

BDZ BAUGENOSSENSCHAFT DENZLERSTRASSE ZÜRICH



**Jahresbericht
Jahresrechnung 2006**

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| Einladung zur 83. ordentlichen Generalversammlung | 03 |
| Protokoll der 82. ordentlichen Generalversammlung vom 18. Mai 2006 | 04 |
| Geschäftsbericht 2006 des Präsidenten | 10 |
| Kommentar zur Jahresrechnung 2006 der Kassierin | 12 |
| Bilanz per 31. Dezember 2006 | 14 |
| Betriebsrechnung 2006 | 15 |
| Wertschriftenverzeichnis / Amortisationskontos und Fonds | 18 |
| Verzeichnis der Liegenschaften | 19 |
| Hypotheken / Genossenschaftskapital | 20 |
| Bericht der Kontrollstelle | 21 |
| Bericht der Baukommission | 22 |
| Neue GenosschafterInnen / Todesfälle | 23 |
| Vorstand / Verwaltung | 24 |

Die Neugier steht immer an erster Stelle eines Problems, das gelöst werden will.

Galileo Galilei (1564–1642, italienischer Philosoph, Mathematiker, Physiker und Astronom)

| |
|---|
| IMPRESSUM |
| Herausgeber / Bezugsquelle: Baugenossenschaft Denzlerstrasse Breitensteinstrasse 30 8037 Zürich www.bdz.ch |
| Redaktion / Layout: Yves Junod |
| Reprografie und Druck: Lithop Electronic Media AG Mühlebachstrasse 43 8008 Zürich |
| 300 Exemplare April 2007 |

EINLADUNG ZUR 83. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Donnerstag, 10. Mai 2007, 19:00 Uhr
Ref. Kirchgemeindehaus, Am Wipkingerplatz, grosser Saal

Traktanden / Ablauf

- 18:30 Uhr Türöffnung
- 19:00 Uhr Nachtessen
- 20:00 Uhr Beginn GV
1. Wahl der Stimmenzähler
 2. a) Protokoll der 82. ordentlichen Generalversammlung vom 18. Mai 2006
 3. Jahresgeschäft
 - a) Jahresbericht
 - b) Bericht der Revisoren und Abnahme der Jahresrechnung 2006
 - c) Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages und Entlastung des Vorstandes
 4. Wahlen
 - a) Vizepräsident; Vorschlag des Vorstandes: Yves Junod, bisher
 - b) Aktuarin; Vorschlag des Vorstandes: Sonja Rossini, bisher
 - c) Beisitzer; Rücktritt von Marina Maissen (Wegzug)
Vorschlag des Vorstandes:
Stefan Kern, bisher
Harald Hediger, bisher
 5. Bericht der Baukommission; Ersatz-Neubauprojekt Wipkingen
 6. Anträge
 7. Diverses

Wir freuen uns auf ein zahlreiches und pünktliches Erscheinen unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Mit freundlichen Grüssen
Der Vorstand

Stellvertretung:

Eine Stellvertretung ist möglich durch den Ehepartner, sowie durch einen anderen Genossenschafter bzw. Genossenschafterin. Es ist maximal eine Stellvertretung möglich.

PROTOKOLL DER 82. ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG

Datum: 18. Mai 2006
Ort: Ref. Kirchgemeindehaus, Am Wipkingerplatz, grosser Saal
Beginn: 19.00 Uhr
Vorsitz: Beat Schwarz, Präsident

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der 81. ordentlichen Generalversammlung vom 21. April 2005
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) Kassier (Bestätigung)
 - c) Revisoren (Neuwahl)
5. Bericht der Baukommission
6. Anträge
7. Diverses

Begrüssung

Der Präsident und Vorsitzende Beat Schwarz begrüsst die Genossenschafterinnen und die Genossenschafter zur 82. ordentlichen Generalversammlung. Der Vorsitzende hält fest, dass der Jahresbericht und die Einladung zur Generalversammlung termingerecht versandt wurden.

Die 82. Generalversammlung wird somit offiziell als eröffnet erklärt.

Dem Vorstand sind keine Anträge zur heutigen Generalversammlung eingegangen. Die Traktanden sind auf Seite 2 im Jahresbericht abgedruckt.

Vorab dankt der Vorsitzende dem Verfasser des Jahresberichtes, Vizepräsident Yves Junod, für die gute und übersichtliche Darstellung. Weiter wird den Vorstandsmitgliedern für die geleistete Arbeit im vergangenen Jahr gedankt. Einige der Vorstandsmitglieder haben auch in der Baukommission mitgearbeitet, was für sie eine Doppelbelastung bedeutete. Ein Dankeschön für deren Einsatz geht auch an die Mitglieder der Baukommission.

Der Vorsitzende dankt auch all jenen, welche sich im vergangenen Jahr für die Genossenschaft eingesetzt haben. Sei es mit Arbeiten in der Umgebung oder auch in und an den Häusern und Wohnungen. Dem Hauswartsteam, Herrn Roland Frei und Herrn Hanspeter Schönenberger wird ebenfalls für die geleistete

Arbeit gedankt. Im letzten Winter hat es viel geschneit, es gab auch genug Aufwand mit Wohnungswechseln und zusätzlich mit Reparaturen jeglicher Art.

Anschliessend heisst der Vorsitzende die neu hinzugekommenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter willkommen. Im Jahr 2005 sind folgende Personen neu aufgenommen worden:

- | | | |
|---|-----------------------|-------------------|
| • | Baljak Ruzica | Hönggerstrasse 70 |
| • | Flückiger Thomas | Agnesstrasse 33 |
| • | Lehner-Höfliger Rosi | Hönggerstrasse 75 |
| • | Lika Evelyn | Agnesstrasse 33 |
| • | Meyer Philipp | Agnesstrasse 33 |
| • | Rajaratnam Jeyasri | Denzlerstrasse 32 |
| • | Rothenberger Andrea | Agnesstrasse 33 |
| • | Schneider Gesa | Denzlerstrasse 31 |
| • | Siapis Alexandros | Agnesstrasse 33 |
| • | Vallipuram Rajaratnam | Denzlerstrasse 32 |

Im Berichtsjahr 2005 und bis heute sind folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter gestorben:

- Wiederkehr Sinesius
- Schätti-Moser Bernhard

Die Anwesenden erheben sich und gedenken der verstorbenen Mitglieder.

Der Vorstand spricht den Angehörigen sein herzliches Beileid aus.

Ordentliches Geschäft

Wir zählen per 31.12.2005 237 Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Zu Beginn der Versammlung sind heute 100 GenossenschafterInnen mit Stimmrecht anwesend.

Traktandum 1 Wahl der Stimmzähler

- Vordere 3 Tische rechts (inkl. Vorstandstisch) Fr. V. Hunold
- Hintere 3 Tische rechts Hr. W. Stern
- Vordere 3 Tische links Fr. V. Hunkeler
- Hintere 3 Tische links Fr. M. Sirk

Die Versammlung stimmt dem Vorschlag zu.

Traktandum 2 Protokoll der 81. ordentlichen Generalversammlung vom 21. April 2005

Es erfolgen keine Wortmeldungen zum Protokoll der 81. ordentlichen Generalversammlung vom 21. April 2005, welches von der Kontrollstelle geprüft und abgenommen wurde. Das Protokoll wird somit als in Ordnung befunden und von der Versammlung verabschiedet.

Traktandum 3 Jahresgeschäft 2005

a) Jahresbericht

Der Vorsitzende verweist auf den schriftlich verfassten Jahresbericht, der auf Seite 10 ff. abgedruckt ist. Es erfolgen keine Wortmeldungen zum Jahresbericht.

Der Jahresbericht 2005 wird durch Erheben der Stimmkarte einstimmig genehmigt.

b) Abnahme der Jahresrechnung

Die Jahresrechnung und die Bilanz wurde den Genossenschaffern im Jahresbericht 2005 (ab Seite 13 ff.) unterbreitet. Der Kommentar und die Erklärungen dazu, sind auf Seite 12 abgedruckt.

Der Vorsitzende erläutert einige wesentliche Punkte:

1. Die Betriebsrechnung fiel auch im 2005 erfolgreich aus. In den Erneuerungsfonds und dem Amortisationsfonds konnten wieder beträchtliche Summen eingelegt werden.
2. Die Heizkosten an der Denzlerstrasse konnten massiv gesenkt werden. Dies ist der Tatsache zu verdanken, dass wir nicht den Energieträgern Heizöl und Gas ausgesetzt sind. Die Bewohner der Siedlung Denzlerstrasse profitieren von diesem Umstand.
3. Der Aufwand für die Häuser in Wipkingen nimmt stetig zu. Insbesondere die Aussenhüllen führen zu aufwändigen Reparaturarbeiten.

Das Wort zur Jahresrechnung 2005 wird nicht gewünscht.

Der Revisorenbericht zur Jahresrechnung 2005 wird von Herrn Olbrecht verlesen.

Die Jahresrechnung wird durch Handerheben ohne Gegenstimme genehmigt.

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

Der Verwendung des Reinertrages (Seite 16 des Jahresberichtes) mit einer Verzinsung der Anteilsscheine zu 2,5% sowie die Zuweisung an die gesetzliche Reserve gemäss Antrag des Vorstandes und der Entlastung des Vorstandes wird ohne Gegenstimme zugestimmt.

Der Vorstand bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen. Ein Dank geht auch an Frau Bettina Gysi für die ausgezeichnete Buchführung sowie für die verständlichen Kommentare und Erklärungen zur Jahresrechnung.

Traktandum 4 Wahlen

Eingangs dieses Traktandums erklärt der Vorsitzende, dass der Präsident und die Kassierin zur ordentlichen und turnusgemässen Wahl anstehen. Die Vorstandsmitglieder werden turnusgemäss alle 2 Jahre abwechselungsweise gewählt. Aus dem Vorstand stehen keine Demissionen an, d.h. die bisherigen Mitglieder stellen sich zur Wiederwahl. Zusätzlich steht dieses Jahr noch die Wahl der Revisionsstelle an.

a) Präsident (Bestätigung)

Es stellt sich zur Wiederwahl der bisherige Präsident, Beat Schwarz, welcher vom Vorstand empfohlen wird. Es werden keine anderen Vorschläge unterbreitet. Niemand meldet sich zu Wort.

| | Anzahl |
|--|--------|
| Total verteilte Stimmzettel | 100 |
| Eingegangene Stimmzettel | 99 |
| leere / andere Stimmzettel | 3 |
| absolutes Mehr | 51 |
| Anzahl Stimmzettel für die Wiederwahl von Beat Schwarz | 96 |

Beat Schwarz wird mit 96 Stimmen gewählt. Er bedankt sich für das ihm entgegengebrachte Vertrauen.

b) Kassierin (Bestätigung)

Frau Bettina Gysi stellt sich eine weitere Amtsperiode zur Verfügung. Der Vorstand empfiehlt die Wiederwahl von Bettina Gysi als Kassierin. Es werden keine anderen Vorschläge unterbreitet. Niemand meldet sich zu Wort.

| | Anzahl |
|--|--------|
| Total verteilte Stimmzettel | 100 |
| Eingegangene Stimmzettel | 99 |
| leere / andere Stimmzettel | 0 |
| absolutes Mehr | 51 |
| Anzahl Stimmzettel für die Wiederwahl von Bettina Gysi | 99 |

Bettina Gysi wird mit 99 Stimmen gewählt. Sie bedankt sich für das ihr entgegengebrachte Vertrauen.

c) Wahl der Revisoren bzw. der Revisionsstelle

Der Vorstand hat laut Statuten die Möglichkeit anstelle von Revisoren aus der Genossenschaft ein professionelles Treuhandbüro als Revisionsstelle vorzuschlagen.

Der Präsident erklärt, dass der Vorstand an dieser Generalversammlung eine professionelle Revisions- und Treuhandgesellschaft vorschlagen möchte. Gemäss Präsentation von Frau Bettina Gysi sind die Gründe dafür, dass das bisherige Revisorenteam nach der Revision der Jahresrechnung 2004 den Vorschlag brachte, eine professionelle Revisionsfirma für die Kontrolle der Jahresrechnung in Erwägung zu ziehen. Ausserdem möchte der Vorstand diese Option vorschlagen, weil voraussichtlich in der zweiten Hälfte 2007 die neue Revisionspflicht (Art. 727 OR) in Kraft treten wird. Diese neuen gesetzlichen Bestimmungen zwingen uns, bestimmte vom Gesetz vorgesehene Regelungen einzuhalten. Die Kassierin, Frau Bettina Gysi, wünscht sich zudem eine detailliertere Betrachtung der Bilanzierung der Anlagen. Mit einer professionellen Revisionsgesellschaft kann die BDZ sicher sein, dass die Rechnungsführung korrekt durchgeführt wird.

Aus den genannten Gründen schlägt der Vorstand die BDO Visura als professionelle Revisionsstelle vor. Der Vorstand hat diese Firma aus folgenden Gründen ausgewählt:

- Sehr grosse Erfahrung in der Prüfung von Baugenossenschaften, die das Rechnungsreglement der Stadt Zürich beachten (14 Referenzen in der Stadt Zürich)
- Effiziente Prüfungsabwicklung (1 Tag, 2 Revisoren, Kassier BDZ)
- Dipl. Wirtschaftsprüfer während der Prüfung als Mandatsleiter und Prüfer selbst Vorort
- Richtpreis CHF 7'000.- bis 8'000.- (Offerten lagen zwischen CHF 6'000 – 14'000.-)
- Verfügbarkeit zur Teilnahme an der GV
- Erhöhte Sicherheit für unsere Geldgeber (Banken und Versicherungen)

Einige Genossenschafter melden sich zu Wort und stellen Fragen zu den genannten Begründungen. Insbesondere wird nach einer vertieften Erklärung zur besseren Kreditwürdigkeit (Banken Rating) gefragt. Nach den Wortmeldungen wird zur Wahl geschritten.

Soll die BDO Visura ab 2007 (Jahresrechnung 2006) mit der professionellen Revision beauftragt werden?

| | Anzahl |
|--|--------|
| Total verteilte Stimmzettel | 102 |
| Eingegangene Stimmzettel | 101 |
| leere / andere Stimmzettel | 2 |
| absolutes Mehr | 52 |
| Anzahl Stimmzettel für die Wiederwahl von Beat Schwarz | 90 |

Anzahl Stimmzettel für die Wahl der BDO Visura als professionelle Revisionsstelle 90

Die BDO Visura wird mit 90 Stimmen gewählt.

Traktandum 5 Bericht der Baukommission

Der Vizepräsident, Yves Junod, und das Baukommissionsmitglied, Marc Briefer, informieren über die laufenden Bauprojekte. Eine Zusammenfassung der Präsentation ist im Jahresbericht auf Seite 24 unter dem Titel ‚Bauprojekte 2006‘ abgedruckt.

Traktandum 6 Anträge

Es sind keine Anträge eingegangen.

Traktandum 7 Diverses

a) Hausordnung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Hausordnung integrierender Bestandteil der Mietverträge ist. Insbesondere wird auf das Problem verwiesen, dass es aus feuerpolizeilichen Gründen untersagt ist, im Treppenhaus Gegenstände zu deponieren. Ausserdem wird in diesem Zusammenhang auf die gegenseitige Rücksichtnahme unter den Mietern appelliert.

b) Genossenschaftsfest

Das Genossenschaftsfest findet am Freitag, 18. August 2006 statt.

Nachtessen und Getränke werden den Genossenschaftlern offeriert. Ein ganz besonderes Dankeschön geht auch an die Pfadiabteilung, die den ganzen Abend für zufriedene Gäste gesorgt hat.

Der Vorsitzende beendet die 82. Generalversammlung und wünscht allen einen guten Appetit und eine gute Heimkehr.

Schluss der Sitzung 20.15 Uhr

Beat Schwarz
(Präsident und Vorsitzender)

Sonja Rossini
(Aktuarin und Protokollführerin)

GESCHÄFTSBERICHT 2006 DES PRÄSIDENTEN

Das Geschäftsjahr 2006 war ein aussergewöhnlich intensives Jahr. Im Zentrum der Tätigkeit von Vorstand und Baukommission stand die Durchführung des Studienauftrages für das Ersatz-Neubauprojekt Wipkingen.

Auf die monatlichen Sitzungen des Vorstandes folgten ebenso viele Sitzungen der Baukommission. Der Vorstand führte die Geschäfte wie bisher souverän und steuerte die Geschehnisse der Projektvorhaben. Einer der wichtigsten Punkte war die Finanzplanung für die Zukunft. Unsere Kassierin Frau Bettina Gysi und unser Beisitzer Herr Stefan Kern waren dank ihrer grossen Fachkenntnisse in der Lage, uns eine kompetente Finanzplanung präsentieren zu können. Unser Vizepräsident Herr Yves Junod steuerte das Schiff Baukommission mit höchster Professionalität und erreichte eine erfolgreiche Durchführung des Studienauftrages. Die Protokolle von Frau Sonja Rossini waren für die vielen Gespräche und Sitzungen eine äusserst wichtige Stütze. Die sachlich kritischen Fragen, Einwände und Ideen unserer Beisitzer Herr Harald Hediger und Frau Marina Maissen, halfen dem Team, dass kein Argument vergessen und an alles gedacht wurde. Unsere städtische Vertreterin Frau Inge Eisler gab uns jederzeit die richtigen juristischen Inputs, um derartige Fragen richtig lösen zu können. Und nicht zuletzt auch unsere beiden Hauswarte Herr Roland Frei und Herr Hanspeter Schönenberger, nahmen durch ihre selbständige und gewissenhafte Arbeit dem Vorstand viel Arbeit ab. Die erfreulichen Rückmeldungen der Mieterinnen und Mieter über deren Einsatz waren sehr zahlreich.

Auch zu erwähnen ist die Tätigkeit unserer neuen Revisionsstelle, welche uns in unserem Weg bestätigt hat und zusätzlich einzelne Aspekte neu beleuchten konnte.

Ich erwähne die Namen und Tätigkeiten unseres Teams deshalb, weil es mir für äusserst wichtig erscheint, dass in einem Betrieb, bzw. Unternehmen wie es die BDZ ist, Profis am Werk sind. Dank der guten Fachkompetenz und der Führungsqualitäten, sowie dem hohen Verantwortungsbewusstsein können wir diese Firma effizient und erfolgreich führen. Dies heisst aber keineswegs, dass es nicht noch Potential gibt, sich zu verbessern.

Im vergangenen Jahr hatten wir grundsätzlich nicht weniger Probleme als früher. Einerseits ist das Bewusstsein Genossenschafter zu sein, und damit auch eine Eigenverantwortung für die Gegenwart und die Zukunft zu haben, gestiegen. Andererseits stellen wir aber immer häufiger fest, dass gewisse Mieterinnen oder Mieter es nicht so genau nehmen mit den finanziellen Verpflichtungen. Es benötigt immer einen zusätzlichen Aufwand säumige Mieter zu mahnen.

Es sei hier zudem erwähnt, dass die Gerüchte, u.a. ein Teil der Genossenschaft könnte verkauft werden, ein absoluter Unsinn sind. Wer solche Unwahrheiten in die Welt setzt und dies ständig verbreitet, handelt fahrlässig. Ausserdem kennt er die Statuten nicht, die ein Verkauf von Liegenschaften nicht zulassen.

Durch den Umstand, dass einige Mieter-Mutationen mehr als in den vergangenen Jahren zu verzeichnen waren, kommen wir durch die befristeten Mietverträge immer mehr an unser Ziel heran, so dass wir die Umsiedlung während des Neubaus mit eigenem Angebot bewältigen können. Auch die einzelnen Wohnungsrenovierungen wurden nicht zurückgestellt. Wir werden die Wohnungen auch weiterhin pflegen und nicht vergammeln lassen.

Einen erfreulichen Bericht haben wir von der Energiebilanz an der Denzlerstrasse erhalten. Die Grundwasser-Wärmepumpen-Anlage läuft nun vorzüglich und konnte uns einiges an Kosten einsparen. Während die Kosten an der Denzlerstrasse in den vergangenen drei Jahren bei durchschnittlich 3 Rp/kWh stehen blieb, stiegen die Kosten in Wipkingen mit der Oel- und Gaskesselanlage auf bis zu 7 Rp/kWh. Das Ingenieurbüro hat berechnet, dass bei Neubauten ein riesiges Potential an Einsparungen vorhanden ist. Dies freut uns natürlich, da wir mit der Anlage an der Denzlerstrasse in der Stadt oekologiemässig führend sind. Wir werden diese Erkenntnisse nun in die Neubau-Projektierung Wipkingen einfließen lassen.

In den Jahresbericht gehört selbstverständlich auch ein grosser Dank an all jene die in der Genossenschaft freiwillig mitwirken. Da sind zum einen Frau Gretel Müller und Herr Hansruedi Gerber, welche zusammen mit dem Hauswartteam wiederum ein stimmungsvolles Genossenschaftsfest auf die Beine stellten. Herzlichen Dank allen, auch jenen Heinezmännchen, welche feine Kuchen und Salate mitgebracht haben.

Zum anderen aber auch ein Dank an die Mitglieder der Baukommission, welche mit viel Engagement und Zeit unsere Zukunft mitgestalten. Die Bauko hat sich nun nach dem Abschluss des Studienauftrages aufgelöst. Wie sich diese nun nach dem positiven Entscheid vom 22. März 07 weiter konstituiert, hängt von der Projektorganisation für den Neubau ab.

Zum Schluss möchte ich mich im Namen des Vorstandes, der Baukommission und auch ganz persönlich bei Ihnen für das grosse Vertrauen, das Sie uns entgegenbringen, herzlich bedanken. Wir haben das in den vergangenen Monaten während unseren vielen Kontakten mit den Genossenschafterinnen und Genossenschafter stark gespürt. Unsere Arbeit wurde an der a.o. Generalversammlung vom 22. März 2007 mit einem sehr guten Resultat verdankt. Wir haben uns sehr gefreut über Ihr Vertrauen und werden weiterhin alle Bedürfnisse ernst nehmen und diese umsetzen, wo immer es möglich ist.

Beat Schwarz
Präsident

KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG 2006 DER KASSIERIN

BILANZ

Aktiven: Das Umlaufvermögen ist weiter gewachsen. Unser Vermögen wurde vor allem in Festgeldlagen angelegt, wo wir Zinsen zwischen 1,09% und 1,64% erhielten. Aufgrund des allgemein gestiegenen Zinsniveaus, musste bei den Wertschriften ein Buchverlust von rund 1% hingenommen werden. Die hohe Liquidität wird weiter aufrecht erhalten, da von der kommenden Detailplanung bis zum Baubeginn und Baukreditsprechung die Kosten aus eigenen Mittel überbrückt werden müssen.

Die Vor-Projektierung Wipkingen wurde abgeschlossen und die Kosten als ausserordentlicher Aufwand verbucht. Sie stellen heute weder Wertvermehrung noch Werterhaltung dar.

Passiven:

Die Hypothek bei der Pensionskasse der Stadt Zürich wurde gemäss Amortisationsplan um Fr. 28'000 reduziert. In das Amortisationskonto konnte der Maximal-Betrag von 0.75 % des Anschaffungswertes zugewiesen werden. In den Erneuerungsfonds wurden die ordentlichen 1 % des Gebäudeversicherungswertes eingelegt.

Die Rückstellung Kanalisation wurde zugunsten der Sanierungskosten Kanalisation Breitensteinstrasse aufgelöst. Es wurde eine provisorische Sanierung der Anschlussleitungen ausgeführt, so dass der Betrieb noch für 5 – 10 Jahre aufrecht erhalten werden kann. In diesem Sinn stellt die Sanierung keine Werterhaltung sondern eine Übergangslösung dar.

BETRIEBSRECHNUNG

Aufwand: Bei den Unterhalt und Reparaturen fällt auf, dass sich der Aufwand für Innenrenovationen und für Erneuerung von Böden, um rund die Hälfte reduziert hat. Hier ist speziell zu erwähnen, dass alle Renovationen im Rahmen des Renovations-Turnus durchgeführt wurden und somit alle Wohnungen ordentlich „gewartet“ sind.

Wie bereits erwähnt, ist die Sanierung der Anschlussleitungen der Siedlung Wipkingen 1+2 abgeschlossen. Die Kosten von Fr. 167'000 wurden mit Auflösung der Rückstellung von Fr. 100'000 und mit Entnahme aus dem Erneuerungsfonds von Fr. 67'000 gedeckt.

Als Ausserordentlicher Aufwand wurden sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Studienauftrag für das Projekt Siedlung Wipkingen 1 + 2 deklariert. Die Kosten sind um Fr. 46'000 höher ausgefallen als der genehmigte Projektierungskredit von Fr. 280'000. Die Gründe liegen darin, dass sich die Baukommission einerseits für die Einladung von 10 Architekturbüros, anstelle von 8, entschieden hat und andererseits Kostenberechnungen für 5 Projekte, anstelle der 3 vorgesehenen, veranlasste. Dieses Vorgehen brachte eine breitere Sicht der Möglichkeiten und eine grössere Übersicht über die mögliche Kostenpanne.

Die 9 Baukommissionsmitglieder trafen sich in der Projektierungsphase 22 x für Sitzungen, 6 x für Begehungen und 3 x für die Jurytagung. Die Entschädigung der Baukommission betrug für die Projektierungsphase 2005 - 2006, Fr. 21'060.

Ertrag: Auch dieses Jahr konnten die Mietzinsen auf dem Niveau von 2003 belassen werden.

Bei den Aktivzinsen wirkten sich die Einnahmen aus der Festgeldverzinsung positiv aus und der Ertrag der Wertschriften war ungefähr gleich. Das Resultat wird jedoch mit der Neubewertung der Wertschriften getrübt.

Der Betriebsvorschlag 2006 beläuft sich nach allen gesetzlich erforderlichen Einlagen auf Fr. 26'775.27. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung die Anteilscheine mit 2,5 % zu verzinsen.

Bettina Gysi
Kassierin

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2006

| Aktiven | 2006 Fr. | | 2005 Fr. | | Veränderung abs. |
|--------------------------------------|----------------------|--------|----------------------|--------|-------------------------|
| Umlaufvermögen | | | | | |
| Kasse | 630.30 | | 1'414.50 | | -784.20 |
| Postcheck | 34'283.15 | | 109'165.30 | | -74'882.15 |
| Zürcher Kantonalbank | 5'465.81 | | 95'293.15 | | -89'827.34 |
| Zürcher Kantonalbank Festgeld | 1'200'000.00 | | 0.00 | | 1'200'000.00 |
| Migros Bank | 277'283.44 | | 396'624.84 | | -119'341.40 |
| Migros Bank Festgeldanlage | 800'000.00 | | 1'100'000.00 | | -300'000.00 |
| Migros Bank Anlagesparkonto | 395'057.65 | | 392'820.55 | | 2'237.10 |
| Wertschriften | 1'023'000.00 | | 1'134'000.00 | | -111'000.00 |
| Eidgenössische Steuerverwalt. | 12'642.55 | | 8'718.15 | | 3'924.40 |
| Guthaben gegenüber Mietern | 4'535.10 | | 1'805.70 | | 2'729.40 |
| übrige Debitoren | 1'000.00 | | 1'900.00 | | -900.00 |
| <i>Aktive Rechnungsabgrenzung:</i> | | | | | |
| Verrechnungskonto Nebenkosten | 126'222.75 | | 123'676.04 | | 2'546.71 |
| Transitorische Aktiven | 6'322.15 | | 0.00 | | 6'322.15 |
| Total Umlaufvermögen | 3'886'442.90 | 16.03% | 3'365'418.23 | 14.17% | 521'024.67 |
| Anlagevermögen | | | | | |
| Liegenschaften | 20'362'000.00 | | 20'362'000.00 | | 0.00 |
| Projektierung Wipkingen | 0.00 | | 29'598.55 | | -29'598.55 |
| Mobilien | 1.00 | | 1.00 | | 0.00 |
| Total Anlagevermögen | 20'362'001.00 | 83.97% | 20'391'599.55 | 85.83% | -29'598.55 |
| Bilanzsumme | 24'248'443.90 | 100% | 23'757'017.78 | 100% | 491'426.12 |
| Passiven | | | | | |
| Fremdkapital | | | | | |
| Hypotheken | 13'329'000.00 | | 13'357'000.00 | | -28'000.00 |
| Kreditoren | 155'589.85 | | 58'745.85 | | 96'844.00 |
| Kautionen | 17'700.00 | | 17'700.00 | | 0.00 |
| <i>Passive Rechnungsabgrenzung:</i> | | | | | |
| Transitorische Passiven | 31'381.20 | | 30'716.95 | | 664.25 |
| Mietervorauszahlungen | 164'993.00 | | 172'777.40 | | -7'784.40 |
| Vorausbezahlte Heizkosten (Akonti) | 138'509.35 | | 138'357.15 | | 152.20 |
| Total Fremdkapital | 13'837'173.40 | 57.06% | 13'775'297.35 | 57.98% | 61'876.05 |
| Wertberichtigungen | | | | | |
| Amortisationskto.(Abschreibungskto.) | 4'941'300.00 | | 4'788'500.00 | | 152'800.00 |
| Total Wertberichtigungen | 4'941'300.00 | 20.38% | 4'788'500.00 | 20.16% | 152'800.00 |
| Fonds | | | | | |
| Erneuerungsfonds | 3'998'900.00 | | 3'609'800.00 | | 389'100.00 |
| Mietzinsreservefonds | 50'000.00 | | 50'000.00 | | 0.00 |
| Rückstellung Kanalisation | 0.00 | | 100'000.00 | | -100'000.00 |
| Total Fonds | 4'048'900.00 | 16.70% | 3'759'800.00 | 15.83% | 289'100.00 |
| Eigenkapital | | | | | |
| Gezeichnetes Genossenschaftskapital | 1'023'750.00 | | 1'037'850.00 | | -14'100.00 |
| Gesetzliche Reserven | 138'300.00 | | 136'300.00 | | 2'000.00 |
| Total Eigenkapital | 1'162'050.00 | 4.79% | 1'174'150.00 | 4.94% | -12'100.00 |
| Abschluss | | | | | |
| Gewinnvortrag Vorjahr | 232'245.23 | 0.96% | 225'057.35 | 0.95% | 7'187.88 |
| Betriebsvorschlag | 26'775.27 | 0.11% | 34'213.08 | 0.14% | -7'437.81 |
| Bilanzsumme | 24'248'443.90 | 100% | 23'757'017.78 | 100% | 491'426.12 |

BETRIEBSRECHNUNG 2006

| Aufwand | 2006 Fr. | 2005 Fr. | Veränderung abs. |
|---|-------------------|-------------------|---------------------|
| Passivzinsen | | | |
| Hypothekarzinsen | 414'104.90 | 420'698.65 | -6'593.75 |
| übrige Schuldzinsen | 726.40 | 239.35 | 487.05 |
| Total Passivzinsen | 414'831.30 | 420'938.00 | -6'106.70 |
| Steuern und Beiträge | | | |
| Bundes-, Staats- und Gemeindesteuern | 14'516.80 | 9'387.45 | 5'129.35 |
| Total Steuern und Beiträge | 14'516.80 | 9'387.45 | 5'129.35 |
| Versicherungsprämien | | | |
| Sachversicherungen | 10'794.55 | 10'794.55 | 0.00 |
| Gebäudeversicherungen | 14'981.20 | 15'020.00 | -38.80 |
| Total Versicherungsprämien | 25'775.75 | 25'814.55 | -38.80 |
| Personalaufwand | | | |
| Gehälter Hauswart und Hilfspersonal | 168'873.40 | 168'146.30 | 727.10 |
| AHV/IV/EO/ALV-Beiträge Arbeitgeber | 20'366.25 | 18'680.60 | 1'685.65 |
| Unfallversicherung | 5'715.70 | 5'698.00 | 17.70 |
| Pensionsversicherung | 15'649.20 | 14'647.05 | 1'002.15 |
| übrige Personalkosten | 300.00 | 402.85 | -102.85 |
| Total Personalaufwand | 210'904.55 | 207'574.80 | 3'329.75 |
| Unterhalt und Reparaturen | | | |
| Unterhalt an Gebäuden | 36'410.20 | 36'679.15 | -268.95 |
| Storenreparaturen | 0.00 | 4'182.95 | -4'182.95 |
| Dachdecker- und Spenglerarbeit | 510.35 | 628.55 | -118.20 |
| diverse äussere Arbeiten | 599.65 | 2'100.55 | -1'500.90 |
| Innenrenovationen | 59'745.30 | 117'734.40 | -57'989.10 |
| -Einnahmen/Weiterverrechnung | -1'996.35 | -1'928.50 | -67.85 |
| Erneuerung von Böden | 19'738.80 | 42'288.85 | -22'550.05 |
| -Einnahmen/Weiterverrechnung | 0.00 | -1'296.50 | 1'296.50 |
| diverse innere Arbeiten | 562.20 | 4'206.10 | -3'643.90 |
| Waschautomaten und Tumbler | 19'152.20 | 13'865.45 | 5'286.75 |
| Kühlschränke, Kochherde, Geschirrspüler | 25'016.80 | 26'520.25 | -1'503.45 |
| diverse sanitäre Installationen | 8'352.75 | 6'989.30 | 1'363.45 |
| -Einnahmen/Weiterverrechnung | -136.65 | -681.00 | 544.35 |
| diverse Elektroanlagen | 2'855.90 | 6'383.35 | -3'527.45 |
| -Einnahmen/Weiterverrechnung | -205.65 | 0.00 | -205.65 |
| Heizungsanlagen | 12'308.00 | 3'179.34 | 9'128.66 |
| Aussenanlagen | 48'043.75 | 51'894.80 | -3'851.05 |
| Sanierung Kanalisation Breitensteinstr. | 0.00 | 13'616.80 | -13'616.80 |
| diverses Unterhalt und Reparaturen | 87'503.70 | 86'478.37 | 1'025.33 |
| -Einnahmen/Weiterverrechnung | -3'941.40 | -12'967.10 | 9'025.70 |
| Total Unterhalt und Reparaturen | 314'519.55 | 399'875.11 | -85'355.56 |

| Aufwand | 2006 Fr. | 2005 Fr. | Veränderung abs. |
|--|---------------------|---------------------|-----------------------------|
| Energie, Ver- und Entsorgung | | | |
| Elektrizität | 12'476.70 | 14'189.20 | -1'712.50 |
| -Einnahmen/Weiterverrechnung | -1'377.60 | -2'664.00 | 1'286.40 |
| Gas (inkl. Warmwasserversorgung W2) | 17'263.75 | 14'431.35 | 2'832.40 |
| -Einnahmen/Weiterverrechnung | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| diverses Warmwasservers. / Boiler W2 | 1'365.40 | 1'954.95 | -589.55 |
| Wasserversorgung | 82'208.50 | 78'259.10 | 3'949.40 |
| -Einnahmen/Weiterverrechnung | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Kehrrichtabfuhr | 40'169.35 | 40'254.55 | -85.20 |
| Reinigungsmaterial | 835.35 | 599.65 | 235.70 |
| Ersatzmaterial | 1'023.30 | 297.20 | 726.10 |
| Unterhalt/Ersatzteile für Masch., Geräte | 1'256.35 | 428.85 | 827.50 |
| Cablecom - Empfangsgebühren | 12'629.50 | 11'584.80 | 1'044.70 |
| Total Energie, Ver- und Entsorgung | 167'850.60 | 159'335.65 | 8'514.95 |
| Büro- und Verwaltungsaufwand | | | |
| Vorstandsentschädigung | 75'500.00 | 75'500.00 | 0.00 |
| Kontrollstelle | 2'836.80 | 900.00 | 1'936.80 |
| Büroräumlichkeiten/Veloraum/Eigenmiete | 9'578.35 | 9'468.75 | 109.60 |
| Generalversammlung | 10'588.95 | 10'600.50 | -11.55 |
| Bank- und Postcheckspesen | 3'014.59 | 3'009.80 | 4.79 |
| Telefon, Porti | 2'891.45 | 3'598.80 | -707.35 |
| -Einnahmen/Weiterverrechnung | 0.00 | -5.00 | 5.00 |
| Allgemeiner Aufwand | 49'450.77 | 45'891.24 | 3'559.53 |
| Ausserordentlicher Aufwand | 326'352.90 | 0.00 | 326'352.90 |
| Total Büro- und Verwaltungsaufwand | 480'213.81 | 148'964.09 | 331'249.72 |
| Abschreibungen und Fondseinlagen | | | |
| Abschreibungen auf Mobilien | 1'982.85 | 2'491.25 | -508.40 |
| Erneuerungsfonds | 468'844.70 | 722'745.05 | -253'900.35 |
| Amortisationskonto (Abschreibungskonto) | 152'800.00 | 152'800.00 | 0.00 |
| übrige Fondseinlagen/Rückstellungen | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Nebenkosten der Leerstände | 716.72 | 3'709.22 | -2'992.50 |
| Total Abschreibungen u. Fondseinlagen | 624'344.27 | 881'745.52 | -257'401.25 |
| Total Aufwand | 2'252'956.63 | 2'253'635.17 | -678.54 |
| Betriebsvorschlag | 26'775.27 | 34'213.08 | -7'437.81 |
| | 2'279'731.90 | 2'287'848.25 | -8'116.35 |

| Ertrag | 2006 Fr. | 2005 Fr. | Veränderung abs. |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------|
| Mietzinseinnahmen | | | |
| Nettomieten Wohnungen | 2'050'170.95 | 2'045'304.85 | 4'866.10 |
| Nettomieten Gewerberäume | 86'892.00 | 86'892.00 | 0.00 |
| Ertragsminderung durch Leerstände | -4'691.50 | -7'289.20 | 2'597.70 |
| Mieten Garagen und Parkplätze | 24'432.00 | 24'472.00 | -40.00 |
| Total Mietzinseinnahmen | 2'156'803.45 | 2'149'379.65 | 7'423.80 |
| Nebenkosten-Pauschalen | | | |
| Treppenhausreinigung | 70'860.70 | 70'754.05 | 106.65 |
| Allg. Strom | 9'298.95 | 9'292.20 | 6.75 |
| Total Nebenkosten-Pauschalen | 80'159.65 | 80'046.25 | 113.40 |
| Aktivzinsen | | | |
| Bankguthaben, Postcheckkonto | 24'470.75 | 8'455.10 | 16'015.65 |
| Wertschriftenerfolg | 6'259.00 | 34'521.65 | -28'262.65 |
| Total Aktivzinsen | 30'729.75 | 42'976.75 | -12'247.00 |
| Neutraler Ertrag | | | |
| Einnahmen Plakataushang | 5'423.00 | 5'379.80 | 43.20 |
| Sonstiger neutraler Ertrag | 6'616.05 | 10'065.80 | -3'449.75 |
| Neutraler Ertrag | 12'039.05 | 15'445.60 | -3'406.55 |
| Total Ertrag | 2'279'731.90 | 2'287'848.25 | -8'116.35 |

Antrag des Vorstandes über die Gewinnverwendung

2006 Fr.

| | |
|--|-------------------|
| Gewinnvortrag 2005 | 232'245.23 |
| Betriebsvorschlag 2006 | <u>26'775.27</u> |
| Zur Verfügung der Generalversammlung | <u>259'020.50</u> |
| Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 2.5 % | 25'884.50 |
| Zuweisung an die gesetzliche Reserve | 2'000.00 |
| Vortrag auf neue Rechnung | <u>231'136.00</u> |
| | <u>259'020.50</u> |

WERTSCHRIFTENVERZEICHNIS PER 31. DEZEMBER 2006

| Nominal oder Stückzahl | Bezeichnung | Fälligkeit | Kurswert 31.12.06 |
|---------------------------|---------------------------------|------------|----------------------|
| Fr. 40'000 | 1 1/2 % Kassenobligation ZKB | 10.08.07 | 39'908.00 |
| Fr. 50'000 | 1 1/2 % Kassenobligation ZKB | 25.01.08 | 49'802.00 |
| Fr. 100'000 | 1 1/2 % Kassenobligation ZKB | 08.03.08 | 99'560.00 |
| Stk 500 | Anteile SWISSCA Bond SFR | | 46'125.00 |
| Stk 197 | Anteile ZKB-Fonds Einkommen | | 257'085.00 |
| Stk 136 | Anteile ZKB-Fonds Frankenertrag | | 142'936.00 |
| Stk 335 | Anteile ZKB-Fonds Zinsertrag | | 388'600.00 |
| | | | 1'024'016.00 |

ENTWICKLUNG DES AMORTISATIONSKONTOS UND DER FONDS 2006

Erneuerungsfonds

| | | |
|--|-------|---------------------|
| Bestand am 1. Januar 2006 | Total | 3'609'800.00 |
| Entnahme für Kanalisation Breitensteinstrasse | | -67'389.00 |
| Entnahme für ausserordenliche Reparaturen De32/De39/A33 + Br30 | | -12'355.70 |
| Abschluss 2006 | | 468'844.70 |
| Bestand am 31. Dezember 2006 | | 3'998'900.00 |

Mietzinsreservfonds

| | | |
|------------------------------|--|------------------|
| Bestand am 1. Januar 2006 | | 50'000.00 |
| Abschluss 2006 | | 0.00 |
| Bestand am 31. Dezember 2006 | | 50'000.00 |

Gesetzlicher Reservefonds

| | | |
|--|--|-------------------|
| Bestand am 1. Januar 2006 | | 136'300.00 |
| Zuweisung gemäss Generalversammlung 18. Mai 2006 | | 2'000.00 |
| Bestand am 31. Dezember 2006 | | 138'300.00 |

Amortisationskonto (Abschreibungskonto)

| | | |
|------------------------------|-------|---------------------|
| Bestand am 1. Januar 2006 | Total | 4'788'500.00 |
| Abschluss 2006 | | 152'800.00 |
| Bestand am 31. Dezember 2006 | | 4'941'300.00 |

VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN PER 31. DEZEMBER 2006

| Strasse / Nr. | PLZ / Ort | Kat.- Nr. | m2 | Art: Mietobjekte pro Etappe | Vers. Nr. | Baujahr | Ursprünglicher Anlagewert | Erhöhungen | Anlagewert 31.12.06 | Basiswert | Gebäudeversicherung 2006 Assekuranzwert | |
|-------------------------------|------------------|--------------|-------|--|--------------|---------|------------------------------|--------------|------------------------|---------------------|--|--|
| KOLONIE DENZLERSTRASSE | | | | | | | | | | | | |
| Etappe I | | | | | | | | | | | | |
| | Bezug: 1.7.1924 | | | | | | | | | | | |
| Denzlerstrasse 31 | 8004 Zürich | 5973 | 327.4 | 58 Wohnungen 17 2-Zimmer | 3664 | 1923 | 1'125'000.00 | 9'323'000.00 | 10'749'553.90 | 1'740'700.00 | 15'663'000.00 | |
| Denzlerstrasse 33 | 8004 Zürich | 5973 | 333.7 | 1 2.5-Zimmer | 3665 | 1923 | | | | 1'379'700.00 | 12'417'000.00 | |
| Denzlerstrasse 35 | 8004 Zürich | 5973 | 340.3 | 20 3-Zimmer | 3666 | 1923 | | | | | | |
| Denzlerstrasse 37 | 8004 Zürich | 3051 | 348.4 | 6 3.5-Zimmer | 3667 | 1923 | | | | | | |
| Denzlerstr. 39 | 8004 Zürich | 3050 | 337.7 | 9 4-Zimmer | 3668 | 1923 | | | | | | |
| Badenerstrasse 316 | 8004 Zürich | 5280 | 350.6 | 5 4.5-Zimmer | 3669 | 1923 | | | | | | |
| Agnestr. 33 | 8004 Zürich | 3055 | 397.7 | 2 Ladenlokale | 3663 | 1923 | | | | | | |
| Etappe II | | | | | | | | | | | | |
| | Bezug: 1.10.1926 | | | | | | | | | | | |
| Denzlerstrasse 32 | 8004 Zürich | 4183 | 282.7 | 16 Wohnungen 1 2-Zimmer | 3850 | 1926 | 301'553.90 | | | 361'000.00 | 3'246'000.00 | |
| Denzlerstrasse 34 | 8004 Zürich | 3300 | 410.3 | 3 2 1/2-Zimmer 5 3-Zimmer 7 4-Zimmer | 3851 | 1926 | | | | | | |
| KOLONIE WIPKINGEN 1 | | | | | | | | | | | | |
| Etappe III | | | | | | | | | | | | |
| | Bezug: 1.4.1929 | | | | | | | | | | | |
| Breitensteinstrasse 22 | 8037 Zürich | 4674 | 577 | 63 Wohnungen 8 2-Zimmer | 1284 | 1928 | | | | | | |
| Breitensteinstrasse 24 | 8037 Zürich | 4675 | 606 | 50 3-Zimmer | 1285 | 1928 | | | | | | |
| Breitensteinstrasse 26 | 8037 Zürich | 4676 | 420 | 5 4-Zimmer | 1286 | 1928 | | | | | | |
| Breitensteinstrasse 28 | 8037 Zürich | 4677 | 420 | | 1287 | 1928 | | | | | | |
| Breitensteinstrasse 30 | 8037 Zürich | 4678 | 608 | | 1288 | 1928 | | | | | | |
| Breitensteinstrasse 32 | 8037 Zürich | 4679 | 609 | | 1289 | 1928 | | | | | | |
| Breitensteinstrasse 34 | 8037 Zürich | 4680 | 657 | | 1290 | 1928 | | | | | | |
| Im Sydefädell 1 | 8037 Zürich | 4672 | 687 | | 1282 | 1929 | | | | | | |
| Im Sydefädell 3 | 8037 Zürich | 3089 | 692 | | 1283 | 1929 | | | | | | |
| Hönggerstrasse 77 | 8037 Zürich | 4671 | 654 | | 1281 | 1929 | | | | | | |
| Etappe IV | | | | | | | | | | | | |
| | Bezug: 1.4.1930 | | | | | | | | | | | |
| Im Sydefädell 5 | 8037 Zürich | 3113 | 656 | 48 Wohnungen 8 2-Zimmer | 1415 | 1929 | 1'061'212.75 | | | 1'068'000.00 | 9'601'200.00 | |
| Im Sydefädell 9 | 8037 Zürich | 3114 | 679 | 38 3-Zimmer | 1416 | 1929 | | | | | | |
| Im Sydefädell 11 | 8037 Zürich | 3115 | 699 | 2 5-Zimmer | 1417 | 1929 | | | | | | |
| Im Sydefädell 15 | 8037 Zürich | 3116 | 718 | 1 Ladenlokal | 1418 | 1929 | | | | | | |
| Im Sydefädell 16 | 8037 Zürich | 3120 | 783 | | 1446 | 1929 | | | | | | |
| Hönggerstr. 97 | 8037 Zürich | 3120 | - | | 1446 | 1929 | | | | | | |
| Hönggerstrasse 89 | 8037 Zürich | 3714 | 599 | | 1424 | 1929 | | | | | | |
| Hönggerstrasse 93 | 8037 Zürich | 3713 | 713 | | 1419 | 1929 | | | | | | |
| KOLONIE WIPKINGEN 2 | | | | | | | | | | | | |
| Breitensteinstrasse 18 | 8037 Zürich | 4673 | 352 | 37 Wohnungen 2 2-Zimmer | 870 | 1923 | | | | | | |
| Hönggerstrasse 68 | 8037 Zürich | 4658 | 808 | 2 2-Zimmer | 852 | 1923 | | | | | | |
| Hönggerstrasse 70 | 8037 Zürich | 4659 | 770 | 17 3-Zimmer | 853 | 1923 | | | | | | |
| Hönggerstrasse 71 | 8037 Zürich | 4669 | 876 | 18 4-Zimmer | 991 | 1925 | | | | | | |
| Breitensteinstrasse bei 18 | 8037 Zürich | 4669 | - | 2 Ladenlokale | 1016 | 1926 | | | | | | |
| Hönggerstrasse 72 | 8037 Zürich | 4660 | 870 | 1 sep. Garagengebäude | 854 | 1923 | | | | | | |
| Hönggerstrasse 75 | 8037 Zürich | 4670 | 456 | | 871 | 1923 | | | | | | |
| | | | | | | | | | 20'362'000.00 | 5'212'700.00 | 46'887'900.00 | |

VERZEICHNIS DER HYPOTHEKEN PER 31. DEZEMBER 2006

| | Bestand 01.01.06 | Amortisiert 2006 | Bestand 31.12.2006 |
|--------------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|
| 1. Rang | | | |
| Pensionskasse der Stadt Zürich | 2'627'000.00 | 28'000.00 | 2'599'000.00 |
| Migros Bank | 7'430'000.00 | | 6'430'000.00 |
| Zürcher Kantonalbank | 3'300'000.00 | | 4'300'000.00 |
| 2. Rang | | | |
| keine | | | |
| | <u>13'357'000.00</u> | <u>28'000.00</u> | <u>13'329'000.00</u> |

ÜBERSICHT ÜBER DAS GENOSSENSCHAFTSKAPITAL 2006

| | Anteilscheine à Fr. 300.00 |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| Bestand am 1. Januar 2006 | 1'037'850.00 |
| Gezeichnetes Kapital 2006 | <u>39'300.00</u> |
| | 1'077'150.00 |
| Rückzahlungen 2006 | <u>53'400.00</u> |
| Total gezeichnetes Kapital | <u>1'023'750.00</u> |

BERICHT DER KONTROLLSTELLE

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung sowie die Geschäftsführung der Baugenossenschaft Denzlerstrasse für das am 31. Dezember 2006 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die in der Jahresrechnung aufgeführten Vorjahreszahlen sind durch eine andere Kontrollstelle geprüft worden.

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

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 6. März 2007
BDO Visura

Andreas Blattmann
dipl. Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor

Philipp Egger
dipl. Wirtschaftsprüfer

BERICHT DER BAUKOMMISSION

Im Mai 2006 hat die BDZ einen Studienauftrag an zehn Architekturbüros auf dem Platz Zürich erteilt. Die eingeladenen Architekten reichten ihre Projekte Ende September 2006 ein. An drei Jurytagen haben die 12 Jurymitglieder aus den eingereichten Projekten ein Siegerprojekt erkoren. Anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung vom 22. März 2007 haben die Genossenschafter das Bauprojekt mit 70 % Ja - Stimmen gutgeheissen.

Die Beurteilung der eingereichten Studienprojekte hat uns gezeigt, dass die Aufgabe, für die Genossenschaftler ein qualitativ ausgewogenes und zeitgemässes Wohnkonzept zu entwickeln, angesichts der Beschaffenheit des Grundstückes und der akustischen Umgebungsbedingungen sehr anspruchsvoll war.

Die beteiligten Architekturbüros haben in ihren 10 Konzeptvorschlägen Aspekte wie Städtebau, Wohnqualität, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit unterschiedlich stark akzentuiert. Entsprechend schwierig erwies sich die Aufgabe für die 12 Jurymitglieder, das Planungs-Projekt argumentativ heraus zu arbeiten, das im Hinblick auf die Wohn- und Lebensbedürfnisse unserer baugenossenschaftlichen Mieter besonders geeignet ist.

Das Siegerprojekt hat sich durch sein außergewöhnliches Erscheinungsbild, die großzügigen Freiräume zwischen den Baukörpern, seine flexibel gestaltbaren Grundrisse, die homogene Wertigkeit der Wohnungsqualität sowie durch relativ geringe Baukosten von seinen Mitbewerbern abgehoben.

Obwohl es nicht leicht war, einen Entwurf als Sieger zu küren, haben uns die Diskussionen im Gremium aber auch aufgezeigt, welche Möglichkeiten und qualitativen Verbesserungen sich durch die Neuplanung unserer Wohnanlage erschließen. Entsprechend freuen wir uns darauf, das Neubaukonzept „Elf“ von Pool Architekten weiterzubearbeiten.



NEUE GENOSSENSCHAFTERINNEN

| | |
|-------------------|-----|
| Bestand Ende 2005 | 253 |
| Eintritte 2006 | 5 |
| Austritte 2006 | 20 |
| | |
| Bestand Ende 2006 | 238 |

Eintritte:

| | |
|------------------------|-------------------|
| Dawit Hailemeskel | Im Sydefädeli 5 |
| Patrick Middendorf | Denzlerstrasse 39 |
| Marc Lottenbach | Denzlerstrasse 39 |
| Roger Zeier | Denzlerstrasse 39 |
| Lucia Rossini-Bombarda | Denzlerstrasse 35 |

TODESFÄLLE

Wir nehmen Abschied von den verstorbenen GenossenschaftlerInnen

Martha Gut

und ehemaligen GenossenschaftlerInnen oder Angehörige von GenossenschaftlerInnen:

Vipa Arber

VORSTAND / VERWALTUNG

Präsident:

Beat Schwarz
Hagenackerweg 4
8157 Dielsdorf
mail@bdz.ch

Beisitzer:

Harald Hediger
Hönggerstrasse 70
8037 Zürich
Tel. 044 272 92 23

Vizepräsident:

Yves Junod
Im Sydefädeli 9
8037 Zürich
Tel. 043 268 58 54
junod@bauagentur.ch

Beisitzerin:

Marina Maissen
Breitensteinstrasse 26
8037 Zürich

Kassier:

Bettina Gysi
Dickbuch 91
8354 Hofstetten ZH
Tel. 052 363 13 81

Aktuarin:

Sonja Rossini
Agnesstrasse 33
8004 Zürich
Tel. 044 271 65 12

Beisitzer:

Stefan Kern
Wasenmattstr. 9
8840 Einsiedeln
Tel. 055 412 64 13
ste.kern@bluemail.ch

Städt. Vertreterin:

Inge Eisler
Dolderstrasse 65
8032 Zürich
Tel. 044 412 27 43
inge.eisler@zuerich.ch

Hauswart:

Roland Frei
Im Sydefädeli 3
8037 Zürich

Büro:

Baugenossenschaft Denzlerstrasse
Breitensteinstrasse 30
8037 Zürich

Schönenberger Hans-Peter
Breitensteinstr. 26
8037 Zürich

Tel. 044 271 09 25
Fax. 044 271 09 29
Bürozeiten 08:00 - 08:30 h

mail@bdz.ch
www.bdz.ch