PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:04 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

Baugenossenschaft
für neuzeitliches Wohnen

Geschäftsbericht
2017

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:04 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:04 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

INHALT

JAHRESBERICHT

Vorwort des Präsidenten	5
Protokoll der 69. Generalversammlung 2017	6
Bericht Vorstand	17
Bericht Bau – Unterhalt	20
Bericht Bau – Entwicklung	23
Bericht Bau – Hauswartung	24
Bericht Kommunikation	25
Bericht Siedlungsleben	26
Bericht Finanzen	27
Bericht Geschäftsstelle	28
Organisation der Genossenschaft	30

JAHRESRECHNUNG

Kommentar Bilanz- und Erfolgsrechnung	36
Bilanz	38
Erfolgsrechnung	40
Anhang zur Jahresrechnung	41
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	44
Revisionsbericht	45
Hypothekenverzeichnis/Liegenschaften Wertberichtigung	46
Liegenschaftenverzeichnis/Wohnungswechsel	47
Ertrags- und Aufwandspositionen	48
Bilanzstruktur	49

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:05 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:05 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

VORWORT DES PRÄSIDENTEN

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter,
liebe Leserinnen und Leser

Ich kann nach diesem ersten Jahr nach der Auflösung der Zusammenarbeit mit der BG Frohes Wohnen mit Überzeugung sagen, dass die bgnzwo eine stabile, gesunde und gut funktionierende Genossenschaft ist, welche sich zudem in einer sehr positiven und zukunftsorientierten Entwicklung befindet. Ein Umstand, der mir auch von den motivierten Mitarbeitenden, den zufriedenen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern bestätigt wurde. Unsere Genossenschaft ist gut aufgestellt, um die künftigen Herausforderungen des sich laufend verändernden Immobilienmarktes und den gesellschaftlichen Wandel zu meistern.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden die Grundsteine für verschiedene Reformen gesetzt und die Voraussetzungen für ein aktives Miteinander geschaffen. Das Mitwirken und Mitgestalten und das genossenschaftliche Denken sind zentrale Themen, die bei der Weiterentwicklung der bgnzwo einen hohen Stellenwert einnehmen. Viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben diese Herausforderung angenommen und sich in einer Siedlungskommission oder in einer der verschiedenen Arbeitsgruppen engagiert.

Ich freue mich sehr, die 70. Generalversammlung in diesem Jahr durchführen zu dürfen. Es ist aber keine Selbstverständlichkeit, dass wir dieses Jubiläum gemeinsam feiern können. Dass dies überhaupt möglich ist, verdanken wir Ihnen und Ihrem Vertrauen, das Sie uns schenken. Wir nehmen die Entscheide der Basis ernst und erfüllen die Aufgabe vollumfänglich in Ihrem Interesse resp. unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Insgesamt blicken wir auf ein sehr erfreuliches, aber auch arbeitsintensives Jahr zurück. Der Geschäftsstelle (ABZ) und allen Mitarbeitern/Innen, den Siedlungskommissionen und den Arbeitsgruppen sei an dieser Stelle ein grosses Dankeschön ausgesprochen für die gute Zusammenarbeit und ihren unermüdlichen Einsatz. Auch bei Ihnen bedanke ich mich ganz herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen und freue mich auf weitere spannende Momente in der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen.

Markus Steiner
Präsident

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:05 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen, 8003 Zürich

PROTOKOLL

der 69. ordentlichen Generalversammlung vom 23. Juni 2017
im evang. reformierten Kirchgemeindehaus Höngg, Ackersteinstrasse 190, 8049 Zürich

VORSITZ

Markus Steiner, Präsident

TRAKTANDEN

1. Einleitung
   - 1.1 Begrüssung
   - 1.2 Wahl der Stimmenzähler(innen)
   - 1.3 Genehmigung der Traktandenliste
2. Abnahme des Protokolls der 68. ordentlichen Generalversammlung vom 15. April 2016
3. Jahresgeschäfte 2016
   - 3.1 Jahresbericht
   - 3.2 Abnahme des Jahresberichts
   - 3.3 Jahresrechnung
   - 3.4 Bericht der Revisionsstelle *)
   - 3.5 Abnahme der Jahresrechnung
   - 3.6 Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes
   - 3.7 Décharge-Erteilung Vorstand
   - 3.8 Vorstellung Budget 2017
4. Ersatzwahlen
   - 4.1 Vorstandsmitglied
5. Informationen
   - 5.1 Bautätigkeiten – Winzerhalde
   - 5.2 Wechsel der Geschäftsstelle
   - 5.3 Statutenreform 2018
   - 5.4 Projekt ZeitRaum
6. Anträge von Mitgliedern
   - 6.1 Modalitäten und Kosten der neuen Geschäftsstelle, sowie Kosten des Wechsels 2016 (einschliesslich Kosten für Umzug, Anwalt, usw.)
   - 6.2 Vom Vorstand unabhängige Aufarbeitung der vergangenen drei Geschäftsjahre, wie die Vorgänge bei der Trennung der gemeinsamen Geschäftsstelle von der Baugenossenschaft Frohes Wohnen.

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:05 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

6.3 Transparente Mietzinsberechnungen mit entsprechender Offenlegung und Anpassungen der Statuten Art. 4
6.4 Anpassung der Statuten

7. Diverses

*) Aufgrund einer Eingabe von 85 Genossenschaftern hat der Vorstand die Revisionsstelle zusätzlich mit einer ordentlichen Revision der Jahresrechnung 2016 beauftragt. Dieser Bericht wird an der Generalversammlung vorgelegt.

TRAKTANDUM 1 Einleitung

Begrüssung
Im Namen des Vorstandes der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen heisst der Präsident Markus Steiner um 19:50 Uhr die Anwesenden zur Generalversammlung herzlich willkommen. Markus Steiner bedankt sich bei der Dorfmetzgerei Keller für das feine Nachtessen und bei der SIKO Hönggerberg für die schöne Tischdekoration mit den Kräutern und den guten Service. Einen Gruss richtet er an alle, die infolge Krankheit oder altershalber nicht mehr an der GV teilnehmen konnten und wünscht ihnen alles Gute.

Als Gäste werden begrüsst:
- Vera Schaub, St. Galler Kantonalbank
- Roger Thomet, St. Galler Kantonalbank
- Reto Krapf, Raiffeisenbank
- Marcel Gähler, ATIG AG Treuhand
- Thomas Mesmer, ATIG AG Treuhand
- Wolf S. Seidel, Seidel & Partner
- Marianne Dutli Derron, Immobilien / Bauprozessberatung
- Oliver Vogel, planikum GmbH
- Florian Glowatz, planikum GmbH

Von der Geschäftsstelle wird Janina Schmid, Mandatsleitung bgnzwo, ABZ begrüsst, entschuldigt haben sich Hans Rupp, Martin Grüninger, Florian Fischer und Isaak Ornstein.

Vonseiten der Revisionsstelle OTG wird Markus Harsch begrüsst.

Speziell heisst er die ehemaligen Vorstandsmitglieder Ruth Schneiter, Ewald Schnider, Othmar Soldera und Franz Gnos willkommen. Danach stellt der Präsident die Vorstandsmitglieder vor.

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:05 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

Wir mussten leider im vergangenen Geschäftsjahr und bis zur GV 2017 von folgenden Genossenschaftern Abschied nehmen:

Siedlung Hönggerberg
- Karl Täschler

Siedlung Winzerhalde
- Fritz Schneiter
- Maria Soto
- Werner Winkelmann
- Elisabeth Gnehm
- Maria Gall-Tanner

Siedlung Zwischenbächen
- Emil Kälin
- Edgar Brandt
- Erich Caderas

Ehemals Winzerhalde
- Rudolf Kaufmann

Ehemals Hönggerberg
- Kurt Frischknecht

Zum Gedenken an die Verstorbenen erheben wir uns zu einem Moment der Stille.

64 Genossenschafter haben sich für den heutigen Anlass entschuldigt, die Namensliste liegt dem Originalprotokoll bei. Anwesend sind 219 stimmberechtigte Genossenschafter, das absolute Mehr liegt bei 110 Stimmen. Der Präsident erklärt den Abstimmungsmodus und den Ablauf der GV. Er stellt fest, dass alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter form- und fristgerecht eingeladen wurden. Mit dem Jahresbericht haben die Mitglieder die Einladung und Traktandenliste erhalten. Die GV ist nach den Statuten somit beschlussfähig. Die Abstimmungen erfolgen gemäss Statuten offen.

1.2 Wahl der StimmenzählerInnen

Die folgenden, vorgeschlagenen Stimmenzähler werden einstimmig gewählt:
- Frau Heidi Soldera
- Herr Ernst Beeler
- Frau Béatrice Peretti
- Herr Safet Zuka
- Herr Johann Suter

1.3 Genehmigung der Traktandenliste

Thomas Haller, WH stellt den Antrag, die Traktandenliste umzustellen und die Anträge in Traktandum 6 thematisch bei den einzelnen Abschnitten des Traktandums 3 anzusetzen, sowie Traktandum 5.2 nach Traktandum 3.1. Markus Steiner verweist auf den ausführlichen Geschäftsbericht und empfiehlt der Versammlung die versendete Traktandenliste zu genehmigen. Diese Traktandenliste wird mit grossem Mehr genehmigt.

TRAKTANDUM 2 — Abnahme des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 15. April 2016

Das von Dr. Enrico Magro verfasste Protokoll der letztjährigen Generalversammlung wurde auf der Homepage publiziert, auf der Geschäftsstelle aufgelegt und im Geschäftsbericht 2016 abgedruckt. Das Protokoll wird mit 3 Enthaltungen genehmigt.

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:05 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

TRAKTANDUM 3 Jahresgeschäfte

3.1 Jahresbericht

Gemäss den Statuten erstellte der Vorstand den Geschäftsbericht mit der Jahresrechnung und jeweils einem Bericht aus den einzelnen Ressorts.

3.2 Abnahme Jahresbericht

Mit 3 Gegenstimmen und 2 Enthaltungen wird der vorliegende, ausführliche Jahresbericht abgenommen.

3.3 Jahresrechnung

Die Jahresrechnung, welche im Geschäftsbericht auf den Seiten 36 – 39 abgedruckt ist, wird von Thomas Mesmer von der Firma ATIG erläutert.

Thomas Haller beanstandet, dass die betriebsfremden und ausserordentlichen Beträge nicht separat aufgelistet werden. Die vorliegende Erfolgsrechnung verstosse gegen das Recht nach OR Abs. 959. Die ATIG nimmt dazu Stellung und erklärt, die von ihm beanstandeten Beträge sind im Sinne des Gesetzgebers keine ausserordentlichen Kosten, sondern normale Verwaltungskosten. So wie sie eben erklärt wurden. Thomas Haller fragt, wo die nach der Steuerprüfung geforderten Steuernachzahlungen für die Jahre 2013/2014 aufgeführt sind. Es ist keine entsprechende periodenfremde Position ersichtlich. Marcel Gähler von der Firma ATIG antwortet darauf, dass diese den direkten Steuern zugeschrieben wurden. Rückstellungen von 500'000 Fr. wurden für die Sofortmassnahmen der Tiefgaragen in der Winzerhalde gebildet. Diese Rückstellungen sind Renovationsmassnahmen und stellen demzufolge keine Wertvermehrung dar. Thomas Haller erachtet die Jahresrechnung als für die Genossenschafter nicht aussagekräftig, da die Rückstellungen für die Garagensanierungen eventuell nicht steuerkonform seien und somit ein höherer Jahresgewinn vor Steuern resultiert. Markus Harsch (OTG) bemerkt, dass die Steuern auch rückwirkend entsteuert werden können. Thomas Haller fragt, warum keine ausserordentlichen Abschreibungen bei den Neubauprojekten vorgenommen wurden. Die ATIG erklärt, dass der Landwert höher ist als der in den Büchern ausgewiesene Wert der Liegenschaften und des Landes zusammen, daher können keine ausserordentlichen Abschreibungen gemacht werden. Thomas Haller findet die Jahresrechnung kann nicht abgenommen werden, auch wegen des fehlenden Revisionsberichtes. (Der Revisionsbericht der eingeschränkten Revision wurde termingerecht den Mitgliedern zugestellt. Der zusätzlich angeforderte Revisionsbericht der ordentlichen Revision konnte nicht termingerecht den Mitgliedern zugestellt werden)

Franz Gnos möchte wissen, in welchen Siedlungen keine Abschreibungen mehr getätigt werden können und ob zur Vermeidung von Nachsteuern Gutscheine verteilt oder in neue Haustüren in der Winzerhalde investiert wird. Markus Steiner erklärt, dass zuerst abgeklärt werden muss, was am sinnvollsten gemacht wird.

Herr Jonas Grätz fragt, warum die Mietzinse nicht rechtzeitig gesenkt wurden und so ein Gewinn von 500'000 Fr. vermieden worden wäre. Die Genossenschaft sei nicht gewinnorientiert

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:05 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

und so hätten 1340.- Fr. Miete pro Wohnung weniger bezahlt werden müssen. Die Bestrebungen gehen in diese Richtung, vorerst müssten jedoch viele Daten aktualisiert und die Senkung des Referenzzinssatzes in die laufende Mietzinsberechnung einbezogen werden. Die Informationen zu diesem Punkt erfolgen noch.

Markus Steiner schlägt vor, die Traktanden 3.4 bis 3.7 durch die OTG, vertreten durch Markus Harsch, leitender Revisor zu erläutern, was von der Mehrheit der Versammlung mit vereinzelten Gegenstimmen befürwortet wird.

3.4 Bericht der Revisionsstelle

Markus Harsch, stellt die OTG kurz vor und erklärt der Versammlung anschliessend die Aufgaben einer Revisionsstelle, sowie die verschiedenen Arten von Revisionen. In einer Folie wird der Prüfungsbericht einer eingeschränkten Revision, wie sie bei Genossenschaften unserer Grösse üblich ist, dem Bericht einer ordentlichen Revision wie es 85 Genossenschafter aus der Winzerhalde am 24.4.17 beantragt haben, gegenübergestellt. In der Einladung zur GV kündigte der Vorstand an, dass der vom Vorstand angeordnete, ordentliche Revisionsbericht an der heutigen GV vorliegt und erläutert wird. Vor der heutigen GV zeigte niemand Interesse an diesem Revisionsbericht. Der ausführliche Bericht ist auf der Homepage aufgeschaltet und liegt in der Geschäftsstelle auf. Damit sich heute alle Genossenschafter ein fundiertes Urteil zur Jahresrechnung bilden können, erklärt Markus Harsch den Bericht der ordentlichen Revision, inklusive der Geldflussrechnung.

Als das von den Genossenschaftern gewählte Kontrollorgan hat die OTG feststellen können:
- Jahresrechnung und Gewinnverwendungsantrag entsprechen Gesetz und Statuten;
- die Organisation der Geschäftsführung hat zu keinen (negativen) Bemerkungen Anlass gegeben;
- falls das interne Kontrollsystem (IKS) auf den Level einer Grossunternehmung gebracht werden soll, besteht Spezifikations- und Dokumentationsbedarf;
- den Genossenschaftern wird empfohlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Nach den Ausführungen von Markus Harsch meldet sich Adrian Hugenmatter zu Wort. Er begründet die Initiative für die ordentliche Revision mit dem, seiner Ansicht nach herrschenden Chaos und den Gerüchten, welche in der Siedlung Winzerhalde kursieren. Das Ziel der Initianten sei es gewesen, das Vertrauen in den Präsidenten zu stärken. Dies sei in Gesprächen und durch diese Prüfung seiner Meinung nach erfolgt. Die Verantwortung aller Genossenschafter sei es nachzufragen, da es auch alle betreffen würde, wenn etwas nicht stimme. Jonas Grätz bemerkt, dass der ordentliche Revisionsbericht nicht 20 Tage vor der GV vorlag, wie es die Statuten fordern und dem Informationsrecht der GenossenschafterInnen entspringe. Nur dieser sei gültig basierend auf Art. 906 OR. Welche Revision durchgeführt werde, liege nicht in der Kompetenz des Vorstandes. Eine Abstimmung über Jahresrechnung und Bericht der Kontrollstelle verstosse daher gegen Gesetz und Statuten. Herr Thomas Haller stellt den Antrag, dass über die Jahresrechnung nicht abgestimmt werden kann, da er den Revisionsbericht und das Prüfurteil nicht bestätigen kann. Oliver Schumm findet eine Abstimmung gehe nicht, da ein Formfehler vorliege.

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:05 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

3.5 Abnahme der Jahresrechnung

Aufgrund der vorhergehenden Wortmeldungen schlägt Markus Harsch vor, eine konsultative Abstimmung, ob die Mehrheit der Jahresrechnung zustimmen kann, durchführen zu lassen. Die konsultative Abstimmung ergab eine Abnahme der Jahresrechnung von 206 Personen und einer Ablehnung von 13 Personen. Die Abnahme der Jahresrechnung 2016 erfolgt an der GV 2018.

3.6 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Die anschliessende, konsultative Abstimmung über die Verwendung des Bilanzgewinnes ergab eine Annahme mit dem gleichen Stimmenverhältnis.

Markus Harsch führt anschliessend 2 Möglichkeiten für das weitere Vorgehen aus. Die definitive Abnahme der Jahresrechnung, der Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes und die Erteilung Décharge an den Vorstand kann an einer ausserordentlichen Generalversammlung oder in einem Jahr an der nächsten ordentlichen Generalversammlung geschehen. Markus Vorburger möchte jetzt definitiv darüber abstimmen. Die Zustimmung für eine solche Abstimmung müsste einstimmig sein und ist daher nach Markus Harsch nicht möglich. Adrian Hugenmatter führt aus, dass es vielleicht Mängel gibt und deshalb findet er es wichtig die Angelegenheit anzusehen.

Markus Harsch fragt die Versammlung, ob die von ihm empfohlene und vom Gesetzgeber vorgeschriebene, eingeschränkte Revision dem Prüfungsbedürfnis der Genossenschafter für die Rechnung 2017 zur nächsten GV hin genügen würde. Dies wurde von der Versammlung einstimmig bejaht.

3.7 Décharge – Erteilung Vorstand

Bei der Décharge-Erteilung soll die Versammlung der Geschäftstätigkeit des Vorstandes im vergangenen Jahr zustimmen und der Verzicht auf Schadenersatz an den Vorstand bestätigen. Die Vorstandsmitglieder und Personen, welche in irgendeiner Form an der Geschäftstätigkeit Anteil hatten, sind nicht stimmberechtigt. Da die Abnahme der Traktanden 3.5 und 3.6 nicht erfolgte, kann auch die Abstimmung zur Décharge-Erteilung nur konsultativ durchgeführt werden. Thomas Haller beantragt die Ablehnung der Décharge, da er die Informationen aus seinen in Traktandum 6.2 und 6.3 gestellten Anträgen nicht hat. Die konsultative Abstimmung ergab eine Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2016 mit 205 Ja zu 14 Nein-Stimmen. Die Décharge – Erteilung Vorstand erfolgt an der GV 2018.

3.8 Vorstellung Budget 2017

Thomas Mesmer stellt das Budget 2017 vor. Da zum Budget keine Fragen gestellt werden, dankt der Präsident der Geschäftsstelle, Chantal Küng, die als Stellvertreterin die Finanzen unter dem laufenden Geschäftsjahr übernehmen musste, Markus Harsch als Revisor, Marcel Gähler und Thomas Mesmer für die geleistete Arbeit, die kompetente Beratung und Präsentation.

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:05 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

TRAKTANDUM 4 Ersatzwahlen

Der Präsident leitet das Traktandum ein mit der Feststellung, dass Vorstandsmitglieder nicht mehr Jahrzehnte im Gremium verbleiben und ein Wechsel auch eine positive Weiterentwicklung ermöglicht. Die heutigen Anforderungen an Beruf und Familie tragen ebenfalls zum Wechsel bei.
Auf die Ausschreibung für eine/n Finanzfachfrau-/mann erfolgte intern keine Bewerbung. 2 externe Personen standen für den Vorstand in der engeren Wahl. Der Vorstand entschied sich für Michelle Curti. Nachdem aus der Versammlung keine anderen Wahlvorschläge kommen, stellt sich Michelle Curti vor. Ilja Langmair möchte ihre Motivation für die Vorstandsarbeit in unserer Genossenschaft wissen. Frau Curti antwortet mit Ihrem Interesse an baulichen und sozialen Aspekten der Genossenschaft. Michelle Curti wird von der Versammlung einstimmig mit 2 Enthaltungen in den Vorstand gewählt. Sie nimmt ihre Wahl an und erhält unter Applaus einen Blumenstrauss.
Vorstandsmitglied Chantal Küng meldet sich zu Wort und schildert ihre persönliche Lage, die sie zum Rückzug aus dem Vorstand bewog. Da die Versammlung die Traktanden 3.5, 3.6 und 3.7 jedoch nur konsultativ abgenommen hat, verbleibt sie im Vorstand. Sie wendet sich an Thomas Haller und rügt ihn, dass er seine Vorstandstätigkeit als Finanzfachmann nur teilweise ausübte, vieles, was er nun beanstandet nicht angegangen ist und sich unkollegial verhalten hat. Herr Thomas Haller betont, dass es ihm um Transparenz geht und darum, dass alles richtig verwaltet wird. Chantal Küng schildert die Vorstandsarbeit als Tag und Nachteinsatz und die Vermittlungsversuche zwischen Vorstandsmitgliedern und Thomas Haller. Bernhard Suter fordert Chantal Küng auf, persönliche Angriffe zu unterlassen und keine schlechte Stimmung zu machen. Markus Steiner beendet den Diskurs und dankt Chantal Küng für ihre wertvolle Arbeit und überreicht ihr einen Blumenstrauss.

TRAKTANDUM 5 Informationen

5.1 Bautätigkeiten – Winzerhalde

Tamim Ozod-Seradj erklärt, dass die Siedlungen Zwischenbächen und Hönggerberg in gutem Zustand auf hohem Niveau unterhalten werden bis zu den Siedlungsersatzneubauten. Auch die Siedlung Winzerhalde soll auf hohem Niveau unterhalten werden und der, schon nach wenigen Jahren nach dem Umbau nötige Sanierungsbedarf angegangen werden. Anhand von Fotos erläutert er die vorgesehenen Massnahmen. Zur besseren Transparenz erscheint jeweils ein „Winzerhalde aktuell“ und mit einer intensiveren Zusammenarbeit mit der SIKO Winzerhalde, sowie einem Gesamtkonzept soll die Zufriedenheit der Bewohner erhöht werden. Tamim Ozod-Seradj dankt Franz Gnos, dass er die Probleme bei der Heizzentrale angegangen ist. René Gunzinger fragt bezüglich dem Brandschutz in den Hochhäusern der Winzerhalde 46 – 52. Tamim Ozod-Seradj kann ihn dahingehend beruhigen, dass die Häuser von der Feuerpolizei abgenommen wurden. René Gunzinger schlägt eine Möglichkeit vor, die Schimmelbildung im Kellergeschoss der Winzerhalde 50 zu beseitigen. Franz Gnos erklärt die finanziellen Einschränkungen in der Bauzeit und möchte wissen in welchen Etappen sich die Badezimmerplatten lösen. Tamim Ozod-Seradj antwortet, dass grundsätzlich alle Etappen betroffen sind. Für diejenigen Etappen, welche noch in der 5jährigen Garantie liegen, wurde der Regress angegangen.

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:05 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

5.2 Wechsel der Geschäftsstelle

Im Jahresbericht auf Seite 24 wurde ausführlich über die Vorgänge informiert. Markus Steiner geht nochmals auf dieses Thema ein und zeigt die Gründe, warum schlussendlich keine Forderungen gestellt wurden. Diese Gründe waren die veränderte Lage im Sept./Okt. 2016, die Durchsetzung der Forderungen wäre nur auf dem Gerichtsweg möglich gewesen mit unsicherem Ausgang und hohen Rechtsstreitkosten, der Imageschaden, der soziale Aspekt gegenüber den Mitarbeitenden auf der Geschäftsstelle und schlussendlich konnte damit ein Schlussstrich gezogen werden. Die verschiedenen Prüfungen ergaben keine Beanstandungen. Anschliessend listet der Präsident die Modalitäten und Kosten des Verwaltungsmandates der ABZ auf. Das unbefristet abgeschlossene Mandat umfasst die Leistungen, die im Dokument «Anforderungskatalog bgnzwo» beschrieben sind und betrifft alle Liegenschaften der bgnzwo. Jedes Jahr wird eine Verwaltungspauschale von 6% der Netto-Mietzinseinnahmen errechnet. Diese Verrechnungsform ist eine nachvollziehbare Kostenrechnung mit einem fairen Preis / Leistungsverhältnis. Im folgenden stellt Markus Steiner die Mandatsofferten der BG Frohes Wohnen, die Kosten der gemeinsamen Geschäftsstelle, Meierwiesenstrasse und die Kosten der Geschäftsstelle, Gertrudstrasse dar. Die letzteren liegen deutlich unter den bisherigen Kosten. Im Vergleich zu den Offerten von Frohem Wohnen erzielen wir eine Einsparung von mehr als 35% und sparen zusätzlich die Kosten der Leitung der Hauswartung bgnzwo, welche in den Offerten nicht enthalten sind. Die einmaligen Kosten für den Wechsel belaufen sich auf insgesamt 194'310 Fr., darin eingeschlossen sind 139'084 Fr. Verwaltungshonorar für einmalige Einrichtungskosten (50% der Jahrespauschale), 8% MwSt. von 11'127 Fr., Rechts- und übrige Beratungskosten 41'699 Fr. und Umzug, Transportkosten von 2'400 Fr.

Thomas Haller meldet sich zu Wort und möchte im Protokoll seine Meinung festhalten, dass die Kosten der Trennung die bgnzwo trage.

5.3 Statutenreform 2018

In der strategischen Planung für die Entwicklung unserer Genossenschaft haben die Statuten eine wichtige Rolle (Schlüsselrolle). Die Statutenreform braucht es, weil die Statuten aus dem Jahr 2004 sind und inzwischen neue Gesetze und Vorschriften existieren. Diese müssen betreffend Erneuerungsfonds, im Bezug auf die Ersatzneubauten und der Zukunft angepasst werden. Der Vorstand plant eine Statutenreformkommission einzusetzen, bestehend aus zwei Vorstandsmitgliedern und pro Siedlung ein Genossenschaftsmitglied. Diese erarbeiten Statuten, die an der Generalversammlung 2019 zur Abstimmung kommen. Adrian Hugenmatter ist zufrieden über die geplante Reform, wünscht sich aber eine Erweiterung auf 8 Personen. Simon Krähenbühl möchte die Debatte auf einen grösseren Kreis ausdehnen um so die Möglichkeit zu schaffen sich partizipativ einzubringen. Markus Steiner schlägt vor, die SIKO mit einzubeziehen. Jeder kann Ideen melden. Katharina Hoffmann unterstützt die Anliegen von Adrian Hugenmatter und Simon Krähenbühl.

5.4 Projekt ZeitRaum

Tamim Ozod-Seradj stellt die Ziele der Neubauprojekte vor und erläutert die planerischen Vorgaben bei der Siedlung Zwischenbächen. Die verschiedenen Nutzungen werden aufgezeigt. An der nächsten General- und Siedlungsversammlung Zwischenbächen soll über den Projektierungskredit und im 2019 über den Baukredit abgestimmt werden.

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:05 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

TRAKTANDUM 6 Anträge von Mitgliedern

Es sind im Vorfeld der Generalversammlung 7 Anträge eingegangen. Nach Gesprächen mit den Initianten, zogen 3 ihre Anträge zurück.

6.1 Modalitäten und Kosten der neuen Geschäftsstelle, sowie Kosten des Wechsels 2016 (einschliesslich Kosten für Umzug, Anwalt, usw.)
Markus Steiner fragt den Antragsteller Jonas Grätz, ob er mit der Antwort unter Traktandum 5.2 zufrieden ist. Jonas Grätz erklärt, warum er den Antrag gestellt hat. Einiges wurde für ihn beantwortet und er zieht den Antrag, da wohl auch nicht mehrheitsfähig, zurück.

6.2 Vom Vorstand unabhängige Aufarbeitung der vergangenen drei Geschäftsjahre, wie die Vorgänge bei der Trennung der gemeinsamen Geschäftsstelle von der BG Frohes Wohnen.

Markus Steiner erklärt, was gemacht wurde und stellt die Frage, warum nicht schon früher eine Prüfung der Kosten der Geschäftsstelle, Meierwiesenstrasse verlangt wurde. Der Vorstand möchte nun einen Schlussstrich ziehen, da alles andere ausser Kosten nichts mehr bringt.
Thomas Haller möchte eine Kontrolle, dass solches nicht wieder passiert. René Gunzinger findet man sollte einen Punkt machen und in die Zukunft gehen. Jasmin Schmid fordert Markus Steiner auf zu sagen, was die Geschäftsstelle nicht recht gemacht hat. Markus Steiner versteht ihre Frage im Zusammenhang mit dem Antrag nicht und stellt die Frage an die Versammlung, wer dem Antrag von Thomas Haller Folge leisten möchte. Der vorliegende Antrag von Thomas Haller wird mehrheitlich abgelehnt.

6.3 Transparente Mietzinsberechnungen mit entsprechender Offenlegung und Anpassungen der Statuten Art. 4
Markus Steiner erklärt die Kostenmiete anhand der Vorgaben der Stadt Zürich und mit den Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), dem wir unterstehen. Auch eine Statutenänderung muss dem BWO vorgelegt werden. Die angeschnittenen Themen werden nun angegangen.

Thomas Haller erklärt sein Bedürfnis nach Transparenz und zieht seinen Antrag so zurück.

6.4 Anpassung der Statuten

Obwohl die Antragsfrist abgelaufen war und der Antrag nicht begründet ist, wurde er aufgenommen. Markus Steiner stellt fest, dass verschiedene Änderungen untereinander im Widerspruch stehen. Adrian Hugenmatter führt die Überlegungen zu seinem Antrag aus. Da der Landwert steigt und steigt, möchte er einen Fixbetrag in den Statuten festlegen, über den der Vorstand beschliessen kann. Die Beträge über 100'000 Fr. sollten kommuniziert und begründet werden, das schafft Transparenz. Den SIKO's wird ein, in den Statuten festzuschreibender, jährlicher Betrag von 20'000 Fr., ausbezahlt, damit sollen die SIKO's den Gemeinsinn und das

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:05 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

Zusammenleben stärken. Markus Steiner schlägt vor, die Anliegen von Adrian Hugenmatter aufzunehmen und diese in die Kommissionen einfliessen zu lassen. Adrian Hugenmatter zieht seinen Antrag zurück und vertraut darauf, dass das klappt. Erika Steiner meldet sich zu Wort und legt dar, wieviel Zeit und Engagement ihr Mann für die Genossenschaft aufbringt. Als einfache Frau versteht sie die Antragsteller nicht. Sie wünscht sich, diese würden sich ebenso aktiv um das gute Zusammenleben kümmern, wie sie Forderungen aufstellen. Ihr Votum wird von vielen Genossenschaftern mit Applaus bedacht. Markus Steiner dankt den Antragstellern und bemerkt, es dürfe auch etwas in Frage gestellt werden.

TRAKTANDUM 7 Diverses

7.1 Logo

Der Präsident präsentiert den Entwurf für ein neues Logo und lässt die Versammlung konsultativ darüber abstimmen. Einigen gefällt es gar nicht, der Mehrheit jedoch schon.

Katharina Hoffmann möchte die Anträge nicht als Kritik an den Vorstand verstanden wissen und bittet ihn, diese konstruktiv aufzunehmen.

Der Präsident dankt den Genossenschaftern für ihr Interesse und verabschiedet sie mit dem Hinweis auf die nächste 70. ordentliche Generalversammlung, am Freitag, 22. Juni 2018 im Hotel Spirgarten, dann in einem festlichen Rahmen.

Die Generalversammlung schliesst um 23:00 Uhr.

Der Präsident: **Markus Steiner**
Die Protokollführerin: **Heidi Kessler**

Das Protokoll der 69. ordentlichen Generalversammlung vom 23. Juni 2017 wurde vom Gesamtvorstand an der Sitzung vom 07. August 2017 genehmigt und anschliessend auf der Geschäftsstelle aufgelegt und auf der Homepage publiziert. Somit kann das Protokoll von allen Mitgliedern eingesehen und geprüft werden. Gemäss den Statuten sind Protokollprüfer nicht vorgesehen.

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:05 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:06 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

BERICHT DES VORSTANDES 2017

Personelles

Leider war seit dem November 2016 die Schlüsselposition (Finanzen) im Vorstand nicht mehr besetzt. Frau Chantal Küng führte interimistisch mit der Finanzkommission das Ressort Finanzen bis zur Generalversammlung weiter. Als Wahlvorschlag stand Frau Michelle Curti der Generalversammlung zur Verfügung. Frau Curti erfüllt alle Voraussetzungen das anspruchsvolle Ressort Finanzen zu übernehmen. Die fachlichen Kompetenzen, die jugendliche Frische und die Offenheit haben den Vorstand und die Generalversammlung überzeugt.

Sitzungen

An 12 Vorstandssitzungen sowie an zahlreichen Kommissionssitzungen behandelte der Vorstand unter anderem folgende Geschäfte:

- Aufnahmegesuche von neuen Genossenschafter/innen
- Bau und Unterhalt
- Führung der Depositenkasse
- Gemeinsame Sitzung SIKO und Vorstand
- Geschäftsstelle
- Hypotheken (Strategie)
- Information / Kommunikation / Website
- Korrespondenz und Anträge der Mieter/innen direkt an den Vorstand
- Mietzinsentwicklung (Kostenmiete)
- Mitwirkungsprozesse
- Personelles, Neubesetzung Vorstandsamt
- Projekt ZeitRaum: Wettbewerb Zwischenbächen
- Reglemente (Erstellung und Nachführung)
- Vorbereitung der Generalversammlung
- Vorbereitung der Statutenreform 2019

Klausur

Am 4./5. November 2017 wurde ein Klausur-Wochenende durchgeführt. Der Vorstand befasste sich mit der Erarbeitung einer neuen Hausordnung sowie Anpassung der Mietverträge und über die Strategie der Umsetzung.

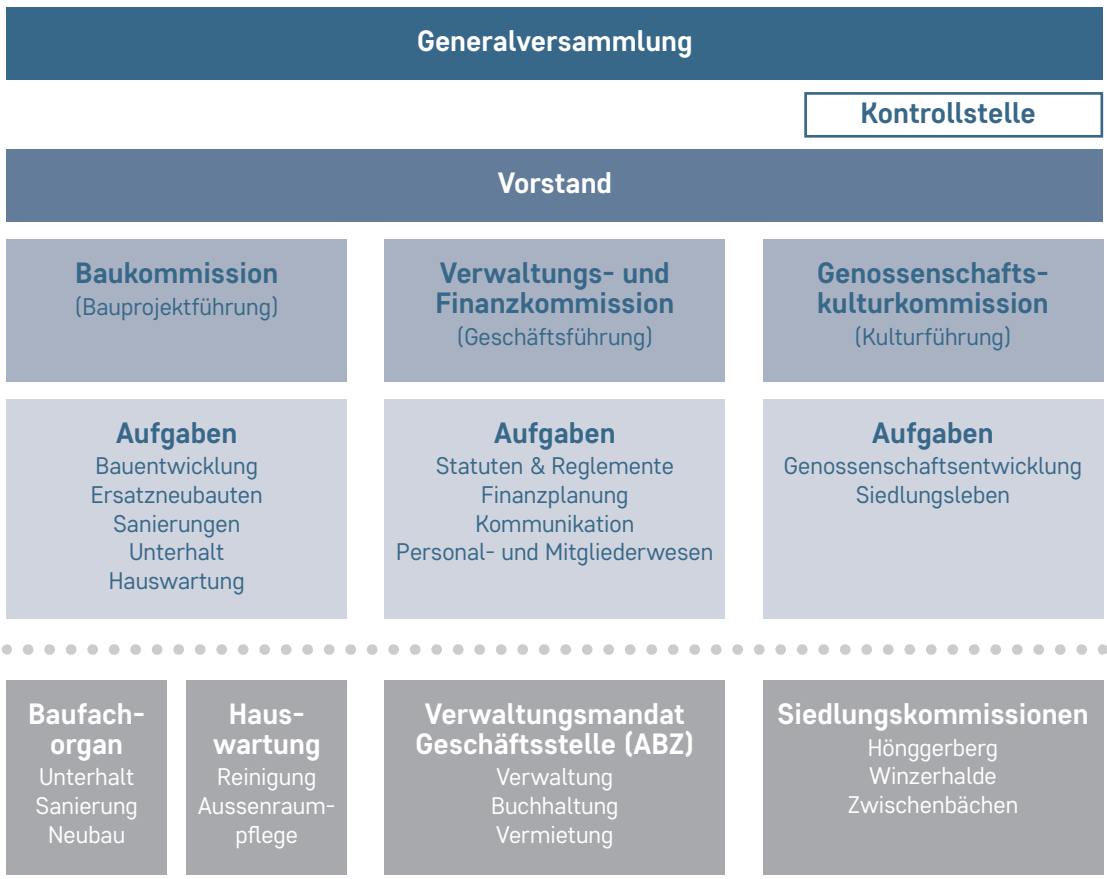
Vorstandstrukturen

Mit der Neuausrichtung wurden auch die Vorstandstrukturen angepasst und die einzelnen Ressorts auf Ende 2017 durch die Einführung von ständigen Kommissionen abgelöst. Die Vorstandsmitglieder sind aktiv in verschiedenen Kommissionen und Arbeitsgruppen involviert,

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:06 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

in die auch externe Sachverständige und an der Weiterentwicklung unserer Genossenschaft Interessierte mit einbezogen werden können. Zu den ständigen Organen der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen gehören folgende Kommissionen:

- Verwaltungs- und Finanzkommission
- Baukommission
- Genossenschafts- und Kulturkommission



Arbeitsgruppen

Aktuell sind zwei Arbeitsgruppen mit klar definierten Aufträgen und Zielen aktiv:

- Arbeitsgruppe «Statutenrefom 2019»
- Arbeitsgruppe «Aussenraum Winzerhalde»

Statutenreform – Im Berichtsjahr Jahr wurde die Suche nach den Mitgliedern für die Statutenreform 2019 gestartet. Mit Patricia Horn (Hönggerberg), Othmar Soldera (Zwischenbächen) und Jonas Grätz (Winzerhalde, als Vertreterin und Vertreter aus den Siedlungen und Heidi Kessler und Jürg Frischknecht als Vorstandvertretende, wird diese Arbeitsgruppe ihre Arbeit aufnehmen und im Herbst 2018 einen Entwurf präsentieren.

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:06 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

Aussenraumgruppe Winzerhalde – Die Gruppe wird zurzeit von Diana Marti, Bea Peretti und Nicole Spring geleitet. Im September 2017 kam die Arbeitsgruppe Aussenraum zum ersten Mal zusammen. 11 Mitglieder der Arbeitsgruppe sind Bewohner/Innen der Siedlung. Sie vertreten verschiedene Altersgruppen und stehen in unterschiedlichen Lebenssituationen. Vom Vorstand sind Heidi Kessler und Stefanie Zaugg in der Arbeitsgruppe vertreten. Das Ergebnis für die Neugestaltung der Aussenräume in der Siedlung Winzerhalde wird an einer ausserordentlichen Siedlungsversammlung vorgestellt und es erfolgt auch eine Abstimmung über ein mögliches Projekt.

Baukommission

Mit den operativen Tätigkeiten und der damit verbundenen zeitlichen Belastung erreichten die Baukommissionsmitglieder ihre Grenzen. Die Ursache liegt in der Siedlung Winzerhalde I, die kurz nach ihrer Sanierung mit massiven Unterhaltsarbeiten aufwartet und leider noch kein Ende abzusehen ist.

Ausblick

Ziel für das Jahr 2018 ist es nun, die operativen Tätigkeiten der Baukommissionsmitglieder und des Vorstandes deutlich zu reduzieren, so dass diese sich auf die strategischen Aufgaben fokussieren können. Mit der Auslagerung an ein Baufachorgan (Bauherrenvertretung) haben wir eine sehr gute Lösung gefunden und somit kam uns der Umstand sehr entgegen, dass bei Herrn Tamim Ozod-Seradj eine berufliche Veränderung eintrat und er den Weg in die Selbständigkeit gewählt hat. Mit seiner Firma studioPM wird er als kompetenter Bauherrenvertreter der bgnzwo zur Verfügung stehen. Damit es im Vorfeld nicht zu Interessenkonflikten kommen kann, ist Herr Tamim Ozod-Serdaj in der Baukommission kein stimmberechtigtes Mitglied und wird an der Generalversammlung 2018 nicht mehr als Vorstandmitglied zur Verfügung stehen.

Markus Steiner

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:06 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

BERICHT BAU – UNTERHALT

SIEDLUNG WINZERHALDE

Kindergarten

Mit dem enormen Anstieg der Kinderzahlen in allen Schulstufen, stieg auch die Zahl der «Kindergärtler» markant an. Es ist dem Vorstand gelungen gemeinsam mit der SIKO Winzerhalde und der Stadt Zürich den Bau eines Kindergartenprovisoriums inkl. Nachmittagsbetreuung innerhalb der Siedlung zu vereinbaren. Die Planungen, Realisierung und Kosten werden gesamthaft von der Stadt Zürich getragen. Seitens der Stadtverwaltung ist vorgesehen, das Provisorium ab den Herbstferien 2018 in Betrieb zu nehmen. Für die Zeit ab den Sommerferien wurde gemeinsam mit der SIKO Winzerhalde definiert, dass der Gemeinschaftsraum temporär als Provisorium zur Verfügung gestellt werden kann.

Heizanlage

Wir sind mit der Firma EBM, unserem Warmwasser- und Heizungsanbieter, in konstruktiver Lösungsfindung bezüglich des Russausstosses und Wärmeverlustes. Gemeinsam mit einem unabhängigen Sachverständigen stellten wir fest, dass die Wärmeverluste im Normbereich sind. Eine Verstärkung der Dämmung würde unverhältnismässige Kosten verursachen ohne einen nennenswerten Mehrwert zu erbringen.

Hingegen ist der unkontrollierte Russausstoss nicht nachvollziehbar. Die Firma EBM hat Daten aufgenommen, die es noch zu analysieren gilt. Eine Lösung wird für den Frühsommer 2018 erwartet.

Tiefgaragen

Die im Jahr 2016 begonnenen statischen Prüfungen der drei Tiefgaragen wurden abgeschlossen und ergaben, dass diese zwingend statisch und brandschutztechnisch zu sanieren sind. Ende 2017 standen nach umfangreichen Untersuchungen und Planungen die Sanierungsmassnahmen fest. Es ist uns gemeinsam mit dem Planungsteam gelungen, die Baumassnahmen so zu optimieren, dass die Arbeiten bereits im April 2018 mit der Tiefgarage 76a und der Tiefgarage 76b beginnen können. Die Sanierung der Tiefgarage 46a ist für den Herbst 2018 geplant. Die Statik der Tiefgaragen wird neu so ausgelegt, dass der intensiven Nutzung der Tiefgaragendecken als Spielplatz oder Festwiese nichts mehr im Wege steht.

Neben der statischen und brandschutztechnischen Sanierung erhalten die Tiefgaragen einen neuen Anstrich und die Beleuchtung wird mit energieeffizienten LED Leuchten ausgerüstet.

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:06 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

E-Mobilität

Besonders hervorheben möchten wir, dass nach der Sanierung der Tiefgaragen die Grundinstallation für das E-Mobilitätsangebot in allen Tiefgaragen vorhanden ist. Bei Bedarf können mit wenigen Eingriffen Ladestationen am Parkplatz angeboten werden.

Beleuchtung

Die bestehende Treppenhausbeleuchtung in der Winzerhalde 46 - 93 wurde durch energieeffiziente LED Leuchten mit Bewegungsmeldern ersetzt. Die auf 10% reduzierte Nachtbeleuchtung schaltet bei Bewegung auf helle Beleuchtung um. Dadurch wird in den Treppenhäusern auf eine durchgehende intensive Beleuchtung verzichtet, wodurch der Energieverbrauch deutlich reduziert werden kann. Leider ist das Ergebnis noch nicht befriedigend, da der Hersteller der Leuchten das bestellte Produkt nicht in der geforderten Qualität lieferte. Es wurden jedoch bereits Massnahmen getroffen, so dass die Mängel im 2. Quartal 2018 behoben werden können.

Haus und Seiteneingangstüren

Die Hauseingangstüren der Winzerhalde 56 bis 93 (ohne Winzerhalde 87) wurden durch moderne und sichere Holztüren mit Mehrfachverglasung ersetzt. Die Türen sind bewusst aus Holz gewählt, damit die Gestaltung sich an den Bestand anpassen konnte.

Die neuen Seiteneingangstüren aus Aluminium sind für das Jahr 2018 geplant. Die bewitterten Türen sind aus Metall, damit der Witterungsschutz gewährleistet ist. Ferner bieten die Türen einen erhöhten Einbruchschutz.

Badezimmerplatten WH I

Bei der Gesamtsanierung der WH I wurden in den Häusern neue Erdbebenwände eingezogen. Seither wurde beobachtet, dass sich in einer Vielzahl von Badezimmern die Wandplatten von der Erdbebenwand lösen. Gemeinsam mit unserem Gutachter konnte festgestellt werden, dass der Einbau der Platten teilweise unsachgemäss durchgeführt wurde und wir einen Teil der Badezimmer auf Garantie sanieren lassen können. Die Arbeiten werden im 2. Quartal 2018 fertiggestellt.

Waschküchen

In einigen Waschküchen der der WH I mussten umfangreiche Schimmelsanierungen durchgeführt werden.

Laubengang

Im Zuge der ehemaligen Sanierung der WH II wurde der Laubengang in der Winzerhalde 52 mit einem neuen Bodenaufbau versehen. Bei Regen bilden sich dort nach wie vor Pfützen, die im Winter zu Glätte führen können. Durch den neuen Bodenaufbau hat sich die ohnehin niedrige Brüstungshöhe weiter verringert, so dass die Sicherheit nicht mehr gewährleistet war. Als Sofortmassnahmen wurde eine Erhöhung der Brüstung mit Holzbalken durchgeführt. Die

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:06 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

Lösungsfindung für den Endzustand ist aus technischen, gestalterischen und unterhalttechnischen Gründen herausfordernd und bedarf einer sorgfältigen Planung. Aufgrund der aktuell sehr intensiven Planungs- und Bautätigkeit haben wir beschlossen, die Realisierung auf 2019 zu verschieben.

Wohnungstüren

Die Wohnungstüren der Winzerhalde 46 - 52 werden zwecks Modernisierung erneuert. Die neuen Wohnungstüren gewährleisten einen deutlich besseren Einbruchschutz und Komfort für die Bewohner.

Aussenraum

Die Sanierungsmassnahmen der Tiefgaragen und Wege werden mit einer durch die Siedlungsbewohner unterstützten Aussenraumneugestaltung verbunden. Der Vorstand hat die Gestaltung des Aussenraumes an die SIKO delegiert, die wiederum eine Arbeitsgruppe Aussenraum konstituierte. In diversen Workshops und Sitzungen wurden viele Vorschläge gemacht und weiterbearbeitet.

SIEDLUNG HÖNGGERBERG

Erfreulicherweise standen im Berichtsjahr keine grösseren Reparaturen in der Siedlung an.

SIEDLUNG ZWISCHENBÄCHEN

Die anstehenden Reparaturen, wie die Beseitigung von Stolperfallen bei verschiedenen Wegabschnitten, die Ausbesserung von Fassadenschäden und die Ausbesserung des Garagenvorplatzes mit losen Betonteilen und Schachtabdeckungen, konnte im Frühjahr 2017 abgeschlossen werden. Weiter standen im Berichtsjahr keine grösseren Reparaturen in der Siedlung an.

Tamim Ozod-Seradj

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:06 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

BERICHT BAU – ENTWICKLUNG

ERSATZNEUBAU ZWISCHENBÄCHEN

Im Jahr 2017 hat die bgnzwo für ihre Siedlung «Zwischenbächen» im Süden des Quartiers Altstetten einen Architekturwettbewerb veranstaltet. Nun liegen die Ergebnisse des Wettbewerbs vor. Dabei galt es für die Wettbewerbsteilnehmer, die wichtigsten Fragen in Bezug auf Anordnung und Höhe der Bauvolumen, der Aussenräume und der Erschliessung sowie der Qualität der neuen Wohnungen zu beantworten. Alle zehn eingeladenen Architekturbüros reichten Ihre Projekte ein. Das Beurteilungsgremium, bestehend aus Fach- und Sachexperten, beurteilte die Projektbeiträge an zwei Tagen. Erfreulich waren sowohl die hohe Qualität als auch die Bandbreite der Ergebnisse, so dass eine fundierte Diskussion im Spannungsfeld von Städtebau, Architektur, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und genossenschaftlichem Wohnen stattfinden konnte. Das Beurteilungsgremium empfiehlt der bgnzwo einstimmig das Projekt «Salomon» von Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, Zürich und der manoa landschaftsarchitekten gmbh, Meilen zur Weiterbearbeitung.

Das Siegerprojekt sieht neben 150 Wohnungen, Gemeinschafts- und Mehrzweckräumen auch einen Doppelkindergarten vor. Das vielfältige Wohnungsangebot ist auf das Zusammenleben von Jung und Alt ausgerichtet. Mit einem hohen Anteil an 2.5 und 3.5 Zimmerwohnungen wird zudem auf die stetig steigende Anzahl älterer Menschen reagiert. Der Wohnungsspiegel sieht wie folgt aus:

17 5,5-Zimmer-Wohnungen
46 4,5-Zimmer-Wohnungen
43 3,5-Zimmer-Wohnungen
44 2,5-Zimmer-Wohnungen

«Salomon» überzeugt einerseits durch eine sehr gute Einfügung in das bestehende Quartier. Es wird verdichtet, aber durch die geschickte Setzung von nur vier Gebäudevolumen kann ein grosszügiger Freiraum erhalten und so an die Freiraumqualitäten der bestehenden Siedlung angeknüpft werden.

Termine

Eine Einsprache des Heimatschutz blockiert die anstehende Revision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO). Diese Einsprache verzögert nun alle weiteren Planungen, sowohl für das Siegerprojekt als auch für die Wettbewerbsauslobung Siedlung Hönggerberg. Gemäss Auskunft des Amts für Städtebau ist es ausserordentlich schwierig einzuschätzen, zu welchem Zeitpunkt die Revision Gültigkeit haben wird.

Tamim Ozod-Seradj

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:06 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

BERICHT BAU – HAUSWARTUNG

HAUSWARTUNG BGNZWO

Das Stützpunktbüro für die Hauswartung an der Zwischenbächen 116, 8048 Zürich ist heute eine feste und bewährte Einrichtung. Hier werden Vorstands- und Kommissionssitzungen wie auch Besprechungen mit Handwerkern und Unternehmern durchgeführt.

Am 17. März 2017 wurde der erste Team-Anlass für alle Mitarbeiter/Innen mit Partner/Innen bei einem Fondue in einer Alphütte in Zürich-Altstetten durchgeführt. Ein schöner und gemütlicher Anlass als Dankeschön für den Einsatz und die gute Zusammenarbeit.

Mit einem motivierten Team konnte unser Hauswart Herr Erich Koller die drei Siedlungen mit grossen Aussenflächen und 371 Wohnungen weiterhin auf hohem Niveau in Schwung halten.

Mitarbeiter im Nebenamt Hauswartung und Treppenhausreinigung 2017

HÖNGGERBERG	WINZERHALDE	ZWISCHENBÄCHEN
Nathalie Aranda	Isabel Faria DaCosta	Endina Bajra
Sultan Kesler	Mustafa Emin	Michael Dietz
Veli Kesler	Kurt Joss	Arta Jusufi
Zeynel Köse	Emil Krapf	Selvet Jusufi
Celal Meral	Daria Lopez	Anton Kälin
Hava Meral	Josefa Novoa-Martinez	Rosmarie Kälin
	Sergio Martinez	Frederica Marthaler
	Markus Peretti	Sylvia Tavernier
	Maria Salgueiredo	
	Michael Schärer	
	Alexis Simancas	

Danke

Auf Ende 2017 haben unsere langjährigen Genossenschafterinnen und Genossenschafter:

Rosmarie Kälin, Frederica Marthaler, Sylvia Tavernier und Toni Kälin, ihre Reinigungsaufgaben an eine jüngere Generation weitergegeben.

Liebe Rosmarie, Frederica, Sylvia und Toni, wir möchten uns bei Euch recht herzlich für den grossen Einsatz in der Siedlung Zwischenbächen bedanken.

Markus Steiner

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:06 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

BERICHT KOMMUNIKATION

Mit diversen neuen oder neugestalteten Formaten durften wir unsere Bewohnerinnen und Bewohner im vergangen Geschäftsjahr über unsere Aktualitäten auf dem Laufenden halten.

Als feste Bestandteile der Kommunikation werden jährlich zwei Ausgaben des «nöis vo öis» herausgegeben. Diese erscheinen jeweils vor den Sommerferien und kurz vor Weihnachten.

Im «blickpunkt» vom Dezember 2016 dem Vorgänger Format des «nöis vo öis» wurde ein neuer Name gesucht. Der Vorschlag von Patricia Horn (Genossenschafterin der Siedlung Hönggerberg) setzte sich im Vorstand durch, somit war der neue Namen geboren.

Als feste Bestandteile dürfen sicher auch unsere Informationsabende angesehen werden. Immer wenn es wichtiges zu Berichten gab, wurden Informationsabende im Hotel Spirgarten organisiert. Im vergangenen Geschäftsjahr war dies am 06. März und 06. November der Fall. Diese sehr gut besuchten Informationsabende werden unter dem Begriff «aus erster Hand» weitergeführt.

Andere Formate erschienen sporadisch, wenn es galt, dringende Informationen oder Informationen für bestimmte Siedlungen weiter zu geben. So entstanden Publikationen wie das «kurz&bündig» für Kurzinformationen, die nicht mehr auf das nächste «nöis vo öis» warten konnten.

Kurz vor der Generalversammlung erschien das «Generalversammlung aktuell», da es doch sehr viele Anträge gab, die vorher dargelegt werden mussten, damit unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter sich ihre Meinung bilden konnten.

«Winzerhalde aktuell» ist eine Broschüre, in der es um Bautätigkeiten in der Winzerhalde geht. Dies kann zu gegebener Zeit auch für den Hönggerberg oder die Zwischenbächen erscheinen. Das Siedlungsbezogene «aktuell» wird von unserer Baukommission erstellt und herausgegeben.

Zum Jahresschluss durften wir unser neues Logo der bgnzwo vorstellen. Michel Böhler (Genossenschafter aus der Siedlung Winzerhalde) entwarf für uns ein sehr ansprechendes Logo. Es zeigt die Grundrisse unserer schönen Siedlungen. Hönggerberg mit dem gelb der Sonne, die Winzerhalde mit dem blau des nahen Wassers und die Zwischenbächen mit dem grün des Waldes.

Im Jahr 2018 gilt es für den Vorstand und seine Genossenschaftskulturkommission vor allem, bewährtes weiter zu führen, das Erscheinungsbild umzusetzen (Logo), die neuen Statuten weiter zu entwickeln und mit der Evaluation und Umsetzung für eine «Siedlungs-App» zu starten.

Jürg Frischknecht

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:06 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

BERICHT SIEDLUNGSLEBEN

MITBESTIMMEN, MITWIRKEN, MITREDEN, MITDENKEN, MITGESTALTEN

Rückblickend auf das vergangene Jahr 2017 beschäftigte diese Thematik den Vorstand und mein Ressort Siedlungsleben in verschiedenen Bereichen. Dabei entstanden ganz unterschiedliche Stufen der Mitwirkung, vom Informationsaustausch und der Ideensammlung über Mitspracherecht und Mitentscheidung bis hin zur Mitverantwortung. Konkret wünschte eine Gruppe engagierter Eltern in der Winzerhalde eine Abenteuerhütte und setzte diese Idee in ein tolles Ergebnis um. Bei der Umsetzung eines neuen Logos und der Namensgebung unseres Informationsheftes, dem «nöis vo öis» konnten wir auf kreative Genossenschafter zählen. In beiden letzten Heften schrieben Mitglieder Texte und Berichte. In der Wettbewerbsjury für die Erneuerung der Siedlung Zwischenbächen entschied ein Mitglied der Arbeitsgruppe mit. Die Aussenraumgruppe Winzerhalde und die Arbeitsgruppe Statutenreform 2019 gestalten die Zukunft unserer bgnzwo aktiv mit. Mitwirkungsformen sind zeitaufwändig, herausfordernd, unterliegen einem laufenden, nie abgeschlossenen Prozess und bereichern.

Das Leben in der Genossenschaft bedeutet mehr als günstig zu wohnen, auch das nachbarschaftliche Zusammenleben hat einen hohen Stellenwert, deshalb organisierte die Genossenschaft im 2017 einen Seniorenausflug ins schöne Emmental. Die 100 Teilnehmenden verbrachten einen geselligen Tag zusammen und tauschten sich rege aus.

Ausblickend auf das Jahr 2018 wird ein Genossenschaftsausflug organisiert. Gemeinsam wollen wir einen Erlebnistag auf dem Bächlihof in Jona SG durchführen. Begegnungen zwischen Jung und Alt und den Bewohnern der verschiedenen Siedlungen werden dazu beitragen unsere Genossenschaftskultur weiter zu fördern.

Zum Schluss danke ich unseren SIKO-Mitgliedern und allen Freiwilligen, welche Herzblut, Zeit und Ideen in unsere Genossenschaft investierten. Eure wertvolle Arbeit schätzen wir sehr.

Heidi Kessler

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:06 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

BERICHT FINANZEN

Seit nun knapp einem Jahr werden die Finanzthemen über das neu formatierte Trio Markus Steiner (Präsident) , Michelle Curti (Finanzen) und Geschäftsstelle betreut. Innerhalb dieses Jahres haben wir einige brisante Themen aufgearbeitet und bereits viele Änderungen vorgenommen. Während dieser Zeit haben wir uns mit grossen Thematiken konfrontiert gesehen wie Negativzinsen, Finanzstruktur und Hypothekenfinanzierungen.

Die Herausforderung genügend liquide Mittel zur Verfügung zu haben, gleichzeitig aber keine Negativzinsen zu bezahlen, hat zu einer Umstrukturierung der Finanzen geführt. Gegen Ende des Geschäftsjahres mussten wir die Vorbereitungen für die neue Hypothekenstruktur starten. Im Dezember 2017 wurden dazu die Liegenschaften neu beurteilt und geschätzt. Herzlichen Dank für die Mitarbeit und das Verständnis der betroffenen Mieterschaft. Die Neuorganisation der Liegenschaftsbelehnungen konnte dadurch im Januar 2018 reibungslos ausgeführt werden.

Ein weiteres Thema war die Berechnung des Kostenmietmodelles. Der Referenzzinssatz hat keine direkte Auswirkung auf einen Mietvertrag mit einem Kostenmietmodell. Die Berechnungsgrundlagen in einem Kostenmietmodell sind weit umfassender und sehr komplex. Wir sind an der Datenaufbereitung der bisherigen Grundlagen und werden die Erkenntnisse auch in die kommende Statutenrevision einfliessen lassen. Eine grundsätzliche Überarbeitung der Kostenmiete steht zur Zeit noch nicht an.

Einen grossen Dank geht an die Geschäftsstelle, welche uns beim Auf- und Verarbeiten der Daten tatkräftig unterstützt hat. Die Vorbereitung für die Revision konnte frühzeitig organisiert werden um somit auch alle weiteren Schritte ideal zu terminieren.

Michelle Curti

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:06 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

BERICHT GESCHÄFTSSTELLE

Seit November 2016 wird die Geschäftsstelle der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen (bgnzwo) von der ABZ geführt. Somit stand das Jahr 2017 im Zeichen des gegenseitigen Kennenlernens. Uns war es ein Anliegen, in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand Grundsatzfragen zu Mieterbetreuung, Vermietung, Bewirtschaftung, Kultur und Organisation zu klären. So konnten wir gemeinsam Unklarheiten erkennen und möglichst schnell nötige Anpassungen und Korrekturen vornehmen.

Das Jahr fing mit einer Umstellung bei der UPC an. Neu werden die TV-Anschlussgebühren direkt den Mieterinnen und Mietern weiterverrechnet. Ebenfalls Anfang Jahr führten wir eine Erhebung der Mieterdaten durch und bereinigten anschliessend die Datenbank. Während dieser intensiven Periode hatten wir befristet personelle Unterstützung von Ana Vincic.

Im Frühling wurde das Vermietungsreglement überarbeitet und vom Vorstand am 4. April 2017 genehmigt. Es ist auf der Webseite der bgnzwo verfügbar: **www.bgnzwo.ch**.

Im Sommer brauchte die Hauswartung infolge grosser Arbeitsbelastung und personeller Ausfälle bei den Nebenamtlichen Verstärkung. Dadurch waren immer wieder neue Personen in den Siedlungen im Einsatz. Die Situation normalisierte sich im Herbst dank dem grossen Einsatz der Nebenamtlichen wieder.

In der Winzerhalde haben wir festgestellt, dass viele Sanierungsarbeiten nötig sind, welche spezifisches Fachwissen erfordern. Daher hat der Vorstand das Büro Planikum mandatiert. Damit die Kommunikation zwischen Hauswartung und Planikum optimal stattfinden kann und auch die fachliche Unterstützung gewährleistet ist, hat der Vorstand entschieden, ab 2018 die Hauswartung direkt der Baukommission zu unterstellen.

Auch in der Aussenraumpflege erhielten wir Unterstützung. Die Stiftung Drahtzug bietet Menschen nach einer psychischen Erkrankung Unterstützung bei der Arbeitsintegration. Die Mitarbeitenden von Drahtzug arbeiteten hauptsächlich in der Siedlung Zwischenbächen und kümmerten sich um Rabatten und Sträucher. In der Siedlung Winzerhalde kamen sie ebenfalls zum Einsatz. Auch im nächsten Jahr wird Drahtzug in den beiden Siedlungen unterwegs sein.

An der Gertrudstrasse ist das Team ebenfalls gewachsen. Leila Kohler hat im Sommer als Assistentin angefangen und unterstützt uns in der Verwaltung der bgnzwo teilzeit im Tagesgeschäft.

Ende des Jahres erstellte unser Buchhaltungsteam das erste Mal einen Jahresabschluss und eine Nebenkostenabrechnung für die bgnzwo. Gleichzeitig wurden Hypothekarzinssenkungen angekündigt.

Ausblick

Der Vorstand hat entschieden, im Zusammenhang mit den Hypothekarzinssenkungen die ganze Mietzinsstruktur anzuschauen. Daher überprüfen wir zurzeit die Verträge, Nebenkosten und

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:06 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

Mietzinse. Dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen und wird uns auch in den Jahren 2018 und 2019 begleiten.

Im kommenden Jahr wird uns auch eine Systemumstellung, die für 2019 geplant ist, beschäftigen. Diese werden wir frühstmöglich aufgleisen, um eine reibungslose Umstellung zu gewährleisten.

Es war ein intensives und ereignisreiches Jahr. Wir danken dem Vorstand und den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern der bgnzwo für das entgegengebrachte Vertrauen. Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Todesfälle

Wir sprechen den Angehörigen unser herzliches Beileid aus und bewahren den Verstorbenen ein ehrendes Andenken.

Name	Vorname	Todesdatum	Siedlung
Navone	Hedwig	22.01.2017	Hönggerberg
Brunschwiler	Josef	08.02.2017	Zwischenbächen
Herzog-Schenk	Lotty	09.02.2017	Winzerhalde
Rüedi	Abraham	16.02.2017	Zwischenbächen
Federer	Xaver	27.02.2017	Winzerhalde
Gadient	Agnes	27.02.2017	Winzerhalde
Wüst	Marlies	13.03.2017	Winzerhalde
Peter	Martha	30.03.2017	Zwischenbächen
Bognanni	Vincenzo	20.04.2017	Zwischenbächen
Nüesch	Jakob	06.07.2017	Zwischenbächen
Gehrig	Walter	24.09.2017	Zwischenbächen
Leugger	Adolf	05.11.2017	Winzerhalde
Treichler	Doris	07.12.2017	Zwischenbächen

Geburten in den Siedlungen

Wir gratulieren allen Familien ganz herzlich.

Name	Vorname	Geburtsdatum	Siedlung
Fernandez	Raul	22.01.2017	Hönggerberg
Boateng	Kojo Aseda Lukas	13.02.2017	Zwischenbächen
Brunschweiler	Benjamin Neven	19.07.2017	Winzerhalde
Wendel	Mikko Koji	31.07.2017	Hönggerberg
Schole	Lias	20.08.2017	Hönggerberg

Mitgliederbestand Ende 2017	**465**
Davon Extern	21

Janina Schmid

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:07 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

ORGANISATION DER GENOSSENSCHAFT

VORSTAND

Präsident	**Markus Steiner** Zwischenbächen 108 8048 Zürich 079 650 19 49	
Vize-Präsident Kommunikation	**Jürg Frischknecht**	Zwischenbächen 100, 8048 Zürich
Finanzen (ab 23.06.2017)	**Michelle Curti**	Dübendorfstrasse 10, 8602 Wangen
Finanzen (bis 22.06.2017)	**Chantal Küng**	Winzerhalde 68, 8049 Zürich
Bau – Entwicklung	**Tamim Ozod-Seradj**	Winzerhalde 89, 8049 Zürich
Bau – Unterhalt	**Stefanie Zaugg**	Zwischenbächen 104, 8048 Zürich
Siedlungsleben	**Heidi Kessler**	Engadinerweg 22, 8049 Zürich
Siedlungsleben	**Chantal Küng**	Winzerhalde 68, 8049 Zürich

REVISIONSSTELLE

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG	Telefon 044 298 88 44

SIEDLUNGSKOMMISSIONEN

HÖNGGERBERG	WINZERHALDE	ZWISCHENBÄCHEN
Cornelia Aurelio	Leonie Adler	Charlotte Hering
Maja Bürkli	Nadia Giss	Kresh Peci
Erich Koller	Helma Kühn-Osius	Raphael Wittwer
Myrta Papastergios	Ilja Langmair	
Markus Vorburger	Diana Marti	
Natasa Zamora	Katharina Schlatter	
	Daniel Weber	

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:07 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

GESCHÄFTSSTELLE / VERWALTUNGSMANDAT

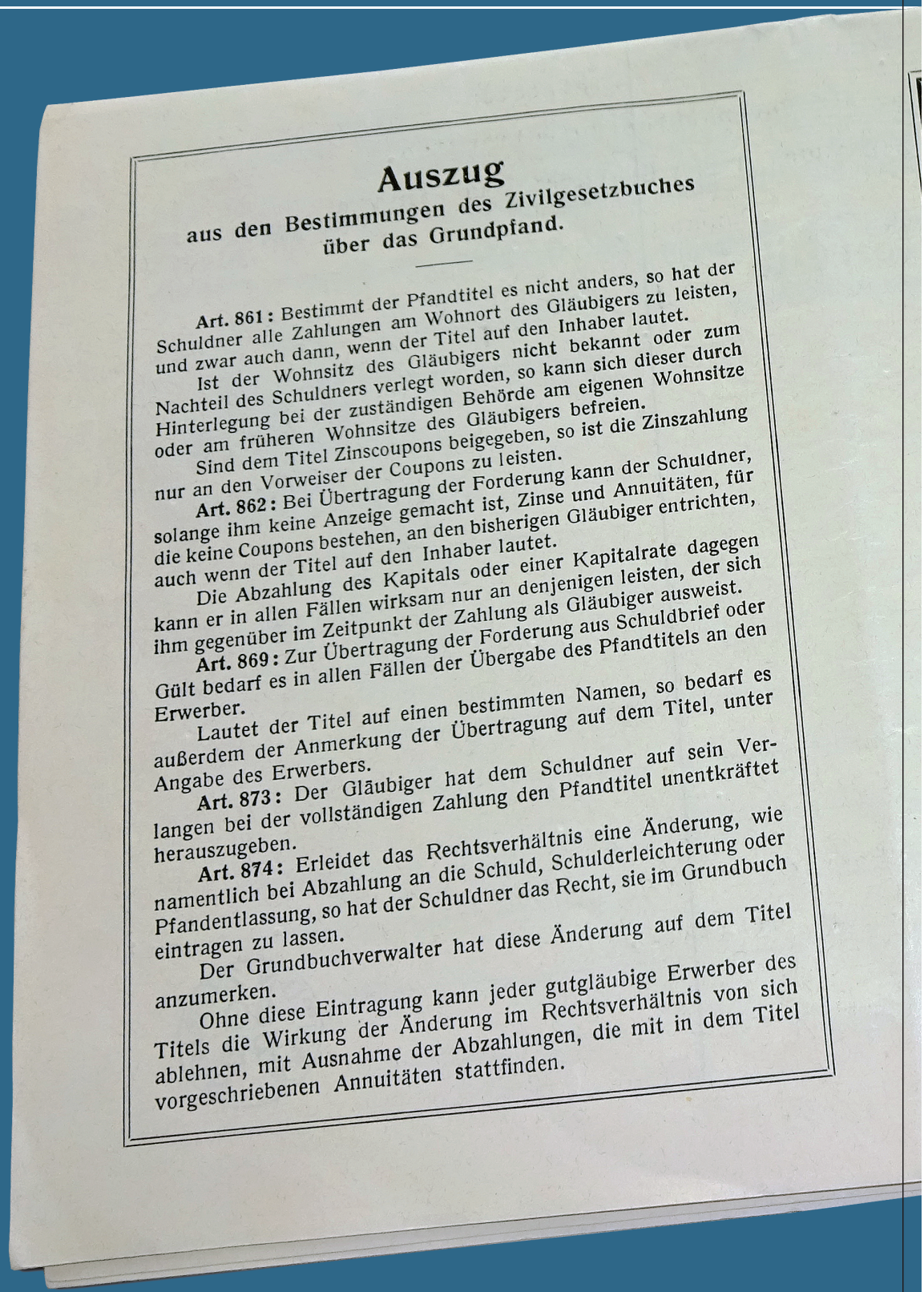
Adresse	Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, ABZ Gertrudstrasse 103 8003 Zürich Telefon 044 455 57 97
E-Mail	bgnzwo@abz.ch
Öffnungszeiten	Montag bis Freitag 08.30 – 12.00 Uhr 13.00 – 16.00 Uhr
Briefadresse	Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen Geschäftsstelle c/o ABZ Gertrudstrasse 103 8003 Zürich
Homepage	www.bgnzwo.ch

HAUSWARTUNG

Adresse	Stützpunktbüro Zwischenbächen 116 8048 Zürich Telefon 044 431 00 95
Leitung	Erich Koller

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:07 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

AUS DEM ARCHIV



Auszug
aus den Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über das Grundpfand.

Art. 861: Bestimmt der Pfandtitel es nicht anders, so hat der Schuldner alle Zahlungen am Wohnort des Gläubigers zu leisten, und zwar auch dann, wenn der Titel auf den Inhaber lautet.

Ist der Wohnsitz des Gläubigers nicht bekannt oder zum Nachteil des Schuldners verlegt worden, so kann sich dieser durch Hinterlegung bei der zuständigen Behörde am eigenen Wohnsitze oder am früheren Wohnsitze des Gläubigers befreien.

Sind dem Titel Zinscoupons beigegeben, so ist die Zinszahlung nur an den Vorweiser der Coupons zu leisten.

Art. 862: Bei Übertragung der Forderung kann der Schuldner, solange ihm keine Anzeige gemacht ist, Zinse und Annuitäten, für die keine Coupons bestehen, an den bisherigen Gläubiger entrichten, auch wenn der Titel auf den Inhaber lautet.

Die Abzahlung des Kapitals oder einer Kapitalrate dagegen kann er in allen Fällen wirksam nur an denjenigen leisten, der sich ihm gegenüber im Zeitpunkt der Zahlung als Gläubiger ausweist.

Art. 869: Zur Übertragung der Forderung aus Schuldbrief oder Gült bedarf es in allen Fällen der Übergabe des Pfandtitels an den Erwerber.

Lautet der Titel auf einen bestimmten Namen, so bedarf es außerdem der Anmerkung der Übertragung auf dem Titel, unter Angabe des Erwerbers.

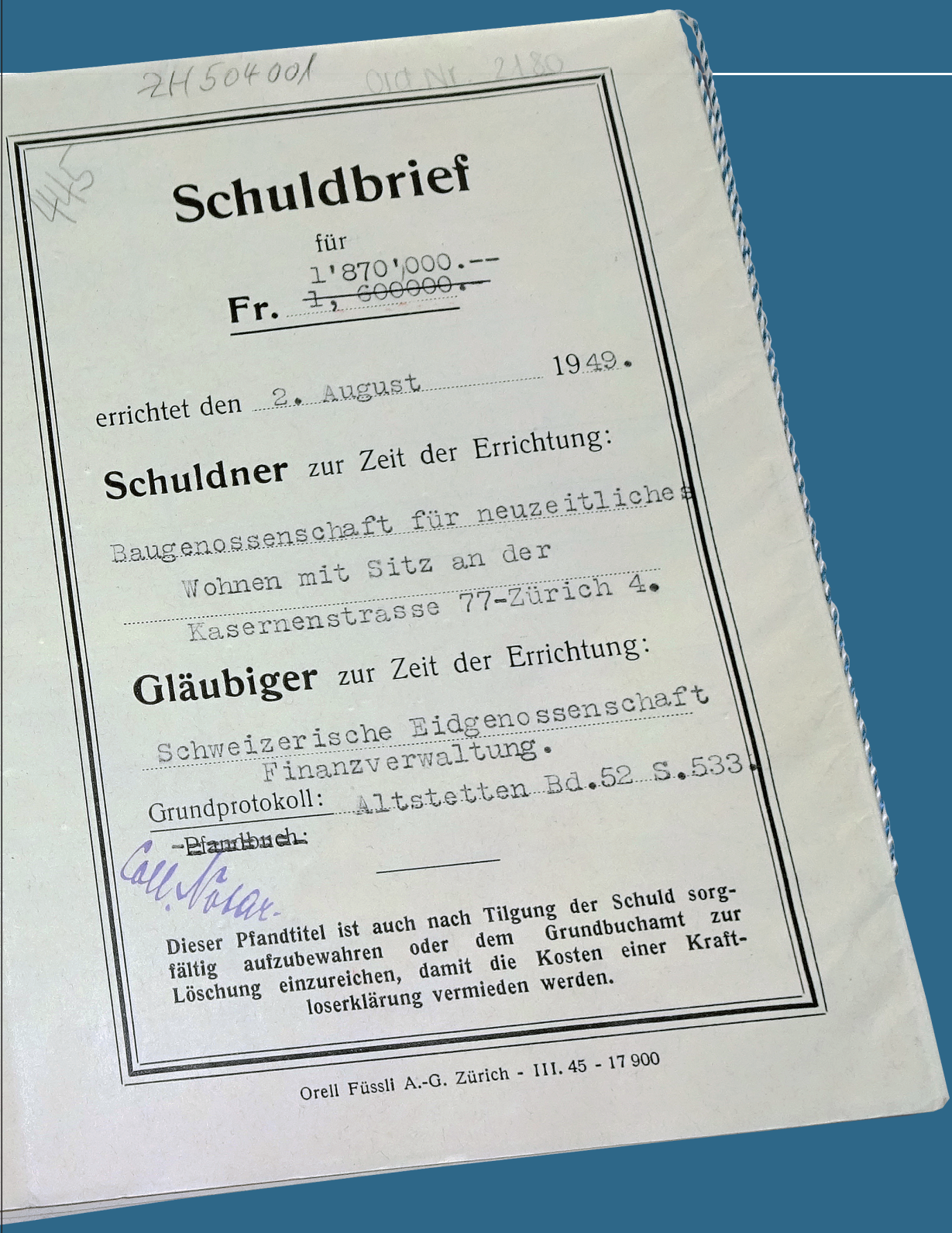
Art. 873: Der Gläubiger hat dem Schuldner auf sein Verlangen bei der vollständigen Zahlung den Pfandtitel unentkräftet herauszugeben.

Art. 874: Erleidet das Rechtsverhältnis eine Änderung, wie namentlich bei Abzahlung an die Schuld, Schulderleichterung oder Pfandentlassung, so hat der Schuldner das Recht, sie im Grundbuch eintragen zu lassen.

Der Grundbuchverwalter hat diese Änderung auf dem Titel anzumerken.

Ohne diese Eintragung kann jeder gutgläubige Erwerber des Titels die Wirkung der Änderung im Rechtsverhältnis von sich ablehnen, mit Ausnahme der Abzahlungen, die mit in dem Titel vorgeschriebenen Annuitäten stattfinden.

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:07 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203



2H504001 Old Nr. 2180

Schuldbrief

für

Fr. 1'870'000.-- ~~1,600000.-~~

errichtet den 2. August 1949.

Schuldner zur Zeit der Errichtung:

Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen mit Sitz an der Kasernenstrasse 77-Zürich 4.

Gläubiger zur Zeit der Errichtung:

Schweizerische Eidgenossenschaft Finanzverwaltung.

Grundprotokoll: Altstetten Bd.52 S.533.

~~Pfandbuch:~~

Call. Solar.

Dieser Pfandtitel ist auch nach Tilgung der Schuld sorgfältig aufzubewahren oder dem Grundbuchamt zur Löschung einzureichen, damit die Kosten einer Kraftloserklärung vermieden werden.

Orell Füssli A.-G. Zürich - III. 45 - 17 900

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:07 10519__Baugenossenschaft neuz Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:07 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

Jahresrechnung 2017

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:07 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

KOMMENTAR ZUR BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

UMLAUFVERMÖGEN

Erfreulicherweise konnten die liquiden Mittel gegenüber dem Vorjahr stark abgebaut werden. Dies ist aufgrund der aktuellen Negativzinspolitik notwendig. Nichtsdestotrotz sind genügend Mittel für fällige Zahlungen vorhanden und verursachen so keine Engpässe bei den liquiden Mitteln.

ANLAGEVERMÖGEN

Aufgrund der überarbeiteten Finanzstruktur gibt es eine grosse Veränderung gegenüber 2016 bei der Position Finanzanlagen. Neu sind 8 Millionen Franken Festgelder unter dieser Position aufgeführt. Die Gebäude wurden nach den steuerrechtlich höchstmöglichen Abschreibungssätzen wertberichtigt. Neu hinzu kommt die Position «Liegenschaften im Bau». Unter dieser Position werden die bereits aufgelaufenen Kosten für Zwischenbächen aufgeführt. Der aktuelle Kostenstand per 31.12.2017 beläuft sich auf rund einer halben Million.

KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

Per Ende Jahr sind einige Rechnungen für das Jahr 2017 offen, welche Anfangs 2018 bezahlt worden sind. Die Veränderung der Kreditoren zum Vorjahr beläuft sich auf rund 600'000.- CHF. Bei den verzinslichen Verbindlichkeiten sind rund 3.5 Millionen Franken bilanziert. Dieser Betrag ergibt sich aus den BWO Hypotheken (Rückzahlung per 31.1.2018) und der Verrechnung mit dem Festgeld sowie einer Amortisation beim Fonds de Roulement.

LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL

Die grössten Veränderungen im langfristigen Fremdkapital führen von der Verschiebung der oben genannten BWO Hypothekenverrechnungen in das kurzfristige Fremdkapital. Für die Veränderung des Erneuerungsfonds weisen wir Sie auf den Anhang zur Jahresrechnung hin.

EIGENKAPITAL

Durch den Übertrag des Gewinnvortrages vom Jahr 2016, konnte das Eigenkapital leicht erhöht werden.

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:07 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

MIETZINSERTRAG

Auch im Jahr 2017 konnten die Wohnungen sehr gut vermietet werden und so können wir mit einem stabilen Ertrag um die 4.4 Millionen Franken kalkulieren.

LIEGENSCHAFTENUNTERHALT

Wie in den Vorjahren wurde auch im Jahr 2017 viel in den Unterhalt und die Werterhaltung der Immobilien und einzelner Wohnobjekte gesteckt. Rund um den Unterhalt der Liegenschaften sind rund 2.2 Million Franken investiert worden. Diese Kosten beinhalten den direkten Unterhaltsaufwand, die Einlagen in den Erneuerungsfonds sowie Personalkosten im Unterhaltsbereich und kleine Gebühren/Abgaben/Versicherungen.

VERWALTUNGSAUFWAND

Betreffend den Vorstandsentschädigungen verweisen wir auf den Anhang zur Jahresrechnung Pkt. 4.

Durch den Wechsel zur ABZ als Geschäftsstelle (Verwaltungsmandat) konnten die direkten Personalkosten verringert werden. Gleichzeitig wurden die Kosten für die Verwaltung höher als im Vorjahr.

ABSCHREIBUNGEN

Das Anlagevermögen mobiler und immobiler Natur werden mit den steuerrechtlich höchstmöglichen Abschreibungssätzen abgeschrieben.

DIREKTE STEUERN

Mit den Auflösungen der transitorischen Buchungen konnte im Vergleich zu den Vorjahren ein kleiner Aufwand von rund 7'000.– Franken verzeichnet werden.

AUSBLICK

Im Frühjahr 2018 werden die Hypotheken beim BWO aufgelöst und mittels Eigenmittel und neuer Finanzierung neu organisiert. Die bereits erwähnten Negativzinsen sind ein stetiges Thema und benötigen daher ständige Beobachtung und gute Kommunikation zwischen Vorstand und Geschäftsstelle.

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:07 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

BILANZ PER 31. DEZEMBER

	2017 CHF	2016 CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	5'026'748.37	12'419'680.50
Depositenkasse Allg. Baugenossenschaft Zürich (ABZ)	2'055'588.05	2'043'963.00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	937.80	11'829.25
./. Delkredere	-50.00	-4'400.00
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	6'277.15	25'947.45
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	566'013.54	525'008.55
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	14'880.35	123'045.80
Total Umlaufvermögen	7'670'395.26	15'145'074.55
Anlagevermögen		
Finanzanlagen (Festgelder, Anteile anderer Wohnbauträger)	8'010'000.00	10'000.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	27'741.00	25'923.00
Immobilien		
- Landwerte der bebauten Liegenschaften	3'057'860.00	3'057'860.00
- Gebäude	69'420'940.00	69'420'940.00
'/. kummulierte Abschreibungen/Wertberichtigungen	-26'127'500.00	- 25'415'100.00
- Liegenschaften im Bau	535'392.68	0.00
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	2'177.95	7'700.00
Total Anlagevermögen	54'926'611.63	47'107'323.00
Total Aktiven	62'597'006.89	62'252'397.55

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:07 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

BILANZ PER 31. DEZEMBER

	Verweis im Anhang	2017 CHF	2016 CHF
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- gegenüber Dritten		868'025.83	236'449.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
- gegenüber Dritten		3'457'789.90	721'789.70
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
- gegenüber Mietern		9'240.00	22'215.00
Passive Rechnungsabgrenzungen			
- Vorauszahlungen Mieten		79'800.30	95'960.41
- Akontozahlungen Heiz-/Nebenkosten		622'065.50	686'960.60
- übrige		49'838.35	145'579.25
Total kurzfristiges Fremdkapital		5'086'759.88	1'908'953.96
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
- gegenüber Mietern (Pflichtdarlehen)		738'314.00	750'029.00
- gegenüber Genossenschaftern (Depositenkasse)	1)	5'180'958.10	5'205'587.05
- Hypotheken/Darlehen/Anleihen		35'649'100.00	39'208'058.80
Rückstellungen Wartung/Unterhalt		400'000.00	500'000.00
Erneuerungsfonds	2)	13'178'760.00	12'380'400.00
Total langfristiges Fremdkapital		55'147'132.10	58'044'074.85
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteile		1'781'200.00	1'810'200.00
Gesetzliche Gewinnreserven		0.00	0.00
Bilanzgewinn			
- Gewinnvortrag		499'168.74	357'299.12
- Jahresgewinn		82'746.17	141'869.62
Total Eigenkapital		2'363'114.91	2'299'368.74
Total Passiven		62'597'006.89	62'252'397.55

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:07 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

ERFOLGSRECHNUNG 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

	Verweis im Anhang	2017 CHF	2016 CHF
Sollmietertrag		4'424'630.65	4'466'481.95
./. Leerstandsaufwand		-31'392.50	- 18'757.48
./. Mietzinsausfälle / Anpassung Delkredere		3'378.60	-4'400.00
Übriger betrieblicher Ertrag		32'145.96	75'054.79
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		4'428'762.71	4'518'379.26
Liegenschaftenunterhalt		-1'005'895.87	- 966'593.37
Einlagen Erneuerungsfonds		-1'098'360.00	- 1'098'400.00
Personalkosten Liegenschaftenunterhalt		-104'741.85	- 60'488.45
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen		-51'562.85	- 76'756.30
Betrieblicher Nettoerfolg		2'168'202.14	2'316'141.14
Personalaufwand Verwaltung, Vorstandsentschädigung	4)	-123'407.00	- 343'741.55
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	3)	-469'648.92	- 316'683.89
Genossenschafteraufwand, Kommunikation		-83'411.62	- 37'394.80
Übriger betrieblicher Aufwand		-12'074.00	- 10'383.30
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens			
- Immobilien		-712'400.00	- 725'400.00
- Mobilien		-13'724.25	- 22'975.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		753'536.35	859'562.60
Finanzaufwand			
- Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen		-661'900.28	- 655'253.73
Finanzertrag		17'884.70	19'366.95
Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg	5)	-19'898.35	-8'000.00
Jahresergebnis vor Steuern		89'622.42	215'675.82
Direkte Steuern		-6'876.25	- 73'806.20
Jahresgewinn		82'746.17	141'869.62

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:07 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

	2017 CHF	2016 CH

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach steuerlich zulässigen Sätzen. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden auch als «Mieter» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Obwohl die Depositenkasse innert drei Monaten kündbar ist, wird sie als langfristiges Finanzierungsinstrument betrachtet. Hypotheken und Darlehen werden – selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Anmerkung zur Jahresrechnung 2016

Die Generalversammlung vom 23. Juni 2017 hat die Genehmigung der Jahresrechnung 2016 sowie des Antrags über die Verwendung des Bilanzgewinnes auf die im Jahr 2018 stattfindende Generalversammlung vertagt. Die Verbuchung der Gewinnverwendung 2016 ist noch nicht erfolgt.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

1)	**Depositenkasse**		
	Bestand am 1. Januar	5’205’587.05	5’164’810.65
	Ein-/Auszahlungen	-97’537.90	-42’807.10
	Zinsen	72’908.95	83’583.50
	Total Depositenkasse	5’180’958.10	5’205’587.05
2)	**Erneuerungsfonds**		
	Bestand am 1. Januar	12’380’400.00	11’282’000.00
	Ordentliche Einlagen	1’098’360.00	1’098’400.00
	Entnahmen	-300’000.00	0.00
	Total Erneuerungsfonds	13’178’760.00	12’380’400.00

In Abweichung zu Art. 21 lit. a. der Statuten wurde den Erneuerungsfonds 1 % der Gebäudeversicherungswerte (anstatt $^{3}/_{4}$ % der Gebäudewerte) zugewiesen. Dies entspricht den branchenüblichen Ansätzen und ist nach Ansicht des Vorstandes angemessen. Entsprechend entspricht die vorliegende Jahresrechnung in diesem Punkt nicht den geltenden Statuten.

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:07 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

	2017 CHF	2016 CHF
3) Büro- und Verwaltungsaufwendungen		
Raumkosten Verwaltung	1'865.85	21'175.35
Rechts-, übrige Beratungen	41'721.75	58'414.60
Verwaltungshonorar	288'213.10	171'810.70
Büromaterial, EDV, übrige Verwaltungskosten	137'848.22	65'283.24
Total Büro- und Verwaltungsaufwendungen	469'648.92	316'683.89
4) Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10

Die meisten Mitarbeiter waren je bei der Baugenossenschaft Frohes und Neuzeitliches Wohnen teilzeitangestellt. Die gemeinsame Geschäftsstelle wurde im Vorjahr aufgelöst und die Verwaltung an die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) delegiert. Dadurch haben sich die Personalkosten vermindert und die Verwaltungskosten haben zugenommen.

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	3'502.15	0.00
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	46'351'300.00	47'063'700.00
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	55'590'000.00	55'590'000.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	48'350'000.00	48'350'000.00
in Anspruch genommene Kredite Dritter	39'106'889.90	39'929'848.50
unbelastete Grundpfandtitel	7'240'000.00	7'240'000.00
Depositenkassenverbindlichkeiten	5'180'958.10	5'205'587.05

Art. 7.2 des Reglements der Depositenkasse ist somit per Bilanzstichtag eingehalten worden.

5) Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:		
Korrekturen HK/NK-Abrechnung Vorjahre	-22'695.25	0.00
Bereinigung Personal-/Verwaltungspositionen Vorjahr	2'796.90	0.00
Periodengerechte Abgrenzung Revisionshonorar	0.00	-8'000.00
Total	-19'898.35	-8'000.00

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:08 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

	2017 CHF	2016 CHF

Weitere reglementarisch / statutarisch vorgeschriebene und freiwillig dargestellte Sachverhalte

Art. 20b der Statuten, Wohnungsbestand / Gebäudeversicherungswert

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl

- gemäss der entsprechenden Aufstellung im Geschäftsbericht

Gebäudeversicherungswerte

- Zwischenbächen	23'701'000.00	23'701'000.00
- Hönggerberg	21'716'000.00	21'716'000.00
- Winzerhalde 1	47'039'000.00	47'039'000.00
- Winzerhalde 2	17'380'000.00	17'380'000.00
Total Gebäudeversicherungswerte	109'836'000.00	109'836'000.00

Art. 22 der Statuten, Entschädigung der Organe

4) **Vorstandsentschädigungen (ohne Sozialabgaben)**		
Vorstandsentschädigung		
(im Personalaufwand enthalten)	79'800.00	81'293.50
Entschädigung für Bautätigkeit		
(im Personalaufwand enthalten)	29'445.00	0.00
(im Unterhalt verbucht)	0.00	15'030.00
Übrige Entschädigungen für Arbeiten ausserhalb der Vorstandsaufgaben (Mitarbeit in Kommissionen etc.)		
(im Personalaufwand enthalten)	3'800.00	0.00
(im Verwaltungsaufwand enthalten)	0.00	7'550.00
Total	113'045.00	103'873.50
Entschädigung Kontrollstelle (Treuhandgesellschaft) (betrifft jeweils die Prüfung der Vorjahresrechnung)	23'922.00	7'554.85

Organisation der Geschäftsführung

Der Vorstand hat die Geschäftsführung organisiert, insbesonere die Unterschriftenregelung und die Zuständigkeiten mit der neuen Verwaltungsstelle. Er hat die notwendigen Reglemente (Organisationsreglement, Geschäftsreglemente der Kommissionen, Leitbild, Vermietung etc.) erlassen und sich in seinen Sitzungen mit den Risiken der Unternehmung und der langfristigen Planung der Liegenschaftenbestände auseinandergesetzt.

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:08 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

	2017 CHF	2016 CHF
Gewinnvortrag	473'168.74	357'299.12
Jahresgewinn	82'746.17	141'869.62
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	555'914.91	499'168.74

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	331'000.00	26'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	224'914.91	473'168.74
Total verfügbarer Bilanzgewinn	555'914.91	499'168.74

Der Gewinnverwendungsvorschlag für das Jahr 2017 erfolgt unter dem Vorbehalt, dass der Jahresrechnung und dem Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2016 durch die ordentliche Generalversammlung 2018 zugestimmt wird.

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:08 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

Ostschweizerische Treuhand Zürich
AKTIENGESELLSCHAFT
GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Kontrollstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen, Zürich

Als Kontrollstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) sowie die Organisation der Geschäftsführung der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Organisation der Geschäftsführung 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 Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen oder aufgrund derer wir die Abnahme der Jahresrechnung ohne Einschränkung nicht empfehlen könnten.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 11. April 2018

Beilage:
- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Mitglied von EXPERTsuisse

Member of HLB International

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:08 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

VERZEICHNIS HYPOTHEKEN

Institution	Zins	Stand 01.01.2017	Rückzahlung 2017	Stand 31.12.2017
Bundesamt für Wohnungswesen BWO	1.00%	7'572'448	-468'759	7'103'689
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW	1.75%	23'500'000	0.00	23'500'000
Wohnbaugenossenschaft Schweiz Fonds de Roulment	1.00%	4'857'400	-354'200	4'503'200
Raiffeisenbank	2.23%	4'000'000	0.00	4'000'000
Total		**39'929'848**	**-822'959**	**39'106'889**

LIEGENSCHAFTEN WERTBERICHTIGUNG

Liegenschaft	Zwischenbächen	Höngger-berg	Winzer-halde I	Winzer-halde II	Total
Gebäudewert	7'033'260	7'180'600	43'771'480	11'435'600	**69'420'940**
Landwert	408'340	644'200	1'265'320	740'000	**3'057'860**
Anlagewert	7'441'600	7'824'800	45'036'800	12'175'600	**72'478'800**
WB Total per 01.01.2017	*-4'357'600*	*-4'109'700*	*-13'700'500*	*-3'247'300*	***-25'415'100***
Buchwert per 01.01.2017	**3'084'000**	**3'715'100**	**31'336'300**	**8'928'300**	**47'063'700**
Abschreibung ordentlich 1.5%	-46'300	-55'800	-470'100	-140'200	**-712'399**
Abschreibung zusätzliche					
WB Total per 31.12.2017	*-4'403'900*	*-4'165'500*	*-14'170'600*	*-3'387'500*	***-26'127'499***
Buchwert per 31.12.2017	**3'037'700**	**3'659'300**	**30'866'200**	**8'788'100**	**46'351'300**

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:08 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS

Liegenschaft	Baujahr	Wohnungen Zimmer				Anzahl	Total	Bastel-räume	Einstell-plätze
		1–1½	2–2½	3–3½	4–4½	5–5½			
Zwischenbächen	1950	**3**	0	52	31	**0**	**86**	15	6
Hönggerberg	1953	**2**	0	49	26	**3**	**80**	1	36
Winzerhalde l	1961	**0**	25	78	34	**8**	**145**	1	36
Winzerhalde ll	1979	**6**	**18**	**22**	**14**	**0**	**60**	0	71
Total Objekte		**11**	**43**	**201**	**105**	**11**	**371**	**17**	**149**

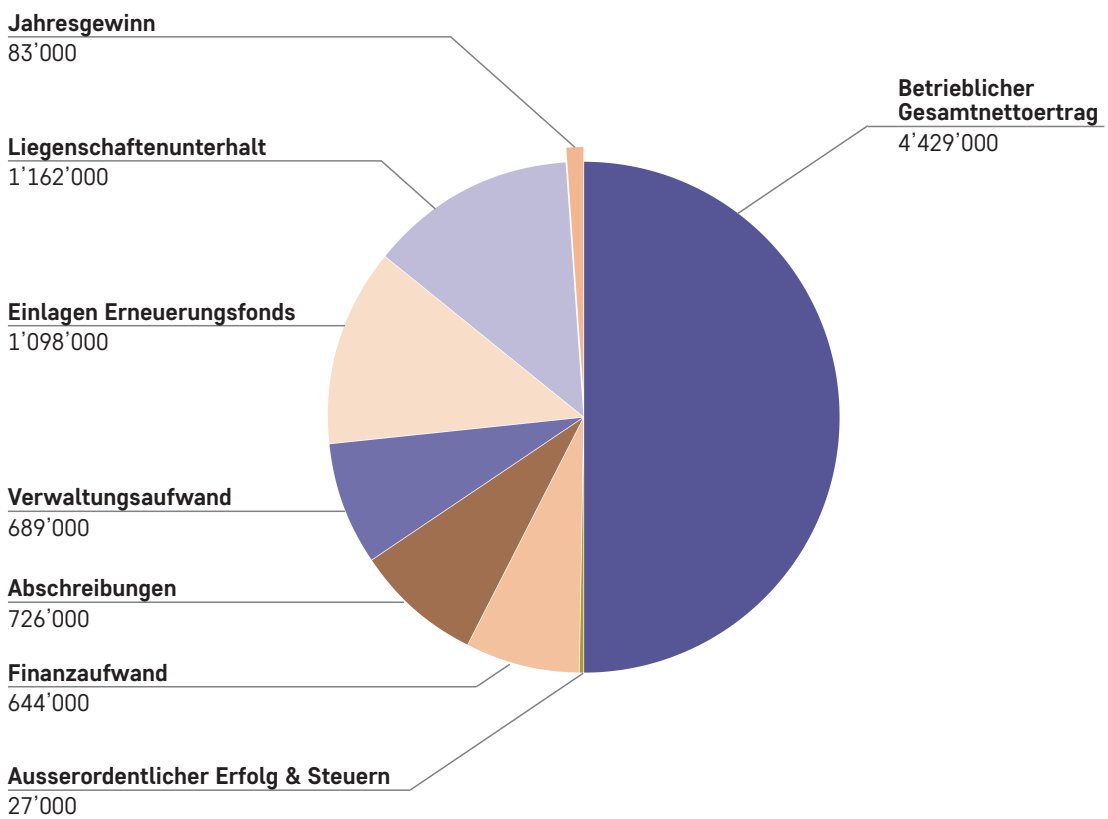
WOHNUNGSWECHSEL

Liegenschaft	Anzahl Wohnungen	Wechsel 2015	Wechsel 2016	Wechsel 2017
Zwischenbächen	86	15	9	11
Hönggerberg	80	2	7	4
Winzerhalde I	145	22	16	13
Winzerhalde II	60	2	3	2
Total	**371**	**41**	**35**	**30**

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:08 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

ERTRAGS- UND AUFWANDSPOSITIONEN 2017

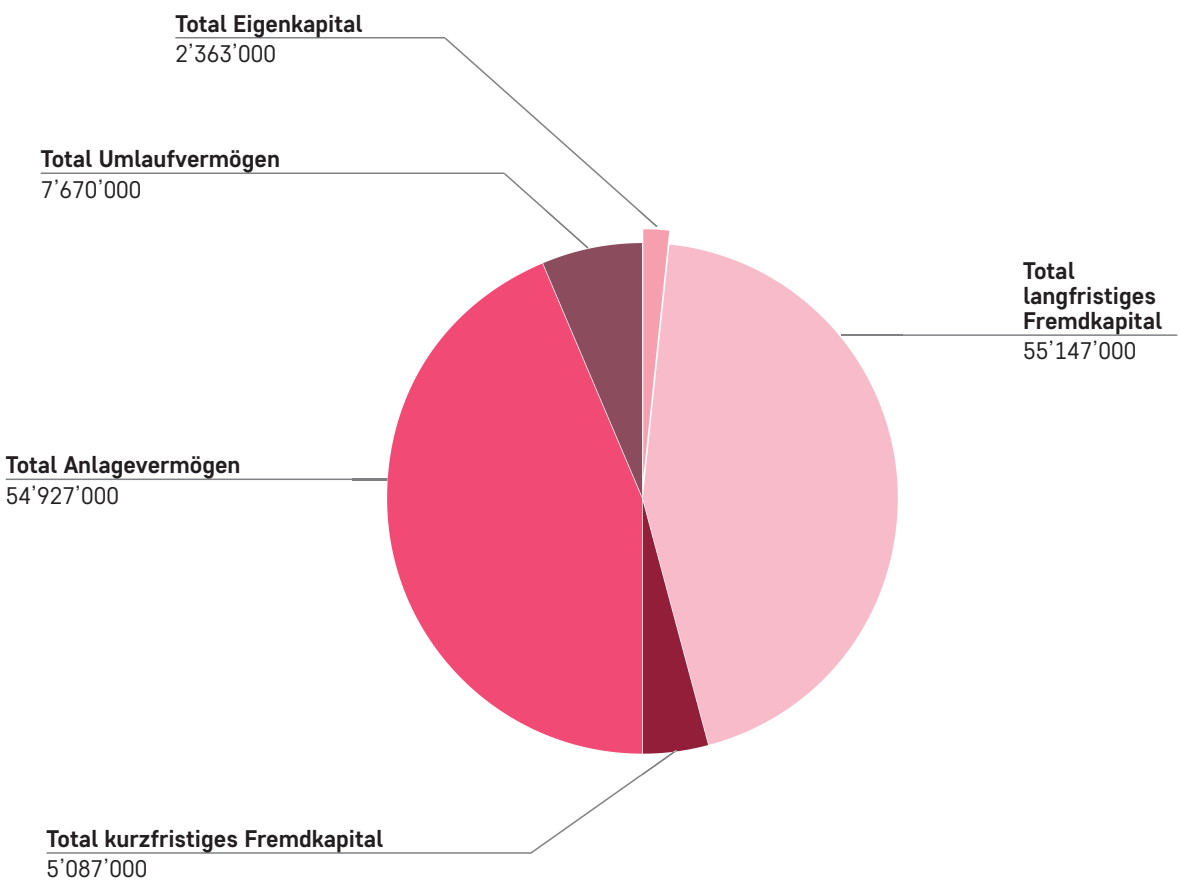
(Werte gerundet)



PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:08 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

BILANZSTRUKTUR 2017

(Werte gerundet)



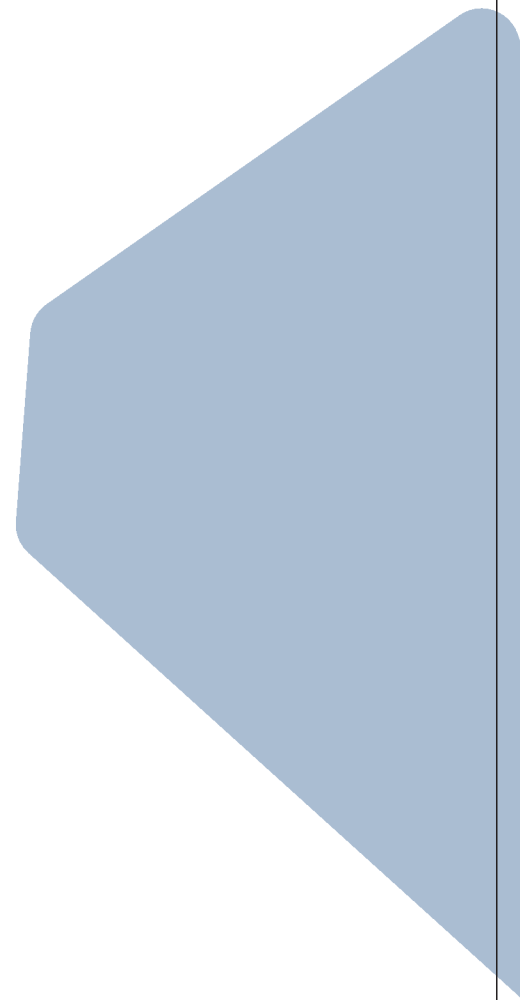
PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:08 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

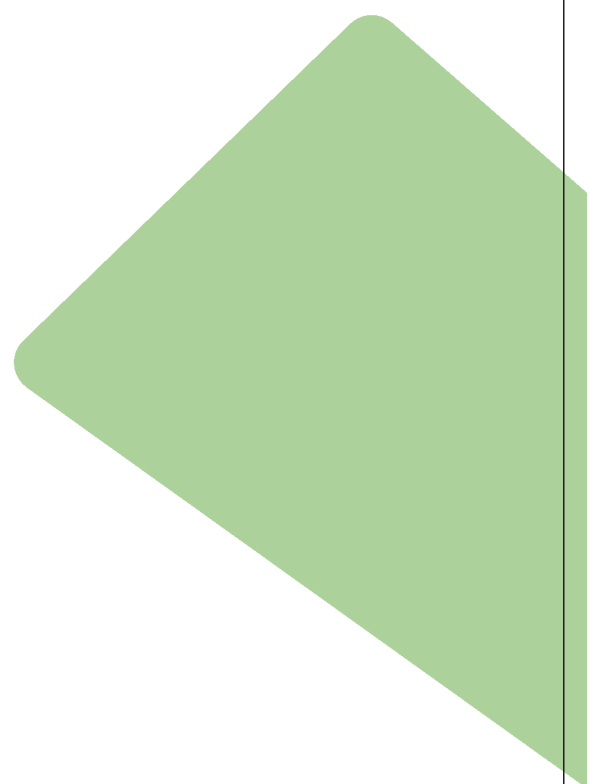
IMPRESSUM

Herausgeber:	**Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen**
	Geschäftsstelle c/o ABZ, Gertrudstrasse 103 8048 Zürich
Telefon:	044 455 57 97
Mail:	bgnzwo@abz.ch
Web:	www.bgnzwo.ch
Redaktion:	Markus Steiner
Texte:	Michelle Curti Jürg Frischknecht Heidi Kessler Janina Schmid Tamim Ozod-Seradj Markus Steiner
Satz/Druck:	Schraner Druck AG Meier-Bosshard-Strasse 5 8048 Zürich
Auflage:	600 Ex. / Mai 2018

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:08 10519__Baugenossenschaft neuz Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203

PROBE_LOW 2018/05/22 08:57:08 10519__Baugenossenschaft neuz.Wohnen__Geschäftsbericht 2017__20180203





Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen

Geschäftsstelle c/o ABZ
Gertrudstrasse 103
8003 Zürich

T 044 455 57 57
bgnzwo@abz.ch
www.bgnzwo.ch