

**BDZ** BAUGENOSSENSCHAFT DENZLERSTRASSE ZÜRICH

---

# **Jahresbericht Jahresrechnung 2003**



Inmitten der Schwierigkeiten liegen die Möglichkeiten

---

Albert Einstein 1879 - 1955

Baugenossenschaft Denzlerstrasse  
Breitensteinstrasse 30  
8037 Zürich

Tel. 044 271 09 25  
Fax. 044 271 09 29

[www.bdz.ch](http://www.bdz.ch)  
[mail@bdz.ch](mailto:mail@bdz.ch)

März 2004  
Auflage: 280 Exemplare

# Inhaltsverzeichnis

Einladung zur 80. ordentlichen Generalversammlung	1
Protokoll der 79. ordentlichen Generalversammlung	2
Geschäftsbericht 2003 des Präsidenten	8
Kommentar zur Jahresrechnung 2003 der Kassierin	10
Bilanz per 31. Dezember 2003	11
Betriebsrechnung 2003	12
Wertschriftenverzeichnis	15
Amortisationskontos und Fonds	
Liegenschaftenverzeichnis	16
Hypotheken	17
Genossenschaftskapital	
Bericht der Kontrollstelle	18
Unterhalt / Bautätigkeit / Heizkosten	19
Neue GenosschafterInnen	20
Todesfälle	20
Vorstand / Verwaltung	21

# Einladung zur 80. ordentlichen Generalversammlung

---

Mittwoch 28. April 2004, 18:30 Uhr

Im grossen Saal des Kirchgemeindehaus Guthirt, Guthirtstrasse 3, 8037 Zürich

## Traktanden / Ablauf

18:30 Uhr      Nachtessen

20:00 Uhr      Beginn GV

1.              Wahl der Stimmenzähler
2.              Protokoll der 79. ordentlichen Generalversammlung vom 24. April 2003
3.              Jahresgeschäft
  - a) Jahresbericht
  - b) Bericht der Revisoren und Abnahme der Jahresrechnung
  - c) Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages und Entlastung des Vorstandes
4.              Wahlen
  - a) Präsident (Bestätigung)
  - b) Kassierin (Bestätigung)
  - c) Revisoren
5.              Information über Sanierungsvorhaben Wipkingen
6.              Antrag W. Züger: Orientierung und Diskussion betreffend die Erneuerung der Liegenschaften Wipkingen I und II an der GV, gemäss Stand des heutigen Wissens.  
Variante:    1. einfache Sanierung und Erneuerung der Häuser  
                  2. Sanierung der Häuser mit Ausnützungserweiterung  
                  3. Abbruch der Häuser und Neubauten  
Zirka 6 Monate Überlegungszeit und Bedenkfrist einräumen zur Entscheidungsfindung.  
Danach Kreditsprechung für Gesamtleistungswettbewerb (Projekt & Kosten) durchführen, mit ca. 10 Interessenten.
7.              Diverses

Wir freuen uns auf ein zahlreiches und pünktliches Erscheinen unserer GenossenschaftlerInnen.

Mit freundlichen Grüssen  
Der Vorstand

N.B.: Die beiliegende Ausweiskarte berechtigt zur Teilnahme an der Generalversammlung gemäss Artikel 14 der Statuten. Die Stellvertretung ist nur durch den Ehepartner gestattet. Taxi-Gutscheine für die Heimfahrt werden an der GV abgegeben (Kolonie Denzlerstr.) Bitte beiliegende separate Anmeldung ausfüllen und abgeben.

# 79. ordentliche Generalversammlung vom 24. April 2003

## Beschlussprotokoll

<b>Datum</b>	24. April 2003
<b>Ort</b>	Grosser Saal der röm. kath. Kirchgemeinde Guthirt
<b>Beginn</b>	20.00 Uhr
<b>Vorsitz</b>	Beat Schwarz, Präsident

---

<b>Anwesende</b>	<b>Total</b>
Genossenschafter mit Stimmrecht	79
Auswärtige mit Stimmrecht	3
<b>Stimmberechtigte Total</b>	<b>82</b>

---

---

### Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der 78. ordentlichen Generalversammlung vom 25. April 2002
3. Jahresgeschäft
  - a) Jahresbericht
  - b) Bericht der Revisoren und Abnahme der Jahresrechnung
  - c) Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages und Entlastung des Vorstandes
4. Wahlen
  - a) Vizepräsident (Bestätigung)
  - b) Aktuarin (Bestätigung)
  - c) Ersatzwahl Revisor
5. Fusion zwischen der BDZ und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Wipkingen (GBW)
  - a) Genehmigung des Fusionsvertrages vom 20. März 2003 zwischen der BDZ und der GBW per 1. Januar 2003.
  - b) Festlegung der Mitgliederzahl des Vorstandes, Erhöhung von 6 auf 8.
  - c) Wahl eines Vorstandsmitgliedes aus der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Wipkingen als Beisitzer.
  - d) Wahl eines Beisitzers aus der Siedlung Denzlerstrasse.
6. Antrag Oberhänsli: Erstellung eines Treppengeländers Hönggerstrasse 93
7. Renovation/Sanierung
  - a) Orientierung über die 3. Bauetappe
  - b) Orientierung über den Stand der weiteren Abklärungen
8. Diverses

## Begrüssung

Der Präsident und Vorsitzende Beat Schwarz begrüsst die Genossenschafterinnen, die Genossenschafter, die Vertreter der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Wipkingen (GBW), Ruedi Schoch, den Juristen im Verband für Wohnungswesen sowie die Gäste.

Entschuldigt haben sich für heute Abend die Kassierin Bettina Gysi und die Aktuarin Sonja Rossini. Der Vorsitzende hält fest, dass alle den Jahresbericht und die Einladung zur Generalversammlung termingerecht erhalten haben.

Die 79. Generalversammlung wird somit offiziell als eröffnet erklärt. Vorab dankt der Vorsitzende dem Vorstand für die geleistete Arbeit im vergangenen Jahr. Der Verfasser des Jahresberichtes, Vizepräsident Yves Junod wird nochmals für die gute Darstellung des Berichtes gewürdigt. Weiter verdankt der Vorsitzende Herr Roland Frei für die Hauswartung und Verwaltung, Marija Sirk und Luce Tavic für die Treppenhausreinigung und die Mitglieder der Baukommission, Frau Schori und Frau Stirnimann. Ein Dank geht auch an die Mitglieder der Fusionskommission Gretel Müller, Wendelin Züger, Hans-Ruedi Gerber und Marc Petitmermet. Der Vorsitzende stellt mit grosser Freude fest, dass sich die Genossenschafter wieder vermehrt in positiver Weise engagieren. Speziell verdankt wird Bruno Bregoli, der 35 Jahre für die Baugenossenschaft Denzlerstrasse gearbeitet und sich immer eingesetzt hat. Margrit Müller, ehemaliges Vorstandsmitglied verabschiedet mit rührenden Worten Bruno Bregoli und wünscht ihm und seiner Familie alles Gute für die Zukunft. Sie überreicht ihm ein Geschenk, an dem sich 80 Genossenschafterinnen und Genossenschafter beteiligt haben.

Anschliessend heisst der Vorsitzende die neu hinzugekommenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter willkommen.

Im Jahr 2002 sind folgende Personen neu aufgenommen worden:

Walter Fluck	Denzlerstrasse 31
Max Spieler	Denzlerstrasse 33
Cheryl Morger	Denzlerstrasse 35
Thomas Müller	Denzlerstrasse 35
Christian Altenburger	Badenerstrasse 316
Daniel Pfyl	Badenerstrasse 316
Michael Schwarz	Breitensteinstrasse 24
Ralph Landolt	Breitensteinstrasse 24
Marc Briefer	Breitensteinstrasse 26
Miriam De Font	Breitensteinstrasse 30
Mustafa Ahmed	Breitensteinstrasse 34
Daniel Boss	Im Sydefädeli 1
Ivan Itschner	Im Sydefädeli 1
Thomas Leiser	Hönggerstrasse 97

---

Im Berichtsjahr 2002 und bis heute sind folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter gestorben:

René Varetta  
Marius Cadalbert  
Martha Büchler

Die Anwesenden erheben sich und gedenken der verstorbenen Mitglieder.

---

## Traktandum 1, Wahl der Stimmzähler

Tisch 1 (inkl. Vorstandstisch)	Christian Gut
Tisch 2	Ernst Schori
Tisch 3	Hermann Weibel
Tisch 4	Tobias Lotter

## Traktandum 2, Protokoll der 78. ordentlichen Generalversammlung vom 25. April 2002

Dem Antrag der Kontrollstelle, das Protokoll der 78. ordentlichen Generalversammlung vom 25. April 2002 zu genehmigen, wird durch Handheben ohne Gegenstimme zugestimmt.

## Traktandum 3, Jahresgeschäfte

### a) Jahresbericht

Der Vorsitzende verweist auf den schriftlich verfassten Jahresbericht.

### b) Bericht der Revisoren und Abnahme der Jahresrechnung

Die Jahresrechnung wurde den Genossenschäftern im Jahresbericht 2002 unterbreitet.

Der Revisorenbericht wird von Gretel Müller im Namen der Kontrollstelle verlesen. Die Revisoren haben auftragsgemäss Buchhaltung und Geschäftsführung geprüft und die entsprechenden Belege eingesehen; empfohlen wird den Genossenschäftern die Genehmigung der Jahresrechnung.

Die Jahresrechnung wird durch Handheben ohne Gegenstimme genehmigt. Der Vorsitzende spricht ein Lob für die Kassierin, Bettina Gysi, für Ihre sorgfältige und präzise Buchführung aus.

### c) Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages und Entlastung des Vorstandes.

Der Verwendung des Reinertrages (Seite 20) mit einer Verzinsung der Anteilsscheine zu 2,5% gemäss Antrag des Vorstandes und der Entlastung des Vorstandes wird ohne Gegenstimme zugestimmt.

## Traktandum 4, Wahlen

Eingangs dieses Traktandums erklärt der Vorsitzende, in welchem Turnus die einzelnen Vorstandmitglieder gewählt bzw. in ihrem Amt bestätigt werden.

### a) Vizepräsident (Bestätigung)

Es stellt sich zur Wiederwahl der bisherige Vizepräsident Yves Junod, welcher vom Vorstand empfohlen wird. Yves Junod hat der BDZ mit seiner fachlichen Kompetenz, aber auch als Mensch und Teammitglied im Vorstand enorm viel gebracht. Seine Arbeit ist vorzüglich und sein Einsatz für die BDZ ist beispielhaft. Der Vorstand empfiehlt Yves Junod in diesem Amt zu bestätigen.

Yves Junod wird ohne Gegenstimme gewählt. Er bedankt sich für das ihm entgegengebrachte Vertrauen.

### b) Aktuarin (Bestätigung)

Sonja Rossini stellt sich eine weitere Amtsperiode zur Verfügung. Sie macht Ihre Arbeit äusserst sorgfältig und ist nicht nur aktiv präsent, sondern ist auch ein gutes und kritisches Vorstandsmitglied. Sie hat ihr Amt im Vorstand immer sehr ernst genommen und beteiligt sich auch kompetent an den Fragen der Zukunft. Der Vorstand empfiehlt die Wiederwahl von Sonja Rossini als Aktuarin.

Sonja Rossini wird ohne Gegenstimme gewählt. Der Vorsitzende bedankt sich für das Sonja Rossini entgegengebrachte Vertrauen.

### c) Ersatzwahl Revisor

Als Ersatz für den verstorbenen Marius Cadalbert wird eine neue Revisorin oder Revisor gesucht, damit die Kontrollstelle wieder vollzählig ist. Der Vorstand kann im heutigen Zeitpunkt keinen Kandidaten vorschlagen. Für den Fall, dass niemand Interesse für das Amt zeigt, würde sich Frau Lopresti, welche aber nicht anwesend ist, zur Verfügung stellen. Da sich niemand im Saal für dieses Amt meldet, wird dieses Traktandum auf einen späteren Zeitpunkt in der Generalversammlung verschoben (siehe Traktandum 8 Diverses).

## Traktandum 5, Fusion zwischen der BDZ und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Wipkingen (GBW)

An der letzten Generalversammlung wurde der Vorstand der BDZ damit beauftragt, Fusionsverhandlungen mit der GBW zu führen. Der Vorstand der BDZ hat dieses Anliegen geprüft und kommt zum Schluss, dass eine Fusion mit der GBW für die BDZ viele positive Auswirkungen mit sich bringen wird. Der Vorsitzende erläutert der Generalversammlung, welche Handlungen in bezug auf die anstehende Fusion vom Vorstand und der Fusionskommission vorgenommen worden sind, so z.B. die Prüfung der Geschäftsbücher der GBW durch eine professionelle Revisionsstelle und die Vornahme einer Zustandsanalyse der Bauten der GBW durch ein Architekturbüro. Gemeinsam in den Vorständen und mit dem Juristen, Ruedi Schoch vom Verband für Wohnungsbauten ist dann der Fusionsvertrag ausgearbeitet worden, welcher mit der Einladung zur Generalversammlung zugestellt worden ist. Der Vorsitzende geht nochmals im Detail auf folgende Themen ein:

Vorgehen bei einer Fusion; Vorgehen bei einer Fusion nach Genehmigung der GV; Was geschieht bei einer Fusion und Fazit für die BDZ; Was haben die Analysen (Prüfung Jahresrechnung) und Zustand der Bauten ergeben; Vorteile für die BDZ; Vorhaben bei einer fusionierten Genossenschaft und Empfehlungen.

Anschliessend meldet sich Gretel Müller von der Fusionskommission zu Wort. Sie beschreibt die Arbeit aus Ihrer Fachgruppe und die Zusammenarbeit mit den Mitgliedern aus den beiden Vorständen. Gretel Müller klärt die Generalversammlung über den Sinn und die Folgen der Fusion auf und empfiehlt abschliessend, die Fusion anzunehmen.

Daraufhin berichtet Harald Hediger, Gast der GBW von seiner Generalversammlung und teilt mit, dass die GBW der Fusion einstimmig zugestimmt hat. Er und seine Genossenschafter würden es begrüssen, wenn sich die BDZ für die Annahme des Fusionsvertrages entscheiden würde.

Der Vorsitzende räumt der Generalversammlung das Recht ein, sich zu Wort zu melden und erklärt anschliessend das Wahlprozedere.

Max Künzig meldet sich zu Wort und gibt der Generalversammlung und dem Vorstand bekannt, wonach die Baugenossenschaft St. Jakob Zürich Interesse an der Siedlung Denzlerstrasse hat. Der Vorstand der BDZ weiss im heutigen Zeitpunkt nichts über dieses Interesse.

Max Künzig verlangt, dass über Traktandum 5 a schriftlich abgestimmt wird. Der Vorstand lädt die Generalversammlung ein, mit Handerheben abzustimmen, ob über Traktandum 5 a schriftlich oder mündlich abgestimmt wird. Die Mehrheit der Stimmberechtigten ist für eine mündliche Abstimmung. Max Künzig besteht weiterhin auf einer schriftlichen Abstimmung. Der Jurist, Ruedi Schoch erklärt der Generalversammlung, dass auf das Verlangen von Max Künzig aus rechtlicher Sicht nicht eingegangen werden muss. Der Vorsitzende entscheidet, dass über Traktandum 5 a schriftlich abgestimmt wird. Die Stimmenthäter zählen die abgegebenen Stimmen in Nebenraum aus. Ruedi Schoch kontrolliert und überwacht die Abstimmung.

### a) **Genehmigung des Fusionsvertrages vom 20. März 2003 zwischen der BDZ und der GBW per 1. Januar 2003.**

Ausgeteilte Wahlzettel	<b>82</b> Gültige	Genehmigung JA	<b>69</b>
Ungültig			
Leerstimmen	<b>3</b>		
Andere		2/3 Mehr	<b>55</b>

Der Fusionsvertrag vom 20. März 2003 zwischen der BDZ und der GBW per 1. Januar 2003 ist somit genehmigt.



**b) Festlegung der Mitgliederzahl des Vorstandes, Erhöhung von 6 auf 8.**

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, den Vorstand um 2 Personen zu erweitern. Einerseits ist der aus dem Fusionsvertrag notwendigen Vertretung der GBW nachzukommen. Andererseits wird eine Vertretung der Siedlung Denzlerstrasse im Vorstand angestrebt.

Die Erhöhung der Mitgliederzahl des Vorstandes von 6 auf 8 Personen wird ohne Gegenstimme angenommen.

**c) Wahl eines Vorstandmitgliedes aus der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Wipkingen als Beisitzer.**

Der Vorstand schlägt Harald Hediger als neues Mitglied/Beisitzer in den Vorstand vor. Es gibt keine weiteren Vorschläge aus der Generalversammlung.

Harald Hediger stellt sich kurz vor. In der anschliessenden Abstimmung wird er ohne Gegenstimme in den Vorstand gewählt. Er bedankt sich für das ihm entgegengebrachte Vertrauen.

**d) Wahl einer Beisitzerin oder eines Beisitzers aus der Siedlung Denzlerstrasse.**

Der Vorstand schlägt Marina Maissen als neues Mitglied/Beisitzerin und Vertreterin der Siedlung Denzlerstrasse in den Vorstand vor. Es gibt keine weiteren Vorschläge seitens der Generalversammlung.

Marina Maissen stellt sich kurz vor. In der anschliessenden Abstimmung wird sie ohne Gegenstimme in den Vorstand gewählt. Sie bedankt sich für das ihr entgegengebrachte Vertrauen.

**Traktandum 6, Antrag Oberhänsli: Erstellung eines Treppengeländers Hönggerstrasse 93**

Der Vorsitzende erläutert der Generalversammlung kurz den Antrag von André Oberhänsli. Es geht dabei um die Erstellung eines Treppengeländers an der Hönggerstrasse 93. Gemäss Offerte belaufen sich die Kosten dabei auf ca. Fr. 700.-. Der Vorstand hat im Rahmen seiner Kompetenzen bereits im Vorfeld der Generalversammlung das Einverständnis zu diesem Vorhaben gegeben. Die Montage erfolgt im Mai dieses Jahres.

André Oberhänsli wendet sich abschliessend an die Generalversammlung, erläutert weshalb er diesen Antrag gestellt hat und zieht in gleichzeitig zurück. Infolgedessen entfällt eine Abstimmung über dieses Traktandum.

**Traktandum 7, Renovation / Sanierung**

Vizepräsident Yves Junod orientiert über den Beginn der Bauarbeiten an der Liegenschaft Denzlerstrasse 37 und erläutert den Stand der Bauarbeiten anhand aktueller Fotoaufnahmen. Die Bewohner der umzubauenden Liegenschaften sind in städtische Liegenschaften an der Bändlistrasse umquartiert worden. Der vorgesehene Baubeginn der Liegenschaft Denzlerstrasse 35 ist der 14. Juli 2003. Im weiteren informiert er über die geplante Sanierung der Liegenschaften Denzlerstrasse 31 und 33 im laufenden Jahr. Die Problematik der Umquartierungsmöglichkeiten im angespannten Wohnungsmarkt wird erläutert; die angebotene Lösung der Stadt, die Liegenschaften an der Bändlistrasse bis Ende Jahr 2003 für diese Zwecke zu nutzen, ist nahe liegend. Daraus resultieren folgende möglichen Sanierungstermine:

- Denzlerstrasse 35, 30. Juni bis 26. September 2003
- Denzlerstrasse 33, 1. September bis 21. November 2003
- Denzlerstrasse 31, 29. September bis 19. Dezember 2003

Die betroffenen Mieter oben genannter Liegenschaften werden im Laufe des Monats Mai 2003 durch die Baukommission über die bevorstehenden Termine informiert. Die 5. Bauetappe (Agnesstrasse 33) ist auf den Sommer/Herbst 2004 geplant.

Weitere Abklärungen über mögliche Bauprojekte der Siedlung Wipkingen werden im Geschäftsjahr 2003 wieder aufgenommen. Vorgesehen sind folgende Abklärungen und Tätigkeiten:

- Informationen über die möglichen Sanierungsarbeiten zusammentragen
- Terminabläufe ausarbeiten
- Projekte ausarbeiten
- Umquartierungsmöglichkeiten prüfen
- Veranstaltung eines Informationstages/Präsentation der zusammengetragenen Fakten
- Abstimmung an einer Generalversammlung zu einem Projekt

Im weiteren wird darauf hingewiesen, dass bauliche Veränderungen jeglicher Art am Mietobjekt meldepflichtig sind. Dies betrifft insbesondere:

- Veränderung an elektrischen Installationen
- Veränderung der Boden- und Wandbeläge
- Aus- und Umbau der Keller- und Estrichräume

### Traktandum 8, Diverses

- a) Ersatzwahl einer Revisorin in die Kontrollstelle Miriam De Font von der Siedlung Wipkingen würde sich gerne für das Amt als Revisorin zur Verfügung stellen. Da sich keine weitere Person aus der Generalversammlung meldet, wird Miriam De Font vom Vorstand zur Wahl vorgeschlagen.

Miriam De Font wird ohne Gegenstimme gewählt. Miriam De Font dankt für das ihr entgegengebrachte Vertrauen.

- b) Judith Flückiger von der Siedlung Denzlerstrasse wird vom Vorsitzenden eine Gartenbank überreicht. Gemäss Judith Flückiger passt so eine Bank sehr gut in die neue, wunderschön gestaltete Gartenanlage an der Denzlerstrasse.

- c) Max Künzig meldet sich zu Wort und möchte wissen, wer heute Abend das GV - Protokoll führt. Der Vorsitzende erteilt ihm hierüber Auskunft.

Max Künzig kritisiert anschliessend die Mietzinsreduktion, welche der Vorstand in die Wege geleitet hat. Seiner Ansicht nach, lässt die Finanzlage der Baugenossenschaft Denzlerstrasse dies nicht zu. Der Vorsitzende entgegnet Max Künzig und erklärt, dass sich die Baugenossenschaft Denzlerstrasse eine solche Mietzinsreduktion sehr wohl leisten könne und überdies die Finanzlage sehr gesund ist.

- d) Bruno Bregoli meldet sich zu Wort und bedankt sich für die Geschenke. Er erinnert an die Rechte und Pflichten eines Genossenschafters und stellt fest, dass im Alltag der Genossenschaftsgedanke leider vielfach vergessen wird. Er regt an, sich über den Sinn der genossenschaftlichen Hilfe wieder einmal Gedanken zu machen.

Nachessen und Getränke werden den Genossenschaftern offeriert. Ein ganz besonderes Dankeschön geht auch an die Pfadiabteilung, die den ganzen Abend für zufriedene Gäste gesorgt hat. Für Trinkgelder steht am Ausgang ein Kochkessel bereit. Taxigutscheine für Genossenschaftler der Siedlung Denzlerstrasse stehen zur Verfügung.

Der Vorsitzende erklärt die 79. Generalversammlung geschlossen und wünscht allen eine gute Heimkehr.

Schluss der Sitzung 22.15 Uhr

Der Präsident und Vorsitzende  
Beat Schwarz

Der Beisitzer und Protokollführer  
Stefan Kern

# Geschäftsbericht 2003 des Präsidenten

---

Das Geschäftsjahr 2003 war geprägt von der Umsetzung der Fusion mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Wipkingen einerseits und von der Einleitung der anstehenden Sanierung Wipkingen.

Der Vorstand zusammen mit den amtierenden Vertreter der GBW setzten im Frühjahr 2003 alles daran, die Information zur Fusion möglichst transparent zu halten. Zu diesem Zweck wurde auch eine Kommunikationsgruppe gebildet. Sie bestand v.a. aus nicht Vorstandsmitgliedern beider Genossenschaften. Durch viele Diskussionen entstand ein tolles Beispiel wie man die Genossenschafter und Genossenschafterinnen über ein komplexes Thema orientieren konnte. Das Ziel war, vor und an den GV's eine gute Wissensbasis zum Entscheid für alle zu haben. Wir bedanken uns herzlich bei den Mitgliedern der Kommunikationsgruppe für die aufwendige Arbeit und den grossen Einsatz.

Nach der Zustimmung der beiden Generalversammlungen zur Fusion, folgte nun die Umsetzung. Es mussten alle Geschäfte übergeben werden und nach all den Fristen die rechtlichen Schritte abgeschlossen werden. Die Fusion wurde rückwirkend per 1. Januar 2003 rechtskräftig. Die Erfolgsrechnung und Bilanz musste während eines Jahres (2003) aus rechtlichen Gründen doppelt geführt werden. In diesem Jahresbericht finden Sie aber nur den konsolidierten Teil.

Mit der Fusion wurden auch neue Personen in den Vorstand gewählt. Wir durften Herr Harald Hediger von der Hönggerstrasse und Frau Marina Maissen von der Denzlerstrasse als gewählte Mitglieder im Vorstand begrüssen. Mit dieser Fusion und der Wahl dieser Beisitzer entwickelte sich auch eine neue Aufteilung der Siedlungen für eine bessere Orientierung. Wir bezeichnen heute die Siedlungen wie folgt:

- Siedlung Denzlerstrasse (Vertreterin M. Maissen)
- Siedlung Wipkingen I (BDZ-Teil Vertreter S. Kern)
- Siedlung Wipkingen II (GBW-Teil Vertreter H. Hediger)

Die Sitzungen rund um die Fusion waren sehr intensiv. Schon bald aber musste sich der Vorstand auch mit der weiteren Zukunft der BDZ befassen. Die Umbauten an der Denzlerstrasse wurden 2003 forciert, so dass man die Häuser De 37 / 35 / 33 / 31 in Etappen bis Ende des Jahres renoviert, wieder den Mietern übergeben konnte. Das Resultat der Sanierung gefiel sehr gut, auch den betroffenen Bewohnern.

Nicht einfach war aber die bauliche Seite. Wir hatten und haben immer noch mit Problemen zu kämpfen weil bei der 80jährigen Bausubstanz neue Elemente eingebaut wurden. Dies ist technisch nicht unproblematisch und wir hoffen, dass wir nicht allzu grosse Nachbesserungen haben werden.

Der Vorstand befasst sich bereits seit einem Jahr mit der strategischen Ausrichtung für die Siedlung Wipkingen. Diese Häuser müssen in den kommenden Jahren unbedingt saniert werden. Die Aufwendungen für den Unterhalt steigen derzeit schnell und stetig an. Die Reparaturkosten sind teilweise über dem normalen Niveau, weil durch die altertümliche Infrastruktur und Bausubstanz oft tiefe Reparatur-Eingriffe notwendig sind. Auch entstanden grössere Reparaturen bei Wohnungen mit Pilzbildung, welche meist durch die wärme gedämmte Aussenfassade entstanden sind. Viele technische Abklärungen haben ergeben, dass diese 1994 ausgeführte Wärmedämmung nicht perfekt zu den alten Mauern passt. Aber auch mit den Abwasser- und Gasleitungen, sowie der defekten Kanalisation haben wir hohe Kosten. Die Lebenszeit dieser Infrastruktur ist längst abgelaufen.

Nebst einigen zusätzlichen Sitzungen des Vorstandes sowie einem ganzen Wochenende hat dieser auch viele Informationen über den Weg bis zur Sanierung eingeholt. Es geht einerseits darum, zu wissen was man tun kann, aber auch was man tun muss, und andererseits ist es wichtig, dem Mieter eine zumutbare Veränderung aufzuzeigen. Wir wissen, dass in der finanziellen Frage, sprich Mietzinsaufschlag, jeder sehr individuell denkt. Wir müssen aber an alle appellieren, dass es hier um das Weiterbestehen der Baugenossenschaft Denzlerstrasse geht. Und diese kann nur mit günstigem Wohnraum weiterbestehen wenn eine kluge wirtschaftliche Lösung für die Sanierung gefunden wird. Dafür wird sich der Vorstand einsetzen.

Der Vorstand hat vor kurzem über die Vorhaben informiert. Ein Entscheid was gemacht werden soll, wird erst nach guten Abklärungen zu treffen sein.

Der Vorstand hatte 2003 zwölf reguläre Vorstandssitzungen, eine ganzes Weekend, mehrere Sitzungen zur Fusion, die Baukommissionssitzungen und einige Arbeit für die Vor- und Nachbearbeitung all der Themen. Ich bedanke mich bei allen im Vorstand, aber auch bei jenen ausserhalb dieses Gremiums, welche sich alle sehr stark für die BDZ engagierten. Wir haben uns auch über das grosse Interesse von Genossenschaffern gefreut. Unerfreulich sind dafür aber generelle Unterstellungen und Kritiken, die auf „Angstmache“ basieren.

Der um zwei Mitglieder vergrösserte Vorstand arbeitete sehr gut zusammen. Trotz ausgedehnten konstruktiven Diskussionen war man sehr entscheidungsfreudig. Dies hat auch mit der beruflichen Tätigkeit der Vorstandsmitglieder zu tun, dessen Wissen in der Vorstandstätigkeit oft hilfreich ist. V.a. stehen aber dem Vorstand zwei Personen sehr hilfreich zur Seite. Es ist dies die städtische Vertreterin Frau Inge Eisler, welche uns mit einem grossen juristischen Wissen unterstützt. Und dann natürlich unser Hauswart Herr Roland Frei, welcher das ganze Jahr in alleiniger Verantwortung die Wohnungsübergaben, die Handwerkerkontrolle, die Instandhaltung der gesamten Anlage und vieles mehr, zu bearbeiten hatte. Sein Aufwand war 2003 enorm hoch; wir bedanken uns deshalb ganz speziell bei Herrn Frei. Der Aufwand war dann auch der Grund, dass der Vorstand entschied, wieder einen zweiten Mann einzustellen. Die Wahl fiel auf Herrn Max Spieler, der am 3 Januar 04 seine Stelle antrat.

Die ehemaligen Vorstände der GBW schieden per Mitte 2003 aus. Wir bedanken uns herzlich für die finale Zusammenarbeit und hoffen, Sie können die zusätzliche freie Zeit geniessen.

Einen grossen Zulauf hatte auch das Genossenschaftsfest, zum ersten Mal in Gemeinsamkeit mit den neuen Genossenschaffterinnen und Genossenschaffern. Wir bedanken uns bei den Organisatoren Harald Hediger, Hansruedi Gerber und Gretel Müller, sowie bei allen die mitgeholfen haben. Das nächste Genossenschaftsfest findet am 20. August 2004 statt.

Beat Schwarz  
Präsident

---

## Wahlen 2004

Turnussgemäss müssen folgende Funktionen bestätigt oder neu gewählt werden:

Der Präsident

Der Vorstand schlägt Herrn Beat Schwarz für eine weitere Amtszeit vor.

Die Kassierin

Der Vorstand schlägt Frau Bettina Gysi für eine weitere Amtszeit vor.

Die Revisoren

Frau Gretel Müller und Herr Bruno Olbrecht stellen sich für eine weitere Amtszeit zur Verfügung. Der Vorstand unterstützt die Wiederwahl.

Frau De Font reichte den Rücktritt ein. Wir suchen ein/e neue/r Revisorin / Revisor. Bitte melden Sie sich im BDZ Büro oder bei einem der Vorstandsmitglieder.

Für alle zu wählenden Funktionen, können direkt an der GV Neu- oder Gegenkandidaten zur Wahl vorgeschlagen werden.

---

Weitere Funktionen, die 2005 zu bestimmen sind:

Vizepräsident, Herr Yves Junod

Aktuarin, Frau Sonja Rossini

Beisitzerin Denzlerstr., Frau Marina Maissen

Beisitzer Wipkingen I, Herr Stefan Kern

Beisitzer Wipkingen II Herr Harald Hediger

# Kommentar zur Jahresrechnung 2003 der Kassierin

---

Die Buchhaltung der GBW wurde bis Mitte Jahr durch den Kassier Richard Rauch geführt und per 30.06.2003 abgeschlossen. Die Kontrollstelle der GBW, Andrea Stadler, Martin Ghisletti und Flurin Senn haben diesen Abschluss geprüft. Herr Richard Rauch übergab anschliessend die Buchhaltung an die Kassierin der BDZ. Sämtliche Buchungen ab 31.12.2002 wurden nun in der BDZ nachgebucht und in unseren Kontoplan eingegliedert. Die Revisoren der BDZ prüften die gesamte Rechnung ab 31.12.2002. Für die saubere und ordentliche Übergabe der Buchhaltung danke ich dem Kassier und der Kontrollstelle der ehemaligen GBW.

## BILANZ

Das Vermögen und die Schulden der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Wipkingen (GBW) werden bis ein Jahr nach dem 3. Schuldeneruf separat geführt. Die aufgeführten Aktiven und Passiven zeigen im 2002 und im 2003 die fusionierte Bilanz.

**Aktiven:** Die Konti und Wertschriften weisen einen höheren Bestand aus; wir sparen für unsere Zukunft. Es wurde eine Kassenobligation mit Laufzeit von 2 Jahren gekauft. Unsere Wertschriften werden erhöht. Somit erhalten wir günstigere Depotgebühren.

Aufgrund der laufenden Grossrenovierungen weist das Konto Vorsteuern Investitionen / übriger Betriebsaufwand einen grösseren Bestand aus.

Die Bauetappen 3 und 4 konnten buchhalterisch noch nicht definitiv abgeschlossen werden. Es gehen immer noch Rechnungen ein. Erst wenn die definitiven Bauabrechnungen und die Schätzungsanzeigen der Gebäudeversicherung vorliegen, können, nach Rücksprache mit dem Büro für Wohnbauförderung, die neu renovierten Häuser ins Konto Liegenschaften überführt werden. Die neuen Wohnungen sind somit noch nicht im Liegenschaftsverzeichnis aufgeführt.

**Passiven:** Die Hypothekarschuld bei der Pensionskasse der Stadt Zürich wurde gemäss Amortisationsplan um Fr. 28'000 reduziert. Die Baukreditkonti werden wir im 2004 in Hypotheken umwandeln, mit dem Ziel möglichst lange von den heutigen tiefen Zinsen zu profitieren.

## BETRIEBSRECHNUNG

Zur Steigerung des Informationsgehalts und für den Vorjahresvergleich zeigen wir die Erfolgsrechnung 2003 der BDZ und der GBW einzeln und im Total. In der Betriebsrechnung sind die folgenden Punkte zu erwähnen:

**Aufwand:** Dank des tiefen Zinsniveaus konnten wir bei den Passivzinsen einiges einsparen. Die übrigen Schuldzinsen beinhaltet die Zinsabrechnung des Steueramtes der Stadt Zürich aus 2001.

Beim Personalaufwand werden höhere Ausgaben für AHV/IOV/EO/ALV-Beiträge ausgewiesen, obwohl die Gehaltskosten gesunken sind. Wir rechneten für alle ausbezahlten Entschädigungen die nötigen Beiträge ab. Die übrigen Personalkosten beinhalten eine Risikobeitragsnachzahlung von 1997 an die Pensionskasse der Stadt Zürich. Die Pensionskasse musste sich einem Gerichtsentscheid beugen und diese Beitragszahlung von den angeschlossenen Unternehmen einfordern.

Mit den Renovierungen der Etappe 3 und 4 (Denzlerstrasse 37/35 und 33/31) wurde auch laufender Unterhalt nachgeholt. Aus diesem Grund wurden rund Fr. 235'000 über den Unterhalt an Gebäuden verbucht. Die Sanierung der Heizung Breitensteinstrasse konnte abgeschlossen werden. Gesamtkosten 2002/2003 Fr. 138'612.

In der ersten Jahreshälfte wurde, zur Entlastung des Hauswarts (beschäftigt mit Zügelorganisation der Mieter Denzlerstrasse), ein Gärtner für die Umgebungsarbeiten in Wipkingen beauftragt. Gleichzeitig mit dem Bau Etappe 3 und 4 wurden die entsprechenden Kanalisationen saniert. Im Sydefädeli 16 wurde der Kanalisationsschacht saniert.

Der Gesamtbetrag Energie, Ver- und Entsorgung enthält die Entsorgung des alten und unbrauchbaren Heizöls aus den Tanks der ehemaligen Heizung Breitensteinstrasse, höhere Gaskosten der Warmwasserversorgung Wipkingen II, Reparaturen und eine Boilererneuerung Wipkingen II.

In den Erneuerungsfonds und das Abschreibungskonto wurden die erforderlichen Einlagen getätigt.

**Ertrag:** Am 1. Juni 2003 wurde die Mietzinssenkung BDZ vorgenommen, für Wipkingen II kam diese per 1. Oktober zum tragen. Die Leerstände betreffen vor allem die Wohnungen, die sich im Bau befinden. Infolge des Baus ergeben sich auch geringere Einnahmen für die Treppenhausreinigung, welche auf der Ausgabenseite auch eingespart wurden.

Da keine Festgeldanlagen mehr getätigt werden konnten, fallen die Aktivzinsen kleiner aus.

Der Betriebsvorschlag 2003 beläuft sich nach allen gesetzlich erforderlichen Einlagen auf Fr. 31'199.83. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung die Anteilscheine mit 2,5 % zu verzinsen.

Bettina Gysi  
Kassierin

# Bilanz per 31. Dezember 2003

Aktiven	2003 Fr.		Fusionsbilanz 2002 Fr.		Veränderung abs.
<b>Umlaufvermögen</b>					
Kasse	721.50		752.20		-30.70
Postcheck	326'019.36		134'537.53		191'481.83
Zürcher Kantonalbank	239'997.95		50'755.55		189'242.40
Migros Bank	66'125.27		121'449.02		-55'323.75
Migros Bank Anlagesparkonto	388'501.35		683'598.30		-295'096.95
Wertschriften	856'353.00		756'353.00		100'000.00
Eidgenössische Steuerverwalt.	8'224.25		9'368.60		-1'144.35
Guthaben gegenüber Mietern	3'962.95		10'729.40		-6'766.45
übrige Debitoren	1'500.00		1'500.00		0.00
Vorsteuern Inv./übriger B.A.	96'853.70		4'060.30		92'793.40
<i>Aktive Rechnungsabgrenzung:</i>					
Verrechnungskonto Nebenkosten	62'796.45		117'472.90		-54'676.45
Transitorische Aktiven	9'421.50		54.75		9'366.75
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>2'060'477.28</b>	9.78%	<b>1'890'631.55</b>	10.28%	<b>169'845.73</b>
<b>Anlagevermögen</b>					
Liegenschaften	16'402'000.00		16'402'000.00		0.00
Bau Etappe 4	1'100'000.00		0.00		1'100'000.00
Bau Etappe 3	1'500'000.00		57'900.00		1'442'100.00
Bau Heizung Breitensteinstrasse	0.00		44'000.00		-44'000.00
Mobilien	1.00		1.00		0.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>19'002'001.00</b>	90.22%	<b>16'503'901.00</b>	89.72%	<b>2'498'100.00</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>21'062'478.28</b>	100%	<b>18'394'532.55</b>	100%	<b>2'667'945.73</b>

Passiven	2003 Fr.		Fusionsbilanz 2002 Fr.		Veränderung abs.
<b>Fremdkapital</b>					
Hypotheken	9'213'000.00		9'241'000.00		-28'000.00
Kreditoren	13'413.05		24'165.85		-10'752.80
Umsatzsteuern	94'831.00		4'853.40		89'977.60
Migros Bank Baukredit 3. Etappe	1'160'151.85		0.00		1'160'151.85
Migros Bank Baukredit 4. Etappe	965'169.55		0.00		965'169.55
<i>Passive Rechnungsabgrenzung:</i>					
Transitorische Passiven	41'014.75		51'942.80		-10'928.05
Mieter Vorauszahlungen	174'925.95		130'390.55		44'535.40
Vorausbezahlte Heizkosten	128'121.40		117'788.40		10'333.00
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>11'790'627.55</b>	55.98%	<b>9'570'141.00</b>	52.03%	<b>2'220'486.55</b>
<b>Wertberichtigungen</b>					
Amortisationskto. (Abschreibungskto.)	4'491'200.00		4'409'145.00		82'055.00
<b>Total Wertberichtigungen</b>	<b>4'491'200.00</b>	21.32%	<b>4'409'145.00</b>	23.97%	<b>82'055.00</b>
<b>Fonds</b>					
Erneuerungsfonds	3'304'400.00		2'969'080.50		335'319.50
Mietzinsreservefonds	50'000.00		50'000.00		0.00
Rückstellung Kanalisation	100'000.00		100'000.00		0.00
<b>Total Fonds</b>	<b>3'454'400.00</b>	16.40%	<b>3'119'080.50</b>	16.96%	<b>335'319.50</b>
<b>Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Genossenschaftskapital und Kaution	952'950.00		928'250.00		24'700.00
Gesetzliche Reserven	132'300.00		130'240.00		2'060.00
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1'085'250.00</b>	5.15%	<b>1'058'490.00</b>	5.75%	<b>26'760.00</b>
<b>Abschluss</b>					
Gewinnvortrag Vorjahr	209'800.90	1.00%	209'738.24	1.14%	62.66
Betriebsvorschlag	31'199.83	0.15%	27'937.81	0.15%	3'262.02
<b>Bilanzsumme</b>	<b>21'062'478.28</b>	100%	<b>18'394'532.55</b>	100%	<b>2'667'945.73</b>

# Betriebsrechnung 2003

Aufwand	2003 Fr.	2002 Fr.	2002 Fr.	2002 Fr.	Veränderung abs.
		BDZ + GBW	BDZ	GBW	
<b>Passivzinsen</b>					
Hypothekarzinsen	332'399.00	353'706.60	304'324.80	49'381.80	-21'307.60
übrige Schuldzinsen	110.60	0.00	0.00	0.00	110.60
<b>Total Passivzinsen</b>	<b>332'509.60</b>	<b>353'706.60</b>	<b>304'324.80</b>	<b>49'381.80</b>	<b>-21'197.00</b>
<b>Steuern und Beiträge</b>					
Bundes-, Staats- und Gemeindesteuern	2'986.30	-17'778.05	-21'174.75	3'396.70	20'764.35
<b>Total Steuern und Beiträge</b>	<b>2'986.30</b>	<b>-17'778.05</b>	<b>-21'174.75</b>	<b>3'396.70</b>	<b>20'764.35</b>
<b>Versicherungsprämien</b>					
Sachversicherungen	13'184.30	12'808.30	8'718.80	4'089.50	376.00
Gebäudeversicherungen	14'308.45	11'625.40	9'395.25	2'230.15	2'683.05
<b>Total Versicherungsprämien</b>	<b>27'492.75</b>	<b>24'433.70</b>	<b>18'114.05</b>	<b>6'319.65</b>	<b>3'059.05</b>
<b>Personalaufwand</b>					
Gehälter Hauswart und Hilfspersonal	139'918.15	172'779.10	162'959.00	9'820.10	-32'860.95
AHV/IV/EO/ALV-Beiträge Arbeitgeber	19'856.20	13'744.30	13'744.30	0.00	6'111.90
Unfallversicherung	4'167.50	5'330.00	5'330.00	0.00	-1'162.50
Pensionsversicherung	9'709.80	36'436.80	36'436.80	0.00	-26'727.00
übrige Personalkosten	2'244.10	885.70	885.70	0.00	1'358.40
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>175'895.75</b>	<b>229'175.90</b>	<b>219'355.80</b>	<b>9'820.10</b>	<b>-53'280.15</b>
<b>Unterhalt und Reparaturen</b>					
Unterhalt an Gebäuden	253'684.05	81'365.60	81'365.60	0.00	172'318.45
Dachdecker- und Spenglerarbeit	4'549.70	1'953.45	726.25	1227.2	2'596.25
diverse äussere Arbeiten	0.00	2'234.85	2'234.85	0.00	-2'234.85
Innenrenovationen	120'476.95	121'887.00	121'290.70	596.3	-1'410.05
<i>-Einnahmen/Weiterverrechnung</i>	<i>-1'009.90</i>	<i>-13'336.30</i>	<i>-13'336.30</i>	<i>0.00</i>	<i>12'326.40</i>
Erneuerung von Böden	57'968.10	74'062.80	74'062.80	0.00	-16'094.70
<i>-Einnahmen/Weiterverrechnung</i>	<i>-75.20</i>	<i>-7'899.00</i>	<i>-7'899.00</i>	<i>0.00</i>	<i>7'823.80</i>
Waschautomaten und Tumbler	42'854.60	30'169.05	29'061.65	1'107.4	12'685.55
Kühlschränke, Kochherde, Geschirrspüler	10'190.15	24'754.20	21'884.35	2'869.85	-14'564.05
diverse sanitäre Installationen	6'078.55	11'861.85	9'821.95	2'039.90	-5'783.30
<i>-Einnahmen/Weiterverrechnung</i>	<i>-1'209.90</i>	<i>-1'069.35</i>	<i>-1'069.35</i>	<i>0.00</i>	<i>-140.55</i>
diverse Elektroanlagen	3'060.70	4'135.05	3'491.40	643.65	-1'074.35
<i>-Einnahmen/Weiterverrechnung</i>	<i>-120.70</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	<i>-120.70</i>
Heizungsanlagen	8'889.05	12'986.05	9'936.15	3049.9	-4'097.00
Sanierung/Umbau Heizung Breitensteinstr.	71'890.40	67'281.85	67'281.85	0.00	4'608.55
Aussenanlagen	48'900.95	150'454.70	141'332.75	9'121.95	-101'553.75
Bauarbeiten (Kanalisation, Gasleitung etc.)	823.15	94'603.55	94'603.55	0.00	-93'780.40
Sanierung Kanalisation Denzlerstr.	54'592.00	0.00	0.00	0.00	54'592.00
Sanierung Kanalisation Breitensteinstr.	8'263.20	0.00	0.00	0.00	8'263.20
diverses Unterhalt und Reparaturen	69'528.24	53'814.34	51'652.55	2'161.79	15'713.90
<i>-Einnahmen/Weiterverrechnung</i>	<i>-11'368.65</i>	<i>-6'868.50</i>	<i>-6'868.50</i>	<i>0.00</i>	<i>-4'500.15</i>
<b>Total Unterhalt und Reparaturen</b>	<b>747'965.44</b>	<b>702'391.19</b>	<b>679'573.25</b>	<b>22'817.94</b>	<b>45'574.25</b>

Aufwand	2003 Fr.	2002 Fr.	2002 Fr.	2002 Fr.	Veränderung abs.
		BDZ + GBW	BDZ	GBW	
<b>Energie, Ver- und Entsorgung</b>					
Elektrizität	18'376.90	13'236.60	8'711.85	4'524.75	5'140.30
-Einnahmen/Weiterverrechnung	-2'482.80	-3'061.90	-2'771.90	-290	579.10
Öl (Verluste)	4'978.40	0.00	0.00	0.00	4'978.40
Gas	12'248.55	9'235.53	42.28	9193.25	3'013.02
-Einnahmen/Weiterverrechnung	-445.75	0.00	0.00	0.00	-445.75
diverses Warmwasservers. / Boiler Wipk2	19'678.35	926.70	0.00	926.7	18'751.65
Wasserversorgung	117'031.15	116'308.25	83'713.65	32'594.60	722.90
-Einnahmen/Weiterverrechnung	-821.35	-6'020.65	-6'020.65	0.00	5'199.30
Kehrriechtabfuhr	37'134.55	35'417.95	30'475.65	4'942.30	1'716.60
Reinigungsmaterial	553.25	1'892.15	1'892.15	0.00	-1'338.90
Ersatzteile für Masch., Geräte	616.10	575.85	575.85	0.00	40.25
Cablecom - Empfangsgebühren	11'874.15	11'286.65	0.00	11286.65	587.50
<b>Total Energie, Ver- und Entsorgung</b>	<b>218'741.50</b>	<b>179'797.13</b>	<b>116'618.88</b>	<b>63'178.25</b>	<b>38'944.37</b>
<b>Büro- und Verwaltungsaufwand</b>					
Vorstandsentschädigung	77'750.00	79'280.00	53'300.00	25'980.00	-1'530.00
Kontrollstelle	1'100.00	1'050.00	600.00	450.00	50.00
Büroräumlichkeiten/Archiv/Veloraum	10'807.15	10'982.95	8'282.95	2700	-175.80
Generalversammlung	11'078.95	10'907.85	9'011.35	1'896.50	171.10
Bank- und Postcheckspesen	3'440.68	3'904.23	2'941.85	962.38	-463.55
Telefon, Porti	3'635.95	3'855.85	3'771.65	84.20	-219.90
-Einnahmen/Weiterverrechnung	-234.50	-506.90	-506.90	0.00	272.40
Allgemeiner Aufwand	66'163.03	68'134.76	31'436.01	36'698.75	-1'971.73
<b>Total Büro- und Verwaltungsaufwand</b>	<b>173'741.26</b>	<b>177'608.74</b>	<b>108'836.91</b>	<b>68'771.83</b>	<b>-3'867.48</b>
<b>Abschreibungen und Fondseinlagen</b>					
Abschreibungen auf Mobilien	9'063.20	8'967.10	8'967.10	0.00	96.10
Erneuerungsfonds	335'319.50	451'605.55	280'065.55	171'540.00	-116'286.05
Amortisationskonto (Abschreibungskonto)	82'055.00	125'541.45	85'956.45	39'585.00	-43'486.45
übrige Fondseinlagen/Rückstellungen	0.00	10'000.00	10'000.00	0.00	-10'000.00
Nebenkosten der Leerstände	2'108.97	1'207.09	1'207.09	0.00	901.88
<b>Total Abschreibungen u. Fondseinlagen</b>	<b>428'546.67</b>	<b>597'321.19</b>	<b>386'196.19</b>	<b>211'125.00</b>	<b>-168'774.52</b>
<b>Total Aufwand</b>	<b>2'107'879.27</b>	<b>2'246'656.40</b>	<b>1'811'845.13</b>	<b>434'811.27</b>	<b>-138'777.13</b>
<b>Betriebsvorschlag</b>	<b>31'199.83</b>	<b>27'937.81</b>	<b>25'361.08</b>	<b>2'576.73</b>	<b>3'262.02</b>
	<b>2'139'079.10</b>	<b>2'274'594.21</b>	<b>1'837'206.21</b>	<b>437'388.00</b>	<b>-135'515.11</b>



Ertrag	2003 Fr.	2002 Fr.	2002 Fr.	2002 Fr.	Veränderung abs.
		BDZ + GBW	BDZ	GBW	
<b>Mietzinseinnahmen</b>					
Nettomieten Wohnungen	1'973'573.00	2'043'440.00	1'637'684.00	405'756.00	-69'867.00
Nettomieten Gewerberäume	86'892.00	86'892.00	74'376.00	12'516.00	0.00
Ertragsminderung durch Leerstände	-57'184.80	-2'909.85	-2'909.85	0.00	-54'274.95
Mieten Garagen und Parkplätze	24'200.00	24'230.00	13'130.00	11'100.00	-30.00
<b>Total Mietzinseinnahmen</b>	<b>2'027'480.20</b>	<b>2'151'652.15</b>	<b>1'722'280.15</b>	<b>429'372.00</b>	<b>-124'171.95</b>
<b>Nebenkosten-Pauschalen</b>					
Treppenhausreinigung	68'513.05	71'521.00	69'361.00	2160	-3'007.95
Allg. Strom	9'480.30	10'117.60	10'117.60	0.00	-637.30
<b>Total Nebenkosten-Pauschalen</b>	<b>77'993.35</b>	<b>81'638.60</b>	<b>79'478.60</b>	<b>2160</b>	<b>-3'645.25</b>
<b>Aktivzinsen</b>					
Bankguthaben, Postcheckkonto	8'746.25	15'816.15	13'320.15	2496	-7'069.90
Wertschriftenertrag	14'752.85	13'240.00	9'880.00	3360	1'512.85
<b>Total Aktivzinsen</b>	<b>23'499.10</b>	<b>29'056.15</b>	<b>23'200.15</b>	<b>5'856.00</b>	<b>-5'557.05</b>
<b>Neutraler Ertrag</b>					
Einnahmen Plakataushang	4'952.45	4'914.55	4'914.55	0.00	37.90
Sonstiger neutraler Ertrag	5'154.00	7'332.76	7'332.76	0.00	-2'178.76
<b>Neutraler Ertrag</b>	<b>10'106.45</b>	<b>12'247.31</b>	<b>12'247.31</b>	<b>0.00</b>	<b>-2'140.86</b>
<b>Total Ertrag</b>	<b>2'139'079.10</b>	<b>2'274'594.21</b>	<b>1'837'206.21</b>	<b>437'388.00</b>	<b>-135'515.11</b>

### Antrag des Vorstandes über die Gewinnverwendung

2003 Fr.

Gewinnvortrag 2002	209'800.90
Betriebsvorschlag 2003	<u>31'199.83</u>
Zur Verfügung der Generalversammlung	<u>241'000.73</u>
Verzinsung des Genossenschafts- kapitals / Kautionen zu 2.5 %	23'214.75
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	2'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	<u>215'785.98</u>
	<u>241'000.73</u>

# Wertschriftenverzeichnis

## Wertschriftenverzeichnis per 31. Dezember 2003

Nominal oder Stückzahl	Bezeichnung	Fälligkeit	Bestand 31.12.2003
Fr. 40'000	3 % Kassenobligation ZKB	09.08.2004	40'000.00
Fr. 50'000	2 1/2 % Kassenobligation ZKB	23.01.2005	50'000.00
Fr. 100'000	3/4 % Kassenobligation ZKB	17.12.2005	100'000.00
Fr. 50'000	2 3/4 % Kassenobligation ZKB	23.01.2006	50'000.00
Stk 500	Anteile SWISSCA Bond SFR		50'500.00
Stk 120	Anteile ZKB-Fonds Einkommen		141'560.00
Stk 136	Anteile ZKB-Fonds Frankenertrag		140'968.00
Stk 250	Anteile ZKB-Fonds Zinsertrag		283'325.00
			<b>856'353.00</b>

## Entwicklung des Amortisationskontos und der Fonds 2003

### Erneuerungsfonds

Bestand am 1. Januar 2003	2'969'080.50
Abschluss 2003	335'319.50
Bestand am 31. Dezember 2003	<b>3'304'400.00</b>

### Mietzinsreservofonds

Bestand am 1. Januar 2003	50'000.00
Abschluss 2003	0.00
Bestand am 31. Dezember 2003	<b>50'000.00</b>

### Gesetzlicher Reservofonds

Bestand am 1. Januar 2003	130'240.00
Zuweisung gemäss Generalversammlung 24. April 2003	2'060.00
Bestand am 31. Dezember 2003	<b>132'300.00</b>

### Amortisationskonto (Abschreibungskonto)

Bestand am 1. Januar 2003	4'409'145.00
Abschluss 2003	82'055.00
Bestand am 31. Dezember 2003	<b>4'491'200.00</b>

# Verzeichnis der Liegenschaften per 31. Dezember 2003

Strasse / Nr.	PLZ / Ort	Kat.- Nr.	m <sup>2</sup>	Art:3 Mietobjekte pro Etappe	Vers. Nr.	Baujahr	Ursprünglicher Anlagewert	Erhöhungen	Anlagewert 31.12.2003	Gebäudeversicherung 2003 * Basiswert	Assekuranzwert
<b>KOLONIE DENZLERSTRASSE</b>											
<b>Etappe I</b>											
Denzlerstrasse 31	Bezug: 1.7.1924 8004 Zürich	5973	327.4	54.Wohnungen 19 2-Zimmer	3664	1923	1'426'553.90	5'363'000.00	6'789'553.90	1'488'000.00	13'392'000.00
Denzlerstrasse 33	8004 Zürich	5973	333.7	21 3-Zimmer	3665	1923	1'125'000.00			1'127'000.00	10'143'000.00
Denzlerstrasse 35	8004 Zürich	5973	340.3	2 3.5-Zimmer	3666	1923					
Denzlerstrasse 37	8004 Zürich	3051	348.4	8 4-Zimmer	3667	1923					
Denzlerstr. 39	8004 Zürich	3050	337.7	4 4.5-Zimmer	3668	1923					
Badenerstrasse 316	8004 Zürich	5280	350.6	2 Ladenlokale	3669	1923					
Agnestr. 33	8004 Zürich	3055	397.7		3663	1923					
<b>Etappe II</b>											
Denzlerstrasse 32	Bezug: 1.10.1926 8004 Zürich	4183	282.7	16.Wohnungen 1 2-Zimmer	3850	1926	301'553.90			361'000.00	3'249'000.00
Denzlerstrasse 34	8004 Zürich	3300	410.3	3 2.-Zimmer 5 3-Zimmer 7 4-Zimmer	3851	1926					
<b>KOLONIE WIPKINGEN 1</b>											
<b>Etappe III</b>											
Breitensteinstrasse 22	Bezug: 1.4.1929 8037 Zürich	4674	577.0	63.Wohnungen 8 2-Zimmer	1284	1928	2'297'739.05	4'675'707.05	6'973'446.10	2'527'000.00	22'743'000.00
Breitensteinstrasse 24	8037 Zürich	4675	606.4	50 3-Zimmer	1285	1928	1'236'526.30			1'459'000.00	13'131'000.00
Breitensteinstrasse 26	8037 Zürich	4676	608.3	5 4-Zimmer	1286	1928					
Breitensteinstrasse 28	8037 Zürich	4677	419.7		1287	1928					
Breitensteinstrasse 30	8037 Zürich	4678	608.2		1288	1928					
Breitensteinstrasse 32	8037 Zürich	4679	608.5		1289	1928					
Breitensteinstrasse 34	8037 Zürich	4680	656.7		1290	1928					
Im Sydefädeli 1	8037 Zürich	4672	686.9		1282	1929					
Im Sydefädeli 3	8037 Zürich	3089	692.2		1283	1929					
Hongerstrasse 77	8037 Zürich	4671	654.0		1281	1929					
<b>Etappe IV</b>											
Im Sydefädeli 5	Bezug: 1.4.1930 8037 Zürich	3113	655.7	48.Wohnungen 8 2-Zimmer	1415	1929	1'061'212.75			1'068'000.00	9'612'000.00
Im Sydefädeli 9	8037 Zürich	3114	679.2	38 3-Zimmer	1416	1929					
Im Sydefädeli 11	8037 Zürich	3115	699.2	2 5-Zimmer	1417	1929					
Im Sydefädeli 15	8037 Zürich	3116	717.5	1 Ladenlokal	1418	1929					
Im Sydefädeli 16	8037 Zürich	3120	783.4		1446	1929					
Hongerstr. 97	8037 Zürich	3120	-		1446	1929					
Hongerstrasse 89	8037 Zürich	3714	599.3		1424	1929					
Hongerstrasse 93	8037 Zürich	3713	713.2		1419	1929					
<b>KOLONIE WIPKINGEN 2</b>											
Breitensteinstrasse 18	8037 Zürich	4673	351.7	37.Wohnungen	870	1923	k.A.	k.A.	2'639'000.00	953'000.00	8'577'000.00
Hongerstrasse 68	8037 Zürich	4658	808.1	2 2-Zimmer	852	1923					
Hongerstrasse 70	8037 Zürich	4659	769.9	17 3-Zimmer	853	1923					
Hongerstrasse 71	8037 Zürich	4669	876.4	18 4-Zimmer	991	1925					
Breitensteinstrasse bei 18	8037 Zürich	4669	-	2 Ladenlokale	1016	1926					
Hongerstrasse 72	8037 Zürich	4660	869.7	1 sep Garagengebäude	854	1923					
Hongerstrasse 75	8037 Zürich	4670	455.6		871	1923					

\* Gebäudeversicherung 2003 = 900 % des Basiswertes

16'402'000.00      4'968'000.00      44'712'000.00

# Verzeichnis der Hypotheken per 31. Dezember 2003

	Ursprünglicher Bestand	Amortisiert bisher	Amortisiert 2003	Bestand 31.12.2003
<b>1. Rang</b>				
Pensionskasse der Stadt Zürich	2'807'000.00	196'000.00	28'000.00	2'583'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich (Wipk. 2)	k.A.	k.A.		100'000.00
Migros Bank	6'410'000.00	780'000.00		5'630'000.00
Zürcher Kantonalbank (Wipk. 2)	k.A.	k.A.		900'000.00
Diverse	495'200.00	495'200.00		0.00
<b>2. Rang</b>				
Diverse	1'139'620.00	1'139'620.00		0.00
	10'851'820.00	2'610'820.00	28'000.00	9'213'000.00

# Übersicht über das Genossenschaftskapital 2003

	Anteilscheine à Fr. 300.00
Bestand am 1. Januar 2003	928'250.00
Gezeichnetes Kapital 2003	69'900.00
Rückzahlungen 2003	998'150.00
Total gezeichnetes Kapital	45'200.00
	952'950.00

# Bericht der Kontrollstelle

---

Bericht der Kontrollstelle an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Denzlerstrasse

Als Kontrollstelle Ihrer Genossenschaft haben wir die auf den 31. Dezember 2003 abgeschlossene Jahresrechnung im Sinne der gesetzlichen und statutarischen Vorschriften geprüft.

Wir haben festgestellt, dass

- die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen,
- die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist,
- bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen Bewertungsgrundsätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten sind.

Aufgrund der Ergebnisse unserer Prüfungen empfehlen wir, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ferner bestätigen wir, dass der Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung Gesetz und Statuten entspricht.

Zürich, den 24. Februar 2004

Die Kontrollstelle

Bruno Olbrecht

Gretel Müller

Miriam De Font

# Unterhalt / Bautätigkeit / Heizkosten

## Unterhalt

Der Unterhalt an den Grundleitungen und in Gebäudeinneren verursacht durch Schimmelpilzbefall hat wieder zugenommen. Monatlich werden wir mit kleineren Überraschungen aufgrund defekter Leitungen konfrontiert. Aktuelles Beispiel ist die kürzliche Überschwemmung des Heizraums Breitensteinstrasse.



## Bautätigkeit

### Bauen 2003

Die Sanierungen der Liegenschaften an der Denzlerstrasse 31 & 33 konnte vorläufig abgeschlossen werden. Die Qualität der Arbeiten war leider nicht sehr befriedigend, wodurch umständliche Nachbesserungsarbeiten nötig waren und diese leider im bewohnten Zustand zum Ärger der MieterInnen. Die Arbeitsqualität im speziellen bei den Maler- und Gipserarbeiten widerspiegelt den Preisdruck in diesem Gewerbe. Die Preise liegen sehr tief, wodurch die Unternehmer bei ihrem Arbeitseinsatz sparen wo es nur geht. Die Bauarbeiten konnten zu sehr tiefen Konditionen vergeben werden, die Bauabrechnung viel dementsprechend tiefer aus, ca. 8 % unter dem Kostenvoranschlag. Das Interesse für die Dachwohnungen ist immens, die Genossenschaft hat mit dem Ausbau der Estriche einen sehr sinnvollen Schritt getätigt.

### Bauen 2004

Die Sanierung der Liegenschaft Agnesstrasse 33 steht für diese Jahr bevor. In Absprache mit den BewohnerInnen wurden, nach einer kurzen Projektkorrektur, die Ausbaulösungen gestaltet. In dieser Liegenschaft ist ebenfalls der Ausbau der Estriche zu einer Wohnung vorgesehen. Die Wohnungen im Erdgeschoss werden zu einer 4.5 Zimmer Wohnung zusammengelegt, die Wohnungen vom 1. – 3. Obergeschoss werden in der heutigen Grösse beibehalten. Geplanter Baubeginn ist 21. Juni 2004, Bauvollendung 29. Oktober 2004

## Heizkosten

An der Breitensteinstrasse 28 ist im 2002 die Heizzentrale saniert worden. Hierbei sind die beiden Umstellbrandheizungskessel durch reine Gaskessel ersetzt worden. Durch die verbesserten Wirkungsgrade der Heizkessel prognostizierte Hobler Engineering eine Reduktion des Energiebedarfs von ca. 10 bis 15%. Auf Grund der hohen Energiekosten (Heizkosten) wurde die Hobler Engineering beauftragt die aktuelle Situation nochmals zu prüfen.

### Feststellungen

- Der effektive Energieverbrauch (Gasverbrauch) ist trotz einer Steigerung des WW-Verbrauchs und der Heizgradtage von 10% gegenüber dem letzten Jahr, um 3% gesunken.
- Die Reduktion des Energieverbrauchs mit einem vergleichbaren Jahr (WW-Verbrauch und Heizgradtage in gleicher Grössenordnung) beträgt rund 12%.
- Der resultierende Gaspreis ist in den letzten 4 Jahren stetig um ca. 10% gestiegen.
- Der Anlagewirkungsgrad der Heizungsanlage konnte durch die Sanierung der Heizkessel, um ca. 15% gesteigert werden.

### Zusammenfassung

Die Prognosen über den künftigen Anlagewirkungsgrad haben sich bestätigt. Der Wirkungsgrad der Heizungsanlage konnte durch die Sanierung der Heizkesselanlage um 15% verbessert werden. Bedingt durch die erhöhten Gaspreise, dem Mehrverbrauch an Warmwasser und Raumwärme (Heizgradtage) stiegen die Heizkosten im 2003 um ca. 10%.

# Neue GenossenschaftlerInnen

Bestand Ende 2002	213
Eintritte 2003	71 (wovon 55 von GBW aus Fusion)
Austritte 2003	16
<b>Bestand Ende 2003</b>	<b>268</b>

## Eintritte:

Barnewitz Sandra	Denzlerstrasse 31
Cadalbert Jmelda	Denzlerstrasse 34
Cadalbert Remo	Denzlerstrasse 35
Deragisch Fabienne	Badenerstrasse 316
Diezi Flavienne	Agnesstrasse 33
Egger Nicole	Denzlerstrasse 31
Fazli Melina	Breitensteinstr. 18
Fazli Mustafa	Breitensteinstr. 18
Fischer Daniel	Im Sydefädeli 16
Greco Josef	Hönggerstr. 77
Hartmann Patrick	Denzlerstrasse 37
Mitrovic Dragan	Im Sydefädeli 16
Niffenegger Miriam	Denzlerstrasse 35
Scherzer Priska	Denzlerstrasse 33
Zurkirchen Christian	Breitensteinstr. 32

---

## Todesfälle

Wir nehmen Abschied von den verstorbenen GenossenschaftlerInnen:

Bleiker Gertrud  
Büchler Marta  
Keller Rosmarie  
Rinderknecht Frieda  
Strahm Willy

und ehemaligen GenossenschaftlerInnen oder Angehörige von GenossenschaftlerInnen:

Barth Anna  
Bregoli-Battistini sen. Bruno

Der Vorstand spricht den Angehörigen sein herzliches Beileid aus.

# Vorstand / Verwaltung

**Präsident:**

Beat Schwarz  
Hagenackerweg 4  
8157 Dielsdorf

Tel. 044 854 06 73  
mail@bdz.ch

**Vizepräsident:**

Yves Junod  
Im Sydefädeli 9  
8037 Zürich

Tel. 043 268 58 54  
junod@bauagentur.ch

**Kassier:**

Bettina Gysi  
Dickbuch 91  
8354 Hofstetten ZH

Tel. 052 363 13 81  
r.b.gysi@swissonline.ch

**Beisitzer:**

Stefan Kern  
Im Sydefädeli 5  
8037 Zürich

Tel. 044 271 38 24  
ste.kern@bluemail.ch

**Beisitzer:**

Harald Hediger  
Hönggerstrasse 70  
8037 Zürich

Tel. 044 272 92 23  
harald.hediger@phys.ethz.ch

**Beisitzerin:**

Marina Maissen  
Denzlerstrasse 39  
8004 Zürich

Tel. 044 491 25 28  
marina\_maissen@yahoo.com

**Aktuarin:**

Sonja Rossini  
Breitensteinstrasse 22  
8037 Zürich

Tel. 044 271 65 12  
sonja.rossini@ubs.com

**Städt. Vertreterin:**

Inge Eisler  
Dolderstrasse 65  
8032 Zürich

Tel. 044 216 27 43  
inge.eisler@ted.stzh.ch

---

**Kontrollstelle:**

Bruno Olbrecht  
Reinhold Frei - Strasse 61  
8049 Zürich

Tel. 044 342 42 10

Miriam De Font  
Breitensteinstrasse 30  
8037 Zürich

Tel. 043 366 90 55

Gretel Müller  
Im Sydefädeli 5  
8037 Zürich

Tel. 044 273 38 22

---

**Hauswart:**

Roland Frei  
Im Sydefädeli 3  
8037 Zürich

Max Spieler  
Denzlerstrasse 37  
8004 Zürich

**Büro:**

Baugenossenschaft Denzlerstrasse  
Breitensteinstrasse 30  
8037 Zürich

Tel. 044 271 09 25  
Fax. 044 271 09 29

Bürozeiten 08:00 - 08:30 h

mail@bdz.ch  
www.bdz.ch