



**BAUGENOSSENSCHAFT  
HALDE ZÜRICH**

# **73. Geschäftsbericht und Rechnung 2017**





# Inhaltsverzeichnis

## **Baugenossenschaft Halde Zürich**

- 4** Einladung zur 73. ordentlichen Generalversammlung
- 5** Traktanden zur 73. ordentlichen Generalversammlung
- 6–11** Protokoll der 72. ordentlichen Generalversammlung
- 12–18** Jahresberichte 2017 (des Präsidenten, der Kommissionen, der Geschäftsführerin)
- 19** Bericht der Oeko-Service GmbH Hauswartung
- 20–21** Bilanz per 31. Dezember 2017
- 22** Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017
- 23–26** Anhang zur Jahresrechnung 2017
- 27** Gewinnverwendung
- 28–29** Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung
- 30** Verzeichnis der Hypotheken/Darlehen per 31. Dezember 2017
- 31** Aufwand im Vergleich 2017/2016
- 32–33** Verzeichnis der Liegenschaften
- 36–37** Organe der Genossenschaft
- 38** Geburten/Hochzeiten/Todesfälle

# Einladung zur 73. ordentlichen Generalversammlung

**Sehr geehrte Genossenschafterinnen**  
**Sehr geehrte Genossenschafter**

Wir laden Sie herzlich zur 73. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Halde Zürich ein.

Sie findet am  
**Freitag, 8. Juni 2018, mit Beginn um 19.30 Uhr,**  
im Seminarhotel Spirgarten, in Zürich-Altstetten, statt.

Auch dieses Jahr werden wir Ihnen nach dem statutarischen Teil ein Nachtessen und anschliessend ein Unterhaltungsprogramm anbieten.

Wir freuen uns auf eine zahlreiche Teilnahme und grüssen Sie freundlich.

Der Vorstand  
Die Geschäftsstelle

Zürich, 3. Mai 2018

# Traktanden zur 73. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 8. Juni 2018, 19.30 Uhr

## **Türöffnung 19.00 Uhr**

### **Traktanden**

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Protokoll der 72. ordentlichen Generalversammlung vom 9. Juni 2017
4. Abnahme des Jahresberichtes 2017
5. Jahresrechnung und Bilanz 2017
  - 5.1 Bericht der Revisionsstelle
  - 5.2 Rechnungsabnahme und Entlastung des Vorstandes
  - 5.3 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2017
6. Verschiedenes

Der Jahresbericht 2017 gilt nicht als Stimmausweis (vgl. separate Einladung).  
Für eine allfällige Stellvertretung ist Artikel 27, Abs. 2 der Statuten massgebend.

Der Vorstand

# Protokoll der 72. ordentlichen Generalversammlung

der Baugenossenschaft Halde Zürich, vom Freitag, 9. Juni 2017, 19.30 Uhr, im Seminarhotel Spirgarten, Europa- und Limmatsaal, Zürich-Altstetten.

Vorsitz:	Fredy Miethlich, Präsident
Protokoll:	Lucia Wendel, Vorstandsmitglied
Angemeldet:	217 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter einschliesslich Vorstand, der Vertreter der Revisionsstelle KPMG AG, zuzüglich 103 angemeldete Begleitpersonen inklusive eingeladene Gäste und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der bhz, somit 320 Personen.
Abgegebene Stimmkarten:	199 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter gemäss Präsenzkontrolle, einschliesslich Vorstand (vollzählig), sowie der Vertreter der Revisionsstelle KPMG AG.
Entschuldigt:	34 Genossenschaftsmitglieder
Mitgliederbestand:	630 Personen (per 31.12.2016)

## TRAKTANDEN

### 1. Begrüssung

Im Namen des Vorstandes begrüsst Herr Fredy Miethlich, Präsident der Baugenossenschaft Halde Zürich (bhz), die Anwesenden zur 72. ordentlichen Generalversammlung. Insbesondere heisst er alle neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter und alle Begleitpersonen willkommen.

Namentlich begrüsst der Vorsitzende das Ehrenmitglied Willi Klose und seine Frau Heidy Klose, den Ehrenpräsidenten Fritz Werren in Begleitung von seiner Partnerin Frau Mirta Burkhardt und als Vertreter der Revisionsstelle KPMG AG, Herr Martin Löber. Als Willkommen heisst er die Gäste: den Rechtsvertreter der bhz, Herr RA Dr. Michael Schlumpf, die Bauleitung der Firma GMS des Projekts «Im Stückler» vertreten durch Herr Peter Bordin, als Vertretende der Kreditinstitute Frau Eliane Rüegg von der ZKB und Herr Dominique Läderach von der Raiffeisen Bank, als Vertreterinnen der Stiftung Domicil, Frau Annelies Dürr und Frau Claudia Biagini, von der Geschäftsleitung des Oeko-Service Herr Antonio Gagliardi und Herr Roland Zrotz, den ehemaligen Revisor Herr Ruedi Urech begleitet von seiner Frau, den IT-Spezialist Herr Roger Spinner in Begleitung seiner Partnerin, unseren Treuhänder von der Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, Herr Markus Harsch, von der Baugenossenschaft Wiese, Herr und Frau Amstutz und Herr und Frau Hagmann, und als Genossenschafter und Berater des Vorstandes im Bereich Finanzen und Immobilien Herr Martin Bürke.

Entschuldigt haben sich; Herr Adrian Streich vom Architekturbüro Adrian Streich, Herr André Schmid, Landschaftsarchitekt, Herr Giordano von der ZKB, Herr Trachsler von der UBS, Herr Otto Frey, Präsident der BG Wiese.

Der Präsident dankt allen Gästen, dass sie der Einladung gefolgt sind und wünscht ihnen einen angenehmen und unterhaltsamen Abend.

Der Vorsitzende heisst den Mitarbeiterstab der bhz, welcher uns das ganze Jahr und insbesondere auch am heutigen Abend tatkräftig unterstützt, herzlich willkommen. Im Speziellen begrüsst der Präsident die Mitarbeiter vom Oeko-Service, Herr Stefan Rosenfelder und Herr Mirco Pfister, welche für die Hauswartung der bhz tätig sind.

Erfreulich ist wiederum die grosse Anzahl der Anmeldungen. Der Vorsitzende dankt den Anwesenden für ihr Interesse am Geschäftsgang der bhz. Die Einladung zur Generalversammlung erfolgte rechtzeitig, d.h. statutengemäss. Der Geschäftsbericht und die Rechnung 2016 sind durch das bhz-Personal am 5. Mai 2017 überbracht und für die Mitglieder ohne Wohnung gleichentags der Post übergeben worden.

Den Kranken, welche nicht an der Generalversammlung teilnehmen können, wünscht der Präsident im Namen aller Anwesenden gute und rasche Genesung.

Im Zusammenhang mit der Zustellung von Geschäftsbericht und Rechnung, der Einladung zur Generalversammlung sowie zur vorliegenden Traktandenliste werden keine Bemerkungen oder Einwände erhoben.

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Generalversammlung konstituiert, beschlussfähig und berechtigt ist, über die vorliegenden Geschäfte rechtsgültig zu beschliessen. Die 72. Generalversammlung ist damit eröffnet. Durch die Eingangskontrolle wurden 199 Stimmkarten abgegeben.

Im Gedenken an unsere verstorbenen Genossenschafterinnen, Genossenschafter und Familienangehörige, bittet der Präsident um Anteilnahme und einige Augenblicke der Stille.

## **2. Wahl der Stimmzähler**

Als Stimmzähler werden die Herren Urs Müller, Raphael Toma, Arthur Stixenberger und Kurt Hagmann vorgeschlagen. Ihre Wahl erfolgt ohne weitere Wortmeldung.

## **3. Protokoll der 71. ordentlichen Generalversammlung vom 3. Juni 2016**

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt. Für die Ausfertigung des Protokolls wird der Protokollführerin, Frau Lucia Wendel, gedankt.

## **4. Abnahme des Jahresberichtes 2016**

Der Jahresbericht 2016 wird einstimmig und ohne Wortmeldung genehmigt.

## 5. Jahresrechnung und Bilanz 2016

### 5.1 Bericht der Revisionsstelle

### 5.2 Rechnungsabnahme und Entlastung des Vorstandes

Der Präsident weist der Form halber darauf hin, dass die Vorstandsmitglieder bei den Traktanden 5.1 und 5.2 nicht stimmberechtigt sind.

Da weder zu Punkt 5.1 noch zu 5.2 das Wort ergriffen wird, erfolgt die Abstimmung, worauf die Jahresrechnung 2016 und der Bericht der Revisionsstelle einstimmig genehmigt werden, unter gleichzeitiger Entlastung des Vorstandes.

Im Namen des Vorstands dankt der Vorsitzende für das entgegengebrachte Vertrauen und versichert, dass in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle und der Revisionsstelle weiterhin auf eine solide Geschäftsführung geachtet wird. Allen beteiligten Gremien dankt der Präsident für den geleisteten Einsatz und das Engagement, insbesondere der Buchhalterin, Frau Brigitte Blöchliger.

### 5.3 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2016

Antrag des Vorstands:

Verzinsung der Genossenschaftsanteile 1.75%	Fr.	87 255.35
Vortrag auf neue Rechnung	Fr.	493 254.11
<b>Total verfügbarer Bilanzgewinn</b>	<b>Fr.</b>	<b>580 509.46</b>

Die Versammlung stimmt dem Antrag des Vorstands einstimmig zu.

## 6. Verschiedenes

### Verabschiedung Frau Lucia Wendel

Während 7 Jahren arbeitete Frau Lucia Wendel im Vorstand mit, insbesondere im Bereich bhz-ziitig, Protokollführung und im Projekt Zukunft bhz. Aufgrund der bhz Statuten muss Frau Lucia Wendel den Vorstand verlassen, damit sie per 1. Juli 2017 als Festangestellte die Geschäftsstelle unterstützen kann. Der Präsident bedauert den Rücktritt als Vorstandsmitglied und freut sich auf die neue Zusammenarbeit. Der Vorsitzende dankt Lucia Wendel herzlich für ihren wertvollen Einsatz und wünscht ihr bei der neuen Aufgabe viel Freude und Erfolg.



### **Verabschiedung Frau Silvia Richner**

Seit über 25 Jahren setzte sich Frau Silvia Richner für die Reinigung der Hochhäuser ein. Ende 2016 durfte Silvia Richner in den verdienten Ruhestand eintreten. Der Präsident bedankt sich im Namen des Vorstandes und der Geschäftsstelle herzlich für die geleistete Arbeit.

### **Verabschiedung Frau Liliane Bertschinger**

Im Jahr 1991, vor 26 Jahren, wurde Frau Liliane Bertschinger in den Vorstand der Kulturkommission aufgenommen. Hervorragend betreute Frau Liliane Bertschinger die Kasse der Kulturkommission. Der Vorsitzende lobt die Organisation und Betreuung der Anlässe und ihr Engagement. Frau Liliane Bertschinger setzte sich mit Leib und Seele für die Kulturkommission ein. Der Präsident dankt Frau Liliane Bertschinger im Namen des Vorstandes und der Geschäftsstelle ganz herzlich für den geleisteten Einsatz.

### **Ehrung Herr Fredy Miethlich, 30 Jahre im Vorstand**

Der Vizepräsident Alois Koller würdigt den Präsidenten Fredy Miethlich für sein 30-jähriges Mitwirken im Vorstand der bhz. Der Vizepräsident gratuliert dem Präsidenten, Herr Fredy Miethlich, zum 30-jährigen Jubiläum als Mitglied des Vorstandes der bhz, der mit einem Applaus verdankt wird.

Fredy Miethlich wurde 1987 von der Generalversammlung in den Vorstand gewählt. Anfänglich als Kolonieleiter nachfolgend als Mitglied verschiedener Kommissionen, ab 2004 als Vizepräsident. Im Jahr 2014 wurde Fredy Miethlich von der Generalversammlung zum Präsident der bhz gewählt. Der Vorstand hat Fredy Miethlich immer als umgänglichen, hilfsbereiten und freundlichen Kollegen erfahren.

Der Vizepräsident verdeutlicht mit einigen Kennzahlen die eindruckliche Entwicklung der bhz. Anbei ein Beispiel: die Bilanzsumme in der Rechnung 1987 betrug rund CHF 53 Mio., die Bilanzsumme in der Rechnung 2016 rund CHF 124 Mio. Herr Fredy Miethlich war bei den kontinuierlichen Umbauten, grossen Renovationen und Ersatzneubauten massgeblich beteiligt.

Im Namen aller Genossenschafter, des Vorstandes und der Geschäftsstelle dankt der Vizepräsident, Alois Koller, dem Präsidenten für seinen langjährigen Einsatz zugunsten der bhz. Er wünscht ihm weiterhin viel Freude bei der Ausübung seines präsidialen Mandats.

Der Präsident dankt für die Würdigung und den Blumenstrauss. Er schätzt die gute Zusammenarbeit während den 30 Jahren und freut sich auf die weitere Zusammenarbeit.

### **Mietzinssenkung**

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat per 2. Juni 2017 den Referenzzinssatz von bisher 1.75% auf 1.50% gesenkt. Die Finanzkommission wird dem Vorstand an seiner Sitzung vom 12. Juni 2017 empfehlen, eine Nettomietzinssenkung per 1. Oktober 2017 vorzunehmen. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter werden in einem separaten Schreiben über die Mietzinssenkung informiert.

Nicht betroffen von der Mietzinssenkung sind die Mieterinnen und Mieter des Ersatzneubaus «Im Stückler», dessen Verträge einen provisorischen Mietzins beinhalten. Erst aufgrund der definitiven Bauabrechnung sowie der Einschätzung des Gebäudeversicherungswertes werden die definitiven Nettomietzinse und die entsprechenden Nebenkosten final berechnet. Vorbehalten bleibt dazu noch die Genehmigung durch die Stadt und den Kanton Zürich.

Das Wort wird nicht verlangt.

### **Projekt «Im Stückler»**

Der Präsident informiert, dass die ersten 99 Wohnungen zwischen September – Dezember 2016 bezogen wurden. Für die Geschäftsstelle stellte dies eine beträchtliche Herausforderung dar, insbesondere das Schreiben der neuen Mietverträge, die Rückgabe der alten Wohnungen und die Schlüsselübergabe der neuen Wohnungen, die ohne grössere Probleme gemeistert wurde. Der Vorsitzende spricht der Geschäftsstelle, speziell der Geschäftsführerin, Frau Monika Klose seinen herzlichen Dank aus.

Der Vorsitzende bedauert, dass nicht alles jederzeit korrekt funktionierte wie die Heizung, das Warmwasser oder die Waschkarten und entschuldigt sich dafür bei den Mieterinnen und Mietern der Ersatzneubauten. Er versichert, dass alles darangesetzt werde, die Mängel rasch möglichst zu beseitigen.

Der Weiterbau der 2. Etappe wurde durch eine Mieterin gerichtlich verzögert. Aufgrund ihres Wegzuges konnte die Realisierung der 2. Bauetappe starten. Um den Rückstand aufzuholen war es unumgänglich auch an Samstagen zu arbeiten. Der Präsident erwähnt, dass die Staubentwicklung auf der Baustelle bekannt ist und Massnahmen getroffen werden, um diese einzuschränken. Er dankt allen Betroffenen für ihr Verständnis.

Der Präsident bedankt sich herzlich bei allen involvierten Personen, die sich für den Stückler einsetzen.

Das Wort wird nicht verlangt.

### **Dank an stille Helfer**

Still und unauffällig verrichten Menschen in der bhz verschiedene Hilfeleistungen wie Reinigungsarbeiten, Schneeräumungen, Nachbarschaftshilfe etc. Auch werden Zeitungen oder Werbeprospekte, welche in den Treppenhäusern herumliegen, zusammengenommen und entsorgt. Nicht selten finden diese Gefälligkeiten nicht genügend Anerkennung. Er bittet die Anwesenden, die Helfenden dem Vorstand zu melden. Der Vorsitzende dankt im Namen des Vorstandes und der Geschäftsstelle für diese im Hintergrund geleisteten Einsätze.

### **Tischschmuck**

Auch dieses Jahr schmücken farbenfrohe Blumenwiesen die Tische. Die Anwesenden dürfen diese mit nach Hause nehmen.

### **Wortmeldungen aus der Versammlung**

Unter dem Traktandum Verschiedenes erfolgen keine Wortmeldungen aus der Versammlung.

Die nächste ordentliche Generalversammlung findet am Freitag, 8. Juni 2018, wiederum im Seminarhotel Spirgarten, statt.

Der Vorsitzende dankt den Anwesenden für die Teilnahme an der Generalversammlung und schliesst den geschäftlichen Teil um 20.10 Uhr. Für das nachfolgende Nachtessen wünscht er einen guten Appetit und viel Vergnügen beim Unterhaltungsteil.

Der Präsident:  
*Fredy Miethlich*

Die Protokollführerin:  
*Lucia Wendel*

# Jahresbericht des Präsidenten

## **Sehr geehrte Genossenschafterinnen Sehr geehrte Genossenschafter**

Unsere Baugenossenschaft ist eine Gemeinschaft von Personen, die ein gemeinsames Ziel verfolgen. Wir stehen für Grundwerte wie Selbstverantwortung, Selbsthilfe, Solidarität, Loyalität und Gleichstellung ein. Ich erwarte von unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, dass sie sich obgenannter Grundwerte bewusst sind und sich auch dementsprechend verhalten.

Leider stelle ich fest, dass immer mehr Genossenschafterinnen und Genossenschafter oder deren Familienmitglieder, aber auch Mieter, ihren Fokus in erster Linie auf ihre eigenen Vorteile legen. Diese Leute lassen den Anstand, den Respekt und die Eigenverantwortung vermissen und legen eine übermässige Ich-Bezogenheit an den Tag. Es ist nur noch die «billige» Wohnung wichtig, die Aktivitäten der Baugenossenschaft oder deren Sinn interessiert nicht. Dabei geht vergessen, was die Baugenossenschaften einst stark gemacht hat. Das Beachten, Einhalten und Leben der Grundwerte. Miteinander etwas unternehmen. Baugenossenschaften arbeiten nicht gewinnorientiert. Das heisst, sie erwirtschaften mit ihren Liegenschaften keinen Profit. Sie verrechnen nur eine sogenannte Kostenmiete, heisst wiederum, lediglich so viel, wie sie die Wohnung (inklusive Land, Baukosten, Unterhalt und Verwaltung) effektiv kostet. Darin unterscheiden sie sich grundsätzlich von renditeorientierten Vermietern.

Jedes einzelne Genossenschaftsmitglied hat die Pflicht, für den nachhaltigen Erfolg Verantwortung zu tragen, sei es im Umgang mit der Mietsache, im Umgang mit der Umgebung oder im Umgang mit den Nachbarn.

Wir, das heisst die Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind Eigentümer dieser Baugenossenschaft und verfolgen ein gemeinsames Ziel. Durch unsere Gemeinschaft und unser Konstrukt haben wir die Möglichkeit, zahlbaren Wohnraum Personen mit niedrigem Einkommen zu bieten. Unser Interesse ist nicht der Profit, sondern gilt günstigem Wohnraum.

Danken möchte ich allen unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern welche sich den Genossenschaftsgedanken zum Vorbild nehmen. Sei es der Besuch unserer Generalversammlung, die Nutzung der verschiedenen Aktivitäten unserer Kulturkommission – an dieser Stelle sei der Kuko für ihren Einsatz gedankt – oder sich einfach in irgendeiner Form am Genossenschaftsleben aktiv beteiligen und so den Zusammenhalt fördern. Als Genossenschaftsmitglied oder Mieter profitieren wir noch heute von den Errungenschaften der Gründer der Baugenossenschaft Halde Zürich. Nun liegt es an uns, das Erreichte weiter zu pflegen und die Genossenschaft weiterhin in eine sichere Zukunft zu führen. Es ist ein Privileg, in der bhz zu wohnen. Das sollte uns immer bewusst sein.

Im 2017 konnten wir mit der Realisierung der 2. Bauetappe des Ersatzneubaus «Im Stückler» beginnen. Die 99 Wohnungen der 1. Bauetappe wurden Ende 2016 alle vermietet und bezogen. Bei diesen Mietern möchte ich mich für den Staub, den Lärm und die Unannehmlichkeiten, welche der Baubeginn der 2. Bauetappe im Berichtsjahr verursachte und immer noch verursacht, entschuldigen. Wir setzen alles daran, diese Emissionen so gering wie möglich zu halten.

«Es liegt an uns,  
das Erreichte weiter  
zu pflegen und die  
Genossenschaft  
weiterhin in eine  
sichere Zukunft zu  
führen.»

In den nachfolgenden Berichten des Vorsitzenden der Finanzkommission und unseres Leiters Bau werden Sie über die Aktivitäten der beiden Kommissionen genauer informiert.

Seit nun 6 Jahren ist unsere Geschäftsführerin Frau Monika Klose für die operative Führung der bhz verantwortlich. Mit ihren Mitarbeiterinnen in der Geschäftsstelle hat sie diese Aufgabe mit Bravur gemeistert und ich möchte ihr und dem ganzen Team inklusive Unterhalt und Reinigung für ihren Einsatz und Engagement herzlich danken. Weitere Informationen entnehmen sie bitte dem Bericht der Geschäftsführerin.

Ganz grossen Dank gebührt meinen Vorstandskollegen für das mir entgegengebrachte Vertrauen und für die gute und kameradschaftliche Zusammenarbeit. Mein besonderer Dank geht an Alois Koller für seinen unermüdlichen Einsatz als Vizepräsident. Dieses Amt übergab er per 1. Januar 2018 an Francesco Ferrara. In diesen Dank möchte ich auch die mit uns zusammenarbeitenden Unternehmen einschliessen, die zuständigen Verwaltungsstellen des Kantons und der Stadt Zürich sowie die uns unterstützenden Kreditinstitute.

*Fredy Miethlich*

# Jahresbericht der Finanzkommission

## Allgemeines

Aufgabe der Finanzkommission ist es, sich mit allen Geschäften finanzieller Natur zu befassen und dem Vorstand jeweils entsprechende Anträge zu stellen. Das Geschäftsjahr 2017 war wiederum mit reichlich Arbeit befrachtet.

Die Jahresrechnung 2017 wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts und den Vorschriften des Rechnungsreglements der Stadt Zürich erstellt.

## Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die Baugenossenschaft Halde Zürich (bhz) blickt auf ein gutes und stabiles Geschäftsjahr zurück. Im Gegensatz zu den Vorjahren 2015 und 2016 konnte im Geschäftsjahr 2017 keine Einlage in die Rücklage für künftige Bau-/Erneuerungsprojekte getätigt werden. In den Vorjahren 2015 und 2016 war dies allerdings nur aufgrund eines Ausnahmefaktors möglich. Damals durften nämlich erst nach der Fertigstellung der ersten Bauetappe des Ersatzneubaus «Im Stückler» wieder neue Einlagen in den Erneuerungsfonds und das Amortisationskonto dieser neu entstehenden Siedlung getätigt werden. Die dadurch in den Jahren 2015 und 2016 frei gewordenen Mittel wurden deshalb als Rücklage für künftige Bau- und Erneuerungsprojekte verwendet. Im Rechnungsjahr 2017 konnten für die erste Bauetappe «Im Stückler» nun wieder vollumfänglich ordentliche Einlagen vorgenommen werden. Dadurch hat sich das Betriebsergebnis jetzt wieder normalisiert.

## Erläuterungen zur Rechnung 2017

Die durch das Rechnungslegungs- und Revisionsrecht verlangte Gliederung der Rechnung sowie der Anhang zur Jahresrechnung bieten fundierte Informationen über die finanzielle Lage der bhz im Berichtsjahr. Die Erläuterungen zur Rechnung beschränken sich deshalb nur auf wenige spezielle Punkte.

## Hinweise zur Bilanz

Bei den AKTIVEN im Anlagevermögen ist auf folgende drei Positionen hinzuweisen:

Langfristige Forderungen gegenüber Dritten: im Berichtsjahr Fr. 0.00, im Vorjahr Fr. 712 528.90. Grund der Reduktion: Die Spitex als Mieterin hat ihr Darlehen für den Innenausbau ihrer Mietlokalitäten vollständig zurückbezahlt.

Gebäude auf eigenem Land: im Berichtsjahr Fr. 133 861 500.00, im Vorjahr Fr. 133 861 500.00. Der Bestand des Immobilien-Anlagevermögens ist unverändert geblieben, weil keine Buchungen mit wertvermehrenden Investitionen angefallen sind (die zweite Bauetappe Ersatzneubau «Im Stückler» läuft unter dem Baukonto, siehe nachfolgend).

Baukonten: im Berichtsjahr Fr. 19 867 350.95, im Vorjahr Fr. 5 542 218.04. Der Anstieg geht fast vollständig zu Lasten des Kontos Realisierung Ersatzneubau «Im Stückler», zweite Etappe. Danebst ist noch ein Betrag von Fr. 544 511.20 für den Umbau und die Sanierung des Einfamilienhauses am Wickenweg 54 zu erwähnen.

Bei den PASSIVEN ergeben sich folgende Bemerkungen:

Passive Rechnungsabgrenzungen: im Berichtsjahr belaufen sich diese auf Fr. 1 678 480.67. In dieser Summe enthalten ist u.a. ein Betrag von Fr. 408 700.00 für direkte Steuern. Dabei handelt es sich zur Hauptsache um eine Rückstellung für die Steuerjahre 2014 und 2015. Die definitive Veranlagung liegt für beide Jahre vor. Hingegen werden die Rechnungen erst im 2018 eingehen.

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen): im Berichtsjahr ist diese Position auf Fr. 99 352 000.00 angestiegen (Vorjahr Fr. 89 378 000.00). Der Anstieg beruht ausschliesslich auf der Beanspruchung des entsprechenden Hypothekarkredites für den sich im Bau befindlichen Ersatzneubau «Im Stückler», zweite Bauetappe.



Total Eigenkapital: im Berichtsjahr beläuft sich das gesamte Eigenkapital auf Fr. 10 460 245.51 (Vorjahr Fr. 10 553 029.47). Die Veränderung ist marginal. Der Bestand an Eigenkapital darf als solid bezeichnet werden.

#### **Hinweise zur Erfolgsrechnung**

Nettomiettertrag: Der gesamte Nettomiettertrag von Wohnungen und Nichtwohnobjekten ist im Berichtsjahr auf Fr. 7 750 328.10 angestiegen, im Vorjahr Fr. 7 087 707.90. Der Anstieg beruht auf dem vollständigen Bezug der ersten Bauetappe Ersatzneubau «Im Stückler» und dem Wegfall der Ertragsminderungen durch die Leerstände der inzwischen abgebrochenen Häuser für die zweite Bauetappe.

Per 2. Juni 2017 wurde der Referenzzinssatz von bisher 1.75% auf 1.50% gesenkt. Die entsprechende Senkung des Nettomietzinses für alle Wohnungen erfolgte mit Wirkung ab 1. Oktober 2017. Ausgenommen von dieser Mietzinssenkung waren die Mietverhältnisse der ersten Bauetappe Ersatzneubau «Im Stückler». Finanzaufwand, Hypothekar-, Darlehenszinsen: Im Berichtsjahr ist der Aufwand für Hypothekarzinsen auf Fr. 1 691 426.46 angestiegen. Im Vorjahr betrug er noch Fr. 1 037 917.04. Hauptgrund für den höheren Hypothekarzinsaufwand ist die Ende 2016 erfolgte Konsolidierung der Hypothekarschuld für die neu erstellte Siedlung Ersatzneubau «Im Stückler», erste Bauetappe.

#### **Weitere Informationen zum Geschäftsverlauf**

- Im Berichtsjahr waren die Konditionen eines Hypothekarinstitutes zu überprüfen und teilweise anzupassen.

- Für die Baurechtsliegenschaft Badenerstrasse 767 und 769 fand im 2017 eine Baurechtszinsrevision statt. Der Baurechtszins hat sich dadurch ermässigt.
- Im Berichtsjahr wurde für die Geschäftsjahre 2014 und 2015 durch das kantonale Steueramt eine Revision durchgeführt. Diese verlief ordnungsgemäss und ohne besondere Vorkommnisse. Einzig für das Geschäftsjahr 2015 gab es eine steuerliche Korrektur.
- Als Folge der Neueinführung einer Geschäftsstelle wurde die Geschäftsordnung des Vorstandes einer umfassenden Revision unterzogen. Die entsprechenden Neuerungen und Anpassungen sind ab 1.1.2018 in Kraft.

#### **Durchführung einer Risikobeurteilung**

Die Finanzkommission überprüfte in Koordination mit der Geschäftsleiterin die wesentlichen Risiken. Diese Risikobeurteilung ist entsprechend dokumentiert. Sie wurde vom Vorstand behandelt und zur Kenntnis genommen. Dabei konnte festgestellt werden, dass aktuell keine grösseren Risiken bestehen.

#### **Internes Kontrollsystem (IKS)**

Die im Kontrollplan des IKS festgelegten Prozesse wurden überprüft. Aufgrund dieser Kontrolle kann bestätigt werden, dass diese Prozesse dokumentiert und nachvollziehbar sind. Hinsichtlich einer ordnungsgemässen Rechnungslegung wurden keine wesentlichen Schwachstellen ausfindig gemacht.

*Alois Koller*

# Jahresbericht der Baukommission

Die Aufgabe der Baukommission ist es, bauliche Veränderungen zu planen und deren Kosten zu ermitteln. Sind diese Grundlagen erarbeitet, entscheidet der Vorstand über die Realisierung der Bauprojekte.

## Übersichtstabelle 2017:

- Spülungsarbeiten von Leitungen, Abläufen und Schächten aller Etappen (alle Gebäude)
- Sanierungsarbeiten der Terrassen bei den obersten Wohnungen (Teile der 7. und 8. Etappe)
- Umbau/Renovierung EFH, Wickenweg 54 (1. Etappe)
- Umbau/Renovierung, Ladenlokal an der Badenerstrasse 634

## Spülungsarbeiten von Leitungen, Abläufen und Schächten aller Etappen (alle Gebäude)

Im letzten Jahresbericht der Baukommission wurde über die ersten Spülungen der Sickerleitungen einzelner Gebäude berichtet. Im Jahr 2017 fanden intensive Gespräche zwischen der Geschäftsstelle, den Unternehmern und der Baukommission statt. Themen wie, welche Leitungen in welchem Intervall gespült werden müssen, wurden besprochen. Resultierend wurde ein Reinigungsplan definiert und es konnten bereits im De-

zember 2017 die Leitungen in den Etappen 5, 7 (ohne Glättlistrasse 31/33) und 13/14 gespült werden. Die restlichen Etappen werden im Jahr 2018 in Angriff genommen.

## Sanierungsarbeiten der Terrassen bei den obersten Wohnungen

Während der Erstellung von neuen Regendächern in den obersten Wohnungen an der Eugen Huber-Strasse 116, 118, 120 und am Schlierenberg 31, 33, 35 hat man festgestellt, dass verschiedene Abdichtungen auf den Terrassen undicht waren und daher die Wärmedämmungen durchnässt waren. Unumgänglich war eine sehr kostenintensive und zeitaufwendige Sanierungsphase.

## Umbau / Renovierung EFH, Wickenweg 54 (1. Etappe)

Die einseitig angebauten Einfamilienhäuser am Wicken- und Vetterliweg sind Bestandteile der Gründung der Baugenossenschaft Halde. Das Einfamilienhaus am Wickenweg 54 stand im Zentrum einer umfassenden Sanierung.

Die Vor- und Nachteile über verschiedene Grundrissvarianten sind mit dem Architektenteam Adrian Streich diskutiert worden und somit wurde die bestmögliche Lösung gefunden und ausgewählt. Samt einer energetischen Sanierung (neue Aussenwärmedämmung und Deckendämmung im UG) wurde im Gebäude folgendes

erneuert: Küchen- und Nasszellen, zum Teil neue Bodenbeläge, neue Luft-Wasser-Wärmepumpe anstelle Ölheizung, Fenster, Sonnenschutz, elektrische/sanitäre Leitungsinstallation und alle Anstriche.

## Umbau/Renovierung, Ladenlokal an der Badenerstrasse 634

Eine Zustandsanalyse des Ladenlokals Christen Waagen AG, sowie die Renovierung des Ladenlokals im Innen- und Aussenbereich wurde durch die Firma Primobau ausgeführt.

Die Aussensanierung beinhaltete die Instandsetzung des Gebäudesockels, der Fassade und einen Teilersatz der Sonnenstoren. Im Aussenbereich gab es auch noch Anpassungen der Lüftungsgeräte und einen Neuanstrich der Fassade.

Im Innern des Ladenlokals wurde die herunterhängende Decke inklusive Leuchtmittel erneuert.

Der Fussboden wurde im ganzen Lokal komplett durch einen Vinyl-Bodenbelag ersetzt. Elektroinstallationen wurden angepasst und alle Wände frisch gestrichen.

*Gian Pietro Cafazzo*





«An- und Aussichten  
der Baustelle  
«Im Stückler» in der  
2. Bauetappe.»»





# Jahresbericht der Geschäftsführerin

Im Vergleich zum 2016 war das Jahr 2017 ein ruhiges und stabiles Geschäftsjahr. Mit 44 Wohnungswechseln war die Lage überblickbar. Wir haben unseren Fokus u.a. auf die Aufarbeitung der administrativen und buchhalterischen Bereiche gelegt. Des Weiteren mussten aufgrund der Vertragsauflösung mit der upc cablecom die Nebenkosten angepasst werden.

Vorwärtsblickend auf die Bauvollendung und den Mieter-Bezug der zweiten Bauetappe «Im Stückler» (geplant ab Sommer 2019) ist eine optimale Organisation und Planung essentiell. Mit den wertvollen Erfahrungen aus der 1. Etappe nehmen wir die zweite Tranche in Angriff. Eine grosse Herausforderung sind wiederum die vielen verschiedenen Grundrisse (Total 68 für die beiden Häuser). Ihnen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter stehen diese ab Sommer 2018 sowohl elektronisch wie auch in Form von Büchern zur Verfügung. Wir sind überzeugt, dass aufgrund dieser Vielfalt jeder seinen Favoriten finden kann.

Dank ihrer hervorragenden Leistungen und ihrem beharrlichen Einsatz wurde Frau Brigitte Blöchliger zur Leiterin Finanz- und Rechnungswesen befördert. Eine weitere grosse Unterstützung für das Team der Geschäftsstelle ist

Frau Lucia Wendel. Per 1. Juli 2017 wurde sie als Liegenschaftsbewirtschafterin mit einem Pensum von 80% fest angestellt. Als wichtiges Bindeglied zwischen der Baukommission und dem Unterhalt koordiniert, überwacht und begleitet sie Projekte, welche vor allem im Bereich der Werterhaltung unserer Liegenschaften von hoher Bedeutung sind.

Die Gemeinschaftsarbeit mit der Firma Oeko Service GmbH konnte in vielen Bereichen weiter intensiviert und konsolidiert werden. Aufgrund der vielen positiven Meldungen unserer Mieterschaft ist es eine weitere Bestätigung der guten Zusammenarbeit. Für die kompetente, speditive und stets freundliche, zuvorkommende Arbeitsweise der Mitarbeitenden bedanke ich mich an dieser Stelle herzlich.

In Vertretung aller Mitarbeitenden der Geschäftsstelle bedanke ich mich bei der Bauleitung und allen involvierten Personen für die stets reibungslose Kooperation. Dem Vorstand der bhz, insbesondere unserem Präsidenten, für seine Unterstützung und Ihnen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, für die vielen freundlichen Begegnungen und Gespräche.

*Monika Klose*

# Oeko-Service GmbH

## Hauswartung

Ein weiteres Jahr ist vergangen und es gibt wiederum einiges aus der Sicht der Hauswartung zu berichten.

### Neubau

Die erste Bauetappe «Im Stückler» ist mittlerweile abgeschlossen und wir durften nun auch mit diesen hochwertigen technischen Anlagen unsere Erfahrungen sammeln. Für alle Beteiligten ist es immer noch ein sehr lehrreicher und interessanter Prozess. Immer mal wieder kamen wir ins Staunen, denn auch bei den heutigen neuen Anlagen ist die Zeit nicht stehen geblieben, fantastisch wie sich die Haustechnik mit erneuerbaren Energien fortschrittlich verändert hat. Unsere Hauptaufgaben im neuen Stückler beschränkten sich, wie meistens, auf das Beheben von Kinderkrankheiten und Feineinstellungen der neuen technischen Anlagen.

### Allgemeine Hauswartungen

Bei den allgemeinen Tätigkeiten haben wir sehr viele Momente mit schönen und auch bewegenden Begegnungen erlebt. Viele Reparaturen konnten wir selber ausführen, was unsere Handwerkerherzen höher schlagen lässt. Vermehrt haben wir auch unsere Lernenden in den Prozess von Reparaturen miteinbezogen. Was vorerst vorwiegend in den Tätigkeiten von Wohnungsinstellungen geübt werden konnte,

wurde dann in einem weiteren Schritt, in einzelne selbständige Reparaturen bei ihnen als Mieter weitergeführt. Dies waren wichtige Schritte im Sinne von Selbsterfahrungen, die durchaus bei einzelnen zu Erfolgserlebnissen führten. Viele der Auszubildenden Betriebspraktiker EBA und



Fachmann Betriebsunterhalt EFZ hatten einen grossen Einblick ins tägliche Geschäft der Hauswartung in ihrer Genossenschaft.

### Ein paar Zahlen

Damit die Hauswartung und deren Aufträge optimal und ausführlich verlaufen, braucht es eine gute Organisation. Wiederum war der

tägliche Austausch mit der Geschäftsstelle das Grundrezept dazu. Durch das gute Verhältnis und einer kooperativen Einstellung beider Geschäftspartner ist es uns sehr gut gelungen, vieles wieder auf Vordermann zu bringen. Wir durften im Jahr 2017 total 1061 Reparaturmeldungen entgegennehmen. Exklusiv Meldungen direkt auf das Notfalltelefon. 29 Piketteinsätze waren ausserhalb der Arbeitszeit zu bewältigen. 44 Wohnungsabgaben und Instandstellungen wurden im Jahr 2017 durchgeführt. Viele Unterhaltsarbeiten liefen parallel dazu.

Wir möchten uns auch dieses Jahr für die gute Zusammenarbeit bedanken. Es ist eine Bereicherung mit der BG Halde zusammen zu arbeiten.

Vielen Dank

*Reto Hausheer*

Bereichsleitung Hauswartung

# Bilanz

## per 31. Dezember 2017

<b>AKTIVEN</b>	Verweis im Anhang	<b>2017</b>	<b>2016</b>
		Fr.	Fr.
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	1)	4 440 105.03	5 962 911.39
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
• gegenüber Mietern		23 033.65	29 547.55
Übrige kurzfristige Forderungen		101.50	42.00
./.Delkredere		-5 000.00	-19 000.00
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten		308 510.90	340 692.53
Aktive Rechnungsabgrenzungen		177 171.15	413 913.30
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>4 943 922.23</b>	<b>6 728 106.77</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen			
• Anteile anderer Wohnbauträger		4.00	4.00
• langfristige Forderungen gegenüber Dritten		0.00	712 528.90
Mobilien, Geräte, Einrichtungen, Fuhrpark		48 002.00	45 302.00
Immobilien			
• Gebäude auf eigenem Land		133 861 500.00	133 861 500.00
./. Wertberichtigungen (Amortisationskonto)		-27 136 600.00	-25 205 500.00
• Gebäude im Baurecht		3 916 800.00	3 916 800.00
./. Wertberichtigungen (Heimfallkonto)		-1 528 200.00	-1 516 200.00
• Baukonten	2)	19 867 350.95	5 542 218.04
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>129 028 856.95</b>	<b>117 356 652.94</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>133 972 779.18</b>	<b>124 084 759.71</b>

<b>PASSIVEN</b>	Verweis im Anhang	<b>2017</b>	<b>2016</b>
		Fr.	Fr.
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
• gegenüber Dritten		908 848.85	1 585 701.25
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
• gegenüber Mietern (Depots)		4 000.00	8 000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
• gegenüber Dritten		8 133.75	57 294.55
Passive Rechnungsabgrenzungen	3)	1 678 480.67	1 882 914.04
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>2 599 463.27</b>	<b>3 533 909.84</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
• gegenüber Dritten (Hypotheken / Darlehen)	4)	99 352 000.00	89 378 000.00
Erfüllungsgarantien / Depots von Bauunternehmern		27 000.00	39 000.00
Erneuerungsfonds	5)	21 534 070.40	20 580 820.40
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>120 913 070.40</b>	<b>109 997 820.40</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Genossenschaftsanteile			
• Anteilscheine Mieter		4 778 500.00	4 879 000.00
• Anteilscheine ohne Mietverhältnis		341 000.00	355 000.00
Gesetzliche Gewinnreserven		1 713 216.91	1 713 216.91
Freiwillige Gewinnreserven	6)	3 025 492.10	3 025 303.10
Bilanzgewinn			
• Gewinnvortrag		493 254.11	464 679.58
• Jahresgewinn		108 782.39	115 829.88
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>10 460 245.51</b>	<b>10 553 029.47</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>133 972 779.18</b>	<b>124 084 759.71</b>

# Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Verweis im Anhang	2017 Fr.	2016 Fr.
Nettomietenertrag	7)	7 750 328.10	7 087 707.90
Ertrag aus Nebenkostenpauschalen		436 540.25	477 866.05
Übriger betrieblicher Ertrag		24 295.02	99 424.00
<b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>		<b>8 211 163.37</b>	<b>7 664 997.95</b>
Liegenschaftenerhaltung		-1 458 913.83	-1 262 660.00
Einlagen Erneuerungsfonds		-1 153 250.00	-1 065 250.00
Personalkosten Liegenschaftenerhaltung		-145 475.00	-206 085.25
Gebühren, Abgaben und Gebäudeversicherungen		-501 377.15	-624 002.55
Nebenkostenaufwand		-304 374.60	-326 341.00
Studien, strategische Planung		-13 698.60	-62 297.10
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>		<b>4 634 074.19</b>	<b>4 118 362.05</b>
Personalaufwand Geschäftsstelle, Vorstandsentschädigung	8)	-600 465.75	-569 496.85
Büro-, Beratungs- und Verwaltungsaufwendungen		-231 061.20	-304 445.85
Genossenschafteraufwand, Kommunikation und Anlässe		-81 370.35	-90 483.05
Übriger betrieblicher Aufwand		-33 256.98	-28 495.82
Abschreibungen			
• Immobilien		-1 943 100.00	-1 595 500.00
• Mobilien		-18 041.45	-22 632.90
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>1 726 778.46</b>	<b>1 507 307.58</b>
Finanzaufwand			
• Hypothekar-, Darlehenszinsen		-1 691 426.46	-1 037 917.04
• Baurechtszinsen		-17 198.25	-23 178.00
• Übriger Finanzaufwand		-6 404.96	-7 308.11
Finanzertrag		26 295.10	2 495.00
Einlage in die Rücklage für künftige Bau-/Erneuerungsprojekte		0.00	-150 000.00
Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg	9)	77 549.00	0.00
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>115 592.89</b>	<b>291 399.43</b>
Direkte Steuern		-6 810.50	-175 569.55
<b>Jahresgewinn</b>		<b>108 782.39</b>	<b>115 829.88</b>

# Anhang zur Jahresrechnung 2017

## Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach steuerlich zulässigen Sätzen, die Finanzanlagen und mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben. Das Heimfallkonto wird nach Massgabe des Baurechtsvertrages geäufnet.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden auch als «Mieter» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Hypotheken und Darlehen werden – selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen würden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

In den Erneuerungsfonds wird jährlich in der Regel 1% des Gebäudeversicherungswertes eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet.

Die Baurechtszinsen werden in der Regel als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand dargestellt.

## Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

	2017	2016
	Fr.	Fr.
<b>1) Flüssige Mittel</b>		
Allgemeine Kasse, Postfinance- und Bankkonten	2 899 942.62	3 434 313.90
Zulasten des Baukredits abgerufene Geldmittel für den Ersatzneubau Im Stückler, anfangs 2018/2017 verwendet	1 540 162.41	2 528 597.49
	<b>4 440 105.03</b>	<b>5 962 911.39</b>
<b>2) Baukonten</b>		
Ersatzneubau Im Stückler	19 217 778.70	5 143 955.49
Balkonbodensanierung / Sonnenschutz 7./8. Etappe	0.00	363 444.05
Umbau Wickenweg 54	544 511.20	14 512.35
Sanierung Gewerberäume Badenerstrasse 634	103 235.20	162.00
Diverse Sanierungs- / Erneuerungsprojekte	1 825.85	20 144.15
	<b>19 867 350.95</b>	<b>5 542 218.04</b>

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Fr.	Fr.
<b>3) Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Vorauszahlungen von Mietern		
• für Mietzinsen	732 269.45	633 283.30
• für Heiz-/Nebenkostenakonti	379 933.25	379 262.75
Direkte Steuern	408 700.00	502 304.10
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	157 577.97	368 063.89
	<b>1 678 480.67</b>	<b>1 882 914.04</b>

<b>4) Hypotheken / Darlehen</b>		
Gläubiger		
• Banken (Raiffeisen, UBS, ZKB)	96 363 000.00	86 389 000.00
• Stadt Zürich	2 180 000.00	2 180 000.00
• Kanton Zürich	809 000.00	809 000.00
	<b>99 352 000.00</b>	<b>89 378 000.00</b>

<b>5) Erneuerungsfonds</b>		
Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 1. Januar	19 386 500.30	18 394 000.30
Ordentliche Einlagen	1 080 500.00	992 500.00
Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 1. Januar	1 194 320.10	1 121 570.10
Ordentliche Einlagen	72 750.00	72 750.00
Entnahmen		
• Balkonbodensanierung / Sonnenschutz 7./8. Etappe	-200 000.00	0.00
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>21 534 070.40</b>	<b>20 580 820.40</b>

Die ordentlichen Einlagen in die Erneuerungsfonds liegen unter 1% der Gebäudeversicherungswerte weil einzelne Fonds das steuerlich zulässige Maximum von 15% bereits erreicht haben.

<b>6) Freiwillige Gewinnreserven</b>		
Unterstützungsfonds	637 590.50	637 401.50
Wasserschadenfonds	87 901.60	87 901.60
Rücklage für künftige Bau- / Erneuerungsprojekte	2 300 000.00	2 300 000.00
	<b>3 025 492.10</b>	<b>3 025 303.10</b>



	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Fr.	Fr.
<b>Entwicklung Unterstützungsfonds</b>		
Bestand am 1. Januar	637 401.50	637 102.60
Eingänge / Spenden	0.00	298.90
Einlage ausgebuchte Mieter- / Genossenschafterguthaben	189.00	0.00
Entnahmen	0.00	0.00
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>637 590.50</b>	<b>637 401.50</b>

<b>7) Nettomietsertrag</b>		
Sollmietertrag		
• Wohnungen	7 114 581.95	6 851 174.55
• Parkplätze und Gewerbe	737 832.00	676 145.00
./. Leerstände		
• Wohnungen	-73 996.20	-405 657.95
• Parkplätze und Gewerbe	-16 982.00	-15 403.50
./. Mietzinsausfälle	-876.00	-13 431.45
./. Nebenkosten der Leerstände	-10 231.65	-5 118.75
	<b>7 750 328.10</b>	<b>7 087 707.90</b>

<b>8) Entschädigung der Organe</b>		
Vorstand		
• Entschädigung für Vorstandstätigkeit gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich (in den Personalkosten der Geschäftsstelle enthalten)	83 600.00	83 500.00
• Entschädigung für Mitarbeit in der Baukommission	42 100.00	43 600.00
	<b>125 700.00</b>	<b>127 100.00</b>

Der veränderte Wohnungsbestand wurde für die Berechnung der Vorstandsentschädigung berücksichtigt

Revisionsstelle (Revisionsgesellschaft), Revisionshonorar	40 674.95	31 289.75
---	-----------	-----------

<b>Anzahl Vollzeitstellen</b> (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
---	----------------	----------------

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Fr.	Fr.
<b>Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen</b>	64 621.75	115 922.00

Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf des Baurechtsvertrags am 31. Dezember 2021.

<b>Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>	8 133.75	7 386.95
--	----------	----------

<b>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	128 980 850.95	116 598 818.04
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	216 975 040.00	217 567 040.00
• davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	214 780 040.00	215 372 040.00
• davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	2 195 000.00	2 195 000.00
in Anspruch genommene Kredite	99 352 000.00	89 378 000.00

### **Eventualverbindlichkeiten**

#### **Zinsabsicherungsgeschäfte**

Mit der UBS AG sowie der Zürcher Kantonalbank wurde ein Teil der Hypotheken mit Zinsabsicherungsgeschäften (Swap) über Hypothekar beträge von gesamthaft Fr. 52.15 Mio. per Bilanzstichtag mit Laufzeiten bis maximal September 2027 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 Finanzierungskosten. Der Vorstand sowie die Finanzkommission sind der Ansicht, dass durch den Abschluss der vorgenommenen Absicherungen die Auswirkung von Zinsschwankungen in den gewünschten Grenzen gehalten werden.

#### **9) Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:**

Nachbuchung steuerlicher Korrekturen (Bauzinsen betreffend Geschäftsjahr 2015)	77 549.00	0.00
	<b>77 549.00</b>	<b>0.00</b>

#### **Weitere reglementarisch / statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte**

Art. 20, Abs.2 der Statuten, Verzeichnis der Liegenschaften und Wohnungsbestand gemäss Seiten 32/33 des Geschäftsberichtes.

# Gewinnverwendung

	<b>2017</b>		<b>2016</b>	
	Fr.		Fr.	
<b>Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes</b>				
Gewinnvortrag		493 254.11		464 679.58
Jahresgewinn		108 782.39		115 829.88
<b>Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt</b>		<b>602 036.50</b>		<b>580 509.46</b>
<b>Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:</b>				
Verzinsung der Genossenschaftsanteile	1.5%	78 311.80	1.75%	87 255.35
Vortrag auf neue Rechnung		523 724.70		493 254.11
<b>Total verfügbarer Bilanzgewinn</b>		<b>602 036.50</b>		<b>580 509.46</b>

# Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung



**KPMG AG**  
Audit  
Badenerstrasse 172  
CH-8004 Zürich

Postfach  
CH-8036 Zürich

Telefon +41 58 249 31 31  
Telefax +41 58 249 44 06  
www.kpmg.ch

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der

**Baugenossenschaft Halde Zürich, Zürich**

## Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 20 bis 27 und 30 bis 33 wiedergegebene Jahresrechnung der Baugenossenschaft Halde Zürich, bestehend aus Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang, für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### *Verantwortung des Verwaltungsrates*

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### *Verantwortung der Revisionsstelle*

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### *Prüfungsurteil*

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



#### **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes sowie die Führung des Genossenschafterverzeichnisses dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG



Martin Löber  
*Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor*



Reto Benz  
*Zugelassener Revisionsexperte*

Zürich, 15. März 2018







# Verzeichnis der Hypotheken / Darlehen per 31. Dezember 2017

		Bestand 01.01.2017		Zurückbezahlt 31.12.2017		Bestand 31.12.2017	
<b>4. und 10. Etappe</b>							
ZKB	1. Rang	Fr.	1 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	1 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	5 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	5 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	5 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	5 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	2 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	2 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	4 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	4 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	4 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	4 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	6 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	6 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	6 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	6 000 000.00
ZKB	1. Rang					Fr.	5 000 000.00
ZKB	1. Rang					Fr.	5 000 000.00
Stadt ZH	2. Rang	Fr.	2 180 000.00	Fr.	0.00	Fr.	2 180 000.00
Kanton ZH	2. Rang	Fr.	809 000.00	Fr.	0.00	Fr.	809 000.00
<b>5. Etappe</b>							
ZKB	1. Rang	Fr.	700 000.00	Fr.	0.00	Fr.	700 000.00
<b>6. und 9. Etappe</b>							
UBS	1. Rang	Fr.	3 950 000.00	Fr.	0.00	Fr.	3 950 000.00
<b>7. und 8. Etappe</b>							
UBS	1. Rang	Fr.	7 100 000.00	Fr.	0.00	Fr.	7 100 000.00
Raiffeisen	1. Rang	Fr.	6 350 000.00	Fr.	0.00	Fr.	6 350 000.00
Raiffeisen	1. Rang	Fr.	5 500 000.00	Fr.	0.00	Fr.	5 500 000.00
Raiffeisen	1. Rang	Fr.	1 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	1 000 000.00
Raiffeisen	1. Rang	Fr.	4 500 000.00	Fr.	0.00	Fr.	4 500 000.00
<b>12. Etappe</b>							
ZKB	1. Rang	Fr.	201 000.00	Fr.	26 000.00	Fr.	175 000.00
<b>13./14. und 15. Etappe</b>							
UBS	1. Rang	Fr.	4 700 000.00	Fr.	0.00	Fr.	4 700 000.00
UBS	1. Rang	Fr.	1 700 000.00	Fr.	0.00	Fr.	1 700 000.00
UBS	1. Rang	Fr.	5 100 000.00	Fr.	0.00	Fr.	5 100 000.00
UBS	1. Rang	Fr.	10 588 000.00	Fr.	0.00	Fr.	10 588 000.00
<b>16. Etappe</b>							
ZKB	1. Rang	Fr.	2 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	2 000 000.00
		<b>Fr.</b>	<b>89 378 000.00</b>	<b>Fr.</b>	<b>26 000.00</b>	<b>Fr.</b>	<b>99 352 000.00</b>

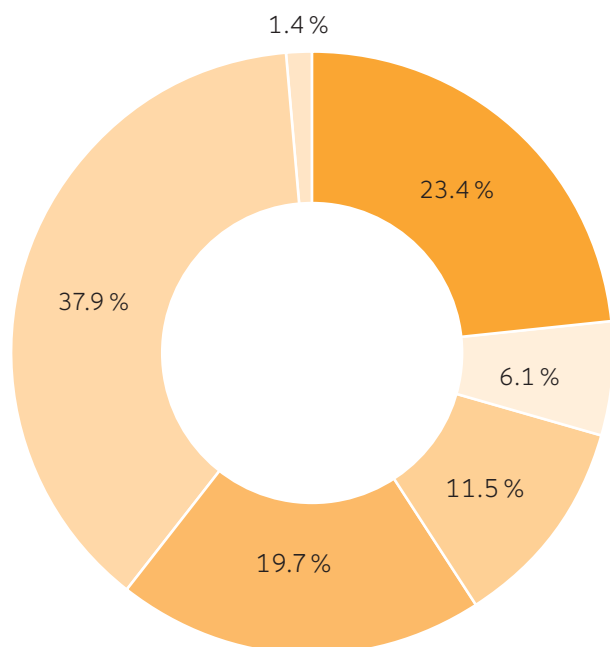
## Schuldbriefe im Eigenbesitz

1. Rang auf Kindergartengebäude Wickenweg 18, Ernst Zöbeli-Str. 1-9,  
Badenerstrasse 767-769, 3 Schuldbriefe im Gesamtbetrag von Fr. 2 195 000.00

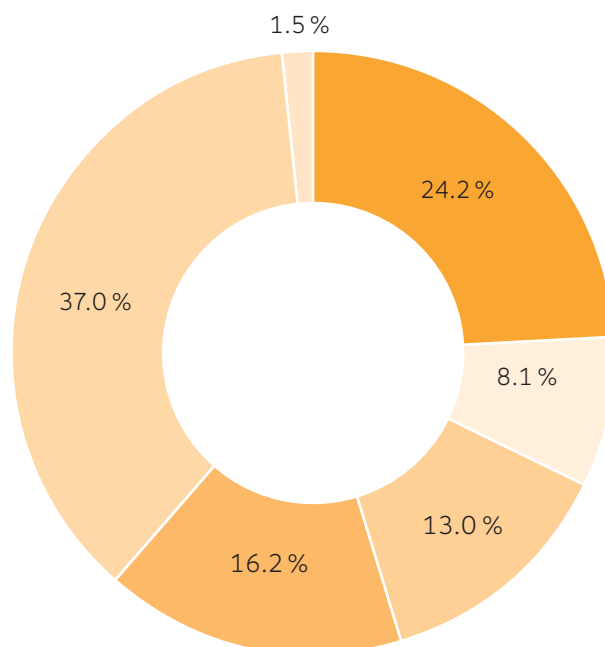
# Aufwand im Vergleich 2017/2016

		<b>2017</b>	%	<b>2016</b>	%
	Liegenschaftenerhaltung	Fr. <b>1 922 462.03</b>	23.4	Fr. 1 857 383.35	24.2
	Abgaben, Gebühren	Fr. <b>501 377.15</b>	6.1	Fr. 624 002.55	8.1
	Verwaltungs- und Personalaufwand	Fr. <b>946 154.28</b>	11.5	Fr. 992 921.57	13.0
	Zinsen und Steuern	Fr. <b>1 617 996.07</b>	19.7	Fr. 1 241 477.70	16.2
	Abschreibungen und Rücklagen	Fr. <b>3 114 391.45</b>	37.9	Fr. 2 833 382.90	37.0
	Gewinn	Fr. <b>108 782.39</b>	1.4	Fr. 115 829.88	1.5
		<b>Fr. 8 211 163.37</b>		<b>7 664 997.95</b>	

**Mieterfranken 2017**



**Mieterfranken 2016**



# Verzeichnis der Liegenschaften

Etappe	Bezeichnung	Total Häuser	1-Zimmer	1½-Zimmer	2-Zimmer	2½-Zimmer	3-Zimmer	3½-Zimmer	4-Zimmer	4½-Zimmer	5½-Zimmer	Total Wohnungen	Garagen-, Park- plätze, Lokale etc.	Bezugstermin	Netto- Anlagekosten	Assekuranzzummen per 31.12.2017 (GVZ-Index 1025 Punkte)
1.	Wickenweg 54, EFH	1							1			2		1. Okt. 1946	Fr. 97 500.00	Fr. 755 000.00
	Wickenweg 63, EFH	1							1					1. Okt. 1946	Fr. 124 900.00	Fr. 575 100.00
2.	Vetterliweg 89, EFH	1							1			1	1 Parkplatz	1. Okt. 1946	Fr. 491 700.00	Fr. 590 000.00
	Wickenweg 18	1										1	1 Kindergarten	1. Apr. 1947	Fr. 242 500.00	Fr. 840 000.00
3.	Wickenweg 49, EFH	1							1			1		1. Jan. 1948	Fr. 202 500.00	Fr. 535 300.00
4.	Ersatzneubau, 1. Bauetappe													Sept./Okt./Nov.2016		
	Im Stückler 3, 5, 7, 9, 11	5				13		32	38			83	1 Einstellhalle		Fr. 44 349 660.00	Fr. 40 840 000.00
	Dachslernstrasse 64	1				4		8	4			16	für 38 Autos 13 Rollerplätze			
10.	Ersatzneubau, 2. Bauetappe															
	Im Stückler Landanteil															
5.	Kelchweg 9, 11	2			3				6			15	4 Einzelgaragen 6 Parkplätze	1. Feb. 1950	Fr. 2 060 500.00	Fr. 3 872 200.00
6./9.	Luggwegstrasse 36, 38, 40													1. Jan. 1951		
	Badenerstrasse 638, 640	5			20				10			50	1 Einstellhalle für 22 Autos 4 Rollerplätze			
	Badenerstrasse 634, 636	2							5			10	4 Parkplätze 1 Ladengebäude 1 Lager	1. Dez. 1953	Fr. 8 838 500.00	Fr. 16 272 900.00



7./8.	Glättlistrasse 1, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 23, 25 Chriesiweg 1, 3 Schlierenberg 20, 22, 34, 36 Eugen Huber-Strasse 108, 110 Eugen Huber-Strasse 116, 118, 120 Schlierenberg 31, 33, 35 Eugen Huber-Strasse 100 Glättlistrasse 31, 33	28	14		15	12	33	66	38	17	2	197	7 Einzelgaragen 18 Parkplätze 1 Einstellhalle für 91 Autos 20 Rollerplätze	1. Apr./1. Dez. 1952	Fr. 39 451 800.00	Fr. 54 944 800.00
11.	Ernst Zöbeli-Strasse 1, 5, 7, 9	4		9	2	22		5				38	4 Einzelgaragen	Aug./Okt. 1960	Fr. 5 307 100.00	Fr. 8 660 000.00
12.	Badenerstrasse 767, 769  (Baurecht)	2		4	8	14		2				28	3 Büroräume 3 Doppelgaragen 1 Einstellhalle für 8 Autos 2 Rollerplätze 5 Parkplätze	1. Apr. 1963	Fr. 3 916 800.00	Fr. 7 275 000.00
13./14.	Ernst Zöbeli-Strasse 8, 10	2		19	19		19		17			74	1 Einstellhalle für 93 Autos 2 Velohäuser 26 Parkplätze 26 Parkplätze 1 Velohaus	1. Jul. 1970 1. Aug. 1984	Fr. 19 959 200.00	Fr. 26 015 100.00
15.	Schächenstrasse 7	1			3		3		3			9	1 Büro/Lager 1 Einstellhalle für 17 Autos 3 Rollerplätze 7 Parkplätze	1. Okt. 1994 (Kauf)	Fr. 2 431 600.00	Fr. 4 790 000.00
16.	Dachlernstrasse 82, 84, 86, 88, 90 Dachlernstrasse 80	5				8		16				24	1 Kindergarten	Fusion 1. Jan. 2008	Fr. 4 418 700.00	Fr. 6 528 000.00
<b>TOTAL</b>		<b>63</b>	<b>14</b>	<b>32</b>	<b>47</b>	<b>71</b>	<b>105</b>	<b>141</b>	<b>85</b>	<b>89</b>	<b>2</b>	<b>586</b>			<b>Fr. 137 778 300.00</b>	<b>Fr. 172 493 400.00</b>

«Die Baustelle  
und das Wohl der  
Genossenschaft  
immer im Blick!»»



# Organe der Genossenschaft

## VORSTAND

Amtsduer 2015/2019		Mitglied im Vorstand seit
1. Miethlich Fredy	Präsident	1987
2. Koller Alois	Vizepräsident	1986
3. Cafazzo Gian Pietro		2013
4. Ferrara Francesco		2011
5. Roos Stefan		2008
6. Walser Reto		2015
7. Lamprecht Pascal	Vertreter Stadt Zürich	2013

Werren Fritz	VS-Mitglied	1969 – 1979
	Präsident	1979 – 1999
	Ehrenpräsident	seit 1999
Klose Willi	VS-Mitglied	1979 – 1999
	Präsident	1999 – 2014
	Ehrenmitglied	seit 2014

## REVISIONSSTELLE

Amtsduer 2015/2019	2003
KPMG AG, 8004 Zürich	

## GESCHÄFTSSTELLE

Klose Monika	Geschäftsführerin	01.01.2012
Blöchliger Brigitte	Finanz- und Rechnungswesen	19.10.2015
Wendel Lucia	Liegenschaftsbewirtschafterin	01.07.2017
Debrunner Monica	Assistentin	16.04.2012
Hofmänner Sandra	Assistentin	01.04.2013

## UNTERHALT

Bra Francisco	Arealwart und Maler	01.11.2014
---------------	---------------------	------------

## REINIGUNG

Gaspar Arlete	Treppenhausreinigung	01.11.2013
Vonarburg Esther	Büroreinigung	15.09.1993

## **MITGLIEDER DER KULTURKOMMISSION**

Präsident:	Neininger Albert
Kassiererin:	Miethlich Trix
Aktuar:	Landskron Uli
Beisitzerin:	Helbling Wanda
Beisitzerin:	Widmer Renate

## **IMPRESSUM**

Herausgeberin: Baugenossenschaft Halde Zürich

Gestaltung und Satz: Hochstrasser Grafikdesign, Roger Hochstrasser, Zürich

Fotos (Inhalt): Peter Bordin

Druck: rona-druck gmbh, Dübendorf

# Geburten, Hochzeiten & Todesfälle



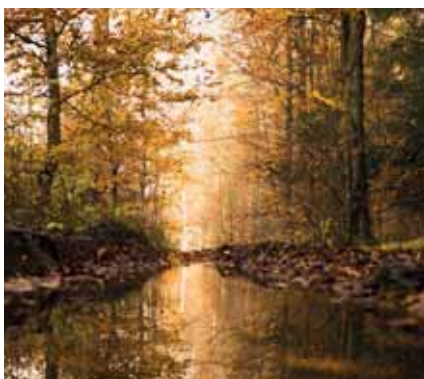
- 29.1.2017 Charlotte Kristina Colhoun-Bartulovic · Schlierenberg 36  
9.6.2017 Emilija Jovanovic · Glättlistrasse 1  
27.12.2017 Nevio Fux · Im Stückler 11

*Wir gratulieren den Eltern ganz herzlich.*



- 5.8.2017 Beck-Maerten · Glättlistrasse 33  
16.9.2017 Alexander-Alegria · Dachslernstrasse 64  
14.10.2017 Lindenmann-Francescato · Im Stückler 11

*Wir gratulieren den Paaren ganz herzlich.*



- 15.1.2017 Fritz Otto Dällenbach · Ernst Zöbeli-Strasse 5  
25.1.2017 Silvia Baur · Eugen Huber-Strasse 120  
1.2.2017 Joseph Furger-Scheiber · Im Stückler 9  
21.2.2017 Ernst Frey · Ernst Zöbeli-Strasse 8  
23.2.2017 Silvia Mehli · Ernst Zöbeli-Strasse 4  
3.5.2017 Wallace Reuteler · Schlierenberg 35  
28.5.2017 Severin Schuler · Eugen Huber-Strasse 118  
2.6.2017 Bertha Bucher · Chriesiweg 3  
7.10.2017 Manuel Dominguez Ortigueira · Badenerstrasse 769  
12.10.2017 Monika Roduner · Ernst Zöbeli-Strasse 8  
21.11.2017 Verena Wiss · Ernst Zöbeli-Strasse 8  
7.12.2017 Edith Gubser · Ernst Zöbeli-Strasse 4  
17.12.2017 Hanny Zahnd · Glättlistrasse 10

*Den Angehörigen sprechen wir unser aufrichtiges Beileid aus.*





**BAUGENOSSENSCHAFT  
HALDE ZÜRICH**  
SCHÄCHENSTRASSE 7  
8048 ZÜRICH

Telefon 044 434 20 40 [www.bg-halde.ch](http://www.bg-halde.ch) [info@bg-halde.ch](mailto:info@bg-halde.ch) [www.imstueckler.ch](http://www.imstueckler.ch)