

Gemeinnützige
Baugenossenschaft Selbsthilfe
Zürich

Jahresbericht und Jahresrechnung 2012

Erstattet an die ordentliche Generalversammlung 2013

Vorstand der GBS

Präsident	Hans Arnold Schubertstr. 14 8037 Zürich	Tel. 044/363 85 57
Rechnungsführer und Vizepräsident	Alessandro Baumann Scheuchzerstr. 209 8057 Zürich	Tel. 044/361 72 64
Verwalterin Schubertstrasse	Sibylle Häcki Schubertstr. 16 8037 Zürich	Tel. 044/363 41 54
Verwalterin Scheuchzer/Stüssistr.	Irene Schoch Scheuchzerstr. 213 8057 Zürich	Tel. 044/362 46 61
Aktuar	Martin Lohrer Stüssistr. 96 8057 Zürich	Tel. 044/363 47 87
Spezial Projekte	Beat Zobrist Schubertstr. 12 8037 Zürich	Tel. 044/361 54 02

Hauswarte

Schubertstrasse	Walter Neuweiler Schubertstr. 9 8037 Zürich	Tel. 044/363 42 34
Scheuchzer/Stüssistr.	Rudolf Bless Stüssistr. 104 8057 Zürich	Tel. 076/318 00 56

Revisionsstelle

BDO AG

Fabrikstrasse 50
8031 Zürich

Jahresbericht 2012

Generalversammlung

Der Präsident H. Arnold heisst alle Anwesenden herzlich willkommen und stellt der Generalversammlung die Mitglieder des Vorstandes unserer Genossenschaft namentlich vor und erklärt gleichzeitig deren Funktion in diesem Gremium.

Geschäftsjahr 2011

Scheuchzerstrasse / Stüssistrasse

- Grösster Umbau in der Geschichte der GBS (mit Ausnahme des Neubaus).
- Alle, die an der 'Scheuchzerstrasse / Stüssistrasse' wohnen wissen, was alles passiert. Unser Garten ist wieder eine Baustelle. Sünden aus der Vergangenheit müssen entsorgt werden. Aus den vergangenen Umbauten ist der Boden voll mit Bauschutt, welcher speziell entsorgt werden muss.
- Aber wir investieren auch in die Zukunft. Wir haben zwei Unterflurcontainer angeschafft, die das bisherige Containersystem ersetzen werden.
- Jeder Umbau bringt sehr viel Schmutz und Staub in die Genossenschaft und in die Häuser.

Ein spezieller Dank geht an unseren Hauswart, Herrn R. Bless.

Schubertstrasse

- Sämtliche Waschküchen und Trockenräume wurden einer umfassenden Renovation unterzogen. In den Waschküchen haben wir Tumbler eingebaut, die den neuesten Umwelt- und Energievorschriften entsprechen. Jetzt kann jeder seine Wäsche waschen und individuell trocknen.

H. Arnold erklärt allen Anwesenden, wie die bereits ausgeteilten Präsenzlisten auszufüllen sind.

Der Präsident beruft sich auf Art. 15 der Statuten der Genossenschaft, wonach alle GenossenschaftlerInnen die Einladung und die Jahresberichte 20 Tage im Voraus erhalten müssen. Die diesjähri-

ge Generalversammlung sei wiederum ordnungsgemäss einberufen worden.

H. Arnold weist die Generalversammlung zudem ausdrücklich darauf hin, dass gemäss Art. 17 unserer aktuellen Statuten ausschliesslich Genossenschafterinnen und Genossenschafter vom Stimm- und Wahlrecht Gebrauch machen dürfen. Stellvertretungen sind nur innerhalb desselben Haushaltes, bzw. nur unter Vorweisung einer schriftlichen Vollmacht der/des abwesenden Stimmberechtigten gestattet.

Danach erklärt er die 86. Generalversammlung als eröffnet.

Präsenz

Gemäss den Präsenzlisten, auf welche sich sämtliche Genossenschafterinnen, Genossenschafter und Gäste eingetragen haben, nehmen

- 99 stimmberechtigte GenossenschafterInnen
- 22 Gäste
- 121 effektiv anwesende Personen an der diesjährigen Generalversammlung teil.

Das absolute Mehr der stimmberechtigten GenossenschafterInnen beträgt somit 50 Stimmen.

14 GenossenschafterInnen haben sich schriftlich oder mündlich entschuldigt.

Als StimmzählerInnen werden Frau M. Keller, sowie die Herren M. Fingolo, D. Chenux, W. Pfister und R. Sigrist einstimmig gewählt. Sie erklären alle Annahme der Wahl.

Es wird nicht gewünscht, weitere Traktanden in die Liste aufzunehmen oder dass deren Reihenfolge geändert wird.

Traktanden

a) Genehmigung des Protokolls der GV vom 15. April 2011

Das Protokoll der letztjährigen Generalversammlung wurde vom Vorstand nach Durchsicht als richtig befunden. Es werden dazu weder Fragen gestellt, noch wird gewünscht, dass es verlesen wird. Das Protokoll wird ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen gutgeheissen. H. Arnold verdankt die Arbeit des Protokollführers M. Lohrer.

Herr A. Kahnt fügt danach an, dass er mit dem Protokoll in einem Punkt nicht einverstanden sei. Er teilt der Generalversammlung mit, dass die Wahl des Präsidenten mit 1 Gegenstimme – i.e. von Herrn R. Bless – erfolgt sei. Somit sei der Präsident nicht wie protokolliert 'ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen' gewählt worden. Herr Kahnt wünscht, dass sein Votum protokollarisch festgehalten werde und dass bezüglich Wahlen künftig sorgfältiger protokolliert werden solle.

b) Genehmigung des Jahresberichtes 2011

Der Jahresbericht 2011 wurde allen GenossenschafterInnen fristgerecht zugestellt. Er wird mit 1 Gegenstimme und 6 Enthaltungen genehmigt. H. Arnold verdankt die vom Vorstand im Jahr 2011 geleistete Arbeit.

c) Abnahme der Jahresrechnung 2011, sowie des Revisionsberichtes der Kontrollstelle – Déchargeerteilung an den Vorstand

Unser Rechnungsführer A. Baumann erläutert der Generalversammlung die Bilanz und die Betriebsrechnung im Détail.

Er beantwortet Frau C. Fischer die ihm gestellten Fragen zur Heizkostenabrechnung des vergangenen Jahres detailliert und zu ihrer Zufriedenheit.

Zudem erklärt er Herrn A. Kahnt zu dessen Frage nach den durchschnittlichen Prozentsätzen unserer Hypotheken, dass die höchsten Hypotheken mit 3% und die übrigen mit 2,5% oder sogar tiefer belastet seien. Herr Kahnt erklärt sich mit den Ausführungen von A. Baumann einverstanden.

Zu den Informationen von A. Baumann werden keine weiteren Fragen gestellt und er erhält von den Anwesenden einen Applaus.

Die Generalversammlung folgt dem Antrag des Vorstandes und genehmigt die Jahresrechnung und den Revisionsbericht ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen.

d) Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages

Der Vorstand schlägt vor, die Anteilscheine wiederum nicht zu verzinsen und den Verlust auf die neue Rechnung zu übertragen.

Der Vorschlag wird von der Versammlung einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Enthaltung genehmigt. H. Arnold bedankt sich für das dem Vorstand entgegengebrachte Vertrauen.

e) Festsetzung der Entschädigung an den Vorstand

Die Entschädigungen erfolgen gemäss städtischem Reglement. Auskünfte werden nicht verlangt, und das Traktandum wird einstimmig genehmigt.

f) Beschlussfassung über den Rückzahlungswert gekündigter Genossenschaftsanteile

Der Rückzahlungswert der Anteilscheine soll bei Austritt aus unserer Genossenschaft gemäss Art. 13 unserer Statuten weiterhin 100% betragen. Die GV nimmt diesen Antrag ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen an.

g) Beschlussfassung über Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, welche dem Vorstand mindestens 10 Tage vor der Generalversammlung schriftlich einzureichen sind

Es sind seitens der GenossenschafterInnen keine Anträge zu Händen der Generalversammlung 2012 eingereicht worden.

h) Verschiedenes

Hof- und Umgebungsgestaltung 'Scheuchzerstrasse / Stüssistrasse'

Frau S. Bischof freut sich, der Generalversammlung die sich für die Hof- und Umgebungsgestaltung im Kolonieteil 'Scheuchzerstrasse / Stüssistrasse' gebildete Baukommission vorzustellen. Für Frau S. Bischof, Frau S. Arnold, Frau A. Bischof, Frau B. Wittig, Frau I. Schoch und Herrn R. Sigrist war es eine grosse Herausforderung, die Umgebung so zu gestalten, dass sich ältere, jüngere, grössere und kleinere Mitbewohnerinnen und -bewohner darin künftig wohlfühlen werden. Die mit dem Vorhaben beauftragte Firma 'Müller und Schmidt Landschaftsarchitektur GmbH', hätten die vorgegebenen Ideen im Détail geplant und danach feinfühlig umgesetzt. Frau Bischof lädt mittels eines Flyers alle Genossenschafterinnen und Genossenschafte herzlich ein, am Einweihungsfest teilzunehmen. Dieses soll im Sommer 2012 stattfinden.

Herr Müller bittet die Generalversammlung, die Abwesenheit von Frau Schmidt zu entschuldigen. Sie ist nach längerer Krankheit noch rekonvaleszent. Danach zeigt er auf unterhaltsame Art und Weise u.a. mittels 99 Fotos den Entwicklungsverlauf der Arbeiten an unserer Umgebung. Er bittet alle betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner für die entstandenen Lärmemissionen und den unvermeidlichen Schmutz während der Bauphase um Entschuldigung. Er bedankt sich für das ihm und allen Arbeitern entgegengebrachte Verständnis, sowie für den grossen Einsatz der Baukommission und für die tatkräftige Hilfe unseres Hauswarts, Herrn R. Bless während der Bauphase. Herr Müller erhält für seine Ausführungen einen verdienten Applaus.

Vorstand - Jubiläen

H. Arnold freut sich, der Generalversammlung die Jubiläen der folgenden Mitglieder des Vorstandes der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich bekannt geben zu dürfen:

- Frau I. Schoch: 15 Jahre, Verwalterin, Scheuchzer-Stüssistrasse
- Frau S. Häcki: 10 Jahre, Verwalterin Schubertstrasse
- Herr A. Baumann: 10 Jahre Rechnungsführer und Vizepräsident

Er gratuliert den gefeierten Vorstandsmitgliedern herzlich für ihren Einsatz für unsere Genossenschaft und überreicht ihnen Präsente. Sie erhalten von der Generalversammlung alle einen verdienten Applaus.

Todesfälle

Der Präsident meldet der Generalversammlung den Hinschied von

- Herr M. Helbling, Scheuchzerstrasse 209 am 20.01.11
- Frau R. Vollenweider, Scheuchzerstrasse 213 am 24.08.11
- Herr A. Vollenweider, Scheuchzerstrasse 213 am 29.09.11

und bittet die GenossenschafterInnen, die Verstorbenen in guter Erinnerung zu behalten und ihnen ein würdiges Andenken zu bewahren.

Geburten

Der Vorstand freut sich zusammen mit den Eltern über sieben Geburten im Berichtsjahr.

- **Corsin**
Sohn von Herrn und Frau Nicca
Scheuchzerstr. 209
am 3.01.11
- **Andrija**
Sohn von Herrn und Frau Marsenic
Scheuchzerstr. 195
am 25.01.11
- **Lena Sofia**
Tochter von Frau Moor und Herrn Werffeli
Scheuchzerstr. 197
am 10.06.11
- **Levin Rio**
Sohn von Herrn und Frau Jäggi
Stüssistr. 102
am 12.06.11
- **Eline**
Tochter von Herrn und Frau Karlen Meyer
Stüssistr. 92
am 26.07.11
- **Lea**
Tochter von Frau Munoz und Herrn Krensler
Scheuchzerstr. 193
am 25. 09.11
- **Jeremia**
Sohn von Herrn und Frau Nötzli
Schubertstr. 11
am 8.10.11

Wir gratulieren den Eltern herzlich.

Neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Hans Arnold begrüsst alle sechs im Berichtsjahr 2011 neu in die Genossenschaft aufgenommenen Mitglieder, welche alle an dieser Generalversammlung anwesend sind und heisst sie alle namentlich herzlich bei uns willkommen.

- Frau P. Liliano, Schubertstr. 11
- Frau L. Haussmann, Schubertstr. 14
- Frau P. Cathomas, Schubertstr. 9
- Frau A. Baur, Scheuchzerstr. 211
- Frau H. Frischknecht, Stüssistr. 102
- Herr B. Z'Graggen, Stüssistr. 96

Heirat

Der Vorstand gratuliert dem frischgebackenen Ehepaar

- Herr L. Sonderegger und Frau D. Canonica,
Scheuchzerstr. 193

herzlich. Die Beiden haben am 24. Juni 2011 geheiratet.

Spezielles Dankeschön

Hans Arnold bedankt sich speziell bei allen, welche im Berichtsjahr auf irgendeine Art und Weise für die Genossenschaft gearbeitet oder im Einsatz gestanden haben, insbesondere

- den beiden Herren Hauswarten R. Bless und W. Neuweiler
- der Baukommission für die Umgebungsarbeiten im Kolonieteil 'Scheuchzerstrasse / Stüssistrasse'
- den Mitgliedern der Kompostgruppe an der 'Schubertstrasse'
- allen welche mitgeholfen haben, diese Generalversammlung vorzubereiten

- den Vorstandskolleginnen und -kollegen, sowie deren Lebenspartnern und -partnerinnen
- allen Freiwilligen, die im Namen der Genossenschaft ihre Dienste angeboten haben.

Die meisten Anwesenden geniessen nach der Generalversammlung das wiederum ausgezeichnete Nachtessen, zu welchem die 'Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich' traditions-gemäss eingeladen hat. Danach sitzen viele Teilnehmerinnen und Teilnehmer noch lange gemütlich zusammen, diskutieren angeregt und lassen gemeinsam die 86. ordentliche Generalversammlung ausklingen.

Unterhalt und Reparaturen

Liegenschaften Scheuchzer- / Stüssistrasse

Im vergangenen Jahr waren ungezählte Gärtner, Bauarbeiter und Spielplatzbauer am Werk. Sie bauten und pflanzten, was das Zeug hielt. Das neue Werk prägt nun unsere neue Umgebung.

Gespannt warten wir nun ab, was da blühen und spriessen wird. Der Fuchsteller im vorderen Hof ist bereits ein beliebtes Spielobjekt für Kinder aller Altersstufen.

Weil wir den grossen Hof schnell freigeben wollten, setzten wir dort einen Rollrasen ein, der sofort den Platz grün leuchten liess.

Bei den viereckigen Kräuterpflanzplätzen konnte man bereits für manches Menü oder manchen Tee die entsprechenden Kräuter ernten. Jedermann darf sich dort bedienen.

An die Unterflurcontainer haben wir uns bereits gewöhnt, viele finden das eine saubere Sache. Bitte keinen losen Abfall reinwerfen!

Neu kann man die Rüstabfälle, Speiseresten und alles Grünzeug in die grünen Container beim Haus Scheuchzerstrasse 193 einwerfen, das ERZ holt jede Woche den Abfall ab und macht daraus Biogas.

Nach den Umgebungsarbeiten kamen alle Mieter in den Genuss der Läden Waschaktion.

Im November begann das EWZ und verschiedene Elektrofirmen das Glasfaserkabel zu verlegen und anzuschliessen.

Die 2 Jahres - Garantieabnahmen der Umbauten wurden durchgeführt. Ich bitte alle Mieter, zu den Wohnungen und Geräten Sorge zu halten. Vor allem bitte ich alle Mieter, die Wohnungen richtig zu lüften. Nachlässigkeit in diesem Punkt führt zu Schimmelbildung.

Auch dieses Jahr wurden wieder einige Renovationswünsche angemeldet. Wir versuchen immer möglichst schnell, die Wünsche zu berücksichtigen.

Letztes Jahr hatten wir 8 Wohnungswechsel. 2 Familien konnten von einer 3 Zimmer Wohnung in eine 4 Zimmer Wohnung umziehen. Es warten aber immer noch einige Familien auf eine grössere Wohnung. Bitte lassen Sie es uns wissen, wenn Sie von einer 4 Zimmer Wohnung in eine 3 Zimmer Wohnung umziehen möchten.

In 3 Wohnungen mussten wir vieles renovieren. 4 Wohnungen erhielten einen neuen Anstrich und eine Wohnung konnte direkt übergeben werden.

Ein grosser Dank geht an Herrn Bless, der versucht die neue Umgebung, in Schuss zu halten. Zur Entlastung haben wir nun die Treppenhausreinigung extern vergeben.

Wir zählen auf Ihre Unterstützung, damit alles gedeihen kann und wir lange Freude an unserer neuen Umgebung haben können.

Liegenschaften Schubertstrasse

Für die Liegenschaften an der Schubertstrasse haben wir eine ganze Liste von Projekten zusammengestellt, die wir in den nächsten Jahren realisieren möchten. Unter anderem sind dies die neuen Bioabfall-Container, die durch das ERZ wöchentlich geleert werden. In den Medien hat man negative Berichte dazu lesen können, was die Kosten dieser Bioabfall-Abos anbelangt. Unsere Genossenschaft profitiert hier von Vergünstigungen. Zudem können ab 2013 die Kosten des Gärtners, der den Kompost bisher abgeführt hatte, eingespart werden.

Letztes Jahr wurde die Planung für eine bessere Aussenbeleuchtung in Angriff genommen. Da die ganzen Abklärungen viel Zeit in Anspruch genommen haben, konnte mit diesen Arbeiten erst Ende des Jahres 2012 begonnen werden. In der Kolonie Scheuchzer-/Stüssistrasse sind die Häuser bzw. die Fassaden im Zuge der Küchen-/Baderneuerung mit Leuchten ausgerüstet worden. An der Schubertstrasse werden einerseits neue Leuchten in die Rabatten gesetzt, um die Wege besser zu beleuchten, andererseits gibt es – wo nötig – Lampen an den Hausmauern. Bei dieser Gelegenheit werden auch die Lampen an den Hausecken durch pflegeleichtere ersetzt und zu guter Letzt wird auch der Weg, der zur Rotbuchstrasse führt, besser beleuchtet.

Ein Teil der Fassade an der Schubertstrasse 14 bröckelte in den letzten Jahren mehr und mehr ab. Diesen Abschnitt haben wir neu verputzen und frisch streichen lassen. Da die Sonne praktisch nie an diese Ecke des Hauses Nr. 14 scheint, ist diese besonders der Feuchtigkeit ausgesetzt. Beim Wohnungswechsel der Parterrewohnung rechts haben wir erhebliche Schimmelbildung behandeln lassen müssen.

An dieser Stelle bitten wir Sie erneut, auf das richtige Lüften mit Durchzug zu achten, und seien es nur einige Minuten lang – es ist die beste Massnahme, um Schimmelbildung vorzubeugen. Falls Sie trotzdem in Ihrer Wohnung Probleme mit Schimmel haben sollten, teilen Sie uns dies bitte mit, damit wir möglichst schnell handeln können.

Die guten alten Lavabos in den Kellerdurchgängen wurden durch neue ersetzt. Die Qualität der heutigen Modelle kann jedoch nicht

verglichen werden mit denjenigen aus früherer Zeit. Wahrscheinlich waren die alten Lavabos seit dem Bestehen der Häuser, also über 80 Jahre lang, „in Betrieb“.

Beim Rückblick auf das Jahr 2012 fällt vor allem auf, dass es seit langem wieder einmal mehrere Wohnungswechsel gegeben hat. Zwei 3-Zimmerwohnungen wurden total saniert, nachdem in beiden Wohnungen seit Jahrzehnten nichts gemacht wurde. Insgesamt wurde eine 4-Zimmerwohnung an eine junge Familie vermietet, in fünf 3-Zimmerwohnungen und einer 2-Zimmerwohnung gab es ebenfalls einen Mieterwechsel.

Nach einem Anmeldestopp von über einem Jahr wurde dieser im Frühling 2012 wieder aufgehoben. Seither gehen beinahe täglich Anmeldungen für unsere Wohnungen an der Schubert- sowie auch Scheuchzer-/Stüssistrasse ein.

Auch im 2012 konnten mehrere Renovationswünsche von Mietern erfüllt werden. Es wurden 10 Zimmer frisch gestrichen. 3 Böden wurden entweder mit Laminat verlegt, oder PVC in Küche oder Korridor. Parkettböden, die gut erhalten sind, werden auf Wunsch der Mieter und/oder auf Empfehlung des Bodenlegers abgeschliffen und versiegelt oder geölt. Neue Parkettböden zu verlegen wäre unverhältnismässig teuer. Die bisherigen Parkettböden mit dem Fischgrat-Muster sind zudem etwas Besonderes. Daher lohnt sich gerade bei den Parterre-Wohnungen diese werterhaltende Massnahme. Die Böden sehen nach dieser Behandlung wieder sehr schön aus. In einigen Wohnungen ist es jedoch sinnvoller, die Böden durch einen Laminatbelag zu ersetzen - gerade bei grossen Flecken oder breiten Fugen oder wenn das Holz zu sehr knarrt.

Die Luftfeuchtigkeit in unseren Kellerräumen ist bekanntlich recht hoch. Da die Böden zum Teil noch über einen Betonbelag verfügen, lassen wir einen um den anderen Boden durch die Gärtner der Firma Werffeli mit Platten auslegen. Diese Massnahme soll die Qualität der Keller verbessern. Zudem sind die Kellerabteile danach viel leichter zu wischen, und sie sehen einfach gepflegt aus. Leider lässt sich an den Aussenwänden der Keller nicht viel verbessern. Nach etlichen Abklärungen und Versuchen aus früheren Zeiten zeigt sich, dass die Wände von Zeit zu Zeit kosmetisch behandelt werden können, d.h. abgebürstet und frisch gestrichen, da das Wasser und Salz aus dem Boden immer wieder ins Gemäuer dringen wird.

Hofneugestaltung Stüssi-/Scheuchzerstrasse

Die Umgestaltungsarbeiten für den neuen Garten an der Stüssi-Scheuchzerstrasse wurden im Januar 2012 fortgeführt. Die Fertigstellung erwarteten wir auf Frühling. Leider musste der Termin jedoch auf Grund von vielen ungeplanten Hindernissen (Auflagen von Behörden, extrem kaltem Winter, unbekanntem Leitungen im Boden, usw.) mehrmals verschoben werden. Die Anwohner haben sich aber sehr geduldig gezeigt.

Seit Sommer 2012 ist es nun endlich soweit und die Anlage konnte für alle Bewohner freigegeben werden. Ein lebhaftes Treiben begann. Vor allem die Kinder haben sofort die Spielgeräte, Wege und Wiesen erobert. Tische und Bänke wurden für gemütliche Abende und kleinere Feiern genutzt. Endlich sind die Höfe wieder Begegnungszonen und wir dürfen uns am Erblühen und Wachsen von Stauden und Sträuchern erfreuen.

Die vielen positiven Rückmeldungen von Anwohnerschaft und Besuchern zeigen uns, dass die Realisierung im Sinne der meisten GenossenschaftlerInnen umgesetzt werden konnte.

Das geplante Eröffnungsfest, welches regelrecht „ins Wasser fiel“, wird im Sommer 2013 nachgeholt.

Verwaltung

Die Uno hat das Jahr 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. Auf der ganzen Welt machten genossenschaftlich organisierte Unternehmen im vergangenen Jahr auf die Vorteile ihres nachhaltigen Geschäftsmodells aufmerksam. Mit dem Internationalen Jahr der Genossenschaften wollten die Vereinten Nationen die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit auf den wertvollen Beitrag der genossenschaftlichen Unternehmen für die Gesellschaft lenken: Sie senken die Armut, schaffen Arbeitsplätze und fördern die soziale Integration. Die Uno will damit auch erreichen, dass Regierungen Strukturen schaffen, die das Wachstum und die Bildung von neuen Genossenschaften fördern. In der Schweiz nutzen die Wohnbaugenossenschaften dieses Jahr, um die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens und die Leistungen der gemeinnützigen Bauträger für die Gesellschaft, zum Beispiel für die Versorgung mit zahlbarem Wohnraum, zu betonen.

Wodurch zeichnen sich Wohnbaugenossenschaften aus?

Grundsätzlich ist eine Wohngenossenschaft nicht zu verwechseln mit einer Wohngemeinschaft.

- Bei der Wohngenossenschaft lebt jeder Mieter in einer Wohnung und die einzelnen Mieter und/oder die Genossenschafter bilden eine Gemeinschaft.
- Bei der Wohngemeinschaft leben mehrere Personen in einer Wohnung und bilden innerhalb der Wohnung eine Gemeinschaft.

Die meisten Bau- oder Wohngenossenschaften sind als Mietergenossenschaften ausgestaltet, in welchen die Mieter gleichzeitig auch Genossenschafter sind. Diese Genossenschaften erstellen und unterhalten unter dem Aspekt der Gemeinnützigkeit preisgünstige Wohnungen von guter Qualität, welche sie selbständig verwalten, unterhalten und ihren Mitgliedern weitervermieten. Der Beitritt zu einer Wohngenossenschaft ist für den Betroffenen mehr als eine reine Formsache. Als Genossenschafter stehen ihm besondere Rechte und Möglichkeiten zu, die ein Mieter sonst nicht hat. Andererseits ist eine Mitgliedschaft mit zusätzlichen Pflichten

verbunden, zum Beispiel müssen Anteilscheine übernommen werden.

Gemeinnützigkeit

Gemeinnützigkeit bedeutet, dass die Genossenschaft als Unternehmen keinen Gewinn anstrebt. Dabei werden die Mieten der Wohnungen nach dem Selbstkostenprinzip so kalkuliert, dass damit die Kapitalzinsen, der Unterhalt der Liegenschaften und Anlagen, die Abgaben und Gebühren für Wasser, Kehrtafelabfuhr, Versicherungen etc., die Steuern sowie die notwendigen Abschreibungen und Amortisationen gedeckt sind. Zudem müssen aus dem Mietertrag auch Reserven für Erneuerungen, Erweiterungen und Modernisierungen geschaffen werden.

Die Wohngenossenschaften verfolgen das Ziel, preiswerte Wohnungen anzubieten, die einen hohen Qualitätsstandard aufweisen. Die Wohngenossenschaften messen der zwischenmenschlichen Seite des Wohnens meist grosses Gewicht bei. Sie bemühen sich aktiv um eine ansprechende Umgebungsgestaltung. Dazu gehören gepflegte Grün- und Gartenanlagen, kinderfreundliche Spielplätze und genügend Freizeiträume.

Pflichten

Als Unternehmen benötigt eine Genossenschaft eigene Geldmittel, das sogenannte Eigenkapital. Dieses ergänzt das Fremdkapital, welches beispielsweise aus Darlehen (meist Hypotheken) der Banken besteht. Das Eigenkapital (Anteilscheinkapital) kommt dadurch zustande, dass jedes Mitglied eine, von der Wohnungsgrösse abhängige Anzahl Anteilscheine übernehmen muss. Damit stellt der Genossenschafter der Genossenschaft während der Dauer der Mitgliedschaft, resp. Wohnungsmiete, einen bestimmten Betrag zur Verfügung. Beim Austritt aus der Genossenschaft wird dem Mitglied der einbezahlte Betrag voll zurück erstattet.

Nach einer äusserst intensiven Zeit konnte das Projekt "Hofgestaltung an der Stüssi-/Scheuchzerstrasse" erfolgreich abgeschlossen werden. Der Abschluss war im Rahmen eines grossen Eröffnungsfestes geplant. Beide Termine, auf die sich das Team geeinigt hatte, waren aber wettermässig nicht optimal und mussten auf das Jahr 2013 verschoben werden. Da sich der Aufbau des Gartens, durch verschiedene Gründe auch verzögerte, werden wir sicher-

lich in einem grünen und blühenden Garten unser Eröffnungsfest feiern. **Ein Fest zu dem alle Genossenschaftler/innen eingeladen sind.**

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern des Teams für Ihren grossen Einsatz.

Damit sind die grossen Umbauarbeiten an der Stüssi-Scheuchzerstrasse abgeschlossen. Im aktuellen Jahr werden wir noch versuchen, mittels einem neuen Sonnenstoren Konzept die heissen Sommertage etwas erträglicher zu gestalten.

Wir heizen, um nicht zu frieren. Tatsächlich heizen wir aber oft nutzlos über dieses Ziel hinaus. Jedes Grad zu viel bedeutet 6% unnötig verbrauchte Heizenergie, jedes Grad weniger senkt den Verbrauch entsprechend.

Jedes Grad zählt: Die Raumtemperatur sollte im Wohnbereich möglichst nicht mehr als 20 – 21° C betragen. Ein Pulli, lange Hosen und ein Paar warme Socken unterstützen den Komfort. Im Schlafzimmer reichen 17 – 18° C aus.

Thermostatventile bremsen „automatisch“: Sie halten die Temperatur in den einzelnen Räumen konstant (müssen deshalb im Laufe des Tages NICHT verstellt werden) auf dem gewünschten Wert, auch wenn die Sonne ins Zimmer scheint. Die Stellung drei bedeutet ca. 20° C Raumtemperatur. Durch die richtige Nutzung von Thermostatventilen kann 4 bis 8 Prozent Heizenergie gespart werden. Es ist jedoch darauf zu achten, dass schwere Vorhänge die Thermostatventile nicht verdecken, anderenfalls funktionieren diese nicht ordnungsgemäß.

Regelmässig Lüften: Kippfenster sind „Dauerlüfter“ und heizen buchstäblich zum Fenster hinaus. Am besten lüftet man fünf- bis sechsmal am Tag mit weit geöffneten Fenstern einige Minuten lang quer durch die Wohnung. Die Luft wird schnell ausgetauscht, aber Wände und Möbel kühlen nicht aus. Regelmässiges Lüften hilft das Raumklima zu verbessern und Feuchteschäden zu verhindern.

Heutige Wohnungssuchende verstehen unter einer «passenden Wohnung» etwas ganz anderes als Wohnungssuchende früherer

Generationen. Heutige Wohnungen umfassen bei gleicher Zimmerzahl 30-40% mehr Wohnfläche als Wohnungen aus den 1970er Jahren. Pro Jahrzehnt ist in der Schweiz der Wohnflächenkonsum jedes Bewohners um 5m^2 gestiegen. Während 1970 jede Person noch 27m^2 Wohnraum für sich beanspruchte, sind es mittlerweile ca. 47m^2 pro Person. Hier spielen auch demographische Prozesse eine Rolle. Die Anzahl Personen pro Haushalt nimmt ab, das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt. Beide Faktoren erhöhen den Wohnungs- und Wohnflächenkonsum.

Eine passende Wohnung muss heute aber auch wesentlich komfortabler sein als früher. Die Ansprüche an den Innenausbau, sind stark gestiegen.

Ein Trendbruch ist für die Zukunft nicht abzusehen, wenn auch von einer leichten Abschwächung der Zunahme auszugehen ist. Bis 2030 beanspruchen in der Schweiz wohnhafte Personen im Durchschnitt gemäss Schätzungen knapp 55m^2 .

Wichtige Treiber dieser Entwicklung sind demographische Veränderungen und gesellschaftliche Trends (mehr Einzelhaushalte mit tendenziell höherem Platzbedarf) sowie der wachsende Wohlstand in weiten Teilen der Bevölkerung.

Was für einen Einfluss hat diese Entwicklung auf die Genossenschaften in der Stadt Zürich?

Bei Genossenschaften hat die Nachfrage nach Wohnungen deutlich zugenommen. Von einer Leerwohnungsziffer kann auch hier nicht wirklich gesprochen werden. Auffallend ist, dass die durchschnittliche Mietdauer eher am Abnehmen ist. Das hat auch damit zu tun, dass die Ansprüche der Mieter zugenommen haben. Ansprüche, (z.B. Ausstattung von Bad und Küche, Balkone etc.) die von Genossenschaftswohnungen teilweise aber nicht erfüllt werden können.

Unsere eigenen Verwalter hatten keine Probleme, die frei werdenden Wohnungen weiterzuvermieten. Es ist aber festzustellen, dass unsere eher kleinen Wohnungen für Familien immer unattraktiver werden. Um eine optimale Auslastung zu gewährleisten, ist der Anteil an WG's deutlich am ansteigen.

Eine Wohnung zu vermieten, ist aber auch hier nur die eine Seite der Medaille. Die neuen Mieter bzw. Genossenschafter sollten ja

auch den Genossenschaftsgedanken weiterpflegen und sich in die bestehende Mieterstruktur einfügen.

Seit Beginn dieses Jahres 2013 sammelt ERZ Entsorgung + Recycling Zürich in der Stadt Zürich neu Bioabfall.

Das Bioabfall-Abo beinhaltet mehr Leistungen. Neben pflanzlichem Gartenabfall werden neu auch Küchenabfall und Speisereste gesammelt. Der gesamte Bioabfall wird im Vergärwerk der Biogas Zürich AG zu Biogas und Kompostprodukten verarbeitet. Das Biogas wird ins Gasnetz von Erdgas Zürich AG eingespeist und steht als erneuerbare Energie, als Treibstoff, zum Heizen, zum Kochen oder für die Stromproduktion zur Verfügung. Somit schliesst sich ein Kreislauf, der die Lebensqualität in der Stadt fördert.

Darauf sollten Sie achten:

- Wenn Sie Bioabfall separat sammeln, reduzieren Sie gleichzeitig Ihren Abfall.
- Fleisch- und Fischabfall entwickeln schnell schlechte Gerüche. Werfen Sie diese erst kurz vor der Leerung in den Bioabfallcontainer.
- Pressen Sie Bioabfall im Sammelbehälter oder im Container nicht zusammen; wegen der mangelnden Luftzufuhr kommt es zum Faulungsprozess.
- Saugen Sie das verwendete Bratfett mit einem Küchenpapier auf und geben Sie es in den Bioabfall. Das ist doppelt sinnvoll, denn Fett wird sonst im Abfluss schnell fest und verstopft die Leitungen.
- Feuchten Bioabfall antrocknen lassen oder in normales Zeitungspapier einschlagen, um Feuchtigkeit aufzusaugen.

Nutzen Sie diese attraktive neue Möglichkeit, um aktiv die Umwelt zu schützen. Die bestehenden Kompostkonzepte werden eingestellt.

Heizung und Warmwasserversorgung

Leider war es uns nicht möglich, die Heizabrechnung noch im 2012 bzw. bis zur Erstellung des Jahresberichts 2012 zu erstellen.

Da einzelne Werte zur Erstellung der Heizabrechnung noch nicht definitiv sind, haben wir uns entschlossen, lediglich den Verbrauch aufzuführen.

Der Verbrauch an Heizöl an der Schubertstrasse während der Heizperiode 2011/2012 lag bei 97'000 Liter (Vorjahr 94'000 Liter).

Der Verbrauch von Erdgaswärme laut Abrechnung der Erdgas Zürich AG lag bei 817'578 kWh 09.07.2011-06.07.2012 (Vorjahr 651'166 kWh 23.09.10 bis 08.07.11).

Aufgrund des höheren Verbrauchs im Bereich Erdgaswärme, gehen wir davon aus, dass für die Heizperiode 2011/2012 Mehrausgaben entstehen werden.

Grundsätzlich werden die effektiven Kosten aufgrund eines Schlüssels den einzelnen Wohnungsgrößen belastet. Einzelne Abrechnungen fallen je nach Anzahl der gemieteten Zimmer unterschiedlich aus. Dies deshalb, weil die Beträge der Akontozahlungen für die verschiedenen Wohnungen (3 Zimmer Wohnung oder 4 Zimmer Wohnung) nicht dem vorgegebenen Schlüssel entsprechen.

Jahresrechnung 2012

Die Betriebsrechnung per 31. Dezember 2012 ergibt einen Gewinn von CHF 463.33. Inklusiv dem Gewinnvortrag von CHF 25'582.08 weisen wir einen Bilanzgewinn von CHF 26'045.41 aus. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Dem Amortisationskonto wurden 0.50 % des Bilanzwertes der Liegenschaften gutgeschrieben.

Der Erneuerungsfonds wurde mit 1 % vom Gebäudeversicherungswert geüfnet.

Die Veränderungen der Fonds sind detailliert im Jahresbericht wiedergegeben.

Im 2012 konnte das Projekt "Umgebungsarbeiten" an der Scheuchzer-Stüssistrasse beendet werden.

Für die Umgebungsarbeiten sind rund CHF 720'000 Kosten für Gärtnerarbeiten, Spielgeräte, Auftragshonorare, Velounterstände, Pergola etc. angefallen.

Zusätzlich mussten die aus unserer langjährigen Sanierungszeit aufgelaufenen Landschaftsschäden von rund CHF 360'000 behoben werden. Darunter fallen vor allem diverse zusätzliche Gärtner- und Maurerarbeiten, zusätzliche Arbeiten an der Kanalisation (gemäss Auflagen der Stadt) und Sanitäranlagen und die entsprechenden Auftragshonorare.

Die neuen Unterflurcontainer an der Scheuchzerstrasse und an der Stüssistrasse haben inkl. Aushubarbeiten rund CHF 120'000 gekostet.

Von den oben aufgeführten Arbeiten konnten auf den Liegenschaften Scheuchzer- Stüssistrasse CHF 273'000 aktiviert werden.

Wie in den letzten Jahren verzichten wir auch für das Jahr 2012 auf eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	31.12.2012 CHF	Vorjahr CHF
Vortrag aus dem Vorjahr	25'582.08	28'897.12
Jahresgewinn	<u>463.33</u>	<u>-3'315.04</u>
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	26'045.41	25'582.08

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Mitgliederbewegung und Anteilscheinkapital

Bestand per 31.12.2011	202	Genossenschafter	CHF	858'500
Eintritte 2012	14	Genossenschafter	CHF	56'000
Einzgl. Zusatzanteilschein	1	Genossenschafter	CHF	1'000
Interne Wechsel		Genossenschafter	CHF	2'000
Austritte 2012	-12	Genossenschafter	CHF	-49'000
Rückzlg. Zusatzanteilscheine	-1	Genossenschafter	CHF	1'000
Interne Wechsel	0	Genossenschafter	CHF	-2'000
Bestand per 31.12.2012	204	Genossenschafter	CHF	865'500

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der

Gemeinnützigen Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz und Betriebsrechnung) der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Berichterstattung aufgrund weiterer statutarischer Vorschriften

Für die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe gemäss Art. 24 der Statuten darin besteht diese zu prüfen. 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. Gemäss unserer Beurteilung entspricht die Geschäftsführung Gesetz und Statuten.

Zürich, 25. Januar 2013

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Isabel Burgherr

Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpetin

Beilagen

Jahresrechnung

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Jahresrechnung 2012

Bilanz per 31. Dezember 2012

Aktiven

	31.12.2012 CHF	Vorjahr CHF
Flüssige Mittel	1'948'150.66	1'907'946.09
Wertschriften	394'249.00	394'249.00
Forderungen	1'020.50	2'422.30
Übrige Forderungen	22'557.30	27'098.14
Aktive Rechnungsabgrenzungen	8'747.00	10'038.50
Heizkosten	330'776.30	214'673.75
Total Umlaufvermögen	2'705'500.76	2'556'427.78
Immobilien	22'946'698.55	22'673'698.55
Amortisationskonto Immobilien	-3'959'513.00	-3'846'145.00
Heizung	1'406'850.50	1'485'008.50
Mobilien	10'140.00	2'681.00
Anlagevermögen	20'404'176.05	20'315'243.05
Aktiven	23'109'676.81	22'871'670.83

Passiven

	31.12.2012 CHF	Vorjahr CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	62'956.65	87'153.60
Voraus- und Akontozahlungen	429'488.90	225'959.10
Passive Rechnungsabgrenzungen	79'055.80	10'000.00
	<hr/>	<hr/>
Kurzfristiges Fremdkapital	571'501.35	323'112.70
Kautionen	12'000.00	8'000.00
Hypotheken	20'460'000.00	20'460'000.00
Erneuerungsfonds	967'895.60	999'897.60
Waschmaschinenfonds	21'734.45	11'578.45
Mietzinsverlustfonds	10'000.00	10'000.00
	<hr/>	<hr/>
Langfristiges Fremdkapital	21'471'630.05	21'489'476.05
Fremdkapital	22'043'131.40	21'812'588.75
Genossenschaftskapital	865'500.00	858'500.00
Gesetzliche Reserven	175'000.00	175'000.00
Bilanzgewinn	26'045.41	25'582.08
	<hr/>	<hr/>
Eigenkapital	1'066'545.41	1'059'082.08
Passiven	23'109'676.81	22'871'670.83

Betriebsrechnung 2012

	2012 CHF	Vorjahr CHF
Mietzinseinnahmen	2'171'475.40	2'165'551.70
Kapitalertrag	<u>6'910.80</u>	<u>16'640.35</u>
Total Ertrag	2'178'386.20	2'182'192.05
Reparaturen und Unterhalt	699'460.70	680'194.29
Hypothekarzinsen	465'108.00	498'418.60
Kursanpassung auf Wertschriften	0.00	18'100.00
Städtische Gebühren (Wasser/Kehricht/Elektrisch)	150'655.45	136'112.15
Genossenschaftsveranstaltungen	9'827.50	4'889.95
Verwaltung und Kontrollstelle	78'505.50	78'543.00
Versicherungen	25'560.60	25'030.00
Allgemeine Unkosten	22'189.17	18'219.00
Einlage Erneuerungsfonds	527'998.00	527'998.00
Einlage Amortisationsfonds	113'368.00	113'368.00
Abschreibungen	80'699.00	78'828.00
Steuern	<u>4'550.95</u>	<u>5'806.10</u>
Total Aufwand	2'177'922.87	2'185'507.09
Betriebserfolg	463.33	-3'315.04

Stand der Fonds per 31. Dezember 2012

Amortisationskonto		
Stand am 31.12.11	3'846'145.00	
Einlage (0.50% der Gebäudekosten)	113'368.00	
Stand am 31.12.12		3'959'513.00
Erneuerungsfonds		
Stand am 31.12.11	999'897.60	
Reglementarische Zuweisung (1%)	+ 527'998.00	
Entnahme für Erneuerungen und Reparaturen	- 560'000.00	
Stand am 31.12.12		967'895.60
Reservefonds		
Unveränderter Stand per 31.12.12		175'000.00
Mietzinsverlustfonds		
Unveränderter Stand per 31.12.12		10'000.00
Waschmaschinenfonds		
Stand am 31.12.11	11'578.45	
Einlage	+ 10'156.00	
Entnahme	0.00	
Stand am 31.12.12		21'734.45

Neue Genossenschafter

- Frau P. Cathomas, Schubertstrasse 9
- Frau B. Eberhard, Schubertstrasse 9
- Herr Chr. Diebold, Schubertstrasse 4
- Herr C. Baujard, Schubertstrasse 11
- Herr L. Schmutz, Schubertstrasse 10
- Herr Th. Willi, Schubertstrasse 14
- Frau N. Diener, Schubertstrasse 6
- Frau S. Baumgartner, Stüssistrasse 96
- Frau G. Achermann, Stüssistrasse 102
- Herr M. Buonaiuto, Stüssistrasse 92
- Herr G. Meyer, Scheuchzerstrasse 193
- Frau M. Schiestl, Scheuchzerstrasse 209

Austritt/Wegzug

- Herr W. Bauer, Schubertstrasse 10
- Frau S. Wieland, Schubertstrasse 4
- Frau K. Robl, Schubertstrasse 11
- Herr M. Schmutz, Schubertstrasse 10
- Frau A. Merz, Schubertstrasse 14
- Frau D. Pölzl, Stüssistrasse 96
- Herr R. Kessler, Stüssistrasse 102
- Frau E. Moor, Scheuchzerstrasse 197
- Herr S. Müller, Stüssistrasse 92
- Herr R. Ulrich, Scheuchzerstrasse 195

Geburten

- 28.03.12 Jonathan, Sohn von Herrn und Frau Hari Ott,
Schubertstrasse 15
- 12.05.12 Norina Franja, Tochter von Herrn und Frau Arnold,
Scheuchzerstrasse 195
- 05.06.12 Diego, Sohn von Herrn und Frau Külling,
Stüssistrasse 88

- 17.08.12 Lian, Sohn von Herrn Ebner und Frau Schuller,
Schubertstrasse 4
- 03.09.12 Soraya, Tochter von Herrn Lohrer und Frau
Wegmann, Scheuchzerstrasse 201
- 17.09.12 Jan, Sohn von Herrn und Frau Saminski,
Schubertstrasse 16
- 14.12.12 Mariano, Sohn von Herrn Wegmann und Frau Huber,
Scheuchzerstrasse 197

Todesfälle

- 08.01.12 Hr. R. Kessler, Stüssistr. 102

Heirat

- C. Külling und N. Zinsli, Stüssistr. 88
M. Fingolo und L. Corrado, Stüssistr. 102

Verzeichnis der Liegenschaften und Hypotheken per 31.12.2012

Liegenschaften	Wohnungen	Bezugsjahr	Ursprüngliche Anlagekosten	GVZ	Hypotheken 1. Rang	Gläubiger	Bilanzwert
Schubertstrasse 4-18, 9-15 11 Wohnhäuser 1 1/2 - Zimmerwohnungen 2 - Zimmerwohnungen 3 - Zimmerwohnungen 4 - Zimmerwohnungen	 2 4 54 26	1928/29	1'999'630.20	21'928'400.00	4'900'000.00	Zürcher Kantonalbank	4'417'169.65
Scheuchzerstrasse 193-203, 209-213 Stüssistrasse 88-96, 102-104 14 - Wohnhäuser 1 - Kindergarten 1 - Familienwohnung 2 - Zimmerwohnungen 3 - Zimmerwohnungen 4 - Zimmerwohnungen	 2 8 61 41	1930/32	2'557'261.70	30'871'400.00	15'560'000.00	Zürcher Kantonalbank	18'529'528.90
Total	198		4'556'891.90	52'799'800.00	20'460'000.00		22'946'698.55

GVZ: Gebäudeversicherung Zürich (lt. Prämienrechnung 2012)