

BDZ BAUGENOSSENSCHAFT DENZLERSTRASSE ZÜRICH



**Jahresbericht
Jahresrechnung 2007**

INHALTSVERZEICHNIS

Einladung zur 84. ordentlichen Generalversammlung	05
Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 22. März 2007	06
Protokoll der 83. ordentlichen Generalversammlung vom 10. Mai 2007	11
Geschäftsbericht 2007 des Präsidenten	15
Kommentar zur Jahresrechnung 2007 der Kassierin	17
Bilanz per 31. Dezember 2007	19
Betriebsrechnung 2007	20
Wertschriftenverzeichnis / Amortisationskontos und Fonds	23
Verzeichnis der Liegenschaften	24
Hypotheken / Genossenschaftskapital	25
Bericht der Kontrollstelle	26
Bericht der Baukommission	27
Neue GenosschafterInnen / Todesfälle	28
Vorstand / Verwaltung	29

Als Kind ist jeder ein Künstler. Die Schwierigkeit liegt darin, als Erwachsener einer zu bleiben.

Pablo Picasso 1881 - 1973

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
250 Exemplare April 2008

EINLADUNG ZUR 84. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Donnerstag, 29. Mai 2008, 19:00 Uhr
Kath. Kirchgemeindehaus, Guthirtstrasse 7, 8037 Zürich

Traktanden / Ablauf

- 18:30 Uhr Türöffnung
- 19:00 Uhr Nachtessen
- 20:00 Uhr Beginn GV
1. Wahl der Stimmenzähler
 2.
 - a) Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 22. März 2007
 - b) Protokoll der 83. ordentlichen Generalversammlung vom 10. Mai 2007
 3. Jahresgeschäft
 - a) Jahresbericht
 - b) Bericht der Revisoren und Abnahme der Jahresrechnung 2007
 - c) Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages und Entlastung des Vorstandes
 4. Wahlen
 - a) Präsident; Vorschlag des Vorstandes: Beat Schwarz, bisher
 - b) Kassier; Vorschlag des Vorstandes: Bettina Gysi, 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 AUSSERORD. GENERALVER. VOM 22. MÄRZ 2007

Datum 22. März 2007
Ort Ref. Kirchengemeindehaus, Am Wipkingerplatz, grosser Saal
Beginn 20.00 Uhr
Vorsitz Beat Schwarz, Präsident

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Einführung in das Vorhaben Ersatzneubauten Wipkingen
4. Vorstellung des vom Vorstand und der Baukommission vorgeschlagenen Projektes
5. Diskussion
6. Abstimmung über das Projekt Ersatzneubauten Wipkingen
7. weiteres Vorgehen
8. Verabschiedung

1. Begrüssung

Der Präsident und Vorsitzende Beat Schwarz begrüsst die Genossenschafterinnen und die Genossenschafter zur Ausserordentlichen Generalversammlung.

Die Ausserordentliche Generalversammlung wird somit offiziell als eröffnet erklärt.

Dem Vorstand sind keine Anträge zu längeren Wortmeldungen zur heutigen Generalversammlung eingegangen.

2. Wahl der Stimmenzähler

Es sind 138 stimmberechtigte Genossenschafter anwesend.

- | | |
|--|-------------------------|
| ▪ Tische 1/1a + 2 (inkl. Vorstandstisch) | Fr. G. Mattmüller |
| ▪ Tische 3 + 4 | Hr. C. Gut (Wahlobmann) |
| ▪ Tische 5 / 5a + 6 | Fr. H. Fröhlicher |
| ▪ Tische 7 + 8 | Hr. P. Baumann |

3. Einführung in das Vorhaben Ersatzneubauten Wipkingen

Der Vorsitzende informiert über die aktuelle Situation der BDZ und den heutigen Zustand der Häuser in der Siedlung Wipkingen. Er informiert über die künftigen Ziele der BDZ. Diese Ziele bildeten die Vorgaben für den Projektwettbewerb. In der Beilage zum Protokoll finden Sie die Detailpräsentation von Herrn Beat Schwarz (*Beilage 1*).

Der Vorsitzende spricht einen besonderen Dank für die Mitglieder der Baukommission aus. Mit grossem Engagement und fundiertem Know-how haben sie während ihrer Tätigkeit bei der Baukommission höchst professionelle Arbeit geleistet. Insbesondere geht das Dankeschön an:

- Frau B. Gysi
- Frau S. Stajfer
- Frau K. Mächler
- Herr D. Menard
- Herr M. Briefer
- Herr A. Dragan
- Herr H. Hediger
- Herr Y. Junod
- Hr. B. Schwarz

Weiter werden die 6 Fachjury-Mitglieder verdankt, die bei der Projektbeurteilung mitgewirkt haben. Die Projektausstellung war ein grosser Erfolg und wurde an den zwei Besuchstagen von 130 Personen besucht.

4. Vorstellung des vom Vorstand und der Baukommission vorgeschlagenen Projektes

Die Pool Architekten, Zürich, Herr David Leuthold und Herr Philipp Hirtler stellen das ausgewählte Projekt vor. Insbesondere wird auf die Einbettung des Neubaus im Quartier eingegangen. Die Häuserpositionierung wird erläutert und Situationspläne werden aufgelegt. Verfügbare Wohnungsgrundrisse werden vorgestellt und es wird bestätigt, dass das Projekt streng nach den Vorgaben der BDZ entworfen wurde. Ausserdem hält das Projekt weitgehend die Vorgaben für bauliche Normen ein.

Frau Bettina Gysi, Kassierin der Baugenossenschaft Denzlerstrasse, präsentiert die finanziellen Eckdaten. Sie betont die Wichtigkeit der Abschreibungen auf den Landwert, denn je tiefer der Restwert ist, desto tiefer fallen die künftigen Mieten aus. Es sind deshalb in den nächsten Jahren noch weitere ausserordentliche Abschreibungen zu tätigen. Weitere Details können in der beiliegenden Präsentation (*Beilage 2*) entnommen werden.

Der Vorsitzende dankt für die Präsentationen und fasst die Vorträge nochmals kurz zusammen.

Beat Schwarz fährt mit seiner Präsentation fort und macht Angaben zu den künftigen möglichen Mietzinsen. Er stellt die Mietzinsentwicklung der Varianten 'Neubau' und 'Renovation' gegenüber. Letztere zeigt auf, dass bei der Variante 'Renovation' bei gleich bleibender Bausubstanz und gleicher Lärmimissionen die Mietzinsentwicklung einen ständigen Aufwärtstrend zeigt. Der Vorsitzende hält weiter fest, dass es sich bei den möglichen Mietzinsangaben um Kostenmieten handelt. Allfällige Sonderausstattungen, wie z.B. Minergie, wurden bei den angegebenen Mietzinsen noch nicht eingerechnet. Sonderausstattungen erhöhen wahrscheinlich die Mieten in einem gewissen Rahmen, dies wird jedoch mit einer tieferen Nebenkostenrechnung wieder ausgeglichen. Die Anfangsmiete bei einem Neubau fällt höher aus, bleibt aber in der Zeitentwicklung konstant, weil kein Sanierungsbedarf entsteht. Beat Schwarz zeigt eine mögliche Wohnungsübersicht auf, die jedoch flexibel gestaltet werden kann. Weiter wird mitgeteilt, dass es zwei Bauetappen geben wird, was sich vorteilhaft auf die Kosten

auswirken wird. Ein möglicher Terminplan wird ebenfalls vorgestellt. Weitere Details können aus der beiliegenden Präsentation entnommen werden (*Beilage 1*).

5. Diskussion

Die wichtigsten Wortmeldungen werden nachfolgend festgehalten:

- Herr Rosner (Quartierverein Wipkingen):
Der Quartierverein ist seit Jahrzehnten Mitglied bei der BDZ. Er hebt hervor, dass dem Quartierverein eine nachhaltige Entwicklung sehr wichtig ist. Er gibt jedoch zu bedenken, dass sich über 70% der Bevölkerung Neubauten wünscht, die nicht höher sind als die umliegenden Wohnhäuser. Dieser Wunsch sei mit dem ausgewählten Projekt klar nicht erfüllt. Weiter gibt Herr Rosner zu bedenken, dass viele Wohnungen in den unteren Geschossen im Schatten liegen werden.

Herr Schwarz entgegnet, dass bei der Projektierung, speziell darauf geachtet wurde, dass von allen Seite eine Weitsicht ermöglicht wird. Die Häuserform und Anordnung erfüllen diese Vorgabe. Projekte, die Riegelbauten vorgeschlagen haben, sind bei der Auswahl ausgewiesen worden.

- Frau Imbach
teilt mit, dass sie den Vorschlag des Vorstandes gut findet. Einzig gibt sie zu bedenken, dass man auch auf den höheren Etagen kleine Wohnungen (2,5 Zimmer) anbieten soll. Ausserdem wendet sie ein, dass auch kleine Wohnungen einen Stauraum benötigen und bittet deshalb um die Einplanung eines Reduits.
- Herr Zimmermann:
Wie stellt der Vorstand sicher, dass die Wohnungen nach dem Neubau gerecht vergeben werden? Er betont, dass ein transparentes und gerechtes Verteilsystem von enormer Wichtigkeit ist.

Der Vorsitzende bestätigt, dass er ebenfalls der Meinung ist, dass die Verteilung der Wohnungen zu reglementieren sei. Grundsätzlich ist die Idee, dass die 'ältesten' Genossenschafter (Mitgliedsdauer) Vorrang haben. Familien sollen die grösseren Wohnungen erhalten. Es handelt sich hier jedoch nur um erste Vorschläge, ein diesbezügliches Konzept wird schnellstmöglich erarbeitet. Das Reglement wird an der GV vorgestellt.

- Frau Müller
fragt die anwesenden Architekten nach den Verdunkelungsmöglichkeiten in den Räumen. Ausserdem will sie wissen, ob die untersten Wohnungen einen Gartensitzplatz haben.

Antwort der Pool Architekten: Für die Verdunkelung wurden Lamellenstoren gewählt. Von der Idee Gartensitzplatz ist man weggekommen, weil sich die Umsetzung als sehr schwierig herausgestellt hat. Es wird jedoch ein attraktiver Aussenraum angeboten, der den unterschiedlichsten Bedürfnissen der Mieter entsprechen soll. Beat Schwarz macht bei dieser Gelegenheit aufmerksam, dass auch Gewerberäume vorgesehen sind. Die 3 bestehenden Ladenlokale werden wieder Gewerbeflächen bekommen.

- Herr Stern:
Wie hoch sind die künftigen Nebenkosten? Minergie wird die Baukosten massiv verteuern!

Beat Schwarz teilt mit, dass keine diesbezüglichen Hochrechnungen getätigt wurden. Aufgrund der geplanten Energiesparmassnahmen wird vom heutigen Niveau ausgegangen. Genaue

Angaben liegen nicht vor und werden noch durch Dritte berechnet.

Beat Schwarz hält weiterhin fest, dass Minergie als eine mögliche Sonderausstattung geprüft wird. Diese Zusatzausrüstung wird sich in den Mieten niederschlagen. Geplant ist jedoch, dass dieser Zuschlag durch die Reduktion der Nebenkosten wieder aufgefangen werden könnte.

- Herr Züger:
Herr Züger wendet ein, dass sich die Nebenkosten für vergleichbare Angebote auf dem heutigen Wohnungsmarkt bei einer 4,5 Zimmer Wohnung im Bereich von Fr. 150.-- bis Fr. 200.-- bewegen. Dazu müssen noch die Kosten für die Garagenmiete von ebenfalls monatlich Fr. 150.- bis Fr. 200.-- dazugerechnet werden. Herr Züger sagt ausserdem, dass es unrealistisch sei mit einem Hypothekarzins von 3,5% zu rechnen, man müsse mindestens von einem Zinsniveau von 4,5% ausgehen.

Beat Schwarz entgegnet, dass die Mietzinskalkulation mit einem Puffer von 11% vorsichtig berechnet wurde. Er bestätigt, dass es sich um indikative Mietangaben handelt und dass Variationen durchaus möglich sind. Die BDZ sei jedoch bestrebt, die angegebenen Mieten einzuhalten.

- Herr Stüssi:
'Wo befindet sich die Garageneinfahrt?'

Beat Schwarz antwortet, dass diese ursprünglich auf der Hönggerstrasse geplant war. Es sieht so aus, als würde diese Variante jedoch nicht realisiert. Ein neuer Vorschlag muss erarbeitet werden.

- Frau Imbach:
Frau Imbach will wissen, was mit denjenigen Mietern geschieht, die sich die neuen Mietzinse nicht leisten können.

Beat Schwarz teilt mit, dass sich der Vorstand diesbezüglich Gedanken gemacht hat. Es gäbe die Möglichkeit des subventionierten Wohnungsbaus oder bei wenigen Einzelfällen käme vielleicht eine interne Lösung zum Tragen. Die betroffenen Mieter sollen sich auf jeden Fall beim Vorstand melden. Es wird für jeden nach einer Lösung gesucht.

- Herr Künzig:
Herr Künzig regt an, einen Teil der Genossenschaft zu verkaufen (Denzlerstrasse).

BS klärt die Versammlung auf, dass gemäss Statuten ein Verkauf nicht möglich ist.

6. Abstimmung über das Projekt Ersatzneubauten Wipkingen

Soll dem Projekt Ersatzneubauten Wipkingen zugestimmt werden?

	Anzahl
Total verteilte Stimmzettel	138
Eingegangene Stimmzettel NEIN	40
leere / andere Stimmzettel	2
Eingegangene Stimmzettel JA	96
absolutes Mehr (anwesende Genossenschaftler)	70

Der Ersatzneubau Wipkingen wurde mit 96 Stimmen angenommen.

Beat Schwarz bedankt sich nochmals für das dem Vorstand und der Baukommission entgegengebrachte Vertrauen.

7. Weiteres Vorgehen

Die Presse und die Anwohner werden in nächster Zeit über das Neubauvorhaben der BDZ informiert. Das Projekt wird weiter ausgearbeitet und in nächster Zeit wird ein Entscheid betreffend die Bauorganisation zu treffen sein.

Es werden regelmässig Information abgegeben.

8. Verabschiedung

Der Vorsitzende beendet die ausserordentliche Generalversammlung und wünscht allen eine gute Heimkehr.

Schluss der Sitzung 22.45 Uhr

Beat Schwarz
(Präsident und Vorsitzender)

Sonja Rossini
(Aktuarin und Protokollführerin)

PROTOKOLL DER GENERALVERSAMMLUNG VOM 10. MAI 2007

Datum 10. Mai 2007
Ort Ref. Kirchgemeindehaus, Am Wipkingerplatz, grosser Saal
Beginn 20.00 Uhr
Vorsitz Beat Schwarz, Präsident

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. 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
 - b) Aktuarin
 - c) Beisitzer
5. Bericht der Baukommission
Ersatz-Neubauprojekt Wipkingen
6. Anträge
7. Diverses

Begrüssung

Der Präsident und Vorsitzende Beat Schwarz begrüsst die Genossenschafterinnen und die Genossenschafter zur 83. ordentlichen Generalversammlung. Der Vorsitzende hält fest, dass der Jahresbericht und die Einladung zur Generalversammlung termingerecht versandt wurden.

Die 83. Generalversammlung wird somit offiziell als eröffnet erklärt.

Dem Vorstand sind keine Anträge zur heutigen Generalversammlung eingegangen. Die Traktanden sind auf Seite 3 im Jahresbericht abgedruckt.

Vorab dankt der Vorsitzende dem Verfasser des Jahresberichtes, Vizepräsident Yves Junod, für die gute und übersichtliche Darstellung. Weiter wird den Vorstands- und den Baukommissionsmitgliedern für die geleistete Arbeit im vergangenen Jahr gedankt.

Der Vorsitzende spricht einen besonderen Dank den Genossenschafterinnen und Genossenschafter für das dem Vorstand an der a.o. Generalversammlung vom 22. März 2007 mit der Zustimmung zum Neubauprojekt entgegengebrachte Vertrauen aus. Nach dem Gründungsentscheid vor 84 Jahren handelt es sich hier um den wichtigsten Entscheid für das Bestehen der Baugenossenschaft Denzlerstrasse.

Dem Hauswartsteam, Herrn Roland Frei und Herrn Hanspeter Schönenberger wird ebenfalls für die geleistete Arbeit gedankt. Schon viele Jahre kam es nicht mehr zu so vielen positiven Echos aus der Mieterschaft.

Anschliessend heisst der Vorsitzende die neu hinzugekommenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter willkommen. Im Jahr 2006 sind folgende Personen neu aufgenommen worden:

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

Im Berichtsjahr 2006 und bis heute sind folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter verstorben:

- Marta Gut
- Vipa Arber (ehemalige Genossenschafterin)

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 **238 Genossenschafterinnen** und **Genossenschafter**. Zu Beginn der Versammlung sind heute 74 GenossenschafterInnen mit Stimmrecht anwesend.

Traktandum 1 **Wahl der Stimmzähler**

- | | |
|---|-------------------|
| ▪ Tisch 1, 2 und 3 (inkl. Vorstandstisch) | Herr Zocca |
| ▪ Tisch 4 und 5 | Frau Müller |
| ▪ Tisch 6 und 7 | Herr Stüssi |
| ▪ Tisch 8, 9 und 10 | Herr Gut (Obmann) |

Die Versammlung stimmt dem Vorschlag zu.

Traktandum 2 **Protokoll der 82. ordentlichen Generalversammlung vom 18. Mai 2006**

Es erfolgen keine Wortmeldungen zum Protokoll der 82. ordentlichen Generalversammlung vom 18. Mai 2006, welches von der Kontrollstelle geprüft und abgenommen wurde. Das Protokoll wird somit als in Ordnung befunden und von der Versammlung verabschiedet.

Traktandum 3 **Jahresgeschäft 2006**

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 2006 wird durch Erheben der Stimmkarte einstimmig genehmigt.

b) **Abnahme der Jahresrechnung**

Die Jahresrechnung und die Bilanz wurde den Genossenschaf tern im Jahresbericht 2006 (ab Seite 14 ff.) unterbreitet. Der Kommentar und die Erklärungen dazu sind auf Seite 12 ff. abgedruckt.

Das Wort zur Jahresrechnung 2006 wird nicht gewünscht.

Der Bericht der Kontrollstelle ist auf Seite 21 zu finden. Es ist der erste Beitrag der im letzten Jahr neu gewählten Kontrollstelle, BDO Visura. Herr Blattmann der BDO Visura ergreift das Wort und lobt die übersichtliche Darstellung der Jahresrechnung. Er bestätigt, dass diese die rechtlichen und statutarischen Vorgaben vollumfänglich erfüllt.

Die Jahresrechnung wird durch Handerheben ohne Gegenstimme genehmigt.

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

Der Verwendung des Reinertrages (Seite 17 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 Vizepräsident, die Aktuarin und die Beisitzer zur ordentlichen und turnusgemässen Wahl anstehen. Die Vorstandsmitglieder werden turnusgemäss alle 2 Jahre abwechslungsweise gewählt. Aus dem Vorstand stehen keine Demissionen an, d.h. die bisherigen Mitglieder stellen sich zur Wiederwahl. Der Vorstand schlägt vor, die zur Wahl stehenden Mitglieder durch Handerheben zu wählen. Aus der Versammlung kommt kein Einwand.

a) **Vizepräsident (Bestätigung)**

Es stellt sich zur Wiederwahl der bisherige Vizepräsident, Yves Junod, welcher vom Vorstand empfohlen wird. Es werden keine anderen Vorschläge unterbreitet. Niemand meldet sich zu Wort.

Die Mehrheit der Stimmen entfällt auf Yves Junod. Yves Junod ist für eine weitere Amtsperiode wiedergewählt.

b) **Aktuarin (Bestätigung)**

Frau Sonja Rossini stellt sich für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung. Der Vorstand empfiehlt die Wiederwahl von Sonja Rossini als Aktuarin. Es werden keine anderen Vorschläge unterbreitet. Niemand meldet sich zu Wort.

Die Mehrheit der Stimmen entfällt auf Sonja Rossini. Sonja Rossini ist für eine weitere Amtsperiode wiedergewählt.

c) **Wahl Beisitzer**

Die bisherige Beisitzerin, Marina Maissen, ist von der Genossenschaft weggezogen. Aus diesem Grund hat sie den Rücktritt eingereicht. Herr Stefan Kern und Herr Harald Hediger stellen sich nochmals zur Verfügung und werden vom Vorstand für eine weitere Amtszeit vorgeschlagen.

Der Vorstand schlägt vor, anstelle von Frau Maissen Herrn Dani Ménard, Mitglied der Baukommission, als Beisitzer in den Vorstand zu wählen.

Es werden seitens der Versammlung keine Gegenvorschläge unterbreitet.

Die Mehrheit der Stimmen entfällt auf den Vorschlag des Vorstandes. Stefan Kern und Harald Hediger sind für eine weitere Amtsperiode gewählt. Dani Ménard ist als neuer Beisitzer gewählt.

Traktandum 5 **Bericht der Baukommission**

Der Vizepräsident, Yves Junod, informiert über das Neubauprojekt in Wipkingen (siehe Präsentation im Anhang).

Eine Zusammenfassung der Präsentation ist im Jahresbericht auf Seite 24 unter dem Titel ‚Bauprojekte 2006‘ abgedruckt. Im Wesentlichen werden nachfolgende Themenbereiche erörtert:

- Zusammensetzung Baukommission
Frau Bettina Gysi, Herr Harald Hediger, Herr Yves Junod, Herr Dani Ménard und Herr Beat Schwarz
- Info über weitere Aktivitäten der Baukommission
- Terminplan

Traktandum 6 **Anträge**

Es sind keine Anträge eingegangen.

Traktandum 7 **Diverses**

a) Hausordnung

Es wird darauf hingewiesen, dass das Füttern von Füchsen verboten ist. Es kann gesundheitliche Konsequenzen haben.

b) Genossenschaftsfest

Der Termin des Genossenschaftsfestes wird mittels Aushang bekannt gegeben.

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 83. ordentliche Generalversammlung und wünscht allen einen guten Appetit und eine gute Heimkehr.

Schluss der Sitzung 21.15 Uhr

Beat Schwarz
(Präsident und Vorsitzender)

Sonja Rossini
(Aktuarin und Protokollführerin)

GESCHÄFTSBERICHT 2007 DES PRÄSIDENTEN

Das Geschäftsjahr 2007 war geprägt von den Arbeiten rund um das Neubauprojekt in Wipkingen. Nachdem der Vorstand und die Baukommission den Wettbewerb juriert hatten, stellten wir die eingegangenen Projekte den Genossenschafterinnen und Genossenschafter vor. Wir sind sehr dankbar, dass sich so viele Interessierte an dieser Besichtigung einfanden.

Am 22. März 2007 fand die ausserordentliche Generalversammlung statt, an der über das vorgeschlagene Ersatzneubauprojekt abgestimmt wurde. Es waren 138 Stimmberechtigte anwesend. 70% stimmten dem Projektvorschlag zu. Die nachfolgenden Monate beschäftigte sich die Bauko als auch der Vorstand damit das Projekt zu verfeinern und Grundsatzentscheidungen zu treffen.

Der Vorstand befasste sich zudem mit den Finanzierungskonzepten. Die Situation der BDZ ist wirklich vorzüglich, haben wir, insbesondere unsere Kassiererin Bettina Gysi und unser Beisitzer Stefan Kern als Treuhänder, eine kluge Strategie gewählt. Wir konnten die entsprechenden Fonds im Hinblick auf die Finanzierung gut füllen und liegen im Abschreibungsplan der heutigen Liegenschaften besser als budgetiert.

Auch unsere beiden Baufachleute Yves Junod und Dani Ménard haben im Berichtsjahr einen sehr guten Job gemacht. Unsere Architekten haben ein gutes Einfühlungsvermögen bezüglich Genossenschaftsbedürfnisse, aber auch sehr gute Ideen und kamen planmässig voran. Wir lagen im Terminplan bis Mitte Dezember, jenem Datum als das Amt für Städtebau uns einen Stein in den Weg legte und ein bisher angewandtes Verfahren im Baubewilligungsverfahren plötzlich und grundlos umstiess. Weitere Informationen zum Projekt entnehmen Sie bitte dem Bericht der Bauko.

Unverständlicherweise hatte sich auch der Vorstand des Quartiervereins Wipkingen (oder mindestens ein paar Exponenten daraus) gegen das Projekt gewehrt und sich hinter eine Nachbarin mit Wohneigentum gestellt. Aus meiner Sicht nicht akzeptabel, sind die falschen und schädigenden Angaben dieses QV in der Presse und in den eigenen Mitteilungsblättern. Wer auf diese Weise gegen etwas kämpft ist für mich kein Gesprächspartner. Ein QV der so agiert hat zudem kein Interesse an der Entfaltung eines Quartiers konstruktiv beizutragen, ja er verhindert geradezu eine zukunftsgerichtete Entwicklung für Bewohner und Gewerbe.

Bezüglich Vorstandsarbeit möchte ich einmal mehr erwähnen, wie wichtig es doch ist, dass wir einen Vorstand haben, welcher aus der Berufstätigkeit die entsprechende Kompetenz und Erfahrung mitbringt. Dies gilt übrigens auch für alle anderen Vorstandsmitglieder, welche ich hier in Zusammenhang mit dem Projekt nicht erwähnt habe, aber in anderen Bereichen tätig sind.

Einen festen Eintrag im Terminkalender hat nun auch das Genossenschaftsfest mit dem treuen OK. Es erfreute wieder viele Bewohner unserer Genossenschaft und trug einmal mehr dazu bei, sich besser kennen zu lernen. Herzlichen Dank den Organisatoren.

Der Mieterwechsel war im Berichtsjahr durchschnittlich. Wie Sie wissen, haben wir seit einiger Zeit mit den neuen Bewohnern nur noch befristete Mietverträge abgeschlossen, um den Umzug während der Bauphase für die heute Ansässigen zu vereinfachen. Der Mieterwechsel hat so einiges an Aufwand gebracht, insbesondere wenn in Wohnungen schlechte Zustände herrschten. Für die Vermietung der künftigen Neuwohnungen ist, wie bereits früher vermeldet, ein Vermietungsreglement vorgesehen. So können dann auch heutige Mieter ohne Genossenschaftsstatus sich mit entsprechender Priorität für Neuwohnungen bewerben.

Achtsamkeit und Ordnung auch in der Umgebung oder mit Nachbarn werden von Jahr zu Jahr weniger beachtet. Wir appellieren an alle, sich dieser Verantwortung gegenüber der Gemeinschaft wieder etwas bewusster zu werden.

Trotz allen Aufgaben rund um das Projekt, werden auch alle anderen Anliegen ernst genommen. Ideen nehmen wir gerne auf, so auch jene, die Vorgärten an der Denzlerstrasse etwas spannender und schöner zu gestalten. Wir warten mit der definitiven Ausführung aber noch auf das Tiefbauamt, welches vor hat, gewisse Strassenabschnitte zu sanieren. Immerhin konnte im Innenhof am Stierliweg ein schöner Kinderspielplatz bereits realisiert werden.

Mit etwas Besorgnis nehmen wir aber auch die Einbrüche in der gesamten Genossenschaft zur Kenntnis. Leider haben sich diese v.a. diesen Winter wieder gehäuft. Wir können nur an Sie alle appellieren wachsam zu sein und Fenster und Türen gut zu schliessen. Lassen Sie im Winter bei früher Dämmerung Licht brennen wenn Sie nicht zu Hause sind. Verwenden Sie dazu z.B. auch eine Zeitschaltuhr und Energiesparlampen.

Zum Schluss möchte ich mich bei meinen Kollegen und Kolleginnen des Vorstandes und der Baukommission, aber auch bei Ihnen, liebe BDZ'ler, herzlich bedanken für alles was Sie leisten und für die grosse Unterstützung gegenüber der Baugenossenschaft Denzlerstrasse. Wir haben alle zusammen in den letzten Jahren eine gute Gesprächskultur aufgebaut, die von Respekt und Sachlichkeit geprägt ist. Dieser Umgang miteinander wird der BDZ für die Zukunft äusserst nützlich sein. Ich freue mich auch immer, Sie dann und wann einmal anzutreffen.

Beat Schwarz
Präsident

KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG 2007 DER KASSIERIN

BILANZ

Aktiven: Das Umlaufvermögen konnte weiter gesteigert werden. Unser Vermögen legten wir vor allem in Festgeldanlagen an, wofür wir Zinsgutschriften zwischen 1,61 % und 2,46 % erhielten. Bei den Wertgutschriften musste wiederum aufgrund des allgemein gestiegenen Zinsniveaus ein Buchverlust von rund 1% hingenommen werden. Da wir uns in der Projektierungsphase Wipkingen befinden, benötigen wir die vorhandene hohe Liquidität. Sie dient für die Deckung der Kosten, die bis zur Baukreditsprechung anfallen werden.

Passiven: Die Hypothek bei der Pensionskasse der Stadt Zürich wurde gemäss Amortisationsplan um CHF 28'000 reduziert. Für alle Liegenschaften wurde der Maximal-Betrag von 0.75 % des Anschaffungswertes dem Amortisationskonto zugewiesen. Ebenso wurde für alle Liegenschaften die ordentlichen 1 % des Gebäudeversicherungswertes in den Erneuerungsfonds eingelegt.

Bei der Siedlung Wipkingen haben wir das Ziel „a.o. Abschreibungen bis auf den ursprünglichen Landwert“. Damit die ausserordentlichen Abschreibungen auf den vorgesehenen Zeitpunkt gemacht werden können, sind zusätzliche Einlagen in den Erneuerungsfond erforderlich. Laut unserem Plan, wollen wir zu diesem Zweck jährlich CHF 250'000.- und sofern möglich weitere CHF 100'000.- in den Erneuerungsfonds einlegen. Da wir im 2007 sehr wenig Ausgaben hatten, konnten wir weitere CHF 200'000.- und somit insgesamt CHF 450'000.- in den Erneuerungsfonds einlegen.

BETRIEBSRECHNUNG

Aufwand: Bei Konto Unterhalt und Reparaturen hatten wir weniger Unterhalt an Gebäuden zu leisten, da im 2007 wenig zu beanstanden war. Die Innenrenovationen sind deshalb tiefer, weil wir wenig Mieterwechsel hatten. Im 2007 mussten wenig Waschmaschinen, Tumbler, Kühlschränke oder Kochherde ersetzt werden. Die Heizungsanlagen funktionierten störungsfrei. Bei den Aussenanlagen hatten wir keine Sturmschäden, der Unterhalt für Wipkingen 2 wurde durch unsere Hauswarte erledigt, es gab keine Bäume zu fällen oder Böschungen zu schneiden. Beim Punkt „diverses Unterhalt und Reparaturen“ fiel das Fensterläden waschen weg und in den Wohnungen gab es wenig Reparaturen.

Unter Energie, Ver- und Entsorgung ist der Posten Wasserversorgung gestiegen. Es wurde wesentlich mehr Wasser verbraucht. Die Mieter müssen darauf achten, allfällig undichte WC-Anlagen schnell zu melden. Dies hilft Kosten zu sparen.

Büro- und Verwaltungsaufwand: Die Revision der Jahresrechnung durch unsere neue Kontrollstelle, BDO Visura, konnte effizient durchgeführt werden und liegt wesentlich unter den budgetierten Kosten von CHF 7'000.-. Der Posten Generalversammlung ist höher, da wir eine a.o. GV hatten.

Entschädigung für die Baukommission: Für den Abschluss der Studien-Phase inkl. Vorbereitung der a.o. GV gab es im 1. Quartal noch Sitzungen wofür CHF 1'440.00 Entschädigungen entrichtet wurden.

Die Projektierung startete im 2. Quartal. Da jetzt umfangreiche Arbeiten anstehen, wurde die Entschädigung für die Baukommission neu geregelt. Gemäss Merkblatt Nr. 47 des SVW (Schweiz. Verband für Wohnungswesen) soll diese einerseits massvoll und andererseits dem Aufwand angemessen sein. Erfahrungsgemäss dürften dabei Stundenansätze zwischen CHF 50.- und 80.- im Vordergrund stehen. Der Vorstand hat den Stundenansatz für unsere Baukommission auf CHF 65.- festgelegt. Im 2.-4. Quartal 2007 betrug die Entschädigung CHF 38'623.-, was 594 rapportierten Arbeitsstunden entspricht.

Ertrag: Die Mietzinsen blieben unverändert auf dem Niveau von 2003. Im vergangenen Jahr hatten wir keine Leerstände.

Bei den Aktivzinsen wirkten sich die Einnahmen aus der Festgeldverzinsung äusserst positiv aus.

Der Betriebsvorschlag 2007 beläuft sich nach allen gesetzlich erforderlichen Einlagen auf CHF 28'031.12. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung die Anteilscheine mit 2,5 % zu verzinsen.

Bettina Gysi
Kassierin

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2007

Aktiven	2007 CHF	2006 CHF	Veränderung abs.
Umlaufvermögen			
Kasse	630.30	630.30	0.00
Postcheck	33'151.55	34'283.15	-1'131.60
Zürcher Kantonalbank	58'028.01	5'465.81	52'562.20
Zürcher Kantonalbank Festgeld	2'000'000.00	1'200'000.00	800'000.00
Migros Bank	636'203.26	277'283.44	358'919.82
Migros Bank Festgeldanlage	0.00	800'000.00	-800'000.00
Migros Bank Anlagesparkonto	397'668.20	395'057.65	2'610.55
Wertschriften	971'000.00	1'023'000.00	-52'000.00
Eidgenössische Steuerverwalt.	23'984.45	12'642.55	11'341.90
Guthaben gegenüber Mietern	5'524.15	4'535.10	989.05
übrige Debitoren	1'000.00	1'000.00	0.00
<i>Aktive Rechnungsabgrenzung:</i>			
Verrechnungskonto Nebenkosten	148'566.70	126'222.75	22'343.95
Transitorische Aktiven	6'091.70	6'322.15	-230.45
Total Umlaufvermögen	4'281'848.32 16.94%	3'886'442.90 16.03%	395'405.42
Anlagevermögen			
Liegenschaften	20'362'000.00	20'362'000.00	0.00
Ersatzneubau Wipkingen (Projektierung)	631'297.65	0.00	631'297.65
Mobilien	1.00	1.00	0.00
Total Anlagevermögen	20'993'298.65 83.06%	20'362'001.00 83.97%	631'297.65
Bilanzsumme	25'275'146.97 100%	24'248'443.90 100%	1'026'703.07

Passiven	2007 CHF	2006 CHF	
Fremdkapital			
Hypotheken	13'301'000.00	13'329'000.00	-28'000.00
Kreditoren	149'205.65	155'589.85	-6'384.20
Kautionen	17'700.00	17'700.00	0.00
<i>Passive Rechnungsabgrenzung:</i>			
Transitorische Passiven	38'043.75	31'381.20	6'662.55
Mietervorauszahlungen	168'454.45	164'993.00	3'461.45
Vorausbezahlte Heizkosten (Akonti)	138'726.00	138'509.35	216.65
Total Fremdkapital	13'813'129.85 54.65%	13'837'173.40 57.06%	-24'043.55
Wertberichtigungen			
Amortisationskto.(Abschreibungskto.)	5'094'100.00	4'941'300.00	152'800.00
Total Wertberichtigungen	5'094'100.00 20.15%	4'941'300.00 20.38%	152'800.00
Fonds			
Erneuerungsfonds	4'917'800.00	3'998'900.00	918'900.00
Mietzinsreservfonds	50'000.00	50'000.00	0.00
Total Fonds	4'967'800.00 19.65%	4'048'900.00 16.70%	918'900.00
Eigenkapital			
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	1'000'650.00	1'023'750.00	-23'100.00
Gesetzliche Reserven	140'300.00	138'300.00	2'000.00
Total Eigenkapital	1'140'950.00 4.51%	1'162'050.00 4.79%	-21'100.00
Abschluss			
Gewinnvortrag Vorjahr	231'136.00 0.91%	232'245.23 0.96%	-1'109.23
Betriebsvorschlag	28'031.12 0.11%	26'775.27 0.11%	1'255.85
Bilanzsumme	25'275'146.97 100%	24'248'443.90 100%	1'026'703.07

BETRIEBSRECHNUNG 2007

Aufwand	2007 CHF	2006 CHF	Veränderung abs.
Passivzinsen			
Hypothekarzinsen	427'454.45	414'104.90	13'349.55
übrige Schuldzinsen	857.90	726.40	131.50
Total Passivzinsen	428'312.35	414'831.30	13'481.05
Steuern und Beiträge			
Bundes-, Staats- und Gemeindesteuern	10'335.25	14'516.80	-4'181.55
Total Steuern und Beiträge	10'335.25	14'516.80	-4'181.55
Versicherungsprämien			
Sachversicherungen	10'966.20	10'794.55	171.65
Gebäudeversicherungen	15'004.25	14'981.20	23.05
Total Versicherungsprämien	25'970.45	25'775.75	194.70
Personalaufwand			
Gehälter Hauswart und Hilfspersonal	171'967.80	168'873.40	3'094.40
AHV/IV/EO/ALV-Beiträge Arbeitgeber	21'619.60	20'366.25	1'253.35
Unfallversicherung	6'753.70	5'715.70	1'038.00
Pensionsversicherung	14'241.60	15'649.20	-1'407.60
übrige Personalkosten	0.00	300.00	-300.00
Total Personalaufwand	214'582.70	210'904.55	3'678.15
Unterhalt und Reparaturen			
Unterhalt an Gebäuden	13'244.55	36'410.20	-23'165.65
Störenreparaturen	0.00	0.00	0.00
Dachdecker- und Spenglerarbeit	2'323.35	510.35	1'813.00
diverse äussere Arbeiten	0.00	599.65	-599.65
Innenrenovationen	14'178.80	59'745.30	-45'566.50
-Einnahmen/Weiterverrechnung	0.00	-1'996.35	1'996.35
Erneuerung von Böden	14'553.10	19'738.80	-5'185.70
-Einnahmen/Weiterverrechnung	-1'021.85	0.00	-1'021.85
diverse innere Arbeiten	0.00	562.20	-562.20
Waschautomaten und Tumbler	13'922.15	19'152.20	-5'230.05
Kühlschränke, Kochherde, Geschirrspüler	8'252.60	25'016.80	-16'764.20
diverse sanitäre Installationen	9'559.65	8'352.75	1'206.90
-Einnahmen/Weiterverrechnung	-2'347.20	-136.65	-2'210.55
diverse Elektroanlagen	4'656.20	2'855.90	1'800.30
-Einnahmen/Weiterverrechnung	-30.30	-205.65	175.35
Heizungsanlagen	1'812.60	12'308.00	-10'495.40
Aussenanlagen	16'681.60	48'043.75	-31'362.15
Sanierung Kanalisation Breitensteinstr.	0.00	0.00	0.00
diverses Unterhalt und Reparaturen	40'086.25	87'503.70	-47'417.45
-Einnahmen/Weiterverrechnung	-4'292.00	-3'941.40	-350.60
Total Unterhalt und Reparaturen	131'579.50	314'519.55	-182'940.05

Aufwand	2007 CHF	2006 CHF	Veränderung abs.
Energie, Ver- und Entsorgung			
Elektrizität	13'893.65	12'476.70	1'416.95
-Einnahmen/Weiterverrechnung	-2'604.00	-1'377.60	-1'226.40
Gas (inkl. Warmwasserversorgung W2)	16'302.30	17'263.75	-961.45
-Einnahmen/Weiterverrechnung	0.00	0.00	0.00
diverses Warmwasservers. / Boiler W2	1'307.40	1'365.40	-58.00
Wasserversorgung	101'328.30	82'208.50	19'119.80
-Einnahmen/Weiterverrechnung	0.00	0.00	0.00
Kehrichtabfuhr	40'437.60	40'169.35	268.25
-Einnahmen/Weiterverrechnung	-213.75	0.00	-213.75
Reinigungsmaterial	421.35	835.35	-414.00
Ersatzmaterial	658.80	1'023.30	-364.50
Unterhalt/Ersatzteile für Masch., Geräte	2'520.55	1'256.35	1'264.20
Cablecom - Empfangsgebühren	12'642.10	12'629.50	12.60
Total Energie, Ver- und Entsorgung	186'694.30	167'850.60	18'843.70
Büro- und Verwaltungsaufwand			
Vorstandsentschädigung	75'500.00	75'500.00	0.00
Kontrollstelle	6'456.00	2'836.80	3'619.20
Büroräumlichkeiten/Veloraum/Eigenmiete	9'406.40	9'578.35	-171.95
Generalversammlung	12'822.20	10'588.95	2'233.25
Bank- und Postcheckspesen	2'727.85	3'014.59	-286.74
Telefon, Porti	3'060.30	2'891.45	168.85
-Einnahmen/Weiterverrechnung	0.00	0.00	0.00
Allgemeiner Aufwand	46'594.63	49'450.77	-2'856.14
Ausserordentlicher Aufwand	0.00	326'352.90	-326'352.90
Total Büro- und Verwaltungsaufwand	156'567.38	480'213.81	-323'646.43
Abschreibungen und Fondseinlagen			
Abschreibungen auf Mobilien	1'430.35	1'982.85	-552.50
Erneuerungsfonds	972'406.20	468'844.70	503'561.50
Amortisationskonto (Abschreibungskonto)	152'800.00	152'800.00	0.00
übrige Fondseinlagen/Rückstellungen	0.00	0.00	0.00
Nebenkosten der Leerstände	123.15	716.72	-593.57
Total Abschreibungen u. Fondseinlagen	1'126'759.70	624'344.27	502'415.43
Total Aufwand	2'280'801.63	2'252'956.63	27'845.00
Betriebsvorschlag	28'031.12	26'775.27	1'255.85
	2'308'832.75	2'279'731.90	29'100.85

Ertrag	2007 CHF	2006 CHF	Veränderung abs.
Mietzinseinnahmen			
Nettomieten Wohnungen	2'050'607.00	2'050'170.95	436.05
Nettomieten Gewerberäume	86'892.00	86'892.00	0.00
Ertragsminderung durch Leerstände	0.00	-4'691.50	4'691.50
Mieten Garagen und Parkplätze	24'452.00	24'432.00	20.00
Total Mietzinseinnahmen	2'161'951.00	2'156'803.45	5'147.55
Nebenkosten-Pauschalen			
Treppenhausreinigung	71'040.00	70'860.70	179.30
Allg. Strom	9'324.00	9'298.95	25.05
Total Nebenkosten-Pauschalen	80'364.00	80'159.65	204.35
Aktivzinsen			
Bankguthaben, Postcheckkonto	47'039.30	24'470.75	22'568.55
Wertschriftenerfolg	6'977.00	6'259.00	718.00
Total Aktivzinsen	54'016.30	30'729.75	23'286.55
Neutraler Ertrag			
Einnahmen Plakataushang	5'446.60	5'423.00	23.60
Sonstiger neutraler Ertrag	7'054.85	6'616.05	438.80
Neutraler Ertrag	12'501.45	12'039.05	462.40
Total Ertrag	2'308'832.75	2'279'731.90	29'100.85

Antrag des Vorstandes über die Gewinnverwendung

2007

Gewinnvortrag 2006	231'136.00
Betriebsvorschlag 2007	<u>28'031.12</u>
Zur Verfügung der Generalversammlung	<u>259'167.12</u>
Verzinsung des Genossenschafts-kapitals zu 2.5 %	25'291.65
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	2'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	<u>231'875.47</u>
	<u>259'167.12</u>

WERTSCHRIFTENVERZEICHNIS PER 31. DEZEMBER 2007

Nominal oder Stückzahl	Bezeichnung	Fälligkeit	Kurswert 31.12.07
CHF 50'000	1 1/2 % Kassenobligation ZKB	25.01.08	49'962.00
CHF 100'000	1 1/2 % Kassenobligation ZKB	08.03.08	99'805.00
Stk 500	Anteile SWISSCA Bond SFR		44'225.00
Stk 197	Anteile ZKB-Fonds Einkommen		254'083.00
Stk 136	Anteile ZKB-Fonds Frankenertrag		141'571.00
Stk 335	Anteile ZKB-Fonds Zinsertrag		382'265.00
			971'911.00

ENTWICKLUNG DES AMORTISATIONSKONTOS UND DER FONDS 2007

Erneuerungsfonds

Bestand am 1. Januar 2007	Total	3'998'900.00
Entnahme für Vorprojekt Ersatzneubau Wipkingen		-53'506.20
Zusätzliche Einlage (Rückstellung a.o. Abschreibung Ersatzneubau)		503'506.20
Abschluss 2007		468'900.00
Bestand am 31. Dezember 2007		4'917'800.00

Mietzinsreservfonds

Bestand am 1. Januar 2007	50'000.00
Abschluss 2007	0.00
Bestand am 31. Dezember 2007	50'000.00

Gesetzlicher Reservefonds

Bestand am 1. Januar 2007	138'300.00
Zuweisung gemäss Generalversammlung 10. Mai 2007	2'000.00
Bestand am 31. Dezember 2007	140'300.00

Amortisationskonto (Abschreibungskonto)

Bestand am 1. Januar 2007	Total	4'941'300.00
Abschluss 2007		152'800.00
Bestand am 31. Dezember 2007		5'094'100.00

VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN PER 31. DEZEMBER 2007

Strasse / Nr.	PLZ / Ort	Kat.-Nr.	m2	Art: Mietobjekte pro Etappe	Vers. Nr.	Baujahr	letzter Umbau	Ursprünglicher Anlagewert	Erhöhungen	Anlagewert 31.12.07	Gebäudeversicherung 2007 Basiswert	Assekuranzwert
KOLONIE DENZLERSTRASSE												
Etappe I												
	Bezug: 1.7.1924											
Denzlerstrasse 31	8004 Zürich	AU6857	318	58 Wohnungen 17 2-Zimmer	3664	1923	2004	1'426'553.90	9'323'000.00	10'749'553.90	1'740'700.00	15'663'000.00
Denzlerstrasse 33	8004 Zürich	AU6856	338	1 2.5-Zimmer	3665	1923	2004	1'125'000.00			1'379'700.00	12'417'000.00
Denzlerstrasse 35	8004 Zürich	AU6856	345	20 3-Zimmer	3666	1923	2003					
Denzlerstrasse 37	8004 Zürich	AU3051	348	6 3.5-Zimmer	3667	1923	2003					
Denzlerstr. 39	8004 Zürich	AU3050	338	9 4-Zimmer	3668	1923	2001					
Badenerstrasse 316	8004 Zürich	AU5280	351	5 4.5-Zimmer	3669	1923	2000					
Agnesstr. 33	8004 Zürich	AU3055	398	2 Ladenlokale	3663	1923						
Etappe II												
	Bezug: 1.10.1926											
Denzlerstrasse 32	8004 Zürich	AU4183	283	16 Wohnungen 1 2-Zimmer	3850	1926	2000	301'553.90			361'000.00	3'246'000.00
Denzlerstrasse 34	8004 Zürich	AU3300	410	3 2 1/2-Zimmer 5 3-Zimmer 7 4-Zimmer	3851	1926	2000					
KOLONIE WIPKINGEN 1												
Etappe III												
	Bezug: 1.4.1929											
Breitensteinstrasse 22	8037 Zürich	4674	577	63 Wohnungen 8 2-Zimmer	1284	1928	1994	2'297'739.05	4'675'707.05	6'973'446.10	2'527'000.00	22'721'200.00
Breitensteinstrasse 24	8037 Zürich	4675	606	50 3-Zimmer	1285	1928	1994	1'236'526.30			1'459'000.00	13'120'000.00
Breitensteinstrasse 26	8037 Zürich	4676	608	5 4-Zimmer	1286	1928	1994					
Breitensteinstrasse 28	8037 Zürich	4677	420		1287	1928	1994					
Breitensteinstrasse 30	8037 Zürich	4678	608		1288	1928	1994					
Breitensteinstrasse 32	8037 Zürich	4679	609		1289	1928	1994					
Breitensteinstrasse 34	8037 Zürich	4680	657		1290	1928	1994					
Im Sydelfädeli 1	8037 Zürich	4672	687		1282	1929	1994					
Im Sydelfädeli 3	8037 Zürich	3089	692		1283	1929	1994					
Hönggerstrasse 77	8037 Zürich	4671	654		1281	1929	1994					
Etappe IV												
	Bezug: 1.4.1930											
Im Sydelfädeli 5	8037 Zürich	3113	656	48 Wohnungen 8 2-Zimmer	1415	1929	1994	1'061'212.75			1'068'000.00	9'601'200.00
Im Sydelfädeli 9	8037 Zürich	3114	679	38 3-Zimmer	1416	1929	1994					
Im Sydelfädeli 11	8037 Zürich	3115	699	2 5-Zimmer	1417	1929	1994					
Im Sydelfädeli 15	8037 Zürich	3116	718	1 Ladenlokal	1418	1929	1994					
Im Sydelfädeli 16	8037 Zürich	3120	783		1446	1929	1994					
Hönggerstr. 97	8037 Zürich	3714	599		1424	1929	1994					
Hönggerstrasse 89	8037 Zürich	3714	599		1424	1929	1994					
Hönggerstrasse 93	8037 Zürich	3713	713		1419	1929	1994					
KOLONIE WIPKINGEN 2												
Breitensteinstrasse 18	8037 Zürich	4673	352	37 Wohnungen 2 2-Zimmer	870	1923	1992	k.A.	k.A.	2'639'000.00	945'000.00	8'503'700.00
Hönggerstrasse 68	8037 Zürich	4658	808	2 2-Zimmer	852	1923	1992					
Hönggerstrasse 70	8037 Zürich	4659	770	17 3-Zimmer	853	1923	1992					
Hönggerstrasse 71	8037 Zürich	4669	876	18 4-Zimmer	991	1925	1992					
Breitensteinstrasse bei 18	8037 Zürich	4669	-	2 Ladenlokale	1016	1926	1992					
Hönggerstrasse 72	8037 Zürich	4660	870	1 sep. Garagengebäude	854	1923	1992					
Hönggerstrasse 75	8037 Zürich	4670	456		871	1923	1992					
										20'362'000.00	5'212'700.00	46'887'900.00

VERZEICHNIS DER HYPOTHEKEN PER 31. DEZEMBER 2007

	Bestand 01.01.07	Amortisiert 2007	Bestand 31.12.2007
1. Rang			
Pensionskasse der Stadt Zürich	2'599'000.00	28'000.00	2'571'000.00
Migros Bank	6'430'000.00		6'430'000.00
Zürcher Kantonalbank	4'300'000.00		4'300'000.00
2. Rang			
keine			
	<u>13'329'000.00</u>	<u>28'000.00</u>	<u>13'301'000.00</u>

ÜBERSICHT ÜBER DAS GENOSSENSCHAFTSKAPITAL 2007

	Anteilscheine à Fr. 300.00
Bestand am 1. Januar 2007	1'023'750.00
Gezeichnetes Kapital	<u>22'500.00</u>
	1'046'250.00
Rückzahlungen	<u>45'600.00</u>
Total gezeichnetes Kapital	<u>1'000'650.00</u>

BERICHT DER KONTROLLSTELLE

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung sowie die Geschäftsführung der Baugenossenschaft Denzlerstrasse für das am 31. Dezember 2007 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Die für 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 prüfen die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilen 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, 4. März 2008
BDO Visura

Andreas Blattmann
dipl. Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor

Philipp Egger
dipl. Wirtschaftsprüfer

BERICHT DER BAUKOMMISSION

Das vergangene Geschäftsjahr war für alle Mitglieder der Baukommission sehr intensiv. Einerseits musste die Baukommission ihre Infrastruktur aufbauen um eine für ein Grossprojekt übersichtliche Struktur und



Ablagesystem in digitaler und analoger Form zu schaffen, andererseits um eine Arbeitsteilung unter den Mitgliedern zu finden. Dies erschwerte sich durch personelle Wechsel zusätzlich. Die Baukommission besteht zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr in der ursprünglichen Startzusammensetzung. Harald Hediger verliess die Baukommission aufgrund neuer beruflicher Herausforderungen. Seine Position durften wir vorübergehend mit Frau Nathalie Roche besetzen. Insgesamt bearbeitete die Kommission in über zwei Dutzend Sitzungen das Bauprojekt und wendet 594 Stunden auf. Der Zeitaufwand in der Baukommission ist sehr intensiv und es ist wichtig, dass sämtliche Sitzungen

von allen Kommissionsteilnehmern besucht werden, um den Entwicklungen zu folgen. Die Baukommission setzt sich im Moment aus folgenden Personen zusammen:

Beat Schwarz,

Yves Junod

Bettin Gysi

Dani Ménard

Peter Keller

Das Amt für Städtebau hat uns kurz vor einreichen der Baueingabe die Verpflichtung auferlegt, dem Baukollegium das Neubauprojekt zu präsentieren. Das Baukollegium ist eine Kommission, bestehend aus externen Fachleuten und Mitgliedern der Verwaltung. Sie berät den Stadtrat und die Baubewilligungsbehörde (Bausektion des Stadtrates) in Fragen des Städtebaus und der Architektur. Das Baukollegium nimmt zu Bau- und Planungsvorhaben sowie zu städtebaulichen Konzepten und Leitbildern Stellung. Die Mitglieder des Baukollegium werden vom Stadtrat für vier Jahre gewählt. Das Baukollegium schlug uns diverse Änderungen am Projekt vor, was dazu führt, die Anzahl der Geschosse zu reduzieren und einen weiteren Gebäudeteil auf dem Baufeld „Im Sydefädeli“ / „Breitensteinstrasse“ zu planen. Insgesamt verliefen sämtliche Sitzungen in konstruktivem Gespräch mit allen Beteiligten und es konnte eine für alle Seiten befriedigende Lösung gefunden werden.



Auf die weitere Projektierung eines Kindergarten- / hort musste verzichtet werden, da das Schulamt aufgrund des neuen Vorschulmodell einen Platzbedarf von über 400m² beantragte, diese Fläche ist im Projekt nicht verfügbar. In Planung sind im aktuellen Stand 164 Wohnungen, 3 Wohnatelier à je 30m² und 3 Gewerbeflächen à je ca. 100 m².

Die Eingabe des Baugesuchs an die Behörden ist auf Anfang September 2008 geplant. Unter Berücksichtigung der Behandlungs- und Einsprachfrist, hoffen wir im Januar 2009 einen endgültigen positiven Entscheid bei den Behörden einzuholen. Damit sollte ein Baubeginn auf Herbst 2009 möglich werden.

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

Beisitzer:
Dani Ménard
Denzlerstrasse 39
8004 Zürich
Tel. 044 275 52 22
menard@mepp.ch

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:
Peter Keller
Mettlenstrasse 7
8193 Eglisau

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 - 09:00 h

mail@bdz.ch
www.bdz.ch