wohnung erfordert eine sorgfältige Abklärung, denn bei Genossenschaftswohnungen liegt schnell eine Zweckentfremdung vor.

Personelles

Auch in diesem Jahr hatten wir einige Wechsel in unserem Team zu verzeichnen. Im Frühjahr 2014 konnten wir nach aufwändiger Suche das technische Team wieder mit einem qualifizierten Gärtner verstärken. Christoph Fiechter hat sich schnell im Team eingelebt und stellt mit grossem Fachwissen die Betreuung der Gartenanlagen sicher. Kurz darauf beendete Ottmar Strobel seinen Einsatz als Hauswart in der BGO. Er entschied sich für eine frühzeitige Pensionierung. Milos Ivanovic, welcher bis dahin die Gartenanlagen betreute, übernahm darauf die Stellvertretung des Technischen Hauswarts und ist seither verantwortlich für die Erledigung aller Reparaturen. Im Sommer konnten wir Cristiano Campos zum erfolgreichen Lehrabschluss gratulieren! Er unterstützte uns noch ein weiteres halbes Jahr bis zum Eintritt in die RS. Weiterhin offen ist die Stelle des Technischen Hauswarts.

Im Sommer verliess uns unsere Assistentin und Bewirtschafterin Carmen Alfaré. Wir sind froh, dass wir mit Sarah Tschanz schnell eine qualifizierte Nachfolgerin gefunden haben. Für den Gemeinschaftsraum ist neu Monika Riederer zuständig und sie unterstützt zudem die Geschäftsstelle.

Wir erfahren immer wieder, dass es schwierig ist, qualifizierte Fachleute zu finden. Dies zeigt auch, wie wichtig es ist, dass auch die BGO einen Beitrag an die Ausbildung und Weiterbildung von künftigen Fachleuten leistet.

Dem ganzen BGO-Team danken wir herzlich für den täglichen Einsatz für unsere Genossenschaft!

Esther Weber

Feste und Anlässe 2014

Jahresbericht F&A

Als der Schlusspfiff erklang, kochte die Stimmung im Gemeinschaftsraum fast über. Freude – aber auch Erleichterung – über den Sieg der Schweiz gegen Ecuador vermischten sich in jener lauen Sommernacht zu sambaähnlichen Klängen. Der Auftakt zur WM-Bar der Gruppe Feste und Anlässe hätte nicht besser sein können! Viele Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler verfolgten jeweils die Spiele unserer Nationalmannschaft auf Grossleinwand. Die Ernüchterung nach der hohen Niederlage gegen Frankreich tat unserer Euphorie keinen Abbruch. Und als die Schweiz Honduras deutlich bezwang und somit in das Achtelfinale einzog, schien alles möglich. Endspiel, wir kommen! Der Rest ist allerdings Geschichte... Der Finalist Argentinien bezwang uns in der Verlängerung. Die WM-Bar schloss ihre Tore, geblieben sind dafür (fast) weltmeisterliche Erinnerungen.

Im Frühling war das Wetter endlich wieder gut genug für unser traditionelles Bouletournier. Nachdem es zweimal in Folge wegen Regen abgesagt werden musste, trafen sich im letzten Jahr etwa ein Duzend Personen auf dem Vorplatz der St. Paulus Kirchengemeinde. Einmal mehr beweisen unsere Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, dass sie das Spielfeld auch gerne selber betreten, statt nur die Zuschauerrolle einzunehmen. Dasselbe gilt auch bei Glücksspielen: Im letzten Herbst fand unser Lottoanlass statt. Wie immer lockten attraktive Preise in den Gemeinschaftsraum. Obwohl die Teilnehmerzahlen etwas zurückgegangen waren, erfreute sich das Turnier wie immer ausgelassener und spielfreudiger Stimmung.

In seinem bereits zweiten Jahr hat sich das BGO-Kafi als feste Institution am ersten Sonntag des Monats etabliert. Die Altersspanne der durchschnittlich fünfzehn Besucherinnen und Besucher beginnt bei neugeborenen Babys und ist nach oben offen. Das Kafi ist ein Ort, der sowohl zum stillen Zeitunglesen also auch zur geselligen Klatschrunde einlädt – natürlich immer begleitet von kleinen süssen und salzigen Köstlichkeiten. Die zwei Höhepunkte waren sicherlich das Kafi im September und jenes im Dezember, die mit der Wümmet beziehungsweise mit dem Weihnachtsbazar kombiniert wurden.



An der Wümmet 2014 konnte fast ein ganzes Fass gefüllt werden – der Weinbrand wird bald zum Verkauf angeboten. Und am Weihnachtsbazar konnten an mehr als zehn Ständen selbstgemachte Kunstwerke gekauft werden. Beides sind Anlässe, die wir sicherlich auch im neuen F&A-Jahr wiederholen werden.

Marcello Indino

Vermietungen und Soziales

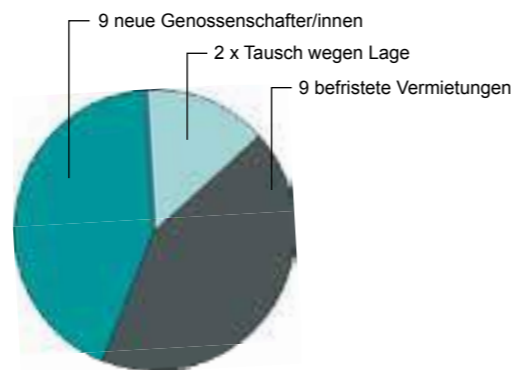
Die Kommission Vermietung und Soziales (V&S) ist einerseits für das Vermietungswesen sowie andererseits für das genossenschaftliche Zusammenleben zuständig. Ihr angegliedert ist die Gruppe «Feste und Anlässe». In Wahrnehmung der sich aus diesen Zuständigkeiten ergebenden Aufgabenbereiche hielt die V&S im vergangenen Geschäftsjahr zahlreiche Kommissionssitzungen mit den folgenden Inhalten ab:

Vermietung

Im Rahmen des Vermietungswesens befasste sich die V&S mit der Frage, inwiefern bei den Statuten mit Blick auf den geplanten Ersatzneubau Anpassungsbedarf besteht. In diesem Zusammenhang führte sie vertiefte rechtliche Abklärungen durch. Diese ergaben, dass aufgrund einer Änderung in der Bundesgerichtsrechtsprechung eine teilweise Anpassung unerlässlich ist. Entsprechend arbeitete die V&S eine die aktuelle Rechtsprechung und Rechtsentwicklung berücksichtigende Statutenänderung aus.

Im Weiteren setzte sich die V&S mit verschiedenen strategischen Fragen im Bereich der Vermietungen auseinander. Themen waren beispielsweise: Wie sind die Chancen von externen Personen, eine BGO-Wohnung mieten zu können oder wie sollen die Tauschgesuche innerhalb der BGO geregelt werden? Was das operative Vermietungsgeschäft anbelangt, führte die Geschäftsstelle in Absprache mit der V&S insgesamt zwanzig Vermietungen durch. Davon gingen neun Wohnungen an neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter (fünf an externe Personen und vier an Verwandte von BGO-Genossenschaffern), neun Wohnungen fanden im Hinblick auf den Ersatzbaubau eine befristete Vermietung ohne Genossenschaftsverhältnis und zwei Wohnungen wurden im Rahmen von Tauschgesuchen an bestehende Genossenschafter vermietet. Grund für die Tauschgesuche war in beiden Fällen die Wohnungslage. Ebenfalls neue Mieter erhielten ein Geschäftslokal sowie zwei Studios zur Wohnraumergänzung. Ihre Wohnung gekündigt haben siebzehn Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Kündigungsgründe stellten Veränderungen im Zusammenleben (Zusammenzug/Trennung), altersbedingte Umstände oder der Wegzug von Zürich dar.

Neuvermietungen 2014



Soziales

Im Bereich des genossenschaftlichen Zusammenlebens stellte ein wichtiges Thema die Umsiedlung hinsichtlich des geplanten Ersatzneubaus dar. Es galt, eine sozialverträgliche Umsiedlungsstrategie auszuarbeiten, die mit der Zielvorgabe «Baubeginn nicht vor 2020 und nicht nach 2025» vereinbar ist. Zu diesem Zweck lud die V&S die betroffenen Genossenschafter zu einem Informationsabend ein. An diesem wurden die Eckpunkte des Ersatzneubauprojekts nochmals dargelegt und aufgezeigt, was dies für eine sozialverträgliche Umsiedlung bedeutet. Im Anschluss stellte die V&S den Betroffenen einen Fragebogen zu, in welchem diese angeben konnten, inwiefern sie während der Umbauzeit eine Ersatzwohnung innerhalb der BGO wünschen sowie welchen Zeitpunkt sie für einen Umzug bevorzugen würden. Dessen Auswertung ergab, dass ein Grossteil der Betroffenen eine Ersatzwohnung innerhalb der BGO wünscht, jedoch möglichst kurz vor Baubeginn (ab 2018) umziehen möchte. Dies stellt mit Blick auf ein sozialverträgliches Umsiedlungsvorgehen eine Herausforderung dar und wird in den kommenden Jahren von allen Beteiligten eine gewisse Flexibilität erfordern.

Auch im vergangenen Geschäftsjahr gelangten verschiedene Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit nachbarschaftlichen Anliegen an die Geschäftsstelle und in Eskalation an die V&S. In einigen Fällen führten diese Anliegen zu zeitintensiven Gesprächen und Abklärungen sowie in einem Fall auch zu Kosten für externe Beratungsleistungen. Die Sach- und Rechtslagen zeigten dabei einmal mehr, dass nachbarschaftliche Unverträglichkeiten und Streitigkeiten in erster Linie eine zwischenmenschliche und nur selten eine rechtliche oder durch bauliche Massnahmen zu lösende Angelegenheit darstellen. Die Geschäftsstelle bzw. die V&S können bei deren Lösung zwar behilflich sein, die primäre Verantwortung liegt jedoch stets bei den Betroffenen selbst.

Im Weiteren hatte die V&S im vergangenen Geschäftsjahr ein Gesuch um Unterstützungsgelder aus dem Solidaritätsfonds zu behandeln. Aufgrund von dessen Sachverhalt sowie der Angemessenheit der beantragten Summe genehmigte sie dieses. Ebenfalls gratulierte sie im Rahmen persönlicher Besuche fünfzehn Genossenschaffern zum runden Geburtstag. Die Jubilare schätzten diese Besuche sehr.

Barbara Widmer

Die Vermietungen des aktuellen Jahres bzw. der vergangenen Jahre führten in der BGO zu folgender Mitgliederzusammensetzung:

Mitgliederbestand	Anzahl	Kapital
Anzahl Genossenschafterinnen und Genossenschafter per 31. Dezember 2014		
Genossenschafter		
• mit Wohn- und Stimmrecht	384	2'061'000.00
• mit Stimmrecht (Partner/innen)	41	123'000.00
• externe (nicht in BGO wohnend)	95	285'000.00
• Ladenlokale	1	5'000.00
Total	521	2'474'000.00



Neue Genossenschaftsmitglieder

Im Jahr 2014 konnten wir als Genossenschaftler und Mieter begrüßen:

Frau Tania Perolini	Werikonweg 5
Frau Kathrin Promberger	Riedtlistrasse 37
Frau Franziska Vögeli	Werikonweg 7
Herr Lukas Zafiris	Werikonweg 5
Herr Leo Luca Vogel	Winterthurerstrasse 91
Herr Jerome Dettwiler	Winterthurerstrasse 138
Frau Sarina Fahrni und Herr Philip Dietrich	Langmauerstrasse 74
Herr Shirin Nicolas Smiricky	Winterthurerstrasse 124
Herr Adrian Zimmermann	Langmauerstrasse 26
Herr Dustin Singer und Herr Jan Fabian Flemming	Werikonweg 7
Frau Ladina Rizzi	Langmauerstrasse 28
Frau Sarina Herzog	Winterthurerstrasse 118
Herr Marco Riederer	Milchbuckstrasse 83
Frau Rita Girzone	Milchbuckstrasse 81
Frau Ada Tanner	Winterthurerstrasse 106
Frau Livia Holenstein und Herr Jan Pezzali	Scheuchzerstrasse 194
Frau Sabine Mirjam Gossweiler	Winterthurerstrasse 91
bottega kunterbunt	Geschäftslokal Langmauerstrasse 20

Geburten

29.04.2014	Meret Josephine , der Familie Schwarzenbach Huguenin-Bergenat	Scheuchzerstrasse 192
04.05.2014	Tobias Jonas , der Familie Berchtold	Winterthurerstrasse 89
30.06.2014	Mohamadali , der Familie Awada	Winterthurerstrasse 107
26.10.2014	Matteo Andrin , der Familie Herzog/Schläpfer	Winterthurerstrasse 106

Todesfälle

Im Jahr 2014 sind folgende Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler verstorben. Wir sprechen den Hinterbliebenen unser herzliches Beileid aus.

Herr Hans Sommer	Scheuchzerstrasse 196
Frau Mathilda Deflorin	Milchbuckstrasse 83
Herr Peter Kühler	Maur
Herr Pierre Aisenberg	Werikonweg 7
Herr Werner Demetz	Langmauerstrasse 70
Herr Alfred Kellenberger	Zürich

Projektsteuerung Neubau

Anfang 2014 wurde die Projektsteuerungsgruppe gegründet. Jede Kommission hat einen Vertreter in die Gruppe delegiert, was sich vollumfänglich bewährte. So werden die Themen aus den verschiedenen Blickwinkeln betrachtet und breit diskutiert.

Das Jahr war kurz und viele Themen mussten darin Platz haben. Ziel war es, zum Jahresende unsere Anforderungen und Ziele an den Neubau soweit definiert zu haben, dass ein Architekturbüro ein Testprojekt ausarbeiten kann.

Die erste grosse Frage in der Projektsteuerungsgruppe war, wie wir im Hinblick auf den Neubau kommunizieren und wie die Bewohner einbezogen werden sollten (Partizipation). Wie beim Projekt Scheuchzerhof wollten wir breit und transparent kommunizieren. Auch Partizipation sollte stattfinden. Ein Neubauprojekt ist jedoch eine komplexe Angelegenheit und vieles hängt voneinander ab. Es ist daher wenig sinnvoll, bei jedem Planungsschritt die Genossenschafter einzubeziehen. Eine wichtige Frage ist für uns aber die Vorstellung über das Zusammenleben in unserer Genossenschaft. Ein Punkt, der schlecht in harte Planungsvorgaben gefasst werden kann.

Aus dieser Überlegung heraus wurde im Herbst 2014 ein Workshop veranstaltet und das Filmprojekt mit der Firma Lichterloh aufgegleist, an dem sich nun während des laufenden Jahres Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit Engagement beteiligen.

Ein zweites wichtiges Thema war die Umsiedlung der vom Neubau betroffenen Mieter. Das Konzept lautet: Bis zum Tag des Abbruchs soll jedem Bewohner mindestens ein Ersatzangebot innerhalb der BGO gemacht werden können. Um dieses Ziel zu erreichen, musste früh begonnen werden. Daher wurden bereits ab diesem Jahr frei werdende Wohnungen nur noch temporär vermietet.

Im Weiteren befassten wir uns mit dem Thema Mobilität. Heute kommt die BGO an der Winterthurerstrasse ohne Tiefgarage aus. Bei Neubauten müssen jedoch die entsprechenden Vorschriften eingehalten werden – und diese verpflichten uns, viele Parkplätze zu bauen. Da wir jedoch das Tram



direkt vor der Tür haben, besteht die Möglichkeit, mit einem sogenannten Mobilitätskonzept nachzuweisen, dass wir nicht so viele oder gar keine Parkplätze benötigen. Die Frage, wie wir die Vorgaben der Stadt mit den Ansprüchen der Genossenschafter am besten vereinbaren, klären wir zusammen mit dem Planungsbüro Jud, welches bereits einschlägige Erfahrungen in dieser Hinsicht hat.

Danach befassten wir uns mit dem Kernthema des ganzen Projekts – schliesslich wollen wir ja Wohnungen bauen – also mit den Fragen nach den Wohnformen, den Wohnungsstandards und dem Wohnungsschlüssel. Wie viele Wohnungen von welcher Art und Grösse wollen wir eigentlich bauen? Teilweise wurden diese Themen bereits 2013 und 2014 in Workshops mit den Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn diskutiert. An uns war es dann, diese Inputs vor dem Hintergrund aller Themen im Spannungsfeld von Wünschbarem und Finanzierbarem auf den Punkt zu bringen.

Dabei haben wir versucht, einerseits den Flächenverbrauch pro Kopf moderat zu halten, damit auch künftig die Mieten bezahlbar sind, und andererseits Qualitätsansprüche an die Wohnlichkeit zu formulieren. Bei alledem wollen wir ein möglichst breites Wohnungsangebot für verschiedene Lebensmodelle schaffen.

Schliesslich landeten wir bei der Frage: «Wie innovativ ist die BGO?» Im letzten Jahr wurden einige genossenschaftliche Bauten fertiggestellt, etwa die Kalkbreite, die das Modell der Clusterwohnungen im grossen Massstab realisierten und damit innovative Wege ging. Wir haben uns gegen ein solches Modell entschieden. Wir müssen als Genossenschaft für den Mittelstand zunächst einmal unser Angebot an qualitativ hochwertigen, behindertengerechten und auch grossen Wohnungen erweitern. Die Experimente überlassen wir zunächst einmal den Anderen und konzentrieren uns darauf, die Innovation in den Details zu suchen.

Wir haben unser Jahresziel erreicht und die Anforderungen an das Projekt soweit definiert, dass sie nun in einem Testprojekt überprüft werden können. Diese Aufgabe haben wir dem im genossenschaftlichen Wohnungsbau erfahrenen Architekturbüro Baumberger Stegmeier übertragen. Ebenso haben wir uns in der Frage der Energieeffizienz mit dem Büro durable verstärkt, damit wir auch in diesem Bereich ein optimales Ergebnis erhalten.

Alles in allem blicken wir auf ein arbeitsreiches, aber auch spannendes Jahr zurück und freuen uns auf den Start in die nächste Phase im 2015.

Britta Bökenkamp

Sanierungen 2014

Folgende Vorhaben wurden 2014 ausgeführt:

Erstellung Bastelräume	
Scheuchzerstrasse 188	Ausbau zweier Einzelgaragen zu Ateliers
Renovation Geschäftsstelle	
Winterthurerstrasse 123	Sanfte Renovation der Geschäftsstelle
Umgebungsgestaltung	
Scheuchzerstrasse 126-140	Neugestaltung Vorbereiche, Bepflanzung
Langmauerstrasse 60-66	Konzept Umgebungserneuerung
Allgemeine Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten	
Milchbuckstrasse 83 2/I	Wohnraumsanierung
Instandsetzungs- und Malerarbeiten	Mieterwechselbedingt wurden 20 Wohnungen, 1 Ladenlokal und 1 Bastelraum instandgesetzt. 8 Wohnungen wurden auf Mieterwunsch gestrichen.
BGO allgemein	Einbau Schmutzfangteppiche in allen Hauseingängen
Obere Winterthurerstrasse	Ersatz der Badezimmerfenster



Bau und Unterhalt im Jahr 2014

Grössere Bauvorhaben wurden in diesem Jahr keine getätigt. Im Vordergrund stand die Abarbeitung längerfristiger Pendenzen, darunter viele Unterhaltsarbeiten.

Bauprojekte

Die augenscheinlichste Veränderung betrifft die Geschäftsstelle: Im Sommer 2014 wurde diese sanft renoviert und aufgefrischt. Neben kleineren räumlichen Anpassungen gab es für die Arbeitsplätze im vorderen Bereich einen neuen Bodenbelag, frisch gestrichene Wände sowie eine neue Raumbeleuchtung. Mit einfachen Mitteln erhielt die BGO dadurch eine besser funktionierende Geschäftsstelle mit einem angenehmen Arbeitsklima und einem attraktiveren, einladenden Empfangsschalter für die täglichen Besuche von Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Im Zusammenhang mit dem Ersatzneubauprojekt «Untere Winterthurerstrasse» wird die Frequenz von Besucherinnen und Besuchern und Sitzungen in der Geschäftsstelle in den kommenden Jahren zunehmen, weshalb sich die Auffrischung auf jeden Fall gelohnt hat.

Im 2. Halbjahr wurden die Vorbereiche der Scheuchzerstrasse 126-140 neu gestaltet und in ihrer Erscheinung dem BGO-üblichen Aussenraumkonzept (wie bereits an der Langmauerstrasse umgesetzt) angeglichen. Gleichzeitig wurde ein Konzept für die Erneuerung der Umgebungsgestaltung an der Langmauerstrasse 60-66 erarbeitet, welches u.a. abschliessbare Veloabstellplätze vorsieht und im Frühling 2015 umgesetzt wird.

Aufgrund der positiven Erfahrungen nach der etappenweisen Einführung der Bioabfall-Entsorgung wurden auf Januar 2015 weitere Grüncontainer an diversen Standorten bereitgestellt, so dass der Bioabfall nun in allen Siedlungen gemäss städtischer Praxis separat entsorgt werden kann.

Im Scheuchzerhof wurden zwei Einzelgaragen zu schönen Atelierräumen ausgebaut, welche bereits vermietet sind. Mit einer Feedbackrunde unter der Bewohnerschaft des Scheuchzerhofs im September 2014 fand die «Gesamtsanierung Scheuchzerhof 2011-2013» ihren Abschluss. Ziel war es, Erkenntnisse für künftige Projekte zu gewinnen und bezüglich neuer

Aussenraumgestaltung letzte Mängel zu eruieren, welche entweder bereits behoben wurden oder noch behoben werden.

Unterhalt

Die Kommission «Bau und Unterhalt» befasste sich – wie bereits im Vorjahr – weiterhin mit strategischen Fragen des Unterhalts. So wurde ein Grobkonzept für den Unterhalt erstellt, welches die Gesamtstrategie der BGO bezüglich Unterhalt der einzelnen Siedlungen konkretisiert. Dieses wird im 2015 weiter ausgearbeitet werden. Daneben wurde die Überarbeitung des Kommissionsreglements in Angriff genommen. Dies vor allem auch, weil im Hinblick auf das Ersatzneubauprojekt eine Überprüfung der gängigen Praxis betreffend Organisation und Zuständigkeiten erforderlich ist.

Daneben wurden die üblichen Unterhaltsarbeiten getätigt. Erwähnenswert sind die neuen einheitlichen Schmutzfangteppiche in allen Hauseingängen sowie der Ersatz der Badezimmerfenster an der Oberen Winterthurerstrasse.

Personelles

An der Generalversammlung im Mai 2014 wurde Christian Gerber, Vorsitzender der Kommission «Bauen und Unterhalt», nach sieben Jahren im Vorstand verabschiedet. An dieser Stelle möchten wir ihm nochmals ganz herzlich für sein grosses Engagement, die gute Zusammenarbeit und seine pragmatische, lösungsorientierte Arbeit danken.

Die Kommission «Bauen und Unterhalt» besteht nun aus Sabine Herzog (Vorsitz), Annette Aumann (städtische Vertreterin), Britta Bökenkamp und Adrian Kradolfer (Vertretung Geschäftsstelle).

Sabine Herzog



Bau- und Sanierungsplanung für das Jahr 2015

Mit der nachfolgenden Aufstellung informieren wir Sie über die geplanten Bauvorhaben der nächsten Monate. Dieser generellen Information folgt in allen Fällen eine direkte Information der betroffenen Bewohner/innen.

Untere Winterthurerstrasse, laufend

Vorstudien für Ersatzneubau Untere Winterthurerstrasse

Langmauerstrasse 74 - rechte Hausseite, Sep. bis Dez. 2015

Ausbau Dachgeschoss, Schaffung einer Maisonette-Wohnung 2.OG/DG, Grundrissveränderung Wohnung 1.OG und Strangsanierung Küche/Bad. Erstellung Velounterstand

Werikonweg 7 – rechte Hausseite, Sep. bis Dez. 2015

Schaffung einer Maisonette-Wohnung EG/1OG und Strangsanierung Küche/Bad. Erstellung Velounterstand

Umgebungsgestaltung Langmauerstrasse 60-66, Mai bis Juni 2015

Umgestaltung Zwischenbereich mit Nebengebäude für Velos und Ausbau von Containerplatz

Umgebungsgestaltung Milchbuckstrasse 82/84, Herbst 2015

Erstellung Velounterstand und Containerplatz

Umgebungsgestaltung Milchbuckstrasse 81, Herbst 2015

Erstellung Velounterstand



Liegenschaftenverzeichnis

Siedlungen	Anzahl Wohnungen nach Zimmerzahl						Zumietbare Räume	Bastel- und Lagerräume	Geschäftslokale	Autoeinstellplätze	Autoabstellplätze	Motorräder
	1-1½	2-2½	3-3½	4-4½	5-5½	6-6½						
Obere Winterthurerstrasse												
Winterthurerstrasse 98-138	6	11	58	3				5		21	3	4
Milchbuckstrasse 81-84	1	4	14	9				5				
Garage Winterthurerstrasse										19		
Untere Winterthurerstrasse												
Winterthurerstrasse 89-123	1	8	47	11				3	5		3	
Langmauer- /Scheuchzerstr.												
Langmauerstrasse 58-90	1	10	26	11	12	1		14	1			
Scheuchzerstrasse 126-140		5	8	15	7		2	10				
Röslihof												
Röslistrasse 21-29		1	13	3	7			1	1	3	3	
Werikonweg 5, 7		2	10		2					3	2	
Langmauerstrasse 20-30		2	21	4	2			4	2	7	4	
Riedtlstrasse 35, 37		1	15					1				
Scheuchzerhof												
Scheuchzerstrasse 186-198		2	18	17	5	1	4	11	1		4	
Tiefgarage Scheuchzerstr.										40		4
Total 395 Wohnungen	9	46	230	73	35	2	6	54	10	93	19	8

Finanzbericht

Neue Rechnungslegung

Die Revision des Rechnungslegungsrechts verpflichtet uns, ab 2015 Bilanz und Erfolgsrechnung anders darzustellen. Die Änderung der Rechnungslegung haben wir bereits in der Jahresrechnung 2014 umgesetzt. Damit die Darstellung der einzelnen Konten in der Bilanz und Erfolgsrechnung mit dem Vorjahr vergleichbar ist, haben wir auch die Zahlen von 2013 entsprechend neu gegliedert.

Geschäftsgang

Die Mietzinseinnahmen sind trotz der per 1.4.2014 erfolgten Mietzinssenkung gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Einerseits sind die Leerstände deutlich tiefer als im Vorjahr und andererseits sind aus den neuen Maisonette-Wohnungen und Ateliers zusätzliche Mieteinnahmen erzielt worden.

Die Sanierungstätigkeit hat gegenüber dem Vorjahr deutlich abgenommen. Das gesamte werterhaltende und wertvermehrende Investitionsvolumen betrug 2014 lediglich 558'552 Franken, was zu einem bescheidenen Anstieg des Anlagevermögens von 161'844 Franken führte. Dafür wurde wieder etwas mehr in den «normalen» Unterhalt investiert (1'197'857 Franken).

Im Zusammenhang mit der Umstellung der Rechnungslegung wurden erstmals auch die Sozialversicherungsanteile der Löhne des technischen Dienstes auf den Unterhalt umverteilt. Dies hat tiefere Verwaltungskosten zur Folge, womit mit 9,6% der Mieteinnahmen der Branchenvergleichswert WBG-CH* von 10,4% unterschritten wird.

Unsere tiefen Anlagekosten und der hohe Gebäudeversicherungswert führen mit dem Modell der Kostenmiete zu einer Bruttorendite von hohen 8,9%.

Fremdkapital

2014 konnten die Hypotheken mit einer Anleihe der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) neu strukturiert werden. Gleichzeitig wurden die Hypothekarschulden reduziert und mittels Einlagebegrenzung gelang es auch, den Geldzufluss in die Darlehenskasse zu bremsen. Trotz Abnahme der Verschuldung hat der Finanzaufwand leicht zugenommen, weil im Finanzaufwand auch die im Zusammenhang mit der EGW-Anleihe angefallenen Emissionskosten von einmalig 29'000 Franken enthalten sind. Aufgrund der tiefen Fremdverschuldung (22% des Gebäudeversicherungswertes) beträgt der Finanzaufwand lediglich 13% der Mieteinnahmen (WBG-CH 19,5%) und der Verschuldungsgrad (Hypotheken in % der Anlagekosten) ist mit 45,7% massiv tiefer als der Vergleichswert von WBG-CH von 67,1%.

Unser Fremdkapital gliedert sich per 31. Dezember 2014 wie folgt:

Bank	Betrag	Zins	Fälligkeit
Genossenschaftler (Darlehenskasse)	11'968'626.15	1,75%	Innerhalb 3 Mte
ZKB (Fester Vorschuss)	1'800'000.00	0,60%	19.01.2015
ZKB (Fester Vorschuss)	1'800'000.00	0,60%	19.01.2015
Raiffeisen (Fester Vorschuss)	3'600'000.00	0,581%	05.03.2015
UBS (Fester Vorschuss), abgesichert mit SWAP zu 1.71% bis 22.10.2020)	5'000'000.00	0,52%	19.03.2015
UBS (Hypothek)	5'000'000.00	3,29%	02.04.2015
EGW (Hypothek)	10'000'000.00	1,625%	11.05.2029

* Die BGO beteiligt sich seit vielen Jahren an der Kostenstatistik des Schweizerischen Dachverbandes der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG-CH). Die angeführten Vergleichswerte beziehen sich auf Baugenossenschaften vergleichbarer Grösse und geben einen Hinweis über die Positionierung der BGO.



In den letzten fünf Jahren haben wir rund 12 Mio. Franken in die Liegenschaften investiert. Im gleichen Zeitraum haben die Hypotheken per Saldo sogar leicht abgenommen. Die Investitionen wurden somit aus der Darlehenskasse (Geldzufluss ca. 1,9 Mio. Franken) sowie vor allem aus dem erwirtschafteten Cash flow von kumuliert rund 11 Mio. Franken finanziert.

Abschreibungen

Die Abschreibungen betragen im Berichtsjahr 703'000 Franken und entsprechen damit dem steuerlich erlaubten Maximum (1,5% des Buchwertes der Liegenschaften inkl. Land).

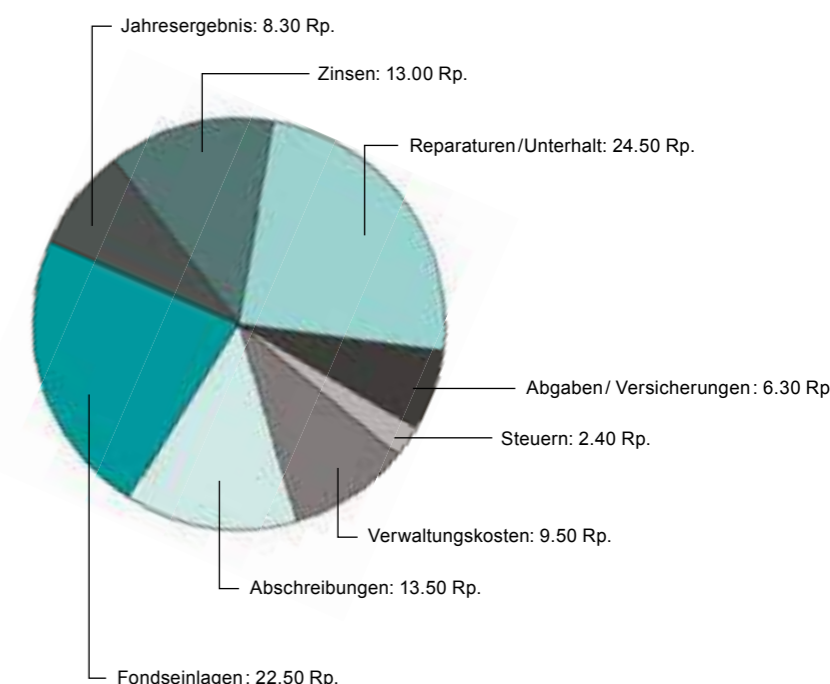
Dividende

Unter Berücksichtigung des für die BGO verbindlichen Rechnungsreglements der Stadt Zürich** schlägt der Vorstand der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2% vor.

Ausblick

Im Hinblick auf den Abbruch der Siedlung Untere Winterthurerstrasse werden wir die notwendigen Zusatzabschreibungen ermitteln, damit diese aus betriebswirtschaftlicher und steuerlicher Sicht optimal auf die verbleibende Zeit bis zum Abbruch verteilt werden können. Überdies soll auch 2015 das Hypothekarvolumen weiter reduziert werden.

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)

Beat Högger

Bilanz per 31. Dezember 2014

Aktiven	2014	2013
Kassa	2'240.00	5'906.75
Bank	1'464'671.94	798'544.31
Total flüssige Mittel	1'466'911.94	804'451.06
Mieter (Mietzins etc.)	1'938.65	1'083.85
Dritte	3'676.91	5'492.42
Total übrige kurzfristige Forderungen	5'615.56	6'576.27
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	238'567.50	467'044.70
Umlaufvermögen	1'711'095.00	1'278'072.03
Anteile «Mehr als Wohnen»	10'000.00	10'000.00
Anteile «MSC-Wohnprojekt»	5'000.00	5'000.00
Anteile Emissionszentrale (EGW)	5'000.00	0.00
Total Finanzanlagen	20'000.00	15'000.00
Gebäude und Grundstücke	59'980'423.60	59'888'719.30
Garagen/Heizungen	1'389'680.70	1'319'540.75
Wertberichtigung	-14'088'190.35	-13'368'161.15
Baukonto Ersatzneubau	9'393.75	-
Immobilien	47'291'307.70	47'840'098.90
Büromaterial/EDV	39'160.15	33'467.20
Geräte/Fahrzeuge Unterhalt	7'530.05	9'112.95
Gemeinschaftsraum	4'433.00	5'721.25
Mobiliar/Geräte/Fahrzeuge	51'123.20	48'301.40
Total Sachanlagen	47'342'430.90	47'888'400.30
Anlagevermögen	47'362'430.90	47'903'400.30
Total Aktiven	49'073'525.90	49'181'472.33

Passiven	2014	2013
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	185'180.60	673'404.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	82'737.90	85'011.85
Passive Rechnungsabgrenzung	745'072.75	860'336.25
Darlehenskasse	11'968'626.15	12'049'042.45
Total kurzfristiges Fremdkapital	12'981'617.40	13'667'794.55
Hypotheken		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	27'200'000.00	27'990'000.00
Erneuerungsfonds	4'289'684.70	3'303'419.95
Genossenschaftsfonds	650'000.00	500'000.00
Solidaritätsfonds	164'328.85	163'676.65
Rückstellungen/Fonds	5'104'013.55	3'967'096.60
Total langfristiges Fremdkapital	32'304'013.55	31'957'096.60
Fremdkapital	45'285'630.95	45'624'891.15
Genossenschafter/innen	2'066'000.00	
Partner/innen	123'000.00	
Externe Genossenschafter/innen	285'000.00	
Genossenschaftskapital	2'474'000.00	2'502'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	469'000.00	447'000.00
Vortrag Vorjahr	385'514.43	
Jahresgewinn	459'380.52	
Bilanzgewinn	844'894.95	607'581.18
Eigenkapital	3'787'894.95	3'556'581.18
Total Passiven	49'073'525.90	49'181'472.33



Erfolgsrechnung 2014

	2014	2013
Mietzinneinnahmen	5'478'256.45	5'514'021.55
./Leerstände / Mietzinsverluste	-12'966.90	-78'505.50
Übrige betriebliche Erträge	35'215.65	22'669.97
Nettoerlös	5'500'505.20	5'458'186.02
Personalaufwand Technischer Dienst	-372'170.15	-459'096.45
Unterhalt, Reperaturen	-973'221.13	-706'018.50
Reparaturen und Unterhalt	-1'345'391.28	-1'165'114.95
Versicherungen	-61'355.20	-61'015.75
Wasser / Abwasser	-165'690.10	-164'978.40
Meteorwasser	-21'448.30	-21'448.30
Kehrichtabfuhr	-45'400.85	-48'838.20
Strom	-53'873.50	-54'319.40
Kabelfernsehen (upc cablecom)	-47.31	702.76
Versicherungen / Abgaben / Gebühren	-347'815.26	-349'897.29
Einlage Erneuerungsfonds	-1'235'440.00	-1'210'094.00
Total Liegenschaftenaufwand	-2'928'646.54	-2'725'106.24
Bruttoergebnis	2'571'858.66	2'733'079.78
Personalaufwand Geschäftsstelle	-310'612.34	-310'913.70
Entschädigung Vorstand und Kommissionen	-79'876.71	-73'512.20
Revisionsstelle	-7'560.00	-7'452.00
Büroaufwand	-48'085.26	-57'109.25
Beratungen	-17'911.80	-52'032.90
Genossenschaftliche Anlässe	-20'524.30	-66'802.10
Sonstiger Aufwand	-40'312.95	-29'503.31
Verwaltungskosten	-524'883.36	-597'325.46
Abschreibung Liegenschaften	-720'029.20	-829'517.75
Abschreibung Mobiliar / Geräte / Fahrzeuge	-24'997.40	-28'318.05
Abschreibungen	-745'026.60	-857'835.80
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1'301'948.70	1'277'918.52
Zinsaufwand Hypotheken	-501'559.23	-494'969.63
Zinsaufwand Darlehenskasse	-211'990.45	-206'690.10
Übriger Finanzaufwand	-	-71.10
Finanzaufwand	-713'549.68	-701'730.83
Finanzertrag	23.15	2'140.70
Betriebsergebnis vor Steuern	588'422.17	578'328.39
Steuern	-129'041.65	-132'892.90
Jahresgewinn	459'380.52	445'435.49

Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinns 2014	
Gewinnvortrag Vorjahr	385'514.43
Jahresgewinn 2014	459'380.52
Bilanzgewinn zur Verfügung der GV	844'894.95
Zuweisung Reservefonds	-29'000.00
Zuweisung Genossenschaftsfonds	-100'000.00
Dividende 2% (auf 2'474'000.--)	-50'125.90
Vortrag auf neue Rechnung	Fr. 665'769.05

Anhang zur Jahresrechnung

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts, Art. 957ff, erstellt.

Zur besseren Vergleichbarkeit wurden auch die Zahlen des Jahres 2013 nach den neuen Vorschriften dargestellt. Die Jahresrechnung 2013, wie sie von der Generalversammlung abgenommen wurde, ist nach wie vor gültig.

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2014	2013
Heiz- und Nebenkosten	238'567.50	389'888.60
Steuern	-	77'156.10
Diverses	-	-
Aktive Rechnungsabgrenzung	238'567.50	467'044.70
Saldo per 31. Dezember 2013	13'368'161.15	12'656'138.20
Abschreibungen 2014 auf Liegenschaften	720'029.20	728'529.35
Ersatz Heizung Scheuchzerhof, Auflösung Amortisation	-	-16'506.40
Wertberichtigung	14'088'190.35	13'368'161.15
Lieferanten / Handwerker	64'314.25	523'053.75
Diverse Kreditoren (Abgaben)	120'866.35	150'350.25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	185'180.60	673'404.00
AHV-Ausgleichskasse	-4'944.50	13'525.15
Steuerverwaltung	87'682.40	71'486.70
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	82'737.90	85'011.85
Vorausbezahlte Mietzinsen	375'215.65	394'939.55
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	277'999.35	393'826.65
Steuern	75'000.00	53'000.00
Diverse	16'857.75	18'570.05
Passive Rechnungsabgrenzung	745'072.75	860'336.25



	2014	2013
Saldo per 31. Dezember 2013	3'303'419.95	3'214'723.75
Einlage gemäss städtischem Rechnungsreglement (1% der Gebäudeversicherungssumme pro Jahr)	1'235'440.00	1'210'094.00
	4'538'859.95	4'424'817.75
Verwendung für Sanierungen 2014:		
Winterthurerstrasse 123, Geschäftsstelle	-88'096.25	
Vorgartengestaltung/Veloabstellplätze Scheuchzerstr.	-161'079.00	
	-249'175.25	-1'121'397.80
Erneuerungsfonds	4'289'684.70	3'303'419.95
Saldo per 31. Dezember 2013	500'000.00	500'000.00
Zuweisung aus Gewinn 2013	150'000.00	-
Entnahme 2014	-	-
Genossenschaftsfonds	Fr. 650'000.00	500'000.00
Saldo per 31. Dezember 2013	163'676.65	162'384.80
Einnahmen von Vertragsgebühren	1'092.40	3'194.85
Unterstützungsbeiträge im Jahr 2013	-440.20	-1'903.00
Solidaritätsfonds	164'328.85	163'676.65
Rückzahlungsmodalitäten (Auszug Art. 19, Absatz 2 und 3 der Statuten): Die Rückzahlung erfolgt unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen zum Bilanzwert des Austrittsjahres, höchstens aber zum Nennwert. Falls es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, kann der Vorstand die Rückzahlung auf maximal drei Jahre nach dem Ausscheiden hinausschieben.		
Stand per 31. Dezember 2013	2'502'000.00	2'494'000.00
Rückzahlungen 2013	-75'000.00	-137'000.00
	2'427'000.00	2'357'000.00
Neuzeichnungen 2014	47'000.00	145'000.00
Genossenschaftskapital	2'474'000.00	2'502'000.00
Sanierungen (werterhaltende Anlageinvestitionen)	396'708.65	1'248'440.05
Unterhalt / Reparaturen (Fremdleistungen)	825'687.73	578'976.25
Personalaufwand Technischer Dienst	372'170.15	459'096.45
	1'594'566.53	2'286'512.75
Aufwendungen Reparaturen / Unterhalt	1'594'566.53	2'286'512.75
Finanzierung durch Erneuerungsfonds	-249'175.25	-1'121'397.80
Reparaturen / Unterhalt	1'345'391.28	1'165'114.95
Entschädigungen Vorstand gemäss Reglement	65'945.10	61'625.05
Entschädigung Baukommission	38'542.00	21'958.35
Sozialleistungen	13'931.61	11'887.15
Entschädigung Vorstand und Kommissionen	118'418.71	95'470.55
Personal Geschäftsstelle	310'612.34	310'913.70
Personal Technischer Dienst	372'170.14	459'096.45
Entschädigung Personal (7.5 Stellen)	682'782.48	770'010.15
davon Sozialleistungen	106'227.04	127'102.20

Verzeichnis des Anlagevermögens und der Hypotheken per 31. Dezember 2014

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	6'800'000.00	UBS, ZKB
Untere Winterthurerstrasse	67	1924/1926	10'741'199.70	20'723'450.00	5'000'000.00	UBS
Langmauer-/Scheuchzerstr.	96	1926/1927	14'986'064.70	31'352'350.00	3'600'000.00	Raiffeisen
Röslhof	83	1928	10'589'207.40	23'748'400.00	1'800'000.00	ZKB
Scheuchzerhof	43	1931	10'908'568.70	17'146'000.00	10'000'000.00	EGW
Zwischentotal	395		59'980'423.60	121'564'200.00	27'200'000.00	
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	1'375'000.00		
Heizzentrale Winterthurerstrasse			162'178.25 ²⁾	— ¹⁾		
Heizzentrale Röslhof			118'460.00	443'000.00		
Heizzentrale Scheuchzerhof			740'404.55	— ¹⁾		
Landkosten (in den Anlagenkosten bereits enthalten)						
Total	395		61'370'104.30	123'544'000.00	27'200'000.00	

¹⁾ Der Betrag ist in der entsprechenden Siedlung enthalten.

²⁾ Investitionen vor 1997 sind in der Siedlung enthalten.

Bericht der Revisionsstelle



Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 33
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) der Baugenossenschaft Oberstrass Zürich für das am 31.12.2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 6. März 2015

BDO AG


 Andreas Blattmann
 Leitender Revisor
 Zugelassener Revisionsexperte


 ppA Isabel Gebhard
 Zugelassene Revisionsexpertin

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist ein unabhängiges, weltweit arbeitendes Schweizer Mitgliedsunternehmen der internationalen BDO-Netzwerke.

Genossenschaftsorgane und Geschäftsstelle

Vorstand

- Präsident/in:** Christian Portmann, Jurist, Scheuchzerstrasse 132, bis GV 2014
Silvia Dähler, IT-Projektleiterin, Langmauerstrasse 78, ab GV 2014
- Vizepräsident:** Beat Högger, Rechtsanwalt, Scheuchzerstrasse 192
- Mitglieder:** Britta Bökenkamp, Architektin, Krummgasse 10, 8304 Wallisellen
Silvia Dähler, IT-Projektleiterin, Langmauerstrasse 78, bis GV 2014
Christian Gerber, Schulleiter, Zanggerweg 5, bis GV 2014
Sabine Herzog, Architektin, Winterthurerstrasse 106
Marcello Indino, Psychologe, Winterthurerstrasse 89
Mathias Ninck, Journalist, Röslistrasse 25
Patrick Ochsner, Naturwissenschaftler, Langmauerstrasse 60
Christoph Steiner, PR-Fachmann, Winterthurerstrasse 117
Barbara Widmer, Juristin, Revisorin, Winterthurerstrasse 99
- Städt. Vertreterin:** Annette Aumann, Architektin, Amtshaus III, Lindenhofstrasse 21, Postfach, 8021 Zürich

Kommissionen

- Bauen und Unterhalt:** Sabine Herzog | Annette Aumann | Britta Bökenkamp | Adrian Kradofer
Christian Gerber, bis GV 2014 | Esther Weber, bis GV 2014
- Projektsteuerungsgruppe Ersatzneubau:** Britta Bökenkamp | Sabine Herzog | Beat Högger | Marcello Indino
Mathias Ninck | Esther Weber
- Vermietung und Soziales:** Barbara Widmer | Marcello Indino | Patrick Ochsner | Esther Weber
- Kommunikation:** Christoph Steiner | Mathias Ninck | Silvia Dähler, bis GV 2014
Carmen Alfaré, bis 31.8.2014 | Sarah Tschanz, ab 1.10.2014
- Geschäftsführender Ausschuss:** Silvia Dähler | Christian Portmann, bis GV 2014 | Beat Högger | Esther Weber
- Feste und Anlässe:** Marcello Indino | Tania Berchtold | Wolf Blanckenhorn | Jörg Halter | Lisa Marxt
Daniel Meyer | Barbara Demetz, bis 31.12.2014

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 Kradofer
- Assistenz/Kommunikation/Liegenschaftsbewirtschaftung:** Carmen Alfaré bis 31.8.2014 | Sarah Tschanz ab 1.10.2014
- Buchhaltung/Liegenschaftsbewirtschaftung:** Sandra Serrenti
- Hauswart:** Ottmar Strobel bis 31.5.2014 | Stv. Milos Ivanovic
- Betriebsunterhalt:** Milos Ivanovic | Christiano Campos ab 12.8.2014
- Lernender FA Betriebsunterhalt:** Christiano Campos bis 11.8.2014
- Gärtner:** Hanspeter Imhof bis 31.3.2014 | Christoph Fiechter ab 1.3.2014
- Treppenhausreinigung:** Peter Riederer

Revisionsstelle

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



Gedruckt auf FSC-zertifiziertes Papier



Baugenossenschaft Oberstrass, Geschäftsstelle

Winterthurerstrasse 123, 8006 Zürich

Tel. +41 (0)44 368 20 70

info@bgoberstrass.ch, www.bgoberstrass.ch