

# 74. Jahresbericht und Jahresrechnung 2017

# Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 1. Juni 2018

im Saal des Restaurants «Landhus» in ZH-Seebach, Katzenbachstrasse 10, 8052 Zürich

- 18.00 Uhr Türöffnung
- 18.30 Uhr Beginn der Generalversammlung**
- Geschäfte**
1. Wahl der Stimmenzähler und Protokollprüfer
  2. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2017
  3. Jahresbericht 2017
  4. Finanzielles
    - 4.1 Abnahme/Genehmigung der Bilanz und Erfolgsrechnung 2017
    - 4.2 Vorstellung Budget 2018
  5. Behandlung von Anträgen
    - 5.1. Anträge der Genossenschafter
  6. Allgemeine Umfrage/Diskussion
- ca. 20.30 Uhr Gemeinsames Nachtessen**  
mit Kaffee und Dessert

Im Dezember 2017 haben wir Sie schriftlich dahingehend orientiert, dass gemäss unseren Statuten Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern zuhanden der Generalversammlung bis spätestens **27. April 2018** am Sitz der BAUGENOSSENSCHAFT LUEGISLAND ZÜRICH, Luegislandstrasse 77, 8051 Zürich, einzureichen sind. Diese Frist ist inzwischen abgelaufen. Sie haben aber trotzdem noch die Möglichkeit unter Traktandum 6 all-fällige Fragen an den Vorstand zu richten.

**Bitte beachten Sie, dass die Generalversammlung vor dem fakultativen Nachtessen abgehalten wird.**

**Als Stimmrechtsausweise gilt die Stimmkarte, welche vor der GV beim Eingang verteilt wird.**

Bitte melden Sie sich mit der beiliegenden **Teilnahme karte** bis **25. Mai 2018** schriftlich an, sowohl für die GV wie auch mit oder ohne Nachtessen. Besten Dank!

**Wir heissen Sie zur diesjährigen GV herzlich willkommen!**

Der Vorstand

# Organe und Sitz der Genossenschaft

## **I. Vorstand**

### **Theo Huonder Präsident**

Schärenmoosstrasse 25, 8052 Zürich, 079 729 71 96  
t.huonder@bg-luegisland.ch

### **Sitz der Genossenschaft**

Luegislandstrasse 77, 8051 Zürich, 043 300 28 55  
www.bg-luegisland.ch

### **Julia Gschwend Vizepräsidentin und Rechtskonsulentin**

Eierbrechtstrasse 66, 8053 Zürich, 078 822 29 31  
j.gschwend@bg-luegisland.ch

### **Regula Hostettler Kassiererin**

Tramstrasse 130, 8050 Zürich, Tel. 044 322 01 27  
r.hostettler@bg-luegisland.ch

### **Hans Salzmann Vermietungen**

Schörliweg 69, 8050 Zürich, 079 357 71 94  
h.salzmann@bg-luegisland.ch

### **Corina Urech Aktuarin**

Luegislandstrasse 79, 8051 Zürich, 044 292 74 87  
c.urech@bg-luegisland.ch

### **Flurin Decurtins Reparaturen / Unterhalt Gesamtleitung (Hauswart, Budget, Sanierungen)**

Segantinstrasse 143, 8049 Zürich, 044 342 17 87  
f.decurtins@bg-luegisland.ch

## **Ostschweizerische Treuhand Zürich AG II. Kontrollstelle**

Giesshübelstrasse 45, 8045 Zürich, 044 298 88 44  
otg@otgzh.ch, www.otgzh.ch

## **Flurin Decurtins III. Hauswart für alle Siedlungen**

Ueberlandstrasse 156, 8051 Zürich, Büro 044 321 25 36  
**Natel 079 500 50 80**, f.decurtins@bg-luegisland.ch

# Inhaltsverzeichnis zum Jahresbericht

Das Geschäftsjahr 2017

Einleitung des Präsidenten	Seite 8
Protokoll GV 2017	Seite 10

### **Berichte zu den einzelnen Ressorts**

Finanzielles	Seite 13
Reparaturen, Unterhalt und Erneuerungen	Seite 14
Vermietungen	Seite 15
Projekt «Luegidstadt»	Seite 16
Freud und Leid	Seite 18

### **Finanzen**

Bericht der Kontrollstelle	Seite 19
Aktiven	Seite 20
Passiven	Seite 21
Erfolgsrechnung	Seite 22
Anhang zur Jahresrechnung	Seite 23

### **Impressum**

Baugenossenschaft Luegisland Zürich	Herausgeber
Hans Salzmann	Redaktion
Roger Hauri	Layout
Stutz Medien AG	Druck, auf FSC®-zertifiziertem Papier
250 Expl.	Auflage

# Jahresbericht über das Geschäftsjahr 2017

## **Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, geschätzte Leserinnen und Leser**

Es freut mich sehr, den Baufortschritt des Ersatzneubaus an der Schaffhauserstrasse 216, Siedlung 3, mit zu verfolgen. Mittlerweile ist das Ausmass des Neubaus gut sichtbar, der Mehrwert der Siedlung wird immer realistischer und auch das Bauende ist nun absehbar.

Seit dem Jahr 2011 haben wir die Abschreibungen unserer Liegenschaften deutlich erhöht. Nicht nur um die «alte» Siedlung 3 komplett abzuschreiben, sondern auch um die Abschreibung aller Siedlungen zu beschleunigen. Immerhin haben unsere Gebäude ein Alter zwischen 61–72 Jahren! Für unsere Genossenschaft bedeutet das einen zusätzlichen finanziellen Mehraufwand, welcher durch die gegebenen Mietzinseinnahmen zu kompensieren ist. Dazu kommen auch die fehlenden Mietzinseinnahmen der Siedlung 3 während der Bauphase.



Für das Geschäftsjahr 2017 werden wir einen erhöhten Betriebsverlust ausweisen, welcher durch zusätzliche Wohnungswechsel per Ende 2017 stark beeinflusst wurde. Wir hatten einige Mieterwechsel von nicht sanierten Wohnungen, bei welchen wir nun die Renovation vorziehen mussten. Dafür wird das Budget für «Reparatur und Unterhalt» für das Jahr 2018 dementsprechend gekürzt, respektive angepasst. Für das Geschäftsjahr 2018 ist demnach wieder ein positives Betriebsergebnis zu erwarten.

Anhand der zahlreichen Wohnungssanierungen konnten wir den Zustand der Gebäude genauer analysieren. Grundsätzlich sind die Gebäude in einem relativ guten Zustand, was auf die stetige und sehr kostenintensive Instandstellung der einzelnen Wohnungen der letzten 20–30 Jahre zurückzuführen ist. Allerdings entsprechen unsere Liegenschaften nicht den morgigen Ansprüchen. Erneuerungen und Ersatzneubauten in den kommenden 20 Jahren sind deshalb unumgänglich.

Der Vorstand möchte sich um ein Mitglied im Bereich Finanzen verstärken. Die strategischen Entscheidungen will der jetzige Vorstand durch einen internen «Profi» untermauern. Seit Januar 2018 begleitet uns Markus Madörin an den Vorstandssitzungen. Wir werden ihn voraussichtlich an der GV für das Geschäftsjahr 2018, sprich in einem Jahr, den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern zur Wahl in den Vorstand vorschlagen.

An dieser Stelle möchte ich mich bei meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen für Ihren Einsatz und die stets sehr angenehme Zusammenarbeit bedanken. Ein ebenso-grosses Dankeschön geht an die Mitglieder der Baukommission.

Auch im 2017 haben einige Mieterwechsel stattgefunden. Ich heisse alle neuen Mieterinnen und Mieter in der Baugenossenschaft Luegisland Zürich herzlich willkommen.

Am Freitag den 1. Juni 2018 wird im Restaurant Landhaus in Zürich-Seebach die diesjährige Generalversammlung stattfinden. Wir freuen uns sehr über eine zahlreiche Teilnahme. Für die Wertschätzung und das Vertrauen in den Vorstand will ich mich im Namen des gesamten Teams herzlich bedanken.

Herzlichst, Ihr BGL-Präsident

**Theo Huonder**



# Protokoll der Generalversammlung 2017

## **73. Generalversammlung vom 12. Mai 2017 im Restaurant «Landhus» in 8052 Zürich-Seebach**

Um 18.30 Uhr eröffnet der Präsident der BGL, Theo Huonder, die 73. ordentliche Generalversammlung der BGL. Er begrüsst im Namen des Vorstandes die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter und heisst alle Teilnehmenden herzlich willkommen. Im Anschluss an die Generalversammlung werden im Saal ein Apéro und danach ein Diner serviert.

Speziell und namentlich werden begrüsst:

Herr Walter Ritz, Zürcher Kantonalbank, BGL-Kundenbetreuer; Frau Alexandra Odermatt, Credit Suisse, BGL-Kundenbetreuerin; Herr Markus Harsch, OTG, BGL-Revisor; Herr Sepp Eichmann, pensionierter Hauswart, und seine Frau Trudi Eichmann; Herr Roger Hauri, ehemaliges Vorstandsmitglied, und seine Frau Jeannette Hauri

Vorstandsmitglieder:

Herr Theo Huonder, Präsident  
Frau Julia Gschwend, Vizepräsidentin und Rechtskonsulentin  
Herr Flurin Decurtins, R+U, Ressortleiter, Hauswart  
Herr Hans Salzmann, Vermietungen  
Frau Corina Urech, Aktuarin  
Frau Regula Hostettler, Kassiererin

Einen besonderen Willkommens-Gruss richtet der Präsident an alle neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die zum ersten Mal an der GV teilnehmen.

Präsenzliste

Anwesende	97
Stimmberechtigte	73
Absolutes Mehr	37

Die Versammlung stimmt dem Ablauf gemäss Traktandenliste zu.

Geschäfte:

1. Wahl der Stimmzähler und Protokollprüfer
2. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2016
3. Jahresbericht 2016
4. Abnahme der Jahresrechnung 2016
5. Wahlen
  - 5.1 Wahl der Vorstandsmitglieder
  - 5.2 Wahl des Präsidenten
  - 5.3 Wahl der Revisionsstelle
6. Behandlung von Anträgen
7. Allgemeine Umfrage/Diskussionen

1. Wahl der Stimmzähler und Protokollprüfer

Frau Flora Stäger, Luegislandstrasse 81, Siedlung 2 und Herr Kevin Isler, Schärenmoosstrasse 25, Siedlung 4, werden mit Applaus als Stimmzähler gewählt.

2. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2016

Heidi Ronzani-Morf und Rico Casutt, Siedlung 5 und Siedlung 3 haben das Protokoll geprüft und für richtig befunden. Entsprechend stellen sie der Generalversammlung den Antrag zur Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung 2016. Dieser wird einstimmig gutgeheissen.

### 3. Jahresbericht 2016

Der Präsident Theo Huonder informiert die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler über den Brandfall an der Ueberlandstrasse 154, Siedlung 2 vom 1. Oktober 2016. Die Brandursache konnte nicht eruiert werden. Es handelt sich bei den Genossenschaftswohnungen der Siedlung 2 um ca. 70-jährige Bauten, welche technisch und baulich nicht mehr auf dem neusten Stand sind. Angesichts dieses Vorfalles hat der Vorstand sich entschieden, dass sämtliche Häuser elektrizitätstechnisch auf den neusten Stand gebracht werden.

Bei dieser Gelegenheit bittet der Präsident alle Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, das Nichtrauchen in öffentlichen Räumen (Treppenhaus, Dachgeschoss und Waschküche) einzuhalten.

Weiter informiert der Präsident über organisatorische Änderungen im Mietwesen. Hans Salzmann, Leiter des Ressorts «Mietwesen», hat bis anhin sämtliche in diesem Ressort anfallenden Arbeiten allein bewältigt. Die bis jetzt verwendete Software der BGL hat den heutigen Anforderungen nicht mehr genügt. Deshalb hat der Vorstand entschieden, in das Programm zu investieren und gleichzeitig gewisse administrative Arbeiten auszulagern, damit künftig die Kosten für das Mietwesen reduziert werden können. Dieses Projekt ist aktuell am Laufen.

Als Präsidentin der Baukommission berichtet Julia Gschwend über den aktuellen Stand des Ersatzneubaus der Siedlung 3. Unmittelbar nach dem Wettbewerb im Jahr 2016 wurde die Bauprojektphase eingeleitet. Diverse Begebenheiten mussten noch etwas optimiert werden, insbesondere war der Schallschutz, die Fassade, die Grundrisse der einzelnen Wohnungen, die Umgebungsplanung und andere planerische Details Themen an den Baukommissionssitzungen. Die Baukommission setzt sich zusammen aus vier Vorstandsmitgliedern (Julia Gschwend, Theo Huonder, Flurin Decurtins und Hans Salzmann), zwei Architekten, dem externen Kostenplaner, den Vertretern des Baumanagements, einem Vertreter aus der Genossenschaft sowie einer externen Protokollführerin. Die Baukommission tagt alle drei Wochen. Bis heute haben sechzehn Sitzungen stattgefunden.

Inzwischen wurden bereits die ersten Arbeitsgattungen (Altlasten, Lift, Baugrubenaushub) nach sorgfältiger Prüfung verschiedener Offerten vergeben. Die Finanzierung des Neubaus erfolgt durch einen Baukredit. Die Baubewilligung wurde am 10. Januar 2017 erteilt und der Baubeginn wird voraussichtlich am 1. Juli 2017 erfolgen. Der Neubau umfasst 25 Wohnungen mit einer totalen Wohnfläche von 1840 m<sup>2</sup>. Der Geschäftssitz der BGL wird nach Vollendung ebenfalls in den Neubau verlegt. Die Wohnungen werden voraussichtlich anfangs 2019 bezugsbereit sein.

In der Rubrik «Freud und Leid» gedenkt der Präsident dem am 24. Juni 2016 verstorbenen Genossenschaftler Christos Mittas und am 31. Juli 2016 verstorbenen Hans Schmid. Der Präsident bittet die Anwesenden zu Ehren der Verstorbenen sich zu einer Schweigeminute zu erheben.

Der Präsident bedankt sich bei Hans Salzmann und Roger Hauri für den professionell gestalteten Jahresbericht.

Der Jahresbericht wurde von den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler zur Kenntnis genommen.

### 4. Abnahme der Jahresrechnung 2016

Wie bereits im Vorjahr wurden auch im Jahr 2016 relativ hohe Abschreibungen gebucht. Des Weiteren ist der Verwaltungsaufwand gestiegen. Dies ist jedoch nur eine Momenterscheinung. Nach der geplanten organisatorischen Neuausrichtung wird der Verwaltungsaufwand wieder kleiner.

Erfreulich ist, dass die Aufwendungen für Reparaturen und Unterhalt gegenüber dem Vorjahr nochmals zurückgegangen sind.

Die Jahresrechnung entspricht den statutarischen und gesetzlichen Vorschriften.

Die Generalversammlung beschliesst die Genehmigung der vorliegenden Rechnung und den Bericht der Kontrollstelle ohne Gegenstimme. Der Vorsitzende lobt die ausgezeichnete Arbeit der Kassierin, Regula Hostettler und bedankt sich bei ihr für ihr Engagement.

#### 5. Wahlen

Neu werden die Vorstandsmitglieder jeweils für drei Jahre anstelle wie bisher für zwei Jahre gewählt (vgl. Art. 24 Abs. 1 der aktuellen Statuten der BGL).

##### 5.1 Wahl der Vorstandsmitglieder

Alle Vorstandsmitglieder haben sich dazu bereit erklärt, das Amt für eine weitere Amtsdauer zu übernehmen. Der Präsident schlägt deshalb die aktuellen Vorstandsmitglieder Julia Gschwend, Corina Urech, Hans Salzmann und Flurin Decurtins zur Wiederwahl vor. Die Wahl der Vorstandsmitglieder erfolgt einstimmig.

##### 5.2 Wahl des Präsidenten

Der Präsident Theo Huonder hat sich ebenfalls dazu bereit erklärt, das Amt des Präsidenten für eine weitere Amtsdauer zu übernehmen. Die Vizepräsidentin Julia Gschwend schlägt deshalb Theo Huonder für eine weitere Amtsdauer als Präsident vor. Die Wahl des Präsidenten erfolgt einstimmig.

##### 5.3 Wahl der Revisionsstelle

Die Revisionsstelle OTG mit dem Vertreter Markus Harsch, stellt sich ebenfalls für eine weitere Amtszeit von zwei Jahren zur Verfügung. Die Wahl der Revisionsstelle erfolgt einstimmig.

#### 6. Behandlung von Anträgen

Es sind keine Anträge seitens Vorstands und von den Genossenschafterinnen und Genossenschafter eingegangen.

#### 7. Allgemeine Diskussionen/Umfragen

Es wurden keine allgemeine Fragen oder Anregungen in den Raum gestellt.

Abschliessend bedankt sich der Präsident für das Vertrauen in den Vorstand und die Teilnahme an der GV.

Ende 19.15 Uhr

Zürich, 12. Mai 2017

Die Aktuarin  
Corina Urech

Der Präsident  
Theo Huonder

# Aus den Tätigkeiten des Vorstandes

## Finanzielles

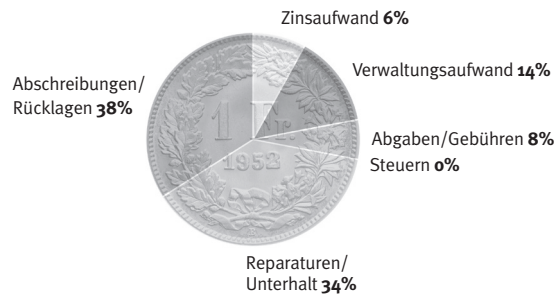
Im Geschäftsjahr 2017 konnten wir wiederum vom attraktiven Zinsumfeld profitieren und unsere Hypotheken mit guten Zinssätzen absichern.

Bezüglich dem Auszug der Mieter aus der Siedlung 3 endeten im Juni die Mietzinseinnahmen, was sich in der Reduktion des Mietertrages und den Anstieg der Leerstände reflektiert.

Mit dem Abriss wurden anteilmässig die gebildeten Rückstellungen, Abschreibungen und Einlagen im Erneuerungsfonds aufgelöst.

Die Zahlungsmoral im Allgemeinen war, von einigen Ausnahmen abgesehen, wieder gut. Die wenigen Ausnahmen verursachen aber immer einen unverhältnismässigen administrativen Aufwand, welchen wir weiterhin mit Fr. 30.– in Rechnung stellen werden.

## Verwendung des Mieterfrankens 2017



Da Kosten und Mieterträge bei Genossenschaften beinahe gleich sind, kann die Kostenstruktur anhand eines «Mieterfrankens» aufgezeigt werden. Daraus resultiert: für Unterhalts- und Reparaturarbeiten, inkl. Personalkosten, 34 Rappen; Abschreibungen, Rückstellungen in Erneuerungs- und Amortisationsfonds 38 Rappen; Zinsaufwand (Kapitalkosten) 6 Rappen; Abgaben an die öffentlichen Werke (Wasser, EWZ, Kehrrichtabfuhr usw.) 8 Rappen; allgemeine Unkosten (Steuern, Verwaltungskosten inkl. Neuanschaffungen/Unterhalt PC's), Miete Geschäftssitz sowie Entschädigung für die nebenamtlichen Tätigkeiten des Vorstandes 14 Rappen.

**Regula Hostettler**, Kassiererin



## Reparaturen, Unterhalt und Erneuerungen

... e puspei ei in onn vargaus ...

(... und schon wieder ist ein Jahr vorbei ...)

In unserer Siedlung I, Burri-/Schörliweg, gab es im Geschäftsjahr 2017/2018 drei Mieterwechsel. Aufgrund dieser Situation ergab sich die Möglichkeit bei allen drei Reihenhäusern vor dem Neubezug eine Teilsanierung durchzuführen. So wurden alle drei Badezimmer komplett saniert und auf den neusten Stand gebracht. Ebenso wurden die Zimmer und wo nötig auch das Holzwerk neu gestrichen. Teilweise wurden auch alte Linoleumböden durch Parkett ersetzt. Durch eine minutiöse Planung mit den Handwerkern konnten die Arbeiten ohne grosse Leerstände speditiv durchgeführt werden.

Am Schörliweg im Bereiche der Reihenhäusern Nr. 71 bis 75, hatten wir im Spätherbst ein defektes Abwasserrohr zu ersetzen. Da dieses genau unter dem Gehweg entlang führte war der Aufwand recht gross um zum defekten Rohr zu gelangen. Der Gehweg mit dem Teebelag fiel auf einer Länge von ca. 4 m den Aushubarbeiten zum Opfer. Damit sich das eingefüllte Material gut setzen konnte, wurde die Teerung des Weges auf Frühling/Sommer 2018 terminiert. Ebenso wurden in der Siedlung I diverse Laubbäume und Tannen entfernt. Sie wurden im Verlaufe der Jahre zu gross und zu dominant und führten wegen dem Schattenwurf immer wieder zu Reklamationen beim Vorstand.

In der Siedlung II, Ueberland-/Luegislandstrasse, wurden sämtliche Gebäude in den Estrichen mit sogenannten «FL-Leuchten» mit integrierten Bewegungsmeldern ausgerüstet. So kann es nicht mehr passieren, dass tagelang im Dachstock Licht brennt. Die gleiche Installation wurde auch in der Siedlung IV vorgenommen.

In der Siedlung III, Schaffhauserstrasse 216/218, wurde im Frühling mit den Abbrucharbeiten begonnen. Bis zum letzten Tag bewohnten noch einige Mieterinnen und Mieter die Liegenschaft! Erst am allerletzten Tag (einem Sonntag!) verliessen sie ihre im Laufe der Jahre liebe-gewonne Wohnung. Tags darauf wurden Gas-, Wasser- und Elektrisch abgestellt. Aus den Wohnungen konnten wir noch verschiedene Komponenten und Geräte ausbauen und für uns als Reserve auf die Seite legen. Zu Beginn der Abbrucharbeiten musste eine Spezialfirma alle Materialien, welche mit Schadstoffen behaftet waren, fachgerecht entsorgen. Nach Abschluss dieser Arbeiten kamen

die Bagger zum Einsatz und innerhalb kurzer Zeit waren nur noch die Kellermauern sichtbar. Nach dem Aushub und der Sicherung der Baugrube konnten die Arbeiten von der Tiefbaufirma an die Firma Implenla für den Hochbau übergeben werden. Bis Ende 2017 konnten – den guten Wetterverhältnissen sei Dank – die intensiven Arbeiten der Tiefgarage, dem Luftschutzraum und den Kellerräumlichkeiten praktisch abgeschlossen werden. Kurz vor Weihnachten konnte auch noch die Decke über dem UG fertig gestellt werden. Bis anhin verlaufen die einzelnen Bauphasen am Ersatzneubau termingerecht und ganz zu unserer Zufriedenheit.

In der Siedlung IV, Schärenmoosstrasse 25 + 29, wurden die restlichen Gasherde durch neue Elektroherde ausgetauscht. Somit sind wir nun nicht mehr am Gasnetz der Stadt Zürich angeschlossen.

In der Siedlung V, Segantinistrasse 145, wurde das Treppenhaus, analog den anderen Treppenhäusern in den Liegenschaften 147 und 149, neu gestrichen.

Trotz Ersatzneubau mit den vielen Sitzungen und Dispositionen lief das BGL-interne Tagesgeschäft mit den sich daraus ergebenden Reparaturen und Unterhaltsarbeiten natürlich weiter. Insgesamt haben wir im Berichtsjahr 13 Wohnungswechsel inklusive der drei erwähnten Reihenhäuser. Auch wenn ich an die Fertigstellung des Neubaus denke, glaube ich, dass mir die Arbeit nicht ausgehen wird. Es steht uns sicherlich wieder ein interessantes Jahr mit vielen Herausforderungen bevor, auf das ich mich sehr freue!

**Flurin Decurtins**, Reparaturen und Unterhalt



## Vermietungen

Im Berichtsjahr wurden über zehn Wohnungen und drei Reihenhäuser neu vermietet und verschiedene Umsiedlungen im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau der Siedlung 3 (Schaffhauserstrasse) vorgenommen. Wir heissen an dieser Stelle alle neuen Mieterinnen und Mieter in unserer Baugenossenschaft herzlich willkommen.

Der Ersatzneubau an der Schaffhauserstrasse 216 mit dem geplanten Bezug anfangs 2019 bringt auch im Ressort Vermietungen grosse Veränderungen mit sich.

Die umfangreichen Arbeiten, welche die Vermietung der gesamte Liegenschaft auf einen Stichtag hin mit sich bringen, können nicht mehr «einfach so» erledigt werden. Deshalb wird die Vermietungspraxis der BGL noch dieses Jahr professionalisiert, d.h. die gesamte Administration wird an eine externe Firma ausgelagert.

Zurzeit ist der Vorstand dabei, diverse Offerten einzuholen und zu prüfen. Selbstverständlich liegt die Selektion geeigneter Mieterinnen und Mieter für unsere Wohnungen und Reihenhäuser weiterhin in den Händen des BGL-Vorstandes. Lediglich die Administration wird delegiert.

Damit überhaupt die (Miet-)Geschäfte extern ausgelagert werden können, mussten auch die internen Datenbanken der BGL auf eine gemeinsame Plattform zusammengeführt werden. Bis im März 2017 wurden bei der BGL mit drei!! verschiedenen Programmen gearbeitet. Die Kassiererin erledigte sämtliche finanziellen Geschäfte mit dem Programm *ImmoTop* von W&W. Der Verantwortliche für Bau und Unterhalt legte seine Daten auf seinem Mac im Programm *FileMaker* ab und die Mieterdatenbank wurde auf *Microsoft Access* geführt.

Dass es so nicht weitergehen konnte war dem Vorstand bewusst. Er hat dementsprechend reagiert und sich für das Verwaltungsprogramm *ImmoTop* von W&W entschieden und zusätzlich zur Kassaführung die entsprechenden Module für die Ressorts Bau und Unterhalt

sowie Vermietung angeschafft. Da die aufgezählten Programme untereinander nicht kompatibel waren, mussten die gespeicherten Informationen mühselig «von Hand» ins *ImmoTop* übertragen werden. Eine Studentin, welche an der Universität in Aschaffenburg (D) «Internationales Immobilien Management» studiert, hat diese aufwändige Arbeit in ihren Sommersemesterferien für die BGL erledigt und wird auch in diesem Jahr noch die «physische» Ablage sämtlicher BGL-Akten an die Hand nehmen.

Somit wird die BGL mit dem Bezug des neuen Geschäfts-sitzes im Ersatzneubau an der Schaffhauserstrasse 216 – Anfang 2019 – die administrative Verwaltung den neuzeitlichen Normen entsprechen angepasst haben.

Ich danke allen Genossenschafterinnen und Genossenschafter welche mir ihre Mailadresse für den Eintrag ins *ImmoTop* zugeschickt haben. Bei Neuvermietungen wird fortan, nebst vielen anderen Parametern, auch die Mailadresse automatisch ins System eingetragen.

Hier noch ein Hinweis in eigener Sache: Mit der Vermietung und Zuteilung der neuen Wohnungen an der Schaffhauserstrasse 216 wird sich der Vorstand erst im September 2018 befassen. Es bringt also überhaupt nichts, wenn Sie mich täglich über den Stand der Vermietungen im Ersatzneubau kontaktieren. Danke für Ihr Verständnis! Wenn Sie sich aber über die Mietpreise der Wohnungen und Nebenkosten sowie das notwendige Anteilschein-kapital im Ersatzneu informieren wollen surfen Sie mal auf unsere Internetseite. ([www.bg-luegisland.ch](http://www.bg-luegisland.ch))

## Hans Salzmännli, Vermietungen



### **Projekt «Luegidstadt»/Aktueller Stand aus der Baukommission**

Als Präsidentin der Baukommission möchte ich kurz über den aktuellen Stand des Ersatzneubaus der Siedlung 3 berichten. Unmittelbar nach dem Wettbewerb im Jahr 2016 wurde die Bauprojektphase eingeleitet. Diverse Begebenheiten mussten noch etwas optimiert werden, insbesondere war der Schallschutz, die Fassade, die Grundrisse einzelner Wohnungen, die Umgebungsplanung und andere planerische Details Themen an den Baukommissionssitzungen. Die Baukommission, bestehend aus vier Vorstandsmitgliedern (Julia Gschwend, Theo Huonder, Flurin Decurtins und Hans Salzmann), zwei Architekten, dem externen Kostenplaner, den Vertretern des Baumanagements, einem Vertreter aus der Genossenschaft sowie einer externen Protokollführerin. Sie tagt alle drei bis vier Wochen. Bis heute haben 27 Sitzungen stattgefunden.

Am 10. Januar 2017 wurde die Baubewilligung erteilt. Nachdem am 30. Juni 2017 die letzten Mieter ausgezogen waren, ging es rasant vorwärts. Die Altlastensanierung erfolgte am 3. Juli 2017 und am 21. August 2017 begann der Abbruch der beiden Liegenschaften an der Schaffhauserstrasse 216 und 218. Am 29. September 2017 erfolgte ein weiterer Meilenstein: die Grundsteinlegung, welche mit einem Apéro auf der Baustelle in Anwesenheit verschiedener Gäste gefeiert wurde. Mit der Grundsteinlegung nahm ein lange geplantes Vorhaben endlich sichtbare Formen an. Bereits am 27. Oktober 2017 war der Aushub erstellt, es folgte die Betonierung der Bodenplatten Ende Oktober und die Betonierung der Decke über dem UG und der Garage Ende November 2017.





Mitte Februar 2018 wurde die Decke über dem EG betoniert. Die Decke über dem 2. OG wird voraussichtlich Mitte April 2018 entstehen und der Rohbau Ende Mai 2018 vollendet sein, sodass im Oktober 2018 die Abgerüstung erfolgen kann und anfangs 2019 die neu erstellten 25 Wohnungen auf 1840 m<sup>2</sup> bezugsbereit sind.

Ich hoffe weiterhin auf einen reibungslosen Bauverlauf und freue mich auf die Fertigstellung der neuen Wohnungen!

**Julia Gschwend**, Rechtskonsultantin und Präsidentin der Baukommission



# Freud und Leid

## **Herzliche Glückwünsche**

### **zum freudigen Ereignis;**

**Ivan**, am 07.12.2017 (Jasmin und Igor Ivkovic,  
Luegislandstrasse 77, Siedlung 2)

### **zum 80. Geburtstag;**

Herr **Arthur Wettstein**, Schörlweg 75, Siedlung 1,  
am 13.06.2017

Herzliche Gratulation zu diesem eindrücklichen Jubiläum!

## **Unsere Verstorbenen:**

Herr **Paul Ess** (geboren 1935), wohnhaft gewesen  
Schärenmoosstrasse 29, Siedlung 4, am 03.08.2017

Wir sprechen den Angehörigen unser herzliches Beileid  
aus und bitten Sie, dem Verstorbenen ein ehrendes  
Andenken zu bewahren.

# Bericht der Revisionsstelle



## Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GISSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

### **Baugenossenschaft Luegisland Zürich, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Luegisland Zürich für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch

Zugelassener Revisionsexperte

*Leitender Revisor*

M. Gmünder

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 9. März 2018

# Bilanz

per 31. Dezember

Fussnoten im Anhang

Aktiven	(in CHF)	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		<b>2'083'077.78</b>	<b>1'818'482.55</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
– gegenüber Mietern		6'954.75	77.85
Übrige kurzfristige Forderungen		488.10	627.20
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten		70'495.45	69'522.10
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen		5'778.60	25'646.65
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>2'166'794.68</b>	<b>1'914'356.35</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen		1.00	1.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen, Fahrzeuge		1'250.00	2'100.00
Immobilien			
– Liegenschaften		13'645'696.00	15'123'684.00
– ./Wertberichtigungen (Amortisationskonto)		-4'663'018.00	-5'055'100.00
– ./Rückstellungen Ersatzbau		0.00	-357'300.00
– Baulandreserven		36'000.00	36'000.00
– Baukonten	1)	4'189'843.93	1'865'610.63
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>13'209'772.93</b>	<b>11'614'995.63</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>15'376'567.61</b>	<b>13'529'351.98</b>

<b>Passiven</b>	(in CHF)	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Passive Rechnungsabgrenzungen	2)	155'111.95	184'800.35
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>155'111.95</b>	<b>184'800.35</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
– gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen)		9'890'000.00	7'890'000.00
Erneuerungsfonds	3)	4'736'000.00	4'769'000.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>14'626'000.00</b>	<b>12'659'000.00</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Genossenschaftsanteile		535'100.00	533'600.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		181'000.00	181'000.00
Freiwillige Gewinnreserven	4)	14'507.09	12'168.29
Bilanzverlust			
– Verlustvortrag		–41'216.66	–78'168.19
– Jahres verlust/-gewinn		–93'934.77	36'951.53
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>595'455.66</b>	<b>685'551.63</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>15'376'567.61</b>	<b>13'529'351.98</b>

# Erfolgsrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

Fussnoten im Anhang

(in CHF)	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Sollmietertrag	1'703'992.00	1'756'427.00
./. Leerstandsverluste	-20'433.50	-6'752.20
Ertrag aus Nebenkostenverrechnung	50'851.65	54'790.05
<b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>	<b>1'734'410.15</b>	<b>1'804'464.85</b>
Liegenschaftenerhaltung	-501'877.13	-472'621.21
Einlagen Erneuerungsfonds	-353'000.00	-353'000.00
Nebenkosten, Gebühren, Gebäudeversicherungen	-136'618.05	-147'929.80
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>742'914.97</b>	<b>830'913.84</b>
Personalaufwand, Vorstandsentschädigung <sup>5)</sup>	-194'842.70	-194'394.75
Büro-, Beratungs- und Verwaltungsaufwendungen	-166'359.49	-154'726.11
Genossenschafteraufwand, Kommunikation und Anlässe	-10'702.15	-8'659.95
Abschreibungen		
– Immobilien	-342'606.00	-323'800.00
– Mobilien	-850.00	-1'400.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>27'554.63</b>	<b>147'933.03</b>
Finanzaufwand <sup>6)</sup>	-120'725.95	-120'834.40
Finanzertrag	399.35	10'729.50
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>-92'771.97</b>	<b>37'828.13</b>
Direkte Steuern	-1'162.80	-876.60
<b>Jahres verlust/-gewinn</b>	<b>-93'934.77</b>	<b>36'951.53</b>

# Anhang zur Jahresrechnung

## 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, die Finanzanlagen und mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden auch als «Mieter» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

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 würden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

In den Erneuerungsfonds wird jährlich in der Regel 1 Prozent des Gebäudeversicherungswertes eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet.

## Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

	(in CHF)	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>1) Baukonten</b>			
Strategie, strategische Planung allgemein		231'376.85	223'645.90
Ersatzbau Siedlung 3 / Projekt Luegidstadt		3'621'968.98	1'248'226.63
Leitungssanierung Siedlung 4		336'498.10	393'738.10
		<b>4'189'843.93</b>	<b>1'865'610.63</b>
<b>2) Passive Rechnungsabgrenzungen</b>			
Vorauszahlungen von Mietern			
– für Mietzinsen		7'351.00	7'020.00
– für Heiz-/Nebenkostenakonti		100'410.00	109'430.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen		47'350.95	68'350.35
		<b>155'111.95</b>	<b>184'800.35</b>
<b>3) Erneuerungsfonds</b>			
Bestand am 1. Januar		4'769'000.00	4'416'000.00
Ordentliche Einlagen		353'000.00	353'000.00
Entnahmen			
– Auflösung Erneuerungsfonds Siedlung 3 (Ersatzbau)		-386'000.00	0.00
Bestand am 31. Dezember		<b>4'736'000.00</b>	<b>4'769'000.00</b>
<b>4) Freiwillige Gewinnreserven</b>			
Genossenschaftsfonds		14'218.75	11'979.95
Plakatwerbefonds		288.34	188.34
		<b>14'507.09</b>	<b>12'168.29</b>

## Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

	(in CHF)	2017	2016
<b>Entwicklung Genossenschaftsfonds</b>			
Bestand am 1. Januar		11'979.95	10'060.15
+ Einlagen		3'160.00	3'363.00
./. Entnahmen Geschenke Jubilaren/Todesfälle		-921.20	-1'443.20
Bestand am 31. Dezember		<b>14'218.75</b>	<b>11'979.95</b>
<b>Entwicklung Plakatwerbefonds</b>			
Bestand am 1. Januar		188.34	88.34
+ Einnahmen Plakatwerbung		3'100.00	3'100.00
./. Entnahmen Zusatzentschädigung Vorstand		-3'000.00	-3'000.00
Bestand am 31. Dezember		<b>288.34</b>	<b>188.34</b>
<b>5) Vorstandsentschädigung</b>			
- Zulässige Entschädigung für Vorstandstätigkeit gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich CHF 71'118.40 (Basis vor Abbruch Siedlung 3)			
- Entrichtete Entschädigung für Vorstandstätigkeit (im Personalaufwand enthalten)		67'920.00	70'870.00
- Entschädigung für Mitarbeit in der Baukommission (im Baukonto verbucht)		17'900.00	12'387.00
- Weitere Entschädigungen für Nicht-Vorstandstätigkeit wie Projekte, Jahresbericht, Interessenvertretung, Administration u.ä (im Liegenschaftenunterhalt/ Verwaltungsaufwand/Entnahme Plakatwerbefonds enthalten)		14'870.00	29'715.00
		<b>100'690.00</b>	<b>112'972.00</b>

Einzelne Vorstandsmitglieder stehen in einem Arbeits- oder Auftragsverhältnis mit der Genossenschaft. Diese Entschädigungen sind in den vorstehenden Zahlen nicht enthalten

## Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

	(in CHF)	2017	2016
<b>6) Finanzertrag</b>			
Aktivierter Bauzinsen auf Baukonten		0.00	9'300.00
Übriger Finanzertrag		399.35	1'429.50
		<b>399.35</b>	<b>10'729.50</b>

### Firma, Rechtsform und Sitz

Baugenossenschaft Luegisland Zürich, Zürich,  
Genossenschaft, UID CHE-103.879.281

### Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)

weniger als 10

weniger als 10

### Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften  
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell  
– davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten  
– davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)  
in Anspruch genommene Kredite

13'172'521.93  
20'390'000.00  
20'390'000.00  
0.00  
9'890'000.00

11'576'894.63  
8'940'000.00  
8'190'000.00  
750'000.00  
7'890'000.00

## Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

### Weitere Angaben gemäss Art. 17 der Statuten

#### Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden

Die Genossenschaft erhält Leistungen vom Bund, Kanton Zürich und einigen Gemeinden, beispielsweise durch subventionierte Wohnungen, zinsfreie oder vergünstigte Darlehen, sowie weitere Massnahmen im Rahmen der Wohnbauförderung. Diese durch Mittel der öffentlichen Hand erfolgten Vergünstigungen dienen zur Abgeltung von Nutzungsbeschränkungen und -auflagen, komplexeren Vermietungsprozessen und weiteren sozialen Mehrleistungen, welche gegenüber den entsprechenden Stellen erbracht werden.

#### Unterschriften



Präsident  
Theo Huonder



Finanzverantwortliche  
Regula Hostettler

Baugenossenschaft  Luegisland Zürich

Luegislandstrasse 77  
8051 Zürich

Tel. 043 300 28 55  
info@bg-luegisland.ch  
www.bg-luegisland.ch

