GENOSSENSCHAFT
BAUFREUNDE

GESCHÄFTS-BERICHT

HIER SIND WIR ZUHAUSE.

2018

INHALT

VORWORT 4

PROTOKOLL 6
Protokoll der 73. ordentlichen Generalversammlung 7
Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung 11

LAGEBERICHT 16
Jahresgeschäfte 17
Bericht der Baukommission 19
Veranstaltungen 20

JAHRESRECHNUNG 26
Kommentar zur Jahresrechnung 27
Bilanz 28
Erfolgsrechnung 30
Antrag 32
Anhang 33
Reparaturen und Unterhalt 36
Wertschriften und Fonds 37
Hypothekenkontrolle 38
Geldflussrechnung 39
Liegenschaftenverzeichnis und Wohnungsbestand 40
Bericht der Revisionsstelle 41

DIVERSES 42
Genossenschaftsorgane 44
Mitglieder 45

IMPRESSUM 46

VORWORT

LIEBE GENOSSENSCHAFTERINNEN,
LIEBE GENOSSENSCHAFTER
Das letzte Jahr hat unserer Genossenschaft wesentliche Überraschungen und Veränderungen beschert.

Das unerwartete Ableben nach kurzer Krankheit unseres Geschäftsführers Thomas Volkart hat erhebliche Turbulenzen mit sich gebracht, die wir dank der guten Stellvertretung durch Ursula Lehmann meistern konnten. An dieser Stelle möchte ich mich nochmals bei Thomas Volkart für das Geleistete bedanken.

Wir haben Ursula Lehmann anschliessend als Geschäftsführerin gewinnen können. Sie hat mit enormem Einsatz dafür gesorgt, dass alles gut weiter funktioniert. Was sie geleistet hat, ging weit über das Erwartbare hinaus. Ein ganz schönes Erlebnis war es, zu erfahren, wie in dieser Situation die ganze Mannschaft zusammenhielt und sich unterstützte.

Im Namen des ganzen Vorstands wollen wir uns dafür herzlich bei Ursula Lehmann und ihrem Team bedanken. Das Geschäftsjahr 2018 hat sich im normalen Tagesgeschäft und abgesehen von den ganzen bereits erwähnten Turbulenzen für unsere Genossenschaft trotzdem in vielen Punkten als erfolgreich erwiesen.

Dabei will ich in erster Linie die gute Erstvermietung des Baufelds D in Arbon erwähnen. Durch den Einsatz von Cornelia Schafroth, welche die Musterwohnung betreut, die ganze Vertragsbetreuung durch unser Büroteam und verschiedene Aktionen, an denen auch der Vorstand teilnahm, ist per heute ein Vermietungsstand von über 90 % erreicht – erwartet hatten wir 70 %.

Nach diesem Erfolg haben wir den Start für das Baufeld A Urbanes Wohnen freigegeben. Die Baubewilligung traf noch Ende 2018 ein, sodass wir umgehend beginnen konnten und auch dieses Gebäude Ende 2020 bezugsbereit sein wird.

Die erwähnten Vermietungsanstrengungen beiseite, es ist uns offensichtlich gelungen, die Wohnungen so zu bauen, dass sie sehr ansprechend sind und ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis ausweisen. So sind wir zuversichtlich, dass wir bald Vollvermietung erreichen.

Ich freue mich, dass wir trotz all dieser Turbulenzen auch finanziell wieder ein gutes Jahr hinter uns haben. Dabei danke ich allen unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die uns ihr Vertrauen schenken.

Genossenschaft ist nicht normales Wohnen. Das darf ich immer wieder erleben, wenn die Siedlungskommissionen einen Anlass organisieren. Es ist mir bewusst, dass hinter dem Geniessen immer ein grosser Organisationsaufwand steht. Letztlich wird damit Lebensqualität geschaffen – ein grosses Danke allen, die sich immer unermüdlich einsetzen.

Ihr Präsident

Markus Bleiker

PROTOKOLL

PROTOKOLL DER 73. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Am Donnerstag, 21. Juni 2018, 18.30 bis 20.00 Uhr
im Restaurant «Swissôtel» Zürich-Oerlikon

Vorsitz:	Markus Bleiker, Präsident
Protokoll:	Heidi Huber, Aktuarin
Anwesend:	199 gültige Stimmausweise
	7 Vorstandsmitglieder
Gäste:	Diverse Gäste und Mitarbeitende

Der Präsident informiert die Versammlung, dass unser langjähriger, sehr geschätzter Geschäftsführer, Thomas Volkart, am 15. Juni 2018 nach kurzer schwerer Krankheit verstorben ist. Die Versammlung erhebt sich in stillem Gedenken zu einer Schweigeminute.

1. BEGRÜSSUNG

Markus Bleiker begrüsst die Anwesenden herzlich zur 73. ordentlichen Generalversammlung. Es wurden 199 Stimmausweise herausgegeben, somit liegt das absolute Mehr bei 100 Stimmen. Bei Abstimmungen ist der rote Stimmausweis hochzuhalten. Jahresbericht und Einladung wurden rechtzeitig und statutengemäss nach Art. 26 verschickt, die Generalversammlung ist somit beschlussfähig. Er präsentiert die Traktandenliste und weist darauf hin, dass die Versammlung akustisch aufgezeichnet wird.

2. WAHL DER STIMMENZÄHLER

Als Stimmenzähler werden vorgeschlagen und einstimmig gewählt:

Tische 5, 6, 7, 16 und 17	Jürg Weber Mötteliweg
Tische 4, 8, 15, 18 und Podium	Adrian Sigrist Mötteliweg
Tische 3, 9, 14, 19 und 23	Werner Bischof Hirzenbach
Tische 2, 10, 13 und 20	Esther Stöhr Holzmatt
Tische 1, 11, 12, 21 und 22	Manuela Schumacher Roswiesen

3. PROTOKOLLE DER 72. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG VOM 15. JUNI 2017

Das Protokoll ist im Geschäftsbericht 2017, Seiten 7–11, vollständig abgedruckt. Es wird einstimmig genehmigt.

4. BERICHT DER BAUKOMMISSION

Die 2. Etappe der Sanierung Hirzenbach wurde erfolgreich abgeschlossen. Der involvierte Küchenbauer ging Konkurs, doch zum Glück waren unsere bestellten Küchenteile schon produziert. Wir fanden einen anderen Schreiner, der den Einbau noch fertig ausführte. Diese Siedlung ist somit fit für 15 bis 20 Jahre.

Das Umbauprojekt Wehntaler IV wurde pünktlich fertig und alle Wohnungen sind vermietet.

In Arbon fand im Haus D «Wohnen mit Familie» ein Tag der offenen Tür statt. Dieser war mit 750 Besuchern ein grosser Erfolg. Die Erstvermietung erfolgt per 1. Oktober und 1. November 2018. Von den 75 Wohnungen sind heute bereits 36 vermietet und 10 weitere Verträge in Arbeit.

Haus C «Wohnen im Alter» in Arbon befindet sich im Innenausbau. Es wird 2019 bezugsbereit sein. Wir haben das ganze Haus an die Betreiberin Sensato AG vermietet. Das Interesse an diesen Wohnungen ist ebenfalls gross, es wurden schon über 200 Adressen von Interessenten erfasst.

5. JAHRESBERICHT 2017

Der Präsident informiert, dass die Planung von Baufeld A in Arbon begonnen hat. Wir haben die Baubewilligung eingereicht. Sobald 70 % der Wohnungen im Haus D vermietet sind, werden wir mit diesem Projekt starten.

Im Berichtsjahr wurden die neuen Statuten erarbeitet und an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 17. April 2018 mit wenigen Änderungen gutgeheissen. Inzwischen sind sie gedruckt und verteilt und M. Bleiker hofft, nun viele Jahre mit diesen Statuten arbeiten zu können.

Alle zwei Jahre wollen wir messen, wie es mit der Zufriedenheit unserer Mieterschaft steht. Wir sind bestrebt, uns in einem laufenden Prozess stetig zu verbessern. Er bittet alle, an den Umfragen teilzunehmen und ehrliche Antworten abzugeben.

Er dankt allen Freiwilligen, ganz besonders den Siedlungskommissionen. Sie organisieren alle Jahre tolle Angebote und tragen wesentlich zum Sozialleben und zur Lebensqualität in den Siedlungen bei.

Die Versammlung quittiert diesen Dank mit einem grossen Applaus.

6. JAHRESRECHNUNG 2017

a) Bilanz und Erfolgsrechnung
Der Präsident führt aus, dass alle Zahlen mit Erläuterungen und Anhängen im Jahresbericht stehen. Die grösste Veränderung gegenüber dem Vorjahr ist in der Bilanz in den Baukonti zu finden, und dementsprechend auf der Gegenseite bei den Hypotheken.

Der Gewinn war leicht höher als im Vorjahr, die erforderlichen Abschreibungen und Einlagen in den Erneuerungsfonds konnten getätigt werden. Der Cash flow, also die Differenz zwischen Einnahmen und Ausgaben, blieb etwa gleich hoch.

Jürg Weber, Mötteliweg, fragt, wie unsere Liegenschaften verpfändet sind. M. Bleiker antwortet, dass die Verpfändung durch Schuldbriefe besteht.

Die Jahresrechnung wird einstimmig angenommen.

b) Bericht der Revisionsstelle
Der Bericht der Kontrollstelle ist auf Seite 37 des Jahresberichts 2017 abgedruckt.

c) Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes
Der Bilanzgewinn beläuft sich auf CHF 235'871.03. Die Einlage in die gesetzliche Reserve beträgt CHF 10'000.–. Der Präsident schlägt eine Anteilscheinverzinsung von 1,5 % vor, was CHF 69'718.85 entspricht. Vortrag auf neue Rechnung CHF 156'152.18.

Der Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes wird einstimmig angenommen.

7. ENTLASTUNG DES VORSTANDES

Die Versammlung erteilt dem Vorstand einstimmig Décharge.

8. WAHLEN

a) Wahl Vorstand
Der gesamte Vorstand stellt sich für eine weitere Amtsperiode von 3 Jahren zur Verfügung. Heidi Huber, Daniel Bosshard, Bernd Zepter, Franziska Guntern und Eveline Rüegger werden einstimmig wiedergewählt. Der städtische Vertreter Thomas Hess ist nicht von der Generalversammlung zu wählen, sondern wird von der Stadt Zürich abgesandt.

b) Wahl Präsident
D. Bosshard schlägt Markus Bleiker zur Wiederwahl als Präsident vor. Er wird einstimmig wiedergewählt.

c) Wahl der Kontrollstelle
Der Präsident schlägt BDO für weitere 3 Jahre als Kontrollstelle vor. BDO wird einstimmig wiedergewählt.

9. ANTRÄGE

Es sind 2 Anträge für die Aufhebung des Hunde- und Katzenverbots eingegangen, von Marco Spano und José Hernaiz, beide Mötteliweg.

Der Präsident führt aus, dass der Vorstand das Haustierverbot als nicht mehr zeitgemäss erachtet. Verschiedene Punkte sprechen für oder gegen den Antrag:

Pro:
- Gleiche Rechte für alle (mit entsprechendem Attest musste heute schon ein «Therapiehund» bewilligt werden)
- Ein Haustier hilft gegen Vereinsamung und tut Kindern gut
- Mehr Sicherheit, weniger Einbrüche
- Weniger Verbote entspricht der heutigen liberalen Praxis

Kontra:
- Verunreinigungen, Katzendreck im Sandkasten, Robidogs werden nötig
- Lärm
- Gefahr durch gefährliche Hunde (Kampfhunde) und ein Restrisiko bei jedem Hund

Der Vorstand will ein Tierhaltereglement erstellen und für jedes Tier eine Bewilligung auf Zusehen hin erteilen, welche auch wieder entzogen werden kann. Die Bedingungen in den einzelnen Siedlungen sind sehr unterschiedlich (Altbauten, Neubauten, Mehrfamilienhäuser, Einfamilien-Reihenhäuser). Er schlägt daher vor, pro Siedlung abzustimmen.

Wortmeldungen:
Jürg Weber bezeichnet sich als Tierfreund, aber er will keine Hundeausscheidungen auf seinem Sitzplatz oder freilaufende Hunde auf dem Spielplatz.

Markus Bleiker antwortet, dass das Tierhaltereglement einen Leinenzwang in der Siedlung vorsieht und Hunde nicht in der Siedlung Gassi geführt werden dürfen.

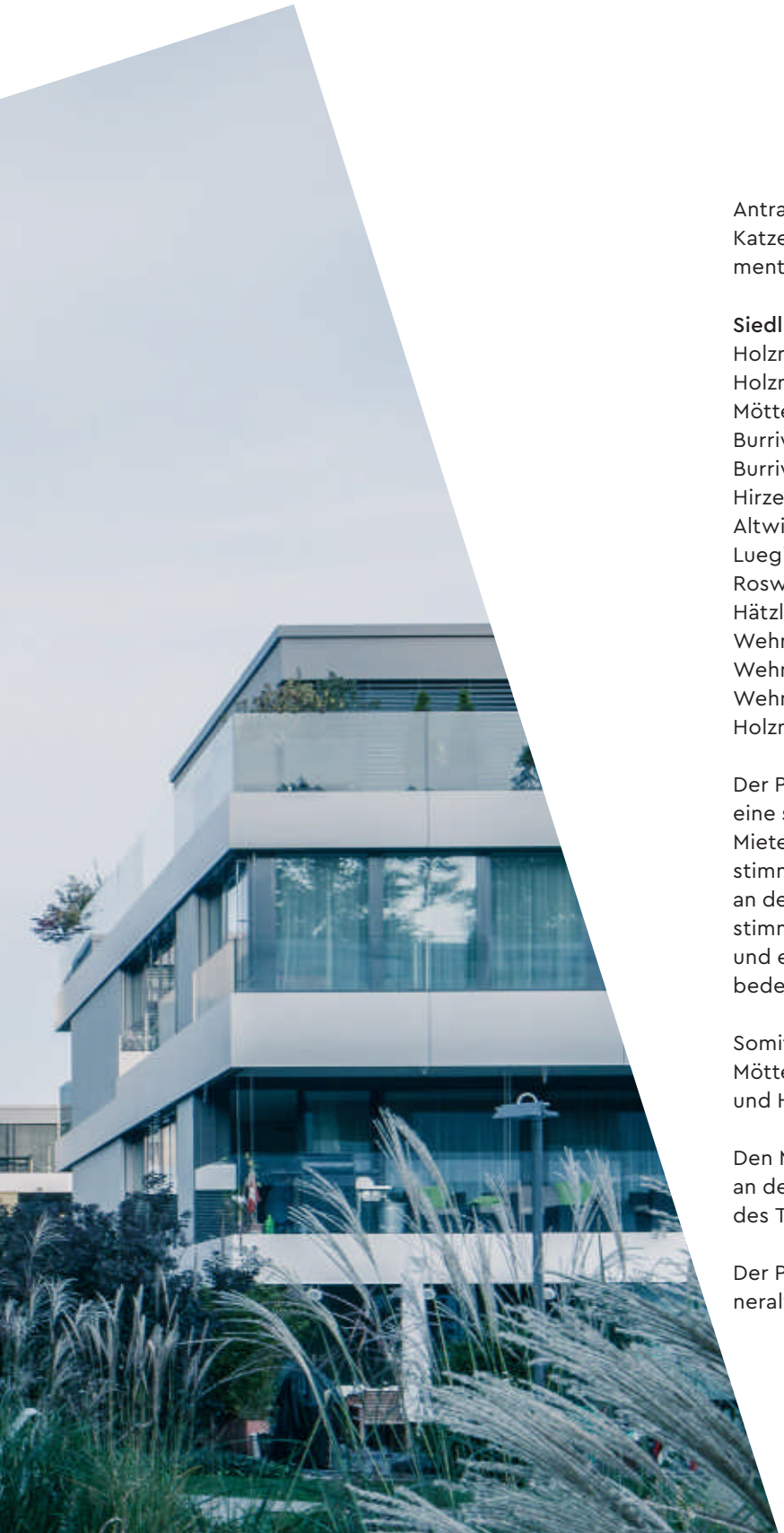
Franz Ackerl befürchtet, dass kein Hund so erzogen werden kann, dass er nicht in der Siedlung markiert.

Weitere Mieter geben zu bedenken, dass auch Katzenurin stinkt und Katzen nicht kontrollierbar sind.

Hundehalter von ausserhalb wurden schon beobachtet, wie sie ihr Tier in unserer Siedlung Gassi führen und den Hund sein Geschäft machen lassen. Sie verlangen daher ein rigoroses Vorgehen der Verwaltung gegen interne und externe Verstösse gegen das Tierhaltereglement.

Der Präsident schreitet zur Abstimmung:

Die beiden Anträge für eine allgemeine Aufhebung des Hunde- und Katzenverbots werden abgelehnt.



Antrag des Vorstands zur Aufhebung des Hunde- und Katzenverbots, unter Einhaltung des Tierhaltereglements, in einzelnen Siedlungen:

Siedlung	Stimmkarte	Ja	Nein	Entscheid
Holzmatt REH	pink	10	11	Nein
Holzmatt MFH	braun	1	4	Nein
Mötteliweg	orange	33	weniger	Ja
Burriweg REH	blau	15	17	Nein
Burriweg MFH	violett	0	2	Nein
Hirzenbach	hellgrün	1	mehr	Nein
Altwiesen	weiss	0	2	Nein
Luegisland	mint	11	9	Ja
Roswiesen	hellblau	0	3	Nein
Hätzlergasse	lila	2	0	Ja
Wehntaler II	grün	1	1	Unentschieden
Wehntaler III	rosa	1	1	Unentschieden
Wehntaler IV	grau	4	0	Ja
Holzmatt V	gelb	10	4	Ja

Der Präsident schlägt vor, bei Unentschieden später eine schriftliche Abstimmung durchzuführen. Eine Mieterin findet dies ungerecht. Eine schriftliche Abstimmung ergäbe ein anderes Resultat als heute an der Generalversammlung. M. Bleiker lässt sich umstimmen. Er nutzt sein Recht des Stichentscheides und erklärt, dass ein Unentschieden somit ein Nein bedeutet.

Somit ist das Haustierverbot in den Siedlungen Mötteliweg, Luegisland, Hätzlergasse, Wehntaler IV und Holzmatt V aufgehoben.

Den Mietern aus den anderen Siedlungen steht es frei, an der nächsten GV erneut einen Antrag zur Aufhebung des Tierhalteverbots zu stellen.

Der Präsident dankt allen für die Teilnahme an der Generalversammlung und wünscht einen guten Appetit.

PROTOKOLL DER AUSSERORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Am Dienstag, den 17. April 2018, 18.30 Uhr
im Restaurant «Holiday Inn Messe», Zürich-Oerlikon

Vorsitz:	M. Bleiker, Präsident
Protokoll:	H. Huber, Aktuarin
Anwesend:	125 gültige Stimmausweise
	7 Vorstandsmitglieder (M. Bleiker, D. Bosshard, F. Guntern, T. Hess, H. Huber, E. Rüegger, B. Zepter)
Gäste:	Myriam Vorburger, Rechtsdienst Wohnbaugenossenschaften Schweiz
	Diverse Gäste und Mitarbeitende

1. BEGRÜSSUNG

Der Präsident begrüsst alle Anwesenden herzlich zur ausserordentlichen Generalversammlung. Die Einberufung erfolgte statutengemäss und die Einladung rechtzeitig. Die Versammlung wird akustisch aufgezeichnet.

2. WAHL DER STIMMENZÄHLER

Als Stimmenzähler werden einstimmig gewählt:

Block 1 + Vorstand	Werner Schmid Zelglistr. 53
Block 2	Josef Fellmann Altwiesenstr. 220
Block 3	Annemarie Hartmann Luegislandstr. 587
Block 4	Erich Läber Luegislandstr. 585

3. REKURS KARL LÜSSI GEGEN AUSSCHLUSS AUS DER GENOSSENSCHAFT

Der Präsident schlägt vor, dass Myriam Vorburger, Juristin Rechtsdienst Wohnbaugenossenschaften Schweiz, durch dieses Traktandum führen wird. Die Versammlung stimmt diesem Vorschlag einstimmig zu.

M. Vorburger erklärt, dass die Beteiligten nochmals ihre Argumente mündlich vortragen müssen. So kann die Versammlung beurteilen, ob das langwierige Vorverfahren fair ablief und die Termine und Fristen korrekt eingehalten wurden.

Sie fasst das Vorverfahren zusammen:
Am 11.08.2017 drohte der Vorstand K. Lüssi den Ausschluss an, wegen ungerechtfertigten Vorwürfen von Fehlverhalten, die nicht bestätigt wurden, was aber zu Kosten für zugezogene externe Berater führte, unwahre Vorwürfe an M. Bleiker, Bezeichnungen seines Verhaltens wörtlich als «lausig, hinterhältig und dreckig», Unterstellungen bezüglich Bestechung für ein Grenzbaurecht, herabsetzendes und geschäftsschädigendes Verhalten und ebensolche Äusserungen gegenüber Dritten. Der Vorstand konnte von Seiten K. Lüssi keine Einsicht eines Fehlverhaltens erkennen.

K. Lüssi wurde eine Frist von 20 Tagen für eine Stellungnahme eingeräumt.

Dieser schrieb in seiner Stellungnahme vom 25.08.2017, dass er bezüglich Grenzbaurecht keine konkrete Beschuldigung geäussert habe. Ihm sei die Einsichtnahme in der Geschäftsstelle mehrfach verweigert worden, der Präsident habe sich mit Vivimus in einem Interessenskonflikt befunden, er habe eine E-Mail zum Abgang von M. Bleiker als Geschäftsführer Sunnige Hof erhalten, im Prospekt Arbon seien Unwahrheiten gestanden und er habe falsche Informationen zum Landkauf Arbon erhalten.

Am 28.08.2017 beschloss der Vorstand den Ausschluss.

K. Lüssi reichte fristgerecht Berufung ein.

Am 11.04.2018 teilte der Vorstand K. Lüssi das Verfahren des Rekurses mit, mit der Information einer Redezeitbeschränkung.

M. Vorburger legt die folgenden Verfahrensvorschriften der Versammlung zur Genehmigung vor:
a) K. Lüssi, Berufungsbegründung, 10 Min.
b) Vorstand, Antwort, 10 Min.
c) K. Lüssi, Stellungnahme, 5 Min.
d) Fragen aus der Versammlung
e) Beschluss mittels geheimer Abstimmung

Peter Schmid, Bi 331, plädiert für grundsätzlich offene Abstimmungen. In diesem Fall stellt er aber leider eine gewisse Angst fest, weshalb er in diesem speziellen Fall auch eine geheime Abstimmung empfiehlt.

Abstimmung über das vorgestellte Verfahren:
Block 1 27 Ja
Block 2 27 Ja
Block 3 21 Ja
Block 4 21 Ja
Das Verfahren ist somit mit 96 Ja-Stimmen genehmigt.

Josef Pristernik, Lu 591, fragt, ob dieses Vorgehen korrekt sei, zuerst über den Ausschluss und danach so quasi als «Zückerli» über den Verbleib in der Wohnung abzustimmen.

M. Vorburger antwortet, dass es um 2 verschiedene Abstimmungen gehe. Die zweite Abstimmung sei nötig, weil es gemäss unseren Statuten diese Sonderbewilligung brauche. Der Ausschluss soll das Mietverhältnis nicht betreffen, da mietrechtlich gegen K. Lüssi nichts vorliegt.

a) Berufungsbegründung K. Lüssi
Karl Lüssi zeigt kurz auf, dass er seit 1948 in der Genossenschaft wohnhaft und von 1962 bis 2006 mit verschiedenen Aufgaben für den Vorstand tätig war, zuletzt 16 Jahre als Präsident.

Die kritisierten Punkte könne er alle belegen. Über den Kauf von Arbon sei er von D. Bosshard und T. Volkart falsch informiert worden, Angaben im Prospekt Arbon über Seesicht und Lage direkt am See seien falsch. Er verteilt dazu Dokumente. Obwohl die Vermietung von Wohnungen Sache des Vorstands sei, stehe auf einer Bautafel in Arbon, dass die Vermietung durch Sensato erfolge. Durch solche unrechte Geschäfte habe M. Bleiker auch vom Sunnige Hof eine fristlose Kündigung erhalten. Er verteilt eine E-Mail, welche er von einem geheim gehaltenen Absender erhielt, mit diversen Anschuldigungen über den Präsidenten. Er habe diese Mail an den Vorstand weitergegeben und daraufhin habe dieser ihm einen Privatdetektiv auf den Hals gehetzt, um den Absender zu erfahren, aber ohne Erfolg. Zur Anschuldigung, er habe Kosten verursacht, könne er nichts dafür, wenn der Vorstand externe Fachkräfte brauche, um seine Geschäfte zu erledigen. Zudem sei er überzeigt, dass Fehlplanungen wie das Hallenbad in Arbon viel mehr Geld gekostet haben. Er habe auch nie gesagt, dass die Genossenschaft finanziell schlecht dastehe. Für einen schlechten Ruf sei nicht er, sondern der Vorstand selbst verantwortlich.

Er appelliert an die Versammlung, ihn nicht auszuschliessen, da er dies nach 44 Jahren nebenamtliche Arbeit für die Genossenschaft nicht verdient habe.

b) Antwort Vorstand
M. Bleiker erklärt, dass der Vorstand den Ausschluss von K. Lüssi nach der letzten GV einstimmig beschloss. Er ruft die Diskussionen der letzten GV in Erinnerung. Alle Anschuldigungen gegen seine Person konnten widerlegt werden. Er hält nochmals fest, dass er beim Sunnige Hof ganz normal ausgetreten sei und die Kosten für den Privatdetektiv habe er privat bezahlt. Der Ablauf der Käufe der Grundstücke in Arbon habe

er mehrmals detailliert erklärt. Die Bauko und auch er gingen regelmässig nach Arbon. Für Haus C haben wir einen Generalmietvertrag mit Sensato abgeschlossen, daher vermiete Sensato die «Alterswohnungen». Bei Haus D laufen die Vermietungen über uns. Das Projekt Arbon verlaufe sehr gut und ohne Direktwerbung seien schon 20 Wohnungen im Haus D vermietet. Er werde selbstverständlich an der nächsten GV über Arbon informieren, und sehr gerne würde er diesen Anlass festlich gestalten. Die durch K. Lüssi verursachten Kosten für juristische Beratung und Kommunikation beliefen sich auf mindestens CHF 22'000.–. Alle paar Wochen treffe ein Brief von K. Lüssi ein, welcher beantwortet werden müsse. Er beantragt den Ausschluss von Karl Lüssi.

c) Stellungnahme K. Lüssi
Er antwortet, dass er bestimmt nicht alle paar Wochen einen Brief schreibe. Die durch ihn verursachten Kosten erachte er als unrealistisch. Er finde es bedenklich, dass der Geschäftsführer und die Aktuarin nicht selbst ein Brieflein schreiben können, sondern externe Fachleute beigezogen werden müssten. Das Umbauvorhaben Hirzenbach habe sicherlich viel mehr gekostet und viele gute Genossenschafter seien deshalb weggezogen.
Er habe sich für die schlussendlich durchgeführte Variante stark gemacht. Er betont nochmals, dass er alle seine Aussagen belegen könne.

d) Fragerunde
Peter Schmid, Bi 331, hält fest, dass es schon immer Querulanten gab. Dass dadurch hohe Kosten entstehen, stört ihn auch. Er findet aber, dass für einen Ausschluss strafrechtliche Argumente nötig seien. In einer Demokratie dürfe jeder Kritik äussern, schlussendlich entscheide dann die GV über Anträge. Er ist gegen einen Ausschluss.

M. Bleiker antwortet, dass wir selbstverständlich in einer Demokratie leben und sich jeder angstfrei äussern dürfe. Die Kosten für Juristen seien aber leider unumgänglich, da der Vorstand bei juristischen Fragen fachliche Unterstützung brauche. Er sagt nochmals, dass das Verhalten von K. Lüssi kaum mehr zumutbar sei.

K. Lüssi beanstandet, dass der Ausschluss postwendend auf seine Antwort eingetroffen sei, am Tag der Vorstandssitzung, also bereits vor der Sitzung vorbereitet und geschrieben.

M. Vorburger bestätigt, dass es unerlässlich sei, solche Schreiben von einem Juristen abfassen zu lassen, und dies löse natürlich Kosten aus. Ebenso mussten die Vorwürfe bezüglich erteiltem Grenzbaurecht juristisch abgeklärt werden.

Aufgrund der Fragen schlägt M. Vorburger vor, den umfangrechen Briefwechsel zwischen K. Lüssi und dem Vorstand vorzulesen. Die Versammlung lehnt dies mit einer Ja-Stimme ab.

Alex Monegat, Bi 303, empfindet die Verhandlung als eine Schlammschlacht. Er möchte wissen, ob versucht wurde, die Sache gemeinsam an einem Tisch zu klären.

M. Bleiker antwortet, dass er K. Lüssi vor seiner Wahl zum Präsidenten kaum kannte. Er lud ihn nach Amtsantritt zu einem Kaffee ein und erklärte ihm seine Vorhaben und seine Wertehaltung.
Später fanden Gespräche zu Kritikpunkten statt, aber immer ohne Lösungsergebnis.

K. Lüssi findet die Behandlung durch den Vorstand und die Geschäftsleitung ungerecht. Dass sogar 3 Vorstandsmitglieder, die bereits unter seinem Präsidium im Vorstand waren, heute gegen ihn sind, findet er gemein.

Frau Rosa Meier, Lu 585, meldet sich zu Wort. Sie wohne seit 2006 bei uns und wünsche endlich Frieden. Alle wohnen doch gerne in unserer Genossenschaft, doch diese ständigen Streitereien machen Angst.

Johannes Fahrni, Lu 589 ist froh, dass wir in einer Demokratie leben. Sachliche Kritik müsse möglich sein, aber Beleidigungen und Anwürfe an den Gesamtvorstand, einzelne Vorstandsmitglieder oder den Geschäftsführer gehen einfach nicht. Hier und heute gehe es um die

verletzende Art von Kritik, welche unterbunden werden müsse. Die Versammlung verdankt diese Wortmeldung mit lang anhaltendem Applaus.

Bruno Schäppi, Bi 312, dankt K. Lüssi für seine früheren Verdienste für die Genossenschaft. Er dankt auch dem Vorstand für die heutige Arbeit. Er ist überzeugt, dass sich die Baufreunde nicht zuletzt dank des Projekts Arbon positiv entwickeln. Er wünscht sich friedliche Generalversammlungen.

e) Abstimmung:
Wer stimmt dem Antrag zum Ausschluss von Karl Lüssi zu?
Der Vorstand stimmt nicht ab, somit sind 118 Stimmen anwesend.
M. Vorburger und 2 Stimmenzähler zählen die abgegebenen Stimmen aus.
Resultat: 79 Ja, 29 Nein, 8 leer, 2 ungültig.
Der Antrag zum Ausschluss ist somit angenommen.

Frau Vorburger weist K. Lüssi darauf hin, dass er diesen Beschluss gemäss Statuten mit Klage bei Gericht anfechten kann.
Rechtsmittelbelehrung: Gegen den Ausschliessungsbeschluss der Generalversammlung kann, seit Bekanntgabe des Beschlusses, innert 3 Monaten schriftlich Klage beim zuständigen Gericht erhoben werden (Art. 846 Abs. 3 OR). Die Klage ist beim Friedensrichteramt einzureichen (Art. 197 ZPO).

4. ANTRAG DES VORSTANDES, DASS FAM. LÜSSI ENTGEGEN DEN BESTIMMUNGEN DER STATUTEN IN DER WOHNUNG BLEIBEN KANN

Dieser Antrag ist nötig, weil die Statuten ein Mietverhältnis ohne Mitgliedschaft ausschliessen.
Die Abstimmung erfolgt offen.
Der Antrag wird mit 1 Nein-Stimme angenommen.

Es wird ein kleiner Imbiss offeriert.

5. STATUTENREVISION

Da einige Teilnehmer die Versammlung nach dem ersten Teil bereits verlassen haben, werden die anwesenden Stimmen neu gezählt.

Block 1	36
Block 2	27
Block 3	24
Block 4	26
Total	113 anwesende Stimmen

Der Präsident präsentiert die Statutenänderungen anhand einer Gegenüberstellung neu – aktuell gültig. Die Basis der neuen Statuten bilden die Musterstatuten Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Er geht Artikel um Artikel durch und erklärt die Änderungen.

Zu folgenden Artikeln gibt es Diskussionen oder Änderungen:

Art. 4, formelle Korrektur
Neuer Absatz 5 vor: Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement

Art. 4, Abs. 1
Rudolf Vogt, Bi 318, weist darauf hin, dass bisher das Vermietungsreglement von der GV genehmigt werden musste. Er möchte, dass dies so bleibt.
Abstimmung: Wer stimmt dem neuen Artikel 4, Abs. 1 zu?
Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt…

Block 1	32 Ja	0 Nein
Block 2	24 Ja	3 Nein
Block 3	13 Ja	7 Nein
Block 4	16 Ja	10 Nein
Total	85 Ja	20 Nein

Der neue Art. 4, Abs. 1, ist somit angenommen.

Art. 5, Abs. 1
Roland Flury, Bi 318, findet die Formulierung «an der Generalversammlung Anwesenden»

nicht korrekt. Der Artikel wird präzisiert:
Die Liegenschaften … an der Generalversammlung ***anwesenden Stimmen.***

Art. 5, Abs. 2
Roland Flury möchte eine Präzisierung. Sein Vorschlag:
Ausnahmen bilden kleine Arrondierungen, kleine Landabtausche bzw. kleine Infrastrukturanpassungen, die der Vorstand bewilligen kann, ***sofern diese 2 % der Parzellenfläche nicht übersteigen.***
Der Vorschlag von Roland Flury wird einstimmig angenommen.

Art. 11
Im neuen Artikel ist keine Mahnung mehr aufgeführt, da die mietrechtliche Kündigung im OR geregelt ist. M. Vorburger erklärt, dass in den Musterstatuten die Mahnung ursprünglich auch vorgesehen war.
Der Präsident schlägt vor, dass die Mahnung aus dem alten Artikel 34, Abs. 1, a) in den neuen Art. 11 integriert wird:
Art. 11, Abs. 2 (neu)
Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR bzw. gestützt auf Art. 12 der Statuten erfolgt.
Die nachfolgenden Absätze sind neu zu nummerieren.

Art. 14
Die Genossenschaftsanteile lauten neu auf einen Nennwert von CHF 100.–. Dabei handelt es sich nur um eine neue Stückelung und nicht um eine Kapitalherabsetzung.

Art. 18
Nummerierung Absätze mit 1 und 2.

Art. 23
Er wird wie folgt ergänzt:
Art. 23, Abs. 6
Die Annahme von Geschenken durch Vorstandsmitglieder und Mitarbeitende regelt der Vorstand in einem Reglement.

Art. 28, Abs. 3, a)
Der Artikel wird präzisiert:
Für den Verkauf … der an der Generalversammlung anwesenden ***Stimmen*** *erforderlich.*

Art. 29, Abs. 1
Der Artikel wird abgeändert:
Der Vorstand besteht aus ***mindestens*** *sieben Personen,* ***davon muss die Mehrheit in der Genossenschaft wohnen.*** *Nach Möglichkeit sollen alle grossen Siedlungen im Vorstand vertreten sein.*

Der Präsident schreitet zur Abstimmung:
Wer stimmt den neuen Statuten gemäss Ausgabe vom 12. März 2018, mit den soeben beschlossenen Änderungen der Art. 4, 5.1, 5.2, 11.2, 18, 23.6, 28,3.a) und 29.1 zu?

Block 1	36 Ja
Block 2	28 Ja
Block 3	20 Ja
Block 4	24 Ja
Total	108 Ja

Die neuen Statuten sind somit angenommen.

Aus der Versammlung wird um eine einfachere Handhabung der Besucher-Parkkarten gebeten. Der Präsident ruft in Erinnerung, dass das heutige Prozedere eingeführt wurde, um unberechtigtes Parkieren zu verhindern. Er ist dankbar für jeden guten Lösungsvorschlag.

Peter Schmid, Bi 331, dankt für die gute und hilfreiche Zusammenstellung der alten und neuen Statuten. Er bittet darum, zukünftige Anträge auch in dieser Form vor der GV zu verschicken, um eine vorgängige Information und Meinungsbildung zu ermöglichen.

Ende der Versammlung: 21.45 Uhr

LAGEBERICHT

JAHRESGESCHÄFTE

Der Vorstand traf sich zu zehn Sitzungen.

Anfangs Jahr waren die Statuten ein wichtiges Thema. Die neue Fassung musste bis zur ausserordentlichen Generalversammlung fertiggestellt und durch das Handelsregisteramt und das Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich geprüft sein.

Der im Vorjahr in Auftrag gegebene Finanzbericht bestätigte die mittel- und langfristig gesunde Entwicklung der Genossenschaft.

Mitte April genehmigte die ausserordentliche Generalversammlung die neuen Statuten, mit einigen kleineren Inhalts- und Formulierungsänderungen, mit grossem Mehr.

Das 75-Jahr-Jubiläum rückte näher und die Planung wurde konkreter. Daniel Bosshard übernahm die Gründung und Leitung eines Organisationskomitees.

Mitte Juni verstarb leider ganz unerwartet unser sehr geschätzter langjähriger Geschäftsführer Thomas Volkart nach kurzer schwerer Krankheit. Der Vorstand ist Ursula Lehmann zu grossem Dank verpflichtet, denn sie führte die Geschäfte vorerst als stellvertretende Geschäftsführerin mit grossem Einsatz weiter und übernahm die Geschäftsführung dann per 1. Juli 2018. Nur dank ihres grossen Fachwissens und ihrer grosszügig geleisteten Mehrarbeit lief das Geschäftsjahr ohne gravierende Probleme weiter.

An der ordentlichen Generalversammlung wurde der gesamte Vorstand für weitere drei Jahre wiedergewählt. Es waren zwei Anträge für Haustierhaltung eingegangen. Der Vorstand war offen für diese Neuerung, bestand aber auf einer vertraglichen Regelung. Er präsentierte den vorgesehen Vertrag für Haustiere und liess die Genossenschafterinnen und Genossenschafter siedlungsweise darüber abstimmen. Die Siedlungen Mötteliweg, Luegisland, Hätzlergasse, Wehntaler IV und Holzmatt V stimmten dem Antrag zu und dürfen jetzt, mit Einwilligung der Genossenschaft und entsprechendem Vertrag, Haustiere halten.

Im September begann die Sanierung der Riedackerstrasse in 8051 Zürich. Als Miteigentümer müssen wir uns an diesen Kosten beteiligen.

Die zweijährliche Mieterbefragung wurde fällig, und die Fragebogen wurden im Oktober verteilt, mit anonymer Rücksendung. Die Auswertung wird im Frühling 2019 erwartet.

2018 gab es viele personelle Veränderungen.
Burak Hamzai, Benno Gebert und Nicole Schüssler verliessen die Baufreunde. Wir danken für ihren Einsatz und wünschen ihnen viel Erfolg auf ihren neuen Wegen.

Cornelia Schafroth konnte anfangs Jahr für die Betreuung der Musterwohnung in Arbon gewonnen werden. Nikolaus Staub trat im März als Reparateur ein, und Dzenana Sabotic arbeitet seit August in der Geschäftsstelle. Wir wünschen den Neuen viel Erfolg und gutes Gelingen.

Nach dem unerwarteten Tod unseres Geschäftsführers Thomas Volkart bot der Vorstand diesen Posten der stellvertretenden Geschäftsführerin Ursula Lehmann an. Wir sind sehr froh über ihre Zusage und danken ihr von Herzen für ihren grossen Einsatz als Geschäftsführerin ab Juli 2018.

Im Burriweg trafen sich Jugendliche in Kellerabgängen, hinterliessen Müll und Unordnung und störten durch Unruhe. Nach der Installation von Überwachungskameras sahen sie sich veranlasst, fernzubleiben. Leider wurden drei Aussenbildschirme durch Vandalen beschädigt, was hohe Kosten verursachte. Die versprochene Sanierung des Spielplatzes konnte in Angriff genommen werden und soll im Frühling 2019 fertig werden. Bei der in die Jahre gekommenen Heizung mussten Unterstationen, Regeltechniken, Pumpen und Anschlüsse ersetzt werden.

In der Siedlung Holzmatt zeigte die Treppe von der Wehntaler- zur Zelglistrasse Abnützungsschäden und wird im Frühjahr 2019 ausgebessert. Auf den

Spielplätzen ersetzten wir alte Spielgeräte und behoben Sicherheitsmängel. Infolge Hangdruck entstand in der Holzmatt V ein Wasserschaden, worauf die Abdichtung einer Parterrewohnung erneuert werden musste. Einige Sitzplätze mussten infolge Absenkung neu ausgerichtet werden.

Bei den Balkonbrüstungen in der Liegenschaft Mötteliweg traten Feuchtigkeitsschäden auf; eine geeignete Massnahme wird gesucht. Beim Parkplatz Binzmühle kam es immer wieder zu Einfahrten aus der falschen Richtung; die Beschilderung wurde durch Richtungspfeile am Boden verbessert.

In Arbon erfolgte ab Oktober der Erstbezug unserer Siedlung Wohnen mit Familie. Abgesehen von den zu erwartenden «Kinderkrankheiten», verlief alles zur gegenseitigen Zufriedenheit.

Die beliebten Adventsapéros mit Samichlaus-Besuch fanden auch 2018 grossen Anklang.

Alles in allem war 2018 ein turbulentes Jahr. Wir danken ganz besonders unserer Geschäftsführerin Ursula Lehmann und allen Mitarbeitenden für ihren grossen Einsatz und ihr Engagement für die Baufreunde. Wir freuen uns auf eine weitere gute Zusammenarbeit im kommenden Jahr.

Für den Vorstand
Heidi Huber

BERICHT DER BAUKOMMISSION

2018 war geprägt durch den Abschluss der Baustellen in Zürich und die erste Fertigstellung in Arbon.

PROJEKT ARBON

Es freut uns, dass wir vom Baufeld D Wohnen mit Familie pünktlich am 1. Oktober 2018 die ersten beiden Häuser bzw. am 1. November 2018 die übrigen beiden Häuser in Betrieb nehmen konnten.

Durch die grossen Vermietungsanstrengungen ist es uns gelungen, bereits mit einer 70%igen Vermietung aller Wohnungen zu starten. Inzwischen sind 90 % der Wohnungen vermietet, was in Arbon heute ein positiver Rekord sein dürfte. Das heisst letztlich auch, dass es uns vom Bau her gelungen ist, gute und schöne Wohnungen zu einem attraktiven Preis herzustellen.

Im Baufeld C Wohnen im Alter verläuft das Bauprogramm termingerecht, und wir freuen uns auf die Inbetriebnahme am 1. Juli 2019. Die Vermietungsanstrengungen haben begonnen, und die beiden Tage der offenen Tür mit 600 bzw. 750 Besuchern zeigen das grosse Interesse am Thema Wohnen im Alter. Zu den Fachvorträgen sind bis zu 140 Personen erschienen, um sich über die Spezialitäten, die das Wohnen im Alter mit sich bringt zu informieren. Alle Anlässe waren ein voller Erfolg. So sind wir guten Mutes, dass wir auch im Baufeld C mit einer guten Belegung starten.

Das Baufeld A Urbanes Wohnen wurde fertig geplant, und die Baubewilligung ist erfolgt. Durch den Verzicht der Raiffeisen-Bank und des Hotels Werk2 ist es uns gelungen, das Baufeld entsprechend mit dem Baufeld B abzutauschen, wodurch wir eine (noch) bessere Seeaussicht gewonnen haben und auf Miteigentümergemeinschaften verzichten können.

SANIERUNG KÜCHEN UND BÄDER IN DER SIEDLUNG HIRZENBACH

Die zweite Etappe der Sanierung im Haus an der Dübendorfstrasse konnte 2018 erfolgreich abgeschlossen werden. Die Mängelbehebung wurde durchgeführt, und als Letztes werden jetzt noch die Lifte erneuert. Anschliessend ist die Siedlung Hirzenbach wieder für die nächsten 25 Jahre betriebsbereit.

ERNEUERUNG SPIELPLATZ BURRIWEG

Der Spielplatz in der Siedlung Burriweg wurde neu gestaltet. Dabei wurden die Bewohnerinnen und Bewohner miteinbezogen. Somit sind wir auch im Burriweg wieder aktuell.

SANIERUNG HEIZUNG BURRIWEG

Nicht schlecht gestaunt haben wir, als wir bei der Analyse der dauernden Heizprobleme im Burriweg noch Geräte aus dem Jahr 1974 gefunden haben (normalerweise haben solche Geräte eine Lebensdauer von maximal 25 Jahren). Klar war sofort, dass wir die Heizzentrale und die Unterstationen komplett erneuern mussten. Dies ist unterdessen getan, und der Heizbetrieb verläuft wieder normal.

Für die Baukommission
Markus Bleiker

VERANSTALTUNGEN

Eine gut funktionierende und angenehme Nachbarschaft trägt wesentlich zu einer zufriedenstellenden Wohnsituation bei. Unsere vier Siedlungskommissionen übernehmen hier eine wichtige Aufgabe und fördern ein gutes Wohnumfeld durch Angebote zum gegenseitigen Kennenlernen und zur Geselligkeit.

HOLZMATT, MÖTTELIWEG, WEHNTALER UND HÄTZLERGASSE

Siedlungsversammlung (6. April 2018)
An der diesjährigen Siedlungsversammlung konnte Thomas Mathys (Obmann) 36 Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie 4 Vorstandsmitglieder im Gemeinschaftszentrum an der Zelglistrasse begrüssen. Die einzelnen Traktanden wurden von Thomas Mathys und Ursula Vogt (Kassiererin) präsentiert und zur Abstimmung vorgelegt. Jahresbericht und Jahresrechnung wurden genehmigt, und der Vorstand wurde einstimmig entlastet. Im Anschluss wurde das Jahresprogramm 2018 vorgestellt, und es wurde zur regen Teilnahme an den verschiedenen Anlässen eingeladen.
An der diesjährigen Wahl stellten sich alle sechs Siedlungskommissionsmitglieder zur Wiederwahl. Sie wurden von der Siedlungsversammlung einstimmig wiedergewählt. Nach dem offiziellen Teil wurde beim gemeinsamen Abendessen die Geselligkeit gepflegt.

Seniorenausflug (16. Mai 2018)
Das Reiseprogramm klang vielversprechend:
Fahrt nach Huttwil (BE), Betriebsführung Schaukarderei, Mittagessen im Restaurant Ahornalp mit sehr schöner Aussicht, Café Amrein in Willisau und anschliessend ein kurzer Besuch des Ringli-Ladens.
Um 8.00 Uhr standen 21 Personen bereit für den Ausflug. In der Karderei gab es erst Kaffee und Gipfeli. Gut gestärkt konnten wir die Führung beginnen. Danach konnte man sich auf einer riesigen Verkaufsfläche mit Produkten vom Schaf wie Kosmetika, Fellen, Duvets, Finken, Wollkleidung und natürlich Wolle eindecken oder auch mit Spinnrädern und Webrahmen. Die Fahrt ging weiter zur Ahornalp. Leider konnten wir die herrliche Aussicht wegen des schlechten Wetters nicht geniessen. Nach dem Mittagessen fuhren wir nach Willisau, wo im Café Amrein Plätze für uns reserviert waren. Auf der Rückfahrt machten wir noch einen kurzen Halt im Ringli-Laden. Über Land fuhren wir nach Zürich zurück, wo wir um 18.30 Uhr ankamen.

Weinseminar (1. Juni 2018)
Geniessen Sie Wein? Dies war die Frage auf der Einladung. 19 Personen meldeten sich an.
Pius Müller, Inhaber der Wein Galerie am oberen Zürichsee, führte die Teilnehmerinnen und Teilnehmer in die Welt der Weine ein und brachte Trendweine aus aller Welt mit. In vier Runden wurden Weiss-, Rot- und Dessertweine degustiert. Dazwischen gab es einen kleinen Snack.

Flohmarkt und Pétanque-Turnier (10. Juni 2018)
Zum zweiten Mal fand im Innenhof der Flohmarkt statt. Bänke und Tische konnten ausgeliehen werden. Kauf- und Verkaufsinteressierte fanden sich ein. Bei sonnigem Wetter fand manches Stück eine neue Besitzerin oder einen neuen Besitzer.
Jürg Weber organisierte auf dem Pétanque-Feld bei der Spielwiese am Waldrand zum ersten Mal ein Turnier. Kinder ab zwölf Jahren und Erwachsene waren eingeladen. Vorkenntnisse waren nicht erforderlich.
Zwei kleine Gruppen spielten gegeneinander. Meron Pitsch gewann nach einem spannenden Spiel das Turnier. Als Preis erhielt er zwei Kinogutscheine.

Sommerfest (7. Juli 2018)
Bereits am Samstagvormittag begann für die Kinder der Spass. Das «Blasio» und die Hüpfburg wurden schon am Morgen aufgestellt und rege benutzt. Um 10.00 Uhr wurde mit dem Aufbau der Zelte und Aufstellen der Festbänke begonnen. Um 13.30 Uhr startete dann die Eltern-Kinder-Olympiade. Die 33 Teams absolvierten mit Freude und viel Begeisterung die 11 Posten. Anschliessend gab es Hof-Glace vom Carrettino.
Um 18.00 Uhr war dann der Grill bereit. Würste und feine Steaks warteten auf Abnehmerinnen und Abnehmer.

Am reichhaltigen Buffet konnte man sich mit feinen Salaten und Brot bedienen. Bei angenehmem Wetter sassen viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter bei Bier oder Wein gemütlich beisammen.
Am Sonntag begann bei sonnigem Wetter der Abbau. Vom Vortag waren noch Steaks und Würste übrig. Jeder brachte noch Salat mit, sodass die Helferinnen und Helfer noch gemeinsam Essen konnten. Es war wieder ein sehr schönes Fest. Viele kamen – und viele trugen auch aktiv zum guten Gelingen des Festes bei. Allen ein herzliches Dankeschön. Ohne Unterstützung – ob bei Auf- oder Abbau, Beiträgen an Salat- und Dessertbuffet oder Mithilfe bei der Eltern-Kinder-Olympiade – wäre der Anlass nicht durchführbar.

Familienausflug Rust (10. September 2018)
Der Familienausflug führte uns auch 2018 in den Europa-Park nach Rust. 43 Erwachsene und 34 Kinder waren um 7.00 Uhr auf dem Parkplatz. Im Doppelstöcker fand jeder einen Platz, sodass wir, mit Kaffee und Gipfeli gestärkt, nach einer ruhigen Fahrt in Rust ankamen. Jeder gestaltete sein Programm individuell. Das Wetter war angenehm, bei einigen Bahnen musste man nicht lange anstehen – dafür stand man bei anderen schon mal 30 Minuten, bis man fahren konnte –, es lohnte sich aber allemal. Müde, aber mit vielen neuen Eindrücken machten wir uns um 18.00 Uhr auf die Heimfahrt.

Herbsthock (29. September 2018)
Im Jahr 2018 trafen sich 40 Erwachsene und 7 Kinder zum gemütlichen Abendessen mit Gulasch, Kartoffelstock und Gemüse. Anschliessend wurde Lotto gespielt. Unter der Leitung von Regina Fuchs wurden die Zahlen gezogen. Auf die drei Gewinnerinnen und Gewinner wartete je ein Geschenkkorb. Nach drei Runden Lotto gab es Orangencreme, Schoggikuchen und Kaffee. Auch in der zweiten Lottorunde war es spannend, bis alle Körbe eine Lottogewinnerin oder einen -gewinner fanden.
Es war ein gemütlicher Abend mit vielen interessanten Gesprächen und einem spannenden Lottospiel.

Halloween (27. Oktober 2018)
Nach dem letztjährigen Erfolg der Halloweenparty nahm das OK-Team, Flavia Hess und Cidem Hernaiz, unter der Leitung von Alicia Smith wieder die Planung in die Hand. Ein spannendes und abwechslungsreiches Programm wurde geboten. Bereits um 15.00 Uhr trafen sich die Kinder zum Spielen, Basteln und Schminken. Vor dem Umzug gab es eine Kürbissuppe. Bei fetziger Discomusik konnte anschliessend das Tanzbein geschwungen oder einfach gemütlich mit der Nachbarin oder dem Nachbarn ein Bier getrunken werden. Ein gelungenes Fest, das auch nächstes Jahr wieder stattfinden wird. Vielen Dank an das OK-Team!

Jassmeisterschaft (10. November 2018)
Im Jahr 2018 haben sich 20 Personen für die Jassmeisterschaft angemeldet. So konnten wir mit den Vorbereitungen beginnen. Die Zutaten für die Geschenkkörbe wurden eingekauft und die Körbe gerichtet. Das Essen fürs Zvieri und den Znacht war bestellt, und die Getränke waren kühl gestellt.

Am Samstag trafen die Jasserinnen und Jasser im Siedlungslokal Zelglistrasse ein. Es wurde wieder fair und auf hohem Niveau gespielt, und am Ende durften alle etwas vom Gabentisch mit nach Hause nehmen. Zum anschliessenden Znacht waren auch die Partnerinnen und Partner mit Kindern eingeladen.

Neujahrsapéro (6. Januar 2019)
Zum diesjährigen Neujahrsapéro trafen sich 50 Erwachsene und 15 Kinder im Gemeinschaftslokal an der Zelglistrasse. Mit Schaumwein oder Rimuss und Dreikönigskuchen haben wir gemeinsam aufs neue Jahr angestossen. Es wurde ein fröhlicher Nachmittag bei tollen Gesprächen. Ein gelungener Anlass, den wir auch im neuen Jahr weiterführen werden.

Wintersporttag (2. Februar 2019)
Ein Anlass mit Tradition. Dieses Jahr nahmen 30 Erwachsene und 19 Kinder und Jugendliche teil. Bereits um 7.15 Uhr fuhr der Bus vom Parkplatz los. In den Flumserbergen stand dann Skifahren, Schlitteln, Schneeschuhlaufen oder Spazieren auf dem Programm. Alle hatten einen tollen und vor allem unfallfreien Tag. Wettermässig wurde das volle Programm, beginnend mit Regen, dann Schnee und am Mittag strahlendem Sonnenschein, geboten. Es hat allen sehr gut gefallen. Nichtsdestotrotz wurde beschlossen, nächstes Jahr zur Abwechslung in ein neues Skigebiet zu fahren.

Rückblick und Dank
Im Jahr 2018 führten wir 11 Anlässe und mit 620 (2017: 520) Teilnehmerinnen und Teilnehmern durch. Wir freuen uns, wenn Sie weiterhin so zahlreich die verschiedenen Anlässe besuchen.

Haben Sie Vorschläge für Anlässe und Veranstaltungen oder zur Verbesserung oder möchten Sie sich gerne selbst miteinbringen? Dann nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf. Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung.

Für die Siedlungskommission
Ursula Vogt

LUEGISLAND UND ROSWIESEN

Fondueplausch
Wir haben das Jahr 2018 mit unserem Chäsfondue Ende Februar gestartet. Zum Traditionsanlass kamen über 44 Luegislanderinnen und Luegislander. Der Anlass war ein voller Erfolg, die Erwachsenen konnten sich an Prosecco, Weisswein und dem Fondue erfreuen, die Kinder kamen vor allem beim Dessert auf ihre Kosten.

Siedlungsversammlung
Mitte März fand unsere jährliche Siedlungsversammlung im gewohnten Rahmen statt. Im Jahr 2018 standen neben den Wahlen noch andere Änderungen auf dem Programm. Regula Gmür, ein langjähriges Mitglied der Siedlungskommission (Siko) Luegisland/Roswiesen, hatte die Siko verlassen. Claudia Baumann und Niko Ausländer wurden bei der Wahl bestätigt. Neu durften wir Doreen Ansorg in der Siko begrüssen, welche von den Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern einstimmig gewählt wurde. Da die Siko idealerweise aus fünf Mitgliedern bestehen sollte, wurde gebeten, die Werbetrommel innerhalb der Siedlung zu rühren. Es wurde nochmals über die neuen Bildschirme informiert und darauf hingewiesen, dass vor allem kurzfristige Informationen dort zu finden sind. Nach der Sitzung verwöhnte uns Antonio wie immer mit seinem legendären Spaghettiplausch (inklusive vier hausgemachter Saucen!) und wir liessen den Abend bei einem Glas Wein ausklingen.

Osterbrunch
Der Osterbrunch war 2018 wieder sehr gut besucht: Knapp 70 Personen (Erwachsene, Kinder und Gäste)

brunchten mit uns am Ostermontag bis in den frühen Nachmittag hinein. Durch die vielen mitgebrachten Speisen war das Buffet abwechslungsreich und alle konnten nach Herzenslust schlemmen und gut in den Tag starten. Der Renner unter den Gerichten an diesem Ostermontag war das frische Bio-Rührei mit Speck.

Schifffahrt
Die Zürichsee-Schifffahrt am 12. Juli 2018 war erneut sehr gut besucht, 23 Erwachsene und 17 Kinder trafen sich am frühen Abend am Bürkliplatz und stachen in See. Das Wetter war sehr angenehm, was auch ein Grund dafür war, dass alle Mitreisenden einen entspannten Abend auf dem Wasser hatten. Die Schiffscrew verwöhnte uns mit ihren feinen Menüs, sodass niemand zu kurz kam. Dazu konnte man bei einem Glas kühlem Bier oder Wein den Blick über den See schweifen lassen.

Pizzaabend
Der Pizzaabend im August war der meistbesuchte Event der Siko: Ganze 87 Genossenschafterinnen und Genossenschafter, davon 55 Erwachsene, 25 Kinder und 7 Gäste, kamen zu Pizza, Salat und Getränken. Leider hatten wir 2018 mit dem Wetter kein goldenes Händchen, aber Dank unserem geräumigen Siedlungslokal konnten wir alle im Trockenen speisen und den Abend in vollen Zügen geniessen.

Kinderflohmarkt
Im Jahr 2018 wollten wir den Erfolg des letzten Jahres mit dem Kinderflohmarkt fortsetzen. Leider gab es für den Kinderflohmarkt nur zwei Anmeldungen, darum wurde dieser Anlass abgesagt.

Adventsgruss
Das Jahr rundeten wir mit dem Adventsgruss ab. Wie an der Siedlungsversammlung besprochen, werden wir versuchen, mehr Abwechslung in den Adventsgruss zu bringen. Im Jahr 2018 haben wir uns für ein Chlaussäckli entschieden, womit wir noch das Züriwerk unterstützen konnten.

Siko im Wandel
Das Jahr 2018 hat unsere Siko vor grosse Herausforderungen gestellt. Nach dem Rücktritt von Regula Gmür konnten wir zwar Doreen Ansorg für die Siko gewinnen, doch leider erklärte sie kurz nach ihrer Wahl wieder den Rücktritt. Kurz nach der Siedlungsversammlung durften wir zum Glück Manuela Schumacher neu bei uns begrüssen. Leider hat uns auch Niko Ausländer inzwischen auch verlassen, da er umgezogen ist.

Der Siko danke ich für ihren unermüdlichen Einsatz! Regula Gmür und Niko Ausländer wünsche ich alles Gute! Natürlich geht ein Dankeschön auch an unsere Mitbewohnerinnen und Mitbewohner für ihre Teilnahme an den Anlässen und für ihre Mithilfe beim Auf- und Abbau. Ohne euch könnten wir die Anlässe nicht durchführen! Ein besonderer Dank geht an Antonio Daprelà, welcher anlässlich unserer Siedlungsversammlung immer zu einem Gaumenschmaus lädt!

Für die Siedlungskommission
Claudia Baumann, Obfrau

BURRIWEG

Siedlungsversammlung
Die Siedlungsversammlung fand am 4. Mai 2018 statt. Nach zwölf Jahren in der Siedlungskommission entschied sich Susanne Meier, ihr Amt abzugeben. Mit Marlene Wenger und Ria Lipani haben sich zwei mögliche Mitglieder zur Wahl gestellt. Damit wir die zukünftigen Aufgaben besser verteilen können, beschlossen wir, gleich beide zur Wahl stehenden Anwärterinnen in die Siko aufzunehmen. Die Aufgaben wurden anschliessend neu verteilt. Den Vorsitz hat weiterhin Karin Oss Eberle, die Kasse übernimmt Anna Schlumpf, die Raumverwaltung Ria Lipani, Marlene Wenger ist unsere Eventmanagerin und Isabelle Oss Eberle ist weiterhin Beisitzerin.

Weltmeisterschaft
Der Sommer stand einmal mehr im Zeichen des Fussballs. Gemeinsam schauten wir die Spiele der Schweizer Fussballnationalmannschaft an der Weltmeisterschaft in Russland auf der Grossleinwand im Gemeinschaftslokal. Klein und Gross erfreuten sich an kühlen Getränken und Snacks.

Sommerfest
Am letzten Samstag in den Sommerferien feierten wir mit ca. 45 Personen ein gemütliches Sommerfest. Zum ersten Mal gab es für die angemeldeten Kinder und Erwachsenen eine Schatzsuche bzw. Quizspiele, bei denen sie einen Schatz gewinnen konnten. Die feinen Güggeli mit Pommes frites liessen wir uns bei angenehmem Wetter auf dem Parkplatz schmecken.

Siedlungsausflug
Der Siedlungsausflug führte ca. 25 Kinder und Erwachsene in den Europapark nach Rust. In Gruppen aufgeteilt nach Alter, war für jeden etwas dabei und alle konnten die unterschiedlichen Bahnen und Attraktionen geniessen.

Frauenabend
Mitte Oktober traf sich eine Gruppe von 16 Frauen zu einem Frauenabend im Restaurant tibits in Oerlikon. Bei schönstem Herbstwetter waren die meisten zu Fuss oder mit dem Fahrrad unterwegs. Ein paar kamen auch mit dem Bus. Bei spannenden und freudigen Gesprächen genossen wir das feine Essen und die angenehme Gesellschaft.

Wir hoffen, alle Anlässe sind bei den jeweiligen Teilnehmerinnen und Teilnehmern in bester Erinnerung geblieben. Wir freuen uns jetzt schon auf eine grosse Teilnahme für die Anlässe von 2019. Denn nur so macht die Arbeit der Siko wirklich Spass und die Ausflüge lohnen sich. Anregungen nehmen wir gerne entgegen.

Siedlungskommission Burriweg

HIRZENBACH

Neujahrsapéro Anfang Januar 2018
Wo ein altes Jahr ausklingt, muss auch ein neues eingeläutet werden. Am Neujahrsapéro trafen sich die Genossenschafter/-innen, um auf das neue Jahr anzustossen. Häppchen und ein Glas Sekt sorgten für eine gemütliche und gute Stimmung – erneut ein generationenübergreifendes, schönes Treffen zum Jahresbeginn.

Sperrgutabfuhr für die Siedlung Hirzenbach
Im März 2018 wurde für die Genossenschafter/-innen eine Sperrgutabfuhr organisiert. Die Idee dahinter? Dass nicht zuletzt auch für die älteren und körperlich eingeschränkten Genossenschafter/-innen die Möglichkeit besteht, ohne grossen Aufwand Sperrgut, Elektroschrott und was sich sonst so übers Jahr in den Kellerräumlichkeiten ansammelt kostenfrei entsorgen zu können.

Pizzamobil Ende Juni 2018
Gut 40 Genossenschafter/-innen fanden sich Ende Juni zum Pizzaabend im Innenhof der Liegenschaft Hirzenbach ein. Bei leckeren Pizzas und einem reichhaltigen Salatbuffet haben sich die Bewohnerinnen und Bewohner bei herrlichem Wetter bis in die späten Abendstunden vergnügt. Neben den vielen langjährigen Bewohnerinnen und Bewohner waren auch etliche Neuzugezogene mit dabei, was allen die Möglichkeit gab, sich neben den sonst flüchtigen Treffen im Gang oder in der Waschküche besser kennenzulernen.

Grillabend Ende August 2018
Ende August trafen sich die Bewohnerinnen und Bewohner zum alljährlichen Grillabend der Liegenschaft Hirzenbach. Salate, diverse Grillspiesse und Fruchtsalat lockten Alt und Jung zum gemütlichen Zusammensein.

Racletteplausch im November 2018
Am Racletteplausch Ende November haben rund 35 Personen teilgenommen. In der Waschküche der Liegenschaft Altwiesenstrasse 220/224 liessen wir bei Raclette und Wein das alte Jahr ausklingen.

Ein heiterer und gemütlicher Abend, an dem sich die Genossenschafterinnen und Genossenschafter trafen und das Jahr Revue passieren liessen.

Für die Siedlung Hirzenbach
Marcel Mauerhofer, Obmann

MITARBEITERAUSFLUG

Eine stattliche Gruppe von fast 50 Personen liess sich per Bus in die Ostschweiz chauffieren. Nach einem kurzen Kaffeehalt trafen wir in der Mosterei Möhl in Arbon ein. 2018 war ein extrem ertragreiches Obstjahr und Anfang November wurden noch die letzten Lastwagen mit Mostobst angeliefert. Wir konnten den Weg des Obstes von der Blüte bis zur reifen Frucht über die Anlieferung, die Waschanlage, die Zerkleinerung und die Pressung bis hin zur Aufbewahrung als Konzentrat im Tank sowie von der Endverarbeitung zu den verschiedenen Produkten, der Abfüllung und dem Vertrieb bis hin zum Konsumenten mitverfolgen. Nach dem informativen Film und der Besichtigung der wichtigsten Stationen durften wir verschiedene Säfte probieren und erhielten noch eine kleine Auswahl mit auf den Heimweg. Für den Besuch des Museums blieb leider keine Zeit mehr.

Ein kurzer Abstecher ins Zentrum von Arbon ermöglichte einen Blick auf unsere Baufelder Casa Giesserei und Parkside. Letzteres wird seit dem 1. Oktober bzw. 1. November 2018 vermietet. Die Umgebungsarbeiten waren fast fertig. Wir durften sogar ins Haus und zwei noch nicht bezogene Wohnungen besichtigen.

Dann ging die Reise weiter nach Romanshorn in die autobau erlebniswelt. Nach einem festlichen Mittagessen erfuhren wir viel Interessantes über den Gründer und ehemaligen Autorennfahrer Fredy Lienhard, über die speziellen Ausstellungsräume wie das ehemalige Alkohol-Silo und über die zahlreichen ausgestellten Autos, von sehr alten Rennwagen bis hin zu sehr modernen exklusiven Spezialanfertigungen aus sieben Jahrzehnten. Die verklärten Blicke vieler (männlicher) Besucher sind wohl die Erklärung für die überdurchschnittlich hohe Beteiligung an diesem Mitarbeiterausflug. Auf der Heimfahrt träumten sie weiter von Ferrari, Aston Martin und Co. Beni Zepter hat einmal mehr einen tollen Event organisiert, herzlichen Dank.

Heidi Huber, Aktuarin

JAHRESRECHNUNG

KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG

Erneut dürfen wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr mit positiven Zahlen zurückblicken. Nachdem die Liegenschaftssanierungen in Zürich (Wehntaler IV und Hirzenbach) abgeschlossen wurden, konnten wir unser erstes Baufeld D in Arbon Wohnen mit Familie sehr erfolgreich vermieten. Wir wurden von den vielen Anfragen positiv überrascht: Über 90 % der Wohnungen konnten bereits vermietet werden. Wir rechnen auch mit einer sehr guten Nachfrage bei unserem Projekt Wohnen am Hammel im Baufeld A.

ERFOLGSRECHNUNG

Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich um CHF 377'255.00. Zum positiven Ergebnis haben die Mietzinseinnahmen aus Arbon beigetragen.

Folgende Aufwendungen sind für das Jahr 2018 zu erwähnen:
Bei den Reparaturen und dem Unterhalt sind im Konto Fremdleistungen die Aufwendungen für den Gartenunterhalt gestiegen, da wir in zwei Liegenschaften ein externes Gartenunterhaltsunternehmen beauftragt haben. Dafür sind die Kosten der Handwerker gesunken, da wir einen Handwerker weniger im Personalbestand haben.

Die Einlagen in den Erneuerungsfonds konnten gemäss Reglement der Stadt Zürich auch im Jahr 2018 vorgenommen werden.

BILANZ

Durch die Bautätigkeiten erhöhte sich der Bedarf bei den flüssigen Mitteln. Die Erklärungen zu den Veränderungen im Anlagevermögen sind im Anhang ersichtlich.

Das Baukonto wuchs um rund CHF 35 Mio. Dies vor allem wegen unserer Bauprojekte in Arbon: Haus C Casa Giesserei: Wohnen im Alter und Haus D. Darin enthalten sind die Aufwendungen für eigene Architekturleistungen im Umfang von CHF 88'500.00 und für die Baukommissionen in Höhe von CHF 116'500.00. Die Aktivierung des Baufelds D Wohnen mit Familie erfolgt nach der Bauabrechnung im Geschäftsjahr 2019.

Bei den Passiven ist der erfreuliche Zuwachs in der Depositenkasse zu erwähnen. Sie weist für das Jahr 2018 ein ansehnliches Plus aus. Wir konnten Mehreinlagen von rund CHF 1,4 Mio. verbuchen. Dies zeugt von einem sehr hohen Vertrauen unserer Mitglieder in unsere Genossenschaft. Dafür bedanken wir uns herzlich.

Die Fonds weisen folgende neuen Bestände (nach Gewinnverteilung) auf:

Amortisationskonto	CHF	27'832'780.00
Erneuerungsfonds	CHF	16'210'761.00
Reservefonds inklusive Antrag	CHF	410'000.00
Mietzinsausfallfonds	CHF	100'000.00
Personalfonds	CHF	50'000.00

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung die höchstzulässige Verzinsung des Anteilscheinkapitals mit 1,5 % vor. Zudem beantragt der Vorstand eine Zuweisung in den Reservefonds in Höhe von CHF 10'000.00.

Bernd Zepter
Kassier

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2018

AKTIVEN	Anhang		**2018**		**2017**
Umlaufvermögen					
Flüssige Mittel			3'175'736		618'550
Forderungen Mieter			35'252		16'059
Übrige kurzfristige Forderungen			8'589		8'880
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1		281'324		133'366
Total Umlaufvermögen			**3'500'901**		**776'854**
Anlagevermögen					
Finanzanlagen	2.2		3'026'318		1'526'318
Sachanlagen					
Gebäude und Grundstücke	2.3	212'947'364		211'405'599	
Baukonti		86'768'725		51'561'491	
Wertberichtigungen		–27'832'780		–26'446'580	
Mobiliar, Fahrzeuge und EDV		114'400		153'400	
Total Sachanlagen			271'997'709		236'673'910
Total Anlagevermögen			**275'024'027**		**238'200'228**
TOTAL			**278'524'928**		**238'977'082**

alle Angaben in CHF

PASSIVEN	Anhang		2018		2017
Kurzfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			195'641		99'730
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten					
Amortisationen Hypotheken	2.5		604'400		600'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten					
Sozialleistungen		7'104		72'522	
Eidgenössische Steuerverwaltung		68'585		64'322	
Übrige Verpflichtungen		305			
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			75'994		136'844
Passive Rechnungsabgrenzungen					
Mietervorauszahlungen		889'864		799'054	
Diverse Abgrenzungen	2.4	819'260		321'532	
Total passive Rechnungsabgrenzungen			**1'709'124**		**1'120'586**
Total kurzfristiges Fremdkapital			**2'585'159**		**1'957'160**
Langfristiges Fremdkapital					
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten					
Depositenkasse		14'289'680		12'888'970	
Hypotheken	2.5	231'065'000		195'545'000	
Hypothekardarlehen	2.5	7'820'900		7'940'000	
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			253'175'580		216'373'970
Rückstellungen					
Erneuerungsfonds		16'210'761		15'177'681	
Mietzinsausfallfonds		100'000		100'000	
Personalfonds		50'000		50'000	
Boilerentkalkung		7'031			
Total Rückstellungen			16'367'792		15'327'681
Total langfristiges Fremdkapital			**269'543'372**		**231'701'651**
Eigenkapital					
Anteilscheinkapital			5'647'400		4'692'400
Gesetzliche Gewinnreserve			400'000		390'000
Bilanzgewinn					
Vortrag vom Vorjahr		156'152		80'067	
Jahresgewinn		192'845		155'805	
Total Bilanzgewinn			348'997		235'872
Total Eigenkapital			**6'396'397**		**5'318'272**
TOTAL PASSIVEN			**278'524'928**		**238'977'082**

alle Angaben in CHF

ERFOLGSRECHNUNG 2018

ERTRAG	Anhang	**2018**	**2017**
Mietzinseinnahmen		10'333'697	9'956'442
Aktivierte Eigenleistungen		614'874	669'323
Diverser Ertrag	2.6	359'591	327'131
NETTOERLÖS AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		**11'308'162**	**10'952'896**

alle Angaben in CHF

AUFWAND	Anhang		**2018**		**2017**
Liegenschaftenaufwand					
Unterhalt und Reparaturen		1'270'827		1'178'627	
Löhne Handwerker		491'643		524'985	
Abgaben und Gebühren		709'890		746'681	
Einlage Erneuerungsfonds		2'047'400		2'020'000	
Diverser Aufwand		198		54'187	
Total Liegenschaftenaufwand			**4'519'958**		**4'524'480**
Übriger betrieblicher Aufwand					
Personalaufwand		641'960		757'494	
Entschädigung Vorstand inkl. Sozialleistungen		90'028		90'028	
Entschädigung Revision		14'109		14'040	
Sozialleistungen		139'979		159'762	
Versicherungskasse		170'310		157'838	
Einlage übrige Fonds		19'948		23'730	
Sachaufwand	2.7	148'992		156'880	
Büromaterial, Kommunikation und Büroreinigung	2.7	238'019		147'738	
Beiträge, Spesen, Spenden und Diverses	2.7	338'643		81'532	
Total übriger betrieblicher Aufwand			**1'801'988**		**1'589'042**
Abschreibungen Anlagevermögen					
Gebäude		1'386'200		1'034'000	
Mobiliar, Fahrzeuge und EDV		61'360		84'759	
Total Abschreibungen Anlagevermögen			**1'447'560**		**1'118'759**
Finanzaufwand					
Zinsen Hypotheken		2'977'565		3'321'601	
Zinsen Depositeneinlagen		199'275		186'896	
Diverse Passivzinsen		2'003		1'178	
Total Finanzaufwand			**3'178'843**		**3'509'675**
Finanzertrag					
Bankzinsen und Wertschriften			**253**		**242**
Jahresgewinn vor Steuern			**360'066**		**211'183**
Steuern					
Staats- und Gemeindesteuern			**167'221**		**55'378**
JAHRESGEWINN			**192'845**		**155'805**

alle Angaben in CHF

ANTRAG

ANTRAG DES VORSTANDS ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS	2018	2017
Gewinnvortrag	156'152	80'066
Jahresgewinn	192'845	155'805
BILANZGEWINN	**348'997**	**235'871**

Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	10'000	10'000
Anteilscheinverzinsung: 1,5 %	77'573	69'719
Vortrag auf neue Rechnung	261'424	156'152

alle Angaben in CHF

ANHANG PER 31. DEZEMBER 2018

1 ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe aus der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

Kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten
Der Ausweis erfolgt zum Nominalwert. Gefährdete Forderungen werden einzeln wertberichtigt.

Sachanlagen
Die Liegenschaften werden zu Anschaffungskosten abzüglich der notwendigen Abschreibungen bilanziert.

Depositenkasse
Da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen, erfolgt der Ausweis der Depositenkasse in den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten.

Erneuerungsfonds
Die jährliche Zuweisung beträgt gemäss den Bestimmungen der Stadt Zürich 1 % des Gebäudeversicherungswerts. Dem Erneuerungsfonds werden die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen.

Anteilscheinkapital
Ausscheidende Mitglieder haben nur Anspruch auf Rückzahlung des von ihnen einbezahlten Anteilscheinkapitals. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahrs, höchstens aber zum Nennwert.

		2018	2017
2	**ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG**		
2.1	**Aktive Rechnungsabgrenzungen**		
	Heiz- und Nebenkosten	64'484	62'218
	Diverse	216'840	71'148
		281'324	133'366
2.2	**Finanzanlagen**		
	Darlehen Sensato (Finanzierung mobile Ausstattung)	3'000'000	1'500'000
	Mietkaution Arbon	6'318	6'318
	Anteilschein Genossenschaft «mehr als wohnen»	20'000	20'000
		3'026'318	1'526'318
2.3	**Gebäude und Grundstücke sowie Brandversicherungswerte**		
	Siehe Liegenschaftenverzeichnis 2018		
2.4	**Diverse passive Rechnungsabgrenzungen**		
	Steuern	200'000	80'000
	Hypothekarzinsen	354'260	225'532
	Revision und Steuerberatung	15'000	16'000
	75 Jahre Baufreunde	250'000	0
		819'260	321'532
2.5	**Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten**		
	Siehe Hypothekenkontrolle 2018		
2.6	**Diverser Ertrag**		
	Treppenhausreinigung	145'485	131'865
	TV-Gebühren	0	28'334
	Waschkarteneinnahmen	14'909	17'395
	Solaranlage	20'645	12'110
	Warmwasser	15'075	11'310
	Diverser Ertrag	163'478	126'116
		359'591	327'131
2.7	**Verwaltungsaufwand**		
	GV Info-Sitzungen Anlässe	59'692	64'109
	Beiträge WBG IG pro 12	12'331	12'353
	Jubiläum 75 Jahre	250'000	0
	Büromaterial	26'690	27'137
	Kommunikation	59'187	62'995
	Siko-Beiträge	21'704	21'704
	Versicherungen	33'759	31'438
	Telefon, Porto und IT	28'684	25'387
	Pauschalspesen Mitarbeitende	32'610	38'160
	Verwaltungsspesen	37'376	25'280
	Diverses (Aufwendungen für Mieter usw.)	163'621	77'587
		725'654	386'149

alle Angaben in CHF

		2018	2017
3	**VERBINDLICHKEITEN GEGEN PK**	20'189	22'481
4	**ZUR SICHERUNG EIGENER VERPFLICHTUNGEN VERPFÄNDETE AKTIVEN**		
	Liegenschaften (Anschaffungswert)	212'947'364	211'405'599
5	**ANZAHL MITARBEITENDE UND STELLENPROZENTE**		
	Verwaltung	5 (430 %)	5 (500 %)
	Handwerker	5 (500 %)	6 (600 %)
	Auszubildende BVZ	3 (300 %)	3 (300 %)
6	**ZINSABSICHERUNGSGESCHÄFTE**		
	Kontraktwert	95'000'000	95'000'000
	Wiederbeschaffungswert	–8'105'941	–6'254'478
			alle Angaben in CHF

Mit der ZKB, CS und UBS wurden ein Teil der Hypotheken mit Zinsabsicherungsgeschäften (Interest-Rate-Swaps) über Hypothekarbeträge von gesamthaft CHF 95 Mio. per Bilanzstichtag mit Laufzeiten bis maximal 2028 vereinbart. Die Refinanzierungskosten sind dadurch bereits zum Abschlusszeitpunkt kalkulierbar und gegen das Risiko steigender Zinsen abgesichert. Bei einer negativen Libor-Fixierung kann ein negativer Wiederbeschaffungswert entstehen bzw. es verteuern sich die künftigen Finanzierungskosten. Der Vorstand beobachtet laufend die Entwicklungen am Markt und ist der Ansicht, dass durch die vorgenommenen Absicherungen die Auswirkung von Zinsschwankungen in den gewünschten Grenzen gehalten werden kann.

7 Eventualverbindlichkeiten
Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

8 Wesentliche Ereignisse nach Bilanzstichtag
Nach dem Bilanzstichtag bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2018 beeinträchtigen könnten bzw. offengelegt werden müssten.

REPARATUREN UND UNTERHALT PER 31. DEZEMBER 2018

ARBEITSGATTUNGEN	2018	2017	ABWEICHUNG
Löhne Handwerker	491'643	524'985	-33'342
Fremdleistungen	144'488	86'351	58'137
Baumeisterarbeiten	9'138	9'730	-592
Fenster, Aussentüren und Tore	38'699	32'543	6'156
Spenglerarbeiten	11'383	8'184	3'199
Bedachungen	6'187	6'199	-12
Spezielle Dichtungen und Dämmungen	3'686	5'982	-2'296
Malerarbeiten aussen	2'710	4'058	-1'348
Sonnenschutz und äussere Abschlüsse	39'195	36'122	3'073
Elektroanlagen	41'703	53'709	-12'007
Heizung	21'543	11'517	10'025
Lüftung	56'142	55'777	364
Sanitäranlagen	51'976	51'694	282
Sanitärapparate und Waschmaschinen	1'416	2'958	-1'542
Kücheneinrichtungen	5'961	4'339	1'622
Küchenapparate	31'282	30'164	1'118
Transportanlagen	160'091	187'806	-27'716
Gipserarbeiten	337	0	337
Metallarbeiten	10'820	1'540	9'281
Schreinerarbeiten	17'029	12'556	4'474
Schliessanlagen	17'598	13'311	4'287
Boden-, Wand- und Deckenbeläge	23'818	20'360	3'457
Malerarbeiten innen	13'038	7'377	5'661
Gärtnerarbeiten	83'722	90'867	-7'146
Material Diverses	4'218	0	4'218
Verbrauchsmaterial Elektro, Garten, Sanitär und Diverses	32'989	36'768	-3'779
Fahrzeuge und Geräte	33'455	39'460	-6'005
IT-Unterhalt	28'647	38'695	-10'048
Technische Anlagen	5'416	9'667	-4'251
Hauswartungen (Liegenschaft)	371'818	318'881	52'937
Unterhalt allgemeine Räume GBZ	2'321	2'010	312
TOTAL	**1'762'470**	**1'703'612**	**58'858**

alle Angaben in CHF

WERTSCHRIFTEN PER 31. DEZEMBER 2018

WERTSCHRIFTEN		ZINS	FÄLLIGKEIT	CHF
Ausstattung Haus C	Sensato	–	–	3'000'000
Mietkaution Arbon	PK SGKB	–	–	6'318
Anteilschein Genossenschaft «mehr als wohnen»	MAW	–	–	20'000
TOTAL				**3'026'318**

alle Angaben in CHF

FONDS PER 31. DEZEMBER 2018 (NACH GEWINNVERWENDUNG)

	31.12.2018	31.12.2017	ENTNAHME	EINLAGE
Amortisationskonto				
Bestand	27'832'780	26'446'580	0	1'386'200
Erneuerungsfonds				
Bestand	16'210'761	15'177'681	0	1'033'080
Reservefonds				
Bestand und Antrag	410'000	400'000	0	10'000
Mietzinsausfallfonds				
Bestand	100'000	100'000	11'178	11'178
Personalfonds				
Bestand	50'000	50'000	8'770	8'770

alle Angaben in CHF

HYPOTHEKENKONTROLLE PER 31. DEZEMBER 2018

HYPOTHEKEN	BESTAND 31.12.2018	BESTAND 31.12.2017	ABWEICHUNG
ZKB	82'270'000	81'270'000	1'000'000
BVK	1'800'000	1'800'000	0
TKB	26'000'000	16'000'000	10'000'000
UBS	82'270'000	63'425'000	18'845'000
CS	39'250'000	33'650'000	5'600'000
TOTAL	**231'590'000**	**196'145'000**	**35'445'000**

HYPOTHEKEN	BESTAND 31.12.2018	BESTAND 31.12.2017	ABWEICHUNG
PK ZH	7'900'300	7'940'000	–39'700
Stadt Zürich FW2	0	0	0
TOTAL	**7'900'300**	**7'940'000**	**–39'700**

SCHULDBRIEFE	NOMINAL	BELASTET	OFFEN
Burriweg ZKB	19'500'000	19'500'000	0
Holzmatt I/II/V ZKB	30'500'000	29'270'000	1'230'000
Mötteliweg UBS	48'000'000	48'000'000	0
Mötteliweg PK ZH	7'940'000	7'900'300	39'700
Altwiesen BVK	1'000'000	1'000'000	0
Wehntaler II BVK	800'000	800'000	0
Hirzenbach ZKB	18'500'000	18'500'000	0
Wehntaler III ZKB	5'500'000	5'500'000	0
Wehntaler IV UBS	6'000'000	6'000'000	0
Roswiesen ZKB	4'500'000	4'500'000	0
Luegisland CS	39'500'000	39'250'000	250'000
Hätzlergasse ZKB	5'000'000	5'000'000	0
Arbon Baufeld C	31'300'000	28'270'000	3'030'000
Arbon Baufeld D	30'000'000	26'000'000	4'000'000
TOTAL	**248'040'000**	**239'490'300**	**8'549'700**

alle Angaben in CHF

GELDFLUSSRECHNUNG PER 31. DEZEMBER 2018

		2018	2017
	Jahresgewinn	192'845	155'805
+	Abschreibungen mobile Sachanlagen	61'360	84'759
+	Abschreibungen Gebäude	1'386'200	1'034'000
+	Einlage Erneuerungsfonds	2'047'400	2'020'000
±	Veränderung diverse Rückstellungen	7'031	0
	Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	**3'694'836**	**3'294'564**
±	Veränderung Forderungen Mieter	-18'943	**11'689**
±	Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	41	2'370
±	Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	-147'958	131'347
±	Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	95'911	-47'573
±	Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-60'851	**1'048**
±	Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	588'538	**20'920**
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	**4'151'574**	**3'414'365**
±	Veränderung Finanzanlagen	-1'500'000	-1'506'318
–	Investitionen Gebäude und Grundstücke	-36'748'999	-37'464'028
–	Investitionen mobile Sachanlagen	-22'360	-98'359
–	Entnahme Erneuerungsfonds	-1'014'320	-2'467'470
	Geldfluss aus Investitionstätigkeit	**-39'285'679**	**-41'536'175**
±	Veränderung Depositenkasse	1'400'710	1'012'861
±	Veränderung Hypotheken	35'405'300	35'524'885
±	Veränderung Hypothekardarlehen	0	0
±	Veränderung Anteilscheinkapital	955'000	57'000
–	Verzinsung Anteilscheinkapital	-69'719	-68'148
	Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	**37'691'291**	**36'526'598**
	Veränderung flüssige Mittel	**2'557'186**	**-1'595'212**
	Nachweis Veränderung		
	Bestand flüssige Mittel, 1.1.2018	618'550	2'213'762
	Bestand flüssige Mittel, 31.12.2018	3'175'736	618'550
	VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	**2'557'186**	**-1'595'212**

alle Angaben in CHF

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS PER 31. DEZEMBER 2018

SIEDLUNG	BEZUG	ANZAHL	ASSEKURANZ-SUMME	ANLAGE-KOSTEN	VERKEHRS-WERT
Burriweg	1948	90	29'251'600	19'928'919	44'490'000
Holzmatt I	1949/50	27	9'640'000	6'848'434	
Holzmatt II	1950	64	18'438'000	11'183'871	89'740'000
Holzmatt V	2001	47	15'000'000	15'976'079	
Mötteliweg	2011	98	46'070'000	60'564'041	78'450'000
Altwiesen	1960	16	3'318'000	1'620'797	5'400'000
Wehntaler II	1961	10	2'849'000	1'249'638	4'860'000
Hirzenbach	1984	92	22'060'200	21'769'453	41'020'000
Wehntaler III	2004	16	5'675'100	6'864'843	9'220'000
Wehntaler IV	1951	15	4'197'600	13'212'667	7'910'000
Roswiesen	1985	9	6'383'000	4'786'653	7'590'000
Luegisland	2006	90	34'551'700	41'896'378	63'880'000
Hätzlergasse	2007	8	4'396'100	5'503'825	8'660'000
TOTAL		**582**	**201'830'300**	**211'405'599**	**361'220'000**

alle Angaben in CHF

WOHNUNGSBESTAND PER 31. DEZEMBER 2018

	557 WOHNUNGEN											115 EINFAMILIENHÄUSER					TOTAL
Zimmerzahl	1 ½	2	2 ½	3	3 ½	4	4 ½	5 ½	Loft	Atelier	Gew.	3	3 ½	4	4 ½	5	
Burriweg		12	12									12	20		28	6	90
Holzmatt I														24	3		27
Holzmatt II				36		6								18	4		64
Altwiesen				16													16
Wehntaler II	1			2	5	2											10
Hirzenbach	28		16		28		20										92
Holzmatt V			10	9	14		14										47
Wehntaler III		6			6		4										16
Wehntaler IV				6	2	5		1			1						15
Roswiesen			1		5		3										9
Luegisland			8		27		37	10	3	5							90
Hätzlergasse			2				3	3									8
Mötteliweg			18		51		24	5									98
TOTAL	**29**	**18**	**67**	**69**	**138**	**13**	**105**	**19**	**3**	**5**	**1**	**12**	**20**	**42**	**35**	**6**	**582**

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

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

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Genossenschaft der Baufreunde Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Genossenschaft der Baufreunde Zürich für das am 31. Dezember 2018 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 Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 26. Februar 2019

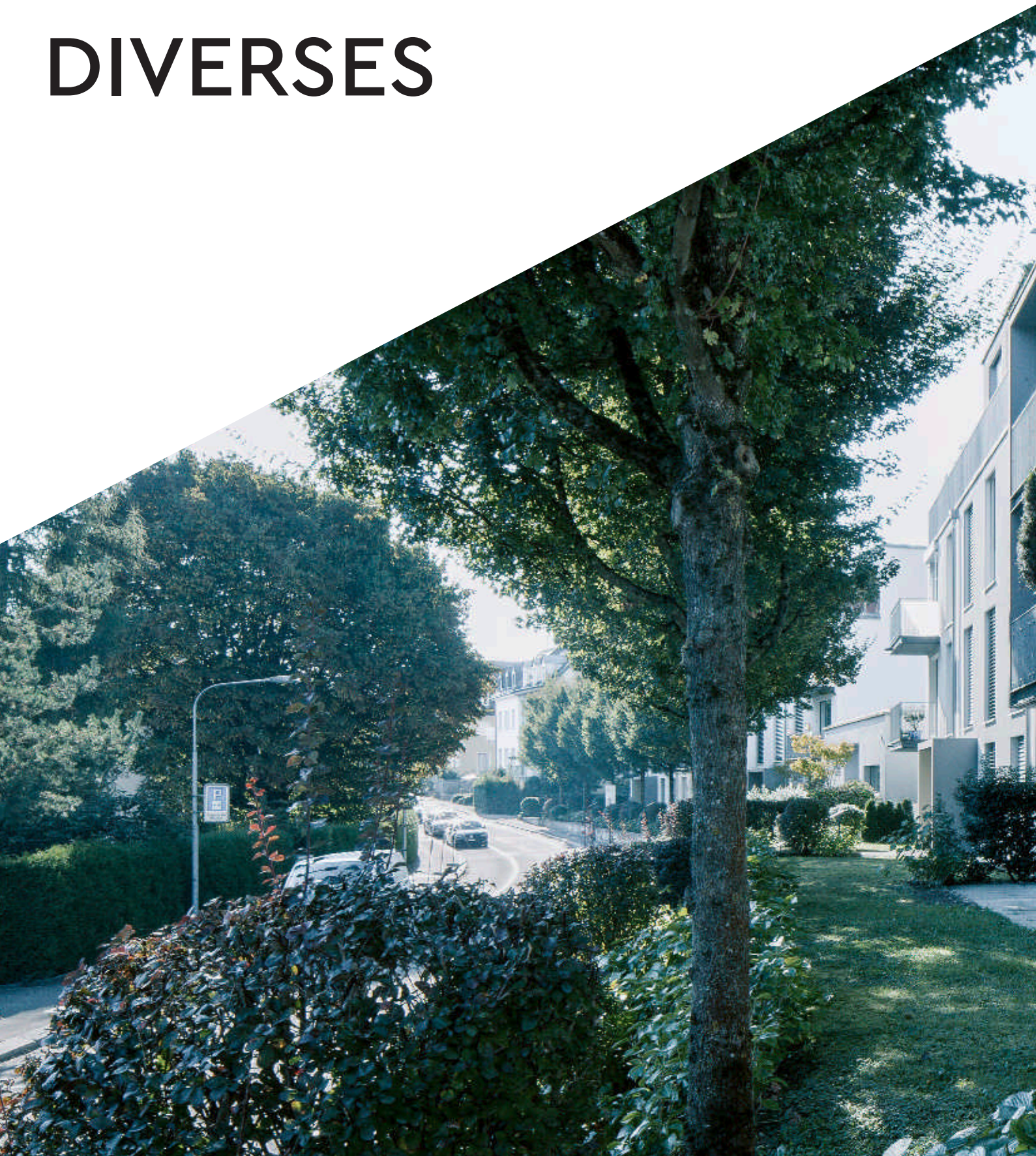
BDO AG

Andreas Blattmann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionse

Thomas Bucherer
Zugelassener Revisionsexperte

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

DIVERSES



GENOSSENSCHAFTSORGANE

VORSTAND

Von links:
Heidi Huber (Aktuarin)
Thomas Hess
(Städtischer Vertreter)
Daniel Bosshard (Vizepräsident)
Franziska Guntern (Mitglied)
Evelyne Rüegger (Mitglied)
Bernd Zepter (Kassier)
Markus Bleiker (Präsident)

GESCHÄFTSSTELLE

Von links:
Ngawang Yundung
Thomas Schafroth
René Schütz
Beno Schönenberger
Irene Mestry
Katrin Rimensberger
Nikolaus Staub
Dzenana Sabotic
Ursula Lehmann

MITGLIEDER

GEBURTEN

5.2.2018	Hackaj Abram
9.2.2018	Papajorgji Rhea Melina
7.3.2018	Bossert Amely
21.6.2018	Aeschlimann Joseph Benjamin
21.8.2018	Razi Leila
30.9.2018	Casillo Sofia
5.11.2018	Alvarez Carmen

TODESFÄLLE

Iglesias Fernandez Mercedes Maria
17.1.1948–8.1.2018

Keusch Markus Antonius
24.4.1941–27.3.2018

Schoder-Mohn Georg
4.1.1934–28.3.2018

Schärer Rosmarie
7.7.1931–4.3.2018

Schaufelberger Ruth
18.9.1944–6.6.2018

Volkart Thomas
25.4.1958–15.6.2018

Hefti Erwin
1.3.1944–2.12.2018

Meier-Sailer Reinhard
26.2.1943–3.12.2018

JUBILÄUM 50 JAHRE GENOSSENSCHAFT BAUFREUNDE

Maier-Sailer Marianne
Binzmühlestrasse 333, 8046 Zürich

IMPRESSUM

HERAUSGEBER
Genossenschaft Baufreunde, Zürich
Ursula Lehmann (Geschäftsführerin)

KONZEPTION, GESTALTUNG UND UMSETZUNG
Serviceplan Suisse AG, Zürich

DRUCK
Neidhart + Schön Print AG, Zürich

AUFLAGE
850 Exemplare

VERÖFFENTLICHUNG
April 2019

KONTAKT
Genossenschaft Baufreunde
Binzmühlestrasse 321a
8046 Zürich
T 043 299 20 60
info@baufreunde.ch
baufreunde.ch

ÖFFNUNGSZEITEN
Mo. bis Do. 8.00–12.00 Uhr
13.30–16.00 Uhr
Freitag 8.00–15.00 Uhr

NOTFALLREPARATEURE
Ngawang Yundung
René Schütz
Nikolaus Staub
Notfalltelefon: 079 101 99 33

GENOSSENSCHAFT BAUFREUNDE

Binzmühlestrasse 321a | 8046 Zürich | T 043 299 20 60 | info@baufreunde.ch | baufreunde.ch