

Gemeinnützige
Baugenossenschaft Selbsthilfe
Zürich

Jahresbericht und Jahresrechnung 2016

Erstattet an die ordentliche Generalversammlung 2017

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
Spezialprojekte	vakant	

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 2016

Generalversammlung

Der Präsident H. Arnold heisst alle Anwesenden zur 90. Generalversammlung der 'Gemeinnützigen Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich' herzlich willkommen.

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

Er dankt allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern und allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern für die Teilnahme an der diesjährigen Generalversammlung, welche dieses Jahr zum zweiten Mal in der Pfarrei Guthirt stattfindet. Wir versuchen unsere Generalversammlungen künftig alternierend im Kirchgemeindehaus Paulus und in der Pfarrei Guthirt abzuhalten.

Er bittet alle Anwesenden ihre Handys leise zu stellen oder diese besser ganz auszuschalten.

Bericht aus dem Genossenschaftsteil 'Scheuchzerstrasse / Stüssistrasse'

Im Genossenschaftsteil 'Scheuchzerstrasse / Stüssistrasse' konnte unsere Verwalterin Frau I. Schoch im Geschäftsjahr 2015 sechs neue Genossenschaftlerinnen, bzw. Genossenschaftler begrüßen. Teilweise haben interne Wohnungswechsel stattgefunden, mit welchen Renovationen und Sanierungen einhergingen.

Frau Schoch und unser Hauswart Herr R. Bless bitten die Eltern ihre Kinder künftig besser zu beaufsichtigen. Die Gartenumgebung und unsere Liegenschaften verdanken die diesbezüglichen Anstrengungen.

Bericht aus dem Genossenschaftsteil 'Schubertstrasse'

Im Genossenschaftsteil 'Schubertstrasse' konnte im Frühjahr 2015 der neu gestaltete Spielplatz eröffnet werden. Sogar die langersehnte 'Trülli' hat einen neuen Platz gefunden. Rund um dieses Gerät wurde ein spezieller Kunststoffbelag verlegt, welcher allfällige Stürze abfedert. Die Neugestaltung des Spielplatzes stand unter der Leitung von Herrn F. Schönbächler. Die Generalversammlung verdankt dessen grossen Einsatz mit einem Applaus.

Im Jahr 2015 wurde an der 'Schubertstrasse' eine Entrümpelungsaktion durchgeführt. Die Schubertstrasse war mit einem riesigen Berg von entsorgtem Material und Abfall verstellt.

Das 'Schubifest 2015' konnte unter optimalen Bedingungen durchgeführt werden.

Die aktuelle Generalversammlung ist die 90. ordentliche Generalversammlung in der Geschichte unserer Baugenossenschaft, welche 1928 gegründet worden ist. Folgedessen kann die Genossenschaft im Jahr 2018 das 90-jährige Jubiläum feiern.

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. Genossenschafterinnen und Genossenschafter, welche erst im Jahr 2016 in unsere Genossenschaft aufgenommen worden sind, sind gemäss Art. 6 unserer Statuten an der diesjährigen Generalversammlung noch nicht stimmberechtigt.

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

H. Arnold begrüsst zudem unseren 'Hausarchitekten' Herrn Peter Kaelin zusammen mit seinem Mitarbeiter Herrn Daniel Lenz.

Der Präsident beruft sich auf Art. 15 der Statuten der Genossenschaft, wonach alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Einladung 10 Tage im Voraus erhalten müssen. Die diesjährige Generalversammlung ist deshalb ordnungsgemäss einberufen worden.

Das Datum der nächsten Generalversammlung kann relativ frühzeitig, d.h. jeweils bereits im Sommer des Vorjahres auf unserer Webseite eingesehen werden.

Zur Traktandenliste werden keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche vorgetragen.

Unter dem Traktandum 'Verschiedenes' werden wir über den letztjährigen **Antrag** von Herrn S. Oliva '**Begegnungszone an der Schubertstrasse**' sprechen. Zudem wird Herr Arnold die Generalversammlung über drei anstehende, wichtige Personalprobleme informieren.

H. Arnold erklärt nach diesen Einführungen die 90. Generalversammlung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich als eröffnet.

Präsenz

Gemäss den Eingangskontroll-Listen nehmen

137	stimmberechtigte GenossenschafterInnen
+ 23	Gäste
→ 160	effektiv anwesende Personen

an der diesjährigen Generalversammlung teil.

Das absolute Mehr der stimmberechtigten GenossenschafterInnen beträgt somit 69 Stimmen.

Mehrere GenossenschafterInnen haben sich schriftlich oder mündlich entschuldigt. H. Arnold bedankt sich für die offiziellen Entschuldigungen und bittet die anwesenden GenossenschafterInnen mitzu-

helfen, die unentschuldig abwesenden Mitglieder zu motivieren, jeweils an unseren Generalversammlungen teilzunehmen.

Als StimmzählerInnen werden Frau Claudia Christen, die Herren Werner Häcki, Wolfgang Ebner sowie Rolf Bopp einstimmig und ohne Enthaltungen gewählt.

Traktanden

a) Genehmigung des Protokolls der GV vom 22. April 2015

Das Protokoll der 89. ordentlichen Generalversammlung 2015 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 136 Ja-Stimmen, mit 1 Gegenstimme und ohne Enthaltungen gutgeheissen. H. Arnold verdankt die Arbeit des Protokollführers M. Lohrer.

b) Genehmigung des Jahresberichtes 2015

Der Jahresbericht 2015 wurde allen GenossenschafterInnen fristgerecht zugestellt. Er wird mit 137 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen genehmigt. H. Arnold verdankt die vom Vorstand im Jahr 2015 geleistete Arbeit.

c) Abnahme der Jahresrechnung 2015 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 auf Seite 35 im Jahresbericht 2015 detailliert aufgeführt sind.

Er erwähnt, dass die Kontrollstelle BDO unsere Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) nach dem Standard der 'Eingeschränkten Revision' geprüft hat. Gemäss Artikel 24 unserer Statuten ist die Revisionsstelle neben den gesetzlichen Vorschriften verpflichtet, zu-

sätzlich die Geschäftsführung zu beurteilen. Der Revisionsbericht ist im Jahresbericht ersichtlich.

Er erklärt einzelne Posten der Bilanz und der Erfolgsrechnung und informiert die Generalversammlung über die aktuelle Situation unserer verschiedenen Fonds. Die Heizkostenabrechnung für die Periode 2014 / 2015 wird den GenossenschafterInnen im Sommer 2016 zusammen mit der aktuellen Heizkostenabrechnung für die Periode 2015 / 2016 zugestellt.

Die Erfolgsrechnung ist in diesem Jahr auf Grund der neu vorgeschriebenen Rechnungslegung anders dargestellt als bisher.

A. Baumann präsentiert eine detaillierte Liste der Hypotheken (Beträge, Staffelung, Fälligkeiten). Er betont, dass der Vorstand die Staffelung unserer Hypotheken selber bestimmen kann.

Die Betriebsrechnung 2015 weist einen Betriebserfolg von Fr. 5'792.84 aus.

Er verweist zudem auf verschiedene Neuigkeiten im Anhang auf Seite 39, sowie auf die auf Seite 41 aufgeführten Fonds.

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

Die Generalversammlung folgt dem Antrag des Vorstandes und genehmigt die Jahresrechnung und den Revisionsbericht mit 135 Ja-Stimmen, mit 2 Gegenstimmen und ohne Enthaltungen.

H. Arnold bedankt sich bei der Generalversammlung für das dem Vorstand entgegengebrachte Vertrauen.

d) Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages

Der Vorstand schlägt vor, die Anteilscheine wiederum nicht zu verzinsen und den Gewinn von Fr. 5'792.84 auf die neue Rechnung zu übertragen.

Der Vorschlag wird von der Versammlung mit 137 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 137 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% des Nominalwertes betragen. Die GV nimmt diesen Antrag mit 137 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 sind seitens der Genossenschafterinnen und Genossenschaftern zwei Anträge zu Händen der Generalversammlung 2016 eingereicht worden:

Antrag 1: Fr. Priska Baur + Hr. Jürg Minsch, Scheuchzerstr. 213

- ***Reservieren von zwei Prozent der Genossenschaftswohnungen für Flüchtlinge***
 - *Wir schätzen uns ausserordentlich glücklich, in der Genossenschaft Selbsthilfe und in der friedlichen Schweiz wohnen und leben zu dürfen. Für viele Menschen sieht die Realität anders aus, ihr Leben ist gefährdet und sie sind auf*

der Flucht. Von den Millionen Flüchtlingen weltweit kommt nur ein Bruchteil bis zu uns, und noch weniger dürfen bleiben. Wir sind der Meinung, dass unsere Genossenschaft einen Beitrag leisten könnte, Flüchtlinge, die in der Schweiz bleiben dürfen, aufzunehmen und dadurch ihre Integration zu unterstützen.

- *Wir stellen den Antrag, dass die Genossenschaft Selbsthilfe zwei Prozent der Wohnungen für Flüchtlinge reserviert und an Flüchtlinge vermietet.*

Frau Priska Baur stellt sich und ihren Antrag (Mitunterzeichner Herr Jürg Minsch) im Detail vor und erklärt der Generalversammlung ihre Beweggründe für ihr Anliegen. Sie bittet die Generalversammlung ihren Antrag zu unterstützen und erhält dafür einen Applaus.

Verschiedene GenossenschaftlerInnen melden sich zu Wort und teilen der Generalversammlung ihre differenzierten Meinungen, Argumente, Gegenargumente und Voten zu diesem Antrag mit.

Herr Arnold teilt der Generalversammlung mit, dass der Vorstand für diesen Antrag Stimmfreigabe beschlossen hat.

Die Abstimmung über den

Antrag 1 – von Frau Priska Baur und von Herrn Jürg Minsch
ergibt folgendes Resultat:

Ja	64 Stimmen
Nein	53 Stimmen
Enthaltungen	20 Stimmen

Nach Bekanntgabe des Abstimmungsergebnisses stellt H. Arnold fest, dass auf Grund des Umstandes, dass zur Annahme des Antrages ein 'absolutes Mehr' von 69 Stimmen erreicht werden muss, über diesen Antrag ein zweites Mal abgestimmt werden muss, in welchem das 'relative Mehr' Ausschlag gebend sein wird.

Die 2. Abstimmung über den

Antrag 1 – von Frau Priska Baur und von Herrn Jürg Minsch
ergibt folgendes Resultat:

Ja	61 Stimmen
Nein	57 Stimmen
Enthaltungen	19 Stimmen

H. Arnold erklärt der Generalversammlung, dass mit dem 'relativen Mehr' von 61 Ja-Stimmen der Antrag 1 somit angenommen ist.

Antrag 2: Hr. Stefan Lohrer, Schubertstr. 6 + Hr. Jannis Kahnt, Schubertstr. 15

- ***zur Aufhebung der Loggia beim geplanten Umbau an der Schubertstrasse***
 - *Wir stellen fristgerecht folgenden Antrag an die 90. Generalversammlung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich vom 22. April 2016.*
'Aufhebung der Loggia im Rahmen des geplanten Umbaus im Kolonieteil Schubertstrasse zu Gunsten einer sinnvollen Nutzung der Badezimmer/WCs und Küchen anlässlich des geplanten Umbaus.'
 - *→ Mehrwert durch Vergrösserung des Badezimmers. Bei Erhalt der Loggia wird das Badezimmer sogar noch kleiner.*
 - *→ Wie repräsentativ ist die Umfrage vom Dezember 2015 noch, da seit dem Informationsabend vom 30. März 2016 geklärt ist, dass auch die Parterrewohnungen einen Balkon erhalten.*
 - *→ Die im Jahresbericht 2015 aufgeführten Umfrageergebnisse im Kolonieteil Stüssi-/Scheuchzerstrasse zeigen eine sehr hohe Zufriedenheitsrate bei den Genossenschaftler/-Innen, was uns zu diesem Antrag bewogen hat.*

Herr Stefan Lohrer stellt sich und seinen Antrag (Mitunterzeichner Herr Jannis Kahnt) im Detail vor und erklärt der Generalversammlung die Beweggründe für sein Anliegen. Er bittet die Generalver-

sammlung seinen Antrag zu unterstützen und erhält dafür einen Applaus.

Frau E. Meyer – Schubertstr. 4 – stellt zu Händen der Generalversammlung einen Gegenantrag (im Sinne eines Ordnungsantrages)

'Es gibt keine weiteren Abstimmungen zur Beibehaltung oder Aufhebung der Loggia',

welchen sie detailliert begründet.

H. Arnold erklärt, dass Anträge gemäss Statuten spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung dem Vorstand vorliegen müssen und dass über Anträge welche die Genossenschaft als Ganzes betreffen, beide Kolonieteile gemeinsam abstimmen müssen.

Es melden sich verschiedene weitere Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu Wort und teilen der Generalversammlung angeregt ihre Pro- und Contra-Argumente und Meinungen zu diesem Antrag mit.

Frau E. Meyer betont noch einmal ihren Wunsch, dass erst über den **'Antrag zur Aufhebung der Loggia an der Schubertstrasse'** und nur von den Genossenschafterinnen und Genossenschafter des Kolonieteils 'Schubertstrasse' abgestimmt werden soll, sobald der genaue Leistungsauftrag und der Kostenrahmen des Umbaus bekannt ist.

H. Arnold betont, dass der Vorstand – weiterhin und wie bisher – für eine Aufhebung der Loggia einsteht und deshalb der Generalversammlung empfiehlt, den Antrag 2 anzunehmen.

Die Abstimmung über den

Antrag 2 – von Herrn Stefan Lohrer und Herrn Jannis Kahnt
ergibt folgendes Resultat:

Ja	76 Stimmen
Nein	53 Stimmen
Enthaltungen	8 Stimmen

H. Arnold erklärt der Generalversammlung, dass mit dem 'absoluten Mehr' von 76 Ja-Stimmen der **Antrag 2** somit angenommen ist.

h) Verschiedenes

Antwort zum Antrag von Herrn S. Oliva Küderli, Schubertstr. 15

(gestellt und angenommen anlässlich der 89. ordentlichen Generalversammlung vom 24. April 2015)

- *Erstellung einer Projektstudie 'Begegnungszone Schubertstrasse'. Die Projektstudie und deren Ergebnisse sind bis Ende Januar 2016 den Genossenschaffern und Genossenschaffterinnen 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.*

H. Arnold teilt der Generalversammlung mit, dass Herr Oliva sich bereit erklärt hat, dass die umfangreichen Ergebnisse der Projektstudie nicht bereits Ende Januar 2016, sondern erst an der heutigen Generalversammlung kommuniziert werden.

Er betont, dass die Schubertstrasse öffentlicher Raum sei und unsere Genossenschaft keinen direkten Einfluss auf den von Herrn Oliva eingebrachten Antrag hat. Er führt weiter aus, dass der Genossenschaft für diese Abklärungen keine Kosten entstanden sind.

Das Tiefbauamt der Stadt Zürich hat sich aktuell klar gegen eine Begegnungszone an der Schubertstrasse ausgesprochen und nur die Kanalisationsarbeiten bewilligt. Es könnte zudem grundsätzlich nur im Bereich der grossen Wiese eine entsprechende Zone realisiert werden, da sich alle anderen Gebäude an der Schubertstrasse zu nahe an der Strasse befinden (Baulinie). Zu diesem Zweck müsste die Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich zudem Land an die Stadt Zürich verkaufen.

Das Tiefbauamt hat auch mit der Dienstabteilung Verkehr (Polizei) diskutiert. Diese Abteilung vertritt ebenfalls die Meinung, dass allen-

falls nur eine Begegnungszone zwischen den Liegenschaften Schubertstrasse 6 und 14 möglich und eine Landabtretung/-bebauung unsererseits zwingend notwendig sei.

Bis mindestens ins Jahr 2019 benötigen wir die gesamte Schubertstrasse als Strasse und als Zugang für die umfangreichen Transporte für die geplanten Umbauarbeiten an unseren Liegenschaften.

Die Dienstabteilung Verkehr hat weiter ausgesagt, dass - falls die Genossenschaft unter den erwähnten Bedingungen bereit ist - eine Begegnungszone zu realisieren, wir zu gegebener Zeit einen Antrag mit entsprechenden Begründungen an das Tiefbauamt der Stadt Zürich stellen können.

Herr S. Oliva bedankt sich beim Vorstand und insbesondere bei H. Arnold für die geleistete Arbeit. Er betont nochmals, dass der Genossenschaft durch den freiwilligen Beitrag von Herrn Arnold keinerlei Kosten in dieser Angelegenheit entstanden sind. Er wird das Projekt weiter verfolgen. Er wird ca. im Jahr 2020 die Idee nochmals aufgreifen und hofft weiterhin auf unsere Unterstützung.

Pensionierung unserer Hauswarte

Herr W. Neuweiler wird im Mai 2017 pensioniert. Herr R. Bless erreicht im Dezember 2017 das Pensionsalter. Der Vorstand hat ein Team 'Hauswartung – wie weiter' gebildet (B. Zobrist, I. Schoch und A. Baumann). Wir werden anlässlich der 91. ordentlichen Generalversammlung 2017 näher informieren können.

Rücktritt von I. Schoch aus dem Vorstand

Frau I. Schoch wird auf die nächste 91. ordentliche Generalversammlung 2017 nach 20-jähriger Tätigkeit aus dem Vorstand unserer Genossenschaft zurücktreten. Wir werden diesen Rücktritt nach den Sommerferien 2016 auf unserer Webseite und in den Hauseingängen/Treppenhäusern publizieren, so dass wir zeitgerecht eine Nachfolge für Frau Schoch suchen können.

Rücktritt von F. Schönbächler aus dem Vorstand

Anlässlich der letzten Vorstandssitzung hat uns Herr F. Schönbächler informiert, dass er aus persönlichen Gründen aus unserem Vorstand zurücktreten muss. Wir suchen Interessenten, welche in unserem Vorstand mitarbeiten möchten. Wir möchten diese frei werdende Position möglichst schnell ad interim besetzen, mit der Absicht, dass sich die betreffende Person an der nächsten Generalversammlung 2017 zur Wahl stellt.

H. Arnold bedankt sich bei Herrn F. Schönbächler für seine wertvolle Arbeit während der vergangenen 2 Jahren. Der Vorstand hat sehr gerne mit ihm zusammen gearbeitet und empfindet es als sehr schade, dass er nicht mehr mit uns weiter arbeiten kann.

F. Schönbächler erhält von der Generalversammlung einen verdienten Applaus.

Jubiläum – H. Arnold – 25 Jahre im Vorstand

H. Arnold hat 25 Jahre im Vorstand für unsere Genossenschaft mitgearbeitet. A. Baumann bedankt sich auch im Namen des gesamten Vorstandes bei H. Arnold für seine langjährige Tätigkeit im Vorstand und gratuliert ihm herzlich zu seinem Jubiläum. Das erste Jahr war er Beisitzer um danach und bis heute das Amt eines weitsichtigen und umtriebigen Präsidenten zu bekleiden.

Er hat während seiner Amtszeit sehr viel bewirkt. A. Baumann denkt dabei u.a. an die unzähligen kleineren Projekte und nicht zuletzt an die 'Mammutprojekte' Umbau an der 'Scheuchzerstrasse / Stüssistrasse' und an die bevorstehende Sanierung der Liegenschaften an der 'Schubertstrasse'. H. Arnold hat jederzeit den Überblick, verliert die Ziele der Genossenschaft nie aus den Augen, motiviert die Mitglieder des Vorstandes und steht immer hinter deren Entscheidungen. Wir schätzen ihn sehr, sowohl als Vorstandsmitglied, als Präsident und auch als Freund.

Im Namen des Vorstandes bedankt sich A. Baumann bei H. Arnold nochmals herzlich für dessen grosse Arbeit im Auftrag unserer Genossenschaft. A. Baumann überreicht H. Arnold ein Präsent.

An Frau Agnes Arnold überreicht A. Baumann einen Blumenstrauss. Sie musste in den vielen Jahren aus den oben erwähnten Gründen oft auf die Anwesenheit ihres Gemahls verzichten.

Sanierung Schubertstr. / Neues Heizungskonzept / Schwellen

H. Arnold informiert, dass die Sanierungsarbeiten an der Schubertstrasse begonnen haben. Sämtliche Kanalisationsrohre werden ersetzt. Es geht nur langsam vorwärts. H. Arnold bittet alle Eltern darauf zu achten, dass ihre Kinder nicht in die bis zu 5 Meter tiefen Schächte in der Schubertstrasse stürzen.

Er verweist auf den Jahresbericht, in welchem wir ausführlich über das neue Heizungskonzept informieren. Es werden zwei neue Fernleitungen unter der Schubertstrasse durchgezogen. Diese Leitungen werden zwar erst im Jahr 2018 benötigt. Der Einbau erfolgt jedoch bereits jetzt, da die Strasse momentan offen liegt.

Um die Geschwindigkeit der in der Schubertstrasse verkehrenden Autos und auch anderer Fahrzeuge zu brechen, werden drei Schwellen platziert. Diese werden auf Grund einer Initiative seitens verschiedener GenossenschafterInnen (Koordination durch Frau A. Drittenbass Schubertstr. 4) und weiterer AnwohnerInnen der Schubertstrasse (Frau Myrjam Bühler Curiger – Schubertstr. 1) von der Stadt Zürich eingebaut, obschon keine solche Hindernisse mehr geplant waren. Frau Drittenbass freut sich auf eine kleine Spende der GenossenschafterInnen, damit wir die Anstrengungen von Frau Bühler mit einem Präsent honorieren können.

Frau Drittenbass erhält von der Generalversammlung einen verdienten Applaus für ihren tollen Einsatz in dieser Angelegenheit.

Geburten

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

- **Drittenbass Sue**
Schubertstrasse 4

am 15. April 2015

- **Louie Meyer**
Scheuchzerstrasse 193 am 2. Oktober 2015
- **Cassia Marsenic**
Stüssistrasse 90 am 3. November 2015
- **Mara Ava Fingolo**
Scheuchzerstrasse 213 am 5. Dezember 2015

Wir gratulieren den stolzen Eltern herzlich und wünschen ihnen viel Spass mit ihren Kindern.

Todesfall

Der Präsident meldet der Generalversammlung den Hinschied von

- **Herrn Paul Wäckerling**, Stüssistrasse 104
gestorben am 28. Februar 2015

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

Neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Hans Arnold begrüsst alle zwölf im Berichtsjahr 2015 neu in die Genossenschaft aufgenommenen Mitglieder, welche zum Teil an dieser Generalversammlung anwesend sind und heisst sie alle namentlich herzlich bei uns willkommen.

- **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
- **Frau Beatriz Lopes**, Schubertstrasse 4
- **Frau Nicole Bergmann**, Schubertstrasse 11
- **Frau Valery Schuller Ebner**, Schubertstrasse 4
- **Frau Renata Pfister-Oderbolz**, Schubertstrasse 8

- **Frau Sylvie Schiltz**, Schubertstrasse 15
- **Herr Marco Zenhäusern**, Schubertstrasse 18

Schubifest

Das 'Schubifest' findet voraussichtlich am Samstag, 24. Juni 2016 – bzw. an einem noch zu bestimmenden Schlechtwetter-Verschiebungstermin – statt. Die definitiven Daten werden auf unserer Homepage aufgeschaltet.

Tag der Nachbarn

Der 'Tag der Nachbarn' findet im 2017 am 27. Mai statt.

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 GenossenschaftlerInnen 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 zu-

sammen, diskutieren angeregt und lassen miteinander die 90. ordentliche Generalversammlung ausklingen.

Nachtrag zum Protokoll der Generalversammlung

Der Vorstand wurde informiert, dass die Abstimmung "Reservieren von 2 % der Genossenschaftswohnungen für Flüchtlinge" statuarisch nicht korrekt abgelaufen ist. Der Interpellant betont, dass gemäss Statuten (Art. 18), bei Sachabstimmungen immer das absolute Mehr ausschlaggebend ist. Ein zweite Abstimmung ist nicht nötig.

Da auch für den Vorstand die Interpretation dieses Statuten Artikels nicht absolut klar war, haben wir einen Rechtsanwalt um eine Klarstellung gebeten.

Quote:

Für die Beantwortung der aufgeworfenen Frage ist Art. 18 Abs. 2 der Statuten einschlägig. Dieser besagt:

„Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen, soweit das Gesetz oder die Statuten nichts anderes bestimmen, mit der absoluten Mehrheit der abgegeben Stimmen.“

Ausnahmen zu dieser Regel sind im OR keine vorgesehen. Die Statuten sehen für wenige spezielle Sachabstimmungen wie Statutenänderungen (Art. 32 Abs. 1) oder die Auflösung der Genossenschaft (Art. 33 Abs. 4) erhöhte Quoten vor. Für die Sachabstimmung betreffend den "Antrag Flüchtlinge" ist in Bezug auf die Beschlussfassung aber die allgemeine Regel von Art. 18 Abs. 2 anwendbar. Der Wortlaut dieser Bestimmung ist sehr klar und lässt keine Interpretationen zu. Für Sachbeschlüsse der GV, d.h. auch für Beschlüsse über von Genossenschafterinnen und Genossenschafter beantragten Sachvorlagen, beschliesst die GV mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen.

Dass Absatz 3 von Art. 18 bei Wahlen die Möglichkeit eines 2. Wahlgangs vorsieht, bei welchem das relative Mehr entscheidet, ändert daran nichts. Absatz 3 ist nur auf Wahlen anwendbar. Anders als bei Sachabstimmungen ist das Ziel die Wahl einer Person bzw. die Besetzung einer Position mit einem Kandidaten. Ohne Absatz 3 bestünde die Gefahr, dass bei Personenwahlen das absolute Mehr nie erreicht würde und es zu keiner Wahl käme bzw. eine zu besetzende Position offen bliebe. Dies ist bei Sachgeschäften nicht der Fall. Falls eine Sachvorlage mit absolutem Mehr angenommen wird, ist der Antrag angenommen, falls kein absolutes Mehr zu-

stande kommt, nicht. Ein 2. Durchgang ist bei Sachgeschäften nicht vorgesehen und auch nicht nötig.

Unquote:

Der Vorstand hat mit der Antragstellerin (Frau P. Baur) das Gespräch gesucht und die aktuelle Situation aufgezeigt und erklärt. Frau Baur ist sehr enttäuscht, dass die Abstimmung zu ihrem Antrag nicht korrekt abgelaufen ist und damit der gestellte Antrag abgelehnt ist.

Da das Resultat aber nicht entsprechend unserer Statuten zu Stande gekommen ist, akzeptiert sie das Ergebnis.

Frau Baur verzichtet darauf, den Antrag an der nächstjährigen Generalversammlung erneut zu stellen.

Der Vorstand ist frei in der Entscheidung Wohnungen auch an "Flüchtlinge" zu vermieten (Art. 4). Er würde dabei aber auf alle Fälle die Unterstützung von externen Organisationen (wie AOZ, oder Domizil) in Anspruch nehmen.

Unterhalt und Reparaturen

Liegenschaften Scheuchzer- / Stüssistrasse

Seit ich an der GV 2016 meinen Rücktritt für das nächste Jahr bekannt gab, war jeder Wohnungswechsel oder jede Besprechung mit den Handwerkern von emotionellen Gedanken geprägt. Bei jeder Reklamation wollte ich eine gute einvernehmliche Lösung finden. Ich möchte mich von allen Mietern mit einem guten Gefühl verabschieden können. In den vergangenen 20 Jahren hörte ich so manche Geschichte und sah sehr viele glückliche Leute, wenn ich Ihnen eine Wohnung vermieten durfte.

Total 141 Wohnungswechsel fanden statt, wovon 1/3 interne Wechsel.

Ich bedanke mich bei ALLEN herzlich für die gute Zusammenarbeit und das Vertrauen, dass ich 20 Jahre lang erfahren durfte.

Zur Verbesserung der Arbeitssicherheit mussten wir vom Dachdecker auf allen Dächern Sicherheitshaken anbringen.

Aus Sicherheitsgründen haben wir alle viereckigen Gartenbeete hinter den Häuser Scheuchzerstrasse 193 - 197 mit Rundhölzern eingefasst. Die metallenen Abschlüsse waren für die Kleinkinder eine viel zu grosse Gefahr.

Ebenfalls, aus Sicherheitsgründen, mussten wir im Herbst 2 alte Bäume bei den Kindergarteneingängen fällen. Der alte Kirschbaum fehlt sicher vielen Mietern, aber es gab sehr viele morsche Äste die bei Schneelast hätten brechen können.

Sicherheit ist das Eine – Rücksichtnahme das Andere.

Leider gab es im verflossenen Jahr öfters Reklamationen betreffend Lärmemissionen.

Nicht jeder Mieter liebt die gleiche Musikrichtung. Sei es Gitarren oder Klavier spielen oder zu laute Musik aus dem Radio hören. Ich bitte alle Mieter die Lautstärke und die Dauer des Übens angemessen zu gestalten.

Viele Mieter haben sich auch über die Krähenplage auf den Dächern und in den Höfen geärgert. Bitte füttern sie diese Vögel **NICHT**.

Bei vielen elektrischen Haushaltsgeräten gab es technische Störungen. Diese Reparaturen können meistens nur von einem externen Fachmann erledigt werden, was mit erheblichen Kosten verbunden ist. Bitte pflegt und hegt die Geräte. Man kann z.B. die Geschirrspülmaschine mit einem Maschinenpfleger ab und zu reinigen, dann verstopft es weniger. Die erste Umbauetappe liegt ja erst 10 Jahre zurück.

Im letzten Jahr gab es 5 Wohnungswechsel. Wiederum konnte eine Familie in eine 4 Zimmer Wohnung umziehen. Eine Genossenschafterin kam von der Schubert- an die Stüssistrasse. 2 Wohnungen wurden mehr als 60 Jahre von den gleichen Familien bewohnt.

Zum Beispiel zogen die Eltern von Herrn Manz (verstorben 2002) im Jahre 1936 in die Wohnung an der Scheuchzerstrasse 213. Seine Frau wohnte 60 Jahre dort.

Das in einer solchen Wohnung umfangreiche Renovationen anfallen, wenn nicht regelmässig Zimmer und Böden renoviert wurden, ist jedem klar.

Letztes Jahr haben wieder einige Mieter ein Zimmer für eine Renovation angemeldet. Ich staune immer wieder, dass immer noch in einigen Zimmer das "Elektrische" in einem schlechten Zustand ist. Natürlich wird das dann, entsprechend dem aktuellen Standard, angepasst.

Ich hoffe, dass alle Genossenschafter an die GV 2017 kommen, damit alle mitbestimmen können, wer neu in den Vorstand kommt und meine Aufgabe übernimmt. Wer weiss vielleicht gibt es wieder einmal ein gemeinsames Grillfest, wo ich sicher auch dabei sein werde.

Ich wünsche allen Mietern alles Gute.

Januar 2017 Irene Schoch

Liegenschaften Schubertstrasse

Auf Wunsch von Mietern konnten dieses Jahr 11 Zimmer renoviert werden, Zimmer welche nun wieder Freude bereiten.

Im Jahr 2016 hatten wir 3 Wohnungswechsel, davon mussten in 2 Wohnungen grössere Renovationen durchgeführt werden. Die andere Wohnung konnte dank früheren Renovationen mit kleinen Aufwendung übergeben werden.

In den Dachgeschossen haben wir festgestellt das der Durchzug durch die Rollladenkasten sehr gross ist. In einem Versuch konnte dies mit geringem Aufwand behoben werden. Dies hat uns veranlasst, im Jahr 2017 sämtliche Rollladenkasten in allen Dachgeschosswohnungen zu prüfen und zu dämmen.

Dieses Jahr wurden die Anwohner der Schubertstrasse durch die intensiven und langen Arbeiten für die Erneuerung der Werkleitungen belästigt. Jetzt sind wir alle froh dass die Versorgung wieder ohne Unterbrüche stattfinden kann, hatten wir doch in der Vergangenheit einige Wasserleitungsrohrbrüche.

In den Kellern wurden provisorische Wasserleitungen erstellt. Damit werden die Wohnungen während dem Umbau mit Wasser versorgt. Einige Genossenschafter mussten deshalb ihre Kellerabteile teilweise frei räumen. Danke dafür.

In den Vorgärten 6, 9, 15 und 16 wurde als Vorinvestition eine neue Verbindungsleitung für das Warmwasser erstellt, die nach der Inbetriebnahme der neuen Heizung die Unterstationen mit Warmwasser versorgt.

Kurz vor dem Winter und nach der Vollendung der Kanalisationsarbeiten konnten sämtliche Fensterläden gereinigt werden.

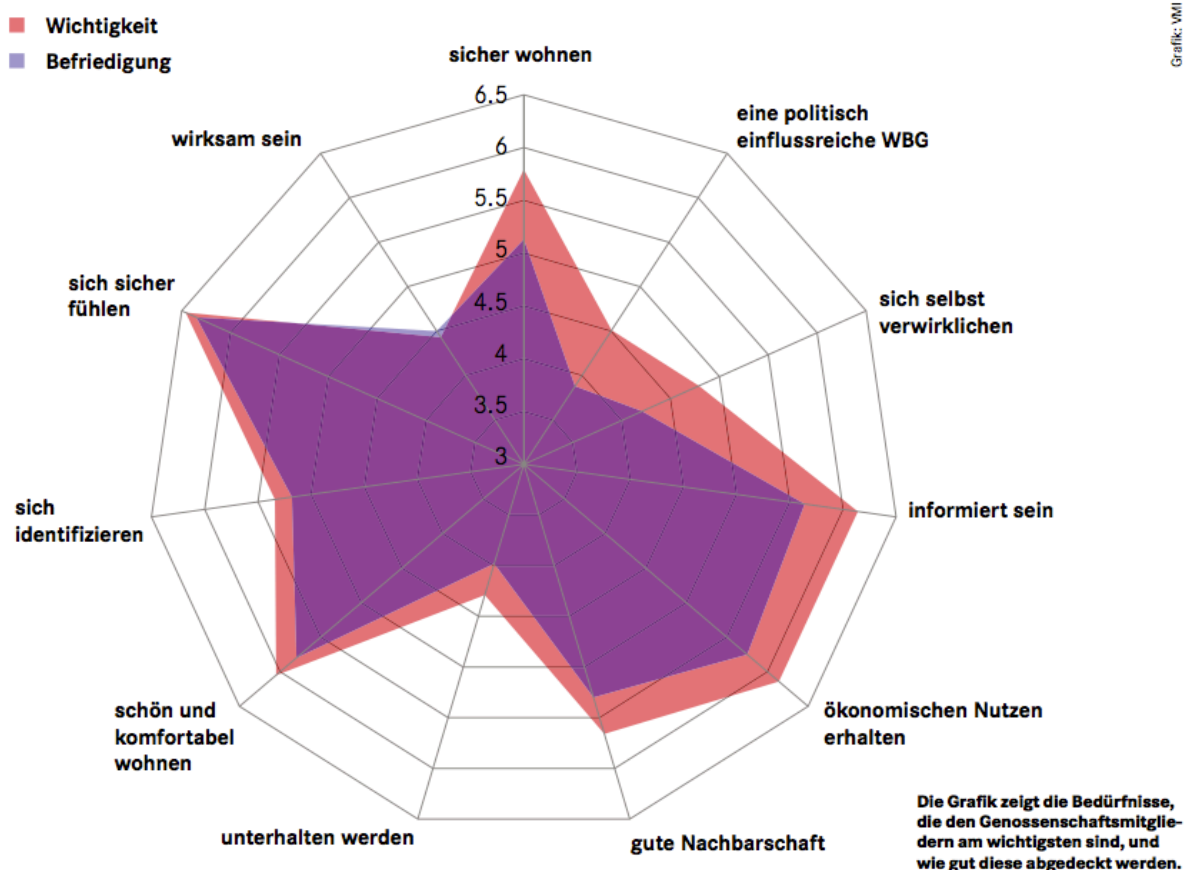
Die Schubertstrassenkinder konnten sich auch dieses Jahr von der Geschichte des Samichlaus verzaubern lassen und gingen mit einem prächtigen Chlaussack nach Hause. Für die Eltern gab es eine Gelegenheit sich bei einem Glas Glühwein zu unterhalten.

Beat Zobrist

Was die Mitglieder von Genossenschaften wollen Eine Aussenansicht

Ein Artikel in der Zeitschrift „Wohnen“, welche durch den Verband „Wohnbaugenossenschaften Schweiz“ im Oktober 2016 publiziert worden ist, hat mich dazu angeregt diesen Artikel zu schreiben. Ganz bewusst möchte ich keine Aussage oder Wertung zu unserer Genossenschaft abgeben.

Der Artikel heisst „Was die Mitglieder wollen“ und ist eine Zusammenfassung einer Studie, an welcher 120 Wohnbaugenossenschaften und über 1'500 Bewohnerinnen und Bewohner teilgenommen haben. Dabei wollte man herausfinden, was den Genossenschaftern besonders wichtig ist und wie gross die Zufriedenheit ist.



Die Umfrage stellte fest, dass an erster Stelle „*sich sicher fühlen*“ steht, gefolgt von „*ausreichend informiert sein*“. Die Umfrageergebnisse sind je nach Grösse der Genossenschaft unterschiedlich. Sich sicher fühlen wird im Kontext von „nicht von einem Tag zum anderen vor die Türe ge-

setzt werden“ sowie „die Möglichkeit, je nach veränderter Lebenslage die Wohnung innerhalb der Genossenschaft zu wechseln“ verwendet.

Bewohner in Genossenschaften mit mehr als 400 Wohnungen wünschen sich vermehrt einen verstärkten Mieterschutz, politisches Engagement sowie ein gutes Veranstaltungsprogramm, während Bewohner kleinerer Genossenschaften mehr Wert auf eine gute Nachbarschaft und starken Zusammenhalt wünschen.

Die Studie deckt natürlich noch viele andere Punkte ab, welche aber diesen Rahmen sprengen würden.

Sich engagieren wollen und dürfen

Die Umfrage hat gezeigt, dass sich Mitglieder von älteren und grösseren (ab 400 Wohnungen) Wohnbaugenossenschaften weniger stark einbringen. Gremien wie Siedlungskommissionen oder Arbeitsgruppen zu etablieren sind im Nachhinein ein schwieriges Unterfangen.

Ob sich Mitglieder wirksam in die Genossenschaft einbringen, hängt von 2 Faktoren ab. Einerseits den Willen zum „wollen“ andererseits der Bereitschaft der Genossenschaft, dies zuzulassen bzw. „dürfen“. Das Eingebunden sein in das soziale Gefüge ist ein wichtiger Aspekt, jedoch von grösserer Bedeutung ist das Gefühl, individuell etwas bewegen zu können.

Fazit

Insgesamt wird aufgezeigt, dass die Erwartungshaltung gegenüber der Genossenschaft immer leicht höher ist als die wahrgenommene Zufriedenheit. Auch zeigt sich, dass die Mitglieder mit „ihrer“ Genossenschaft sehr zufrieden sind.

Persönliches Schlusswort

Mit der Mitwirkung innerhalb der Genossenschaft lässt sich etwas bewegen. Ob Nachbarschaftshilfe, einen Anlass initiieren, sich in einer Arbeitsgruppe oder auch im Vorstand einbringen bringt uns alle weiter. Das

Zusammenrücken zwischen „Wichtigkeit“ und „Befriedigung“ sollte das Ziel sein. Jeder ist herzlich dazu eingeladen etwas dazu beitragen.

Simone Oliva,
Leiter Spezialprojekte

Quellenangaben:

- Member Value in Wohnbaugenossenschaften, Abschlussauswertung für Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Peter Suter, März 2016 (<https://www.wbg-schweiz.ch/information/publikationen>)

Verwaltung

Kanalisationsarbeiten an der Schubertstrasse

Im Frühjahr 2016 hat die Sanierung der Kanalisationsleitungen an der Schubertstrasse begonnen. Erfreulicherweise konnten wir auf eine sehr kooperatives Team von Bauarbeitern zählen. Die teilweise sehr komplizierte Aufgabe (die Grube war mehr als 4 Meter tief) wurde in einer sehr "Anwohnerfreundlichen" Art und Weise erledigt. Die Bauarbeiter waren immer sehr freundlich und versuchten die Baustelle möglichst sauber zu halten. Natürlich wurden die Maschinen bereits um 07:00 gestartet, aber damit musste man einfach leben, wenn man direkt an einer Baustelle wohnt.

Als Vorbereitungsarbeit für die neue Heizung (die wir im Jahre 2018 bekommen werden) haben wir zwei neue Heizungsleitungen in der Schubertstrasse verlegt.

Unerfreulicherweise fanden die Bauarbeiter eine massive Ölverschmutzung, ausgehend von unserem Öltank, unterhalb der grossen Wiese. Das aufgefundene verschmutzte Material musste in einer Spezialdeponie entsorgt werden. Im Rahmen des Umbaus und des damit verbunden Aufbaus einer Bauinstallationszone werden wir das restliche mit Öl verschmutzte Material auch noch entsorgen.

In der Zwischenzeit ist die Schubertstrasse wieder normal befahrbar. Die Parkplätze sind neu eingezeichnet und die "Tempo-schwellen" ergänzt.

GV 2016 und die Entfernung der Loggia's

Basierend auf Diskussionen mit Genossenschaftern, Mitgliedern der IG und auch auf den zwei durchgeführten Umfragen hat der Vorstand dem Architekten den Auftrag gegeben, die Planung des Umbaus unter Beibehaltung der Loggia in Auftrag gegeben. Entsprechende Pläne wurden an einem Infoabend vorgestellt.

Kurz vor der Generalversammlung haben zwei Genossenschafter einen Antrag zur Aufhebung der Loggia und damit einer Vergrös-

serung des Bades gestellt. Dieser Antrag wurde innerhalb der statutarischen Zeitlimite eingereicht und musste deshalb auch an der Generalversammlung zur Abstimmung vorgelegt werden. Mit einer Mehrheit von 76 zu 53 wurde der Antrag angenommen.

Die Aussage einer Genossenschafterin nach der Abstimmung ist hier zielweisend. Sie sagte; **"Es ist zwar nicht mein gewünschtes Resultat, aber jetzt ist Klarheit geschaffen. Ich hoffe, dass sich jetzt Alle hinter dem gemeinsamen Ziel vereinen können"**.

Ich denke, das ist die richtige Einstellung. In der Tat haben Einige nicht das Gewünschte bekommen, aber es handelt sich hier um einen Mehrheitsentscheid der zu berücksichtigen ist. Vorstand, Architekt und die Mietervertreter werden sich bemühen möglichst viele der angesprochenen Wünsche und Ideen, auch im neuen Konzept zu realisieren.

Neue Vorstandsmitglieder

In der letzten Sitzung vor der Generalversammlung hat unser Vorstandsmitglied Fabian Schönbacher aus privaten Gründen seinen sofortigen Rücktritt aus dem Vorstand erklärt. Das hat zu einer kritischen Situation im Vorstand geführt. Es war unrealistisch für uns innerhalb von 2-3 Wochen ein neues Mitglied zu finden und zur Wahl vorzuschlagen. Der Vorstand hat deshalb entschieden, an der Generalversammlung 2016 keinen neuen Kandidaten vorzuschlagen. Wir wollten uns mit der Auswahl genügend Zeit einräumen um eine qualitativ gute Person zur Wahl auf die Generalversammlung 2017 vorzuschlagen.

Kurz nach der Generalversammlung wurde diese Position im Vorstand in beiden Kolonieteilen ausgeschrieben. Erfreulicherweise haben sich total 6 Interessenten (50% Frauen) gemeldet. Die Interessenten haben wir alle zusammengezogen und die anstehenden Arbeiten im Detail vorgestellt (Pflichtenheft, Arbeitsbelastung etc.). Aus diesen Kandidaten hat sich der Vorstand für Hrn. Simone Oliva Küderli von der Schubertstrasse 15 entschieden. Herr S. Oliva wird sich selbstverständlich noch an der Generalversammlung im Jahr 2017 zur Wahl stellen müssen. Herr S. Oliva arbeitet seit August 2016 bereits im Vorstand mit. Er hat die freie Position "Leiter Spezialprojekte" übernommen. Zusätzlich hat er sich dem

Thema "Kommunikation" angenommen. Eine Aufgabe die immer wichtiger wird.

Neben dem Ersatz der Position von Hrn. F. Schönbächler musste ich an der Generalversammlung 2016 auch den Rücktritt von Frau Irene Schoch bekannt geben.

Im Laufe des Herbst 2016 hat auch Hr. Martin Lohrer seinen Rücktritt bekannt gegeben.

Damit hat sich die Suche nach neuen Vorstandmitgliedern zu einer echten zusätzlichen Aufgabe für den Vorstand ausgeweitet. Auch diese Positionen wurden in beiden Kolonieteilen ausgeschrieben. Auf diese erneute Ausschreibung haben sich 3 Interessenten gemeldet aus denen der Vorstand eine Wahl treffen musste.

Auf die Generalversammlung 2017 werden wir Ihnen damit 3 neuen Mitglieder für den Vorstand zur Wahl empfehlen.

Hauswarte und neue Hauswartstrategie

An der Generalversammlung musste ich auch bekanntgeben, dass unsere zwei Hauswarte (Hr. W. Neuweiler und Hr. R. Bless) im Jahr 2017 in Pension gehen werden. Beide sind seit dem Jahr 1978 bei uns. Sie werden somit 39 Dienstjahre erreichen.

An der Generalversammlung 2017 werden wir unsere beiden Hauswarte entsprechend ehren und verabschieden.

Um einen möglichst reibungslosen Übergang zu ermöglichen, hat der Vorstand eine interne Arbeitsgruppe "Hauswartung, wie weiter" eingesetzt. Unter der Leitung von Hrn. A. Baumann haben Fr. I. Schoch und Hr. B. Zobrist neue Lösungen gesucht. Relativ schnell wurde klar, dass eine externe Lösung angestrebt werden sollte.

Der Vorstand ist immer noch an den Schlussarbeiten (Vertrag, Arbeitskonzepte etc.) mit dem neuen externen Anbieter. Wir sind aber überzeugt, hier eine gute und zukunftsgerichtete Lösung zu haben.

Auch über das neue Hauswarte Konzept werden wir Sie an der Generalversammlung entsprechend orientieren.

Vorbereitungen der Renovation

Aufgrund des Abstimmungsergebnisses an der Generalversammlung musste der Architekt die bereits erarbeiteten Konzepte, die von einer Beibehaltung der Loggia ausgingen, beiseitelegen und mit den Arbeiten fast wieder bei Null beginnen.

An einer Infoveranstaltung wurden auch diese neuen Vorschläge den Genossenschaftlern präsentiert. Man konnte es fast körperlich spüren, ein sehr positiver Ruck ist durch die Teilnehmer gegangen. Die Ideen und Konzepte wurden freudig begrüßt. Natürlich gab es auch kritische Fragen. Aber über Alles gesehen denke ich, dass sich jetzt die meisten Genossenschaftler auf den Umbau freuen. Wenn wir den Umbau an der Scheuchzerstrasse als Referenz nehmen, wird das Ganze sicher ein gutes und erfreuliches Resultat ergeben.

Unser herzlichster Dank gilt nicht nur unserem Architekten Hrn. P. Kaelin und seinem Mitarbeiter Hr. D. Lenz, sondern auch den Mietervertretern Doris Gantenbein, Rahel Küderli, Valery Schuller, Anita Jesenko und Astrid Drittenbass. Sie haben den Vorstand und den Architekten immer wieder mit kritischen Fragen und Anmerkungen zu neuen Lösungen und Konzepten gebracht. In der Tat können wir heute stolz über das neue Konzept sein.

Hans Arnold

Heizung und Warmwasserversorgung

Der Verbrauch an Heizöl an der Schubertstrasse während der Heizperiode 2015/2016 lag bei 96'000 Liter (Vorperiode 94'000 Liter). An der Scheuchzer -/ Stüssistrasse lag der Verbrauch an Erdgaswärme laut Abrechnung der Erdgas Zürich AG bei 679'729 kWh (Vorperiode 658'644 kWh).

Den Einzahlungen der Mieter von CHF 194'487.60 standen Ausgaben von CHF 221'068.15 (Vorperiode CHF 217'716.95) gegenüber. Das ergibt Mehrausgaben von CHF 26'580.55 (Vorperiode CHF 23'309.35).

Die Mehrausgaben wurden von den Genossenschafterinnen-/er beglichen.

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

Heizabrechnung vom 01.07.2015 bis 30.06.2016 (mit Vorjahresvergleich)

Wir erteilen Ihnen nachstehend Abrechnung für die Heizung und das Warmwasser der letzten Heizperiode.

Einnahmen	CHF 15/16	CHF 14/15
Einzahlungen Mieter (Akontozahlungen)	194'487.60	194'407.60
Ausgaben		
Heizöl	76'970.10	83'922.80
Gasbezug	72'683.50	73'274.10
Pumpstrom	58'480.85	47'837.95
Unterhalt: Kaminfeger, Bedienung		
Verwaltung, Revisionen, Reinigung	<u>12'933.70</u>	<u>12'682.10</u>
Ergibt Mehrausgaben von	26'580.55	23'309.35

Mitgliederbewegung und Anteilscheinkapital

Bestand per 31.12.2015	210	Genossenschafter	CHF	870'500
Eintritte 2016	5	Genossenschafter	CHF	19'000
Einzgl. Zusatzanteilschein	1	Genossenschafter	CHF	1'000
Rückzl. Zusatzanteilschein	-1	Genossenschafter	CHF	-1'000
Interne Wechsel (netto)	0	Genossenschafter	CHF	2'000
Austritte 2016	-4	Genossenschafter	CHF	-18'000
Nicht ausbezahltes Genossenschaftskapital				-8'000
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital				0
Bestand per 31.12.2016	211	Genossenschafter	CHF	865'500

Finanzbericht 2016

Die Betriebsrechnung per 31. Dezember 2016 weist einen Gewinn von CHF 10'738.55 (Vorjahr CHF 5'792.84). Inclusive dem Gewinnvortrag von CHF 75'250.21 weisen wir einen Bilanzgewinn von CHF 85'988.76 aus. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung den Bilanzgewinn auf die 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 40'000 wurden für diverse werterhaltende Erneuerungen an der Scheuchzerstrasse/Stüssistrasse eingesetzt.

Das ausgewiesene Baukonto im Anlagevermögen betrifft die bereits geleisteten Vorarbeiten im Zusammenhang mit der Renovation und Sanierung der Schubertstrasse. Die Baukommissionsentschädigung von CHF 12'000 wurde dem Baukonto belastet.

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 2016 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 2016 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, 20. Januar 2017

BDO AG



Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



Isabel Gebhard

Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin

Jahresrechnung 2016

Bilanz per 31. Dezember 2016

Aktiven

	31.12.16 CHF	Vorjahr CHF
Flüssige Mittel	3'146'674.28	3'412'823.12
Forderungen aus Leistungen ggü. Genossenschafter	10'562.60	6'060.00
Übrige kurzfristige Forderungen	1'811.25	1'812.22
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen	9'962.80	9'989.40
Heizkosten	140'344.58	425'817.60
Total Umlaufvermögen	3'309'355.51	3'856'502.34
Finanzanlagen	394'249.00	394'249.00
Sachanlagen		
Immobilien	22'946'698.55	22'946'698.55
Amortisationskonto Immobilien	-4'647'812.75	-4'475'812.75
Heizung	1'094'218.50	1'172'376.50
Baukonto	1'669'083.75	580'257.00
Mobilien	4'140.00	5'176.00
Total Sachanlagen	21'066'328.05	20'228'695.30
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	0	3'000.00
Anlagevermögen	21'460'577.05	20'625'944.30
Aktiven	24'769'932.56	24'482'446.64

P a s s i v e n

	31.12.16 CHF	Vorjahr CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28'366.65	31'972.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Voraus- und Akontozahlungen	204'796.50	423'880.90
Ausstehende Rechnungen	13'000.00	14'381.88
Nicht ausbezahltes Genossenschaftskapital	8'000.00	4'000.00
Kurzfristiges Fremdkapital	254'163.15	474'234.78
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	20'460'000.00	20'460'000.00
Rückstellungen		
Rückstellung für Projekte	200'000.00	200'000.00
Erneuerungsfonds	2'652'292.60	2'161'637.60
Rückstellung für Wiederherstellung	20'000.00	20'000.00
Waschmaschinenfonds	46'988.05	36'824.05
Mietzinsverlustfonds	10'000.00	10'000.00
Langfristiges Fremdkapital	23'389'280.65	22'888'461.65
Fremdkapital	23'643'443.80	23'362'696.43
Genossenschaftskapital	865'500.00	869'500.00
Gesetzliche Gewinnreserven	175'000.00	175'000.00
Gewinnvortrag	75'250.21	69'457.37
Jahresergebnis	10'738.55	5'792.84
Eigenkapital	1'126'488.76	1'119'750.21
 P a s s i v e n	 24'769'932.56	 24'482'446.64

Erfolgsrechnung 2016

	2016 CHF	Vorjahr CHF
Mietzinseinnahmen	2'133'957.52	2'174'114.40
Diverse Einnahmen	0	2'546.10
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	2'133'957.52	2'176'660.50
Reparaturen und Unterhalt	-469'908.13	-295'995.98
Städtische Gebühren (Wasser/Kehricht/Elektrisch)	-138'557.50	-140'177.85
Versicherungen	-31'195.05	-26'997.20
Einlage Erneuerungsfonds	-530'655.00	-530'145.00
Liegenschaftenaufwand	-1'170'315.68	-993'316.03
Personalaufwand Betrieb	-169'961.47	-178'153.53
Revisionsstelle	-4'968.00	-4'968.00
Entschädigung Vorstand	-74'765.70	-74'962.50
Allgemeine Unkosten	-14'039.02	-15'914.95
Genossenschaftsveranstaltungen	-7'540.95	-7'558.60
Übriger betrieblicher Aufwand	-101'313.67	-103'404.05
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	692'366.70	901'786.89
Abschreibungen auf Immobilien	-172'000.00	-172'100.00
Abschreibungen auf Heizung und Mobilien	-79'194.00	-79'452.00
Finanzertrag	5'175.00	5'266.55
Finanzaufwand	-429'245.90	-434'909.15
Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Aufwand	0	-200'000.00
Betriebsergebnis vor Steuern	17'101.80	20'592.29
Direkte Steuern	-6'363.25	-14'799.45
Jahresergebnis	10'738.55	5'792.84

Anhang

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt.

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

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.

4 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter Aktiven	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Buchwert Liegenschaften	19'393'104.30	19'643'262.30
5 Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nicht über 10 Vollzeitstellen	zutreffend	zutreffend

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	31.12.2016 CHF	Vorjahr CHF
Vortrag per 1.1.	75'250.21	69'457.37
Jahresergebnis	<u>10'738.55</u>	<u>5'792.84</u>
Bilanzgewinn	85'988.76	75'250.21
Vortrag auf neue Rechnung	85'988.76	75'250.21

Stand der Fonds per 31. Dezember 2016

Amortisationskonto:

Stand am	31.12.15	4'475'812.75
Einlage (0.75% der Gebäudekosten)		172'000.00
Stand am	31.12.16	4'647'812.75

Erneuerungsfonds:

Stand am	31.12.15	2'161'637.60
Reglementarische Zuweisung (1%)		530'655.00
Entnahme für Erneuerungen, Reparaturen und Renovation		-40'000.00
Stand am	31.12.16	2'652'292.60

Gesetzliche Gewinnreserven:

Unveränderter Stand per 31.12.2016	175'000.00
---	-------------------

Mietzinsverlustfonds:

Unveränderter Stand per 31.12.2016	10'000.00
---	------------------

Waschmaschinenfonds:

Stand am	31.12.15	36'824.05
Einlage		10'164.00
Stand am	31.12.16	46'988.05

Neue Genossenschafter

- Herr A. Carvalho, Scheuchzerstrasse 193
- Frau A. Luginbühl, Scheuchzerstrasse 201
- Frau A. Keller, Stüssistrasse 102
- Frau N. Gachet, Schubertstrasse 16
- Herr S. Gachet, Schubertstrasse 16
- Frau A. Marxer, Schubertstrasse 4

Austritt/Wegzug

- Frau T. Manz, Scheuchzerstrasse 213
- Frau J. Seidl, Scheuchzerstrasse 211
- Frau G. Misteli, Scheuchzerstrasse 201
- Frau A. Keller, Schubertstrasse 4
- Frau R. Prudente, Schubertstrasse 4
- Herr F. Schönbächler, Schubertstrasse 15

Geburten

04.07.2016 Lou Karlen, Stüssistrasse 92
09.09.2016 Aurelia Chloé Keller / Bodmer, Stüssistr. 102
02.10.2016 Yari Wegmann / Lohrer, Scheuchzerstrasse 213
24.11.2016 Zoey Meyer, Scheuchzerstrasse 193

Heirat

11.11.2016 Herr Gert Meyer und Frau Nathali Lännholm,
Scheuchzerstrasse 193
21.12.2016 Herr Rico Schoch und Frau Liliana Macaluso,
Scheuchzerstrasse 195

Todesfall

06.11.2016 Frau G. Ruffo, Scheuchzerstrasse 197

Verzeichnis der Liegenschaften und Hypotheken per 31.12.2016

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	22'145'000.00	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	30'920'000.00	15'560'000.00	Zürcher Kantonalbank	18'529'528.90
Total	198		4'556'891.90	53'065'000.00	20'460'000.00		22'946'698.55

GVZ: Gebäudeversicherung Zürich (lt. Prämienrechnung 2016)