



siedlungs-
genossenschaft
eigengrund

2010

67. Geschäftsbericht



Inhaltsverzeichnis

Jahresbericht des Vorstands		03
Vorstandstätigkeit		
Porträt Elisabeth und Pedro Loureiro mit Leonardo und Kevin, Letzigraben, Zürich		06
«Das Meer fehlt uns schon etwas»		
Jahresbericht der Geschäftsstelle		08
Tätigkeit der Geschäftsstelle		
Porträt Monika und Orfeo Regnicoli, Gutstrasse, Zürich		10
«Wir haben uns hier immer gegenseitig geholfen»		
Dank / Mutationen / Todesfälle		12
Danke, Natalie Broadhead!		
Darlehenskasse		13
Darlehenskasse-Einlagen 2000–2010		
Porträt Anna und Fedor Schwab mit Igor und Miron, Am Wasser, Zürich		14
«Uns gefallen die Farben, die Stimmung, die Leute»		
Jahresrechnung 2010		16
Bilanz	16	
Erfolgsrechnung / Gewinnverwendung	17	
Porträt Olivia Bellac und Karol Uerge mit Aurora, Glanzenberg, Dietikon		18
«Diesen Blick in die Tiefe hat man sonst selten»		
Fortsetzung Jahresrechnung 2010		20
Bericht der Revisionsstelle	20	
Details zur Jahresrechnung / Anlagekosten	21	
Mittelflussrechnung	22	
Bemerkungen zur Jahresrechnung		24
Aufwand	25	
Genossenschaftsorgane		26
Vorstand / Geschäftsstelle / Revisionsstelle / Vorsitzende der SIKOs		
Siedlungskarte		27
Die 15 Siedlungen		

67. Generalversammlung

Datum: Freitag, 17. Juni 2011

Ort: Hotel Spiegarten

Lindenplatz, Zürich-Altstetten, Tram Nr. 2 oder Bus Nr. 80

Türöffnung: 18.30 Uhr

Beginn: 19.30 Uhr

Geschäftsbericht 2010

Die Aktivitäten in der Berichtsperiode von der Generalversammlung 2010 bis zur Generalversammlung 2011 können mit zwei Etiketten angeschrieben werden: «Geplantes verwirklichen» und «Ausrichten auf die Zukunft». Neben der Realisierung beschlossener Bauprojekte wurden Vorbereitungen getroffen und Entscheide gefällt, die erst in 5 – 15 Jahren sichtbare Resultate erbringen werden.

Der Vorstand erledigte seine Aufgaben an zwölf monatlichen, drei- bis leider meist vierstündigen Sitzungen, einer zweitägigen Herbstretraite zur Vermietungspolitik der SGE sowie zwei Workshops zum Risikomanagement und zum Budget 2011. Arbeitsgruppen, Baukommissionen und Projektgruppen tagten separat. Am 2. April 2011 fanden die jährlichen Siedlungsbegehungen in den Siedlungen Giessächer, Brunau-

strasse und Untere Reppisch in Fahrweid und Dietikon statt. Mit den SGE-Infoblättern und durch Teilnahme an Siedlungsversammlungen orientierten Vorstand und Geschäftsstelle die GenossenschaftlerInnen über Neuigkeiten und Interna. Die Zufriedenheitsbefragungen bei MieterInnen und Mitarbeitenden wurden im Herbst 2010 durchgeführt, die Qualitäts-Audits im Frühjahr 2011.

Jahresbericht des Vorstands

Zusammenfassung: Die Sanierung Schöneegg, Dietikon, ist abgeschlossen / Die Umgebung der Siedlung Glanzenberg, Dietikon, ist gemäss nachhaltigen Greenplan-Grundsätzen gestaltet / Die Vermietung der Neubau-Siedlung Limmattblick, Dietikon, ist angelaufen / Die Instandstellungsarbeiten für die Siedlung Haupt, Dänikon, haben begonnen / Das Projekt für den Siedlungsneubau Schächli, Dietikon, ist für den GV-Entscheid vorbereitet / Die Statutenüberarbeitung ist abgeschlossen

Die in einem Genossenschaftsjahr erbrachten Leistungen sind die Summe der Anstrengungen der Vorstandsmitglieder, der Mitarbeitenden in Geschäftsstelle und Siedlungen sowie der Siedlungskommissionen. Der Vorstand dankt allen für die geleistete Arbeit, ihre Ideen und Initiativen.

Besonders hervorzuheben sind die Verdienste von Natalie Broadhead, die nach vierjährigem Engagement als Verantwortliche Bau im Vorstand zurücktritt, weil ihre beruflichen Verpflichtungen als Architektin das Ausüben des Vorstandsmandats zeitlich nicht mehr zulassen.

Vorstandsarbeit

Der SGE-Vorstand teilte bei der Konstituierung die Ressorts unter seinen Mitgliedern wie folgt auf:

Präsidium	René Nussbaumer
Ressort Finanzen und IT	René Manz, Vizepräsident
Ressort Bau und Unterhalt	Natalie Broadhead
Ressort Bau, TFM	Albin Hässig, Deleg. Stadt Zürich
Ressort Bau, Nachhaltigkeit	Lucas Neff
Ressort Qualität	Jérôme Gaberell
Ressort Kommunikation	Astrid Seiler
Ressort Mieter und SIKOs	Giovanni Calia

Die Weiterentwicklung der SGE dominierte inhaltlich die Arbeit des Vorstands. Neben der Anpassung der Statuten und der Umsetzung der Erneuerungsplanung war die Vorstandsarbeit im Sinne des Ziels, moderat zu wachsen, auf die Folgejahre ausgerichtet. Während die Bemühungen, in der Stadt Zürich Bauland zu erwerben, keinen Erfolg hatten, eröffneten sich limmattalabwärts, am jetzt schon starken Standort Dietikon, aber auch in Dänikon,

erfreuliche Wachstumsmöglichkeiten für das nächste Jahrzehnt. Die Nachfolgesuche im Zusammenhang mit der Rücktrittsabsicht des Präsidenten und dem Rücktritt von Natalie Broadhead machte deutlich, dass unter den Genossenschaftsmitgliedern kompetenter Nachwuchs für die Vorstandstätigkeit nur gefunden werden kann, wenn in der SGE, neben den fachlich-technischen Anstrengungen im Bau- und Verwaltungsbereich, die Pflege der Genossenschaftsorganisation, des Genossenschaftsgedankens und des Mit-Engagements der Mieter-Genossenschaftler in den einzelnen Siedlungen bewusst und intensiv betrieben und gefördert wird. Die Rekrutierung neuer SIKO- und Vorstandsmitglieder hängt direkt ab von der lebendigen, gesunden, zum Mitmachen animierenden Genossenschaft.

Statutenüberarbeitung

Die aktuellen Statuten wurden vor 13 Jahren beschlossen und haben sich bewährt. Aber nicht nur Liegenschaften müssen instandgehalten werden, auch die Basisdokumente einer gemeinnützigen Baugenossenschaft. Ziel der Statutenüberarbeitung war es, die zwischenzeitlich erfolgten gesellschaftlichen, juristischen und organisatorischen Entwicklungen in den SGE-Statuten zu berücksichtigen. Die ideellen Zielsetzungen der SGE und die erfolgreiche Struktur wurden beibehalten. Die Arbeitsgruppe wurde unterstützt von Dr. E. Magro, Rechtsdienst SWW. Die überarbeiteten Statuten wurden vom Bundesamt für Wohnungswesen und vom Finanzdepartement der Stadt Zürich geprüft und gutgeheissen.

Vermietungspolitik, Vermietungsreglement

Die Herbstretraite des Vorstands war der Vermietungspolitik der SGE gewidmet. Entscheidende Fragen nach Zielgruppen, Einkommensklassen, Mietermix, Bewerbungsverfahren oder



Nach Minergiestandard erneuert: Siedlung Schöneegg, Dietikon

Wohnungsbelegungs-Regeln wurden vertieft diskutiert. Resultat war ein erneuertes, mit den überarbeiteten Statuten korrespondierendes Vermietungsreglement, das neu auf der SGE-Homepage veröffentlicht wird. Das neue Reglement ist offener als das bisherige, es berücksichtigt die Entwicklungen des Wohnraumbedarfs und präzisiert die Belegungsregeln. Geblieben sind der Wunsch nach und das Bekenntnis zu langjährigen Miet- und Mitgliedschaftsverhältnissen.

Bauprojekte

Siedlung Glanzenberg, Dietikon

Die Umgebung der Siedlung Glanzenberg, Dietikon, die als Beispiel für eine neue Art der Aussenraumgestaltung bei der SGE dient, konnte im Sommer 2010 fertiggestellt werden. Den jungen BewohnerInnen stehen nun zwei Spielhaine mit Sandkästen und verschiedenen Spielgeräten zur Verfügung. Auch für eine Ballspielwiese mit zwei Fussballtoren fand sich ein Platz. Eher für Erwachsene ist die neue Bocciabahn. Die grosse gedeckte Pergola wurde mit einem Wetterschutz, neuem Grill und neuen Tischen und Bänken ausgerüstet. Verschiedene weitere Grillstellen, Tischtennistische und Mieterbeete runden das Angebot ab. Die lustigen bunten Nistkästen in den neu gepflanzten Bäumen signalisieren, dass hier Vögel und – wie in den beiden Bienenhotels – Kleingetier willkommen sind.

Siedlung Schöneegg, Dietikon

Die Arbeiten an der Siedlung Schöneegg, Dietikon, wurden vor Weihnachten 2010 fertiggestellt. Die beiden Wohnhäuser mit insgesamt 32 Wohnungen weisen nun Minergie-Standard auf. Die komplett erneuerte Haustechnik, eine kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung, hochwertige schall- und wärmedämmende Fenster und Fassaden sorgen für hohen Komfort bei geringem Energieaufwand. Die vollständig modernisierten Bäder und Küchen und die neuen Parkettböden machen die 1970 erbauten Wohnungen wieder attraktiv. Im Erdgeschoss wurden die vormals sehr engen Eingangszonen grosszügiger gestaltet. Die hoch gedämmten Fassaden wurden verputzt und in einem frischen, freundlichen Graublau gestrichen. Zurzeit sind noch Bauarbeiten im Aussenraum im Gange, der nach dem Vorbild der Siedlung Glanzenberg, Dietikon vollständig neu gestaltet wird.



Die Vermietung läuft: Siedlung Limmatblick, Dietikon

Neubau: Siedlung Limmatblick, Dietikon

Im April 2011 waren die ersten Wohnungen der neuen Siedlung Limmatblick in Dietikon fertig. Bis die ganze Siedlung mit ihren 42 sehr schönen Wohnungen und Ateliers einschliesslich der Umgebung und der Zufahrtstrasse vollendet ist, wird es August werden.

Beim Richtprojekt der neuen Siedlung ging man bei 40 Wohnungen von Anlagekosten von etwa 21 Mio. Franken aus. Eine 4½-Zimmer-Wohnung mit rund 100m² Nutzfläche sollte ohne Nebenkosten etwa 2100.– Franken pro Monat kosten. Dank einem guten Bau- und Kostenmanagement aller Verantwortlichen konnten die Rahmenvorgaben eingehalten werden. Die Erstellungskosten werden rund 23,5 Mio. Franken betragen, was in etwa der Indexsteigerung der Zürcher Wohnbaupreise entspricht. Eine freitragende 4½-Zimmer-Wohnung mit rund 100 m² Nutzfläche im 1. OG wird ohne Nebenkosten 2160.– Franken pro Monat kosten. Eine subventionierte Wohnung gleicher Grösse kostet gar nur 1660.– Franken pro Monat.

Die neue Siedlung liegt direkt an der Limmat und ist auf drei Seiten von einem Grüngürtel umgeben. Bis zur Bahn- und Busstation Glanzenberg sind es nur wenige Schritte. Die Gebäude wurden nach Minergie-Standard gebaut, sämtliche Wohnungen verfügen über eine Komfortlüftung. Zur Wärmeerzeugung dienen Holzschnitzel aus dem Dietiker Wald. Die Wohnungen verfügen je nach Lage über einen Gartensitzplatz, einen gedeckten Balkon, eine Loggia oder eine grosse, wettergeschützte Terrasse. Alle Wohnungen sind hindernisfrei gestaltet. Der grosse Gemeinschaftsraum mit Grillplatz steht nicht nur der Siedlung Limmatblick, sondern auch allen umliegenden SGE-Siedlungen zur Verfügung. Mit der Vermietung der Wohnungen per 1. September 2011 wurde bereits begonnen.

Siedlung Haupt, Dänikon

2010 baute die Gemeinde Dänikon ein durchgehendes Trottoir entlang der Alten Landstrasse. Der Parkplatz vor der Siedlung Haupt, Dänikon wurde dadurch etwas verkleinert, aber durch eine geschickte Umgestaltung ist aus der grossen Asphaltfläche nun ein neuer, attraktiver Zugang zur Siedlung entstanden. Mit der Bepflanzung der Grünflächen vor den Balkonen



Vogelinsel und Spielhain: Aussenraum Siedlung Glanzenberg, Dietikon

wurde zugewartet, bis die Instandsetzungsarbeiten im Herbst 2011 abgeschlossen sind. In 48 Wohnungen werden unter anderem die 40-jährigen Küchen und Bäder ersetzt und die Haustechnik erneuert. Die Leitung des Projekts übertrug der Vorstand Christian Zopfi, Leiter Bau und Unterhalt der SGE. An zwei Informationsveranstaltungen wurden die BewohnerInnen auf den Beginn der Bauarbeiten vorbereitet.

Nachhaltigkeit

Mit dem neuen Ressort Nachhaltigkeit setzte sich der Vorstand im Jahr 2008 das Ziel, bei der Weiterentwicklung der Genossenschaft Umweltgesichtspunkte gleichberechtigt mit sozialen und wirtschaftlichen Aspekten zu berücksichtigen. Erste Massnahmen im Baubereich haben bereits handfeste Resultate gezeigt. So wurde in Glanzenberg, Dietikon die neue modulare Umgebungsgestaltung umgesetzt. Da diese Art Garten für alle – Mieter, Verwaltung und Hauswarte – neu ist, sind erweiterte Informationen wichtig. Vor der Übernahme des Konzeptes in andere Siedlungen müssen noch Erfahrungen gesammelt werden.

Die für Unterhalt und Neubau entwickelten «Baustandards der SGE» haben sich bewährt. Sie sind zu einem effektiven Arbeitsinstrument geworden. Dreimal im Berichtsjahr wurden von der Arbeitsgruppe Erfahrungen ausgetauscht und Korrekturen vorgenommen.

Ein wichtiger Teil der Nachhaltigkeit ist die Senkung des Energieverbrauchs. Am meisten kann hier bei Neubau und Sanierungen verbessert werden. Mittlerweile sind so drei SGE-Siedlungen mit dem Minergie-Label ausgezeichnet worden. Ein bedeutendes Potenzial liegt überdies in den einzelnen Haushalten brach.

2011 werden die Energieverbrauchsdaten umfassend erfasst. Damit wird eine Standortbestimmung möglich, und es können künftige Massnahmen geplant werden.

Qualitätsmanagement

Die SGE hat 2010 das SQS-Audit erfolgreich bestanden und bleibt «ISO-9001-zertifiziert». Die Erhebung 2010 der Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter zeigt leicht bessere Werte als 2009,



Homepage SGE: Wichtige Formulare als Download verfügbar

jedoch war die Rücklaufquote geringer. Mit der Geschäftsstelle und dem Hauswart ist man mehrheitlich zufrieden, doch die Sauberkeit der öffentlichen Räume, wie Innenhöfe oder Waschküchen, sollte verbessert werden. Es wäre wünschenswert, wenn sich mehr Mieterinnen und Mieter mit Verbesserungswünschen einbringen würden. Eingehende Verbesserungsvorschläge werden nach Möglichkeit und Sinn umgesetzt. Auch die Mitarbeitenden der SGE werden jährlich durch ein unabhängiges Institut nach ihrer Zufriedenheit befragt. Generell sind sie zufrieden mit ihrem Arbeitsplatz und den Arbeitsinhalten.

Kommunikation

2010 erschienen drei Infoblätter, die vertiefte Informationen zum Verlauf der verschiedenen Bauprojekte, zu Instandsetzungsarbeiten, zu den Siedlungskommissionen, zu Feiern und sonstigen Anlässen in den Siedlungen und zu den Ergebnissen der jährlich durchgeführten Zufriedenheitsbefragungen vermittelten. Auch das Team der Mitarbeitenden und Tipps zum Wohnen wurden thematisiert.

Die Homepage www.eigengrund.ch wurde auf vielfachen Wunsch um die Möglichkeit zum Download von wichtigen Formularen wie dem Reparaturschein ergänzt und dieser Bereich neu und benutzerfreundlich strukturiert.

Unter der Rubrik «Aktuelles» auf der Homepage erschienen Kurzberichte zu Ereignissen in der Gesamtgenossenschaft oder in den Siedlungen.

In den letzten Jahren wurden verschiedene Siedlungen gesamtsaniert. Um die dabei gesammelten Daten, Pläne und Bilder in verdichteter Form zu erhalten, wurde die Serie «Baudokumentationen» ins Leben gerufen. Im Berichtsjahr wurde die Baudokumentation der Siedlung Glanzenberg, Dietikon, erstellt, diejenigen der Siedlungen Schöneegg, Dietikon, und Hirzenbach, Zürich, sind in Arbeit.

Als begleitende Massnahme für die Erstvermietung der Siedlung Limmatblick wurde ein Vermietungsflyer produziert und in der Homepage ein entsprechender Bereich mit zusätzlichen Informationen, wie allen Wohnungsgrundrissen, geschaffen.

«Das Meer fehlt uns schon etwas»

Pedro und Elisabeth Loureiro stammen aus dem gleichen Dorf in der Nähe von Braga, im Norden Portugals. Kennengelernt haben sie sich aber in Zürich. Die Familie mit zwei Buben wohnt seit fünf Jahren in der Siedlung Letzigraben.

Es war im Jahr 1986, als Elisabeth, gerade 11-jährig, gemeinsam mit ihrer Mutter und den beiden Schwestern in die Schweiz kam. Wie damals viele andere Portugiesen war der Vater bereits früher als Saisonnier hierher gekommen. Jetzt war es an der Zeit, dass die Familie endlich wieder beisammen war. «In diesem Alter aus der gewohnten Umgebung gerissen zu werden, das war damals schon schwierig. Ich konnte die Sprache nicht und vermisste meine portugiesischen Freundinnen sehr. Zum Glück hatte ich meine Schwestern», blickt Elisabeth Loureiro auf die für sie nicht einfache Anfangszeit in Zürich zurück. Die Familie wohnte stets im Kreis 3 oder 4, zunächst an der Bertastrasse in Zürich-Wiedikon.

Doch wie meist gewöhnten sich die Kinder bald an die neue Umgebung. Sie fühlten sich schnell wohler, lernten Deutsch und fanden gut Anschluss in der Schule. Elisabeth, inzwischen gelernte Krankenschwester, heiratete im Jahr 2000 Pedro Loureiro – natürlich einen Portugiesen, der erst noch aus demselben Dorf wie sie stammt. «Eine lustige Geschichte», lacht sie und erzählt: «Unsere Väter hatten Kontakt, und auch ich kannte Pedro schon als Jungen. Dann haben wir uns für lange Zeit aus den Augen verloren, bis zu jener folgenschweren Begegnung in Zürich.» Ein Jahr nach der Hochzeit kam Leonardo zur Welt, drei Jahre später Kevin.

Nähe zur Badi ist grossartig

Seit fünf Jahren wohnt die Familie jetzt am Letzigraben 25, nachdem die vorherige Wohnung in Zürich-Oerlikon zur teurer geworden war. Vater Pedro, der gelernte Automechaniker, arbeitet seit zehn Jahren bei den VBZ als Buschauffeur. Er schätzt den kurzen Arbeitsweg zum Busdepot Hardau. Auch sonst gefällt es der Familie gut hier. «Die Wohnung ist schön und günstig, und es hat viele Kinder», schwärmt Elisabeth Loureiro. Ganz toll findet die ganze Familie, dass sich das von Max Frisch entworfene Freibad Letzigraben gleich schräg vis-à-vis befindet.

Kontakt habe man hier mit Familien aus den verschiedensten Ländern – aus Italien, Spanien, der Schweiz und zum Glück auch Portugal. Gerade ist eine Kollegin zu Besuch, eine Italienerin, die mit einem Schweizer verheiratet ist. Man diskutiert über dies und das und tauscht wie so oft gegenseitig Kochrezepte aus. Kochen, das ist Elisabeth sehr wichtig, und das macht sie auch gerne. Viel Fleisch und traditionell Portugiesisches, wie etwa Bacalhau, den getrockneten Stockfisch. Um ihn zuzubereiten, gibt es unzählige verschiedene Rezepte. Wichtig ist für die Familie, dass er aus Portugal stammt. Von dort bringen sie ihn meist am Stück mit. Dann wird er tiefgefroren, ein Stück Portugal am Letzigraben 25 – sozusagen. Inzwischen mögen sie und ihr Mann aber sogar Fondue, etwas in Portugal völlig Undenkbares.

Schichtarbeit war gewöhnungsbedürftig

Dass Vater Pedro bei den VBZ als Buschauffeur Schicht arbeitet, sei manchmal nicht einfach gewesen, sagt Elisabeth, die heute in Teilzeit als Disponentin bei einer Schule für Erwachsene arbeitet. Vor allem zu Beginn, als Leonardo noch ganz klein war, habe sie sich zwischendurch schon etwas einsam gefühlt. Inzwischen hat sich die Familie aber an den unregelmässigen Arbeitsrhythmus des Vaters gewöhnt und schätzt auch die Vorteile.

Natürlich vermissen Elisabeth und Pedro zuweilen ihre Heimat Portugal, wie Elisabeth zugibt. «Es herrscht halt schon mehr Lebensfreude dort, und mir fehlt das Meer», sagt sie. Als sie letzten Sommer für einmal nicht zum Urlaub in die Heimat fahren konnten, war das schlimm für sie. «Die Buben waren ganz blass. Dafür sind in diesem Jahr gleich mehrere Aufenthalte geplant. «Wir freuen uns riesig», sagt Elisabeth und strahlt übers ganze Gesicht.



Bacalhau (Stockfisch) aus dem Ofen

Für 4 Personen

ZUBEREITUNG

Geschälte Kartoffeln und Rüebli in gleichmässig grosse Stücke schneiden, während 10 Minuten in gesalzenem Wasser kochen. Die ganzen Eier, das Lorbeerblatt und den Fisch dazugeben und weitere 10 Minuten kochen. Dann abgiessen und stehen lassen.

Olivenöl in Pfanne geben und Zwiebeln/ Knoblauch darin dünsten.

Den Bacalhau bearbeiten: die obere dunkle Haut und die Gräten entfernen, den Fisch zerkleinern, würzen.

Die Karotten und die Eier in 1–2 cm grosse Stücke und die Kartoffeln in Halbmonde schneiden. Würzen und abschmecken.

Alles in eine grosse eingefettete Auflaufform schichten: Kartoffeln, danach Karotten und Eier, den Bacalhau, die Zwiebel/ Knoblauch-Mischung. Wiederholen, bis die Auflaufform gefüllt ist.

Im Backofen 15 Minuten bei 200°C backen, bis die Oberfläche schön braun ist.

Am Schluss mit gehackter Petersilie und schwarzen Oliven dekorieren.

Bom Appetite!

ZUTATEN

4–5 Stück Stockfischfilets
1 kg Kartoffeln
3 Eier
3 Rüebli
1 Lorbeerblatt
4 EL Olivenöl
3 Zwiebeln, gehackt
3 Knoblauchzehen, gehackt
Salz, Pfeffer
Petersilie, Oliven





Neue Bürogestaltung: Geschäftsstelle Letzigraben, Zürich



Neu gestalteter Spielplatz: Siedlung Hirzenbach, Dietikon

Jahresbericht der Geschäftsstelle

Das Geschäftsjahr 2010 war sehr arbeitsintensiv. Zusätzliche Projekte verlangten von allen Mitarbeitenden grossen Einsatz. In der Geschäftsstelle wurden lärmberuhigende bauliche Massnahmen ergriffen. Die Zusammenarbeit Hauswartung/Mietwesen wurde optimiert. Es gab Neuanstellungen. Das Managementsystem sowie das IKS (Internes Kontrollsystem) wurden gelebt und ständig verbessert.

Personelles Geschäftsstelle

Christian Zopfi, Leiter Bau und Unterhalt, der Ende 2009 seine Arbeit bei der SGE aufgenommen hat, arbeitete sich im Berichtsjahr mit Erfolg in seinen Aufgabenbereich ein. Er übernahm unter anderem die konsequente Führung des Hauswartteams.

Die SGE unterstützt Weiterbildungen ihrer Mitarbeitenden. So konnte im Spätsommer 2010 Jeannette Brülisauer das Zertifikat «Buchhaltungsspezialistin Immobilien SVIT» entgegennehmen.

Persönliche Gründe bewogen Melis Tugral, die SGE-Geschäftsstelle zu verlassen, um ihr Arbeitspensum erhöhen und eine Vollzeitstelle annehmen zu können. Jessica Gafner, die im August 2010 die kaufmännische Lehre erfolgreich abgeschlossen hatte, trat im Oktober 2010 die Nachfolge an. Jessica Gafner wird sukzessive in die Belange des genossenschaftlichen Mietwesens eingeführt. Ziel ist, dass sie bis zum Sommer 2012 Siedlungen von ihren Teamkollegen übernehmen und selbständig verwalten wird.

Im Januar 2011 verliess im Bereich Mietwesen Marliese Hunkele die SGE. Am 24. Januar 2011 trat Joseline Bertschinger ihre Nachfolge an. Joseline Bertschinger war bei der SGE bereits in den Jahren 2003 – 2007 als Mietwesenverantwortliche tätig. Mit ihr ist eine fachlich kompetente Mitarbeiterin zurückgekehrt. Von November bis Anfang April 2011 musste unser junger Hauswart Drilon Rexhepi Militärdienst leisten. Die verbleibenden vier Hauswarte übernahmen die Betreuung seiner Siedlungen im technischen Bereich; für die Pflege der anspruchsvollen Umgebungen dieser Siedlungen wurde Corinne Zopfi engagiert. Ihre hervorragende Arbeit wurde von den GenossenschafterInnen der betroffenen Siedlungen wohlwollend gewürdigt, weshalb der Vorstand dem Antrag der Geschäftsführerin zugestimmt hat, Corinne Zopfi bis Dezember 2011 befristet im 40%-Arbeitspensum zur

Unterstützung des Hauswartteams bei der Umgebungspflege weiterzubeschäftigen.

Vermietungen

Das Tempo und der Zeitdruck in der Vermietung nahmen zu. Generell stellten die Mietwesenverantwortlichen fest, dass die Wohnungskündigungen immer kurzfristiger erfolgen. Ordentliche Kündigungen mit dreimonatiger Frist treffen kaum mehr ein. Häufig sind ausserordentliche Kündigungen innert ein bis zwei Monaten.

Der Arbeitsanfall hat durch die Gesamterneuerung der beiden Siedlungen Glanzenberg und Schöneegg in Dietikon stark zugenommen. Im Berichtsjahr wurden 90 Wohnungsabnahmen sowie 92 Wohnungsübergaben verzeichnet, davon 12 interne Umsiedlungen. Ein grosser Dank sei hier jenen GenossenschafterInnen ausgesprochen, die nach dem Auszug ihrer Kinder ihre grossen Familienwohnungen durch Umzug in eine kleinere in der Genossenschaft für eine neue junge Familie freigegeben haben.

Mietzinse / Finanzielles

Im Dezember 2011 gab das Bundesamt für Wohnungswesen bekannt, dass der Referenzzinssatz durch die Schweizerische Nationalbank um ein weiteres Viertel auf 2,75 Prozent gesenkt wurde. Für die Nettomietzinsberechnungen bei der SGE bestand seit 1. Juli 2008 erstmals wieder Handlungsbedarf. Die Mietzinse aller Siedlungen wurden neu berechnet; einerseits wurde der Zinssatz auf der Kapitalkostenseite auf 2,75 Prozent gesenkt, gleichzeitig wurde aber der Index zur Berechnung der Gebäudeversicherungswerte von 935 auf 1025 Punkte auf der Betriebskostenseite erhöht. Die Nettomietzinsanpassungen wurden – wirksam ab 1. Juni 2011 – neu berechnet und allen MieterInnen fristgerecht innerhalb der ordentlichen Kündigungsfrist bekannt gegeben.



Jubiläumfest 50 Jahre: Siedlung Überland, Zürich

Auf Wunsch einiger MieterInnen sowie aufgrund der Berg- und Tal-Fahrt der Energiepreise in den letzten fünf Jahren entschied die SGE, die Akontozahlung der Heizkosten zu überprüfen. Parallel zu den Nettomietzinsanpassungen wurden die Akontozahlungen für Heiz-Nebenkosten erhöht. So kann in Zukunft hoffentlich vermieden werden, dass die MieterInnen am Ende einer Heizperiode hohe Nachzahlungen zu leisten haben.

Im Internen Kontrollsystem (IKS) wurden die vorgegebenen Schritte gemäss Kontrollbeschreibungen eingehalten und entsprechend in den Dokumentations-Ordnern abgelegt. Im Oktober 2010 wurde das jährliche Self-Assessment abgehalten – erstmals wurden Interviews mit den Kontrollverantwortlichen durchgeführt und Geschäftsvorfälle vom Anfang bis zum Ende auf ihre Einhaltung überprüft bzw. nachvollzogen.

Managementsystem

Das externe Aufrechterhaltungsaudit wurde im Berichtsjahr mit Erfolg bestanden. Der Qualitäts-Zirkel, bestehend aus dem Vorstandsmitglied Ressort «Qualität» als Managementsystem-Beauftragten, der Geschäftsführerin als Managementsystem-Leiterin sowie der Managementsystemassistentin, tagte monatlich. Dem Vorstand wurden allfällige Verbesserung-/Optimierungsvorschläge vorgelegt. Die Struktur und der Aufbau der Prozesse und Dokumente erfuhren so im Berichtsjahr wesentliche Verbesserungen. Die Akzeptanz im Alltag hat sich bei allen Mitarbeitenden deutlich verbessert.

Informatik

Nach dem Umbau des Serverraumes 2009 wurden im Berichtsjahr diverse Updates der Software-Applikationen durchgeführt. Besonders erwähnenswert waren das Upgrade der «Finanz- und Liegenschaften-Software R4 Rimo» sowie die Umstellung von Windows XP auf Windows 7. Die Projekte waren sehr arbeitsintensiv und konnten trotz erheblichen Aufwands erfolgreich abgeschlossen werden. Aufgrund der Datenflut sowie der Zugriffe via Remote Access durch die Vorstandsmitglieder und Hauswarte mussten die Standleitungen ausgebaut werden. Mit dem IT-Dienstleister, der sich um die Wartung und den Support der komplexen IT-Landschaft kümmert, wurde aufgrund dieses Um- und Ausbaus ein neuer Leistungsvertrag abgeschlossen.



Mehr Grün und neue Parkplätze: Siedlung Haupt, Dänikon

Bau und Unterhalt

Von den im Bauprogramm Anfang 2010 vorgesehenen Projekten konnten, mit zwei Ausnahmen, alle erfolgreich erledigt werden. Die beiden grössten Unterhaltsarbeiten waren die Sanierung der Liftanlagen in der Siedlung Gutstrasse, Zürich und die Sanierung der Heizverteiler in der Siedlung Winzerhalde, Zürich.

Die Flachdachsanieierung der Liegenschaft Brunastrasse 4, Fahrweid, musste auf 2011 verschoben werden.

Der Parkplatz der Siedlung Haupt, Dänikon, wurde umgestaltet. Die unmittelbar an der Hausfassade entlang angeordneten Parkfelder wurden zugunsten von Grünflächen umplatziert. Die neu angelegten Parkfelder wurden mit Rasengittersteinen ausgeführt, wodurch der Parkplatz nun mehr Grünfläche aufweist.

Die teilweise in die Jahre gekommenen Spielplätze der Siedlungen wurden praktisch ausnahmslos erneuert und an die neue Sicherheitsnorm EN 1176 angepasst.

Im Berichtsjahr fand im Frühjahr die Begehung der Siedlungen Letzigraben und Überland in Zürich statt. Die Behebung der bei der Siedlungsbegehung 2010 identifizierten Mängel in den Siedlungen Letzigraben und Überland wurde im Anschluss durch den Leiter Bau und Unterhalt veranlasst.

Hauswartteam / Technisches Facility Management

Die Hauswarte finden bei den MieterInnen insgesamt gute Zustimmung. In der Mieterzufriedenheits-Befragung 2010 konnte eine Steigerung der Zufriedenheit gegenüber dem Vorjahr festgestellt werden. Die Organisation des Hauswartteams soll in der aktuellen Form weitergeführt werden. Die technischen Anlagen funktionieren gut und weisen selten Störungen auf. Der Pikett- und der Reparaturdienst sind eingespielt. Die Reaktionszeit für Anliegen der Mieter ist angemessen. In der Umgebung und in den allgemeinen Räumen ist die Qualität der Pflege weiter zu verbessern. Die Mieter sind mit der Kommunikation bezüglich Bauhandwerkerarbeiten zufrieden. Die engagierten externen Handwerker werden von der Mieterschaft geschätzt.

«Wir haben uns hier immer gegenseitig geholfen»

Seit 1979 wohnen die beiden in der Siedlung Gutstrasse. Hier wuchsen die Buben auf, und hier fühlen sich Orfeo und Monika Regnicoli noch immer wohl. Wenn es ums Kochen geht, ist der pensionierte Kellner in seinem Element.

Eine Herzkrankheit habe ihn in die Schweiz verschlagen, pflegt Orfeo Regnicoli gerne zu witzeln. Der heute 70-Jährige, der aus einem Dorf in Umbrien in der Nähe von Assisi stammt, meint damit, dass er der Liebe wegen kam. Seit bald vierzig Jahren sind Orfeo und Monika Regnicoli glücklich verheiratet. Kennengelernt haben sie sich aber nicht in der Schweiz, sondern in London. Das war 1968. Als junger Kellner arbeitete Orfeo damals im renommierten «Savoy Grill». Monika war als Au-pair und später Verkäuferin für zwei Jahre in der englischen Hauptstadt. 1970 kamen sie gemeinsam in die Schweiz. Er servierte zuerst in einem Arosener Hotel als Saisonier, sie war wieder als Verkäuferin tätig, diesmal beim Kleidergeschäft Kofler in Luzern. Bald folgte der Umzug nach Zürich, an die Fellenbergstrasse. Er fand Arbeit in einem renommierten Hotel und lernte Deutsch. 1979 gehörten die Regnicolis – inzwischen zur Familie mit zwei Buben angewachsen – zu den ersten Mietern der damals neuen Genossenschafts-Siedlung an der Gutstrasse in Zürich.

Später Berufswechsel

«Es war wunderbar hier als junge Familie», blickt Monika Regnicoli gerne zurück. Die Kinder seien stets mit «Gschnäpplis» zusammengewesen, und die nachbarschaftlichen Kontakte waren immer herzlich. «Man hat sich gegenseitig geholfen und unterstützt. Der Friedhof Sihlfeld in unmittelbarer Nachbarschaft, das war am Anfang schon etwas gewöhnungsbedürftig. Manchmal schlossen wir schon um 18 Uhr die Fensterläden», erinnert sich Monika Regnicoli. Inzwischen schätzen sie ihn längst als grosse Grünfläche mit Vögeln, Eichhörnchen und sogar Füchsen zum Beobachten.

Ein Wegzug aus Zürich war für beide nie ein Thema. Als die Söhne auf eigenen Beinen standen und auszogen, ergab sich die Gelegenheit zum Wechsel in eine kleinere Zweieinhalbzimmerwohnung im gleichen Haus. Orfeo, der einst als Elite-Amateur erfolgreich Radrennen fuhr, liess sich vor einigen Jahren vorzeitig pensionieren. Spät hat er beruflich nochmals radikal umgesattelt, indem er von der Gastronomie in die Spedition einer Bank wechselte. «Ich servierte damals im Restaurant Piccoli-Accademia, wo viele Banker verkehrten und auch der Personalchef der Bank Leu. So ergab sich dieser Berufswechsel für die letzten zehn Jahre meines Arbeitslebens», erzählt Regnicoli.

Die Küche ist sein Reich

Als sein Hobby bezeichnet er heute das Basteln. In der Siedlung hat er einen Bastelraum gemietet und flickt dort alles Mögliche. Regnicoli ist hier bekannt für sein Geschick, Velos zu reparieren. Dafür gibt's dann ab und zu eine Flasche Wein zum Dank. Doch seine ganz grosse Leidenschaft ist das Kochen. Alles Italienische, natürlich – und besonders gerne alle

Formen von Gratins wie Lasagne und zum Beispiel Moules. Frutti die Mare mag zwar seine Frau nicht, dafür umso mehr die beiden erwachsenen Söhne Christian und Sascha, die regelmässig zu Besuch kommen. «Die Küche ist sein Reich. Da lasse ich ihn in Ruhe», sagt Monika. «Mein Mann zaubert aus ganz wenigen und einfachen Zutaten etwas Köstliches. Das ist die wahre Kunst des Kochens», findet sie. Während er in der Küche oder im Bastelraum wirkt, geht sie schwimmen, trifft sich mit Freundinnen oder empfängt ihre Mutter zum Kaffee. Dazwischen arbeitet sie als Saaldame in der Tonhalle und zur Weihnachtszeit als Aushilfe in einem Spielwarengeschäft.

In der Küche bei den Regnicolis hängen vergrösserte Schwarzweiss-Fotografien von der Zeit in London. Daran denken beide gerne zurück. Orfeo kommt ins Schwärmen über die prominenten Schauspieler und Künstler, die er damals bewirtete. Legenden wie die US-Schauspielerin Ginger Rogers oder der polnische Pianist Arthur Rubinstein gehörten im «Savoy Grill» zu seinen Stammgästen. Da hörte er nicht selten Geheimnisse, über die er bis heute – ganz der Gentleman – am liebsten schweigt. In diesem Jahr wird nun auch Monika Regnicoli mit 64 pensioniert. «Aber langweilig», versichern beide, «wird es uns ganz bestimmt nicht.»



Conchiglie alla Bolognese

Für 4 Personen

ZUBEREITUNG

Pasta in grosser Pfanne mit gesalzenem Wasser «al dente» kochen. Hackfleisch anbraten, würzen, zur Seite stellen.

Zwiebel, Karotten, Sellerie fein hacken und im heissen Olivenöl anziehen, nach einigen Minuten Knoblauch beifügen, etwas anbräunen, mit Weisswein ablöschen und einkochen lassen.

Dem gebratenen Gehackten die Pelati beifügen und aufkochen. Mit Kräutern würzen, mit Pfeffer und Salz abschmecken. 15 Minuten einkochen lassen.

Pasta in eine Auflaufform füllen und mit der Bolognese vermischen. Bechamelsauce darüber verteilen, mit Parmesan bestreuen und 20 Minuten bei 180°C im vorgeheizten Backofen überbacken.

Buon appetito!

ZUTATEN

400 g Pasta Conchiglie (de Cecco)
400 g Hackfleisch Dreierlei
3 EL Olivenöl
1 Zwiebel, 2 Knoblauchzehen
2 Karotten, ½ Sellerieknolle
1 Büchse Pelati (700 g)
2 dl Weisswein
Pfeffer, Salz
je ½ TL gehackte italienische Kräuter (Petersilie, Rosmarin, Basilikum, Thymian)
2 dl Bechamelsauce
200 g geriebener Parmesan



Danke, Natalie Broadhead!

Ihr Vorgänger war ein gestandenes Mannsbild. Und jetzt eine zierliche junge Frau als Bauverantwortliche? Architektin Natalie Broadhead hat gezeigt, dass dies eine Erfolgsgeschichte sein kann. Sie hat bei der Betreuung ihres Vorstandsressorts «ihren Mann gestanden»! Mit Sachverstand, Charme und sehr viel Engagement. Leider tritt sie an der Generalversammlung 2011 zurück.

Natalie Broadhead wurde an der GV 2007 in den Vorstand gewählt und übernahm das Ressort Bau. Wichtige Aufgaben standen an. Die Sanierung der Siedlungen Glanzenberg und Schöneegg in Dietikon war bereits beschlossene Sache. Die Arbeiten für die Sanierung der Siedlung Hirzenbach Zürich waren angelaufen. Die Übernahme der Unterhaltsverantwortung in den Siedlungen durch den Bauverwalter war im Gang.

Kompetent übernahm die neue Ressortinhaberin die Projektleitung in Dietikon und blickt heute auf die äusserst erfolgreiche Erneuerung der Siedlungen zurück. Die roten Türme von Glanzenberg haben in der Fachpresse die Runde gemacht.

Zusammen mit dem städtischen Delegierten Albin Hässig und mit Unterstützung aus dem SVW leitete sie die Erarbeitung des SGE-Bauleitbilds, das die mittel- und langfristige Bau- und Finanzplanung der SGE mit nachhaltigem Bauen vereinte. Im Herbst 2009 konnte die Erneuerungsplanung den GenossenschaftlerInnen präsentiert werden.

Unter der Federführung von Natalie Broadhead und mit Unterstützung von René Manz bewarb sich die SGE, leider ohne Erfolg, um Baurechtsareale in der Stadt Zürich. Mit dem Neubauprojekt Limmatblick in Dietikon wurde der erste



Siedlungsneubau nach zehn Jahren angestossen.

Mit grossem Bedauern nahm der Vorstand im August 2010 die Entscheidung von Natalie Broadhead, auf die GV 2011 zurückzutreten, zur Kenntnis. Die Projektleitung für den Neubau einer anderen Wohnbaugenossenschaft wird sie dermassen beanspruchen,

dass sie die für die Mitarbeit im SGE-Vorstand notwendige Zeit nicht mehr aufbringen kann. So sehr der Vorstand ihr Ausscheiden bedauert, so sehr freut er sich gleichzeitig mit Natalie Broadhead über ihren beruflichen Erfolg und wünscht ihr für die neue Herausforderung viel Glück und gutes Gelingen. Sie bleibt der SGE mit ihrer Familie als Genossenschaftlerin und Mieterin erhalten.

Die SGE dankt Natalie Broadhead für ihr grosses Engagement, für die vielen geleisteten Stunden und für die wichtigen Resultate ihrer Arbeit. In die Zukunft begleiten sie und ihre Familie unsere besten Wünsche.

Mutationen

Wohnungswechsel	2010	2009
Total pro Siedlung	92	66
Letzigraben, Zürich	8	6
Hirzenbach, Zürich	5	6
Überland, Zürich	5	4
Giessächer, Geroldswil-Fahrweid	4	1
Brunau, Weiningen-Fahrweid	3	2
Pünt, Egg	6	6
Glanzenberg, Dietikon	38	16
Schöneegg, Dietikon	1	1
Limmatblick, Dietikon	0	0
Untere Reppisch, Dietikon	1	0
Haupt, Dänikon	3	10
Unterdorf, Dänikon	7	4
Gutstrasse, Zürich	8	5
Winzerhalde, Zürich	1	2
Am Wasser, Zürich	2	3
Mitglieder	2010	2009
GenossenschaftlerInnen	1188	1256
Übrige GenossenschaftInnen	103	84

Todesfälle

Im Jahr 2010 musste der Tod folgender Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler beklagt werden:

Nelly Rauch, 1932, Gutstrasse, Zürich

Anton Ernst, 1916, Gutstrasse, Zürich

Rolf Bannwart-Thommen, 1941, Pünt, Egg

Edith Lutz, 1945, Glanzenberg, Dietikon

Giovanni Pedone, 1934, Gutstrasse, Zürich

Frieda Benz, 1926, Gutstrasse, Zürich

Fulvio Bertozzi, 1943, Glanzenberg, Dietikon

Darlehenskasse

Die Guthaben der Genossenschafterinnen und Genossenschafter wurden im Jahr 2010 wie folgt verzinst:

01.01.2010 – 30.11.2010 2,25 %

01.12.2010 – 31.12.2010 2,00 %

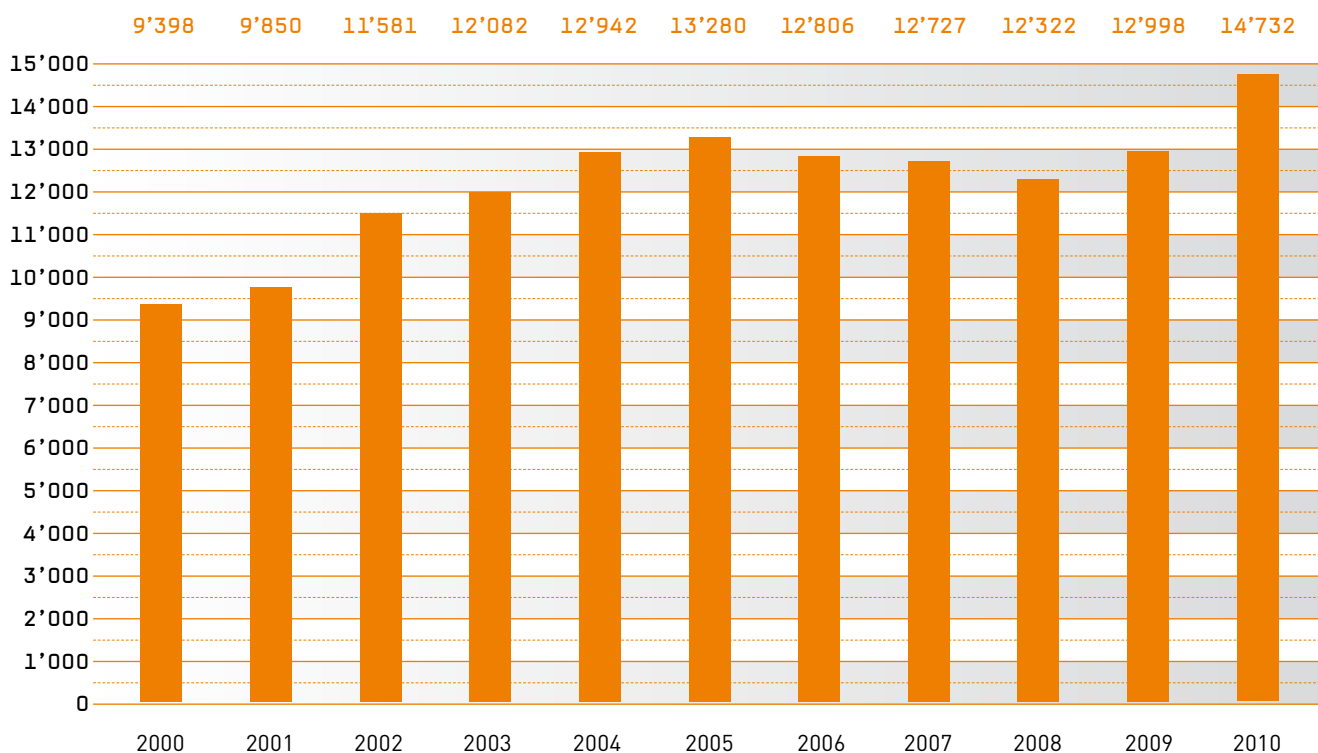
Die Zinssätze unserer Darlehenskasse können, gemessen an den Bankzinsen für vergleichbare Sparguthaben, nach wie vor als äusserst attraktiv bezeichnet werden. Gemäss Praxis des Vorstands liegt die Verzinsung $\frac{3}{4}$ % unter dem Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO). Aktuell beträgt der Zinssatz 2,75%. Änderungen entfalten ihre Wirkung in der Regel mit den von der Schweizerischen Nationalbank publizierten Ankündigungen. Der Vorstand behält sich aber ausdrücklich vor, bei Bedarf im Rahmen seiner Befugnisse eine abweichende Regelung zu beschliessen.

Die Sparguthaben nahmen im Berichtsjahr erstmals wieder zu. Der Bestand beläuft sich auf 14'731'535.95 Franken und ist damit um 1'733'327.15 Franken oder 13,3% höher als im Vorjahr.

Wir danken allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für ihr Vertrauen.

Darlehenskasse-Einlagen 2000 bis 2010

in 1000 Fr.



«Uns gefallen die Farben, die Stimmung, die Leute»

Sehr jung kamen Anna und Fedor Schwab aus Sibirien in die Schweiz. Heute könnten sie sich ein Leben in Russland nicht mehr vorstellen. Mit ihren zwei Buben ist die Familie in der Siedlung Am Wasser in Zürich glücklich.

Als Russen sind sie hierzulande eher Exoten: In Irkutsk am Baikalsee haben Anna und Fedor Schwab Kunst studiert, und dort haben sich die beiden auch kennengelernt. Dass es sie vom fernen Sibirien in die Schweiz verschlug, ist kein Zufall. Fedor hat Schweizer Vorfahren. Sein Urgrossvater wanderte noch zur Zarenzeit vor der russischen Revolution nach Russland aus. Ein Teil der Familie blieb in Russland, andere kehrten in die Schweiz zurück. Nach dem Studium entsprach es Fedors festem Wunsch, die Heimat der Vorfahren kennenzulernen, umso mehr, als auch schon seine beiden Schwestern in der Schweiz lebten. Und weil Anna, die Tochter eines Haupttechnikers und einer Wirtschaftsprofessorin, so jung war, folgte sie ihrer Liebe nach Zürich. «Ich wäre damals wohl überall hingegangen. Heute würde mir das sicher viel schwerer fallen», glaubt die inzwischen zweifache Mutter.

Die Schweiz, ein Märchenland

Von der Schweiz habe sie zu dieser Zeit gar nichts gewusst. Es hätte auch Schweden sein können, lacht sie. Nur einmal sei sie zuvor hier gewesen und habe sich wie im Märchenland gefühlt. Dann, mit 21, als sie fest nach Zürich zog, fehlte ihr die Sprache. «Ohne Sprache bist du nichts», hat Anna erlebt. Zum Glück sei sie von Fedor gedrängt worden, sofort Deutschkurse zu belegen, um Unabhängigkeit zu erlangen. Ein Job, den sie dann mit ihrem Partner machen konnte, hat ihr dabei geholfen. Für Feldschlösschen reiste das junge Paar durch die halbe Schweiz, 30'000 Kilometer, um mehr als 300 Restaurants zu dekorieren. «Diese Arbeit mit Fedor, das hat grossen Spass gemacht, und wir lernten erst noch sehr schnell das Land kennen.»

In der Siedlung Am Wasser lebt die Familie seit nunmehr fünf Jahren. Bereits ist Sohn Igor zehn Jahre alt, sein kleiner Bruder Miron um drei Jahre jünger. Igor sei stolz, ein Russe zu sein, sagt Anna. Er sei ein kleiner Patriot. Bei Miron sei es etwas anders. Der wäre wohl lieber Schweizer, glaubt sie. Inzwischen, nach mehr als zehn Jahren, sind sie und ihr Ehemann in Zürich angekommen und fühlen sich hier sehr wohl. «Das ist meine Stadt. Mir gefallen die Farben, die Stimmung, und wir haben viele gute Leute kennengelernt», sagt die heute 34-Jährige. Ein grosses, farbenfrohes, fast drei Meter breites, von ihr gemaltes Gemälde in der Wohnung unterstreicht Annas Aussage. Es zeigt Zürich. Die Kunst, das Malen, ist ihr wichtig geblieben, und sie pflegt es weiterhin intensiv, nebst der stundenweisen Arbeit im Hort in der Siedlung.

Fedor arbeitet seit einigen Jahren bei einem erfolgreichen KMU in Wohlen, das Komponenten aus Karbon herstellt, unter anderem für die Autoindustrie und die Raumfahrt. Am Wasser gefällt es der Familie. In der nahen Limmat gehen sie im Sommer baden, und sie haben eine kleine Gartenparzelle ge-

mietet, wo sie sich mit Freunden treffen und häufig grillieren. Regelmässig kommen Annas Eltern aus Russland zu Besuch, und der Kontakt mit Fedors Verwandtschaft in der Schweiz ist ebenfalls intensiv.

Wodka ist ihre Sache nicht

In der Küche der Dreieinhalbzimmerwohnung trifft man sowohl ihn wie auch sie an. Anna kocht eher während der Woche, Fedor mehr am Wochenende. Russische Spezialitäten kommen bei den Schwabs ab und zu auf den Teller. Die Buben mögen die Blinis, die russischen Pfannkuchen – mal deftig mit Kartoffeln und Speck, mal nur mit Konfitüre, wie sie der kleine Miron bevorzugt. Gedämpfte Teigtaschen mit Fleisch und viel Zwiebeln gehören ebenfalls zu den regelmässigen Menüs der Familie, alle Arten von Suppen, die Anna mit Begeisterung kocht, oder diverse Salate. Das Klischee von den Wodka trinkenden Russen können die beiden übrigens nicht bedienen. «Zu stark», so Anna, «viel lieber Kaffee oder auch mal ein Glas Wein zum Essen», sagt sie und lacht ihr typisches langes und herzhaftes Lachen.



Blinis

Für 4 Portionen

ZUBEREITUNG

Milch, Eier und Salz mit einem Handmixer vermengen. Mehl langsam (währenddessen ständig weitermischen) dazugeben, so dass sich keine Klumpen bilden. Den Teig ca. 10 Minuten ruhen lassen.

ZUTATEN

1 Liter Milch
5 Eier
½ TL Salz (gehäuft)
5 EL Mehl
Butter

Mit einem Holzlöffel durchmischen und in einer heissen Pfanne mit Butter ausbacken (ca. einen Schöpflöffel pro Blini, je nach Pfannengrösse). Jeden Blini einzeln mit etwas Butter bestreichen.

Die Blinis schmecken sowohl mit Zucker oder Marmelade als auch deftig mit Crème fraiche und Lachs, Kaviar etc.

Charoschi Appetit!



Jahresrechnung 2010

Bilanz per	31.12.2010		31.12.2009	
Aktiven				
Flüssige Mittel		2'324'384.05		1'753'664.65
Forderungen		2'662.45		18'318.60
Nicht einbezahltes AK		43'837.00		27'558.30
Aktive Rechnungsabgrenzungen		817'196.15		843'622.05
Umlaufvermögen		3'188'079.65		2'643'163.60
ZKB-«Mietzinsausgleichsfonds»		520'907.05		519'575.15
Wertschriften		26'000.00		26'000.00
Darlehen		0.00		15'411.80
Finanzanlagen		546'907.05		560'986.95
Mobilien		192'113.80		150'561.05
Liegenschaften	167'238'000.00		147'043'000.00	
./. Amortisationskonten	- 17'707'000.00		- 16'955'000.00	
./. Heimfallkonten	- 6'681'366.00	142'849'634.00	- 6'324'366.00	123'763'634.00
Baukonten				
Pünt, Egg:				
· Zustandsanalyse Sanierung	26'929.50		26'929.50	
Brunau, Weiningen-Fahrweid:				
· Umgebung	20'336.40		20'336.40	
Glanzenberg, Dietikon:				
· Sanierung Glanzenberg 12	0.00		3'694'430.60	
Glanzenberg, Dietikon				
· Sanierung Glanzenberg 26/28	0.00		10'164'281.00	
Haupt, Dänikon				
· Sanierung 2-14	307'997.45		90'742.35	
Haupt, Dänikon				
· Vorplatzgestaltung	105'699.80		0.00	
Gutstrasse, Zürich				
· Liftsanierung	0.00		198'995.90	
Winzerhalde, Zürich:				
· Sanierung Bodenheizung	0.00		18'542.65	
Schönegg, Dietikon				
· Sanierung	4'882'326.75		202'457.20	
Limmatblick, Dietikon				
· Neubau	15'451'877.75	20'795'167.65	5'314'886.65	19'731'602.25
Schächli, Dietikon: Landerwerb		1'047'329.10		
Brunau, Geroldswil: Landreserve		1.00		1.00
Sachanlagen		164'884'245.55		143'645'798.30
Total Aktiven		168'619'232.25		146'849'948.85
Passiven				
Kreditoren		- 384'070.75		- 378'943.45
Passive Rechnungsabgrenzung		- 1'510'049.90		- 1'381'093.65
Darlehenskasse		- 14'731'535.95		- 12'998'208.80
Hypotheken		- 125'575'225.00		- 105'079'925.00
Verbindlichkeiten		-142'200'881.60		-119'838'170.90
· Erneuerungsfonds		- 18'678'300.00		- 19'372'300.00
· Baufonds		- 100'000.00		- 100'000.00
· Personalfürsorgefonds		- 80'000.00		- 80'000.00
· Sozialfonds		- 230'183.95		- 217'666.15
· Mietzinsausgleichsfonds		- 522'528.65		- 520'479.55
Rückstellungen und Fonds		-19'611'012.60		-20'290'445.70
Genossenschaftskapital		- 5'866'663.00		- 5'802'341.00
Gesetzliche Reserven		- 740'000.00		- 720'000.00
Gewinnvortrag	- 4'921.00		- 4'864.90	
Jahresgewinn	- 195'754.05	- 200'675.05	- 194'126.35	- 198'991.25
Eigenkapital		-6'807'338.05		-6'721'332.25
Total Passiven		-168'619'232.25		-146'849'948.85

Erfolgsrechnung		2010	2009
Mietzinseinnahmen		12'389'762.25	11'913'958.35
./. Mietzinsausfälle (Leerwohnungen)		- 164'327.60	- 128'155.40
Zinsertrag		8'655.45	8'168.80
Nebenkostenertrag		522'700.15	538'132.85
Diverser Ertrag		117'773.85	120'308.30
Ertrag		12'874'564.10	12'452'412.90
Finanzaufwand		2'490'177.75	2'597'058.10
Reparaturen und Unterhalt	6'569'572.85		3'321'097.55
Löhne Hauswarte / Betriebspersonal	660'471.30		601'616.35
./. Entnahme aus Erneuerungsfonds	- 3'000'000.00		-
Siedlung Glanzenberg, Dietikon		4'230'044.15	3'922'713.90
Abgaben		875'657.65	931'337.20
Steuern		70'488.95	63'054.90
Verwaltung			
· Vorstand	87'548.45		87'414.40
· Revision	25'501.20		23'134.00
· Löhne Geschäftsstelle	813'513.60		734'481.05
· übrige Verwaltungskosten	66'162.55		77'079.55
Total		992'725.80	922'109.00
Sachaufwand		519'463.45	509'464.40
Abschreibungen und Rückstellungen			
· Abschreibungen Liegenschaften	752'000.00		603'000.00
· Abschreibungen Mobilien	83'203.20		71'624.85
· Debitorenverluste	-		5'340.25
· Übrige	-	835'203.20	-
			679'965.10
Bildung von Rückstellungen			
· Einlage Heimfallkonto	357'000.00		351'000.00
· Einlage Erneuerungsfonds	2'306'000.00		2'279'000.00
· Einlage Mietzinsausgleichsfonds	2'049.10	2'665'049.10	2'583.95
			2'632'583.95
Total	3'500'252.30		3'312'549.05
Aufwand		12'678'810.05	12'258'286.55
Jahresgewinn		195'754.05	194'126.35
Gesamttotal		12'874'564.10	12'452'412.90

Gewinnverwendung 2010

Antrag des Vorstands an die Generalversammlung		
Jahresgewinn 2010		195'754.05
Gewinnvortrag Vorjahr		4'921.00
Bilanzgewinn zuhanden Generalversammlung		200'675.05
Gewinnverwendung		
Gewinnanteilquote der Genossenschaftler (3% Zins des einbezahlten Genossenschaftskapitals)		175'999.90
Zuweisung an die gesetzliche Reserve		20'000.00
Gewinnvortrag auf neue Rechnung		4'675.15
Total		200'675.05

«Diesen Blick in die Tiefe hat man sonst selten»

Seit einem halben Jahr leben Olivia Bellac und Karol Uerge mit Töchterchen Aurora in der Siedlung Glanzenberg. Der Slowake und die Luzernerin schätzen die Weitsicht hier im zehnten Stock und die unmittelbare Nähe zum Bahnhof.

Die Wohnung im zehnten Stock eines der markanten roten Hochhäuser der Siedlung Glanzenberg passt gut zu Olivia Bellac und ihrem Partner Karol Uerge. «Hier oben hat man Weitsicht und einen Blick in die Tiefe wie sonst selten», sagt Olivia Bellac, die 33-jährige Luzernerin. Im letzten November zog sie mit ihrem gleichaltrigen Partner, dem sechsmonatigen Töchterchen Aurora und dem Border Terrier Kaya Contessa von Oetwil an der Limmat nach Dietikon. Zwar hatten sie dort ein schönes Einfamilienhaus bewohnt. Doch dies war in einer Wohngemeinschaft mit einem anderen Pärchen, was nicht unbedingt den Vorstellungen einer jungen Familie entspricht. Noch sind die drei hier in der Siedlung Glanzenberg und in Dietikon in der Angewöhnungsphase. Sie schätzten aber auf Anhieb die geräumige und schön renovierte Viereinhalbzimmerwohnung im Minergie-Standard. Als Treffpunkt hier im Haus in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Glanzenberg haben sie bislang vor allem den Lift erlebt. Zu Stosszeiten kann es angesichts der zwölf Stockwerke zu längeren Wartezeiten kommen, dafür aber auch zur willkommenen Gelegenheit für einen Schwatz unter Nachbarn.

Eintauchen in die Weinwelt

Olivia Bellac und Karol Uerge kennen sich seit 2008. Sie lernten sich in einem Zürcher Fitnessclub kennen, wo sie arbeitete und er trainierte. Als Olivia bald darauf das Center wechselte, konnte sie ihn als Kunden zum Wechsel zu ihrem neuen Arbeitgeber bewegen. Zum Glück: Heute sind die beiden ein glückliches Paar. Karol Uerge stammt aus Bratislava und kam 1999 durch einen Kollegen, der ihm eine Stelle vermittelte, in die Schweiz. Der gelernte Elektrotechniker arbeitete zunächst als Zeitschriftengrafiker und danach in der IT-Branche, wo er durch einen Kunden mit der Weinwelt in Berührung kam. «Allmählich stellte ich fest, dass Wein viel spannender ist als Informatik. Wein hat Leidenschaft, Wein hat Herz», schwärmt Karol. 2005 sattelte er um und erhielt die Gelegenheit, in einem Unternehmen für Weinhandel einzusteigen. «Mein Know-how und meine Erfahrung wachsen nun stetig, und mein Gaumen wird immer besser», sagt er nicht ohne Stolz. Zurzeit absolviert er in Zürich eine Ausbildung zum Sommelier, um noch mehr in die Materie einzutauchen.

Auch Olivia hat nach viermonatiger Babypause die Arbeit im von ihr geführten Fitnessstudio in Zürich-Wipkingen wieder in Teilzeit aufgenommen. Wenn sie arbeitet, kümmert sich Karol um Aurora, die er auch mal mitnimmt, wenn er für die Firma unterwegs ist.

Das eigene Kochspektrum erweitert

Wein und Essen, das gehört zusammen, und Olivia kocht mit Leidenschaft. Während der Babypause hat sie ihr Kochspektrum stetig erweitert. Sie legte wegen Aurora noch mehr Wert auf Gesundes und nahm sich auch regelmässig Zeit, zu experimentieren und Neues auszuprobieren. Menüs wie einen Fischgratin oder selbstgemachte Ravioli, reichhaltige Omeletten mit Pilzen und dergleichen mehr waren Gerichte, die sie erstmals ausprobiert habe. Auch Karol steht regelmässig in der Küche. Durchaus auch berufeshalber. «Ein guter Sommelier hat eine Ahnung von der Küche», sagt er, der sich als Weltbürger bezeichnet. Er sei die letzten Jahre viel gereist, in Südafrika, Südamerika, Italien, Spanien, Portugal, Frankreich – meist den Weingebieten nach. Er könne fast überall leben, glaubt er. Nur gut, dass auch Olivia nicht unbedingt auf die Schweiz fixiert ist und sich ein Leben woanders vorstellen kann. Nicht jetzt und nicht die nächsten Jahre, aber irgendwann. Und da gibt es bei ihm auch noch diesen Traum: denjenigen vom eigenen Weingut – wen wundert's. Und wo? – Das sei nicht so wichtig. Hauptsache, gemeinsam mit der Familie, sagt Karol Uerge.



Zürcher Geschnetzeltes

Für 4 Personen

ZUBEREITUNG

Kalbfleisch mit Mehl bestäuben, salzen, pfeffern und in der heissen Bratbutter portionenweise in einer Pfanne kurz anbraten. Auf einer Platte bei 60° im Backofen warmstellen.

ZUTATEN

600 g Kalbfleisch, geschnetzelt
Bratbutter zum Anbraten
½ TL Salz
Pfeffer aus der Mühle
1 EL Mehl

SAUCE:

1 EL Butter
¼ Zwiebel, fein gehackt
200 g Champignons, in Scheiben
1 TL Zitronensaft
1 dl Weisswein
1 dl Fleischbouillon
2 dl Rahm
1 EL Maizena
Salz, Pfeffer aus der Mühle
1 Bund Persilie, fein gehackt

In derselben Pfanne gehackte Zwiebel in 1 Esslöffel Butter dämpfen, Champignons und Zitronensaft dazugeben, weiterdämpfen. Weisswein dazugiessen, einkochen.

Fleischbouillon, Rahm und Maizena mit Schwingbesen verrühren, dazugiessen, unter Rühren aufkochen. Nach ca. 3 Minuten Fleisch dazugeben, heiss werden lassen. Mit Salz und Pfeffer abschmecken, mit gehackter Petersilie garnieren.

Dazu reicht man traditionell Rösti.

En Guete!





KPMG AG

Audit

Badenerstrasse 172
CH-8004 Zürich

Postfach
CH-8026 Zürich

Telefon +41 44 249 31 31
Telefax +41 44 249 23 19
Internet www.kpmg.ch

Bericht der Kontrollstelle zur Jahresrechnung an die Generalversammlung der

Siedlungsgenossenschaft Eigengrund Zürich, Zürich

Als Kontrollstelle haben wir die auf den Seiten 16 und 17 wiedergegebene Jahresrechnung der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund Zürich, bestehend aus Bilanz und Betriebsrechnung, für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung

Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Kontrollstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

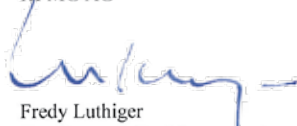
Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften


Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben der Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Reinertrages sowie die Führung des Genossenschafterverzeichnisses dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG


Fredy Luthiger
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor


Maurus Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 1. April 2011

Beilagen:

- Jahresrechnung bestehend aus Bilanz und Betriebsrechnung
- Antrag über die Verwendung des Reinertrages

Details zur Jahresrechnung 2010

Erneuerungsfonds und Amortisationskonto

	Erneuerungsfonds	Amortisationskonto
Bestand am 1. Januar 2010	19'372'300.00	16'955'000.00
./ Entnahme für Renovationen	- 3'000'000.00	0.00
Einlage 2010	2'306'000.00	752'000.00
Bestand am 31.12.2010	18'678'300.00	17'707'000.00

Heimfallkonto Gutstrasse

Bestand am 1. Januar 2010	3'425'001.00
Einlage 2010	166'000.00
Bestand am 31.12.2010	3'591'001.00

Heimfallkonto Winzerhalde

Bestand am 1. Januar 2010	2'162'685.00
Einlage 2010	93'000.00
Bestand am 31.12.2010	2'255'685.00

Heimfallkonto Am Wasser

Bestand am 1. Januar 2010	736'680.00
Einlage 2010	98'000.00
Bestand am 31.12.2010	834'680.00

Hypotheken und Darlehen

	Bestand per 1.1.2010	Rückzahlung 2010	Erhöhungen 2010	Bestand per 31.12.2010
1. Rang	88'496'750.00	- 197'250.00	20'910'000.00	109'209'500.00
2. Rang	16'583'175.00	- 217'450.00	0.00	16'365'725.00
Total	105'079'925.00	- 414'700.00	20'910'000.00	125'575'225.00

Anlagekosten per 31. Dezember 2010

Siedlung	Etappe	Anz.	Jahr	Assekuranzsumme	Nettoanlagekosten	davon Landkosten	Subvention	Buchwert
Letziggraben, Zürich	1+2	72	1947	15'168'000	5'047'000	205'350	605'962	3'460'000
Hirzenbach, Zürich	3	81	1958	18'063'000	15'991'000	482'680		13'814'000
Überland, Zürich	4	52	1960	8'949'000	5'138'000	571'900		3'755'000
Giessächer, Geroldswil-Fahrweid	5	57	1961	13'980'000	6'561'000	343'200		4'995'000
Brunau, Weiningen-Fahrweid	6	50	1968	13'474'000	8'010'000	854'040		6'449'000
Pünt, Egg 1	7	28	1968	7'217'000	3'775'000	560'000		2'831'000
Glanzenberg, Dietikon	8	113	1969	34'320'000	32'050'000	1'585'000		28'916'000
Haupt, Dänikon	9	52	1971	10'954'000	7'003'000	556'560		5'613'000
Glanzenberg, Dietikon, Alterswohnungen	10	3	1972	1'307'000	1008'000	105'000		829'000
Letziggraben, Zürich, Alterswohnungen	11	8	1972	1'732'000	999'000			800'000
Unterdorf, Dänikon	12	54	1975	14'421'000	9'588'000	823'070		7'843'000
Gutstrasse, Zürich	13	110	1979	31'469'000	23'366'000	Baurecht		19'774'999
Winzerhalde, Zürich	14	43	1984	17'680'000	14'413'000	Baurecht		12'157'315
Pünt, Egg 2	15	36	1968	7'277'000	3'983'000	661'200		3'272'000
Schöneegg, Dietikon	16	32	1973	8'555'000	4'550'000	482'000		3'758'000
Am Wasser, Zürich	17	62	1999	22'117'000	21'330'000	Baurecht		20'495'320
Untere Reppisch, Dietikon	18	8	2002	2'641'000	3'213'000	450'000		2'987'000
Geschäftsstelle Letziggraben, Zürich		-	1996	1'156'000	1'213'000			1'100'000
Total		861	*	230'480'000	167'238'000	7'680'000	605'962	142'849'634

* Index ab 1.1.2009 = 1025%

Mittelflussrechnung (Fonds: flüssige Mittel)

Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit	2010	2009
	in Fr. 1000	in Fr. 1000
Gewinn im Geschäftsjahr	196	194
Abschreibungen:		
· Immobilien	752	603
· Heimfallkonten	357	351
· Mobilier	83	72
Direktabschreibungen ab Baukonten	6'471	328
Entnahmen aus Erneuerungsfonds	- 3'000	0
Einlagen in Fonds:		
· Erneuerungsfonds	2'306	2'279
· Sozialfonds	12	13
Cashflow	7'177	3'840
Veränderungen in Forderungen, Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	- 232	- 15
Total Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit	6'945	3'825
Mittelfluss aus Investitionstätigkeit		
Investitionen:		
· Immobilien	- 28'385	- 18'868
· Mobilier	- 106	- 113
· Wertschriften	-	-
Desinvestitionen:		
· Mobilier	-	-
· Wertschriften	-	-
Rückzahlung von Aktivdarlehen	0	3
Total Mittelfluss aus Investitionstätigkeit	-28'491	-18'978
Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme Mittel Darlehenskasse (netto)	1'733	677
Aufnahme Hypothekardarlehen	20'910	16'880
Amortisationen Hypothekardarlehen	- 415	- 1'414
Veränderung Genossenschaftskapital (netto)	64	- 96
Verzinsung Genossenschaftskapital	- 176	- 174
Total Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit	22'116	15'873
Veränderung flüssige Mittel	570	720
Flüssige Mittel Anfang Jahr	1'754	1'034
Flüssige Mittel Ende Jahr	2'324	1'754
Veränderung	570	720

Mit der Mittelflussrechnung können die Herkunft und die Verwendung der in den Rechnungsjahren 2009 und 2010 verfügbaren Mittel dargestellt und die finanzielle Situation der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund einfacher beurteilt werden.

Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit

Im Berichtsjahr hat der Cashflow verglichen mit dem Vorjahr um 3'337'000 Franken oder rund 46,5% auf 7'177'000 Franken zugenommen. Die Verbesserung ist auf höhere Direktabschreibungen auf Baukonten zurückzuführen. Gleichzeitig verringerten sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten (Kreditoren) um 232'000 Franken. Der Mittelfluss aus der Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr ist mit 6'945'000 Franken das bisher beste erwartete Resultat. Nur dank solch hohen Mittelflüssen ist es der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund überhaupt möglich, grosse Abschreibungen auf Instandsetzungen zu machen.

Mittelfluss aus Investitionstätigkeit

Die Investitionen im Berichtsjahr betragen 28'491'000 Franken. Diese hohen Investitionen sind zur Hauptsache den Instandsetzungsprojekten in Dietikon und dem Neubau Limmatblick in Dietikon sowie den kleineren Sanierungsprojekten Gutstrasse und Winzerhalde in Zürich zuzuschreiben. Aufgrund der immer noch unattraktiven Renditen auf dem Kapitalmarkt wurden wiederum keine Geldmittel in Wertschriften angelegt.

Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit

Die hohen Investitionen in Dietikon mussten durch Aufnahmen von Hypothekendarlehen finanziert werden. Besonders erfreulich ist die Zunahme der Einlagen in die Darlehenskasse um 1'733'000 Franken. Im Übrigen konnten die Investitionen in anderen Siedlungen aufgrund des guten Cashflows aus eigenen Mitteln finanziert werden.

Veränderung der flüssigen Mittel

Die flüssigen Mittel haben im Berichtsjahr nochmals um 570'000 Franken auf total 2'324'000 Franken zugenommen. So ist sichergestellt, dass für das hohe Investitionsvolumen jederzeit ausreichend Geldmittel zur Verfügung stehen.

Angaben zur Risikobeurteilung/Internes Kontrollsystem (IKS)

Die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund hat in ihrem Führungssystem ein Risiko-Management integriert. Das Risiko-Management dient unter anderem dazu, Risiken jeglicher Art rechtzeitig zu erkennen und dem Vorstand zu ermöglichen, Massnahmen zu deren Vermeidung zu treffen. Im Finanzbereich dient es vor allem dazu, potenzielle finanzielle Risiken möglichst zu vermeiden. Nach intensiver Aufbauarbeit im Jahr 2009 wird das IKS jetzt jährlich auf Verbesserung oder veränderte Bedingungen geprüft und allenfalls überarbeitet. Das IKS hat sich bewährt.

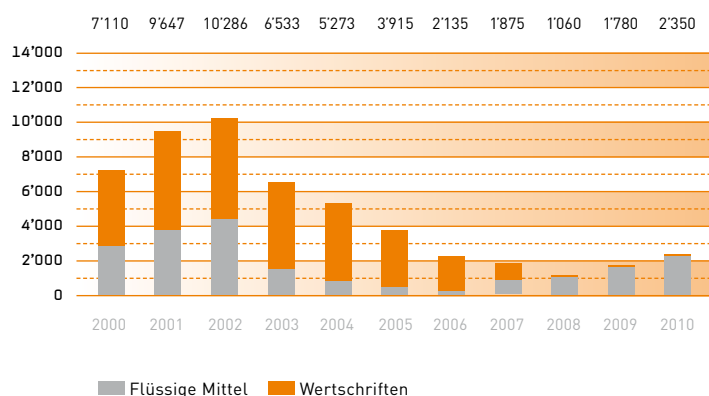
Jährlich macht der Vorstand eingehende Risiko-Analysen und bewertet die als wesentlich erkannten Risiken nach Eintretenswahrscheinlichkeit und möglichen Folgen für die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund. Mit entsprechenden Massnahmen versucht der Vorstand, die erkannten Risiken zu vermeiden, eventuelle Folgen zu vermindern und falls möglich durch entsprechende Versicherungsverträge abzusichern.

Am 15.12.2010 hat der Vorstand die periodische Risikobeurteilung mit Massnahmenplänen genehmigt.

Bemerkungen zur Jahresrechnung

1. Bilanz per 31. Dezember 2010

Liquiditäts-Entwicklung 2000 bis 2010: in Fr.1000



Aktiven

Die Bilanzsumme ist um 21'769'283.40 Franken (+14,8%) gestiegen und beträgt 168'619'232.25 Franken. Das Umlaufvermögen (liquide Mittel) hat um 544'916.05 Franken zugenommen. Die Sachanlagen verzeichnen im Berichtsjahr eine Zunahme um 21'238'447.25 Franken (14,8%), was zur Hauptsache auf die Bauprojekte in Dietikon zurückzuführen ist.

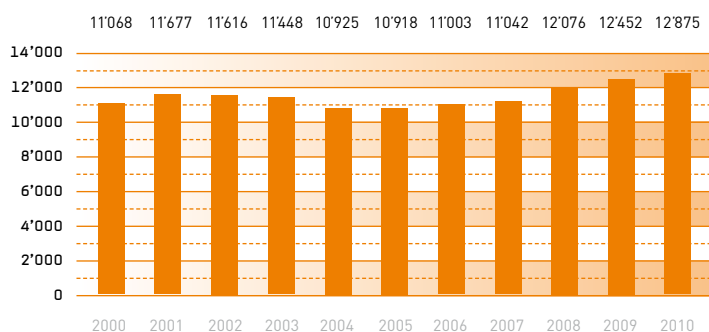
Passiven

Der Hypothekarbestand hat gegenüber dem Vorjahr um 20'495'300 Franken auf 125,5 Mio. Franken (19,5%) zugenommen.

Der Erneuerungsfonds weist per 31.12.2010 einen Bestand von 18'678'300 Franken auf. Er verringerte sich im Berichtsjahr per saldo um 694'000 Franken oder 3,6%. Insgesamt wurden Einlagen zu 2'306'000 Franken getätigt, jedoch mussten 3'000'000 Franken nach Bauvollendung und Vorliegen der Bauabrechnung der Siedlung Glanzenberg entnommen werden. Der steuerfreie Bestand beträgt zur Zeit maximal 34,5 Millionen Franken (15% des Gebäudeversicherungswertes von 230 Mio. Franken).

2. Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2010

Ertragsentwicklung 2000 bis 2010: in Fr.1000



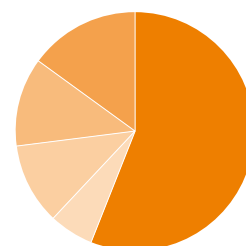
Ertrag

Der Gesamtertrag hat sich gegenüber dem Vorjahr um 422'151.20 Franken (3,4%) auf 12'874'564.10 Franken erhöht. Der Nettomietzins ertrag hat gegenüber dem Vorjahr um 475'803.90 Franken (4%) auf 12'389'762.25 Franken zugenommen. Diese Zunahme ergibt sich hauptsächlich aus der Mietzinsenerhöhung per 1. Juli 2010 nach Bauvollendung bei der Siedlung Glanzenberg.

Mietzinseinnahmen 2010 in %

Total Fr. 12'389'762.25

- 5% Egg
- 10% Dänikon
- 10% Fahrweid
- 17% Dietikon
- 58% Stadt Zürich



Aufwand

Die Veränderungen der Aufwandstruktur gegenüber dem Vorjahr gehen im Detail aus der nachstehenden Tabelle hervor.

Kostenart	2010		2009		Veränderung	
	Fr.	%	Fr.	%	Fr.	%
Renovationen und Unterhalt brutto	6'569'572.85	51,82%	3'321'097.55	27,09%	3'248'475.30	97,8%
Hauswarte / Betriebspersonal	660'471.30	5,21%	601'616.35	4,91%	58'854.95	9,8%
Entnahme aus Erneuerungsfonds	- 3'000'000.00	- 23,65%	00.0	0,00%	- 3'000'000.00	100,0%
Total Renovationen und Unterhalt	4'230'044.15	33,36%	3'922'713.90	32,00%	307'330.25	7,8%
Finanzaufwand · Hypothekarzins	1'821'541.65	14,37%	1'880'603.40	15,34%	- 59'061.75	- 3,1%
· Baurechtszins	351'289.00	2,77%	351'289.00	2,86%	0	0,0%
· übriger Zinsaufwand	317'347.10	2,50%	365'165.70	2,98%	- 47'818.60	- 13,1%
Gebühren und Abgaben	875'657.65	6,91%	931'337.20	7,60%	- 55'679.55	- 5,9%
Steuern	70'488.95	0,56%	63'054.90	0,51%	7'434.05	11,8%
Verwaltungskosten	992'725.80	7,83%	922'109.00	7,52%	70'616.80	7,7%
Sachaufwand	519'463.45	4,10%	509'464.40	4,16%	9'999.05	2,0%
Abschreibungen	837'203.20	6,60%	679'965.10	5,55%	157'238.10	23,1%
Bildung von Rückstellungen	2'663'049.10	21,00%	2'632'583.95	21,48%	30'465.15	1,1%
Aufwand	12'678'810.05	100,00%	12'258'286.55	100,00%	420'523.50	3,4%

Der Gesamtaufwand hat gegenüber dem Vorjahr um 420'523.50 Franken zugenommen. Folgendes verdient besondere Erwähnung: Der Aufwand für Renovationen und Unterhalt hat zum Vorjahr eine starke Zunahme von 3'248'475.30 auf 6'569'572.85 Franken zu verzeichnen. Diese Zunahme resultierte hauptsächlich aus Abschreibungen des Instandsetzungsprojektes der Siedlung Glanzenberg von insgesamt 5'867'699.70 Franken sowie kleinerer Sanierungsprojekte in den Siedlungen Winzerhalde, Zürich (Bodenheizung) und Gutstrasse, Zürich (Liftsanierung). Da diese ausserordentlichen Abschreibungen nicht mehr aus Eigenmitteln finanziert werden konnten, mussten 3 Mio. Franken aus dem Erneuerungsfonds entnommen werden. Für die Mitwirkung des Vorstands in Baukommissionen wurden im Berichtsjahr insgesamt 79'245.90 Franken den laufenden Bauvorhaben belastet (75'177.60 Franken im Jahr 2009). Die Ausgaben für Hypothekarzinsen konnten trotz des grösseren Hypothekarvolumens (+ 20,5 Mio. Franken) gegenüber dem Vorjahr um 59'061.75 Franken (- 3,1%) gesenkt werden. Da die Zinssätze der Darlehenskasse im Vorjahr um 0,5% sanken, fiel der übrige Zinsaufwand um 47'818.60 Franken tiefer aus. Die Gebühren und Abgaben (Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Kehricht) verzeichnen einen Rückgang um 55'679.55 Franken gegenüber dem Vorjahr, da der Wasserverbrauch wieder etwas gesunken ist (diese Schwankungen können als üblich bezeichnet werden). Zudem wurden die Grundgebühren für die Abfallentsorgung von der Stadt Zürich nicht verrechnet (Bonusaktion 2010).

Die Verwaltungskosten nahmen um 70'616.80 Franken zu. Diese Zunahme entstand durch die Erhöhung des Arbeitspensums einer Mitarbeiterin im Rechnungswesen/Control-

ling um 40% im Berichtsjahr. Zu beachten gilt ferner, dass 2009 die Lohnkosten wegen zweier Vakanzen über drei bis vier Monate tiefer ausfielen.

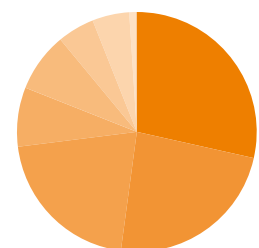
Um möglichst gute finanzielle Voraussetzungen für die anstehenden Sanierungen der Siedlungen aufgrund des Erneuerungsplans zu schaffen, wurden dem Erneuerungsfonds 2'306'000.00 Franken (1% der Assekuranzsumme) zugewiesen. Dies hat zur Folge, dass die Bildung von Rückstellungen eine Zunahme um 30'465.15 Franken (+ 1,1%) gegenüber dem Vorjahr verzeichnet.

Die Abschreibungen erhöhten sich im Berichtsjahr um 157'238.10 Franken (+23,1%). Diese Zunahme resultiert aus den laufend erhöhten Anlagewerten nach Aktivierung der wertvermehrenden Investitionen; im Berichtsjahr vor allem bei der Siedlung Glanzenberg nach erfolgter Bauabrechnung. Die Lärmschutzmassnahmen in den Arbeitsbereichen der Geschäftsstelle, die Neuanschaffung eines weiteren Fahrzeuges für den neuen Hauswart und der Ersatz veralteter PC-Stationen trugen ebenfalls zur Erhöhung der Abschreibungen bei.

Aufwand 2010 in %

Total Fr. 12'678'810.05

- 1% Steuern
- 4% Sachaufwand
- 7% Abschreibungen
- 7% Abgaben
- 8% Verwaltungskosten
- 21% Bildung von Rückstellungen
- 20% Zinsaufwand inkl. Baurechtszinsen
- 32% Renovation und Unterhalt netto



Genossenschaftsorgane

Vorstand

Präsident	René Nussbaumer	Bäulistrasse 24, 8049 Zürich
Vizepräsident, Finanzen und IT	René Manz	Nidelbadstrasse 72, 8803 Rüschlikon
Bau und Unterhalt	Natalie Broadhead	Am Wasser 114g, 8049 Zürich
Mieter und SIKOs	Giovanni Calia	Giessackerstrasse 5, 8951 Fahrweid
Kommunikation	Astrid Seiler	Gutstrasse 210, 8055 Zürich
Städt. Delgieterer, Bau/TFM	Albin Hässig	Brandschenkesteig 8, 8002 Zürich
Bau/Nachhaltigkeit	Lucas Neff	Bremgartnerstrasse 124, 8953 Dietikon
Managementsystem-Beauftragter	Jérôme Gaberell	Am Wasser 112h, 8049 Zürich
Vorstandsassistenz	Monika Amstad	amstad@eigengrund.ch

Geschäftsstelle

Adresse	Letziggraben 39a	8003 Zürich
	Fax 044 404 50 49	info@eigengrund.ch Telefon 044 404 50 40
Öffnungszeiten	Montag bis Freitag	08.30 – 11.30 Uhr
	Mo, Mi, Fr: 13.30 – 16.30 Uhr	Di, Do: 13.30 – 17.30 Uhr

Team

Geschäftsführung	Alice Zinniker	zinniker@eigengrund.ch	Telefon 044 404 50 41
Leitung Bau und Unterhalt	Christian Zopfi	zopfi@eigengrund.ch	Telefon 044 404 50 45
Buchhaltung	Priska Maag	maag@eigengrund.ch	Telefon 044 404 50 48
Controlling, Kalkulation, MS	Jeannette Brülisauer	bruelisauer@eigengrund.ch	Telefon 044 404 50 44
Mietwesen	Marlies Hunkeler	hunkeler@eigengrund.ch	Telefon 044 404 50 46
Mietwesen	Christian Weber	weber@eigengrund.ch	Telefon 044 404 50 42
Empfang, Telefon, Sachbearbeitung	Melis Tugral*	tugral@eigengrund.ch	Telefon 044 404 50 43
Empfang, Telefon, Sachbearbeitung	Jessica Gafner**	gafner@eigengrund.ch	Telefon 044 404 50 43
Hauswart	Stefan Dürrenberger	duerrenberger@eigengrund.ch	Mobile 079 394 34 06
Hauswart	Jürg Huber	huber@eigengrund.ch	Mobile 079 394 36 84
Hauswart	Shyqeri Reshani	reshani@eigengrund.ch	Mobile 079 830 70 56
Hauswart	Drilon Rexhepi	rexhepi@eigengrund.ch	Mobile 079 738 40 75
Hauswart	Werner Sattler	sattler@eigengrund.ch	Mobile 079 830 70 64

Revisionsstelle

Geschäftsjahr 2010	KPMG AG, Maurus Gmünder, Badenerstrasse 172, 8026 Zürich
--------------------	--

Vorsitzende der SIKOs***

		E-Mail-Kontakt via info@eigengrund.ch
Letziggraben, Zürich	Judith Kistler	Letziggraben 35, 8003 Zürich
Hirzenbach, Zürich	offen	
Überland, Zürich	offen	
Giessächer, Geroldswil-Fahrweid	Felicia Ruggiero	Dornastrasse 1, 8951 Fahrweid
Brunau, Weiningen-Fahrweid	Felicia Ruggiero	Dornastrasse 1, 8951 Fahrweid
Pünt, Egg	Gertrud Schulthess	Püntstrasse 18, 8132 Egg
Glanzenberg + Schöneegg, Dietikon	Josef Eigenmann	Glanzenbergstrasse 26, 8953 Dietikon
Untere Reppisch, Dietikon	Neil Dolman	Untere Reppischstrasse 9, 8953 Dietikon
Haupt, Dänikon	offen	
Unterdorf, Dänikon	offen	
Gutstrasse, Zürich	Verena Lüthi	Gutstrasse 224, 8055 Zürich
Winzerhalde, Zürich	Marianne Schnüriger	Winzerhalde 42, 8049 Zürich
Am Wasser, Zürich	offen	

* bis 31.7.2010

** ab 20.9.2010

*** Vorsitzende der Siedlungskommissionen

Statuten, Subventionsbestimmungen, Organigramm und vieles mehr finden Sie auf www.eigengrund.ch

Die 15 Siedlungen

Haupt, Dänikon



Unterdorf, Dänikon



Untere Reppisch, Dietikon



Überland, Zürich



Hirzenbach, Zürich



Brunau, Weiningen-Fahrweid



Giessächer, Geroldswil-Fahrweid



Limmatblick, Dietikon



Winzerhalde, Zürich



Am Wasser, Zürich



Glanzenberg, Dietikon



Schönegg, Dietikon



Gutstrasse, Zürich



Letzigraben, Zürich



Pünt, Egg



Letzigraben 39a, 8003 Zürich

Impressum:

Siedlungsgenossenschaft Eigengrund
Letzigraben 39a, 8003 Zürich
Telefon 044 404 50 40, Fax 044 404 50 49
info@eigengrund.ch, www.eigengrund.ch

Auflage: 1500 Exemplare

Redaktion: Astrid Seiler, Vorstand SGE

Text Porträts: Michael Zollinger, Zollingertext, Winterthur

Fotos Porträts: Nadia Athanasiou, Fotografin, Zürich

Gestaltung: Monika Salzgeber, Zürich

Korrektur: Marcel Voekt, Zürich

Druck: Printoset, Zürich

