

68. Geschäftsbericht



Inhaltsverzeichnis

Jahresbericht des Vorstands	3
Vorstandstätigkeit	
Jahresbericht der Geschäftsstelle	7
Tätigkeit der Geschäftsstelle	
Dank / Mutationen / Todesfälle	9
Astrid Seiler: Mit ihr wurde die SGE-Kommunikation erwachsen	
Porträt René Nussbaumer, Präsident	10
«Vorstandsarbeit in der SGE ist immer Teamarbeit»	
Jahresrechnung 2011	12
Bilanz: Aktiven, Passiven	12
Erfolgsrechnung	13
Gewinnverwendung	14
Anhang zur Jahresrechnung 2011	14
Anlagekosten / Internes Kontrollsystem	14
Bericht der Revisionsstelle	15
Porträt Jérôme Gaberell, Vorstandsmitglied, Ressort Finanzen	16
«Bezahlbare Wohnungen müssen das Ziel sein»	
Fortsetzung Jahresrechnung 2011	16
Darlehenskasse-Einlagen 2001-2011	18
Bemerkungen zur Jahresrechnung	19
Aufwand	20
Details zur Jahresrechnung	21
Porträt Giovanni Calia, Vorstandsmitglied, Ressort Mieterinnen und Mieter	22
«Es geht doch immer ums Zwischenmenschliche»	
Fortsetzung Jahresrechnung 2011	24
Mittelflussrechnung	
Genossenschaftsorgane	26
Vorstand / Geschäftsstelle / Revisionsstelle / Vorsitzende der SIKOs	
Siedlungskarte	27
Die 15 Siedlungen	



68. Generalversammlung

Datum: Freitag, 22. Juni 2012

Ort: Hotel Spirgarten

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

Türöffnung: 18.00 Uhr

Beginn: 19.45 Uhr

Die Leitung einer Genossenschaft ist wie Mannschaftssport. Man gewinnt oder verliert gemeinsam. Das Zusammenwirken und die Arbeitsverteilung zwischen Vorstand und Geschäftsstelle sind aktuell ein wichtiges internes Thema.

Bei kleinen Hausgenossenschaften ist die Aufgabenteilung klar: Die GenossenschafterInnen, sicher jedenfalls die Vorstandsmitglieder, teilen die anstehenden Arbeiten unter sich auf. Nur wo es nicht anders geht, müssen Spezialisten beigezogen werden. Bei grossen Genossenschaften ist es auch wieder klar: Alle operativen Aufgaben besorgen die Profis der Genossenschaft, der gewählte Miliz-Vorstand ist strategische Vorgabe- und Kontrollinstanz. Kompliziert ist die Aufgaben- und Kompetenzteilung in einer mittelgrossen Genossenschaft, wo die professionelle Verwaltung aus finanziellen und personellen Gründen nicht alle Aufgaben erfüllen kann, im Vorstand einsitzende fachkompetente Spezialisten aber dazu in der Lage wären. Das Engagement im Genossenschaftsvorstand und die berufliche Tätigkeit für die Genossenschaft sauber zu

trennen und mit der Aufgabentrennung zwischen Vorstand und Geschäftsstelle in Einklang zu bringen, war eine der Aufgaben der Vorstands-Herbstretraite 2011 der SGE.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeitenden der SGE für ihren Einsatz und die im vergangenen Jahr erbrachten Leistungen. Die Erledigung der Alltagsarbeiten liegt ganz in ihren Händen. Dieser Dank gilt gleichermassen allen Vorsitzenden und Mitgliedern der Siedlungskommissionen für ihr stetiges Bemühen um lokale Mitwirkung, um Nachbarschaftlichkeit und gutes Zusammenleben. Eine spezielle Erwähnung gebührt überdies den Baukommissionen, deren projektbezogene Arbeit untertags von Nichtprofis grosse zeitliche Flexibilität erfordert.

Jahresbericht des Vorstands

Den Erfolgen in der Planungs- und Bautätigkeit in Dänikon, Dietikon und der Stadt Zürich, den Fortschritten im Bemühen um Nachhaltigkeit und der guten Finanzlage stehen offene Fragen nach der Motivation und Mitwirkungsbereitschaft unserer GenossenschafterInnen und Genossenschafter, der zeitlichen Belastungsgrenze durch die Vorstandstätigkeit und damit die Arbeitsverteilung zwischen den Profis der Geschäftsstelle und den Nichtprofis im Vorstand gegenüber.

Der Vorstand bewältigte seine Aufgaben an zwölf Sitzungen, zwei thematischen Workshops und der zweitägigen Retraite. Die Siedlungsbegehung fand im März 2012 in der Siedlung Gutstrasse in Zürich-Wiedikon statt. Durch die Infoblätter, die SGE-Homepage, die Teilnahme an den Siedlungsversammlungen und die Durchführung von Mieterinformationen wurde die Verbindung zwischen Geschäftsstelle/Vorstand und den Mietern/Genossenschaftsmitgliedern sichergestellt. Das externe Qualitäts-Audit fand im Mai 2012 statt.

Vorstandsarbeit

Wie angekündigt tritt an der Generalversammlung 2012 Astrid Seiler aus dem Vorstand zurück. Mit ihr verliert die SGE eine initiative Kommunikationsverantwortliche, die schon vor ihrer Wahl in den Vorstand, als Vorstandsassistentin, Mitarbeiterin auf der Geschäftsstelle und Ratgeberin, wesentliche Wegmarken setzte. Wie zum Beispiel bei Natalie Broadhead vor ihr lassen ihre beruflichen Verpflichtungen als Kaderfrau die parallele Arbeit im Vorstand zeitlich nicht mehr zu.

Nachdem auch die vorgesehene Ablösung im Präsidium durch Edgardo Rosa mit ähnlicher Begründung gescheitert ist, muss die hohe zeitliche Belastung durch die Vorstandstätigkeit zügig reduziert werden, was nur durch eine reso-

lute Verschiebung von Arbeiten aus dem Vorstand in die Geschäftsstelle erreicht werden kann. Dies organisatorisch und menschlich kompetent vorzunehmen, ist eine der wichtigsten Hintergrundaufgaben des Vorstands im kommenden Jahr. Nur die gesicherte Möglichkeit auch für Kaderleute, die Vorstandsverpflichtungen mit ihrem Beruf und ihrer Familie im Gleichgewicht zu halten, gewährleistet das Nachwachsen jüngerer, kompetenter Vorstandsmitglieder.

Vermietungspolitik, Motivation der Neu-GenossenschafterInnen

Zur Nachhaltigkeit gehören nicht nur ökologische und ökonomische Komponenten, sondern auch soziale. Eine für die Genossenschaft als Ganzes entscheidende ist die Kraft zur Selbsterneuerung, zur Gewinnung neuer, jüngerer Mitglieder für alle Genossenschaftsgremien. Unabdingbar dafür sind in einer Mietergenossenschaft das Genossenschaftsbewusstsein der Mieter, speziell der Neumieten, sowie die Teilnahme am Genossenschaftsleben. Parallel zur Überarbeitung des Vermietungsreglements hat die AG Kommunikation ein Neumitglieder-Set entwickelt, das neu Zuziehende vom Moment ihres Interesses an einer SGE-Wohnung bis zum Einzug in einer Siedlung auf die Besonderheiten einer Genossenschafts-



Aufrichtefest Siedlung Schöneegg, Dietikon

mitgliedschaft, die Pflicht zur Mitwirkung und Mitengagement, hinweist.

Die Anpassung der Belegungsregeln im Vermietungsreglement an die Raumgrössen-Vorgaben der Wohnbauförderung im Frühjahr 2012 hat das Reglement für die Geschäftsstelle praktikabler und für die betroffenen Genossenschafter glaubhafter gemacht.

Siedlungsversammlungen, Siedlungskommissionen

Übereinstimmend mit den angepassten Statuten wurde in allen Siedlungen eine Siedlungsversammlung als lokales Mitwirkungs-gremium, als kleine «Siedlungs-Generalversammlung», durchgeführt. Die spezielle Struktur der SGE mit fünfzehn über den Grossraum Zürich verteilten eher kleinen Genossenschaftssiedlungen verunmöglicht die Behandlung siedlungsspezifischer Anliegen an der Generalversammlung und fordert eine angepasste Organisation. Noch ist es nicht gelungen, in allen Siedlungen eine Siedlungskommission zu bilden. Die bestehenden arbeiten erfolgreich. Die Erhebung des Beitrags für Siedlungsaktivitäten ermöglicht künftig eine zusätzliche Förderung und Unterstützung durch Vorstand und Geschäftsstelle.

Bauprojekte:

Siedlung Limmatblick, Dietikon

Die neueste Siedlung der Genossenschaft, die Siedlung Limmatblick in der Brunau, Dietikon, wurde termingerecht Anfang August fertiggestellt und war per 1. September 2011 bezugsbereit. Die familienfreundlich gestaltete Siedlung mit 42 Wohnungen und Ateliers liegt direkt an der Limmat und ist auf drei Seiten von einem Grüngürtel mit einer Auenlandschaft umgeben. Bis zur Bahn- und Busstation Glanzenberg sind es nur wenige Schritte. Die Wohnungen weisen grosszügige Grundrisse auf und verfügen über einen Gartensitzplatz, einen gedeckten Balkon, eine geräumige Loggia oder grosse, von Wind und Wetter geschützte Terrassen. Die Siedlung hat naturnah gestaltete Spiel- und Erholungszonen. Ein grosser Gemeinschaftsraum mit Grillplatz soll die Bewohnerinnen



Neubausiedlung Limmatblick, Dietikon

und Bewohner dabei unterstützen, ihr Zusammenleben in der Siedlung aktiv zu gestalten.

Die Monatsmiete einer subventionierten 4½-Zimmer-Wohnung mit rund 100 m² Nutzfläche beträgt Fr. 1800.– (einschliesslich Nebenkosten) pro Monat. Eine freitragende Wohnung gleicher Grösse kostet, einschliesslich Nebenkosten, Fr. 2300.– pro Monat. Eine grosszügige 5½-Zimmer-Wohnung mit über 125 m² Nutzfläche wird für knapp Fr. 2800.– pro Monat vermietet. Diese Mieten mögen auf den ersten Blick hoch erscheinen. Vergleicht man sie aber mit Neubau-Mietwohnungen vergleichbarer Grösse und an vergleichbarer Lage, stellt man sehr schnell fest, dass die Wohnungen in der Siedlung Limmatblick ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis aufweisen. So waren denn auch alle Ateliers, alle 3½-Zimmer-Wohnungen und alle subventionierten Wohnungen innert kurzer Zeit vermietet. Lediglich einige 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen können noch gemietet werden.

Der Bezug der neuen Siedlung hat erneut gezeigt, dass das Angebot an gutem und preisgünstigem Wohnraum für junge Familien knapp ist. Aus diesem Grunde hat der Vorstand entschieden, zusätzlich je zwei 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen mit Eigenmitteln der Genossenschaft zu subventionieren. Damit will er weiteren jungen Familien ermöglichen, in der Siedlung Limmatblick Fuss zu fassen.

Siedlung Haupt, Dänikon

Im Herbst 2011 wurden die Bauarbeiten der letzten Sanierungs-Etappe abgeschlossen. Dank dem Einsatz des Bauleiters Roland Lutz (Bühler & Oettli AG) und der perfekten Organisation des Bauablaufs war die Belastung für die Mieterschaft erträglich. Praktisch die gesamte Haustechnik der Siedlung wurde erneuert. Mit einer geschickten kleinen Umgestaltung der Küche und der guten Materialwahl durch die Architektin Andrea Rummel konnten die praktischen Wohnungsgrundrisse nochmals verbessert werden. Die Hauseingänge wurden freundlich gestaltet, die Fassaden mit einem kontrastreichen Farbkonzept frisch gestrichen und die Umgebung wieder instand gesetzt. Das Ankommen in der Genossenschaftssiedlung Haupt macht nun wieder Freude. Dank angemessenem baulichem Eingriff ist die Mietzinserhöhung moderat (ca. 20%) und eine spätere Siedlungs-vergrösserung möglich.



Neubau: Siedlung Schachenmatt, Dietikon (Renderingbild)

Neubau: Siedlung Schachenmatt, Dietikon

Die Generalversammlung hat 2011 dem Antrag zur Erstellung einer neuen Wohnüberbauung Schachenmatt in Dietikon mit einer Gesamtinvestitionssumme von ca. 22 Mio. Franken zugestimmt. Gemeinsam mit der Genossenschaft Schächli kann nun in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Dietikon eine Gesamtsiedlung mit total über achtzig Wohneinheiten, Kindergarten, Kindertagesstätte und Siedlungslokal entstehen. Von den drei geplanten Baukörpern wird die SGE den grössten mit vierzig Wohnungen und dem Siedlungslokal realisieren. Er liegt parallel zur Bahnlinie und wird den begrünten Innenhof vor den Schallemissionen des Bahnbetriebs schützen.

In der Projektentwicklung wurde auf einen ausgewogenen Wohnungsmix Wert gelegt, der sowohl Familien als auch alleinstehende und ältere Leute ansprechen soll. Das Angebot wird Wohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern umfassen. Neben der sozialen steht die ökologische Nachhaltigkeit im Fokus der SGE. So wird der Neubau in Minergiestandard erstellt; dank der Wärmeerzeugung über eine Grundwasserwärmepumpe ist ein schadstoffreduzierter Betrieb zu erwarten.

Die Baukommission, ganz speziell die Vorstandsmitglieder Lucas Neff und René Manz, sowie ein engagiertes Planerteam arbeiten mit Hochdruck an der Konkretisierung der neuen Siedlung. Die Landkäufe und die Verhandlungen mit Nachbarn, den SBB oder der Stadt Dietikon sind erfolgreich abgeschlossen, das Baugesuch eingereicht. Aktuell stehen die Verhandlungen mit dem Totalunternehmer an. Dem geplanten Spatenstich im Herbst 2012 sollte nichts mehr im Wege stehen.

Siedlung Letziggraben, Zürich

Die Stammsiedlung Letziggraben der SGE wurde im Jahre 1947 erbaut und ist in die Jahre gekommen. Der SGE-Erneuerungsplan sieht eine Erneuerung ab dem Jahre 2016 vor. Der Vorstand hat das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich mit der Überprüfung verschiedener Erneuerungsstrategien beauftragt. Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie sieht den Rückbau der bestehenden Gebäude und einen Ersatzneubau vor.

Die Siedlung Letziggraben verfügt über mehrheitlich kleine 3-Zimmer-Wohnungen mit 63 m² Grundfläche. In der Erstellungszeit vor 70 Jahren galt eine solche Wohnung als ange-



Erneuerung Siedlung Haupt, Dänikon

messenes Zuhause für eine vierköpfige Familie. Die Siedlung bewohnten damals etwa 300 Menschen. Im Laufe der letzten Jahrzehnte schrumpfte diese Zahl aufgrund der gestiegenen Raumbedürfnisse auf die Hälfte. Die Machbarkeitsstudie zeigt die Chance auf, mit einem Ersatzneubau etwa 90–100 zeitgemässe Wohneinheiten zu realisieren. Mit einem ausgewogenen Wohnungsmix könnten somit in naher Zukunft wieder bis zu 300 Personen die neue Siedlung Letziggraben bewohnen.

In der Baukommission hat, neben den Vertretern aus Vorstand und Geschäftsstelle, auch die SIKO-Vorsitzende als Mietervertreterin Einsitz genommen. Als nächsten Schritt beauftragte der Vorstand das Amt für Hochbauten mit der Durchführung eines Architekturwettbewerbs. Dieser wird bis Ende 2012 abgeschlossen sein, so dass voraussichtlich der Generalversammlung 2013 ein konkreter Antrag für das Bauvorhaben unterbreitet werden kann.

Die Realisierung eines Ersatzneubaus bildet für die heutigen Siedlungsbewohnerinnen und -bewohner eine unangenehme Herausforderung. Ende 2011 wurden die MieterInnen der Siedlung Letziggraben zu einer Informationsveranstaltung eingeladen und über den Stand der Planungen in Kenntnis gesetzt. In einer ausgedehnten Mieterbefragung wurden ihre Bedürfnisse erfasst. Die grosse Vorlaufzeit bis zu einem möglichen Baubeginn im Jahre 2016 soll genutzt werden, um Umsiedlungen, Zwischenlösungen oder neue Wohnperspektiven sorgfältig, individuell und sozial verträglich anzugehen. Eine Mieterberatung auf der Geschäftsstelle wird eingerichtet.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist für viele ein abstrakter, neumodischer Begriff, der erst mit dem Sichtbarwerden in der Umsetzung ein Profil bekommt. Erste Anschauungsmaterialien bieten die Aussenräume der Siedlungen Glanzenberg, Schönegg und Limmatblick in Dietikon. Diese hat die SGE im Wettbewerb des SVW Zürich im Rahmen des «Jahres der Genossenschaften» als Beitrag eingereicht und erhielt dafür eine «Lobende Anerkennung». In der Begründung schreibt die Jury: ...«Die SG Eigengrund leistet damit Beachtenswertes, wenn sie den Aussenraum aus seiner Rolle als «Stiefkind», für das oft kaum mehr Geldmittel vorhanden sind, herausnimmt und zu einem Schwerpunkt macht. In Zeiten des Klimawandels ist Biodiver-



Festanlass bei Bauvollendung der Siedlung Limmatblick, Dietikon



SVW-Begehung, Siedlung Glanzenberg, Dietikon

sität ein grosses Thema, hat aber in das Bauen und Gestalten von Wohnsiedlungen noch zu wenig Einzug gehalten.»

Um eine effektive Standortbestimmung und die Definition von Zielen zu ermöglichen, wurden die Energieverbrauchsdaten für Heizung und Produktion von Brauchwarmwasser aller Siedlungen rückwirkend für die letzten fünf Jahre erfasst. Der erste Blick in die Zahlen ist ernüchternd. Der jährliche Verbrauch an Heizöl pro Quadratmeter Wohnfläche sollte für ein älteres Haus bei etwa 15 Liter Heizöl oder vergleichbaren Kennwerten für andere Energieträger liegen. Effektiv liegt der durchschnittliche Wert unserer Genossenschaft mit 18 Litern 20% darüber. Im normalen Bereich liegt die Siedlung Am Wasser in Zürich mit 12,4 Litern. Darunter, als einsamer Spitzenreiter, findet sich einzig die Siedlung Untere Reppisch in Dietikon mit 3,8 Litern. Sie zeigt, mit Erstellungsjahr 2002, was heute grundsätzlich möglich ist! Am Schluss der Tabelle rangiert die Siedlung Letzigraben Zürich mit über 21 Litern. Das Sparpotenzial ist also gross. Es gilt nun mögliche Massnahmen zu finden, und zwar auch kurzfristige. So hat die SGE beim Elektrizitätswerk der Stadt Zürich Subventionsgesuche für die Erstellung von Fotovoltaikanlagen auf den Dächern von vier Stadtzürcher Siedlungen eingereicht. Die Gesuche wurden im Herbst 2011 bewilligt. Mittlerweile wurde die Realisierung einer ersten Anlage in der Siedlung Winzerhalde in Höngg in Angriff genommen.

Kommunikation

Im Berichtsjahr erschienen wiederum drei Info-Blätter. So vielfältig sich der Genossenschaftsalltag präsentiert, so vielfältig waren die darin behandelten Themen: Über Planung, Fortschritt und Abschluss von Bauprojekten, nachhaltige Umgebungsgestaltung und Kunst am Bau bis zur Bedeutung der Finanzkrise für die SGE und die Bedeutung der ehrenamtlichen Mitarbeit im Vorstand wurden vertiefte Informationen zusammengetragen und weitergegeben. Szenen aus dem Siedlungsleben wurden ebenso aufgegriffen wie Tipps der Geschäftsstelle zum richtigen Umgang mit dem Wohnungsinventar, Informationen zur Vermietungspraxis und zu den Ergebnissen der Zufriedenheitsbefragung. Dass eine Homepage nur so attraktiv ist wie ihr Inhalt aktuell, ist bekannt – auch hier wurde konstant an den Updates und Anpassungen

gearbeitet. Eine vom Vorstand beauftragte Arbeitsgruppe befasste sich mit dem Thema «Neummieter» und legte dabei den Schwerpunkt darauf, dass mit der Auswahl der neuen MieterInnen auch die Auswahl der neuen Genossenschaftsregeln erfolgt. Parallel zur Überarbeitung des Vermietungsreglements hat die AG Kommunikation ein Neumitglieder-Set entwickelt, das neu Zuziehende von Moment ihres Interesses an einer SGE-Wohnung bis zum Einzug in einer Siedlung auf die Besonderheiten einer Genossenschaftsmitgliedschaft, die Pflicht zur Mitwirkung und Mitengagement, hinweist. Beantwortet wurden Fragen wie: Wissen Mietinteressenten, was eine Genossenschaft ist und welche Rechte und Pflichten mit der Miete einer Genossenschaftswohnung verbunden sind? Wie kann das Bewusstsein gefördert werden? Dazu wurde ein informativer Genossenschaftsflyer entwickelt, der allen MietinteressentInnen abgegeben und auf den im späteren Vermietungsgespräch Bezug genommen wird. Als Massnahme gegen die Anonymität werden neue MitbewohnerInnen einer Siedlung im Aushang ihres Treppenhauses mit Foto als neue Nachbarn vorgestellt. Sie erhalten in den ersten Tagen Besuch vom Hauswart, der ihnen eine SGE-Tasche mit praktischen kleinen Geschenken aushändigt. Dokumente wie Mietvertrag, Hausordnung, Reglemente, Statuten etc. finden in einem speziellen SGE-Ordner Platz.

Mit der Neubausiedlung Limmatblick und den sanierten Siedlungen Glanzenberg und Schöneegg in Dietikon weckte die SGE auch mediales Interesse. Verschiedene Artikel in der Fachpresse sowie eine durch den SVW organisierte Begehung für Geschäftsführer der Genossenschaften auf dem Platz Zürich stiessen auf reges Interesse.



Das Team der Geschäftsstelle



Das Hauswartsteam mit dem neuen Leiter Unterhalt und Hauswartung, Stefan Koller

Jahresbericht der Geschäftsstelle

Jahresberichte sind Momente der Reflexion. Wie viel Freud und Leid, wie viele technische Fragen, Mieterangelegenheiten ergeben sich doch im Laufe von 365 Tagen! Streitigkeiten unter MieterInnen, Heizungsprobleme und vieles mehr gehören – auch ausserhalb der Bürozeiten – zum Geschäftsalltag. Die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle haben es vorrangig mit Menschen zu tun. Menschen, die eine Wohnung möchten, Menschen, die unbedingt eine zusätzliche Einrichtung wünschen, Menschen, die möglichst rasch ihre Wohnung verlassen wollen – aus welchen Gründen auch immer. Es braucht viel menschliches Geschick, um all diesen Anforderungen gerecht zu werden – und jeweils den passenden Ton zu treffen.

Personelles Geschäftsstelle

Im Berichtsjahr verliessen Drilon Rexhepi, Hauswart, und Christian Weber, Mietwesenverantwortlicher, das Mitarbeiter-team der SGE. Die Nachfolge von Christian Weber trat Anfang März 2012 Isabelle Stieger, eine sehr erfahrene Liegenschaftsbewirtschafterin, an. Zwischenzeitlich half eine temporäre Mitarbeiterin bei der Mieterbetreuung.

Aufgrund der gestiegenen Sanierungs- und Bauaktivitäten wurde das Mietwesen seit Anfang 2011 umstrukturiert. Jessica Gafner wurde in die erforderlichen Tätigkeiten eingeführt und übernahm die Siedlungen Letzigraben und Gutstrasse in Zürich. Dadurch wird die Betreuung der Mieterinnen und Mieter künftig wieder mit drei Fachkräften – Joseline Bertschinger, Jessica Gafner und Isabelle Stieger – abgedeckt.

Damit der Leiter Bau und Unterhalt, Christian Zopfi, bei künftigen Bauprojekten die Rolle des Bauherrenvertreters übernehmen kann, schuf der Vorstand die neue Stelle eines Leiters Unterhalt und Hauswartung. Diese Stelle wurde im März 2012 mit Stefan Koller besetzt. Die Lücken im Hauswartteam wurden durch die Festanstellung von Corinne Zopfi und die Neuverpflichtung von zwei Hauswarten ab zweiter Jahreshälfte 2012 geschlossen.

Diverse Fortbildungen fanden statt, hauptsächlich durch Tagesseminare in Miet- und Baurecht, aber auch in Bezug auf die Softwareprogramme Rimo R4, Abacus, MS Excel. Christian Zopfi absolvierte erfolgreich den Lehrgang Basiskompetenz Immobilien der SVIT. Regelmässige Mitarbeitersitzungen, teils bereichsübergreifend, teils bereichsspezifisch, dienten der

Koordination und der Arbeitsorganisation. Der jährliche Geschäftsstellenausflug zur Förderung des Teamgeists führte im Herbst 2011 ins Lavaux-Gebiet.

Vermietungen

Im Berichtsjahr wurden 98 Wohnungsübergaben und 17 interne Umsiedlungen verzeichnet. Die Erstvermietung der neuen Siedlung Limmatblick ab Sommer 2011 belastete die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle stark. Mit der Präsentation des Neubauprojekts auf der SGE-Homepage, auf der der Stand der aktuellen Vermietung angezeigt wurde, beschritt die Geschäftsstelle erfolgreich Neuland. Auch die Sanierung der Siedlung Haupt in Dänikon führte zu regen Wohnungswechsels, teils durch interne Umzüge, teils durch Abgänge und Neuzuzüge.

Nach dem Inkrafttreten des Vermietungsreglements wurden die Mitarbeitenden in Bezug auf Umsetzung der Neuerungen und Verbesserungen geschult; es wurden Arbeitsanweisungen, Dokumente und Checklisten überarbeitet oder neu erstellt.

Mietzinse / Finanzielles

Im Dezember 2011 gab das Bundesamt für Wohnungswesen die Senkung des Referenzzinssatzes auf 2,5 Prozent bekannt. Die angepassten Nettomietzinse wurden – wirksam ab 1. Juni 2012 – berechnet und fristgerecht bekannt gegeben.

Mit Priska Maag und Jeannette Brülisauer ist das Rechnungswesen und Controlling für eine weiterführende Expan-



Fahrradunterstand Siedlung Limmatblick, Dietikon



Fassadenrenovation Siedlung Zürcherstrasse, Dietikon

sion der SGE gewappnet. Das Team arbeitet selbstverantwortlich und unterstützt die Geschäftsführerin in finanzrelevanten Belangen, einschliesslich des Internen Kontrollsystems (IKS). Jeannette Brülisauer hat im Berichtsjahr die Personaladministration übernommen und sich in die Lohnbuchhaltung eingearbeitet. Somit ist die Stellvertretung in diesem sensiblen Bereich geregelt.

Das Versicherungsportfolio wurde überprüft und die Deckungen den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Managementsystem

Das interne Audit und das externe Wiederholungsaudit wurden mit Erfolg abgeschlossen. Die Verbesserungspotenziale wurden in speziellen Massnahmenlisten aufgeführt und zur Prüfung an die Prozesseigner übergeben.

Der Q-Zirkel tagte im Berichtsjahr monatlich. 2011 lag der Fokus bei der Überarbeitung der Hilfsmittel (Dokumente), vor allem im Bereich Mietwesen.

Informatik

Der Lebenszyklus von IT-Infrastrukturen ist begrenzt. 2011 mussten ein Server, diverse Personal-Computer und Drucker ersetzt werden. Vermehrt wurde auf die Datensicherheit (Firewall) geachtet, und es wurden Schritte zur Optimierung eingeleitet. Es wurde eine virtuelle Umgebung in der Serverlandschaft geschaffen, so dass, sollte ein Server aus technischen Gründen nicht mehr funktionstüchtig sein, sofort der andere Server dessen Aufgabe übernimmt und dadurch einem Betriebsunterbruch auf der Geschäftsstelle zuvorkommt. Zudem fanden diverse Programm-Updates statt, u.a. das Upgrade der Abacus-Lohnbuchhaltung im Juli 2011.

Die in die Jahre gekommene Telefonanlage musste komplett ersetzt werden. Sie ist neu mit der Informatik verknüpft, jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter auf der Geschäftsstelle hat seinen eigenen Telefonbeantworter. Die Projekte waren arbeitsintensiv und konnten trotz erheblichen Aufwands erfolgreich abgeschlossen werden.

Bau und Unterhalt

Von den im Bauprogramm für das Jahr 2011 vorgesehenen 53 Projekten konnten mit Ausnahme von dreien alle umgesetzt werden. Die budgetierten Kosten wurden eingehalten. Zu den grösseren und anspruchsvolleren Projekten gehörte die Siedlung Brunau, Weinigen-Fahrweid, mit Dachsanierung, Fahrradunterständen, Spielplatzrenovation, Liftrenovation und der Sanierung der Tiefgarageneinfahrt. An der Zürcherstrasse 193, Siedlung Glanzenberg, Dietikon, wurden die Fassade und die Treppenhausfenster renoviert. In den Siedlungen Gutstrasse, Zürich, Unterdorf, Dänikon, und Giessächer, Geroldswil-Fahrweid, wurden die Kaltwasserverteilungen erneuert.

Die Spielplatzsanierungen über alle Siedlungen konnten mit der Vollendung des Spielplatzes an der Gutstrasse, Zürich, definitiv abgeschlossen werden. Alle Spielplätze in den Siedlungen entsprechen nun den gültigen Sicherheitsvorschriften.

Die Massnahmen aus der jährlichen Siedlungsbegehung, die 2011 in den Siedlungen Giessächer, Geroldswil und Brunau, Weinigen, stattfanden, wurden umgesetzt.

Bedauerlicherweise ist Ende 2011 der langjährige freie Mitarbeiter Oswald Bahr unerwartet verstorben. Herr Oswald Bahr hat die SGE in verschiedenen Projekten massgeblich unterstützt. Vorstand und Geschäftsstelle werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren.

Hauswartteam / Technisches Facility Management

Eine Arbeitsgruppe, bestehend aus dem Stadtvertreter im Vorstand, dem Leiter Bau und Unterhalt und einem externen Berater, hat das bestehende Konzept «Technisches Facility Management» überarbeitet. Im Wesentlichen geht aus der Überprüfung hervor, dass nach Bezug der neuen Siedlung Limmatblick und der Beendigung der Abonnemente für Umgebungspflege im Anschluss an die Sanierung der Siedlungen Glanzenberg und Schönegg in Dietikon ca. 500 Hauswartstellenprozente (5 Vollzeitstellen) nötig sein werden, um die Qualität der Pflege in allen Siedlungen aufrecht zu erhalten. Mit den im Konzept aufgezeigten Personalkosten für Hauswartung und Unterhalt bewegt sich die SGE im Bereich der Zürcher Wohnbaugenossenschaften.

Mit ihr wurde die SGE-Kommunikation erwachsen

Wieder tritt ein Vorstandsmitglied zurück, weil die Zeit nicht mehr reicht für anspruchsvolle Berufsarbeit, Privatleben und Vorstandstätigkeit. Astrid Seiler hat das wichtige Ressort Kommunikation breit und handfest aufgefasst und mit neuen, praktischen Inhalten gefüllt. Mit ihr scheidet nicht nur die aktuell langjährigste und tiefste Kennerin von SGE-Inside, sondern auch – und hoffentlich nur für kurze Zeit – die letzte gewählte Frau aus dem Vorstand aus. Die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund dankt!



Als Astrid Seiler 2008 in den Vorstand gewählt wurde, kannte sie den Vorstand und die Geschäftsstelle bereits seit einem Dutzend Jahren – als Assistentin des Vorstands, als Personalassistentin der Geschäftsstelle und als Partnerin eines Vorstandsmitglieds. Dies ermöglichte

ihr, mit den Kenntnissen aller Belange, ohne Einarbeitungszeit, das fragile und weitgesteckte Ressort der internen und externen Kommunikation zu übernehmen und weiterzuentwickeln.

Mit Astrid Seiler als Herausgeberin wurden die SGE-Infoblätter und die Geschäftsberichte inhaltlich ausgebaut und gestalterisch verfeinert. Zusammen mit der Web-Gestalterin entstand die SGE-Homepage nicht nur als Informationsträger, sondern auch als Arbeitsmittel, um wichtige Dokumente herunterladen zu können. Mit der Ressortverantwortlichen Bau hat sie nach Abschluss von Sanierungen erstmals aufschlussreiche Baudokumentationen herausgegeben. Die Corporate Identity der SGE weitete Astrid Seiler konsequent auf alle Schriftstücke aus. Sogar die Diplomarbeit ihres Fachhochschul-Zusatzstudiums hatte ein «Kommunikationskonzept für die SGE» zum Inhalt. Unter ihrer Leitung erarbeitete die AG Kommunikation die

frisch angelaufene Kampagne zur Begrüssung und Motivation der Neumieten. Die schon vorbereitete Hausordnungs-Kampagne wartet noch auf ihre Umsetzung.

Neben dem eigenen Ressort war Astrid Seiler unter anderem bei der Überarbeitung der Statuten aktiv und unterstützte den Aufbau der Siedlungskommissionen tatkräftig, nicht zuletzt in ihrer eigenen Siedlung. Auch wenn es ums Vorbereiten von Anlässen ging, konnte sich der Vorstand auf die kreative Organisatorin verlassen.

Wer für die SGE eine Siedlung saniert, einen Spielplatz, eine Solaranlage oder gar einen Neubau realisiert, schafft sichtbare Werte und erntet entsprechend Anerkennung. Astrid Seiler hat sich für die genau so wichtigen unsichtbaren Werte eingesetzt: für den gut funktionierenden Austausch zwischen den Menschen und den Gremien in der Genossenschaft, für die Verbindung und Vernetzung, für das spürbare Miteinander, für den Zusammenhalt auch im Vorstand.

Der Vorstand bedauert Astrid Seilers Rücktritt sehr. Er dankt ihr für das langjährige Engagement und die vielfältigen Leistungen zugunsten der SGE. Er wünscht ihr beruflich und privat alles Gute für die Zukunft. Er freut sich, dass er weiterhin auf sie als vorbildliche Genossenschafterin der Siedlung Gutstrasse zählen darf.

Mutationen

Wohnungswechsel	2011	2010
Total pro Siedlung	115	92
Letzigraben, Zürich	9	8
Hirzenbach, Zürich	11	5
Überland, Zürich	7	5
Giessäcker, Geroldswil-Fahrweid	3	4
Brunau, Weiningen-Fahrweid	5	3
Pünt, Egg	1	6
Glanzenberg, Dietikon	8	38
Schönegg, Dietikon	10	1
Limmatblick, Dietikon	27	0
Untere Reppisch, Dietikon	–	1
Haupt, Dänikon	12	3
Unterdorf, Dänikon	6	7
Gutstrasse, Zürich	7	8
Winzerhalde, Zürich	2	1
Am Wasser, Zürich	7	2
Mitglieder	2011	2010
GenossenschafterInnen	1257	1188
Übrige GenossenschaftInnen	102	103

Todesfälle

Im Jahr 2011 musste der Tod folgender Genossenschafterinnen und Genossenschafter beklagt werden:

Eugenie Lüthi, 1922, Gutstrasse 220, Zürich

Michele Carbone, 1933, Fahrweidstrasse 55, Geroldswil

Grazia Roccamante, 1942, Brunastrasse 6, Weiningen

Maria Bellmont, 1919, Überlandstrasse 335, Zürich

Vreni Meier, 1941, Brunastrasse 4, Weiningen

Dora Wyss-Pfister, 1945, Glanzenbergstrasse 26, Dietikon

Eduard Schuler, 1941, Gutstrasse 210, Zürich

Edwin Isler-Simon, 1923, Gutstrasse 224, Zürich

Hans Widmer, 1921, Hirzenbachstrasse 7, Zürich

«Vorstandsarbeit in der SGE ist immer Teamarbeit»

Er hat die Genossenschaft ein Jahrzehnt lang mitgeprägt. René Nussbaumer ist der engagierte Präsident, der die SGE mit seinen Vorstandskollegen professionalisiert und fit für die Zukunft gemacht hat.

Viele bezeichnen ihn als Vorzeigepäsidenten und Glücksfall für die SGE. Und es ist wohl kein Zufall, dass im Hinblick auf die Generalversammlung kein Nachfolger für ihn gefunden wurde. René Nussbaumer selbst sieht das freilich nüchterner und mag es nicht sonderlich, wenn zu viel Aufhebens um seine Person gemacht wird. Seine Erfahrungen, die er ins Amt mitbrachte, sind dennoch eindrücklich. Er war zuvor mehrfach in Präsidialämtern tätig, war Gemeinderat und wirkte beruflich immer im sozialen Bereich. Kurz vor den Zürcher Jugendunruhen holte ihn Stadträtin Emilie Lieberherr ins Sozialamt, wo er dann dem Jugendamt der Stadt Zürich vorstand und später Direktor des Amtes für Soziale Einrichtungen wurde.

Heute ist René Nussbaumer 68 Jahre alt und pensioniert. Seine Ideale hat er nicht aufgegeben. Das Engagement für die Allgemeinheit ist ihm eine Herzensangelegenheit. Aufgewachsen in Zürich-Altstetten, kam er schon als Kind mit dem Genossenschaftsgedanken in Kontakt. «Wir wohnten in einer ABZ-Genossenschaft», erzählt Nussbaumer. Die Beziehung zur SGE kam zustande, als er mit seiner jungen Patchworkfamilie mit vier Kindern eine Wohnung in der Siedlung Winzerhalde bezog. «In der SGE war ich anfangs nur Prinzgemahl», beschreibt er schmunzelnd den Umstand, dass zuerst seine Frau neun Jahre im Vorstand mitarbeitete. 2001 nahm er Einsitz im Gremium, 2002 wurde er Präsident.

Weiterentwicklung und neue Projekte

Mit ihm als Präsidenten und mit seinen aus verschiedenen Sparten kommenden Vorstandskollegen wurde die Genossenschaft sukzessive professionalisiert. Es wurde ein modernes Managementsystem eingeführt, und sämtliche Organisationsreglemente und die Arbeitsteilung zwischen Vorstand und Geschäftsstelle wurden neu formuliert und Schritt für Schritt verbessert. 2005 wurde die SGE erstmals nach ISO-Norm 9001 zertifiziert und ist heute wie eine moderne Firma aufgestellt. Sie ist finanziell gesund und fand wieder Kraft für neue Projekte.

Die Siedlung Limmatblick in Dietikon war nach zehn Jahren die erste Neubausiedlung. Im vergangenen Herbst wurde sie bezogen. Schachenmatt 2 – ebenfalls in Dietikon – ist das zweite Neubauprojekt und befindet sich jetzt in Planung. Mit Stolz erfüllt den Präsidenten die Sanierung der Siedlung Glanzenberg mit den beiden signalroten Hochhäusern.

Dieses markante Zeichen steht für ihn als Symbol für das Aufwachen der SGE aus ihrem Dornröschenschlaf.

Mehrmals betont Nussbaumer im Gespräch, dass Vorstandsarbeit immer Teamarbeit sei, gerade in einer Wohnbaugenossenschaft mit derart komplexen Aufgaben. «Einzelkämpfer sind da fehl am Platz.» Seine eigene Rolle sieht er als Motivator und Leader, der Kontinuität und Qualität sicherstellen, das Team zusammenhalten, sinnvoll ergänzen und auch mal Unangenehmes ansprechen muss. «Die Hälfte im Vorstand sind heute Baufachleute. Wenn das einmal nicht mehr so ist, muss dieses Know-how in der Geschäftsstelle vorhanden sein», so Nussbaumer.

Zu den Knacknüssen seiner Arbeit gehört es, Nachwuchs für die Vorstandsarbeit zu finden. Gemeinsam an komplexen Problemen und guten Lösungen zu arbeiten, das fasziniert ihn an der Arbeit. Unter den Genossenschaftlern beklagt er die mangelnde Bereitschaft, sich zu engagieren. «Am Anfang wird alles Mögliche versprochen. Sind die Leute erst einmal eingezogen, haben sie alles vergessen. Mangelndes Engagement ist aber ein gesellschaftliches Phänomen, unter dem auch Parteien und Vereine zu leiden haben», weiss Nussbaumer. Trotzdem bereitet ihm die Entwicklung Sorge.

Als Herausforderung erlebt er Informationen an Mieter der ersten Stunde, denen der Rückbau einer Siedlung mitgeteilt und erläutert werden muss. Da gehe es dann darum, über deren Lebensperspektiven zu sprechen und die Aufgabe der Genossenschaft zu erklären, die auch in Zukunft attraktiven Wohnraum anbieten wolle und müsse. «Wir versuchen, den Leuten gangbare Lösungen aufzuzeigen, und versprechen ihnen, sie nicht alleine zu lassen», betont Nussbaumer.

Auslandreisen und Enkelfreuden

Für die nahe Zukunft wünscht sich Nussbaumer, dass die aktuelle Dynamik anhält und es gelingt, der Geschäftsstelle weitere Aufgaben und Kompetenzen zu übertragen. Sollte er nächstens eine Nachfolgerin oder einen Nachfolger für sich finden, wird es ihm garantiert nicht langweilig werden. Dafür haben die erwachsenen Kinder gesorgt. Er ist mehrfacher Grossvater, und die Kinder und Enkel leben teilweise im Ausland. «Wir haben daheim vier Portemonnaies mit vier verschiedenen Währungen», meint Nussbaumer und schmunzelt.



Jahresrechnung 2011

Bilanz per	31.12.2011	31.12.2010
Aktiven		
Flüssige Mittel	5'751'511.80	2'324'384.05
Forderungen	3'680.50	2'662.45
Nicht einbezahltes AK	56'820.00	43'837.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	765'988.35	817'196.15
Umlaufvermögen	6'578'000.65	3'188'079.65
ZKB-«Mietzinsausgleichsfonds»	522'014.60	520'907.05
Wertschriften	26'000.00	26'000.00
Darlehen	0.00	0.00
Finanzanlagen	548'014.60	546'907.05
Mobilien	153'334.10	192'113.80
Liegenschaften	171'113'000.00	167'238'000.00
./. Amortisationskonten	- 18'488'000.00	- 17'707'000.00
./. Heimfallkonten	- 7'039'096.00	- 6'681'366.00
	145'585'904.00	142'849'634.00
Baukonten		
Letzigraben, Zürich:		
· Vorstudie / Planung	47'302.45	0.00
Pünt, Egg:		
· Zustandsanalyse Sanierung	26'929.50	26'929.50
Überland, Zürich		
· Vorstudie Sanierung	66'973.00	0.00
Brunau, Weiningen-Fahrweid:		
· Umgebung	0.00	20'336.40
Brunastr. 8, Geroldswil:		
· Dach- und Liftsanierung	235'372.30	0.00
Haupt, Dänikon		
· Sanierung 2-14	4'286'783.35	307'997.45
Haupt, Dänikon		
· Vorplatzgestaltung	0.00	105'699.80
Schöneegg, Dietikon		
· Sanierung	0.00	4'882'326.75
Limmatblick, Dietikon		
· Neubau	22'420'936.10	15'451'877.75
Schachenmatt, Dietikon:		
· Landerwerb	3'719'008.90	1'047'329.10
Brunau, Geroldswil: Landreserve	1.00	1.00
Sachanlagen	176'542'544.70	164'884'245.55
Total Aktiven	183'668'559.95	168'619'232.25
Passiven		
Kreditoren	- 798'269.10	- 384'070.75
Passive Rechnungsabgrenzung	- 1'413'796.25	- 1'510'049.90
Darlehenskasse	- 16'437'924.20	- 14'731'535.95
Hypotheken	- 137'406'995.00	- 125'575'225.00
Verbindlichkeiten	- 156'056'984.55	- 142'200'881.60
· Erneuerungsfonds	- 19'497'300.00	- 18'678'300.00
· Baufonds	- 100'000.00	- 100'000.00
· Personalfürsorgefonds	- 80'000.00	- 80'000.00
· Sozialfonds	- 240'254.30	- 230'183.95
· Mietzinsausgleichsfonds	- 519'854.80	- 522'528.65
Rückstellungen und Fonds	- 20'437'409.10	- 19'611'012.60
Genossenschaftskapital	- 6'219'880.00	- 5'866'663.00
Gesetzliche Reserven	- 760'000.00	- 740'000.00
Gewinnvortrag	- 4'675.15	- 4'921.00
Jahresgewinn	- 189'611.15	- 195'754.05
	- 194'286.30	- 200'675.05
Eigenkapital	- 7'174'166.30	- 6'807'338.05
Total Passiven	- 183'668'559.95	- 168'619'232.25

Bilanz per	31.12.2011	31.12.2010
Erfolgsrechnung		
Mietzinseinnahmen	12'942'846.10	12'389'762.25
./. Mietzinsausfälle (Leerwohnungen)	- 128'491.70	- 164'327.60
Zinsertrag	11'840.70	8'655.45
Nebenkostenertrag	525'384.90	522'700.15
Diverser Ertrag	155'132.20	117'773.85
Ertrag	13'506'712.20	12'874'564.10
Finanzaufwand	3'183'836.30	2'490'177.75
Reparaturen und Unterhalt	4'876'594.95	6'569'572.85
Löhne Hauswarte / Betriebspersonal	646'647.35	660'471.30
./. Entnahme aus Erneuerungsfonds Siedlung Schöneegg, Dietikon	- 1'500'000.00	- 3'000'000.00
	4'023'242.30	4'230'044.15
Abgaben	942'913.40	875'657.65
Steuern	69'208.85	70'488.95
Personal und Verwaltung		
· Vorstand		87'548.45
· Revision		25'501.20
· Löhne Geschäftsstelle	868'865.90	813'513.60
· übrige Verwaltungskosten	64'280.15	66'162.55
Total	933'146.05	992'725.80
Organkosten (s. Seite 21, Bemerkungen zu Jahresrechnungen)		
· Vorstand	89'778.40	
· Revisionsstelle	24'100.20	
· Mieteranlässe, Generalversammlung	38'770.40	
· Siedlungskommissionen	37'771.90	
· Mitglieder- und Verbandsbeiträge	22'372.80	
Total	212'793.70	
Sachaufwand	421'458.80	519'463.45
Abschreibungen und Rückstellungen		
· Abschreibungen Liegenschaften	781'000.00	752'000.00
· Abschreibungen Mobilien	71'067.70	83'203.20
· Debitorenverluste	-	-
· Übrige	- 852'067.70	- 835'203.20
Bildung von Rückstellungen		
· Einlage Heimfallkonto	357'730	357'000.00
· Einlage Erneuerungsfonds	2'319'000.00	2'306'000.00
· Einlage Mietzinsausgleichsfonds	1'703.95 2'678'433.95	2'049.10 2'665'049.10
Total	3'530'501.65	3'500'252.30
Aufwand	13'317'101.05	12'678'810.05
Jahresgewinn	189'611.15	195'754.05
Gesamttotal	13'506'712.20	12'874'564.10

Gewinnverwendung 2011

Antrag des Vorstands an die Generalversammlung

Jahresgewinn 2011	189'611.15
Gewinnvortrag Vorjahr	4'675.15
Bilanzgewinn zuhanden Generalversammlung	194'286.30

Gewinnverwendung

Gewinnanteilquote der Genossenschafter

(2,75% Zins des einbezahlten Genossenschaftskapitals)	171'046.70
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	20'000.00
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	3'239.60
Total	194'286.30

Anhang zur Jahresrechnung 2011

Anlagekosten per 31. Dezember 2011

Siedlungen	Etappe	Anz.	Jahr	Assekuranzsumme	Nettoanlagekosten	davon Landkosten	Subvention	Buchwert
Letzigraben, Zürich	1+2	72	1947	15'168'000	5'050'000	205'350	605'962	3'427'000
Hirzenbach, Zürich	3	81	1958	18'089'000	15'995'000	482'680		13'702'000
Überland, Zürich	4	52	1960	8'949'000	5'140'000	571'900		3'723'000
Giessächer, Geroldswil-Fahrweid	5	57	1961	14'087'000	6'571'000	343'200		4'958'000
Brunau, Weiningen-Fahrweid	6	50	1968	13'474'000	8'040'000	854'040		6'425'000
Pünt, Egg 1	7	28	1968	7'218'000	3'783'000	560'000		2'815'000
Glanzenberg, Dietikon	8	113	1969	34'320'000	32'061'000	1'585'000		28'698'000
Haupt, Dänikon	9	52	1971	12'053'000	7'072'000	556'560		5'633'000
Glanzenberg, Dietikon, (Alterswohnungen)	10	3	1972	1'307'000	1'014'000	105'000		828'000
Letzigraben, Zürich (Alterswohnungen)	11	8	1972	1'732'000	999'000			794'000
Unterdorf, Dänikon	12	54	1975	14'421'000	9'598'000	823'070		7'787'000
Gutstrasse, Zürich	13	110	1979	31'469'000	23'417'000	Baurecht		19'659'249
Winzerhalde, Zürich	14	43	1984	17'680'000	14'423'000	Baurecht		12'074'554
Pünt, Egg 2	15	36	1968	7'277'000	3'983'000	661'200		3'247'000
Schöneegg, Dietikon	16	32	1973	8'555'000	8'175'000	482'000		7'325'000
Am Wasser, Zürich	17	62	1999	22'117'000	21'347'000	Baurecht		20'414'101
Untere Reppisch, Dietikon	18	8	2002	2'641'000	3'232'000	450'000		2'985'000
Geschäftsstelle Letzigraben, Zürich		–	1996	1'166'000	1'213'000			1'091'000
Total 2011		861	*	231'723'000	171'113'000	7'680'000	605'962	145'585'904
Total 2010		861	*	230'480'000	167'238'000	7'680'000	605'962	142'849'634

Diese Liegenschaften sind als Sicherheit für die Hypotheken verpfändet.

* Index ab 1.1.2009 = 1025

Internes Kontrollsystem (IKS) / Angaben zur Risikobeurteilung

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 ihrer 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 Verbesserungsmöglichkeiten oder veränderte Bedingungen geprüft und allenfalls überarbeitet.

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 23. 11. 2011 hat der Vorstand die periodische Risikobeurteilung mit Massnahmenplänen genehmigt.

**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 Revisionsstelle zur Jahresrechnung an die Generalversammlung der

Siedlungsgenossenschaft Eigengrund Zürich, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 12 bis 14 wiedergegebene Jahresrechnung der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund Zürich, bestehend aus Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang, für das am 31. Dezember 2011 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 Revisionsstelle

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 2011 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 Genossenschaftsverzeichnisses dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Reto Benz
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Fredy Luthiger
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 12. April 2012

KPMG AG/SA, a Swiss corporation, is a subsidiary of KPMG Holding AG/SA, which is a subsidiary of KPMG Europe LLP and a member of the KPMG network of independent firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss legal entity.

CS Mitglied der Treuhänder-Kammer

«Bezahlbare Wohnungen müssen das Ziel sein»

Er ist das jüngste Vorstandsmitglied in der SGE und trägt die Verantwortung für das Ressort Finanzen. Der Banker Jérôme Gaberell kam als Neugenossenschafter ins Gremium, in dem er heute mit Begeisterung mitarbeitet.

Einen direkteren Weg in den Vorstand der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund hatte niemand. Als sich Jérôme Gaberell damals im Frühling 2008 gemeinsam mit seiner Partnerin für die Wohnung Am Wasser bewarb, wurde ihm auch die Frage gestellt, ob er sich denn die Mitarbeit im Vorstand vorstellen könnte. – Er konnte. Und so bezog der damals 27-Jährige nicht nur eine neue Wohnung, sondern übernahm einige Wochen später auch gleich einen Sitz im Leitungsgremium. Von Beginn an habe ihn diese strategische Arbeit gereizt, und als neuer Genossenschafter habe er ja ein handfestes Interesse gehabt, bei der Weiterentwicklung der SGE mitzuwirken.

Heute, vier Jahre später, mit gerade mal 31 Jahren, untersteht Jérôme Gaberell das Ressort Finanzen, nachdem er sich zu Beginn als erste Aufgabe um das Managementsystem gekümmert hatte. Als Betriebsökonom, der am Zürcher Sitz einer Genfer Privatbank Anlagefonds verkauft, mangelt es ihm zwar nicht an Finanz- und Wirtschafts-Know-how. Er verfügte aber über keinerlei Immobilien-Wissen und hatte zuvor auch noch nie in einem Vorstand mitgearbeitet. «Die Anfangszeit war entsprechend anspruchsvoll und ziemlich hart für mich. Ich musste sämtliche Prozesse kennenlernen und mich im Vorstand unter all den Baufachleuten erst zu rechtfinden. Wir haben hier viele starke Persönlichkeiten. Das ist kein Gremium von Kopfnickern. Häufig gibt es kontroverse Diskussionen und entsprechend lange Vorstandssitzungen», hat er erfahren.

Die Einarbeitungszeit ist jetzt vorbei

Seit dem Sommer 2011 führt er das Ressort Finanzen, das er vom erfahrenen Vizepräsidenten René Manz übernommen hat. Hohe Geldsummen können ihn als Banker zwar nicht beeindrucken, doch musste er sich auch ins neue Ressort erst mal intensiv und seriös einarbeiten. Wie der Gesamtvorstand steht Jérôme Gaberell hinter der Strategie des stetigen moderaten Wachstums der SGE. Die Herausforderung sei es, das Richtige für die kommenden Jahrzehnte zu bauen und zu verhindern, dass die Wohnungen zu teuer würden. Nachdem er die ersten vier Jahre im Vorstand vor allem aufgesogen habe, wolle er sich nun stärker einbringen und dem Gremium etwas zurückgeben. Schliesslich sei es

ein Privileg, in einer so professionell geführten Organisation mit so kompetenten Vorstandskolleginnen und -kollegen mitarbeiten zu dürfen.

Hinter dem Genossenschaftsgedanken steht er ohnehin voll und ganz. Die Idee, nicht nur die Wohnfläche zu teilen, sondern auch einen aktiven nachbarschaftlichen Austausch zu pflegen, überzeugt ihn. Das funktioniert auch in seiner Siedlung gut, wenn er sich dort auch etwas mehr Dynamik wünschte, was die gemeinsamen Siedlungsaktivitäten betrifft. «Es gibt zwar immer wieder einzelne Initiativen, wie das Beschmücken der Fenster zur Adventszeit oder ein Chlaus-Treffen. Doch ein dafür verantwortliches Organ, eine Siedlungskommission, wie sie andere SGE-Siedlungen eingeführt haben, existiert bei uns leider noch nicht.»

Ein gutes Zeitmanagement ist für ihn wichtig

Damit Jérôme Gaberell alle seine Aktivitäten unter einen Hut bringen kann, muss er die Zeit gut einteilen. Schliesslich ist er inzwischen auch stolzer Vater eines zweieinhalbjährigen Sohnes namens Julian, und seine Partnerin, eine Südtalienerin, brachte die heute elfjährige Sophie mit in die Beziehung. Nebst seinem Fulltime-Job bei der Bank hat Gaberell vor einiger Zeit eine eigene Firma im Bereich Facility-Management aufgebaut, die er heute strategisch betreut. Da bleibe dann leider eben viel zu wenig Zeit für die zahlreichen Interessen, die er auch noch hätte. So komme er überhaupt nicht mehr zum Gitarrespielen, und auch das Lesen von Romanen, das er eigentlich so schätzt, komme zu kurz. Ansonsten ist dem Sohn eines Genfers und einer Deutschschweizerin Sport besonders wichtig. Nicht ganz typisch für einen Banker ist seine Vorliebe für das Kickboxen und die japanische Kampfkunst Aikido; er hat aber vor einigen Jahren – «ganz standesgemäss», wie er schmunzelnd beifügt – auch die Faszination des Golfsports für sich entdeckt.



Die Guthaben der Genossenschafterinnen und Genossenschafter wurden im Jahr 2011 wie folgt verzinst:

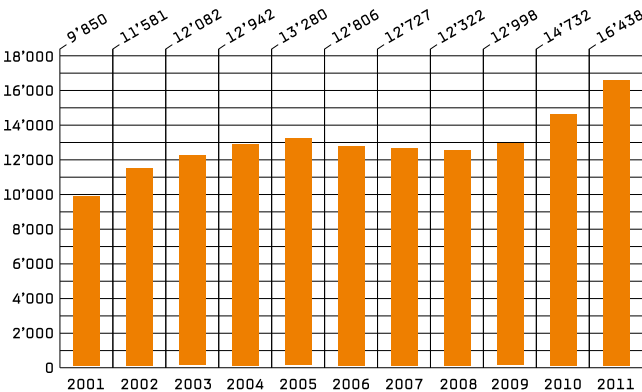
01.01.2011 – 31.12.2011 2,00 %

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 2,50%. Der Vorstand behält sich aber ausdrücklich vor, bei Bedarf im Rahmen seiner Befugnisse eine abweichende Regelung zu beschliessen.

Die Sparguthaben nahmen im Berichtsjahr wiederum stark zu. Der Bestand beträgt per 31. Dezember 2011 16'437'924.20 Franken und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 1'706'388.25 Franken oder 11,6% höher als im Vorjahr.

Wir danken allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für ihr Vertrauen.

Darlehenskasse-Einlagen 2001 bis 2011 in Fr. 1'000



Bemerkungen zur Jahresrechnung

1. Bilanz

per 31. Dezember 2011

Aktiven

Die Bilanzsumme ist um 15'049'327.70 Franken (8,9%) auf 183'668'559.95 Franken angestiegen.

Das Umlaufvermögen (liquide Mittel) hat um 3'389'921.00 Franken zugenommen. Der Landkauf der vierten Parzelle des Neubauprojektes Schachenmatt, Dietikon, von 2 Mio. Franken konnte so per 3. 1. 2012 aus den liquiden Mitteln 2011 getätigt werden. Die Sachanlagen verzeichnen im Berichtsjahr eine Zunahme um 11'658'299.15 Franken (7,1%), was zur Hauptsache auf die Bauprojekte der Siedlungen Limmatblick, Dietikon und Haupt, Dänikon zurückzuführen ist.

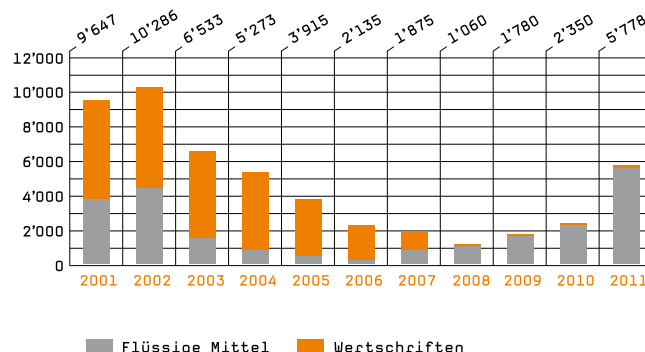
Passiven

Der Hypothekarbestand hat um 11'831'770 Franken (9,4%) auf 137,4 Mio. Franken zugenommen.

Der Erneuerungsfonds weist per 31. 12. 2011 einen Bestand von 19'497'300 Franken auf. Er erhöhte sich im Berichtsjahr per Saldo um 819'000 Franken oder 4,4%. Insgesamt wurden Einlagen von 2'319'000 Franken getätigt, jedoch mussten 1'500'000 Franken, nach Bauvollendung und Vorliegen der Bauabrechnung in der Siedlung Schöneegg, entnommen werden. Der steuerfreie Bestand beträgt zur Zeit maximal 34,8 Millionen Franken (15% des Gebäudeversicherungswertes von 232 Mio. Franken).

Liquiditäts-Entwicklung 2001 bis 2011

in Fr. 1'000



2. Erfolgsrechnung

per 31. Dezember 2011

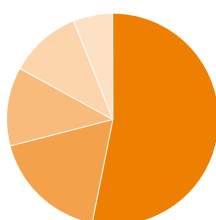
Ertrag

Der Gesamtertrag hat sich um 632'148.10 Franken (4,9%) auf 13'506'712.20 Franken erhöht. Der Nettomietzinsertrag ist gegenüber dem Vorjahr um 553'083.85 Franken (4,5%) auf 12'942'846.10 Franken angewachsen. Diese Zunahme ergibt sich hauptsächlich aus der Mietzinserhöhung per 1. Juni 2011 nach Bauvollendung in der Siedlung Schöneegg und den Mietzinseinnahmen durch die Neuvermietung der Siedlung Limmatblick seit 1. September 2011.

Mietzinseinnahmen 2011 in %

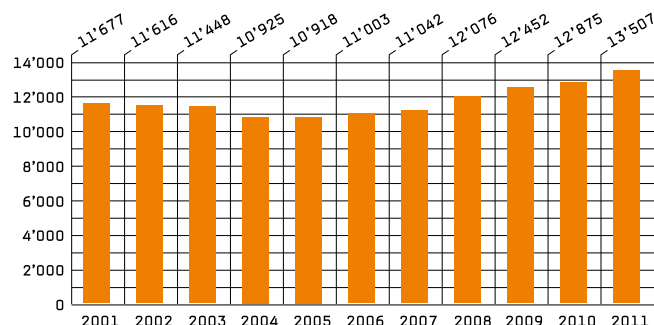
Total Fr. 12'942'846.10

- 5% Egg
- 10% Dänikon
- 10% Fahrweid
- 23% Dietikon
- 52% Stadt Zürich



Ertragsentwicklung 2001 bis 2011

in Fr. 1'000



Aufwand

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

Kostenart	2011		2010		Veränderung	
	Fr.	%	Fr.	%	Fr.	%
Renovationen und Unterhalt	4'876'594.95	36,62%	6'569'572.85	51,82%	- 1'692'977.90	- 25,8%
Hauswarte/Betriebspersonal	646'647.35	4,86%	660'471.30	5,21%	- 13'823.95	- 2,1%
Entnahme aus Erneuerungsfonds	- 1'500'000.00	- 11,26%	- 3'000'000.00	- 23,65%	- 1'500'000.00	- 50,0%
Total Renovationen und Unterhalt	4'023'242.30	30,21%	4'230'044.15	33,36%	- 206'801.85	- 4,9%
Finanzaufwand · Hypothekarzins	2'507'402.20	18,83%	1'821'541.65	14,37%	685'860.55	37,7%
· Baurechtszins	351'289.00	2,64%	351'289.00	2,77%	0.00	0,0%
· übriger Zinsaufwand	325'145.10	2,44%	317'347.10	2,50%	7'798.00	2,5%
Gebühren und Abgaben	942'913.40	7,08%	875'657.65	6,91%	67'255.75	7,7%
Steuern	69'208.85	0,52%	70'488.95	0,56%	- 1'280.10	- 1,8%
Personal- /Verwaltungskosten	933'146.05	7,01%	992'725.80	7,83%	- 59'579.75	- 6,0%
Organkosten	212'793.70	1,60%			212'793.70	100,0%
Sachaufwand	421'458.80	3,16%	519'463.45	4,10%	- 98'004.65	- 18,9%
Abschreibungen	852'067.70	6,40%	837'203.20	6,60%	16'864.50	2,0%
Bildung von Rückstellungen	2'678'433.95	20,11%	2'663'049.10	21,00%	13'384.85	0,5%
Aufwand	13'317'101.05	100,00%	12'678'810.05	100,00%	638'294.00	5,00%

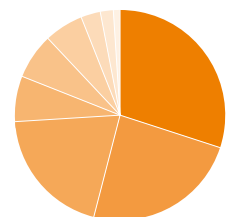
Der Gesamtaufwand hat um 638'294.00 Franken zugenommen. Folgendes verdient besondere Erwähnung: Der Aufwand für Renovationen und Unterhalt verzeichnet gegenüber dem Vorjahr einen starken Rückgang von 1'692'977.90 Franken auf 4'876'594.95 Franken. Der Aufwand resultierte im Berichtsjahr hauptsächlich aus Abschreibungen des Instandsetzungsprojektes der Siedlung Schöneegg von insgesamt 2'448'468.90 Franken sowie kleinerer Sanierungsprojekte in diversen Siedlungen. Da diese ausserordentlichen Abschreibungen nicht mehr aus Eigenmitteln finanziert werden konnten, mussten 1,5 Mio. Franken aus dem Erneuerungsfonds entnommen werden. Für die Mitwirkung des Vorstands in Baukommissionen wurden im Berichtsjahr insgesamt 87'098.35 Franken den laufenden Bauvorhaben belastet. Die Ausgaben für Hypothekarzinsen haben infolge des grösseren Hypothekarvolumens gegenüber dem Vorjahr um 685'860.55 Franken (+37,7%) zugenommen. Die umfassenden Instandsetzungen der letzten Jahre (Siedlungen Glanzenberg und Schöneegg, Dietikon) haben, zusammen mit den Neubauprojekten in Dietikon, den Kapitalbedarf spürbar erhöht. Um das Risiko steigender Hypothekarzinsen möglichst klein zu halten, wurden Hypothekarschulden in der Höhe von

insgesamt 60 Mio. Franken mit langfristigen Verträgen und gestaffelter Laufzeit abgesichert. Die Gebühren und Abgaben (Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Kehricht) verzeichnen einen Mehraufwand von 67'355.75 Franken, begründet durch die stetige Erhöhung der Wasserkosten. Zudem entfiel die einmalige Bonusaktion der Stadt Zürich für die Grundgebühren der Abfallentsorgung im 2011.

Aufwand 2011 in %

Total Fr. 13'317'101.05

- 1% Steuern
- 2% Organkosten
- 3% Sachaufwand
- 6% Abschreibungen
- 7% Abgaben
- 7% Personal-/Verwaltungskosten
- 20% Bildung von Rückstellungen
- 24% Zinsaufwand inkl. Baurechtszinsen
- 30% Renovationen und Unterhalt netto



Eine Neuerung in der Darstellung der Verwaltungskosten wurde vom Vorstand beschlossen. Um mehr Transparenz in der Jahresrechnung (ab 2011) zu gewährleisten, wird nun zwischen Personal-/Verwaltungskosten (Lohnkosten und Sozialversicherungen) und Organkosten (Vorstandshonorar, externe Revision, SIKO-Beiträge und -Anlässe, Mitglieder- und Verbandsbeiträge, sowie Mieteranlässe und Generalversammlung) unterschieden. Dadurch nahmen der Aufwand bei den Personal- und Verwaltungskosten (– 59'579.75 Franken) sowie der Sachaufwand (– 98'004.65 Franken) ab. Hingegen werden erstmalig die Ausgaben für Organkosten von 212'793.70 Franken separat ausgewiesen. In der Erfolgsrechnung auf Seite 13 sind die Aufwandpositionen im Detail ersichtlich.

Um möglichst gute finanzielle Voraussetzungen für die anstehenden Sanierungen der Siedlungen aufgrund des Erneuerungsplans in den nächsten Jahren zu schaffen, wurden dem Erneuerungsfonds 2'319'000.00 Franken (1% der Assekuranz-

summe) zugewiesen. Die Abschreibungen erhöhten sich im Berichtsjahr um 16'864.50 Franken (+2%). Diese Zunahme resultiert aus den laufend erhöhten Anlagewerten nach Aktivierung der wertvermehrenden Investitionen. Dies betraf im Berichtsjahr vor allem die Siedlung Schöneegg, Dietikon, nach erfolgter Bauabrechnung.

Details zur Jahresrechnung 2011

Erneuerungsfonds und

Amortisationskonto	Erneuerungsfonds	Amortisationskonto
Bestand am 1. Januar 2011	18'678'300.00	17'707'000.00
./. Entnahme für Renovationen	– 1'500'000.00	0.00
Einlage 2011	2'319'000.00	781'000.00
Bestand am 31.12.2011	19'497'300.00	18'488'000.00

Heimfallkonto Gutstrasse

Bestand am 1. Januar 2011	3'591'001.00
Einlage 2011	166'750.00
Bestand am 31.12.2011	3'757'751.00

Heimfallkonto Winzerhalde

Bestand am 1. Januar 2011	2'255'685.00
Einlage 2011	92'761.00
Bestand am 31.12.2011	2'348'446.00

Heimfallkonto Am Wasser

Bestand am 1. Januar 2011	834'680.00
Einlage 2011	98'219.00
Bestand am 31.12.2011	932'899.00

Hypotheken und Darlehen

	Bestand per 1.1.2011	Rückzahlung 2011	Erhöhungen 2011	Bestand per 31.12.2011
1. Rang	109'209'500.00	– 60'000.00	4'836'750.00	113'986'250.00
2. Rang	16'365'725.00	– 250'700.00	7'305'720.00	23'420'745.00
Total	125'575'225.00	– 310'700.00	12'142'470.00	137'406'995.00

«Es geht doch immer ums Zwischenmenschliche»

2006 übernahm Giovanni Calia das Ressort Mieterinnen und Mieter. Für sie hat er stets ein offenes Ohr. Zurzeit installiert der 43-Jährige SGE-weit sogenannte Siedlungskommissionen – kein leichtes Unterfangen.

Es war 2005, als Giovanni Calia erstmals direkten Kontakt zum Vorstand hatte. Mit Vizepräsident René Manz diskutierte er an einer Siedlungsbegehung über Sinn und Unsinn des Genossenschaftsgedankens. Ein gutes halbes Jahr später kam die Anfrage, ob er im Vorstand das Ressort Mieter übernehmen wolle. «Als Secondo hatte ich zuvor keine Ahnung, was eine Genossenschaft ist, geschweige denn, was es bedeutet, in einem Vorstand mitzuarbeiten», erinnert sich Calia. Schnell wurde ihm klar, dass ihn diese Aufgabe reizte. Calia sagte zu und nahm fortan Einsitz im SGE-Vorstand. In die Siedlung Giessächer in Geroldswil-Fahrweid, wo er bis heute wohnt, war Calia einige Jahre zuvor gezogen. Dort lernte er seine heutige Frau Nataliya, eine Ukrainerin, kennen. Mit ihr hat er mittlerweile zwei Töchter, die achtjährige Anastasia und die dreijährige Sophia. Von einer Zwei- zog das Paar in eine Dreizimmerwohnung, inzwischen bewohnt die Familie eine Vierzimmerwohnung.

Doch nicht nur hier kennt Calia die Genossenschafter. In allen 15 SGE-Siedlungen hat er längst unzählige hervorragende Kontakte. Diese zu pflegen, ist seine Hauptaufgabe. Ob an Versammlungen, am Grillfest oder an einem Chlausabend, wenn immer möglich nimmt Calia teil und geht aktiv auf die Leute zu. «Meine Aufgabe im Vorstand ist es, aufzuspüren und wahrzunehmen, was die Leute beschäftigt und wo der Schuh drückt. Dann muss ich filtern und das Relevante im Vorstand einbringen, damit dieser reagieren kann, um konkrete Lösungen zu finden», erklärt Calia seine Rolle.

«Oft geht es um Ängste vor der Zukunft, dass es zum Beispiel angesichts anstehender Mietzinserhöhungen nicht mehr reichen könnte», sagt Calia. Bei vielen ist das Budget knapp, weiss er. Da sei der Grat oft sehr schmal. Das Schönste ist für ihn, wenn er ein Leuchten in den Augen sehe und merke, dass sich da jemand aufgehoben fühle. Zu seinen dankbaren Aufgaben gehört es, den 80-, 85- oder 90-Jährigen persönlich ein Geschenk vorbeizubringen. Bei Streitigkeiten unter Nachbarn wäre Calia eigentlich nicht zuständig. Doch auch hier versucht er zu schlichten, wo er kann. Oft bringe ein klärendes Gespräch viel und zeige, dass das Problem ganz woanders liege.

Im Zuge des Wachstums der SGE mit inzwischen fast 1500 Genossenschafterinnen und Genossenschaftern wird seine Aufgabe immer schwieriger, umso mehr, als man 2007 die Funktion der Obleute in den Siedlungen abschaffte. Im Gegenzug ist Calia – unter tatkräftiger Mithilfe des Präsidenten – seither daran, Siedlungskommissionen ins Leben zu rufen. Diese bestehen aus drei bis fünf Mitgliedern und sollen die Mieteranliegen kanalisieren. Sieben solche Siedlungskommissionen sind bereits installiert, sechs sind noch zu gründen. Die Aufgabe gleicht einem Kraftakt, wie Calia feststellen musste. «Die Leute sind schwer von einem Engagement zu überzeugen, obwohl die Kommissionsmitglieder sich lediglich zur Teilnahme an der GV verpflichten und eine Siedlungsversammlung sowie ein Fest zu organisieren haben.» Verstärkt suche man dazu auch Mieter mit Wurzeln im Ausland, damit sich möglichst alle Genossenschafter vertreten fühlen. Dies gelingt Calia immer häufiger, schliesslich geht er als sizilianischer Secondo mit gutem Beispiel voran. Für ihn ist die Botschaft zentral, dass alle aufgerufen sind, ihren persönlichen Betrag zu leisten – egal ob ganz klein oder so gross wie sein eigener.

In zwei Jahren ist Schluss

Seine Aufgabe im SGE-Vorstand erlebt Calia als bereichernd. Er schwärmt von seinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand. Von den verschiedensten Charakteren habe er sehr viel lernen können. Vor drei Jahren hat er sich mit einem eigenen Storengeschäft selbständig gemacht. Auch hier legt er Wert auf den Umgang mit Menschen und verfolgt eine nachhaltige Geschäftsstrategie. «Egal ob im Geschäft, in der Genossenschaft oder privat, das Zwischenmenschliche ist doch das Wichtigste», findet Calia. In zwei Jahren möchte er sich aus dem Vorstand zurückziehen. «Die Aufgabe ist sehr zeitaufwendig und meine berufliche Belastung gross. Die Familie soll künftig mehr von mir haben», meint er.



Mittelflussrechnung

(Fonds: flüssige Mittel)

Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit	2011	2010
	in Fr. 1000	in Fr. 1000
Gewinn im Geschäftsjahr	190	196
Abschreibungen:		
· Immobilien	781	752
· Heimfallkonten	358	357
· Mobiliar	71	83
Direktabschreibungen ab Baukonten	4'876	6'471
Entnahmen aus Erneuerungsfonds	- 1'500	- 3'000
Einlagen in Fonds:		
· Erneuerungsfonds	2'320	2'306
· Sozialfonds	10	12
Cashflow	7'106	7'177
Veränderungen in Forderungen, Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	- 356	- 232
Total Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit	6'750	6'945
Mittelfluss aus Investitionstätigkeit		
Investitionen:		
· Immobilien	- 17'008	- 28'385
· Mobiliar	- 34	- 106
· Wertschriften	-	-
Desinvestitionen:		
· Mobiliar	-	-
· Wertschriften	-	-
Rückzahlung von Aktivdarlehen	0	0
Total Mittelfluss aus Investitionstätigkeit	- 17'042	- 28'491
Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme Mittel Darlehenskasse (netto)	1'706	1'733
Aufnahme Hypothekardarlehen	12'142	20'910
Amortisationen Hypothekardarlehen	- 311	- 415
Veränderung Genossenschaftskapital (netto)	353	64
Verzinsung Genossenschaftskapital	- 171	- 176
Total Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit	13'719	22'116
Veränderung flüssige Mittel	3'427	570
Flüssige Mittel Anfang Jahr	2'324	1'754
Flüssige Mittel Ende Jahr	5'751	2'324
Veränderung	3'427	570

Mit der Mittelflussrechnung können die Herkunft und die Verwendung der in den Rechnungsjahren 2010 und 2011 verfügbaren Mittel dargestellt und die finanzielle Situation der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund einfacher beurteilt werden.

Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit

Im Berichtsjahr ist der Cashflow verglichen mit dem Vorjahr um 71'000 Franken oder rund 0,1 % auf 7'106'000 Franken gesunken. Die Abnahme ist auf geringere Direktabschreibungen auf Baukonten zurückzuführen. Gleichzeitig verringerten sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten (Kreditoren) um 356'000 Franken. Der Mittelfluss aus der Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr ist mit 6'750'000 Franken ein sehr positives Resultat. Nur dank solch hohen Mittelflüssen ist es der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund überhaupt möglich, grosse Abschreibungen auf Instandsetzungen vorzunehmen.

Mittelfluss aus Investitionstätigkeit

Die Investitionen im Berichtsjahr betragen 17'072'000 Franken. Diese Investitionen sind zur Hauptsache den Instandsetzungsprojekten Schöneegg in Dietikon und dem Neubau Limmatblick in Dietikon zuzuschreiben. Es wurden auch im Berichtsjahr keine Geldmittel in Wertschriften angelegt.

Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit

Die hohen Investitionen in Dietikon wurden durch Aufnahme von Hypothekendarlehen finanziert.

Besonders erfreulich ist die Zunahme der Einlagen in die Darlehenskasse um 1'706'000 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 3'427'000 Franken auf total 5'751'000 Franken zugenommen. So ist sichergestellt, dass für das hohe Investitionsvolumen jederzeit ausreichende Geldmittel zur Verfügung stehen.

Genossenschaftsorgane

Vorstand

Präsident	René Nussbaumer	Bäulistrasse 24, 8049 Zürich
1. Vizepräsident, Personal und IT	René Manz	Seestrasse 58, 6375 Beckenried
2. Vizepräsident, MS-Beauftragter	Edgardo Rosa	Am Wasser 112i, 8049 Zürich
Bau und Unterhalt	Lukas Schmid	Else-Züblin-Strasse 36, 8047 Zürich
Mieter und SIKOs	Giovanni Calia	Giessackerstrasse 5, 8951 Fahrweid
Kommunikation	Astrid Seiler	Gutstrasse 210, 8055 Zürich
Städt. Delgierter, Bau/TFM	Albin Hässig	Brandschenkesteig 8, 8002 Zürich
Bau/Nachhaltigkeit	Lucas Neff	Bremgartnerstrasse 124, 8953 Dietikon
Finanzen	Jérôme Gaberell	Am Wasser 112h, 8049 Zürich
Vorstandsassistentz	Monika Amstad	amstad@eigengrund.ch

Geschäftsstelle

Adresse/Telefon	Letzigraben 39a	8003 Zürich	Telefon 044 404 50 40
Web/E-Mail/Fax	www.eigengrund.ch	info@eigengrund.ch	Fax 044 404 50 49
Öffnungszeiten	Montag bis Freitag 8.30 – 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
Leitung Unterhalt und Hauswartung	Stefan Koller	koller@eigengrund.ch	Telefon 044 404 50 47
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	Joseline Bertschinger	bertschinger@eigengrund.ch	Telefon 044 404 50 46
Mietwesen	Isabelle Stieger	stieger@eigengrund.ch	Telefon 044 404 50 42
Mietwesen, Empfang, Telefon	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	Werner Sattler	sattler@eigengrund.ch	Mobile 079 830 70 64
Hauswartin	Corinne Zopfi	zopfic@eigengrund.ch	Mobile 079 738 40 75

Revisionsstelle

Geschäftsjahr 2011	KPMG AG, Reto Benz	Badenerstrasse 172, 8026 Zürich
--------------------	--------------------	---------------------------------

Vorsitzende der Siedlungskommissionen (SIKO)

E-Mail-Kontakt	via Geschäftsstelle	info@eigengrund.ch
Letzigraben, Zürich	Judith Kistler	Letzigraben 35, 8003 Zürich
Hirzenbach, Zürich	offen	
Überland, Zürich	offen	
Giessächer, Geroldswil-Fahrweid	Silvia Squizzarelli	Giessackerstr. 5, 8951 Fahrweid
Brunau, Weinigen-Fahrweid	Silvia Squizzarelli	Giessackerstr. 5, 8951 Fahrweid
Pünt, Egg	Gertrud Schulthess	Püntstrasse 18, 8132 Egg
Glanzenberg, Dietikon	Mathias Wischenbart	Glanzenbergstrasse 28, 8953 Dietikon
Schöneegg, Dietikon	Gisela Fuchs	Schöneeggstrasse 159, 8953 Dietikon
Untere Reppisch, Dietikon	Neil Dolman	Untere Reppischstrasse 9, 8953 Dietikon (bis 31. 5. 12)
Haupt, Dänikon	Karin Itani	Feldstrasse 21, 8114 Dänikon
Unterdorf, Dänikon	Karin Itani	Feldstrasse 21, 8114 Dänikon
Gutstrasse, Zürich	Verena Lüthi	Gutstrasse 224, 8055 Zürich
Winzerhalde, Zürich	Marianne Schnüriger	Winzerhalde 42, 8049 Zürich
Am Wasser, Zürich	offen	
Limmatblick, Dietikon	offen	

Statuten, Protokolle, Publikationen, Reglemente, Formulare und vieles mehr finden Sie auf www.eigengrund.ch → **downloads**

Die 15 Siedlungen



Haupt, Dänikon



Unterdorf, Dänikon



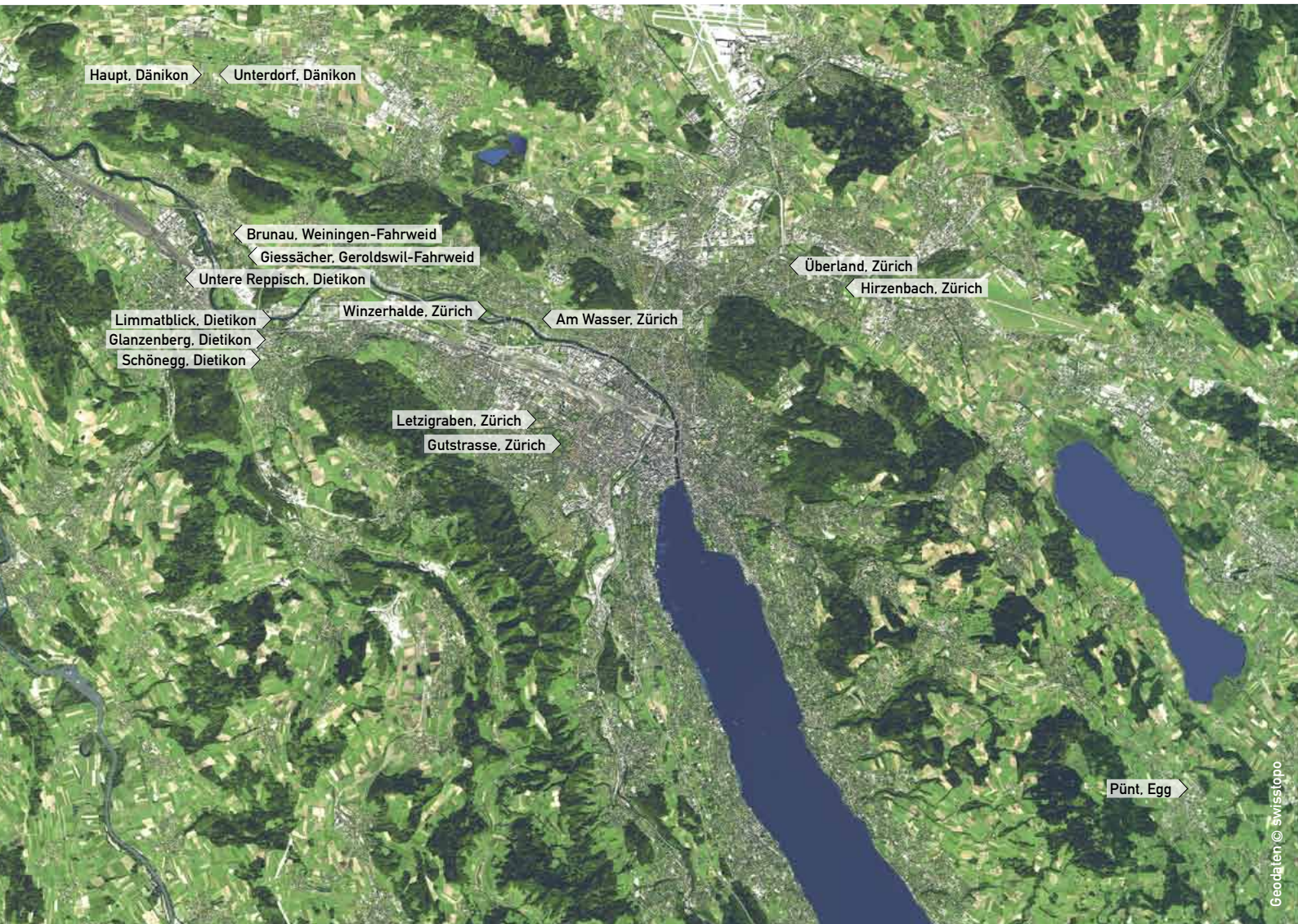
Untere Reppisch, Dietikon



Überland, Zürich



Hirzenbach, Zürich



Geodaten © swisstopo



Brunau, Weiningen-Fahrweid



Giessächer, Geroldswil-Fahrweid



Limmatblick, Dietikon



Winzerhalde, Zürich



Am Wasser, Zürich



Glanzenberg, Dietikon



Schöneegg, 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 Voelt, Zürich

Druck: Printoset, Zürich



68. Geschäftsbericht

