

Gemeinnützige
Baugenossenschaft Selbsthilfe
Zürich

Jahresbericht und Jahresrechnung 2015

Erstattet an die ordentliche Generalversammlung 2016

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
Verwalter Schubertstrasse	Beat Zobrist Schubertstr. 12 8037 Zürich	Tel. 044/361 54 02
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	Fabian Schönbächler Schubertstr. 15 8037 Zürich	Tel. 044/361 90 34

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 2015

Generalversammlung

Der Präsident H. Arnold heisst alle Anwesenden zur 89. Generalversammlung der 'Gemeinnützigen Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich' herzlich willkommen.

Er erinnert daran, dass anlässlich der 88. Generalversammlung ein Antrag von Herrn M. Imbach angenommen worden ist, welcher verlangt hat, dass die Heizungsanlage an der 'Scheuchzerstrasse / Stüssistrasse' genauer untersucht werden sollte. In Abänderung des Programms wird dieses Thema vorgezogen. Er kündigt Herrn A. Lozza (Energiecoach der Stadt Zürich) an, welcher zu dazu einen ausführlichen Vortrag hält.

Heizung 'Scheuchzerstrasse / Stüssistrasse' Antrag Herr M. Imbach Referat von Herrn Lozza (Energiecoach Stadt Zürich)

Herr Lozza stellt sich vor und präsentiert eine detaillierte Analyse der aktuellen Situation unserer Heizungsanlage, welche im Jahr 2010 saniert worden ist.

Grundsätzlich hält Herr Lozza fest, dass bei einer Gebäudesanierung in einem ersten Schritt der Wärmeverbrauch vermindert werden sollte (Isolation der Hülle, Fenster). In einem zweiten Schritt wird der verminderte Wärmeverbrauch grundsätzlich durch eine Heizung – eventuell mit erneuerbaren Energien – abgedeckt. Eine Wärmedämmung wäre bei uns – nicht zuletzt aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen – sehr schwierig zu bewerkstelligen gewesen.

Er zeigt der Generalversammlung mittels diversen Folien verschiedene mögliche Energiesysteme und erklärt deren Vor- und Nachteile.

Mit unserer aktuellen, umweltfreundlichen Heizung sind wir in der Lage, den CO₂-Ausstoss auf praktisch die Hälfte zu reduzieren.

Er hat unsere technisch komplexe Anlage genauestens beurteilt. Diese läuft, die Steuerungen sind korrekt eingestellt, und es sind von ihm keinerlei Mängel festgestellt worden. Sie werde zudem tadellos gewartet und bedient. Herr Lozza attestiert uns, dass wir anlässlich der Sanierung unserer Heizung im Jahr 2010 langfristig, sowie ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll geplant hätten.

Der Antragsteller, Herr M. Imbach, zeigt sich mit den Ausführungen von Herrn Lozza zufrieden. Auf seine Frage hin, ob sich der Wärmeertrag von den Erdsonden mit der Zeit verringere, erklärt Herr Lozza, dass im Falle von zu kühlen Temperaturen im Boden, mit welchen immer wieder gerechnet werden müsse, die Wärmepumpen automatisch abstellen würden. Die Temperaturen würden sich immer wieder regulieren und regenerieren. Danach schalten sich die Wärmepumpen automatisch wieder zu.

H. Arnold und die Generalversammlung verdanken die Ausführungen von Herrn Lozza mit einem Applaus. H. Arnold überreicht ihm zusätzlich ein Präsent.

H. Arnold teilt der Generalversammlung mit, dass zwecks Vereinfachung der Protokollierung von diesem Anlass eine Tonaufzeichnung gemacht wird.

Er betont, dass das Geschäftsjahr 2014 im Kolonieteil 'Scheuchzerstrasse / Stüssistrasse' sich eher ruhig präsentierte. Es erfolgten keine grossen Umbauten, und das Gartenkonzept hat sich bewährt. Der Garten wird von Familien und Kindern rege genutzt.

Der Unterflurcontainer an der 'Schubertstrasse' konnte und kann leider auch in Zukunft nicht realisiert werden, weil für die Bereitstellung der Zufahrt eines LKW's ein Grossteil der Mauer bei den Liegenschaften Schubertstrasse 9 bis 15 hätte abgerissen werden müssen. Trotzdem wurde der alte Oeltank vor diesen Häusern entfernt und gleichzeitig im unteren Teil (dem ehemaligen Kohlenkeller) ein Hauswartraum eingebaut.

Der neue Spielplatz ist beinahe fertig gestellt und wird am 2. Mai 2015 eröffnet. Gleichzeitig findet dann ein Flohmarkt statt.

Der Beginn der Renovationsarbeiten an der Kanalisation und die Installation der Hausanschlüsse an der Schubertstrasse werden sich gemäss Informationen der Stadt Zürich bis Oktober 2015 verzögern. Dazu muss die ganze Schubertstrasse aufgerissen werden. Der Abschluss dieser Arbeiten darf Mitte 2016 erwartet werden.

H. Arnold weist die Generalversammlung ausdrücklich darauf hin, dass gemäss Art. 17 unserer Statuten ausschliesslich Genossenschafterinnen und Genossenschafter vom Stimm- und Wahlrecht Gebrauch machen dürfen. Stellvertretungen sind nur innerhalb eines Haushaltes, bzw. nur unter Vorweisung einer schriftlichen Vollmacht der/des abwesenden Stimmberechtigten gestattet. Eine Genossenschafterin, ein Genossenschafter darf höchstens 2 Stimmrechte auf sich vereinen.

H. Arnold stellt die Mitglieder des Vorstandes unserer Genossenschaft namentlich vor und erklärt deren Funktion.

Der Präsident beruft sich auf Art. 15 der Statuten der Genossenschaft, wonach alle GenossenschafterInnen die Einladung 20 Tage im Voraus erhalten müssen. Die diesjährige Generalversammlung ist deshalb ordnungsgemäss einberufen worden.

H. Arnold erklärt nach diesen Einführungen die 89. Generalversammlung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich als eröffnet.

Präsenz

Gemäss den Eingangskontroll-Listen, in welche sich sämtliche Genossenschafterinnen, Genossenschafter und Gäste eingetragen haben, nehmen

87	stimmberechtigte GenossenschafterInnen
+ 25	Gäste
→ 112	effektiv anwesende Personen

an der diesjährigen Generalversammlung teil.

Das absolute Mehr der stimmberechtigten GenossenschafterInnen beträgt somit 44 Stimmen.

Mehrere GenossenschafterInnen haben sich schriftlich oder mündlich entschuldigt. H. Arnold bedankt sich für die offiziellen Entschuldigungen und bittet die anwesenden GenossenschafterInnen mitzuhelfen, die unentschuldigt abwesenden Mitglieder zu motivieren, jeweils an unseren Generalversammlungen teilzunehmen.

Es wird nicht gewünscht, weitere Traktanden in die Liste aufzunehmen.

Als StimmenzählerInnen werden Frau D. Spuhler, Frau A. Keller, Herr R. Düscher, Herr P. Chenux und Herr S. Lohrer einstimmig und ohne Enthaltungen gewählt. Sie erklären alle Annahme der Wahl.

Traktanden

a) Genehmigung des Protokolls der GV vom 11. April 2014

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 mit 87 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen gutgeheissen. H. Arnold verdankt die Arbeit des Protokollführers M. Lohrer.

b) Genehmigung des Jahresberichtes 2014

Der Jahresbericht 2014 wurde allen GenossenschafterInnen fristgerecht zugestellt. Er wird mit 87 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen genehmigt. H. Arnold verdankt die vom Vorstand im Jahr 2014 geleistete Arbeit.

c) Abnahme der Jahresrechnung 2014, sowie des Revisionsberichtes der Kontrollstelle – Déchargeerteilung an den Vorstand

Unser Rechnungsführer A. Baumann verweist die Generalversammlung auf den Bericht der Revisionsstelle, sowie auf die Bilanz, welche im Jahresbericht detailliert aufgeführt sind.

Er erwähnt, dass die Kontrollstelle BDO unsere Jahresrechnung (Bilanz und Betriebsrechnung) nach dem Standard der 'Eingeschränkten Revision' geprüft hat. Gemäss Artikel 24 unserer Statuten ist die Revisionsstelle neben den gesetzlichen Vorschriften verpflichtet, zusätzlich die Geschäftsführung zu beurteilen. Der Revisionsbericht ist im Jahresbericht ersichtlich.

Er erklärt einzelne Posten der Bilanz und der Jahresrechnung (u.a. Heizkosten, Wertschriften, Abschreibungen, Baukonto) und informiert die Generalversammlung über die aktuelle Situation unserer verschiedenen Fonds.

A. Baumann präsentiert eine detaillierte Liste der Hypotheken (Beträge, Staffelung, Fälligkeiten).

Die Betriebsrechnung 2014 weist einen Betriebserfolg von Fr. 4'830.65 aus.

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 mit 87 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen.

H. Arnold bedankt sich für das dem Vorstand entgegengebrachte Vertrauen.

Eine Fragestellerin kann sich den relativ grossen Unterschied des diesjährigen Reingewinns gegenüber demjenigen des Vorjahres nicht erklären. A. Baumann kann dieses Ergebnis über den Erneuerungsfond steuern. Im letzten Jahr konnte er den Gewinn (welcher jeweils zu versteuern ist) in dieser Form nicht verrechnen.

d) Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages

Der Vorstand schlägt vor, die Anteilscheine wiederum nicht zu verzinsen und den Gewinn von Fr. 4'830.65 auf die neue Rechnung zu übertragen.

Der Vorschlag wird von der Versammlung mit 87 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimme und ohne Enthaltung genehmigt.

e) Festsetzung der Entschädigung an den Vorstand

Die Entschädigungen erfolgen gemäss den Vorschriften des Reglements des Finanzdepartements der Stadt Zürich für den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Es handelt sich dabei um eine Entschädigung für eine nebenamtliche Tätigkeit.

Auskünfte werden nicht verlangt, und das Traktandum wird mit 87 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimme und ohne Enthaltungen genehmigt.

f) Beschlussfassung über den Rückzahlungswert gekündigter Genossenschaftsanteile

Der Rückzahlungswert der Anteilscheine soll bei Austritt aus unserer Genossenschaft weiterhin 100% betragen. Die GV nimmt diesen Antrag mit 87 Ja-Stimmen, 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 ist seitens der GenossenschafterInnen folgender Antrag zu Händen der Generalversammlung 2015 eingereicht worden:

Antrag – Herr S. Oliva Küderli – Schubertstr. 15

- ***Erstellung einer Projektstudie 'Begegnungszone Schubertstrasse'. Die Projektstudie und deren Ergebnisse sind bis Ende Januar 2016 den Genossenschaftern und Genossenschafterinnen zu präsentieren. Über die Form der Präsentation kann der Vorstand entscheiden. Die Projektstudie soll erst nach Beschluss des Stadtrates über den Umbau der Kanalisation in Auftrag gegeben werden. Sollte der Stadtrat bereits eine Begegnungszone planen, wird keine Projektstudie in Auftrag gegeben.***

Herr Oliva Küderli stellt sich und seinen Antrag im Détail vor und begründet der Generalversammlung sein Anliegen.

Er möchte wissen, wie eine Begegnungszone an der Schubertstrasse aussehen könnte, ob es bedeuten würde, dass Mauern abgerissen werden müssten und ob Parkplätze verschwinden würden. Er erklärt im Détail, was eine Begegnungszone mit Tempobeschränkung 20 km/Std ist. Er betont, dass die Schubertstrasse nicht zur Genossenschaft, sondern der Stadt Zürich gehört. Er ist sich bewusst, dass sämtliche anderen Bewohner an der Schubertstrasse ebenfalls davon betroffen sein würden. Zudem hätten wir kein explizites Recht auf eine Begegnungszone. Vielmehr müssten wir allenfalls die Stadt Zürich bitten und davon überzeugen, eine solche Zone zu bauen. Er wünscht sich eine kinderfreundliche, verkehrsberuhigte und sichere Schubertstrasse. Eine Begegnungszone entspricht seiner Meinung nach diesen Wünschen. Er möchte durch seine Idee jedoch keinesfalls den geplanten Umbau der Liegenschaften an der Schubertstrasse aufhalten. Dieser habe absolute Priorität.

Er wünscht sich, dass eine durch den Vorstand in Auftrag gegebene Studie Transparenz schafft und klärt, was möglich ist und was ein solches Projekt allenfalls kosten würde.

S. Oliva Küderli meint auf die Frage hin, ob im Falle eines Baus einer Begegnungszone die Schubertstrasse weiterhin mit einem Trottoir bestückt sei, dass er verschiedene Formen von Begegnungszonen gesehen habe, welche keine Gehsteige in der bisher bekannten, klassischen Form mehr aufweisen würden.

H. Arnold erklärt, dass der Entscheid, ob eine wie von Herrn Oliva angeregte Begegnungszone gebaut wird oder nicht, einzig und allein bei der Stadt Zürich liegt, welcher die Schubertstrasse gehört. Wir können nur versuchen, bei der Stadt Zürich unsere diesbezüglichen Wünsche anzubringen und sie entsprechend zu 'pushen'.

Die Kosten für die Studie müssten durch die Genossenschaft übernommen werden. Es wird angeregt, dass der Kostenrahmen (Fr. 8'000.- bis Fr. 10'000.-) nicht überschritten werden sollte.

Die Abstimmung über den Antrag – Herr S. Oliva Küderli ergibt folgendes Resultat:

Ja	53 Stimmen
Nein	28 Stimmen
Enthaltungen	6 Stimmen

Eine Genossenschafterin meint im Nachhinein, dass über diesen Antrag nur die 'Schubertstrasse' abstimmen sollte, da eine Begegnungszone 'Schubertstrasse' den Kolonieteil 'Scheuchzerstrasse / Stüssistrasse' nicht betreffe. H. Arnold entgegnet, dass aus rechtlichen Gründen über Anträge nicht 'gesplittet' abgestimmt werden kann, sondern die Generalversammlung als Ganzes votieren muss.

h) Verschiedenes

Sanierung der Liegenschaften an der 'Schubertstrasse'

H. Arnold informiert über die Sanierung der Küchen und Bäder an der 'Schubertstrasse'.

Er zeigt Pläne von aktuellen Grundrissen einzelner Wohnungen. Parallel dazu präsentiert er diverse Möglichkeiten, wie die Wohnungen nach einer Sanierung aussehen könnten. Er betont jedoch, dass alles noch offen ist und wir noch nicht in der Lage sind aufzuzeigen, wie die Bäder, Küchen und Loggias in den einzelnen Wohnungen nach dem Umbau effektiv aussehen könnten. Gemäss Aussagen des Architekten Herr P. Kaelin hoffen wir, noch vor den Sommerferien 2015 zwei begehbare Modell-Varianten vorzeigen zu können und einen Infoabend durchzuführen.

Daneben werden wir auch über Themen 'neue Heizung' und 'Balkone' informieren können. Es laufen immer noch intensive Diskussionen darüber mit unserem Architekten und der Stadt Zürich.

Wir rechnen damit, dass wir nach Abschluss der Sanierungsarbeiten an der Kanalisation der Schubertstrasse durch die Stadt Zürich mit dem Umbau beginnen können. Wir werden mit den Liegenschaften Schubertstrasse 4 + 6 beginnen.

Es wird gefragt, ob es MieterInnen gibt, welche auf das Bad zu Gunsten einer Dusche verzichten wollen und ob darüber abgestimmt wird. Zudem sei schon einmal darüber abgestimmt worden, ob die Genossenschaft die bestehenden Balkone vergrössern soll oder nicht. H. Arnold weist darauf hin, dass wir diese Fragen im Moment noch nicht beantworten können. Alles sei offen und die Bewohner der 'Schubertstrasse' würden detailliert orientiert, sobald die verschiedenen Planvarianten zur Beurteilung und zur Diskussion vorliegen. Zudem ist vorgesehen, eine aus MieterInnen der 'Schubertstrasse' bestehende Baukommission zu bilden, welche Detailfragen selber klären wird.

Jubiläum – M. Lohrer – 20 Jahre im Vorstand

H. Arnold bedankt sich bei M. Lohrer für seine 20-jährige Tätigkeit im Vorstand als Aktuar und überreicht ihm ein Präsent.

Geburten

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

- **Cataleya Marsenic**
Stüssistrasse 90 am 1. Februar 2014
- **Matija Marsenic**
Scheuchzerstrasse 195 am 11. Juni 2014

- **Michael Gustavo Renner**
Schubertstrasse 11 am 21. August 2014
- **Malia Beland**
Scheuchzerstrasse 193 am 5. Dezember 2014

Wir gratulieren den stolzen Eltern herzlich.

Todesfälle

Der Präsident meldet der Generalversammlung den Hinschied von

- **Herrn Hans Alper**, Scheuchzerstrasse 203 gestorben am
13. Februar 2014
- **Frau Eveline Düscher**, Schubertstrasse 11 gestorben am
24. Februar 2014
- **Frau Verena Breitenstein**, Stüssistrasse 90 gestorben am
22. März 2014
- **Herrn Rudolf Schmid**, Stüssistrasse 102 gestorben am
3. Juli 2014
- **Frau Margret Ness**, Stüssistrasse 104 gestorben am
21. Juli 2014
- **Frau Jolanda Helbling**, Scheuchzerstrasse 209 gestorben am
11. Dezember 2014

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

Neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Hans Arnold begrüsst alle sechs im Berichtsjahr 2014 neu in die Genossenschaft aufgenommenen Mitglieder, welche zum Teil an dieser Generalversammlung anwesend sind und heisst sie alle namentlich herzlich bei uns willkommen.

- **Herr Nico Ebert**, Schubertstrasse 9
- **Frau Claudia Manser**, Schubertstrasse 16
- **Frau Astrid Drittenbass**, Schubertstrasse 4

- **Frau Tertia Hager**, Schubertstrasse 12
- **Herr Renato Iff**, Stüssistrasse 104
- **Herr Jamin Hoerni**, Scheuchzerstrasse 211

Heirat

Es wurde uns gemeldet, dass im Berichtsjahr 2014 folgende Paare in den 'Eehafen' eingelaufen sind:

- **Frau Nathalie Imbach** und **Herr Fabiano Annoscia**, Scheuchzerstrasse 193
- **Frau Chantal Wegmann** und **Herr Reto Lohrer**, Scheuchzerstrasse 213
- **Frau Marisa Kahnt** und **Herr Hanning Beland**, Scheuchzerstrasse 193
- **Frau Pia Aepli** und **Herr Peter Sulger**, Scheuchzerstrasse 209

Wir gratulieren allen Vermählten herzlich und wünschen ihnen alles Gute auf ihrem gemeinsamen Lebensweg.

Spielplatzeröffnung

Die Eröffnungsparty des neuen Spielplatzes findet am Samstag, den 2. Mai 2015 ab 12 Uhr statt.

Schubifest

Das 'Schubifest' ist für den Samstag, 4. Juli 2015 – bzw. als Schlechtwetter-Verschiebungstermin – für das Wochenende 21./22. August 2015 geplant.

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 bei

- den beiden Herren Hauswarten R. Bless und W. Neuweiler
- den Organisatoren des Koloniefestes an der 'Schubertstrasse'
- allen, welche mitgeholfen haben, diese Generalversammlung vorzubereiten
- den Vorstandskolleginnen und -kollegen, sowie deren Lebenspartnern und Lebenspartnerinnen
- allen Freiwilligen, die im Namen der Genossenschaft ihre Dienste angeboten haben.

Viele GenossenschafterInnen und Gäste geniessen nach der Generalversammlung gemeinsam das wiederum ausgezeichnete Nachtessen, zu welchem die 'Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich' traditionsgemäss eingeladen hat und welches dieses Jahr durch die Metzgerei Müller geliefert worden ist. Danach sitzen viele Teilnehmerinnen und Teilnehmer noch ein wenig gemütlich zusammen, diskutieren angeregt und lassen miteinander die 89. ordentliche Generalversammlung ausklingen.

Unterhalt und Reparaturen

Liegenschaften Scheuchzer- / Stüssistrasse

Kaum schrieben wir 2015 hatte ich alle Hände voll zu tun betreffend internen Wohnungswechseln. 2 Mieter zogen weg, deshalb konnten 2 Familien mit Kleinkinder eine 4 Zimmer Wohnung beziehen. Ein Mieter konnte von einer 2 Zimmer Wohnung mit Partner in eine 3 Zimmer Wohnung umziehen. Diese 2 Zimmer Wohnung, wurde neu vermietet. Zusätzlich kamen noch 2 Wohnungen dazu im Laufe des Jahres.

Ich danke allen Parteien für die reibungslose Zusammenarbeit.

Im Frühjahr wurden alle Fensterläden gewaschen.

Dann kam der schöne warme Sommer. Dieser lockte Jung und Alt ins Freie.

Der neue Ersatzgrill hat seine Feuertaufe bestanden. Martin Lohrer heizte ihn tüchtig ein. Für die neue Schatten spendende Bambusabdeckung der Pergola waren wir auch sehr froh.

Die Kinder benutzten die Gartenanlage "leider" teilweise auch als Spielwiese. Viele Blumen wurden abgerissen und die Rabatten zertrampelt. Auch die grossen Steine bei den Hausmauern sind keine Spielzeuge. Wenn sie im Dunkeln herumliegen, können sie eine Gefahr darstellen.

Leider gingen im hinteren Hof bei einigen untersten Wohnungen die Fensterläden kaputt, was vom Fussballspielen von grösseren Kindern kommt. Die Wiese ist kein Sportplatz, sondern Spielplatz für Alle.

Unser Hauswart, Herr Bless investierte viele Stunden in den Unterhalt unserer Anlage, er kontrolliert alle Spielgeräte und hält die Umgebung, Wiesen und Rabatten im Schwung.

Am 12.9. fand das Hofkino statt.

Ich hoffe, dass die "jüngere Generation" wieder mal ein gemeinsames Koloniefest organisiert.

Bitte nehmt die Warnung für nicht gesicherte Blumentöpfe und Blumenkistchen ernst. Es passiert leider immer wieder mal, dass was herunter fällt.



In den nicht umgebauten Wohnungen fand eine Gasherd Kontrolle statt.

In den Häuser an der Scheuchzerstrasse 209 und 211, sowie Stüssistrasse 102 und 104 wurden die Keller isoliert und neue Leuchtkörper montiert.

Leider fielen einige Reparaturen der Haushaltgeräte an. Der erste Umbau wird im 2016 ja schon 10 jährig. Die Zeit läuft.

Ich hoffe, dass Alle noch viele Jahre unsere Wohnungen genießen können und wir auskommen miteinander.

Irene Schoch

Liegenschaften Schubertstrasse

Im Frühling wurde der Spielplatz eingeweiht und gleichzeitig fand ein erster Flohmarkt statt. Eltern und Kinder tauschten und verkauften ihre ausgedienten Sachen. Das Ziel war, dass während der Entrümpelung, die wenige Tage danach stattfand, weniger Gegenstände, die noch in guten Zustand sind, aus dem Abfuhahaufen gepickt werden mussten. An diesem Anlass spendierte die Genossenschaft Würste und Getränke. Es wurde ein kleines, gelungenes Fest.

Die Entrümpelungsaktion wurde wieder sehr rege genutzt. Die abgesperrten 8 Parkfelder waren mit Sperrgut gefüllt.

Pünktlich zum Frühling wurde beim Sandhaufen eine Truhe installiert. Die Kinder können ihre Spielsachen für den Sandhaufen darin verstauen. Es sollte somit etwas weniger Sand in die Treppenhäuser und die eigenen Wohnungen transportiert werden.

In diesem Jahr wurden 3 Wohnungen neu bezogen. Eine 3 - Zimmerwohnung wurde totalsaniert, die anderen beiden 3 - Zimmerwohnungen konnten mit neu gestrichenen Wänden an die Mieter übergeben werden.

Dieses Jahr konnten wiederum diverse Renovationswünsche umgesetzt werden, Zimmer wurden frisch gestrichen und Kellerabteile mit Steinplatten ausgelegt.

Vor den Sommerferien konnte dank dem schönen Wetter wieder einmal das legendäre Schubi Fest durchgeführt werden. Das milde Klima trug dazu bei, dass bis Mitternacht diskutiert und nachbarschaftliche Kontakte geknüpft werden konnten.

Vor Weihnachten kam der Samichlaus mit Schmutzli auf die Schubi-Wiese. Die angemeldeten Kinder bekamen ein Klaussäckli. Ein Teil des Schubifestteam verkaufte Glühwein.

An der Schubertstrasse 10 und 11 wurden die fast 40 -jährigen Waschmaschinen ersetzt. Diese wurden dank der Sorgfalt der Mieter so alt und konnten nun mit gutem Gewissen durch energie- und wassersparende Geräte ersetzt werden.

Beat Zobrist

Flohmarkt und Eröffnungsfeier des Spielplatz in der Siedlung Schubertstrasse

Im letzten Jahresbericht wurde das Konzept für den neuen Spielplatz an der Schubertstrasse vorgestellt. Anfangs Februar 2015 erfolgte dann der Spatenstich für den Umbau. Am 2. Mai 2015 konnten wir nach 3 Monaten Bauzeit unseren neuen Spielplatz feierlich einweihen.

An diesem Tag nutzten wir die Gelegenheit, einen Flohmarkt zu organisieren. Die Entrümpelungsaktion stand vor der Tür und so bot sich für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Möglichkeit, für gebrauchte (oder eben nicht mehr gebrauchte) Gegenstände eine neue Besitzerin oder einen neuen Besitzer zu finden.

Am Anfang sah es so aus, als wäre uns das Wetter nicht wohlgesinnt. Doch pünktlich um 12 Uhr lichteteten sich die Wolken. Schon bald nach der offiziellen Eröffnung des Spielplatzes turnten die Kinder auf den neuen Spielgeräten. Mit Würsten vom Grill sowie Kaffee und Kuchen verbrachten wir einen vergnügten Nachmittag.

Ich bedanke mich im Namen des Vorstandes bei allen, die uns bei der Planung, Projektierung und Umsetzung des Spielplatzes sowie bei der Organisation des Flohmarktes und der Einweihung so tatkräftig unterstützt haben, ganz herzlich.



Bildlegende: Der Spielplatz während des Umbaus



Bildlegende: Das Band ist durchschnitten, der Spielplatz ist eröffnet



Bildlegende: Der erste Belastungstest für die Spielgeräte ist erfolgreich bestanden

Fabian Schönbächler

Meinungsumfrage zu den renovierten Wohnungen im Kolonieteil 'Scheuch- zerstrasse / Stüssistrasse

In den Jahren 2006, 2008 und 2010 hat die Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich im Kolonieteil 'Scheuchzerstrasse / Stüssistrasse' total 80 Wohnungen nachhaltig saniert. Im Zuge der geplanten Umbauarbeiten an der 'Schubertstrasse' hat sich der Vorstand entschlossen, bei den Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern im Kolonieteil 'Scheuchzerstrasse / Stüssistrasse, welche in den damals sanierten Wohnungen wohnen, deren Meinungen zu den erzielten Resultaten zu erfragen.

Von den 78 angefragten Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern, bzw. Haushalten haben wir erfreuliche, repräsentative 50 Rückmel dungen (64%) erhalten. Der Vorstand bedankt sich herzlich bei allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern für ihre Bemühungen zum Ausfüllen dieses Fragebogens.

Wir freuen uns, Ihnen nachstehend die Resultate der Meinungsumfrage zu den wichtigsten Punkten dieser Umfrage bekannt geben zu dürfen. Die Ergebnisse zeigen uns, dass die Sanierung unserer Wohnungen im Grossen und Ganzen gut gelungen ist. Wir bedanken uns bestens für die gemeldeten Mängel und Kritiken. Ihr Input hilft uns sehr, die offensicht lichsten Fehler beim Umbau an der 'Schubertstrasse' nicht zu wiederho len.

Hier die Resultate zu den gestellten Fragen:

Ich bin mit meiner 'neuen' Wohnung

- sehr zufrieden 82%
- zufrieden 18%
- unzufrieden 0%

Ich vermisse die nicht mehr vorhandene Loggia

- überhaupt nicht 75%
- ein wenig 23%
- sehr 2%

Ich schätze das neue und grössere Bad/WC, die neue Küche, den umgebauten Gang

- sehr 100%
- eher nicht 0%
- überhaupt nicht 0%

Ich schätze den grösseren, bzw. den neu angebauten Balkon

- sehr 90%
- eher nicht 7%
- überhaupt nicht 3%

Ich erachte den Umbau als

- sehr gelungen 94%
- halbwegs geglückt 6%
- Fehlentscheid 0%

Das Mietpreis/-Leistungsverhältnis meiner 'neuen' Wohnung stimmt

- 100%-ig 96%
- annähernd 2%
- zu günstig 2%
- zu teuer 0%

Ich erachte die Mietpreiserhöhung nach dem Umbau als

- angemessen 72%
- bescheiden 28%
- übertrieben 0%

Ich würde gerne zum 'alten' Mietpreis wieder in meine 'alte' Wohnung ziehen

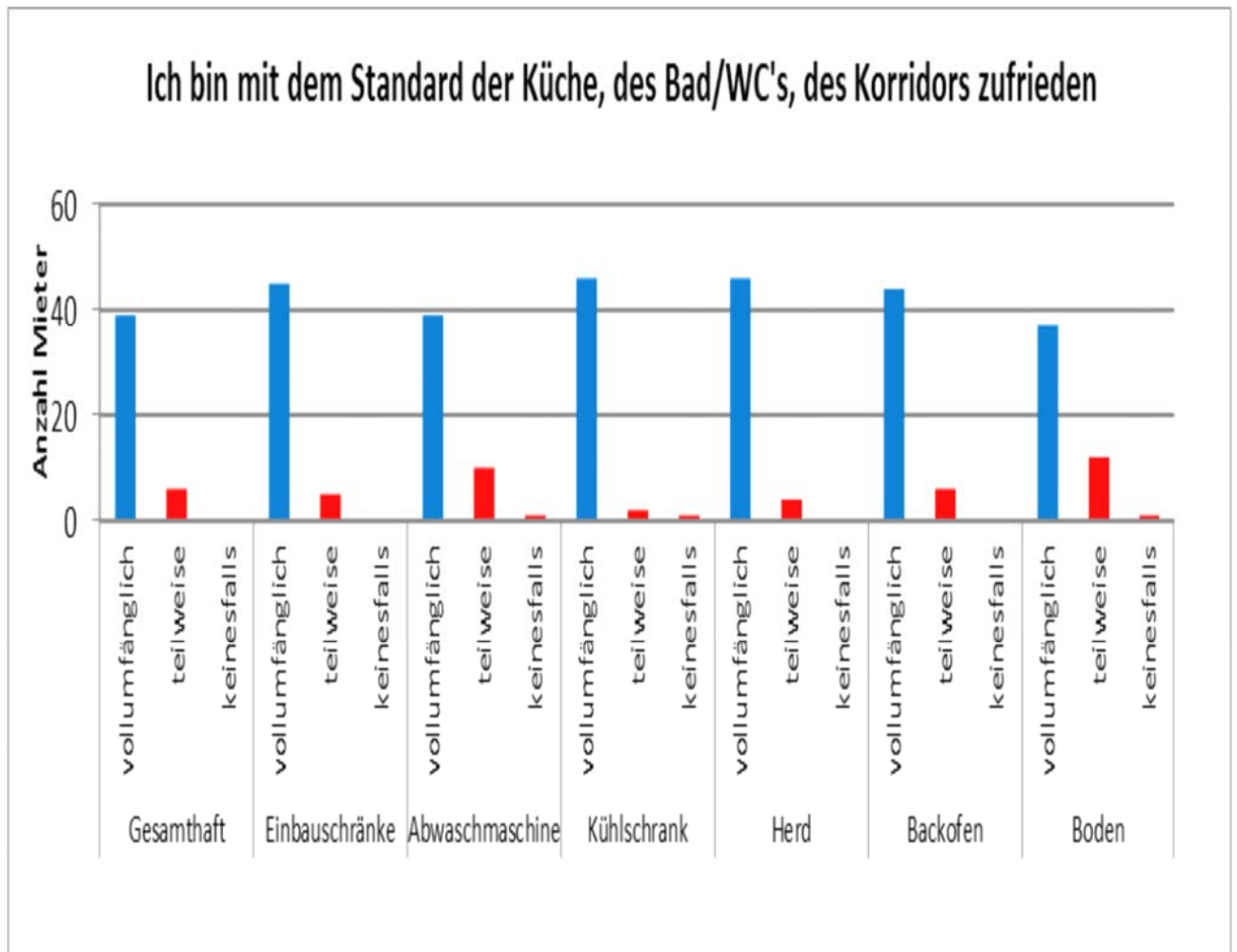
- keinesfalls 85%
- eher nicht 13%
- sofort 2%

Ich empfand die Wohnsituation während der Umbauphase als

- problemlos 53%
- erträglich 42%
- unerträglich 5%

Ich war mit der Vorgehensweise des Vorstands in Bezug auf den Umbau einverstanden und zufrieden

- vollumfänglich 83%
- teilweise 17%
- keinesfalls 0%



Martin Lohrer
Irene Schoch

Verwaltung

Der Vorstand hat sich an 10 Sitzungen (neben vielen Bausitzungen), verteilt über das ganze Jahr mit den aktuellen Problem des Zusammenlebens und der Vermietung der Wohnungen befasst. Es hat sich wieder klar gezeigt, dass wir laufend auch in neue, kleinere" Projekte investieren müssen um unsere Genossenschaft weiterhin attraktiv zu gestalten.

Der Hauptaugenmerk lag im vergangenen Jahr aber klar bei den Vorbereitungen zur Sanierung der Häuser an der Schubertstrasse.

Umbauten an der Schubertstrasse

Erneuerung der Kanalisation der Wasserversorgungsleitungen und die Auswirkungen auf unser eigenes Bauvorhaben.

Seit Jahren weiss der Vorstand, dass die Kanalisationsleitungen in der Schubertstrasse saniert werden. Während den letzten Generalversammlungen haben wir immer wieder darüber gesprochen und die Auswirkungen auf das Leben an der Strasse beschrieben. Leider wurde der Realisationstermin durch das Tiefbauamt der Stadt Zürich immer wieder verschoben. Als ursprünglicher Bau-termin wurde uns das Jahr 2014 genannt.

Durch diese Verzögerungen wurde auch unsere eigene Umbau-planung stark in Mitleidenschaft gezogen.

Die Kanalisationsleitungen befinden sich direkt unter der Fahrstrasse, in ca. 4 m Tiefe. Das Tiefbauamt rechnet damit, dass die Arbeiten ca. 6 Monate dauern werden.

In dieser Zeit wird die Schubertstrasse nicht durchgängig befahrbar sein.

Gleichzeitig haben 2 städtische Ämter Anpassungen angekündigt bzw. von uns verlangt.

Das Tiefbauamt verlangt von der Genossenschaft, dass gleichzeitig die eigenen Kanalisations Hausanschlussleitungen a) überprüft und b) saniert werden. Das hat zur Folge, dass auch in unseren Gärten gearbeitet werden muss.

Die Wasserversorgung erwartet von der Genossenschaft, dass die bestehenden Versorgungsleitungen erneuert werden. Aktuell hat jedes Haus eine separate Wasseruhr (zur Verbrauchsmessung). Die städtische Wasserversorgung will dieses Konzept auf 1 Wasseruhr pro Block umbauen. Damit werden wir auch in den einzelnen Häusern gewisse Arbeiten durchführen müssen.

Sobald der Vorstand hier Details zu den Terminen und zur Belastung der Mieter hat, werden wir selbstverständlich alle Betroffenen informieren.

Die Wasserversorgungsleitungen zu den Häusern und die Sanierung der Kanalisationsleitungen müssen im Jahr 2016 saniert bzw. ersetzt werden. Gleichzeitig muss unser Architekt sämtliche die Schubertstrasse querenden aktuellen oder neuen Leitungen (Wasser, Abwasser, Hauskanalisationen, Gas, Strom etc.) ersetzen oder sanieren. Eine sehr wichtige Arbeit. Wir möchten ja nicht die frisch sanierte Strasse wieder aufreissen.

Die neue Heizung

Bei einem grossen Umbau an einer Siedlung macht es Sinn die Heizung (Warmwasser und Raumheizung) auch in die Überlegungen einzubeziehen. Der Vorstand hat einen Energiecoach (arbeitet im Namen und Auftrag der Stadt Zürich) beauftragt den aktuellen Energiebedarf zu analysieren und uns einen Vorschlag für eine neue Heizungsanlage zu machen.

Der Energiecoach ist von den bestehenden Voraussetzungen und aktuellen Verbräuchen ausgegangen:

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung für die 86 Wohneinheiten an der Schubertstrasse wurde im Jahr 1996 erstellt, die Wohnhäuser 1928. Die Zentrale Heizung mit Warmwasseraufbereitung bedient die Wohnhäuser über Fernleitungen (Heizleitungen, Brauchwasserleitungen).

Die alte Ölheizung hat einen Verbrauch von 105'000 bis 120'000 Liter Öl pro Jahr. Die 2 Heizkessel haben eine Leistung von insgesamt 440 kW.

An den Gebäuden wurden die Fenster im 2008 erneuert, der Keller und die Dachböden sind isoliert.

Aus heutiger Sicht gibt es länger je mehr Gründe, bei einem anstehenden Wechsel des Wärmeerzeugers erneuerbare und CO₂ freie oder effizientere Energieträger bzw. Energieproduktionsverfahren zu prüfen.

Aus heutiger Sicht stehen folgende Varianten zur Verfügung:

- Erdgas-Heizkessel (zentral), Warmwasserboiler dezentral
- Erdsonden-Wärmepumpe (dezentral) in Kombination mit Erdgas-Heizkessel (zentral)
- Erdsonden- Wärmepumpe
- Erdgas-Heizkessel (zentral), Wärmepumpenboiler dezentral
- Holzpelletsheizung

- *Solaranlage für Warmwasser als Option*
- *Fernwärme (Es befindet sich kein Fernwärmenetz in der Nähe)*

Um dem Vorstand eine Entscheidungsgrundlage zur Verfügung zu stellen hat der Energiecoach eine Konzeptstudie erarbeitet. Folgende zukünftige Bedürfnisse der Benutzer sind dabei berücksichtigen worden:

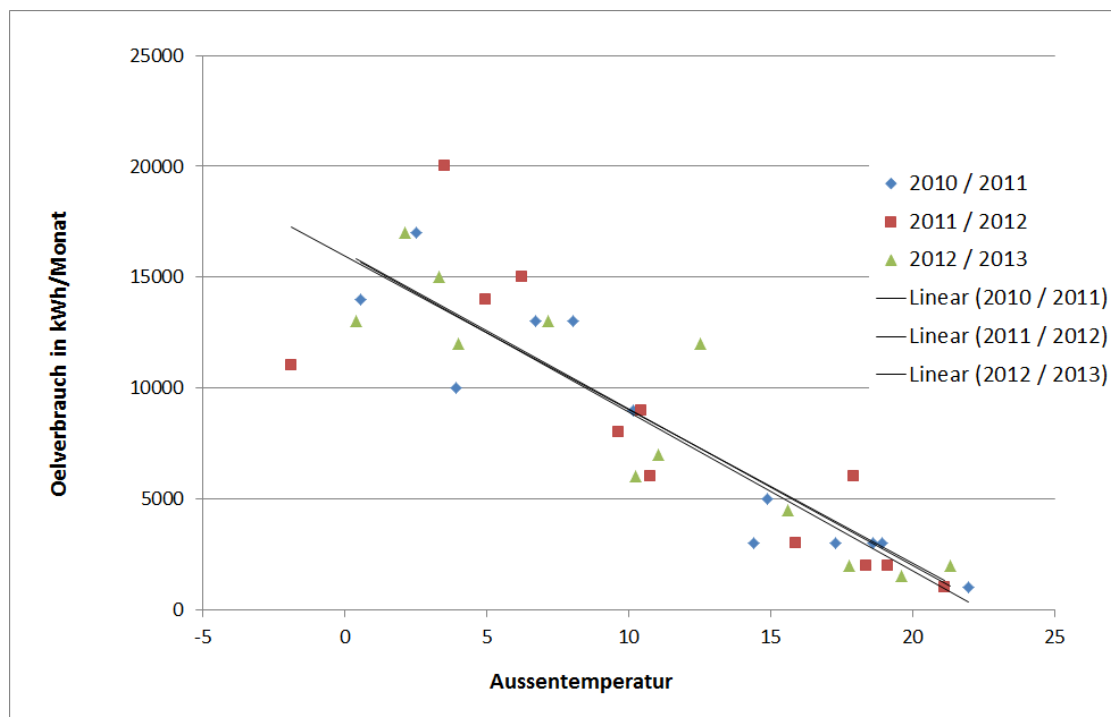
- Versorgungssicherheit
- tiefe Betriebskosten
- nachhaltiger Betrieb (Energieeffizienz, CO₂ armer Betrieb, Optimierung Lebenszykluskosten)
- Investition

Das Ziel ist die Machbarkeit und Zweckmässigkeit von Wärmeerzeugungsvarianten unabhängig voneinander zu prüfen. Die Wirtschaftlichkeit und die ökologischen Aspekte stehen im Vordergrund:

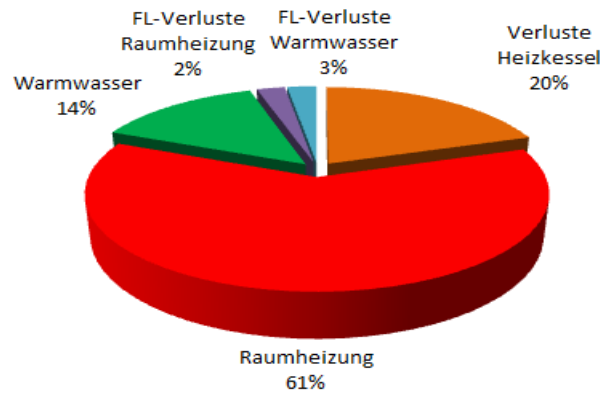
- Analyse des zukünftigen Wärmeverbrauches und der Wärmeleistung für die potentiellen Wärmebezügler unter Einbezug der geplanten Entwicklung
- Investitionskostenermittlung
- Wirtschaftlichkeitsanalyse (Wärmegestehungskosten: Kapital-, Betriebs-, Unterhalts-, Energiekosten, Teuerung)
- Vergleich der Varianten unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit sowie ökologischer Vorteile

Als Basis der Studie wurden die aktuellen Heizölverbrauchszahlen herangezogen.

Die Grafik zeigt die Monatsverbräuche in Abhängigkeit der mittleren Monatsaussentemperatur



Bei der aktuellen Heizung rechnet der Energiecoach mit dem folgenden Wirkungsgrad bzw. den folgenden Verlusten.



Die bestehende Heizung stösst jährlich ca. 301 t CO₂ aus.

Heute bestehen für eine neue Energieerzeugung die nachstehenden Möglichkeiten mit den aufgeführten Vor- und Nachteilen.

Umweltrelevanz	Energieträger	Vorteile	Nachteile
Nicht erneuerbare Energien	Öl	- Tiefe Investitionskosten	- Hoher CO ₂ -Ausstoss - Preisturbulenzen - Platz für Tank und Kamin
	Gas	- Tiefe Investitionskosten - Kein Tank notwendig	- CO ₂ -Ausstoss - Preisturbulenzen - Gaszuleitung - Kamin
Erneuerbare Energien	Erdwärme + Strom	- Umweltwärme kostenlos	- Hohe Erstellungskosten
	Luft + Strom	- Umweltwärme kostenlos	- Lärmemissionen
	Holzenergie	- Einheimische Energie - CO ₂ -neutral	- Feinstaub, NO _x - Unterhalt - Lagerraum und Kamin
	Fernwärme	- Minimaler Platzbedarf	- Zugänglichkeit der Station durch Versorger
	Sonnenenergie	- Unerschöpflich und sauber	- Energielieferung insbesondere Wärme überwiegend im Sommer

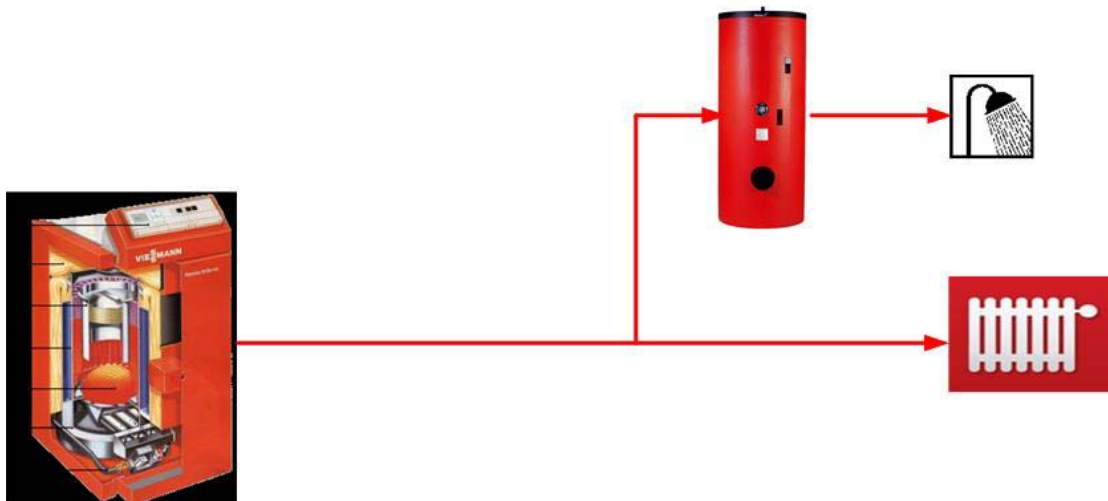
Aus den einzelnen Möglichkeiten ergibt sich der folgende Klärungsbedarf.

Möglichkeit	Abklärung
Gasheizkessel	Neuer Gasanschluss
Erdsonden-Wärmepumpe pro Haus	Platzbedarf Wärmepumpe Elektrische Anschlussleitungen Gegebene Vorlauftemperatur Heizung Warmwassertemperatur Grösse Erdsondenfeld und Gartenumbau
Aussenluft-Wärmepumpen pro Haus	Platzbedarf Wärmepumpen Lärmemissionen Elektrische Anschlussleitungen Gegebene Vorlauftemperatur Heizung/WW
Holzpellets-Kessel	Pelletstank, Austragung, Lager Platzbedarf Anlieferung Kamin
Option Solaranlage	Schrägdach, Statik Platzbedarf für zusätzlichen Speicher Steigzone
Fernwärme	Nicht vorhanden
Heizöl	Aus ökologischen Überlegungen kein nachhaltige Option

Die aufgeführten Varianten wurden gegeneinander abgewogen und bewertet.

Der Energiecoach empfiehlt uns, für unsere Verhältnisse, eine **zentrale Gasheizung mit einer dezentralen Warmwasseraufbereitung**. Diese dezentrale Warmwasseraufbereitung besteht aus einem Warmwasser Boiler (1 Boiler pro Block) der durch die zentrale Heizung immer wieder aufgeheizt wird. Damit erreichen wir eine optimale Energieausnutzung.

Der CO₂ Ausstoss kann dabei auf unter 200to gesenkt werden.



Eine Gasheizung ist einfach zu realisieren, der Standort der bestehenden Ölheizung kann weiter genutzt werden.

Zusätzlich hat sich der Vorstand entschlossen beim Umbau Lehrrohre in die Installationsschächte einzuziehen, um bereits jetzt für eine spätere Ausrüstung der Häuser mit einer Solaranlage gewappnet zu sein.

Das Umbauprojekt

Nach den sehr positiven Erfahrungen mit dem Umbau an der Scheuchzer - Stüssistrasse (siehe auch den separaten Bericht) stellte sich der Vorstand der Aufgabe, an der Schubertstrasse eine Sanierung im ähnlichen Rahmen durchzuführen.

Bevor man aber eine Sanierung an die Hand nimmt, muss man aber auch überzeugt sein, dass sich die Investition auch noch lohnt oder ob es nicht besser ist, die Gebäude zu entfernen und etwas ganz Neues zu bauen (wie von vielen anderen Genossenschaften im Moment als beste Lösung erachtet). Nach Studien mit externen Partnern ist der Vorstand zur klaren Überzeugung gekommen, dass die Bausubstanz noch gut ist, aber die technischen Installationen einer Erneuerung dringend bedürfen.

Dem Vorstand ist es sehr wichtig, dass es uns mit dem Umbau gelingt, alle Wohnungen auf den gleichen Stand zu bringen und die Häuser nochmals fit für die nächsten 30-40 Jahre zu erhalten.

Damit ist auch ein langfristiger Nutzen für die aktuellen und die zukünftigen Mieter der Genossenschaft gesichert.

Unsere Heizung stammt aus dem Jahr 1996, die Küchen aus dem Jahr 1969, die Bäder sind teilweise aus dem Jahr 1973 (vereinzelte auch aus den Jahren 1985-1997).

Sämtliche Studien haben aufgezeigt, dass die Mindestlebensdauer unserer Installationen bereits erreicht bzw. sehr stark überschritten ist. Die Gefahr besteht nun, dass bei einer Vernachlässigung der technischen Installationen, grosse Schäden und damit Unterhaltsarbeiten ausserhalb eines normalen Zyklus anfallen.

Die Qualität der elektrischen Installationen hat sehr gute Noten bekommen. Es ist zwar nicht alles auf einem Topstandard, aber unsere Installationen sind in einem guten Zustand, Es sind nur kleine Adaptionen bzw. Anpassungen nötig.

Eine IG, bestehend aus besorgten Genossenschaftern, hatte sich gebildet und eigene Wünsche und Vorstellungen formuliert. Verlangt wurde eine Mitsprache an den einzelnen Bauschritten. Diese Wünsche wurden vom Vorstand unterstützt. Basierend auf den positiven Erfahrungen mit einer Mietervertretung wurde auch an der Schubertstrasse ein identisches Konzept umgesetzt. Insgesamt 5 Genossenschafterinnen unterstützen den Architekten und den Vorstand mit eigenen zusätzlichen Ideen und Vorschlägen.

Die Mietervertreterinnen sind natürlich auch offen für Wünsche alle Genossenschafter.

Basierend auf den alten Plänen versuchte der Architekt Varianten für eine Sanierung von Küche und Bad auszuarbeiten. Dabei hat er untersucht:

- Wie neue Bäder und Küchen (basierend auf der Grösse unserer aktuellen Bäder und Küchen) aussehen könnten
- Ob es sich lohnt die Loggia aufzuheben um damit mehr Platz fürs Bad und eine Vergrösserung der Küchenzeile zu gewinnen
- Ob alternativ eine Dusche ins Bad eingebaut werden kann, um hier etwas Platz zu gewinnen.

Die Möglichkeiten wurden in einem Ausstellungs-Container visualisiert und an einem Infoabend auch im Detail dargestellt.

Zusätzlich konnten die Mieter der Schubertstrasse eine bereits umgebaute Wohnung an der Scheuchzerstrasse besichtigen. Um sich dort ein klares Bild zu machen, wie ein neues Bad eine neue Küche aussehen könnte.

Im Anschluss hat der Vorstand eine Meinungsumfrage "Loggia Aufhebung Ja oder Nein" durchgeführt. Diese Umfrage ist, wie auch eine Umfrage die von der IG bereits vor den detaillierten Informationen, durchgeführt wurde, negativ beantwortet worden. Die Mehrheit der Genossenschafter an der Schubertstrasse möchte die Loggia behalten. Vorstand und Architekt arbeiten jetzt an Varianten bei denen die Loggia nicht aufgehoben wird.

Das gesamte Projekt ist immer noch in der Designphase. Der Vorstand wird auch im 2016 versuchen mittels Aushängen oder Infoabenden die Genossenschafter laufend zu informieren. Bei Fragen, Unklarheiten oder Wünschen ist jedes Mitglied des Vorstandes gerne bereit weiterzuhelfen.

Hans Arnold

Heizung und Warmwasserversorgung

Leider war es uns nicht möglich, die Heizabrechnung per 30. Juni 2015 vor dem Jahresabschluss 2015 zu erstellen.

Da einzelne Werte aus der Heizabrechnung nicht definitiv sind, haben wir beschlossen, vorläufig nur den Verbrauch aufzuführen.

Der Verbrauch an Heizöl an der Schubertstrasse während der Heizperiode 2014/2015 lag bei 94'000 Liter (Vorperiode 89'000 Liter). An der Scheuchzer/-Stüssistrasse lag der Verbrauch an Erdgaswärme laut Abrechnung der Erdgas Zürich AG bei 658'644 kWh (Vorperiode 686'322 kWh).

Aufgrund des aus der Vorperiode (2013/2014) noch vorhandenen Heizöls, können wir voraussichtlich erst ab der nächsten Heizperiode von dem tieferen Heizölpreis profitieren.

Die effektiven Kosten werden aufgrund eines Schlüssels den einzelnen Wohnungsgrössen bzw. Anzahl der Zimmer zugeteilt. Der unter Nebenkosten einbezahlte Betrag wird selbstverständlich bei der Kostenverteilung mitberücksichtigt.

Mitgliederbewegung und Anteilscheinkapital

Bestand per 31.12.2014	205	Genossenschafter	CHF	866'500
Eintritte 2015	7	Genossenschafter	CHF	28'000
Einzgl. Zusatzanteilschein	5	Genossenschafter	CHF	5'000
Rückztl. Zusatzanteilschein	0	Genossenschafter	CHF	0
Interne Wechsel (netto)	0	Genossenschafter	CHF	1'000
Austritte 2015	7	Genossenschafter	CHF	28'000
Rückzahlung Anteilschein	0	Genossenschafter		2'000
Nicht ausbezahltes Genossenschaftskapital				4'000
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital				3'000
Bestand per 31.12.2015	210	Genossenschafter	CHF	869'500

Finanzbericht 2015

Die Betriebsrechnung per 31. Dezember 2015 ergibt einen Gewinn von CHF 5'792.84 (Vorjahr CHF 4'830.65). Inklusive dem Gewinnvortrag von CHF 69'457.37 weisen wir einen Bilanzgewinn von CHF 75'250.21 aus. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Dem Amortisationskonto wurden 0.75% des Bilanzwertes der Liegenschaften gutgeschrieben.

Der Erneuerungsfonds wurde mit 1% vom Gebäudeversicherungswert geöffnet.

Die Veränderungen der Fonds sind detailliert im Jahresbericht wiedergegeben.

Die diesjährige Entnahme aus dem Erneuerungsfonds von CHF 120'000 wurde für diverse Malerarbeiten, Kellerisolationen, Böden sowie für den neuen Spielplatz an der Schubertstrasse eingesetzt.

Das ausgewiesene Baukonto im Anlagevermögen betrifft die bereits geleisteten Vorarbeiten im Zusammenhang mit der bevorstehenden Renovation und Sanierung der Schubertstrasse.

Die Heizung an der Scheuchzer/- Stüssistrasse wurde wie im Vorjahr um CHF 78'158.00 abgeschrieben.

Wie in den letzten Jahren verzichten wir auch für das Jahr 2015 auf eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals.

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Gemeinnützigen Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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, 22. Januar 2016

BDO AG



Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



Isabel Gebhard

Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin

Jahresrechnung 2015

Bilanz per 31. Dezember 2015

Aktiven

	31.12.2015 CHF	Vorjahr CHF
Flüssige Mittel	3'412'823.12	3'066'255.47
Forderungen aus Leistungen ggü. Genossenschafter	6'060.00	8'054.45
Übrige kurzfristige Forderungen	1'812.22	4'125.40
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen	9'989.40	10'643.90
Heizkosten	425'817.60	210'521.90
Total Umlaufvermögen	3'856'502.34	3'299'601.12
Finanzanlagen	394'249.00	394'249.00
Sachanlagen		
Immobilien	22'946'698.55	22'946'698.55
Amortisationskonto Immobilien	-4'475'812.75	-4'303'712.75
Heizung	1'172'376.50	1'250'534.50
Baukonto	580'257.00	45'679.85
Mobilien	5'176.00	6'470.00
Total Sachanlagen	20'228'695.30	19'945'670.15
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	3'000.00	0.00
Anlagevermögen	20'625'944.30	20'339'919.15
Aktiven	24'482'446.64	23'639'520.27

P a s s i v e n

	31.12.2015 CHF	Vorjahr CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31'972.00	11'959.20
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Voraus- und Akontozahlungen	423'880.90	235'451.05
Ausstehende Rechnungen	14'381.88	13'000.00
Nicht ausbezahltes Genossenschaftskapital	4'000.00	2'000.00
	674'234.78	262'410.25
Kurzfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	20'460'000.00	20'460'000.00
Rückstellungen		
Rückstellung für Projekte	200'000.00	0.00
Erneuerungsfonds	2'161'637.60	1'751'492.60
Rückstellung für Wiederherstellung	20'000.00	20'000.00
Waschmaschinenfonds	36'824.05	26'660.05
Mietzinsverlustfonds	10'000.00	10'000.00
	22'888'461.65	22'268'152.65
Langfristiges Fremdkapital		
Fremdkapital	23'362'696.43	22'530'562.90
Genossenschaftskapital	869'500.00	864'500.00
Gesetzliche Gewinnreserven	175'000.00	175'000.00
Gewinnvortrag	69'457.37	64'626.72
Jahresergebnis	5'792.84	4'830.65
	1'119'750.21	1'108'957.37
Eigenkapital		
P a s s i v e n	24'482'446.64	23'639'520.27

Erfolgsrechnung 2015

	2015 CHF	Vorjahr CHF
Mietzinseinnahmen	2'174'114.40	2'179'597.35
Diverse Einnahmen	2'546.10	470.00
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	2'176'660.50	2'180'067.35
Reparaturen und Unterhalt	-295'995.98	-514'638.15
Städtische Gebühren (Wasser/Kehricht/Elektrisch)	-140'177.85	-142'190.45
Versicherungen	-26'997.20	-26'841.35
Einlage Erneuerungsfonds	-530'145.00	-528'599.00
Liegenschaftenaufwand	-993'316.03	-1'212'268.95
Personalaufwand Betrieb	-178'153.53	-168'050.00
Revisionsstelle	-4'968.00	-4'968.00
Entschädigung Vorstand	-74'962.50	-75'796.90
Allgemeine Unkosten	-15'914.95	-19'451.20
Genossenschaftsveranstaltungen	-7'558.60	-8'896.25
Übriger betrieblicher Aufwand	-103'404.05	-109'112.35
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	901'786.89	690'636.05
Abschreibungen auf Immobilien	-172'100.00	-172'100.00
Abschreibungen auf Heizung und Mobilien	-79'452.00	-79'798.00
Finanzertrag	5'266.55	5'487.10
Finanzaufwand	-434'909.15	-441'476.35
Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Ertrag	0.00	6'000.00
Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Aufwand	-200'000.00	0.00
Betriebsergebnis vor Steuern	20'592.29	8'748.80
Direkte Steuern	-14'799.45	-3'918.15
Jahresergebnis	5'792.84	4'830.65

Anhang

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde erstmals nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahresangaben der Bilanz und der Erfolgsrechnung an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst. Die von der Generalversammlung genehmigte Jahresrechnung per 31.12.2014 ist aber nach wie vor gültig.

2 Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

2.1 Erneuerungsfonds

Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

2.2 Genossenschaftskapital

Gemäss Art. 12 der Statuten erfolgt die Rückzahlung von gekündigten Genossenschaftsanteilen in der Regel innert drei Monaten nach Genehmigung der Jahresrechnung des Austrittsjahres. Die Generalversammlung ist gemäss Art. 13 befugt, die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile an Bedingungen zu knüpfen oder zu befristen. Wenn die finanzielle Lage der Genossenschaft es erfordert, kann die Rückzahlung der gekündigten Genossenschaftsanteile bis auf drei Jahre nach Inkrafttreten des Austritts gesperrt werden.

3 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Im Geschäftsjahr 2015 wurde eine Rückstellung für Projekte gebildet.
Im Geschäftsjahr 2014 resultierte ein periodenfremder Ertrag aus der Auflösung einer nicht mehr benötigten Rückstellung.

5 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen	<u>2015</u>	<u>2014</u>
verpfändeter Aktiven		
Buchwert Liegenschaften	19'643'262.30	19'893'520.30
6 Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nicht über 10 Vollzeitstellen	zutreffend	zutreffend

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	31.12.2015 CHF	Vorjahr CHF
Vortrag per 1.1.	69'457.37	64'626.72
Jahresergebnis	<u>5'792.84</u>	<u>4'830.65</u>
Bilanzgewinn	75'250.21	69'457.37
Vortrag auf neue Rechnung	75'250.21	69'457.37

Stand der Fonds per 31. Dezember 2015

Amortisationskonto:

Stand am	31.12.2014	4'303'712.75
Einlage (0.75% der Gebäudekosten)		172'100.00
Stand am	31.12.2015	4'475'812.75

Erneuerungsfonds:

Stand am	31.12.2014	1'751'492.60
Reglementarische Zuweisung (1%)		530'145.00
Entnahme für Erneuerungen, Reparaturen und Renovation		-120'000.00
Stand am	31.12.2015	2'161'637.60

Gesetzliche Gewinnreserven:

Unveränderter Stand per 31.12.2015	175'000.00
---	-------------------

Mietzinsverlustfonds:

Unveränderter Stand per 31.12.2015	10'000.00
---	------------------

Waschmaschinenfonds:

Stand am	31.12.2014	26'660.05
Einlage		10'164.00
Stand am	31.12.2015	36'824.05

Neue Genossenschafter

- Herr Tobias Bernegger, Stüssistrasse 104
- Herr Richard Barth, Stüssistrasse 92
- Herr Christian Villiger, Scheuchzerstrasse 209
- Herr Dennis Schibli, Stüssistrasse 104
- Frau Mariella Baumann, Stüssistrasse 90
- Herr Jürg Minsch, Scheuchzerstrasse 213
- Beatriz Lopez, Schubertstrasse 4
- Nicole Bergmann, Schubertstrasse 11
- Valery Schuller Ebner, Schubertstrasse 4
- Renata Pfister-Oberholz, Schubertstrasse 8
- Sylvie Schiltz, Schubertstrasse 15
- Marco Zenhäusern, Schubertstrasse 18

Austritt/Wegzug

- Otto Schudel, Schubertstrasse 4
- Alexia Renner, Schuberstrasse 11
- Karl Inderbitzin, Schubertstrasse 18
- Frau Jolanda Helbling, Scheuchzerstrasse 209
- Herr Jorns Hoerni, Scheuchzerstrasse 193
- Herr Pierre Fahs, Scheuchzerstrasse 193
- Herr Paul Wäckerling, Stüssistrasse 104
- Frau San Schwarz, Scheuchzerstrasse 213

Geburten

15.04.2015 Sue Drittenbass, Schubertstrasse 4
02.10.2015 Louie Meyer, Scheuchzerstrasse 193
03.11.2015 Cassia Marsenic, Stüssistrasse 90
05.12.2015 Mara Ava Fingolo, Scheuchzerstrasse 213

Todesfall

28.02.2015 Herr Paul Wäckerling, Stüssistrasse 104

Verzeichnis der Liegenschaften und Hypotheken per 31.12.2015

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	22'143'100.00	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	53'014'500.00	20'460'000.00		22'946'698.55

GVZ: Gebäudeversicherung Zürich (lt. Prämienrechnung 2015)