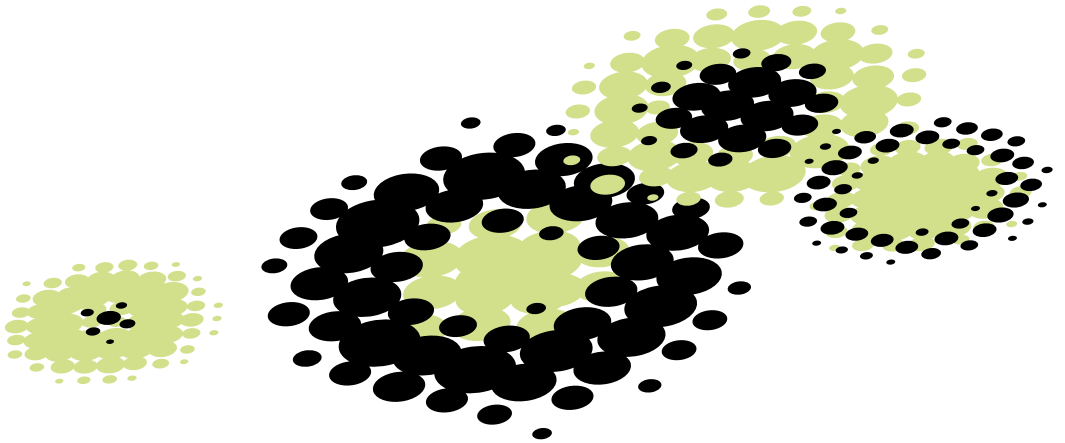


# 70 Jahre

Baugenossenschaft Waidmatt



70. Jahresbericht  
Jahresrechnung 2012



# Einladung zur 70. ordentlichen Generalversammlung

**Freitag, 31. Mai 2013, um 18.30 Uhr**  
**im Saal des Hotels Mövenpick, 8105 Regensdorf**

## Traktanden:

1. Wahl der Stimmzählerinnen und Stimmzähler
2. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 1. Juni 2012  
Das Protokoll ist im Internet unter [www.waidmatt.ch](http://www.waidmatt.ch) publiziert und liegt im Büro der Verwaltung auf. Der Vorstand beantragt die Genehmigung des Protokolls.
3. Ordentliche Jahresgeschäfte
  - a) Jahresbericht 2012
  - b) Jahresrechnung 2012/Bericht der Revisionsstelle
  - c) Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses  
Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht und die Jahresrechnung 2012 zu genehmigen und die Gewinnverteilung gemäss Empfehlung im Jahresbericht vorzunehmen.
  - d) Entlastung des Vorstandes  
Der Vorstand beantragt, den Mitgliedern des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2012 die Entlastung zu erteilen.
4. Neuwahl der externen Revisionsstelle
5. Abstimmung Revision Statuten  
Der Vorstand beantragt, die Änderungen und Ergänzungen gegenüber der Version 2012 in der vorliegenden Form zu genehmigen.
6. Abstimmung Revision Vermietungsreglement  
Der Vorstand beantragt, den vorliegenden Reglementsentwurf zu verabschieden.
7. Information über den Ersatzneubau Regulastrasse 6, 36–42
8. Neuwahlen Vorstand
9. Neuwahl PräsidentIn
10. Verschiedenes  
Geplante Veranstaltungen

## Die Generalversammlung beginnt um 18.30 Uhr.

Um 17.45 Uhr ist Türöffnung und es steht im Foyer des Hotels Mövenpick ein Apéro bereit. Die Generalversammlung beginnt um 18.30 Uhr. Um ca. 20.30 Uhr findet das Nachtessen statt.

**Für den Fall einer Stellvertretung bitten wir Sie, das beiliegende Vollmachtsformular zu verwenden.**

Der Vorstand

# Jahresbericht 2012

Liebe GenossenschafterInnen und Freunde der BG Waidmatt, liebe LeserInnen

Vor drei Jahren ist der neu konstituierte Vorstand angetreten, um einerseits Bestehendes und Historisches zu erhalten und die Baugenossenschaft andererseits fit für die Zukunft zu machen. Viele grössere und kleinere Projekte wurden seither gestartet und einige davon bereits abgeschlossen. Gerne würde ich Ihnen heute mitteilen, dass unsere BGW wieder zu den besten in Zürich gehört – doch der Weg dahin ist steinig und durchaus länger, als von vielen von uns gedacht.

Umso erfreulicher ist es, dass das Jahr 2012 in vielen Belangen als richtungsweisend in die BGW-Geschichte eingegangen ist. Da ist zum einen unser erster Ersatzneubau Furttalstrasse, der jeden Tag mehr Gestalt annimmt, zum anderen ist da die Renovation von Küchen und Bädern in der Siedlung Adliswil. Beide Projekte zeigen: Die BGW investiert in die Zukunft. Unser Entwicklungsplan zeigt für die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre ein immenses Investitionsvolumen von 150 Millionen CHF.

Die Aktualisierung unserer genossenschaftlichen Grundlagen ist deutlich vorangeschritten – die Revision der Statuten, der Baustandards, des Mietzinsreglements, der Hausordnung, des Tierhaltungsreglements und des Entschädigungsreglements für Vorstandsmitglieder wurden aufgegleist. Dies ist nicht nur für uns wichtig, es zeigt auch gegenüber unseren Partnern – allen voran den Banken – eine Professionalisierung und dient damit der Vertrauensbildung. 2013 wird dieser Bereich seinen Abschluss finden.

Organisatorisch war 2012 eine grosse Herausforderung, welche uns zu grundlegenden Änderungen veranlasst hat. Nur durch den hohen Einsatz aller beteiligten Mitar-

beiterInnen und Vorstandsmitglieder konnte der reguläre Betrieb im Sommer vollumfänglich aufrechterhalten werden. Durch die eingeleiteten Veränderungen, allem voran die Anstellung unserer neuen Geschäftsleiterin Alice Zinniker, ist bereits in der kurzen Zeit seit Oktober 2012 ein voller Erfolg zu verzeichnen. Die deutlich positivere Stimmung bei den MitarbeiterInnen und im Vorstand lassen uns hoffen, dass die eingeleitete Organisationsentwicklung nachhaltig ist.

Nicht zuletzt haben auch Sie, liebe GenossenschafterInnen, mit Ihrem Vertrauen und Ihrer Nachsicht dazu beigetragen, 2012 zu einem erfolgreichen Jahr für die BG Waidmatt zu machen. Die Möglichkeit, sich in die Diskussion von grundlegenden Fragestellungen mit einzubringen, haben Sie rege genutzt – dafür möchte ich mich ganz herzlich bei Ihnen bedanken.

Für 2013 planen wir den eingeschlagenen Weg fortzusetzen.



Herzlich grüsst  
Sven Köhler  
Präsident

## Ressort Kommunikation

Nach dem Rücktritt von Frau Gertrud Graf im November 2011 wurde das Ressort bis zur Generalversammlung 2012 interimistisch von Sven Köhler geführt. Seit der GV liegt die Verantwortung für das RKO beim neuen Vorstandsmitglied Franziska Klac, unterstützt von Silvia Eigensatz.

Nach dem Motto «nur was gegen innen gut läuft, ist auch gegen aussen glaubwürdig» überprüfte das Ressort als Erstes die internen Kommunikationsabläufe und optimierte diese dort, wo Handlungsbedarf bestand. Es bestehen nun klare Regeln und Verantwortlichkeiten für die interne und externe Kommunikation.

### Waidmattblatt

Aufgrund fehlender personeller Ressourcen konnte die Waidmattblatt-Sommerausgabe 2012 nicht produziert werden. Die wichtigsten Infos erschienen im Dezember 2012 dafür in einer kurzen Weihnachtsbotschaft. Für das neue Jahr sind wieder drei umfangreichere Ausgaben geplant, das neue Redaktionsteam hat sich formiert und arbeitet bereits an der Frühlingsausgabe 2013.

### Homepage

Im letzten Herbst wurde unter [www.furttalstrasse.ch](http://www.furttalstrasse.ch) die attraktiv gestaltete Website für die Vermietung der neuen Wohnungen an der Furttalstrasse aufgeschaltet. Unsere gegenwärtige Waidmatt-Homepage wird im Laufe des Jahres 2013 von Fabio Brunetto neu gestaltet und unser Internetauftritt wird dann zeitgemässer, benutzerfreundlicher, informativer, aktueller und übersichtlicher sein als bisher.

### Werteworkshop und Mieterumfrage

Das Ressort RKO wurde im vergangenen Jahr in die Planung und Durchführung des Werteworkshops sowie die darauf basierende Ausarbeitung des Mieterfragebogens eingebunden. Die Erkenntnisse zu den Wertevorstellungen und Bedürfnissen unserer

Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die aus dieser Umfrage gewonnen werden konnten, werden sodann in die neuen Leitbilder der BGW einfließen.

### Reglemente

Zu den weiteren Aufgaben des Ressorts Kommunikation gehörte die Mitwirkung beim Ausarbeiten der verschiedenen Reglemente, von welchen vor allem das neue Vermietungsreglement einige Zeit in Anspruch nahm. Nach einer ersten Diskussion mit interessierten Genossenschaftsmitgliedern im Januar 2013 und daraus resultierenden Änderungen und Ergänzungen wird das neue Vermietungsreglement an der GV 2013 zur Abstimmung gebracht.



Franziska Klac  
Ressort  
Kommunikation

## Ressort Gemeinschaftsförderung

Wir heissen auch in diesem Jahr alle neu zu-gezogenen GenossenschafterInnen herzlich willkommen und hoffen, dass Sie sich in unserer Baugenossenschaft wohlfühlen.

Wir freuen uns, dass unsere traditionellen Anlässe auch im Jahr 2012 so beliebt waren.

### Veranstaltungen 2012

- 02.01.2012 Neujahrsapéro in Langnau/Adliswil
- 01.06.2012 Generalversammlung im Hotel Mövenpick in Regensdorf
- 28.06.2012 Seniorenausflug
- 25.08.2012 Waidmatt-Fest Affoltern
- 08.09.2012 Werteworkshop in Affoltern
- 30.11.2012 Samichlausbesuch in den Siedlungen
- 05.12.2012 Seniorenadvent im Kirchengemeindezentrum Glaubten
- 21.12.2012 Weihnachtsapéro auf der Geschäftsstelle



Am Seniorenausflug 2012 nahmen total 88 Personen teil. Die Reise führte zuerst auf den Ricken, wo die Gruppe sich an Kaffee und Gipfeli erfreuen durfte. Nach einer gemütlichen Weiterreise gab es einen längeren Halt in Maienfeld im Restaurant Heidihof, um das gemeinsame Mittagessen zu geniessen. Zum Schluss wartete eine 1 ½ stündige Schifffahrt auf dem Walensee von Walenstadt nach Weesen. Ein wirklich gelungener Tag für alle Beteiligten.

Im vergangenen September haben wir mit rund 30 Personen einen Werteworkshop durchgeführt. Die Auswertung der verschiedenen Themen ist in die Mieterumfrage, die

Sie Anfang Januar erhalten haben, eingeflossen und nun sind wir gespannt auf die Auswertung. Wir hoffen, Sie bald darüber informieren zu können.



Speziell möchten wir den Seniorenadvent erwähnen, der sehr gut besucht war und für eine Stunde gleich mehrere Generationen zusammengeführt hat. Wir konnten mit rund achtzig Schulkindern aus dem Schulhaus Holderbach eine hoch motivierte Gruppe gewinnen, die uns eine wunderschöne musikalische Zeitreise bescherte. Im Anschluss konnten bei der beliebten Bündner Gerstensuppe ausgiebige Gespräche geführt werden und unsere langjährige Genossenschafterin Frau Zürcher hat mit einem witzigen Beitrag zu diesem gefreuten Anlass beigetragen.

Durch das persönliche Engagement unserer GenossenschafterInnen konnten im Dezember auch die traditionellen Adventsfenster wieder leuchten, herzlichen Dank.

Ein Blick in die Zukunft: Die Planung des 70-Jahr-Jubiläums unserer Genossenschaft am Sonntag, 25. August 2013, ist angefallen. Im nächsten Waidmattblatt erfahren Sie mehr dazu.

Wir freuen uns schon heute darauf, mit Ihnen ein paar gemütliche Stunden zu verbringen.

Silvia Eigensatz  
Ressort Gemeinschaftsförderung



## Personelles

Jahresberichte sind Momente der Reflexion. Wie viele Mieterangelegenheiten sich doch im Laufe von 365 Tagen ergeben! Streitigkeiten unter Mieterinnen und Mietern, Heizungsprobleme, Ruhestörungen und vieles mehr gehören – auch ausserhalb der Bürozeiten – zum Geschäftsalltag. Die Mitarbeitenden der Verwaltung und Regie haben es mit Menschen zu tun, die eine schöne Wohnung möchten. Menschen, die eine zusätzliche Einrichtung wünschen. Menschen, die möglichst rasch umziehen wollen. Es braucht viel menschliches Geschick aller Mitarbeitenden, um all diesen Anforderungen gerecht zu werden – und jeweils den passenden Ton zu treffen.

2012 hatte die BG Waidmatt einige personelle Änderungen zu verzeichnen. Auch wenn die Belastung gross war: Die unfallbedingte und mehrmonatige Abwesenheit des Geschäftsleiters Stefan Aeschi und seinen Weggang Mitte Jahr haben Fabio Brunetto als ad interim-Geschäftsleiter und die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle gut gemeistert. Auch haben Vorstandsmitglieder vermehrt und tatkräftig den operativen Bereich unterstützt. Mit der Anstellung von Alice Zinniker als neue Geschäftsleiterin per 1. Oktober 2012 konnten wir den erfolgreichen Anschluss sichern. Wir freuen uns, eine ausgewiesene Persönlichkeit der Genossenschaftswelt in Zürich für die BG Waidmatt gewonnen zu haben.

Ende März hat Helen Stump ihre Hauswarte stelle in der Siedlung Dällikon aufgegeben; ihr Teamkollege Efstratios Manolakis hat sich angeboten, sein Arbeitspensum zu erhöhen und ist nun alleiniger Hauswart für diese Siedlung. Am 30. Juni 2012 verliess uns Patrick Vögeli aus dem Regieteam. Besonders Erfreuliches gibt es über die Auszubildenden zu vermelden; im August 2012 haben zwei unserer Lehrlinge, Philipp Frigeri und Marouf Ahmadi, die Lehrabschlussprüfungen erfolgreich bestanden. Die BG

Waidmatt hat die beiden Absolventen bis zur Abberufung in die Rekrutenschule kurzfristig weiterbeschäftigt. Gestützt auf diesen Erfolg fördert die Waidmatt weiterhin gezielt Nachwuchs: Im August 2012 begann Nelly Landeck auf der Geschäftsstelle die Ausbildung zur Kauffrau Immobilien Treuhand. Persönliche Gründe bewogen unsere Lehrtochter Jessica Sprecher, ihre Ausbildung als Fachfrau Betriebsunterhalt im November 2012 in einem anderen Lehrbetrieb fortzuführen und abzuschliessen.

Diverse Fortbildungen fanden statt; für die Vorstandsmitglieder und Mitarbeitenden stand darüber hinaus eine geführte Besichtigung der Umweltarena in Spreitenbach auf dem Programm, um sich intensiver mit den Themen erneuerbare Energie und Nachhaltigkeit auseinander zu setzen.



Gratulieren möchten wir auch unserem Mitarbeiter und Bauherrenverantwortlichen Rolf Schoch, der im Juni 2012 sein zehnjähriges Dienstjubiläum bei der Waidmatt feierte.

Regelmässige Mitarbeitersitzungen, teils bereichsübergreifend, teils bereichsspezifisch, dienen der Koordination und der Arbeitsorganisation. Der jährliche Geschäftsausflug zur Förderung des Teamgeistes führte im Spätsommer nach Lugano.



Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle, den Hauswarten, Malern und Gärtnern danken der Gesamtvorstand und die Geschäftsleiterin für das vorbildliche Engagement im 2012.

Dank ihnen allen dürfen wir auf ein sehr erfolgreiches Jahr zurückblicken und eine sehr positive Bilanz ziehen. Unser gemeinsames Ziel ist und bleibt es, unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern bzw. Kundinnen und Kunden eine Topdienstleistung zu bieten.



Sven Köhler  
Ressort Personal



Alice Zinniker  
Geschäftsleiterin



# Ressort Bau und Unterhalt

Das Ressort ist im vergangenen Jahr in der gleichen Zusammensetzung wie im Jahr zuvor gestartet, nämlich mit Silvia Eigensatz, Patrick Jakob und Rolf Diener als Vertreter des Vorstandes. Seit den Wahlen im Mai sind vom Vorstand Rolf Diener und Willi Zimmermann für das Ressort verantwortlich. Rolf Schoch und Alice Zinniker vertreten die Geschäftsstelle. Silvia Eigensatz nimmt regelmässig als Gast an den Sitzungen teil.

## Bauten

Auch in diesem Jahr wurden verschiedene Bauvorhaben ausgeführt oder deren Planung vorbereitet.

## Regulastrasse 39–55 (Siedlung 3.2) Wasserqualität

Aufgrund verschiedener Mieteranfragen bezüglich «Rostspuren» im Warmwasser haben wir die Leitungen untersuchen lassen. Die Analysen haben ergeben, dass die Verschmutzungen kein gesundheitliches Risiko darstellen. Die rotbraunen Partikel kommen von den mineralischen Ablagerungen in der Fernleitung der Heizzentrale. Eine Innensanierung dieser Leitungen wäre mit hohen Kosten verbunden. Daher haben wir entschieden, als Alternative auch die Variante zu prüfen, das Warmwasser in jedem Haus einzeln aufzubereiten. Als ökologisch nachhaltige Variante klären wir auch die Warmwasseraufbereitung mit Sonnenenergie ab. Sobald eine optimale Lösung gefunden ist, werden wir Sie weiter informieren.



## Wehntalerstrasse/In Böden/ Riedenhaldenstrasse (Siedlung 5, 6, 7) Ersatz Sonnenstoren

Bei 69 in die Jahre gekommenen oder defekten Sonnenstoren wurde im Laufe des Sommers der Stoff ersetzt.

## Finsterrütistrasse, Adliswil (Siedlung 11) Innensanierung Nasszellen, Küche, Bad, WC

Im März haben wir mit einer Delegation von acht Mieterinnen und Mietern in der Küchenausstellung der Firma Hans Eisenring AG aus einer Vorauswahl die Farben der Wand und Bodenplatten sowie die Oberflächen der Küchen ausgewählt. Teilweise konnten wir aufgrund der Gespräche auch die Anordnung der Küchen optimieren.

Die vorgesehene Sanierung der Badezimmer, WCs und Küchen sowie der Ersatz der Steigleitungen konnten Ende Mai in Angriff genommen werden.

Nachdem Ende September der Abschluss der wesentlichen Bauarbeiten abzusehen war, haben wir die MieterInnen und HandwerkerInnen zu einem Brunch eingeladen. Gemeinsam konnten wir nochmals über die schönen, aber auch ärgerlichen Geschichten der Bauarbeiten diskutieren.

Die Mängelbehebungen haben sich dann etwas in die Länge gezogen, sodass Ende Jahr noch nicht ganz alle Arbeiten erledigt waren.



## Furttalstrasse (Siedlung 14) Ersatzneubau

Nachdem die Auflagen des Bauentscheides abgearbeitet waren, konnte Mitte April mit den Bauarbeiten begonnen werden.

In einem festlichen Akt haben wir am 30. Mai zusammen mit vielen Gästen den Grundstein für den Ersatzneubau gelegt. Wir haben nicht irgendeinen Grundstein gelegt, sondern jenen zum ersten Ersatzneubau auf dem Grundstück der ersten Siedlung der Baugenossenschaft Waidmatt. Nun bildet er den Grundstein der zweiten Gebäude-Generation.



Im Januar hat sich der Vorstand zur Ausführung der Arbeiten für das Architekturmodell entschieden, überzeugt davon, dass die Baukosten damit besser gesteuert werden können. Für den grössten Teil der Arbeiten sind die Werkverträge erstellt. Wir gehen davon aus, dass der Bau zu den im Kostenvoranschlag vorgesehenen Kosten abgerechnet werden kann.

Auf der Baustelle sind die Grundmauern weitgehend fertiggestellt, die Tiefgarage ist begehbar und die ersten Wände der Wohnungen im Erdgeschoss wachsen in die Höhe.



Zurzeit sind die Bauarbeiten etwas in Verzug, wir hoffen aber, einen wesentlichen Teil davon noch aufzuholen, sodass die hundert neuen Wohnungen ab Mitte 2014 etappenweise bezogen werden können.

Ende Jahr wurde die Homepage für die Vermietung [www.furttalstrasse.ch](http://www.furttalstrasse.ch) aufgeschaltet.

## Regulastrasse 6, 36–42 (Siedlung 15.1) Ersatzneubau

Das Amt für Städtebau hat uns leider den sogenannten Arealbonus nicht gewährt, mit welchem eine höhere Ausnutzung des Grundstückes möglich gewesen wäre. Deshalb haben wir das Vorprojekt nach der sogenannten Regelbauweise weiterbearbeitet und zur Projektreife gebracht. Geplant ist nun ein Mehrfamilienhaus im Minergie A-Eco Standard mit insgesamt 24 Wohnungseinheiten, neuen Räumlichkeiten für unsere Geschäftsstelle, die Hauswarte und die Regiebetriebe sowie einer Tiefgarage. An der Wehntalerstrasse ist als Ersatz für das Nebengebäude ein Gemeinschaftspavillon mit Siedlungslokal vorgesehen.

Ende August haben wir die betroffenen MieterInnen über das geplante Projekt informiert und ihnen unsere Unterstützung für allfällige Umsiedlungen angeboten.

Noch kurz bevor das Jahr zu Ende ging, wurde die Baueingabe an die Bewilligungsbehörde eingereicht.

Weitere Informationen über den Ersatzneubau erfolgen an der GV 2013.

## Baustandards

Bei den Baustandards sind folgende Anpassungen erfolgt:

Bei Neubauten und Sanierungen sollen Wärmepumpen geprüft und Induktionskochfelder in den Küchen eingebaut werden. In Parkgaragen werden wir Stromanschlüsse für Elektrofahrzeuge prüfen und abklären, welche Möglichkeiten für Miet- oder Ladestationen für Elektrowelos bestehen.



Rolf Diener  
Ressort Bau  
und Unterhalt

# Bauentwicklung

Für das Ressort Bauentwicklung (RBE) war das 2012 ein Jahr der Veränderungen. Der Ressortleiter Patrick Jakob verliess den Vorstand Ende Februar. Kurzfristig übernahm deshalb Sandra Zacher (städtische Delegierte) interimistisch die Leitung und organisierte im Wesentlichen die Vergabe und Begleitung der externen Studie zur «Analyse und Dokumentation des Liegenschaftsportfolio und zur Entwicklung der Erneuerungsstrategie für die Siedlungen der Genossenschaft Waidmatt.» Die Zusammenarbeit erfolgte mit Marianne Duttli von «Genossenschaften Zürich». Dabei wurden bestehende Grundlagen zusammengetragen und eine repräsentative Besichtigung der Siedlungen vorgenommen. Diese Bestandesaufnahme bildet die Grundlage für weitere Entscheidungsfindungsprozesse. Nach der GV Waidmatt am 1. Juni 2012 wurde das Ressort Bau und Entwicklung dem neugewählten Vorstandsmitglied Willi Zimmermann übertragen, der nach Amtsantritt sofort die nötigen konzeptionellen und konkreten Arbeiten in Angriff nahm und das RBE neu organisierte.

## Organisatorisches/Personelles

Das Ressort Bau und Entwicklung setzt sich neu aus dem erwähnten Ressortleiter, dem Ressortleiter Finanzen (Yasha Nemati) und Rolf Schoch als Vertreter der Geschäftsstelle zusammen. Der Einsitz des Ressortleiters Finanzen in das RBE soll gewährleisten, dass die neuen aufwendigen Bauplanungen in enger Abstimmung mit der entsprechenden Finanzplanung erfolgen. Die Koordination mit dem ebenfalls baurelevanten Ressort Bau und Unterhalt wird durch die Mitgliedschaft des Leiters RBE im RBU sichergestellt.

## Konzeptionelle Arbeiten

Damit die längerfristige und kostenintensive Planung von Siedlungssanierungen und Ersatzneubauten nicht nach dem Zufallsprinzip, sondern vielmehr nach klaren und

transparenten Grundprinzipien der BGW erfolgt, hat das RBE in der zweiten Hälfte des Jahres 2012 die Erarbeitung des **Leitbildes «Nachhaltiges Bauen BGW»** an die Hand genommen. Gemäss ersten, vom Vorstand bereits gutgeheissenen Grundsätzen sollen sich zukünftige Sanierungen, Ersatzneubauten und Neubauten konsequent am Prinzip der Nachhaltigkeit orientieren. Nachhaltigkeit wird in diesem Leitbild jedoch nicht nur im heute beinahe schon selbstverständlichen Sinne des umweltschonenden Bauens (z.B. Minergie P-Eco Standard), sondern auch als verbindlicher Auftrag zur Berücksichtigung von sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Werten verstanden. Zu den sozialen Anforderungen zukünftiger BGW-Bauten und -Siedlungen gehören nebst dem Bau von preisgünstigen auch alters- und behindertengerechte Wohnungen, die Schaffung von Gemeinschaftsräumen, der frühzeitige Einbezug der GenossenschaftlerInnen in Entscheidungsfindungsprozesse und die rechtzeitige Planung von genügend Ersatzwohnungen bei unfreiwilligen Wohnungswechselln. Die wirtschaftlichen Entscheide sollen vom Grundsatz geleitet sein, dass die BGW keine Luxuswohnungen, hingegen zeitgemässe, aber erschwingliche Wohnungen bauen wird. Das definitive Leitbild «Nachhaltiges Bauen BGW» sollte im Verlauf des Jahres 2013 vom Vorstand verabschiedet und von den GenossenschaftlerInnen anschliessend auf breiter Basis diskutiert werden. Als zweite konzeptionelle Arbeit hat das RBE **«Leitsätze zur Gestaltung und zum Unterhalt von Kinderspielplätzen»** zuhanden des Vorstandes ausgearbeitet. Dieser hat die zwölf Punkte umfassenden Leitsätze Ende 2012 formell verabschiedet. Den Leitsätzen liegt eine Studie aus dem Jahre 2012 zugrunde, welche zum Schluss gekommen ist, dass die meisten Kinderspielplätze der BGW nicht mehr den heutigen Sicherheitsanforderungen entsprechen und folglich saniert werden sollten.

Auch hier orientieren sich die vom Vorstand verabschiedeten Leitsätze am Grundsatz der Nachhaltigkeit. Diese sollen Gewähr dafür bieten, dass alle Kinderspielplätze der BGW in Zukunft sicher, kinderfreundlich gestaltet, mit einem bestimmten Grundangebot an Geräten ausgestattet, umweltschonend gebaut und für die gesamte Mieterschaft zugänglich und nutzbar sind. Auch hier sollen GenossenschafterInnen Mitwirkungsmöglichkeiten in der Gestaltung eingeräumt werden.



## Projekte

Parallel zur Erarbeitung der konzeptionellen Grundlagen hat sich das RBE intensiv mit a) dem Bau- und Entwicklungsprogramm (Strategieplanung), b) der Weichenstellung für einzelne Siedlungen und c) der Sanierung einzelner Objekte der BGW befasst.

### a) Strategieplanung

Das RBE hat die aus dem Jahre 2008 stammende Strategieplanung des Vorstandes überarbeitet. Dabei stellte sich heraus, dass für die Siedlungen Riedenhaldenstrasse/In Böden (Siedlung 5–7), Wehntalerstrasse 469, Regulastrasse (Siedlung 15) und Glaubtenstrasse (Siedlung 4) strategische Entscheide gefällt werden müssen. Auf Antrag des RBE entschied der Vorstand, dass im Jahre 2013 darüber befunden werde, ob der GV für die Siedlungen 5–7 eine Sanierung oder ein Ersatzneubau vorgeschlagen wird. Für die Siedlung 15 soll an der GV 2014 der Antrag auf einen Ersatzneu-

bau gestellt werden, und für die Siedlung 4 soll im Jahre 2013 im Vorstand über die Sanierung entschieden werden.

### b) Siedlungen Riedenhaldenstrasse/ In Böden

Entgegen anderslautenden Informationen hat der Vorstand noch keinen formellen



Entscheid darüber gefällt, ob die Siedlungen 5–7 einer Totalsanierung unterzogen werden oder einem Ersatzneubau weichen sollen. Auf Antrag des RBE hat der Vorstand beschlossen, im Frühjahr 2013 einen Workshop durchzuführen, an dem diese Frage geklärt werden soll. Da nicht nur eine Sanierung, sondern auch ein Ersatzneubau mit Wohnungswechseln verbunden sein wird, hat der Vorstand zudem beschlossen, für die betroffenen Siedlungen ab sofort nur noch befristete Mietverträge abzuschliessen. Bei einer Sanierung oder einem Ersatzneubau, die einen Wohnungswechsel innerhalb der Siedlung oder Genossenschaft fordern, erlauben diese, dass langjährige MieterInnen gegenüber NeuzuzügerInnen bevorzugt behandelt werden. Bis es soweit ist, werden noch einige Jahre vergehen: Die sorgfältige Planung und Umsetzung sowohl einer Sanierung als auch eines Ersatzneubaus beanspruchen in jedem Fall mehrere Jahre. Ein auch nur einigermaßen genauer Zeitplan kann erst erstellt werden, wenn der Vorstand und die GV einen Grundsatzentscheid in Sachen Sanierung oder Ersatzneubau gefällt haben.

### **c) Siedlung Wehntalerstrasse 469/ Regulastrasse**

Da dieser Ersatzneubau in der Planung schon relativ weit fortgeschritten ist (Baugabe), hat das RBE die Weiterbearbeitung dieses Projektes dem Ressort Bau und Unterhalt überlassen.

### **d) Siedlung Glaubtenstrasse**

Über den Zeitpunkt und das Ausmass der Sanierungsarbeiten in der Siedlung Glaubtenstrasse wird das RBE beim Vorstand im Laufe des Jahres 2013 Antrag stellen.

### **e) Kinderspielplätze Adliswil und Langnau am Albis**

Die beiden Kinderspielplätze der Siedlungen Adliswil und Langnau am Albis sind in einem schlechten, ja teilweise gefährlichen Zustand. Das RBE hat beim Vorstand deshalb beantragt, dass für die sofortige Spielplatzsanierung ein Kredit mit einem Kostendach von 100'000 Franken bewilligt wird. Dank des positiven Vorstandsentscheides, kann die Sanierung der beiden Kinderspielplätze bereits im Frühjahr 2013 an die Hand genommen werden.

### **Verschiedenes**

Neben rein planerischen und baulichen Arbeiten hat das RBE an verschiedenen anderen Projekten des Vorstandes mitgewirkt. Am meisten Zeit hat dabei sicher die Ausarbeitung eines neuen Reglements für die Vorstandsentschädigung beansprucht. Mit dem Ende 2012 vom Vorstand einstimmig verabschiedeten Reglement soll erreicht werden, dass die Entschädigung des Vorstandes einfacher, transparenter, ausgeglichener und leistungsbezogener erfolgt. Zu diesem Zweck wurden unter anderem Pauschalentschädigungen und Entschädigungen nach Aufwand für vom Vorstand genehmigte Projekte eingeführt.

### **Ausblick**

Nach der Reorganisation und Neuorientierung des RBE wird das Jahr 2013 weitestgehend im Zeichen der 2012 begonnenen konzeptionellen und projektbezogenen Arbeiten stehen. Einen Schwerpunkt wird dabei sicher die Vorbereitung und Umsetzung des Entscheides über die Sanierung oder den Ersatzneubau der Siedlungen Riedenhaldenstrasse/In Böden darstellen. Weitere wichtige Jahresziele des RBE sind die Verabschiedung der Leitsätze «Nachhaltiges Bauen BGW», die Planung der Sanierungen von Kinderspielplätzen, allen voran den gefährlichen Kinderpielplätzen, sowie die Entscheidungsvorbereitung in Sachen Sanierung Glaubtenstrasse.

Willi Zimmermann  
Ressort  
Baumentwicklung



Sandra Zacher  
Ressort  
Baumentwicklung



## Finanzen

Nach wie vor verfolgt die BG Waidmatt die Geschehnisse des Finanzmarktes mit einer konstanten Überwachung – nicht zuletzt dank der guten Beratung durch die Experten unserer Finanzierungspartner. Die Kapitalmärkte im Hypothekarbereich blieben 2012 recht stabil. So konnte die BG Waidmatt weiterhin von tiefen Zinsen profitieren. Viele Analysten erwarten jedoch die nächste Leitzinserhebung im Laufe des Jahres 2013.

Die Ausgaben für Hypothekarzinsen haben den Kapitalbedarf aufgrund des Neubausprojektes Furttalstrasse erhöht. Um das Risiko steigender Hypothekarzinsen strategisch möglichst klein zu halten, werden Hypothekarschulden weiterhin mit langfristigen Verträgen und gestaffelter Laufzeit abgesichert.

Mittelflussrechnung	CHF	CHF
<b>Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		
Reingewinn 2012	82	
Amortisationen (Abschreibungen)	753	
Einlage Heimfallkonto S12	72	
Abschreibung Mobiliar	6	
Einlage Erneuerungsfonds	1'511	
<b>Cash Flow</b>	<b>2'424</b>	
Veränderung im Nettoumlaufvermögen	167	
<b>Total Mittelfluss im Nettoumlaufvermögen</b>	<b>2'591</b>	<b>2591</b>
<b>Mittelfluss aus Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen		
- Immobilien	-11'520	
- Mobiliar	-25	
Desinvestitionen		
- Mobiliar	0	
- Wertschriften	0	
Rückzahlung von Aktivdarlehen	0	
<b>Total Mittelfluss aus Investitionstätigkeiten</b>	<b>-11'545</b>	<b>-11'545</b>
<b>Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeiten</b>		
Abnahme Mittel Darlehenskasse (netto)	-301	
Aufnahme Hypothekardarlehen	9'600	
Amortisationen Hypothekardarlehen	-250	
Veränderung Genossenschaftskapital (netto)	-12	
Verzinsung Genossenschaftskapital	-96	
<b>Total Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>8'941</b>	<b>8'941</b>
<b>Total Veränderung flüssige Mittel</b>		<b>-13</b>
<b>Liquiditätsnachweis</b>		
Anfangsbestand		3'439
Endbestand		<u>3'426</u>
<b>Veränderung</b>		<b>-13</b>

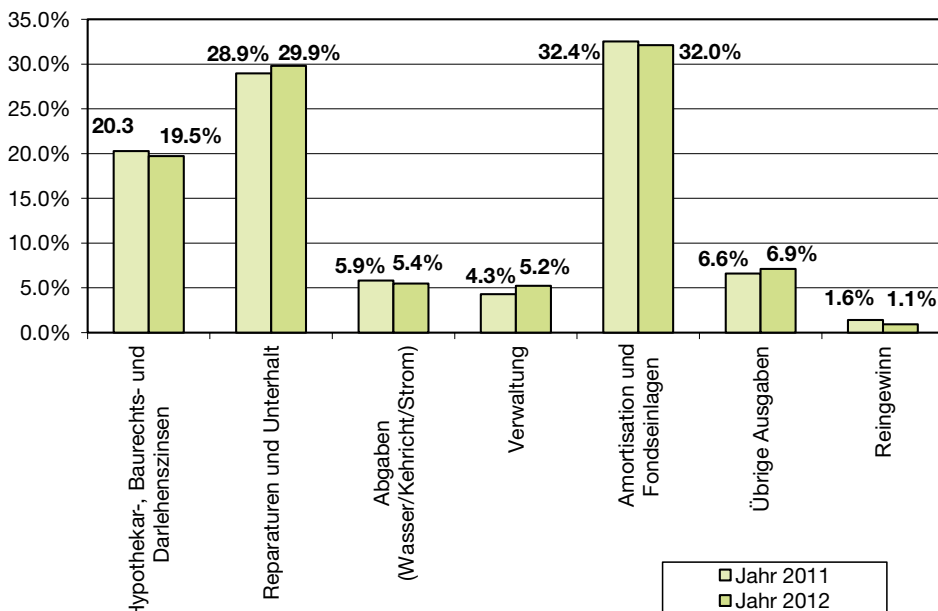
## Mietfranken – Verteilung in Prozenten

Die wichtigsten Ausgaben und das prozentuale Verhältnis zu den Gesamteinnahmen im Vergleich mit dem Jahr 2011:

	Rechnung 2011	Rechnung 2012	Abweichung 2011/2012
Hypothekar-, Baurechts- und Darlehenszinsen	20.3%	19.5%	-0.8%
Reparaturen und Unterhalt	28.9%	29.9%	+1.0%
Abgaben (Wasser/Kehricht/Strom)	5.9%	5.4%	-0.5%
Verwaltung	4.3%	5.2%	+0.9%
Amortisation und Fondseinlagen	32.4%	32.0%	-0.4%
Übrige Ausgaben	6.6%	6.9%	+0.3%
Reingewinn	1.6%	1.1%	-0.5%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

## Grafischer Vergleich

### Diagramm





### **Kommentar zu den Abweichungen im Verhältnis zu den Gesamteinnahmen im Vergleich mit dem Jahr 2011:**

- Die 2012 anhaltenden tiefen Hypothekarzinsen erlaubten uns weiterhin, Fremdkapital langfristig gestaffelt umzuschichten. Gleichzeitig profitieren wir bei der Finanzierung des Neubauprojektes von günstigen Libor-Konditionen.
- Die Ausgaben der Reparatur- und Unterhaltsarbeiten haben im Jahr 2012 um 1.0% zugenommen. Aufgrund der Sanierung der Siedlungen Langnau a. Albis und Adliswil gab es zusätzliche Arbeiten im Unterhalt zu verrichten.
- Die Abgaben und Gebühren (Wasser, Kehricht und Strom) haben um 0.5% abgenommen. Die laufenden Sanierungen sowie die permanente Kostenüberwachung, aber auch der Rückbau der EFH Furttalstrasse/Bächlerweg sind ein wesentlicher Grund für diese Entwicklung.
- Die Verwaltungskosten sind im Jahr 2012 gegenüber dem Vorjahr um 0.9% gestiegen. Dies war die Folge der Freistellung des Geschäftsleiters, welche zusätzliche personelle Ressourcen erforderte: Das Arbeitspensum von Mitarbeitenden wurde erhöht und operative Tätigkeiten wurden von Vorstandsmitgliedern übernommen.
- Die Abnahme um 0.4% der Amortisation und Fondseinlagen ist 2012 als gering zu betrachten. Es musste im Berichtsjahr keine Wertberichtigung infolge zusätzlicher Abschreibung auf den historischen Landwert infolge eines Ersatzneubaus getätigt werden.
- Die übrigen Ausgaben haben um 0.3% zugenommen.
- Der Reingewinn weist eine Abnahme um 0.5% auf. Dies hat mit der 2011 hohen versteuerbaren Gewinnverwendung respektive dem Vortrag auf die neue Rechnung von 26'600.65 Franken zu tun. 2012 wird der Vortrag auf die neue Rechnung auf ein ansprechendes Minimum von 3'396.05 Franken reduziert, um die Steuerlast künftig auf ein gesundes Mass zu senken.

### **Bemerkungen zur Bilanz:**

#### **Aktiven**

Die Bilanzsumme ist um 11'200'011.25 Franken (10.26%) auf 120'360'718.80 Franken angestiegen. Das Umlaufvermögen (liquide Mittel) verzeichnet eine geringe Abnahme von 84'344.80 (-2.17%) Franken. Das Anlagevermögen hingegen hat um 11'284'356.05 Franken (10.72%) zugenommen, was zur Hauptsache auf die Bauprojekte in der Siedlung Adliswil sowie die sich im Bau befindende Neuüberbauung Furttalstrasse zurückzuführen ist.

#### **Passiven**

Der Hypothekarbestand ist um 9'350'020.00 Franken (15.67%) auf 69'001'570.00 Franken angestiegen. Im Gegensatz zum Vorjahr haben die transitorischen Passiven aufgrund weniger offener Rechnungen (Kreditoren) am Jahresende deutlich abgenommen. Die Amortisationen auf einzelne Siedlungen konnten aufgrund der guten finanziellen Lage der BG Waidmatt mit dem erlaubten Maximum von 1% getätigt werden.



Der Erneuerungsfonds wies per 31.12.2012 einen Bestand von 16'591'367.30 Franken auf. Er erhöhte sich im Berichtsjahr per Saldo um 1'511'291.00 Franken respektive 9.1%. Der steuerfreie Bestand beträgt zur Zeit

maximal 22.7 Millionen Franken (15% des Gebäudeversicherungswertes von 151.1 Millionen Franken). Die Bewegungen bei den Fonds ersehen Sie bitte auf den folgenden Seiten.

### Details zu Baukonti und Aktivierung

Die wenigen und nicht kostenintensiven Renovations- und Sanierungsarbeiten, die 2012 anfielen, konnten allesamt im ordentlichen Unterhaltsbudget verbucht werden. Die Investitionen des Neubauprojektes wurden dagegen zum grössten Teil fremdfinanziert. Die Aktivierung aus der Küchen- und Badsanierung der Siedlung Adliswil wird erst 2013, nach Vorliegen der definitiven Bauabrechnung, getätigt.

### Details zu den Fonds

<b>Erneuerungsfonds allgemein (Siedlungen 3–11 + 13)</b>	<b>CHF</b>
Bestand 01.01.2012	12'982'540.30
Ordentliche Einlage* 2012	+1'333'790.00
Entnahme	0.00
<b>Bestand am 31.12.2012</b>	<b>14'316'330.30</b>

\* Die ordentliche Einlage beträgt wie vorgeschrieben 1% des Gebäudeversicherungswertes der Siedlungen 3.–11. und 13.

<b>Erneuerungsfonds Siedlung 12</b>	<b>CHF</b>
Bestand 01.01.2012	2'097'536.00
Ordentliche Einlage** 2012	+177'501.00
Entnahme	0.00
<b>Bestand am 31.12.2012</b>	<b>2'275'037.00</b>

\*\* Die ordentliche Einlage beträgt wie vorgeschrieben 1% des Gebäudeversicherungswertes der Siedlung 12.

### Heimfallkonto Siedlung 12

Gemäss dem Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich sind seit 2006 jährlich  $\frac{1}{2}\%$  der Netto-Anlagekosten in den Fonds einzuzahlen.

	<b>CHF</b>
Bestand am 01.01.2012	506'442.20
Ordentliche Einlage 2012	+71'888.40
<b>Bestand 31.12.2012</b>	<b>578'330.60</b>

### Mietzinsausgleichskonto Siedlung 12

Vom kantonalen Amt für Wohnbauförderung vorgeschriebener Fonds zum Ausgleich der gestaffelten Mietzinserhöhung beim Wegfall der Bundessubventionen.

	<b>CHF</b>
Bestand am 01.01.2012	13'950.00
Entnahmen 2012	-5'670.00
<b>Bestand am 31.12.2012</b>	<b>8'280.00</b>

---

### Ausgleichs- und Solidaritätsfonds

		<b>CHF</b>
Bestand am 01.01.2012		445'131.00
Ordentliche Solidaritätsbeiträge 2012	39'270.50	
Solidaritätsbeiträge aus Unterbelegung 2012	71'543.70	
Total Einlage 2012		+110'814.20
Mietzinsvergünstigung Alterswohnungen	28'648.20	
Total Entnahme 2012		-28'648.20
<b>Bestand am 31.12. 2012</b>		<b>527'297.00</b>

---

### Einlage Amortisationskonto 2012

Die Einlage beträgt  $\frac{1}{2}$  bis 1% der Anlagekosten ohne Land der Siedlungen 3–11+13

		<b>CHF</b>
Bestand am 01.01.2012		13'013'442.20
Einlage 1.00% der Anlagekosten		+753'092.55
<b>Bestand am 31.12. 2012</b>		<b>13'766'535.30</b>

---

### Angaben zur Risikobeurteilung

Der Vorstand hat periodisch ausreichende Risikobeurteilungen vorgenommen und allfällige sich daraus ergebende Massnahmen eingeleitet, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Fehlaussage in der Rechnungslegung als gering einzustufen ist.

## Schlussbemerkungen

Die wirtschaftliche Lage der BGW befindet sich nach wie vor in einem gesunden, guten Zustand. Für das vergangene Geschäftsjahr 2012 kann wiederum ein sehr erfreuliches Rechnungsergebnis vorgelegt werden. Dank diesem war es der BGW möglich, weiterhin die ordentlichen Amortisationen von 1% der Anlagekosten zu buchen. Um möglichst gute finanzielle Voraussetzungen für die anstehenden Sanierungen (aufgrund des Erneuerungsplans) in den nächsten Jahren zu schaffen, wurden dem Erneuerungsfonds 1'511'291.00 Franken (1% der Assekuranzsumme) zugewiesen.

Die tiefer angefallenen Reparatur- und Unterhaltskosten werden in den kommenden Jahren zunehmen. Dieser Anstieg der Kosten ist einerseits durch den Bedarf an Unterhaltsarbeiten in unseren älteren Liegenschaften begründet, andererseits resultiert er aus den werterhaltenden Anteilen nach Bauvollendung von Sanierungen und den zu erbringenden Eigenmitteln bei Ersatzneubauten.

Das grösste Potenzial unserer unmittelbaren Zukunft steckt in den zusammenhängenden Arealen der Siedlungen 5, 6 und 7. Als Baugenossenschaft haben wir die Aufgabe und

die Möglichkeit, Konzepte zu entwickeln, welche neben ökonomischen vor allem auch soziale und ökologische Grundwerte vermitteln. Um unserem künftigen Wohnraum noch mehr Identität zu verschaffen, sind wir alle gefordert, diese Identität zu leben.

Der sorgfältige Umgang mit dem Geld der Genossenschaft ist stark fordernd und anspruchsvoll. Die Finanzen im Griff zu haben, ist ein gutes Gefühl.



Yasha Nemati  
Ressort Finanzen



Alice Zinniker  
Geschäftsleiterin

# BILANZ per 31. Dezember 2012

<b>AKTIVEN</b>	<b>31.12.11</b>	<b>31.12.12</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Flüssige Mittel	3'439'390.80	3'426'198.55
Debitoren	32'384.70	26'891.15
nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	8'755.00	-
Transitorische Aktiven	370'131.40	313'227.45
Wertschriften	30'000.00	30'000.00
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>3'880'661.90</b>	<b>3'796'317.15</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Liegenschaften (spezielles Verzeichnis)	100'623'072.60	100'623'072.55
Grundstücke:		
Zürich-Schupisächer 1'000m2	87'873.00	87'873.00
Regensdorf 13'251m2	199'035.00	199'035.00
Baukonti:	-	
Renovation S4	48'777.60	48'777.60
Baukonto S5/6/7	143'000.00	145'208.90
Renovation S11	11'209.00	2'861'899.05
Baukonto S14 Furttal	4'115'948.75	12'335'644.95
Baukonto S15, WE469	26'299.60	228'522.50
Solarstromanlage	24'830.10	15'595.30
Mobiliar, Vorräte + Einrichtungen	-	18'772.80
EDV-Anlage	-	-
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>105'280'045.65</b>	<b>116'564'401.65</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>109'160'707.55</b>	<b>120'360'718.80</b>

# BILANZ per 31. Dezember 2012

<b>PASSIVEN</b>	<b>31.12.11</b>	<b>31.12.12</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Kreditoren	449'874.70	615'406.60
Transitorische Passiven	1'074'646.10	672'154.10
Fremdhypotheiken	59'651'550.00	69'001'570.00
Darlehenskasse	13'606'422.90	13'305'868.80
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>74'782'493.70</b>	<b>83'594'999.50</b>
<b>AMORTISATIONEN</b>		
Amortisationskonto	13'013'442.75	13'766'535.30
Heimfallkonto S12	506'442.20	578'330.60
Rückbau 1./2. Etappe	-	-
<b>Total Amortisationen</b>	<b>13'519'884.95</b>	<b>14'344'865.90</b>
<b>FONDS</b>		
Erneuerungsfonds (1.–11. + 13. Etappe)	12'982'540.30	14'316'330.30
Erneuerungsfonds S12	2'097'536.00	2'275'037.00
Ausgleichs- und Solidaritätsfonds	445'130.70	527'297.00
Mietzinsausgleichskonto S12	13'950.00	8'280.00
<b>Total Fonds</b>	<b>15'539'157.00</b>	<b>17'126'944.30</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Genossenschaftskapital	4'770'745.00	4'758'800.00
gesetzlicher Reservefonds	416'108.50	426'108.50
Gewinn Saldo:		
Gewinnvortrag vom Vorjahr	3'130.20	26'600.65
Reingewinn	129'188.20	82'399.95
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>5'319'171.90</b>	<b>5'293'909.10</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>109'160'707.55</b>	<b>120'360'718.80</b>

# BETRIEBSRECHNUNG 2012

<b>AUFWAND</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
<b>ZINSEN</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Hypothekarzinsen	1'249'051.70	1'144'269.20
Baurechtszinsen	87'073.00	87'073.10
Zinsen Darlehenskasse	261'056.85	237'408.70
<b>Total Zinsen</b>	<b>1'597'181.55</b>	<b>1'468'751.00</b>
<b>REPARATUREN/UNTERHALT/ABGABEN/ÜBRIGE KOSTEN</b>		
Reparaturen und Unterhalt	2'272'644.10	2'256'781.55
Abgaben	468'629.65	408'121.35
Steuern	104'448.60	78'279.00
Unkosten:		
Kontrollstelle	6'318.00	7'815.20
Vorstand	83'400.00	78'452.00
diverse Ausgaben Vorstand	18'640.35	6'711.65
Entschädigung Baukommission	-	-
Verwaltung	342'389.10	392'006.85
externe Berater	8'112.25	68'958.10
Unterhalt EDV-Anlage	16'106.70	14'004.65
übrige Kosten:		
Versicherungen	60'111.65	58'247.90
Büromaterial	11'055.90	18'084.20
Porti, Telefon-, Bank- + PC-Spesen	22'436.70	21'721.75
Büromiete	34'177.30	33'893.85
Inserate	17'023.95	4'196.10
Generalversammlung	41'613.50	46'201.55
Kulturelles/Mieteranlässe	16'096.05	15'515.20
Information/Waidmattblatt	13'879.20	8'863.75
Diverses	35'566.00	41'481.70
Aufwand Auszubildende	22'432.10	17'412.65
<b>Total Reparaturen/Unterhalt/übr. Kosten</b>	<b>3'595'081.10</b>	<b>3'576'749.00</b>
<b>AMORTISATIONEN UND FONDSEINLAGEN</b>		
Einlage Amortisationskonto	910'130.90	753'092.55
Einlage Erneuerungsfonds S3-15	1'486'095.00	1'511'291.00
Einlage Heimfallkonto S12	71'888.40	71'888.40
Einlage in Personalfürsorgestiftung	70'000.00	70'000.00
Amortisation EDV-Anlage	6'078.50	-
Amortisation Büromobiliar	6'396.10	6'257.60
<b>Total Amortisationen und Fondseinlagen</b>	<b>2'550'588.90</b>	<b>2'412'529.55</b>
REINGEWINN	129'188.20	82'399.95
<b>TOTAL AUFWAND</b>	<b>7'872'039.75</b>	<b>7'540'429.50</b>

# BETRIEBSRECHNUNG 2012

ERTRAG	2011	2012
	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	7'856'174.55	7'503'960.00
Kapitalzinsen	11'170.55	7'093.50
diverse Einnahmen	4'694.65	29'376.00
Anlageverkäufe	-	
	<b>7'872'039.75</b>	<b>7'540'429.50</b>

## Investitionen/Bauplanung 2013

Siedlungen	Investitionen 2013
4. Glaubten	Bauprojekt/Baubewilligung/Ausführungsplanung 55'000.00
5./6./7. WE/IB/RH	Strategieplanung 3'102'000.00
11. Adliswil	Sanierung Küche/Bad 100'000.00
14. Furttal	Realisation 25'000'000.00
15. Regulastr. 6, 36-42	Bauprojekt/Baubewilligung 1'000'000.00
<b>TOTAL INVESTITIONEN/BAUPLANUNG 2012</b>	<b>29'257'000.00</b>

Gewinnverwendung 2012	CHF
Jahresgewinn 2012	82'399.35
Gewinnvortrag Vorjahr BGW	26'600.65
	<u>109'000.60</u>
2.00% Zinsen auf einbezahltes Anteilscheinkapital	95'603.95
Einlage in gesetzliche Reserve	10'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	3'396.65
	<u>109'000.60</u>

## Berechnung maximale Vorstandsentschädigung BGW 2012

Anzahl Wohnungen Waidmatt	529
Durchschnittsmietzins 4-1/2 WHG Stadt ZH	19'200
<b>theoretische Mietzinssumme</b>	<b>10'156'800</b>

## Maximale Vorstandsentschädigung

gemäss Tabelle, für die ersten 500 WHG	10'000'000	83'300.00
gemäss Tabelle, für die restlichen WHG 0.09%	156'800	141.00

## Maximale Vorstandsentschädigung 2012

<b>Total Vorstandshonorare brutto 2012</b>	<b>83'441.00</b>
	<b>78'452.00</b>

# Bericht der Revisionsstelle

Frauenfeld, 12. März 2013

Als Kontrollstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Waidmatt für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. 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 Fehlansagen in der Jahresrechnung erkannt werden können. 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.

CONTROLLA REVISIONS AG

Hugo Menzi  
Mandatsleiter  
Zugelassener Revisionsexperte

Stefan Mettler  
Zugelassener Revisionsexperte



## Liegenschaften-Verzeichnis

Siedlungen	Wohnungen	Bezug CHF	Brutto- Baukosten Kanton Zürich	Subventionen Darlehen Stadt und CHF	Netto- Anlagewert CHF	Basiswert 1939 CHF	Gebäudeversicherung Vers. Wert 2012
1. Furttal 1 (Landwert)	0	1945	-		69'020.00	769'000.00	-
2. Furttal 2 (Landwert)	0	1946	-		32'980.00	417'000.00	-
3. Wehntaler/Regulastrasse	102	1948/49	8'430'768.25		24'727'619.00	3'165'000.00	33'144'000.00
4. Glaubten	12	1949	886'973.30		895'530.70	283'500.00	2'727'000.00
5. Wehntaler/In Böden	78	1952	5'038'372.25		6'489'573.80	1'792'400.00	18'373'000.00
5.3 Riedenhalden 129	1	1953			2'500'000.00	66'488.00	590'000.00
6. In Böden m. Garagen	56	1956/57	3'515'945.35		5'413'144.30	1'278'700.00	13'094'000.00
7. Riedenhalden	22	1957	1'332'128.05		2'014'466.75	467'100.00	4'788'000.00
8. Punkthaus	24	1960	1'160'991.75		2'700'991.75	485'000.00	4'910'000.00
9. Langnau a.A.	40	1971/72	4'919'873.55		7'923'097.85	1'093'000.00	12'818'000.00
10. Hagenbrünneli	64	1973/2004	8'658'971.55	110'000.00	11'038'971.55	1'554'000.00	18'083'000.00
11. Adliswil	55	1975	8'584'542.65		13'347'543.70	1'600'000.00	16'400'000.00
12. In Böden/Wehntaler	51	1995	14'391'600.00	2'513'180.00	14'377'676.80	1'658'250.00	17'750'160.00
13. Dällikon	21	1998	6'440'000.00		6'892'456.25	649'000.00	6'921'000.00
14. Furttalstrasse Ersatzneubau		2014					
15. Wehntalerstrasse 469	3				2'200'000.00	150'000.00	1'531'000.00
	<b>529</b>		<b>63'360'166.70</b>		<b>100'623'072.55</b>	<b>15'428'438.00</b>	<b>151'129'160.00</b>

Landbesitz	Zürich	m <sup>2</sup>
Überbaute Grundstücke		64'601.30
Abzug Abtretung Glaubten		-188.80
S12 Baurecht Stadt Zürich		-
Landreserve Furttal		999.40
Überbautes Grundstück	Langnau a.A.	65'411.90
Überbautes Grundstück	Adliswil	7'331.00
Überbautes Grundstück	Dällikon	11'284.00
Überbautes Grundstück	Regensdorf	3'349.00
Landwirtschaftsland		1'3'251.00

## Liegenschaften-Verzeichnis

## Hypotheken-Verzeichnis

Pfandobjekt	Ursprünglicher Betrag		Abzahlungen	Erhöhungen	Betrag		Gläubiger
	CHF	CHF			CHF	31.12.12 CHF	
<b>A. Fremdhypotheken</b>							
<b>I. Hypotheken</b>							
S1/2 Furttal	3'000'000.00						Zürcher Kantonalbank
S3 Wehntaler/Regulastr.	3'000'000.00						Zürcher Kantonalbank
S3 Wehntaler/Regulastr.	2'565'000.00						Pensionskasse der Stadt Zürich
S3 Wehntaler/Regulastr.	3'000'000.00						Raiffeisenbank Zürich (neu)
S3 Wehntaler/Regulastr.	3'000'000.00						Bank Coop
S3 Wehntaler/Regulastr.	3'000'000.00						Bank Coop
S3 Wehntaler/Regulastr.	-			6'400'000.00			EGW-Anleihe
S4 Glaubten	580'000.00						Zürcher Kantonalbank
S5 Ifang II a	4'400'000.00						Raiffeisenbank Zürich
S6 In Böden	4'000'000.00						Finanzdirektion des Kantons Zürich
S7 Riedenhalden	1'400'000.00						Zürcher Kantonalbank
S8 Punkthaus	1'235'000.00						Zürcher Kantonalbank
S8 Punkthaus	455'750.00						Pensionskasse der Stadt Zürich
S9 Langnau am Albis	2'500'000.00						Zürcher Kantonalbank
S9 Langnau am Albis	1'500'000.00						Swiss Life
S10 Hagenbrünneli	3'300'000.00						Zürcher Kantonalbank
S10 Hagenbrünneli	3'000'000.00						Raiffeisenbank Zürich
S10 Hagenbrünneli				3'200'000.00			EGW-Anleihe
S11 Adliswil	4'000'000.00						Raiffeisenbank Zürich
S11 Adliswil	610'000.00						Bank Coop
S11 Adliswil	1'487'500.00						Raiffeisenbank Zürich
S12 In Böden/Wehnt.	4'100'000.00		100'000.00				Zürcher Kantonalbank
S13 Dällikon	4'800'000.00						Bank Coop
S15 Wehntalerstr. 469	1'500'000.00						Zürcher Kantonalbank
<b>Total I. Hypotheken</b>	<b>56'433'250.00</b>		<b>100'000.00</b>	<b>9'600'000.00</b>		<b>65'933'250.00</b>	

<b>II. Hypotheken</b>								
S10 Hagenbrünneli	840'000.00	40'000.00	80'000.00	Pensionskasse der Stadt Zürich Wohnbaugenossenschaften Schweiz				
S12 In Böden/Wehnt.	315'000.00	35'000.00	280'000.00					
<b>Total II. Hypotheken</b>	<b>1'155'000.00</b>	<b>75'000.00</b>	<b>1'080'000.00</b>					
<b>Spezialhypotheken (subv. Wohnungen)</b>								
S12 In Böden/Wehnt.	599'830.00	42'845.00	556'985.00	Finanzdirektion des Kantons Zürich Finanzdirektion des Kantons Zürich Finanzamt der Stadt Zürich Finanzamt der Stadt Zürich				
S12 In Böden/Wehnt.	449'890.00	32'135.00	417'755.00					
S12 In Böden/Wehnt.	573'660.00		573'660.00					
S12 In Böden/Wehnt.	439'920.00		439'920.00					
<b>Total Spezialhypotheken</b>	<b>2'063'300.00</b>	<b>74'980.00</b>	<b>1'988'320.00</b>					
<b>Total Fremdhypotheken</b>	<b>59'651'550.00</b>	<b>249'980.00</b>	<b>9'600'000.00</b>					
<b>B. Eigenhypotheken</b> (zurückbezahlte und/oder unbelehnte Eigenhypotheken, Schuldbriefe)								
Siedlung 12	1. Rang							
Bauland Schuppisächer S1/2	5'000'000.00	Siedlung 5.3	120'000.00	2. Rang				
	150'000.00	Siedlung 10	350'000.00					
		Siedlung 15	120'000.00					
	5'150'000.00		590'000.00					
<b>Total Eigenhypotheken</b>	<b>6'040'000.00</b>							

## Details zu den Reparaturen und Abgaben

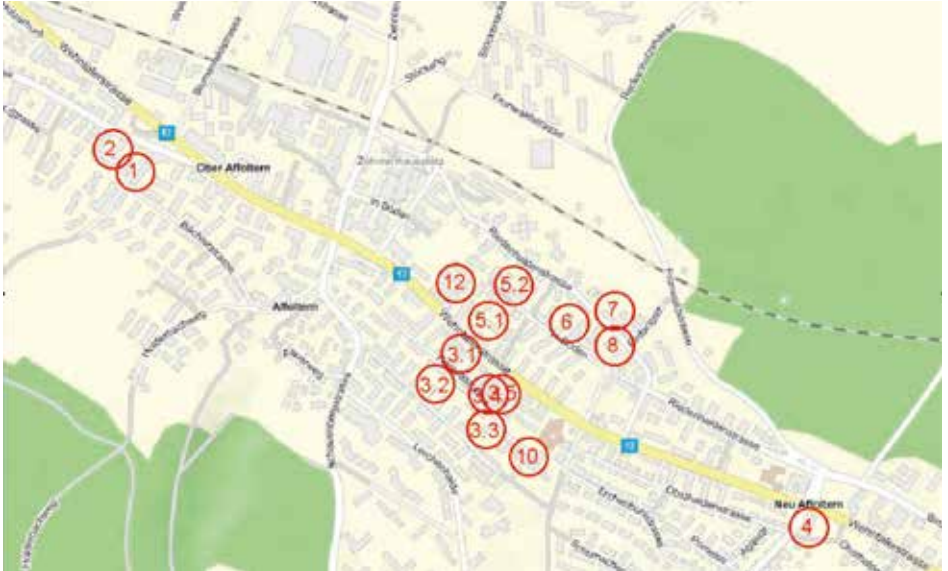
REPARATUREN UND UNTERHALT	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Umgebung	311'973.65	324'630.95	363'587.75	408'006.80	520'089.95	510'819.75
Maler/Tapezierer	505'491.05	414'103.00	467'360.80	479'001.10	399'029.55	389'012.95
Sanitär/Schlosser	237'701.40	224'111.85	221'814.75	263'699.15	276'609.95	325'148.85
Schreiner/Böden	236'885.25	213'195.90	212'869.45	224'316.80	189'471.55	237'857.60
Elektrisch	94'734.05	89'655.30	118'139.30	124'952.85	70'269.70	66'365.35
Kücheneinrichtungen	87'623.30	112'314.45	218'057.95	173'026.45	277'481.70	250'455.40
Dachdecker/Spengler	6'928.85	20'928.90	53'926.90	108'164.55	18'886.25	23'772.70
Heizanlagen	42'899.70	19'003.10	58'037.55	44'091.65	32'759.60	88'326.05
Liftanlagen	25'060.10	71'906.25	29'034.05	33'285.60	43'066.60	30'735.55
Maurer/Gipser	20'413.55	24'197.00	66'835.20	113'337.10	51'116.30	39'586.90
Waschküchenunterhalt	42'209.30	24'492.85	29'185.35	52'334.15	12'876.10	18'977.50
Kabelfernsehen	23'580.60	5'451.55	3'737.10	3'150.80	11'311.65	6'309.95
Treppenhausreinigung	36'059.85	48'880.70	51'222.40	50'559.95	22'549.00	21'892.70
diverse Reparaturen	2'996.55	3'259.65	12'967.55	24'146.45	199'588.60	75'879.30
Anteil an umfassenden Renovationen	324'088.90	305'027.35	307'444.25	286'075.15	134'650.20	165'468.65
Aufwand Stützmauer Glauben		105'873.60	4'047.30		-	-
Aufwand Wehntalerstrasse 469				2'843.60	8'946.40	3'107.30
Aufwand Riedenhaldenstrasse 129					3'941.00	3'065.05
Garage Regulastrasse 23/25			2'291.35	47'488.55	-	-
<b>Total</b>	<b>1'998'645.10</b>	<b>2'007'332.40</b>	<b>2'220'559.00</b>	<b>2'438'480.70</b>	<b>2'272'644.10</b>	<b>2'256'781.55</b>
davon eigene Lohnkosten	1'013'064.00	1'006'377.00	933'796.25	1'080'259.00	920'528.00	1'070'165.40
<b>ABGABEN</b>						
Wasser/Abwasser	346'694.00	319'731.80	261'142.35	312'573.30	271'071.55	237'053.15
Kehrichtabfuhr	89'263.20	84'824.05	102'150.10	90'842.65	144'240.75	110'507.50
Strom	54'524.85	47'652.70	48'652.70	62'988.80	53'317.35	60'560.70
<b>Total</b>	<b>490'482.05</b>	<b>452'208.55</b>	<b>411'945.15</b>	<b>466'404.75</b>	<b>468'629.65</b>	<b>408'121.35</b>

# Objekt-Verzeichnis per 31.12.2012

	Wohnungen und Einfamilienhäuser						Einstellplätze				Räume				
	freitragend			subventioniert			Aussenparkplatz	Autogarage	Einzelgarage	Motorradparkplatz	Gemeinschaftsraum	Gewerberaum	Bastelraum	Lagerraum	Atelier
	1 und 1 1/2 Zimmer	2 und 2 1/2 Zimmer	3 und 3 1/2 Zimmer	4 und 4 1/2 Zimmer	5 bis 6 Zimmer	Kat. 1 4 1/2 Zimmer									
Siedlung 1: EFH															
Siedlung 2: EFH															
Siedlung 3: EFH				4	5										
MFH		18	64	11			26		5		1	3	8	2	
Siedlung 4: MFH		9	3						2		1				
Siedlung 5: MFH	1	2	75	1	1		19		8	5	4	4	16	2	
Siedlung 6: MFH		6	12	32	6				6	17			5		
Siedlung 7: MFH			10	10	2					10			2		
Siedlung 8: MFH		8	16				9				1			1	
Siedlung 9: MFH		3	5	16	16		14		31				10	1	
Siedlung 10: MFH		5	46	8	5				101	5	1	1		12	
Siedlung 11: MFH		8	6	19	22		10		49	24	1	1	11		
Siedlung 12: MFH		3	6	12	9				49	9			7	3	3
Siedlung 13: MFH			4	5	10	2			30				4		
Siedlung 14: MFH															
Siedlung 15: MFH		1	2				12			3		2		2	
Bauland Reserve															
<b>Zwischentotal</b>	<b>20</b>	<b>84</b>	<b>202</b>	<b>175</b>	<b>27</b>	<b>9</b>	<b>90</b>	<b>260</b>	<b>29</b>	<b>86</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>63</b>	<b>23</b>	<b>3</b>

**Total Wohnungen 529**

# Situationsplan über die Siedlungen in Zürich-Affoltern



Die Karte mit unseren Siedlungen (Siedlungen 1 bis 8 sowie die Siedlungen 10, 12 und 15) in Zürich-Affoltern.

Die Siedlung 9 befindet sich in Langnau a. A. und die Siedlung 11 liegt in Adliswil.  
Die Siedlung 13 steht in Dällikon.

## Genossenschaftsorgane und Verwaltung 2012

<b>Vorstand</b>		<b>Telefon Privat/E-Mail</b>
<b>Präsident:</b> Sven Köhler	Finsterrütistrasse 35 8134 Adliswil	078 912 06 39 sven.koehler@waidmatt.ch
<b>Vizepräsidentin:</b> Silvia Eigensatz	Hubackerstrasse 43 8105 Regensdorf	044 372 19 68 silvia.eigensatz@waidmatt.ch
<b>Mitglieder:</b>		
Rolf Diener	Riedenholdenstrasse 129 8046 Zürich	044 371 71 31 rolf.diener@waidmatt.ch
Willi Zimmermann	Stöckenackerstrasse 22/3b 8046 Zürich	044 371 18 15 willi.zimmermann@waidmatt.ch



## Bürozeiten der Verwaltung

Wir bitten Sie, ausgenommen in dringenden Fällen, folgende offiziellen Öffnungszeiten zu beachten:

**Montag bis Freitagvormittag** **08.30 bis 12.00 Uhr**

**Montag bis Donnerstagnachmittag** **13.30 bis 16.30 Uhr**

**Freitagnachmittag** **13.00 bis 16.00 Uhr**

Weitere Besprechungen ausserhalb der Öffnungszeiten gemäss telefonischer Vereinbarung.

---

**Reparaturmeldungen** sind aufgelegt bzw. können abgegeben werden:

Zürich-Affoltern	Wehntalerstrasse 492, Verwaltung Regulastrasse 23/25 Wehntalerstrasse 508 In Böden 147 In Böden 149 In Böden 100, Werkstatt Riedenhaldenstrasse 95	mit Briefkasten mit Briefkasten mit Briefkasten mit Briefkasten mit Briefkasten mit Briefkasten mit Briefkasten
Langnau am Albis	rechts bei Garagentor	mit Briefkasten
Adliswil	Finsterrütistrasse 35	mit Briefkasten
Dällikon	Hagenwiesenstrasse 1	mit Briefkasten

---

**In dringenden Fällen können Reparaturen** der Verwaltung unter der Telefonnummer 044 371 18 90 gemeldet werden.

**Bei Notfällen ausserhalb der Arbeitszeiten** kontaktieren Sie bitte direkt Ihren Hauswart.

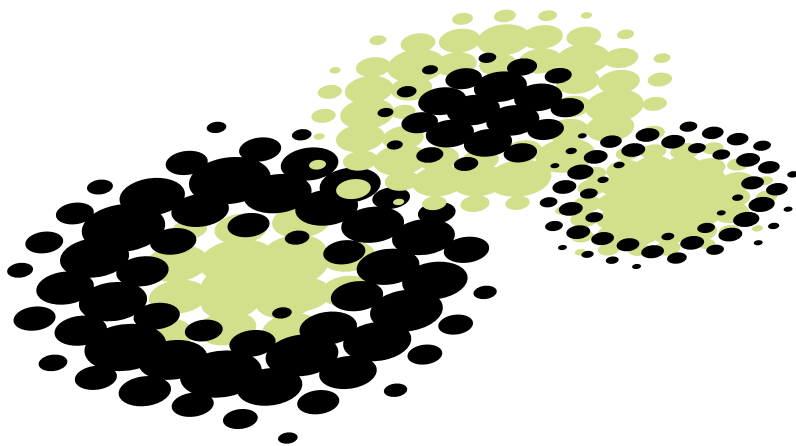
**Reparaturmeldungen** sind auch über [www.waidmatt.ch](http://www.waidmatt.ch) möglich.











**Baugenossenschaft Waidmatt**

Wehntalerstrasse 492

8046 Zürich

Tel. 044 371 18 90

Fax 044 371 45 48

[www.waidmatt.ch](http://www.waidmatt.ch)