

V O R W O R T



Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Genossenschaftsjahr 2015 war wiederum ein intensives und erfolgreiches Jahr mit vielen Neuerungen. Dank der Verlagerung von operativen Arbeiten zur Geschäftsstelle konnte sich der Vorstand vermehrt strategischen Aufgaben zuwenden. In der Herbstretraite 2015 wurde der Grundstein für die Zukunft der SGE gelegt. Der Vorstand erarbeitete die SGE-Vision «Massstab für gutes Wohnen» und passte darauf aufbauend das bestehende Leitbild an. Vision und Leitbild wiederum dienten als Basis für die neu erarbeitete Grundstrategie der SGE für die Jahre 2016 bis 2025. Diese beinhaltet sieben Stossrichtungen, in denen sich die SGE in den nächsten zehn Jahren weiterentwickeln wird. Mehr dazu an der Generalversammlung 2016. Es lohnt sich, dabei zu sein!

Die SGE ist finanziell nach wie vor kerngesund und strebt ein nachhaltiges Wachstum in den bestehenden Regionen an. Sie will auch weiterhin preisgünstigen und gesunden Wohnraum in einem angenehmen Wohnumfeld schaffen und erhalten. Daher plant sie langfristig für heutige Bewohnerinnen und Bewohner, kommende Generationen und zukünftige Wohnbedürfnisse.

Die aktive Mitwirkung und Beteiligung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit den Siedlungskommissionen (SIKO) ist der SGE sehr wichtig. Auch in diesem Bereich wurde 2015 die Arbeit intensiviert. Auf der Geschäftsstelle unterstützt und stärkt eine SIKO-Verantwortliche alle SIKOs in ihrem Einsatz. Bereits sind viele Projekte realisiert; weitere werden folgen.

Die Zusammenarbeit des nebenamtlich tätigen Vorstands mit der Geschäftsstelle lief sehr gut. Gut eingespielte Teams in den Kommissionen des Vorstands wie auch auf der Geschäftsstelle und effiziente Sitzungen ermöglichten ein gutes Vorankommen in den verschiedenen anspruchsvollen Projekten.

Ron Steiger Präsident SGE

Titelbild: Mitwirkungsverfahren Winzerhalde

INHALT

V O R W O R T	2
JAHRESBERICHT 2015	4
FINANZBERICHT 2015	9
Lagebericht	
Jahresrechnung	
Bilanz	
Erfolgsrechnung	
Gewinnverwendung	
Anhang	
Bericht der Revisionsstelle	
Mittelflussrechnung	
BESTAND AN WOHNUNGEN UND GEWERBERÄUMEN	20
G E N O S S E N S C H A F T S O R G A N E	22
GESCHÄFTSSTELLE	23



72. GENERALVERSAMMLUNG

Donnerstag, 9. Juni 2016

KONGRESSHAUS ZÜRICH, GARTENSAAL Tram 2, 5, 8, 9, 11 / Bus 161, 165 bis Zürich, Bürkliplatz

18.15 Uhr Türöffnung: 18.45 Uhr Nachtessen: 20.30 Uhr Beginn:

3

JAHRESBERICHT 2015

Der Vorstand der SGE beschloss an seiner Sitzung vom 8. Juli 2015, das «Genossenschaftsjahr» mit dem Kalenderjahr zu harmonisieren – bis anhin dauerte Ersteres jeweils von Juli bis Juni. Die Harmonisierung macht die Jahresplanung und die Kommunikation einfacher. Als erste sichtbare Folge betrachtet der vorliegende Jahresbericht das gesamte Jahr 2015. Da über das erste Halbjahr bereits berichtet wurde, fallen die entsprechenden Teile hier etwas kürzer aus. Als weitere Folge wurde das Datum der Generalversammlung vorverschoben – auf Anfang statt Ende Juni.



Umzug der Geschäftstelle Ende Okober

2015 stand ganz im Zeichen aufwendiger (Bau-)Projekte. Die Ersatz- und Neubauprojekte Letzigraben und Obsthaldenstrasse wurden weiterentwickelt. Die Planung der Sanierung Winzerhalde wurde fortgeführt und ergänzt mit einem Mitwirkungsverfahren für die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung. Die Sanierung der Siedlung Überland wurde abgeschlossen und das Gestaltungsplanverfahren für die Siedlung Pünt in Egg vorangetrieben. Der Aufwand für die Planung dieser Bauprojekte war hoch, auch Bewirtschafterinnen und Mieterbetreuung wurden stark gefordert. Die verschiedenen Projekte haben gezeigt, dass in den Siedlungen der SGE einige Menschen leben, die bei solchen Sanierungen in unterschiedlicher Form Unterstützung benötigen.

Neben den Bauprojekten und dem Tagesgeschäft beschäftigten sich Vorstand und Geschäftsstelle mit weiteren Projekten, wie der Organisation von genossenschaftsübergreifenden Veranstaltungen, dem Umzug der Geschäftsstelle und der strategischen Weiterentwicklung der SGE.

BAUPROJEKTE

Schachenmatt, Dietikon

Der Neubau in Dietikon wurde im Sommer 2014 bezogen, aufwendige baurechtliche Nacharbeiten zogen sich bis ins darauffolgende Jahr. Es galt, noch verschiedene Landabtretungsgeschäfte mit der Gemeinde abzuschliessen (Radweg, öffentlicher Fussweg).

Per Ende 2015 konnte die Bauabrechnung erstellt werden; die Kosten liegen rund zwei Prozent tiefer als veranschlagt.

Obsthaldenstrasse, Zürich

Im April standen die Sieger des Architekturwettbewerbs für das jüngste SGE-Projekt fest: Das von Schneider Studer Primas GmbH vorgelegte Projekt für eine Siedlung mit mehr als 100 Wohnungen, Kindergarten mit Betreuung und Gewerbeflächen in Zürich-Affoltern überzeugte die Jury am meisten. Anschliessend wurde es in einer Überarbeitungsrunde in verschiedenen Punkten angepasst und weiterentwickelt. An der Generalversammlung wurde ausführlich darüber informiert. Im Herbst wurden die Aufträge an die Planer (Architekten und diversen Fachplaner) vergeben und die Planungsphase Vorprojekt in Angriff genommen. Das ausgearbei-

tete Vorprojekt wird die Grundlage für die definitive Baurechtsvergabe durch den Gemeinderat der Stadt Zürich bilden.

Überlandstrasse. Zürich

Die massvolle Erneuerung der 52 Wohnungen begann im März 2015. Es wurden die Liftanlagen und Elektroinstallationen sowie die Beleuchtung der Treppenhäuser und allgemeinen Räume erneuert, Küchen und Bäder instand gesetzt und mit neuen, stromsparenden Geräten aus- bzw. umgerüstet, da die Stadt 2017 die Gasversorgung einstellt. Innen- und Aussenanstriche wurden aufgefrischt, und die Umgebung wurde mit neuen Unterständen und einer Vogelinsel aufgewertet. Die neuen, einheimischen Pflanzen konnten wegen der anhaltenden Hitze erst später im Jahr gesetzt werden. Gemäss der Bauabrechnung liegen die Kosten unter dem veranschlagten Betrag, so dass die Mietzinse nur moderat steigen werden.

Letzigraben, Zürich

Die Planung für die Ersatzneubauten am Letzigraben musste 2015 mehrfach angepasst werden. Als am 5. Mai 2015 die Baubewilligung für die beiden siebengeschossig geplanten Ersatzneubauten eintraf, war bereits klar, dass man das Projekt würde überarbeiten müssen. Der auf dem Nachbargrundstück geplante Neubau sollte gestalterisch in die SGE-Siedlung integriert werden. Im Juni wurde beschlossen, für die beiden SGE-Häuser und das Nachbargebäude eine gemeinsame Tiefgarage zu bauen; dem dafür notwendigen Landabtausch stimmten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der SGE an der Generalversammlung 2015 zu.

Für die neue Baueingabe mit der gemeinsamen Tiefgarage erhöhte man zudem das Haus 2 auf 8 Stockwerke; dies wurde möglich aufgrund einer Änderung der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich. Die Baubewilligung für das angepasste Projekt erfolgte am 21. Dezember 2015.

Durch die gemeinsame Planung mit der Hochhaus und Immobilien AG (seit 22.12.2015 Stiftung Gemeinnütziger Wohnungsbau Letzigraben) konnten Kosten gespart und im Bereich Architektur Synergien genutzt werden. Andererseits wurde der Planungprozess komplexer und dauerte länger, weshalb sich der Baubeginn um sieben Monate verschiebt. Um einen Leerstand zu vermeiden und die Häuser sinnvoll zu nutzen, beschloss der Vorstand der SGE, die Siedlung für diese Zeit dem Verein Jugendwohnnetz zu vermieten (mehr dazu auf Seite 7).



Ersatzneubauten mit Neubau auf Nachbargrundstück am Letzigraben Zürich



Sanierung und Aufwertung der Strasse bei der Siedlung Unterdorf Dänikon

Es wurde zudem beschlossen, im neuen Letzigraben den Wohnungsmix um 16 stationäre Pflegeplätze sowie zwei Kurzaufenthaltsplätze für pflegebedürftige betagte Menschen zu erweitern. Diese werden an den Trägerverein der Krankenstation Schimmelstrasse vermietet, der auf der Suche nach neuen Räumen an die SGE gelangt war. Der Trägerverein verfügt über alle notwendigen Bewilligungen und einen Leistungsauftrag der Stadt Zürich.

Pünt, Egg

Für die Siedlung Pünt in Egg konnte ausgehend von der Testplanung ein Richtprojekt als Grundlage für den Gestaltungsplan ausgearbeitet werden. Ende 2015 lag der Gestaltungsplan mit den entsprechenden Vorschriften im Entwurf vor. Aufgrund der komplexen Eigentümerverhältnisse innerhalb des Perimeters wird sich der Ersatzneubau der Siedlung Pünt jedoch deutlich verzögern.

Winzerhalde, Zürich

Auch die Vorarbeiten für die Instandsetzung der Siedlung Winzerhalde erwiesen sich als aufwendiger als vorgesehen. Im ersten Quartal wurde beschlossen, ein Mitwirkungsverfahren für die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung durchzuführen, um ihre Anliegen anzuhören – für die SGE ein Pilotprojekt. Aufgrund der Ergebnisse des Verfahrens sowie Vorgaben der Denkmalpflege wurde die Ausgestaltung des Projekts in verschiedenen Punkten angepasst, dennoch erfolgte die Baueingabe termingerecht im dritten Quartal. Im November wurden zudem die Baukosten durch den Vorstand bewilligt, sodass mit der Instandsetzung in bewohntem Zustand plangemäss Anfang 2016 begonnen werden kann.

Unterdorf, Dänikon

Die Alte Landstrasse in Dänikon, an der die Siedlung Unterdorf liegt, wurde 2015 saniert und aufgewertet. Da ein Teil der Strasse der SGE gehört, hatte die Genossenschaft ein Mitspracherecht und musste einen Teil der Kosten übernehmen. Die Gemeinde Dänikon sanierte die Werkleitungen, neu werden Meteor- und Abwasser getrennt abgeführt. Zudem wurde ein durchgehendes Trottoir gebaut und die Strassenränder wurden stärker begrünt. Verengungen und Erhöhungen in der Strasse reduzieren die Fahrgeschwindigkeit.

AKQUISITIONEN

Die SGE erwarb im Berichtsjahr rund 7000 m² Bauland im Entwicklungsgebiet Niderfeld in Dietikon. Bis 2020 wird für das gesamte Gebiet ein Gestaltungsplan erarbeitet, und in einem Quartierplan werden die Parzellen so umgelegt, dass Flächen entstehen, die sich sinnvoll bebauen lassen. Die Entwicklung konkreter Projekte wird frühestens 2018 beginnen. Spätestens 2020 wird das Gebiet Niderfeld direkt von der Limmattalbahn erschlossen, deren Bau das Volk im 4. Quartal 2015 zugestimmt hat.

NACHHALTIGKEIT

Nachhaltiges Bauen kann in der Schweiz mit verschiedenen Labels zertifiziert werden. Die letzten beiden SGE-Neubauten, Limmatblick und Schachenmatt, sowie die Sanierungen Glanzenberg und Schönegg wurden jeweils nach dem Energie-Label «Minergie Standard» zertifiziert. Einen Schritt weiter will man beim Ersatzneubau Letzigraben und beim Neubau Obsthaldenstrasse gehen: Dort strebt die SGE die Minergie-P-Eco-Zertifizierung an. Im Unterschied zum Minergie-Standard sind Minergie-P-Bauten noch besser gedämmt und berücksichtigen auch die in den Baustoffen enthaltene graue Energie. Der Zusatz «Eco» steht für ein langfristig gesundes Wohnklima.

Eine Weiterentwicklung der Minergie-Labels ist der ganzheitliche «Standard nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS), der neben dem Energieverbrauch alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – also Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft – berücksichtigt. Zurzeit wird ein Label entwickelt, mit dem sämtliche Gebäudetypen zertifiziert werden können. Die SGE verfolgt diese Entwicklung mit Interesse und wird entsprechende Zertifizierungen anstreben.

Bereits im Geschäftsbericht 2014 wurde über den Abschluss des Projekts zur Optimierung des Energieverbrauchs berichtet. Eine zentrale Erkenntnis aus diesem Projekt ist, dass die angestrebte Einheitstemperatur von 21 °C in allen Wohnungen nur bedingt umgesetzt werden kann. Daher hat die SGE entschieden, die Temperaturregelung etwas flexibler zu gestalten.

Die fünf Solarstromanlagen, die auf SGE-Siedlungen installiert sind, produzierten 2015 rund 180'000 kWh Strom und versorgten so 40 Familienhaushalte mit Energie.



SGE-Flohmarktfest, Limmatblick Dietikon



Herbstretraite mit Vorstand und Geschäftsführung der SGE

SIEDLUNGSBEGEHUNG

Von der Siedlungsbegehung in der Siedlung Hirzenbach – durchgeführt im Frühling 2015 – wurde im Geschäftsbericht 2014 berichtet. Die Mieterinnen und Mieter der 2014 instand gesetzten Kleinwohnungen wurden nach ihren Erfahrungen mit der Sanierung in bewohntem Zustand sowie nach ihrer Zufriedenheit mit dem Ergebnis befragt. Unter anderem aufgrund der Ergebnisse wurde für die Sanierung der Siedlung Winzerhalde ein Mitwirkungsverfahren für die Bewohnerinnen und Bewohner durchgeführt.

ENTWICKLUNGEN

GROSSE PROJEKTE FÜR DIE SGE

Die Vorbereitungen für den Ersatzneubau Letzigraben, der Umzug der Geschäftsstelle, der Ersatz der Verwaltungssoftware, das Mitwirkungsverfahren für die Sanierung Winzerhalde sowie die SGE-Anlässe Flohmarkt, Schifffahrt und die Vorbereitungen für das Abschiedsfest Letzigraben standen 2015 im Zentrum und absorbierten einen massgeblichen Teil der Ressourcen.

KONSOLIDIERUNG DER STRUKTUREN

Für die Geschäftsstelle war 2015 ein Jahr der Konsolidierung. Die neuen Strukturen und Prozesse bewährten sich, und die Personalwechsel hielten sich im Rahmen. Martin Lechleitner und Sergio Rodríguez ersetzten Daniel Kieser und Roger Rüthemann in der Hauswartung. Philippe Zingg wurde für ein Jahr befristet als Projektleiter technisches Facility Management (TFM) angestellt, in erster Linie, um umfassende Siedlungschecklisten und Leistungsverzeichnisse zu erstellen sowie den Umzug der Geschäftsstelle vom Letzigraben nach Schlieren zu organisieren.

Die Nachfolge der Bewirtschafterin Joseline Bertschinger, welche die verdiente Pensionierung erreichte, übernahm Claudia Affolter. Jelena Bassini (ehem. Vuckovic) trat im zweiten Halbjahr ihren Mutterschaftsurlaub an und wurde in dieser Zeit von Marcel Notter vertreten. Kurz vor Ende 2015 stiess Nicole Orobitg zum Bewirtschaftungsteam. Dieses wurde neu in zwei Zweierteams ge-

gliedert. Jeweils eine Bewirtschafterin und eine Sachbearbeiterin sind gemeinsam für einen Teil der Siedlungen zuständig. Diese Aufstellung hat zwei Vorteile: Stellvertretungen sind einfach zu organisieren, da neben der Bewirtschafterin auch die Sachbearbeiterin über die anstehenden Aufgaben Bescheid weiss und die Genossenschafterinnen und Genossenschafter aus den Siedlungen kennt. Ausserdem ermöglicht die SGE so, dass sich die Sachbearbeiterinnen im Beruf (on the job) und schulisch (z.B. Fachausweis Immobilienbewirtschafterin) weiterentwickeln können, bis sie selbst die Funktion einer Bewirtschafterin ausüben können – dies je nachdem auch innerhalb der SGE.

FINANZEN UND VERWALTUNG

Ab 1.1.2016 wird die neue Verwaltungssoftware Abalmmo eingesetzt. Das erforderte im Berichtsjahr sehr viel Vorbereitungs- und Testaufwand. Davon betroffen waren vor allem die Abteilungen Finanzen und Bewirtschaftung.

Anfang Dezember orientierten Vorstand und Geschäftsstelle an einer Veranstaltung über die Mietzins- und Finanzpolitik der SGE. Rund 130 interessierte Genossenschafterinnen und Genossenschafter liessen sich über die finanzielle Lage der SGE, ihre Abhängigkeiten von der Wirtschaftskonjunktur sowie über die Mechanik der Kostenmiete ins Bild setzen. Im Anschluss an die Information konnten sie die temporären Büros der Geschäftsstelle besichtigen und bei einem Apéro mit anregenden Gesprächen den Abend beschliessen.

MEHR ZEIT FÜR STRATEGIE IM VORSTAND

Die Entflechtung der Aufgaben von Vorstand und Geschäftsstelle machte sich 2015 weiter bemerkbar; die Belastung der Vorstandsmitglieder nahm leicht ab, der Fokus der Vorstandsarbeit verlagerte sich zu strategischen und grundsätzlichen Fragen.

Der Vorstand traf sich 2015 zu neun Sitzungen; der Aufwand für die verschiedenen Kommissionen war wie bereits 2014, als sie eingeführt wurden, unterschiedlich hoch. So traf sich die Planungs- und Baukommission (PBKO) zu zehn, die Finanzkommission (FIKO) zu neun, die Geschäftskommission (GEKO) zu vier und die Mitglieder-



2. SGE-Senioren-Schifffahrt mit gut 120 Teilnehmenden



SGE-Informationsverantstaltung Mietzins- und Finanzpolitik

und Mieterkommission (MIKO) zu zwei Sitzungen. Zusätzlich zog sich der Vorstand zur jährlichen Herbstretraite zurück und führte zusammen mit der Geschäftsstelle die Siedlungsbegehung der Siedlung Hirzenbach durch.

An der Generalversammlung im Sommer trat René Manz nach 14 Jahren Vorstandstätigkeit zurück. Sein Einsatz für die SGE wurde im Jahresbericht 2014 gewürdigt. Da bereits an der Generalversammlung 2014 drei neue Mitglieder in den Vorstand gewählt worden waren, musste kein neues Mitglied gefunden werden.

Dass sich der Vorstand mehr Zeit für Meinungsbildung und strategische Fragestellungen nehmen soll und will, ist seit einigen Jahren ein Thema. Diesem Ziel kam die SGE 2015 einen grossen Schritt näher. An Vorstandssitzungen konnte vermehrt über strategische und übergeordnete Themen diskutiert werden, und an der Herbstretraite wurde intensiv an der Vision und am Leitbild der SGE gearbeitet – dies als Auftakt zum Strategieprozess, der 2016 weitergeführt wird.

BEWEGUNG AM LETZIGRABEN

Die Vorbereitungen für den Ersatzneubau waren auch abgesehen von den baulichen Projektveränderungen personalintensiv.

Claudia Weik, neben ihrer Rolle als SIKO-Verantwortliche auch zuständig für Mitgliederbetreuung & Soziales, unterstützte diversee Haushalte in verschiedenen Fragen und half, gute Lösungen zu finden. Zusammen mit den Bewirtschafterinnen begleitete sie zahlreiche Um- und Wegzüge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern aus der Siedlung, die Ende Januar 2016 geräumt sein musste.

Als klar wurde, dass am Letzigraben mit einer Verzögerung des Baubeginns zu rechnen ist, musste möglichst rasch eine Zwischennutzung gefunden werden. Die Gebäude sollten auf keinen Fall über Monate leer stehen. Die SGE packte die Gelegenheit für eine Zusammenarbeit mit dem Verein Jugendwohnnetz (Juwo), der die Wohnungen an Studierende, junge Menschen in prekären Umständen sowie – in Kooperation mit der Asyl-Organisation Zürich (AOZ) – Flüchtlinge untervermietet. Die Gebäude werden dem Verein Juwo zu einem reduzierten Preis überlassen; Juwo übernimmt die gesamte Vermietung und Betreuung, dadurch hält sich der Aufwand für die SGE in Grenzen.

Auch die Geschäftsstelle musste ihre Büros am Letzigraben räumen. Die Suche nach geeigneten und bezahlbaren Räumlichkeiten für die Geschäftsstelle war in der momentanen Marktsituation nicht allzu schwierig. Das Gesamtpaket der Büros an der Zürcherstrasse 109 in Schlieren überzeugte. Dank der tatkräftigen Unterstützung von Philippe Zingg konnte die Geschäftsstelle Mitte Oktober mit begrenztem Aufwand für die Mitarbeitenden umziehen.

PILOTPROJEKT MITWIRKUNG

Das Mitwirkungsverfahren für Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Winzerhalde forderte den Projektleiter Christian Zopfi und die zuständige Bewirtschafterin Elisa Lo Drago stark. Die SGE erhofft sich mehr Akzeptanz und bessere Lösungen von der Mitwirkung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter bei Instandsetzungsprojekten, von denen sie direkt betroffen sind. Der Prozess ist jedoch aufwendig. Für die Instandsetzung der Siedlung Winzerhalde wurden zwei Workshops unter externer Leitung sowie eine Informationsveranstaltung durchgeführt, die auch vorbereitet, kommuniziert und nachbearbeitet werden mussten. Zwei wesentliche Erkenntnisse aus diesem Pilotprojekt sind, dass a) die Möglichkeiten und Grenzen der Mitwirkung zu Beginn sehr klar formuliert werden müssen und b) die Mitwirkung möglichst früh in der Planungsphase angesetzt werden muss. Die SGE wird bei künftigen Bauvorhaben beide Punkte berücksichtigen.

KOMMUNIKATION

In der Zufriedenheitsbefragung 2013 kam deutlich zum Ausdruck, dass die Genossenschafterinnen und Genossenschafter schriftliche Kommunikation bevorzugen und ein Grossteil am liebsten Gedrucktes liest. Daher kommuniziert die SGE konsequent sowohl physisch auf Papier wie auch über die Website. 2015 wurden neben dem Geschäftsbericht zwei Mitgliedermagazine «SGE Kultur», zwei «SGE-Mietinfos» sowie verschiedene Flyer, Plakate und Informationsschreiben versandt. Anfang 2015 wurde zudem die neue Website der SGE aufgeschaltet, die viele positive Rückmeldungen auslöste. Die SGE möchte mit einer attraktiven Kommunikation Aktivitäten der Mitglieder und die Teilnahme an genos-



71. Generalversammlung im Stadion Letzigrund

senschaftlichen Anlässen fördern. Wie wichtig sachgerechte und regelmässige Informationen sind, belegt eine aktuelle Studie der Universität Freiburg: Für die 1500 teilnehmenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter stand das Informationsbedürfnis an zweiter Stelle hinter dem Bedürfnis nach Sicherheit.

GENOSSENSCHAFT LEBEN

In allen Siedlungen fanden im Lauf des Jahres Feste und Treffen statt, meist mit Leckereien aus aller Welt, oft mit Musik. Der SGE-Flohmarkt richtete sie an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter und fand Ende Mai bei schönstem Wetter in der Siedlung Limmatblick, Dietikon, statt. Leider haben nicht so viele Interessierte wie erwartet den Weg in den Limmatblick gefunden. Doch die Anwesenden verbrachten einen gemütlichen Tag zusammen. Die vorgängige Velo-Entrümpelungs-Aktion war jedoch ein voller Erfolg. Die besitzerlosen Velos wurden am Flohmi verkauft und spülten trotz tiefer Verkaufspreise 1210 Franken in die Kasse. Der Betrag wurde dem SGE-Sozialfonds gutgeschrieben.

Ende September wurde zum zweiten Mal eine SGE-Seniorenschifffahrt durchgeführt. Mit rund 120 zufriedenen Teilnehmerinnen und Teilnehmern war sie – wie die erste 2013 – ein voller Erfolg.

Ein herzliches Dankeschön allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle, Vorstandsmitgliedern und Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die dazu beigetragen haben, dass die SGE auch 2015 gut auf Kurs war, sich weiterentwickeln konnte und dass das genossenschaftliche Leben in den Siedlungen gepflegt wurde!

MUTATIONEN

WOHUNGSWECHSEL	2015	2014
Siedlungen		
Letzigraben, Zürich	55	18
Hirzenbach, Zürich	10	15
Überland, Zürich	7	3
Giessächer, Geroldswil-Fahrweid	5	6
Brunau, Weiningen-Fahrweid	7	4
Pünt, Egg	9	7
Glanzenberg, Dietikon	11	8
Haupt, Dänikon	6	4
Unterdorf, Dänikon	7	5
Gutstrasse, Zürich	12	6
Winzerhalde, Zürich	2	3
Schönegg, Dietikon	2	3
Am Wasser, Zürich	4	۷
Limmatblick, Dietikon	5	1
Untere Reppisch, Dietikon	3	C
Schachenmatt, Dietikon	4	40
TOTAL	149	127
Davon Umsiedlungen	30	23
ANZAHL WOHNUNGEN UND GEWERBE	2015	2014
Wohnungen	940	940
Gewerberäume	4	4
ANZAHL GENOSSENSCHAFTER/-INNEN	2015	2015
Genossenschafter/-innen	1259	1318
Übrige Genossenschafter/-innen	122	120

TODESFÄLLE

Im Jahr 2015 sind folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter verstorben. Die SGE drückt den Angehörigen ihr herzliches Beileid aus.

Milena Nussbaum, Gutstrasse 228, 8055 Zürich

Paula Müller, Püntstrasse 4, 8132 Egg

Karl Wirth, Hirzenbachstrasse 11, 8051 Zürich

Louise Ragozzino, Glanzenbergstrasse 12, 8953 Dietikon

Werner Zuberbühler, Glanzenbergstrasse 28, 8953 Dietikon

Sebastiana Bertozzi, Glanzenbergstrasse 28, 8953 Dietikon

Melitta Lötscher, Hirzenbachstrasse 11, 8051 Zürich

FINAN7BFRICHT 2015

LAGEBERICHT

Dieser Lagebericht sollte zusammen mit dem Jahresbericht auf Seite 4 gelesen werden. Im Jahresbericht wurde detailliert auf die verschiedenen laufenden und zukünftigen Projekte der SGE eingegangen.

Bemerkungen zur Jahresrechnung

Die vorliegende Jahresrechnung wurde erstmals nach den neuen Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahresangaben der Bilanz und der Erfolgsrechnung an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst.

BILANZ

Aktiven

Die Bilanzsumme hat um 7'354'889 Franken (+3,6%) auf 209'187'065 Franken zugenommen.

Mit einem Bestand an Flüssigen Mitteln von 3'921'635 Franken verfügt die SGE über eine komfortable Liquiditätssituation. Das Ziel ist, genügend Flüssige Mittel zu haben, um kurzfristig anfallende Ausgaben zu decken. Der Bestand an Flüssigen Mitteln deckt zum einen die kurzfristig erwarteten Rechnungen, die unter der passiven Rechnungsabgrenzung zurückgestellt sind, zum anderen die im 1. Quartal 2016 erwarteten Rechnungen für Planungs- und Bauaktivitäten des 1. Quartals 2016, speziell für das Sanierungsprojekt Winzerhalde sowie die Bauprojekte Letzigraben und Obsthaldenstrasse (Planungskosten).

Das Anlagevermögen verzeichnet im Berichtsjahr eine Zunahme um 7'181'959 Franken (+3,6%). Dies ist hauptsächlich auf die neu akquirierte Landreserve Niderfeld und den wertvermehrenden Anteil der Sanierung der Siedlung Überland zurückzuführen.

Passiven

Das kurzfristige Fremdkapital der SGE hat 2015 um 85,1% oder 4'136'187 Franken zugenommen. Die Zunahme betrifft hauptsächlich die kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten. Das langfristige Fremdkapital hat 2015 um 4,3% oder 8'196'793 Franken zugenommen. Die Zunahme resultiert hauptsächlich aus der Aufnahme von Hypotheken für die Bautätigkeit und die Zuweisung an den Erneuerungsfonds inklusive der Siedlung Schachenmatt.

Der Erneuerungsfonds weist per 31.12.2015 einen Bestand von 29'240'300 Franken auf. Er erhöhte sich im Berichtsjahr um die getätigten Einlagen von 2'468'000 Franken (+9,2%). Der steuerbefreite Bestand beträgt maximal 39,7 Millionen Franken (15% des Gebäudeversicherungswertes von 264,7 Millionen Franken).

Erfolgsrechnung

Auch im Geschäftsjahr 2015 konnte ein moderater Gewinn von 142'981 Franken ausgewiesen werden. Der Vorstand schlägt der Generalversammlung eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals von 2% vor. Nach der Zuweisung an die gesetzlichen Reserven von 20'000 Franken ergibt sich ein Gewinnvortrag auf die neue Rechnung von 11'948 Franken.

Im Geschäftsjahr 2015 hat der betriebliche Gesamtnettoertrag um 3,3% oder 409'612 Franken zugenommen. Diese Zunahme ist hauptsächlich auf die erstmalige ganzjährige Vermietung der Siedlung Schachenmatt zurückzuführen.

Für die Sanierung Überland wurde der werterhaltende Anteil (1,3 Millionen Franken) über die Erfolgsrechnung abgeschrieben. Für die Siedlung Schachenmatt wurde im 2015 erstmalig eine Zuweisung in den Erneuerungsfonds getätigt und Abschreibungen vorgenommen. Der Büro- und Verwaltungsaufwand sowie die Kosten für die Siedlungskommissionen, der Aufwand der Organe und der übrige betriebliche Aufwand konnten leicht gesenkt werden.

Auf dem Buchwert der Siedlung Letzigraben konnte eine weitere zusätzliche Abschreibung über 340'000 Franken vorgenommen werden.

Durch die höheren Hypotheken und den zusätzlichen Aufwand für die bestehenden SWAP-Geschäfte aufgrund der Negativzinsen weist die SGE für das Jahr 2015 einen 11% oder 314'566 Franken höheren Finanzaufwand aus als 2014.

Der periodenfremde Erfolg hat im Vergleich zum Vorjahr um 506'017 Franken zugenommen, was hauptsächlich auf aktivierte Bauzinsen im Rahmen der Bauabrechnung des Neubauprojektes Schachenmatt aus der Bauzeit von 2011 bis 2014 zurückzuführen ist.

Der Steueraufwand konnte wiederum durch die Entnahme aus dem Mietzinsausgleichsfonds reduziert werden. Beim Mietzinsausgleichsfonds handelt es sich um versteuerte Mittel.

DURCHFÜHRUNG EINER RISIKOBEURTEILUNG

Die SGE hat in ihrem Führungssystem ein Risikomanagement integriert. Das Risikomanagement dient unter anderem dazu, Risiken jeglicher Art rechtzeitig zu erkennen und dem Vorstand, Massnahmen zu deren Vermeidung zu ermöglichen. Im Finanzbereich dient es vor allem dazu, finanzielle Risiken möglichst zu vermeiden. Das Interne Kontrollsystem wird jährlich auf Verbesserungen oder veränderte Bedingungen geprüft und allenfalls überarbeitet.

Der Vorstand macht jährlich eingehende Risikoanalysen und bewertet die als wesentlich erkannten Risiken nach Eintrittswahrscheinlichkeit und möglichen Folgen für die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund. Mit entsprechenden Massnahmen arbeitet der Vorstand daran, die erkannten Risiken zu vermeiden, eventuelle Folgen zu vermindern und falls möglich durch entsprechende Versicherungsverträge abzusichern.

Am 9.9. 2015 hat der Vorstand die periodische Risikobeurteilung mit Massnahmenplänen durchgeführt.

ZUKUNFTSAUSSICHTEN

Durch den Neubau der Siedlung Letzigraben reduziert sich der Ertrag aus Mieteinnahmen bis zum Frühjahr 2019 um jährlich rund 700'000 Franken. Die Sanierung der Siedlung Winzerhalde, der Start des Baus der neuen Siedlung Letzigraben und das Vorantreiben der Planungsarbeiten für die Obsthalde sowie die Siedlung Pünt, fordern in den nächsten Jahren beachtliche finanzielle wie auch personelle Ressourcen. Im Frühjahr 2016 wird die Rückzahlung des Umweltdarlehens der ZKB über 5'000'000 Franken für die Siedlung Glanzenberg fällig.

Zürich, 6. April 2016

Jérôme Gaberell, Geschäftsführer der SGE Nicole Bucher, Leiterin Finanzen & Controlling/HR

JAHRESRECHNUNG

BILANZ in Franken

Files File	Aktiven			31.12.2015		31.12.2014	Veränderung
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Aktive Rechnungsabgrenzung 3,1							in %
Aktive Rechnungsabgrenzung 3.1				3'921'635		3'543'460	10,7
Umlaufvermögen	-			7'113		12'850	-44,7
Finanzaniagen		3.1		747'798		947'305	- 21,1
Mobile Anlagen 3.3 1111'281 178'288 -37.6 Immobilien 3.4 225'988'586 202'05'2886 17.8 1.8 .f. Ameritsationskonten -8'49'2388 -8'123'221 11'284'665 12.9 Baukonten 3.5 10'488'429 25'381'713 -8.7 Immaterielte Anlagen 3.6 12'3802 6.694 17.86'86 Immaterielte Anlagen 3.6 12'3802 6.694 17.86'86 Inmaterielte Anlagen 204'510'519 197'328'560 3.6 Nicht einbezahltes Genosenschaftskapital 209'187'065 201'832'176 3.6 Total Aktiven 209'187'065 201'832'176 3.6 Total kitien aus Lieferungen und Leistungen 38.3'927 25'5469 9.3 Kurzfristige verzinstliche Verbindlichkeiten 93'334 60'357 5.4 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten 93'334 60'357 5.4 Langfristige verzinstliche Verbindlichkeiten 93'334 60'357 5.4 Langfristige verzinstliche Verbindlichkeiten 93'34'88'8'94'8	Umlaufvermögen			4'676'546		4'503'616	3,8
Immobilion	Finanzanlagen	3.2		398'294		453'950	-12,3
	Mobile Anlagen	3.3		111'281		178'268	-37,6
Amortisationskonten	Immobilien	3.4	225'968'586		202'052'886		11,8
193'379'198	./. Amortisationskonten		-24'097'000		-22'645'000		6,4
Baukonten 3.5 10'488'429 25'381'713 -58.7 Immaterielle Anlagen 3.6 123'802 6'694 174.96 Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital 9'515 23'270 -59.1 Anlagevermögen 204'510'519 197'328'560 3.6 Total Aktiven 209'187'065 201'832'176 3.6 Passiven 31.12.2015 31.12.2014 Veränderung Passiven 31.12.2015 31.12.2014 Veränderung Passiven 383'927 255'469 59.3 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten 5'840'400 1'005'100 481.1 Ubrige kurzfristige Verbindlichkeiten 93'3334 60'357 54.6 Passive Rechungsabgrenzung 3.7 2'677'122 3'537'670 -24.3 Kurzfristiges Fremdkapital 8'994'783 4'858'596 85.1 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten -Darlehenskasse 3.8 17'488'871 17'142'531 2.0 Hypotheken und Darlehen 3.9 145'262'195 144'642'595 0.4 Rückstellungan 776'984 849'431 -8.5 Miletzinsausgleichsfonds 3.10 328'815 400'208 -17.8 Personalfürsorgefonds 3.10 80'000 80'000 0.0 Baufonds 3.10 80'000 80'000 0.0 Erneuerungsfonds 3.10 80'000 80'000 80'000 0.0 Ern	./. Heimfallkonten		-8'492'388		-8'123'221		4,5
Immaterielle Anlagen 3.6 123'802 6'694 1749,6 Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital 9'515 23'270 -59.1 Anlagevermögen 204'510'519 197'328'560 3.6 Total Aktiven 209'187'065 201'832'176 3.6 Passiven 31.12.2015 31.12.2014 Veränderung 1.0 % Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 383'927 255'469 50.3 % Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten 5'840'400 1'005'100 481.1				193'379'198		171'284'665	12,9
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital 9'515 23'270 -59,1	Baukonten	3.5		10'488'429		25'381'713	-58,7
Anlagevermögen 204'510'519 197'328'560 3,6	Immaterielle Anlagen	3.6		123'802		6'694	1749,6
Passiven 31.12.2015 31.12.2014 Veränderung	Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital			9'515		23'270	-59,1
Passiven 31.12.2015 31.12.2014 Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 383°927 255°469 50.3 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten 5°840′400 1°005°100 481.1 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten 93°334 60°357 54.6 Passive Rechnungsabgrenzung 3.7 2°677'122 3°537'670 −24.3 Kurzfristiges Fremdkapital 8'994'783 4'858'596 85.1 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten 58'94'783 4'858'596 85.1 Langfristige verzinstliche Verbindlichkeiten 58'94'783 17'142'531 2.0 Hypotheken und Darlehen 3.9 145'262'195 144'642'595 0.4 Rückstellungen 776'984 849'431 -8.5 - Mietzinsausgleichsfonds 3.10 328'815 400°208 -17.8 - Sozialfonds 3.10 268'169 269'223 -0.4 - Personalfürsorgefonds 3.10 80'000 80'000 0.0 - Baufonds 3.10 100'000 100'000 <td>Anlagevermögen</td> <td></td> <td></td> <td>204'510'519</td> <td></td> <td>197'328'560</td> <td>3,6</td>	Anlagevermögen			204'510'519		197'328'560	3,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten 383'927 255'469 50,3 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten 5'840'400 1'005'100 481.1 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten 93'334 60'357 54.6 Passive Rechnungsabgrenzung 3.7 2'677'122 3'537'670 -24.3 Kurzfristiges Fremdkapital 8'994'783 4'858'596 85,1 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten -Darlehenskasse 3.8 17'488'871 17'142'531 2.0 Hypotheken und Darlehen 3.9 145'262'195 144'642'595 0,4 Rückstellungen 776'984 849'431 -8.5 - Mietzinsausgleichsfonds 3.10 328'815 400'208 -7.7 - Sozialfonds 3.10 328'8169 269'223 -0,4 - Personalfürsorgefonds 3.10 80'000 80'000 0,0 - Baufonds 3.10 100'000 100'000 0,0 - Erneuerungsfonds 3.10 29'240'300 26'772'300 9,2	Total Aktiven			209'187'065		201'832'176	3,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten 383'927 255'469 50,3 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten 5'840'400 1'005'100 481.1 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten 93'334 60'357 54.6 Passive Rechnungsabgrenzung 3.7 2'677'122 3'537'670 -24.3 Kurzfristiges Fremdkapital 8'994'783 4'858'596 85,1 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten -Darlehenskasse 3.8 17'488'871 17'142'531 2.0 Hypotheken und Darlehen 3.9 145'262'195 144'642'595 0,4 Rückstellungen 776'984 849'431 -8.5 - Mietzinsausgleichsfonds 3.10 328'815 400'208 -7.7 - Sozialfonds 3.10 328'8169 269'223 -0,4 - Personalfürsorgefonds 3.10 80'000 80'000 0,0 - Baufonds 3.10 100'000 100'000 0,0 - Erneuerungsfonds 3.10 29'240'300 26'772'300 9,2							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 383'927 255'469 50,3 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten 5'840'400 1'005'100 481,1 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten 93'334 60'357 54,6 Passive Rechnungsabgrenzung 3.7 2'677'122 3'537'670 -24,3 Kurzfristiges Fremdkapital 8'994'783 4'858'596 85,1 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten -Darlehenskasse 3.8 17'488'871 17'142'531 2.0 Hypotheken und Darlehen 3.9 145'262'195 144'642'595 0,4 Rückstellungen 776'984 849'431 -8.5 - Mietzinsausgleichsfonds 3.10 328'815 400'208 -17,8 - Sozialfonds 3.10 28'169 26'7223 -0,4 - Personalfürsorgefonds 3.10 80'000 80'000 0,0 - Baufonds 3.10 29'240'300 26'772'300 9,2 Langfristiges Fremdkapital 192'768'350 189'406'857 1,8 Genossenschaftskapital	Passiven			31.12.2015		31.12.2014	Veränderung
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten 5'840'400 1'005'100 481.1 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten 93'334 60'357 54.6 Passive Rechnungsabgrenzung 3.7 2'677'122 3'537'670 -24.3 Kurzfristiges Fremdkapital 8'994'783 4'858'596 85.1 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten -Darlehenskasse 3.8 17'488'871 17'142'531 2,0 - Hypotheken und Darlehen 3.9 145'262'195 144'642'595 0,4 Rückstellungen 776'984 849'431 -8.5 - Mietzinsausgleichsfonds 3.10 328'815 400'208 -17.8 - Sozialfonds 3.10 268'169 269'223 -0,4 - Personalfürsorgefonds 3.10 80'000 80'000 0,0 - Baufonds 3.10 100'000 100'000 26'772'300 9,2 Langfristiges Fremdkapital 192'768'350 189'406'857 1,8 Genossenschaftskapital 6'420'900 6'577'000 -2,4 Gesetzliche Gewinnvortrag <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>in %</td>							in %
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten 93'334 60'357 54.6 Passive Rechnungsabgrenzung 3.7 2'677'122 3'537'670 -24.3 Kurzfristiges Fremdkapital 8'994'783 4'858'596 85,1 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten -Darlehenskasse 3.8 17'488'871 17'142'531 2,0 Hypotheken und Darlehen 3.9 145'262'195 144'642'595 0,4 Rückstellungen 776'984 849'431 -8.5 - Mietzinsausgleichsfonds 3.10 328'815 400'208 477.8 - Sozialfonds 3.10 288'169 269'223 -0,4 - Personalfürsorgefonds 3.10 80'000 80'000 0,0 Baufonds 3.10 100'000 100'000 26'772'300 9,2 Langfristiges Fremdkapital 192'768'350 189'406'857 1,8 Genossenschaftskapital 6'420'900 6'577'000 -2,4 Gesetzliche Gewinnreserven 840'000 820'000 2,4 Gewinnvortrag 20'051	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			383'927		255'469	50,3
Passive Rechnungsabgrenzung 3.7 2'677'122 3'537'670 -24.3	Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			5'840'400		1'005'100	481,1
Kurzfristiges Fremdkapital 8'994'783 4'858'596 85,1 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten 3.8 17'488'871 17'142'531 2,0 Hypotheken und Darlehen 3.9 145'262'195 144'642'595 0,4 Rückstellungen 776'984 849'431 -8.5 · Mietzinsausgleichsfonds 3.10 328'815 400'208 -17.8 · Sozialfonds 3.10 268'169 269'223 -0,4 · Personalfürsorgefonds 3.10 80'000 80'000 0,0 · Baufonds 3.10 100'000 100'000 0,0 Erneuerungsfonds 3.10 29'240'300 26'772'300 9.2 Langfristiges Fremdkapital 192'768'350 189'406'857 1,8 Genossenschaftskapital 6'420'900 6'577'000 -2,4 Gesetzliche Gewinnreserven 840'000 820'000 2,4 Gewinnvortrag 20'051 25'352 Jahresgewinn 142'981 163'032 144'371 169'723 -3,9 <td< td=""><td>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</td><td></td><td></td><td>93'334</td><td></td><td>60'357</td><td>54,6</td></td<>	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			93'334		60'357	54,6
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Darlehenskasse 3.8 Hypotheken und Darlehen 3.9 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Darlehenskasse 3.8 Hypotheken und Darlehen 3.9 Langfristiges Price verzinsliche Verbindlichkeiten 3.9 Langfristiges verzinsliche Verbindliche Ve	Passive Rechnungsabgrenzung	3.7		2'677'122		3'537'670	-24,3
Darlehenskasse 3.8 17'488'871 17'142'531 2,0 Hypotheken und Darlehen 3.9 145'262'195 144'642'595 0,4 Rückstellungen 776'984 849'431 -8.5 - Mietzinsausgleichsfonds 3.10 328'815 400'208 -17.8 - Sozialfonds 3.10 268'169 269'223 -0,4 - Personalfürsorgefonds 3.10 80'000 80'000 0,0 - Baufonds 3.10 100'000 100'000 0,0 Erneuerungsfonds 3.10 29'240'300 26'772'300 9,2 Langfristiges Fremdkapital 192'768'350 189'406'857 1,8 Genossenschaftskapital 6'420'900 6'577'000 -2,4 Gesetzliche Gewinnreserven 840'000 820'000 2,4 Gewinnvortrag 20'051 25'352 144'371 169'723 -3,9 Eigenkapital 7'423'932 7'566'723 -1,9	Kurzfristiges Fremdkapital			8'994'783		4'858'596	85,1
Hypotheken und Darlehen 3.9 145'262'195 144'642'595 0,4 Rückstellungen 776'984 849'431 -8.5 • Mietzinsausgleichsfonds 3.10 328'815 400'208 -17,8 • Sozialfonds 3.10 268'169 269'223 -0,4 • Personalfürsorgefonds 3.10 80'000 80'000 0,0 • Baufonds 3.10 100'000 100'000 26'772'300 9,2 Erneuerungsfonds 3.10 29'240'300 26'772'300 9,2 Langfristiges Fremdkapital 192'768'350 189'406'857 1,8 Genossenschaftskapital 6'420'900 6'577'000 -2,4 Gesetzliche Gewinnreserven 840'000 820'000 2,4 Gewinnvortrag 20'051 25'352 2 Jahresgewinn 142'981 163'032 144'371 169'723 -3,9 Eigenkapital 7'423'932 7'566'723 -1,9	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten						
Rückstellungen 776'984 849'431 -8.5 · Mietzinsausgleichsfonds 3.10 328'815 400'208 -17,8 · Sozialfonds 3.10 268'169 269'223 -0,4 · Personalfürsorgefonds 3.10 80'000 80'000 0,0 · Baufonds 3.10 100'000 100'000 26'772'300 9,2 Erneuerungsfonds 3.10 29'240'300 26'772'300 9,2 Langfristiges Fremdkapital 192'768'350 189'406'857 1,8 Genossenschaftskapital 6'420'900 6'577'000 -2,4 Gesetzliche Gewinnreserven 840'000 820'000 2,4 Gewinnvortrag 20'051 25'352 -3,9 Jahresgewinn 142'981 163'032 144'371 169'723 -3,9 Eigenkapital 7'423'932 7'566'723 -1,9		3.8		17'488'871		17'142'531	2,0
⋅ Mietzinsausgleichsfonds 3.10 328'815 400'208 -17,8 ⋅ Sozialfonds 3.10 268'169 269'223 -0,4 ⋅ Personalfürsorgefonds 3.10 80'000 80'000 0,0 ⋅ Baufonds 3.10 100'000 100'000 26'772'300 9,2 Erneuerungsfonds 3.10 29'240'300 26'772'300 9,2 Langfristiges Fremdkapital 192'768'350 189'406'857 1,8 Genossenschaftskapital 6'420'900 6'577'000 -2,4 Gesetzliche Gewinnreserven 840'000 820'000 2,4 Gewinnvortrag 20'051 25'352 Jahresgewinn 142'981 163'032 144'371 169'723 -3,9 Eigenkapital 7'423'932 7'566'723 -1,9	· Hypotheken und Darlehen	3.9		145'262'195		144'642'595	0,4
· Mietzinsausgleichsfonds 3.10 328'815 400'208 -17,8 · Sozialfonds 3.10 268'169 269'223 -0,4 · Personalfürsorgefonds 3.10 80'000 80'000 0,0 · Baufonds 3.10 100'000 100'000 26'772'300 9,2 Langfristiges Fremdkapital 192'768'350 189'406'857 1,8 Genossenschaftskapital 6'420'900 6'577'000 -2,4 Gesetzliche Gewinnreserven 840'000 820'000 2,4 Gewinnvortrag 20'051 25'352 Jahresgewinn 142'981 163'032 144'371 169'723 -3,9 Eigenkapital 7'423'932 7'566'723 -1,9	Rückstellungen			776′984		849'431	-8.5
• Personalfürsorgefonds 3.10 80'000 80'000 0.0 • Baufonds 3.10 100'000 100'000 26'772'300 9.2 Erneuerungsfonds 3.10 29'240'300 26'772'300 9.2 Langfristiges Fremdkapital 192'768'350 189'406'857 1,8 Genossenschaftskapital 6'420'900 6'577'000 -2,4 Gesetzliche Gewinnreserven 840'000 820'000 2,4 Gewinnvortrag 20'051 25'352 2 Jahresgewinn 142'981 163'032 144'371 169'723 -3,9 Eigenkapital 7'423'932 7'566'723 -1,9	· Mietzinsausgleichsfonds	3.10	328'815		400'208		
Baufonds 3.10 100'000 100'000 0,0 Erneuerungsfonds 3.10 29'240'300 26'772'300 9,2 Langfristiges Fremdkapital 192'768'350 189'406'857 1,8 Genossenschaftskapital 6'420'900 6'577'000 -2,4 Gesetzliche Gewinnreserven 840'000 820'000 2,4 Gewinnvortrag 20'051 25'352 25'352 Jahresgewinn 142'981 163'032 144'371 169'723 -3,9 Eigenkapital 7'423'932 7'566'723 -1,9	· Sozialfonds	3.10	268'169		269'223		-0,4
Erneuerungsfonds 3.10 29'240'300 26'772'300 9,2 Langfristiges Fremdkapital 192'768'350 189'406'857 1,8 Genossenschaftskapital 6'420'900 6'577'000 -2,4 Gesetzliche Gewinnreserven 840'000 820'000 2,4 Gewinnvortrag 20'051 25'352 25'352 Jahresgewinn 142'981 163'032 144'371 169'723 -3,9 Eigenkapital 7'423'932 7'566'723 -1,9	· Personalfürsorgefonds	3.10	80'000		80,000		0,0
Langfristiges Fremdkapital 192'768'350 189'406'857 1,8 Genossenschaftskapital 6'420'900 6'577'000 -2,4 Gesetzliche Gewinnreserven 840'000 820'000 2,4 Gewinnvortrag 25'352 Jahresgewinn 142'981 163'032 144'371 169'723 -3,9 Eigenkapital 7'423'932 7'566'723 -1,9	· Baufonds	3.10	100'000		100'000		0,0
Langfristiges Fremdkapital 192'768'350 189'406'857 1,8 Genossenschaftskapital 6'420'900 6'577'000 -2,4 Gesetzliche Gewinnreserven 840'000 820'000 2,4 Gewinnvortrag 25'352 Jahresgewinn 142'981 163'032 144'371 169'723 -3,9 Eigenkapital 7'423'932 7'566'723 -1,9	Erneuerungsfonds	3.10		29'240'300		26'772'300	9,2
Gesetzliche Gewinnreserven 840'000 820'000 2,4 Gewinnvortrag 20'051 25'352 Jahresgewinn 142'981 163'032 144'371 169'723 -3,9 Eigenkapital 7'423'932 7'566'723 -1,9	Langfristiges Fremdkapital			192'768'350		189'406'857	
Gesetzliche Gewinnreserven 840'000 820'000 2,4 Gewinnvortrag 20'051 25'352 <td>Genossenschaftskapital</td> <td></td> <td></td> <td>6'420'900</td> <td></td> <td>6'577'000</td> <td>-2.4</td>	Genossenschaftskapital			6'420'900		6'577'000	-2.4
Gewinnvortrag 20'051 25'352 Jahresgewinn 142'981 163'032 144'371 169'723 -3,9 Eigenkapital 7'423'932 7'566'723 -1,9	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·						
Jahresgewinn 142'981 163'032 144'371 169'723 -3,9 Eigenkapital 7'423'932 7'566'723 -1,9			20'051		25'352		,
Eigenkapital 7'423'932 7'566'723 -1,9				163'032		169'723	-3,9
Total Passiven 209'187'065 201'832'176 3,6							
	Total Passiven			209'187'065		201'832'176	3,6

			2015		2014	Veränderung
						in %
Mietzinseinnahmen brutto	4.1		-13'346'740		-12'937'128	3,2
./. Mietzinsausfälle			92'410		120'100	-23,1
Nebenkostenertrag	4.2		-668'408		-647'059	3,3
Übriger betrieblicher Ertrag			-107'934		-118'904	-9,2
= Betrieblicher Gesamtnettoertrag			-14'030'672		-13'582'991	3,3
Unterhalt und Reparaturen			1'246'389		1'415'343	-11,9
Übriger Aufwand Liegenschaften			2'821'588		2'478'967	13,8
· Nebenkostenaufwand	4.3	1'111'853		1'106'730		0,5
· Aufwand Fahrzeuge		39'348		55'842		-29,5
· Versicherungen		122'956		119'697		2,7
· Erweiterter Unterhalt/Planungskosten		1'339'050		1'005'290		33,2
· Aufwand nebenamtliche Mitarbeiter		208'381		191'408		8,9
		200 00.		.,,		-,-
Personalaufwand Betrieb	4.4		673'833		617'847	9,1
Einlagen			2'837'167		2'696'088	5,2
· Einlage Erneuerungsfonds	3.9	2'468'000		2'329'000		
· Einlage Heimfallkonto	3.9	369'167		367'088		
= Betrieblicher Nettoerfolg			-6'451'695		-6'374'746	1,2
Aufwand Verwaltung			2'046'446		1'933'627	5,8
· Büro- und Verwaltungsaufwand		351′502	2 040 440	369'246	1 /33 02/	-4,8
· Aufwand Siedlungskommissionen		78'768		111'917		-29,6
· Aufwand Organe	4.5	218'581		232'108		-27,8 -5,8
· Personalaufwand Geschäftsstelle	4.4	1'389'574		1'209'041		-3, <i>8</i> 14,9
· Übriger betrieblicher Aufwand	4.4	8'021		11'315		-29,1
			415041405		41/0/100/	
Abschreibungen	, ,	4 / //405	1'596'125	00'00'	1'434'386	11,3
· Abschreibungen mobile und immaterielle Anlagen		144'125		89'386		61,2
- Abschreibungen Liegenschaften = Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	3.10	1'452'000	-2'809'124	1'345'000	-3'006'733	8,0 -6,6
= beti leusei gebilis voi Ziliseli uliu Steuei li			-2 007 124		-3 000 733	-0,0
Finanzaufwand			3'167'827		2'853'261	11,0
Finanzertrag			-280		-4'037	-93,1
Periodenfremder Erfolg			-533'949		-27'932	1811,6
= Jahresergebnis vor Steuern			-175'526		-185'441	-5,3
Steuern			32'545		41'070	
= Jahresgewinn			-142'981		-144'371	-1,0

Antrag des Vorstands an die Generalversammlung

Jahresgewinn 2015	142'981
Gewinnvortrag Vorjahr SGE	20'051
Bilanzgewinn zuhanden Generalversammlung	163'032

Gewinnverwendung

Gewinnanteilquote der Genossenschafter	
(2,0 % Zins des einbezahlten Genossenschaftskapitals)	131'084
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	20'000
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	11'948
Total Gewinnverwendung	163'032

LIEGENSCHAFTENWERT

per 31. Dezember 2015, in Franken

Liegenschaften	Etappe	Anzahl Wohnungen u. Gewerbe	Jahr 1947.	Asse- kuranz- summe	Netto- anlage- kosten	davon Land- kosten	Buchwert
Letzigraben, Zürich	1, 2, 11	80	1947, 1972, 1996	18'066'000	7'269'000	205'350	3'501'000
Hirzenbach, Zürich	3	81	1958	18'840'000	17'405'492	482'680	14'626'492
Überland, Zürich	4	52	1960	9'851'300	6'440'360	571′900	4'877'360
Giessächer, Geroldswil-Fahrweid	5	57	1961	14'087'500	6'631'847	343'200	4'830'847
Brunau, Weiningen-Fahrweid	6	50	1968	13'572'000	8'181'395	854'040	6'347'395
Pünt, Egg	7, 15	64	1968	14'997'000	7'785'056	1'221'200	5'885'056
Glanzenberg, Dietikon	8, 10	116	1969, 1972	35'627'900	33'111'680	1'690'000	28'618'680
Haupt, Dänikon	9	52	1971	12'053'100	9'845'369	556'560	8'126'369
Unterdorf, Dänikon	12	54	1975	14'411'800	9'609'636	823'070	7'534'636
Gutstrasse, Zürich	13	110	1979	31'890'000	23'516'454	Baurecht	19'094'456
Winzerhalde, Zürich	14	43	1984	17'860'000	14'504'135	Baurecht	11'783'058
Schönegg, Dietikon	16	32	1973	8'555'000	8'205'607	482'000	7'123'607
Am Wasser, Zürich	17	62	1999	22'675'000	21'561'078	Baurecht	20'211'766
Untere Reppisch, Dietikon	18	8	2002	2'640'800	3'239'673	450'000	2'908'673
Limmatblick, Dietikon	19	42	2011	14'987'000	23'336'769	3'071'416	22'727'769
Schachenmatt, Dietikon	20	40	2014	13'200'000	22'381'447	5'482'641	22'254'447
Überlandstrasse 329, Zürich	_	1	2014	1'381'500	2'943'588	1'889'600	2'927'588
Total 2015		944	*	264'695'900	225'968'586	18'123'657	193'379'198
Total 2014		904	*	250'885'500	202'052'886	12'641'016	171'284'665

Diese Liegenschaften sind als Sicherheit für die Hypotheken verpfändet.

* Index ab 1. 1. 2009 = 1025

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde erstmals nach den neuen Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahresangaben der Bilanz und der Erfolgsrechnung an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst. Bezüglich der Jahresrechnung 2014 gelten jedoch unverändert die an der Generalversammlung vom 26. Juni 2015 abgenommenen Zahlen. Aufgrund der neuen Darstellungsform sind zudem einzelne Werte nur bedingt mit den aktuellen Zahlen vergleichbar.

2. Angewandte Grundsätze

Die Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- und Herstellkosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach den steuerlich zulässigen Sätzen und den Richtlinien der Stadt Zürich.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Mietern (Genossenschaftern) werden als Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bezeichnet und zu Nominalwerten ausgewiesen. Auf die Separierung der Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Genossenschaftern und Nicht-Genossenschaftern wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Gemäss Reglement der Darlehenskasse dienen die Einlagen in die Darlehenskasse der langfristigen Finanzierung der Liegenschaften der SGE. Trotz der Minimaleinlagefrist von sechs Monaten hat die Darlehenskasse einen langfristigen Charakter und wird unter dem langfristigen Fremdkapital ausgewiesen.

Hypotheken und Darlehen werden – selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen wurden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Zur Finanzierung von Grossrenovationen wird ein Erneuerungsfonds gemäss den Bestimmungen der Stadt Zürich geäufnet (in der Regel 1 Prozent des Gebäudeversicherungswertes). Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet.

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand aufgeführt.

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

in Franken

Aktive Rechnungsabgrenzung	2015	2014	Veränderung in %
Aktive Rechnungsabgrenzung	71'439	107'231	-33,4
Mietzinsforderungen	19'542	27'325	-28,5
Heizkosten	656'818	812'749	-19,2
Total aktive Rechnungsabgrenzung	747'798	947'305	-21,1
Finanzanlagen	2015	2014	Veränderung in %
ZKB «Mietzinsausgleichsfonds»	334'293	422'950	-21,0
Wertschriften	64'001	31'000	106,5
Total Finanzanlagen	398'294	453'950	-12,3
Mobile Anlagen	2015	2014	Veränderung in %
Mobiliar/Büromaschinen	50'874	60'653	-16,1
EDV-Hardware	17'935	49'050	-63,4
Fahrzeuge	7'136	21'601	-67,0
Maschinen und Geräte FM	35'336	46'964	-24,8
Total mobile Anlagen	111'281	178'268	-37,6

		2015	2014	Veränderung in %
		148'263'261	129'932'984	14,1
Land im Baurecht		59'581'668	59'478'886 189'411'870	0,2
e		207'844'929		9,7
		18'123'657	12'641'016	43,4
Total Gebäude und Grundstücke		225'968'586	202'052'886	11,8
ionskonten		-24'097'000	-22'645'000	6,4
onten		-8'492'388	-8'123'221	4,5
ilien		193′379′198	171'284'665	12,9
		2015	2014	Veränderung in %
Zürich – Planung/Ersatzneul	bau	3'734'192	2'306'785	61,9
<u>=</u>		4'718'897	-	-
rich – Vorstudie/Sanierung		-	250'895	-100,0
oldswil – Landreserve		1	1	0,0
asse, Dänikon – Aufwertung S	trassenraum	147'163	4'691	3037,4
ürich – Vorstudie/Neubau		967'744	417'202	132,0
tt, Dietikon – Neubau		-	22'151'140	-100,0
, Zürich – Vorstudie/Sanierun	ıg	725'464	83'239	771,5
Machbarkeitsstudie/Neubau		194'968	167'761	16,2
ten		10'488'429	25'381'713	-58,7
e Anlagen		2015	2014	Veränderung in %
e		123'802	6'694	1749,6
erielle Anlagen		123'802	6'694	1749,6
nnungsabgrenzung		2015	2014	Veränderung in %
nungsabgrenzung		1'259'739	2'000'017	-37,0
lter Mietzins		841'748	965'317	-12,8
kontozahlungen		563'926		2,1
en Tankrevisionen		11'709		-42,0
Rechnungsabgrenzung		2'677'122	3'537'670	-24,3
Darlehenskasse	1.1.2015	Rückzüge	Einlagen	31.12.2015
sse	17'142'531	1'684'220	2'030'561	17'488'871
n der Genossenschafterinne	n und Genossenschafte	r wurde im Jahr 2015 v	vie folgt verzinst:	
.12.2015	1,25%			
/ Darlehen Dritte	1.1.2015	Amortisation	Erhöhung	31.12.2015
	122'487'000	21'165'000	11'325'000	112'647'000
nd Darlehen				
nd Darlehen eken und Darlehen Dritte	23'160'695	805'100 21'970'100	16′100′000 27′425′000	38'455'595 151'102'595
	e und Grundstücke ionskonten inten ilien Zürich – Planung/Ersatzneul aienweg, Dietikon) – Landres rich – Vorstudie/Sanierung oldswil – Landreserve asse, Dänikon – Aufwertung S ürich – Vorstudie/Neubau itt, Dietikon – Neubau i, Zürich – Vorstudie/Sanierun Machbarkeitsstudie/Neubau iten e Anlagen e erielle Anlagen inungsabgrenzung inungsabgrenz	e und Grundstücke ionskonten inten Zürich – Planung/Ersatzneubau aienweg, Dietikon) – Landreserve rich – Vorstudie/Sanierung oldswil – Landreserve asse, Dänikon – Aufwertung Strassenraum ürich – Vorstudie/Neubau tt, Dietikon – Neubau , Zürich – Vorstudie/Sanierung Aachbarkeitsstudie/Neubau iten Anlagen e Anlagen e Prielle Anlagen anungsabgrenzung lter Mietzins Akontozahlungen len Tankrevisionen a Rechnungsabgrenzung Darlehenskasse 1.1.2015 sse 17.142'531 In der Genossenschafterinnen und Genossenschafte 1.2.2015 1,25%	Land im Baurecht 59'581'668 207'844'929 18'123'657 e und Grundstücke 225'968'586 225'9	Land im Baurecht e 207:844'929 189'411'870 181'23'657 12'641'016 e und Grundstücke 225'968'586 202'052'886 ionskonten 2-24'097'0000 -22'645'0000 inten 24'92'388 -8'123'221 ittien 193'379'198 171'284'665 2015 2014 Zürich - Planung/Ersatzneubau 3'734'192 2'306'785 aienweg, Dietikon] - Landreserve 4'718'897 - rich - Vorstudie/Sanierung - 250'895 oldswit - Landreserve 1 1 1 1'0'16'16'11'11'11'11'11'11'11'11'11'11'11'

	Finanzierungsinstrumente	1.1.2015	Amortisation	Erhöhung	31.12.2015
	Festhypotheken/Darlehen	12'920'695	159'800	-	12'760'895
	LIBOR-Hypotheken	126'757'000	21'465'000	6'725'000	112'017'000
	EGW-Anleihen	0	-	20'700'000	20'700'000
	Fonds de Roulement	5'970'000	345'300	-	5'624'700
	Total Hypotheken und Darlehen Dritte	145'647'695	21'970'100	27'425'000	151'102'595
	davon kurzfristig				5'840'400
	SWAP	70'000'000	-	-	70'000'000
3.10	Entwicklung Amortisations-	1.1.2015	Entnahmen	Einlagen	31.12.2015
	und Heimfallkonten und Fonds				
	Amortisationskonten	22'645'000	-	1'452'000	24'097'000
	Heimfallkonten	8'123'221		0 / 0 / 4 / 5	
		0 123 221	_	369'167	8'492'388
	Erneuerungsfonds	26'772'300	-	2'468'000	8'492'388
			-		
	Erneuerungsfonds		- 81'216		
	Erneuerungsfonds Übrige Fonds:	26'772'300	- 81'216 13'190	2'468'000	29'240'300
	Erneuerungsfonds Übrige Fonds: Mietzinsausgleichsfonds	26'772'300 400'208		2'468'000 9'823	29°240°300 328°815

- 3.11 Der Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter oder abgetretenen Aktiven beträgt 172'761'645 Franken. Per 31.12.2014 betrug der Gesamtbetrag 172'701'645 Franken. Bei den eigenen Verpflichtungen handelt es sich ausschliesslich um grundpfandgesicherte Hypotheken und Darlehen und Baurechtszinsen.
- 3.12 Es gibt keine Hinweise auf Eventualverbindlichkeiten.
- 3.13 Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 15. März 2016 sind keine wesentliche Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2015 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

4. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung

in Franken

Mietzinseinnahmen brutto	2015	2014	Veränderung in %
Wohnungen	12'225'084	11'839'292	3,3
Parkplätze	918'904	902'209	1,9
Nebenräume	124'752	124'127	0,5
Gewerberäume	78'000	71′500	9,1
Total Mietzinseinnahmen brutto	13'346'740	12'937'128	3,2

Die Zunahme der Mietzinseinnahmen von 409'612 Franken (+3,2%) ist hauptsächlich auf die erstmalige ganzjährige Vermietung der Siedlung Schachenmatt zurückzuführen.

Nebenkostenertrag	2015	2015	Veränderung in %
TV-Pauschale	277'824	274'661	1,2
Waschküchenstrom	83'068	88'964	-6,6
Treppenhausreinigung	258'514	245'556	5,3
Beitrag für Siedlungsaktivitäten	49'003	37'878	29,4
Total Nebenkostenertrag	668'408	647'059	3,3
Nebenkostenaufwand	2015	2014	Veränderung in %
TV-Gebühren	299'724	292'439	2,5
Allgemeinstrom	174'974	164'813	6,2
Wasser/Abwasser	440'487	439'529	0,2
Kehrichtgebühren	95'049	93'719	1,4
Garten- und Umgebungspflege	101'619	116'229	-12,6
Total Nebenkostenaufwand	1'111'853	1'106'730	0,5
Personalaufwand	2015	2014	Veränderung in %
Bruttolöhne	1'790'971	1'642'823	9,0
Sozialleistungen	400'653	298'521	34,2
./. Aktivierte Eigenleistungen/Interne Umlage	-232'690	-229'913	1,2
Übriger Personalaufwand	104'472	115'458	-9,5
Total Personalaufwand	2'063'407	1'826'888	12,9

Die Kosten für Weiterbildung betragen 2,8% der Bruttosalärkosten.

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Zunahme der Mitarbeiterzahl im Jahr 2015 geht in erster Linie auf eine Mutterschaftsvertretung, Überschneidungen bei Stellenwechsel und Pensionierung sowie die auf ein Jahr befristete Stelle des Projektleiters Facility Management zurück.

19

16

18,8

Aufwand Organe	2015	2014	Veränderung in %
Honorare/Sitzungsgelder Vorstand	91'369	91'012	0,4
Aufwand Generalversammlung	66'518	73'980	-10,1
Aufwand Revisionsstelle	27'561	26'989	2,1
Übriger Aufwand Organe	33'132	40'127	-17,4
Total Aufwand Organe	218'581	232'108	-5,8
Entschädigung Baukommissionen	20'423	38'887	-47,5

^{4.6} Die Abschreibungen der mobilen Anlagen und der immateriellen Anlagen wurden im Geschäftsjahr 2015 von degressiv auf linear umgestellt, und wo notwendig wurde die Abschreibungsdauer angepasst.



KPMG AG Audit Badenerstrasse 172 CH-8004 Zürich

Postfach CH-8036 Zürich Telefon +41 58 249 31 31 Telefax +41 58 249 44 06 www.kpmg.ch

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der

Siedlungsgenossenschaft Eigengrund Zürich, Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 10 bis 16 wiedergegebene Jahresrechnung der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund Zürich, bestehend aus Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang, für das am 31. Dezember 2015 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 2015 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 und Art. 11 RAG) 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 Verteilung des Reinertrages sowie die Führung des Genossenschafterverzeichnisses dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Reto Benz Zugelassener Revisionsexperte Leitender Revisor

Zürich, 6. April 2016

12.8

Martin Löber
Zugelassener Revisionsexperte

KPMG AG ist eine Konzemgesellschaft der KPMG Holding AG und Mitglied des KPMG Netzwerks unabhängiger Mitgliedsfirmen, der KPMG International Coperative ("KPMG International"), einer juristischen Person schweizerischen Rechts. Alle Rechte vorbehalten.



Fonds Flüssige Mittel

Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit	2015	2014	Veränderung in %
Carrier in Carabifficials	143	144	1.0
Gewinn im Geschäftsjahr	1'965	1'801	-1,0
Abschreibungen	1'338	1'003	9,1 33,4
Direktabschreibungen ab Baukonten	0	1 003	33,4
Entnahmen aus Erneuerungsfonds Einlagen in Fonds	2′390	2'268	5,4
Cashflow			<u> </u>
Cashitow	5'836	5'217	11,9
Veränderungen in Forderungen, Verbindlichkeiten, Abgrenzungen	-392	1'807	-121,7
Total Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit	5'444	7'024	-22,5
Mittelfluss aus Investitionstätigkeit	2015	2014	Veränderung in %
Investitionen	-10'587	-14'749	28,2
Total Mittelfluss aus Investitionstätigkeit	-10'587	-14'749	-28,2
Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit	2015	2014	Veränderung in %
Aufnahme Mittel Darlehenskasse (netto)	346	713	-51,4
Aufnahme Hypothekardarlehen (netto)	5'455	7'752	-29,6
Veränderung Sozialfonds	-4	6	-161,7
Äufnung Mietzinsausgleichsfonds	10	10	2,5
Veränderung Genossenschaftskapital (netto)	-156	283	-155,2
Verzinsung Genossenschaftskapital	-130	-127	2,0
Total Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit	5'521	8'637	-36,1
Total Veränderung Flüssige Mittel	378	911	-58,5
Flüssige Mittel Anfang Jahr	3'543	2.633	34,6
Flüssige Mittel Ende Jahr	3'922	3'543	10,7
Total Veränderung Flüssige Mittel	378	911	-58,5

Die Mittelflussrechnung ermöglicht dem Betrachter, die Herkunft und die Verwendung der verfügbaren Mittel und die finanzielle Situation der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund einfacher zu beurteilen.

Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit

Im Berichtsjahr hat sich der Cashflow von 5'217'000 auf 5'444'000 Franken erhöht. Diese Zunahme entspricht ungefähr den zusätzlichen Einnahmen durch die erstmalige ganzjährige Vermietung der Siedlung Schachenmatt. Der Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 7'024'000 auf 5'444'000 Franken reduziert. Diese Reduktion ist zu einem grossen Teil auf die tieferen passiven Rechnungsabgrenzungen zurückzuführen. Die Abschreibungen und die Einlagen in den Erneuerungsfonds sind 2015 höher ausgefallen als 2014, da 2015 für die Siedlung Schachenmatt erstmalig eine Abschreibung und eine Fondszuweisung getätigt worden sind. 2015 konnte das Sanierungsprojekt Überland abgeschlossen werden, was sich mit 1'338'000 Franken Direktabschreibungen im Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit niedergeschlagen hat. Als Folge der Abschreibungsstrategie der Siedlung Letzigraben, Zürich, wurde eine weitere ausserordentliche Abschreibung von 340'000 Franken getätigt.

Mittelfluss aus Investitionstätigkeit

Im Mittelfluss aus Investitionstätigkeit widerspiegelt sich hauptsächlich der Kauf der Landreserve Maienfeld Dietikon (Niderfeld). Weitere Investitionen wurden im Bereich Planung für die Renovation der Siedlung Winzerhalde und die Neubauprojekte Letzigraben und Obsthalde getätigt.

Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2015 wurden netto 5'455'000 Franken an Hypotheken aufgenommen. Diese dienten hauptsächlich dem Kauf der Landreserve Maienfeld Dietikon (Niderfeld) und der Finanzierung der Sanierung der Siedlung Überland.

Veränderung der Flüssigen Mittel

Insgesamt hat 2015 der Bestand an Flüssigen Mitteln um 378'000 Franken zugenommen. Mit dem neuen Saldo von 3'922'000 per Ende 2015 ist sichergestellt, dass für laufende Ausgaben und anstehende Investitionen ausreichend Geldmittel zur Verfügung stehen.

BESTAND AN WOHNUNGEN UND GEWERBERÄUMEN

Liegenschaften	Anzahl Wohnungen u. Gewerbe	1-Zimmer	1½-Zimmer	2-Zimmer	2½-Zimmer	
Letzigraben, Zürich	80			8		
Hirzenbach, Zürich	81	9		18		
Überland, Zürich	52	1		13		
Giessächer, Geroldswil-Fahrweid	57			7		
Brunau, Weiningen-Fahrweid	50			10	3	
Pünt, Egg	64				3	
Glanzenberg, Dietikon	116			7	7	
Haupt, Dänikon	52				12	
Unterdorf, Dänikon	54				10	
Gutstrasse, Zürich	110			10	56	
Winzerhalde, Zürich	43		3		4	
Schönegg, Dietikon	32				16	
Am Wasser, Zürich	62	2	0	8	2	
Untere Reppisch, Dietikon	8	0	0	0	-	
Limmatblick, Dietikon	42	0	0	5	-	
Schachenmatt, Dietikon	40	0	0	0	14	
Überlandstrasse 329	1					
Total Wohnungen/Gewerberäume 2015	944	12	3	86	127	



Untere Reppisch, Dietikon



Schachenmatt, Dietikon



Giessächer, Geroldswil-Fahrweid



Brunau, Weiningen-Fahrweid



Unterdorf, Dänikon



Haupt, Dänikon



_immatblick, Dietikon



Schönegg, Dietikon

3-Zimmer	3½-Zimmer	4-Zimmer	4½-Zimmer	5-Zimmer	5½-Zimmer	davon subventionierte Wohnungen	davon Gewerberäume
60		12					
	27	18	9				
12	22	4					
33		14		3			
10	9		12		6		
11	26		24				
33	26		36		7		
	24		16				
	26		8		10		
0	16	0	24	0	4	10	
	8		17		11		
		16					
1	13	0	23	0	10	21	3
3	0	4	0	1		4	
0	11	0	18	0	8	8	
0	16	0	9	0	1	8	
							1
163	224	68	196	4	57	51	4







Letzigraben, Zürich



Gutstrasse, Zürich



Obsthalden, Zürich – Bauprojekt



Winzerhalde, Zürich



Überland, Zürich



Am Wasser, Zürich



Hirzenbach, Zürich



Pünt, Zürich

GENOSSENSCHAFTSORGANE

VORSTAND

PRÄSIDENT

Ronald Steiger

Finanz-, Geschäftskommission



VIZEPRÄSIDENTIN

Lelia Bollinger

Planungs- & Bau-, Mitglieder- & Mieterkommission



Monika Anwander

Finanz-, Geschäftskommission



STÄDTISCHER DELEGIERTER

Albin Hässig

Planungs-& Baukommission



Lucas Neff

Geschäfts-, Mitglieder- & Mieterkommission



Edgardo Rosa

Mitglieder- & Mieterkommission



Lukas Schmid

Planungs- & Baukommission



VORSTANDSASSISTENTIN

Monika Amstad

amstad @eigengrund.ch



REVISIONSSTELLE

GESCHÄFTSJAHR 2015

KPMG AG

Badenerstrasse 172, 8026 Zürich

VORSITZENDE DER SIKO

AM WASSER, ZÜRICH

Deny Fousek

Am Wasser 110g, 8049 Zürich

GIESSÄCHER, GEROLDSWIL/BRUNAU, WEININGEN

Silvia Sguizzarelli

Giessackerstrasse 5, 8951 Fahrweid

GLANZENBERG, DIETIKON

Salvatore Tarone

Glanzenbergstrasse 28, 8953 Dietikon

GUTSTRASSE, ZÜRICH

Verena Lüthi

Gutstrasse 224, 8055 Zürich

HAUPT UND UNTERDORF, DÄNIKON

Karin Itani

Feldstrasse 21, 8114 Dänikon

HIRZENBACH, ZÜRICH

Alexander Grütter

Hirzenbachstrasse 9, 8051 Zürich

LIMMATBLICK, DIETIKON

Peter Voser

Limmatstrasse 1, 8953 Dietikon

PÜNT, EGG

Christian Faner

Püntstrasse 14, 8132 Egg

SCHACHENMATT, DIETIKON

Anita Marjanovic

Schachenmattstrasse 6, 8953 Dietikon

SCHÖNEGG, DIETIKON

Nihat Tiras

Schöneggstrasse 159, 8953 Dietikon

ÜBERLAND, ZÜRICH

Vakant

Überlandstrasse, 8051 Zürich

UNTERE REPPISCH, DIETIKON

Pendent

Untere Reppischstrasse 9, 8953 Dietikon

WINZERHALDE, ZÜRICH

Marianne Schnüriger

Winzerhalde 42, 8049 Zürich

GESCHÄFTSSTELLE

MONTAG BIS DONNERSTAG: 10-12.30 Uhr | 15-17.30 Uhr | Freitag geschlossen

GESCHÄFTSFÜHRER

Jérôme Gaberell

044 404 50 41, gaberell@eigengrund.ch



LEITERIN EMPFANG/ASSISTENZ

Verena Manz

044 404 50 40, v.manz@eigengrund.ch



SIKO, SOZIALES & KULTURELLES

Claudia Weik

044 404 38 51, weik@eigengrund.ch



LEITER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Christian Zopfi (Stv. Geschäftsührer) 044 404 50 45, zopfi@eigengrund.ch



PROJEKTLEITERIN BAUHERR

Barbara Pataky

044 404 38 53, pataky@eigengrund.ch



PROJEKTLEITER TFM

Philippe Zingg

044 404 38 57, zingg@eigengrund.ch



LEITERIN FINANZEN & CONTROLLING/HR

Nicole Bucher

044 404 50 44, bucher@eigengrund.ch



BUCHHALTUNG/DARLEHENSKASSE

Susanne Schudel

044 404 38 55, schudel@eigengrund.ch



LEITER MITGLIEDER & MIETER

René Nussbaumer

044 404 50 48, r.nussbaumer@eigengrund.ch



BEWIRTSCHAFTERIN

Claudia Affolter

044 404 50 46, affolter@eigengrund.ch



BEWIRTSCHAFTERIN

Elisa Lo Drago

044 404 38 52, lodrago@eigengrund.ch



BEWIRTSCHAFTERIN, SACHBEARBEITERIN

Susanne Saier

044 404 50 54, saier@eigengrund.ch



SACHBEARBEITERIN

Jelena Bassini

044 404 50 42, bassini@eigengrund.ch



SACHBEARBEITERIN

Nicole Orobita

044 404 50 43, orobitg@eigengrund.ch



LEITER UNTERHALT & HAUSWARTE

Stefan Koller

044 404 50 47, koller@eigengrund.ch



HAUSWART

Matko Babaja

079 830 70 64, babaja@eigengrund.ch



HAUSWART

Martin Lechleitner

079 536 53 93 lechleitner@eigengrund.ch



HAUSWART

Shyqeri Reshani

079 830 70 56, reshani@eigengrund.ch



HAUSWART

Sergio Rodriguez

079 394 36 84, rodriguez@eigengrund.ch



$\mathsf{HAUSWART}$

Milivoj Velicki

079 738 40 75, velicki@eigengrund.ch



HAUSWARTIN

Corinne Rühle

079 195 83 09, ruehle@eigengrund.ch



Herausgeberin

Siedlungsgenossenschaft Eigengrund c/o Ron Steiger, Am Wasser 110i, 8049 Zürich

Geschäftstelle: Siedlungsgenossenschaft Eigengrund Zürcherstrasse 109, 8952 Schlieren Telefon 044 404 50 40, Fax 044 404 50 49 info@eigengrund.ch, www.eigengrund.ch

Auflage: 1500, April 2016 Text: Barbara Geiser, Zürich Redaktion: Monika Amstad, SGE

Finanzbericht: Nicole Bucher, SGE

Fotos Titelbild und Siedlungen: Thomas Züger, Zürich

Gestaltung: Monika Salzgeber, Zürich Korrektorat: Marcel Voekt, Zürich

Druck: Printoset, Zürich

Formulare, Protokolle, Publikationen, Reglemente, Richtlinien, Statuten und vieles mehr finden Sie auf $\frac{www.eigengrund.ch}{} \rightarrow Dokumente$