



Baugenossenschaft Zurlinden
Geschäftsleitung
Albisriederstrasse 358
8047 Zürich

Zollikon, 6. September 2017

Informationen zur Baugenossenschaft Zurlinden

Sehr geehrte Herren

Danke für Ihr Schreiben vom 15. August 2017. Vorerst möchten wir festhalten, dass wir Ihnen mit unserem Brief vom 13.7.2017 konkrete Fragen gestellt haben und um Zustellung des Geschäftsberichts 2016 baten. Leider haben Sie uns diese Fragen nicht bzw. nur ansatzweise beantwortet und den Geschäftsbericht haben wir ebenfalls nicht erhalten. Ihre allgemein gehaltenen Ausführungen zielen zur Hauptsache darauf hinaus, sich in einem guten Licht darzustellen und auf eine einwandfreie Bonität hinzuweisen. Das ist Ihr gutes Recht, doch lassen wir uns nur durch Fakten überzeugen. Dabei erinnern wir daran, dass Sie in einem völlig intransparenten Verfahren und ohne jegliche demokratische Kontrolle vom Gemeinderat als Baurechtsnehmer ausgewählt wurden. Allein daraus ergeben sich schon sehr viele Fragen. Als lokale Baugenossenschaften, denen der Souverän in der letzten Zeit immer gefolgt ist, sehen wir es als unsere Aufgabe an, die Stimmbürger mit allen relevanten Informationen zu diesem Projekt zu versorgen. Dazu zählen unter anderem Vergleiche zwischen Ihnen und unseren Zolliker Baugenossenschaften. Und da treten grosse ideelle und finanzielle Unterschiede zutage, die wir auch künftig ungeschminkt benennen werden. Damit diese Unterschiede keinen Zweifel zulassen, bitten wir Sie nochmals, unsere Fragen vom 13.7.2017 konkret zu beantworten. Bis dahin gehen wir ohne Ihren Gegenbericht davon aus, dass nachfolgende Zahlen korrekt sind:

Bilanzpositionen in CHF

	31.12.2015	31.12.2016
Fremdkapital	600'551'248	615'578'052
Eigenkapital ohne Erneuerungsfonds	44'790'586	47'836'206
Bilanzsumme	645'341'833	663'414'258
Verhältnis Eigen-zu Fremdkapital	7,45 %	7,77 %

Verhältnis Eigenkapital/Fremdkapital

Erneuerungsfonds (Rückstellungen für künftige Instandstellungsarbeiten) können nicht dem Eigenkapital zugerechnet werden.



Derivate Finanzprodukte

Zinssatz-Swaps	Bilanz per 31.12.2015	Bilanz per 31.12.2016
Kontraktvolumen	256'540'000	noch keine Angaben erhalten
In % des langfristigen Fremdkapitals	43,56 %	
Negativer Wiederbeschaffungswert*)	32'535'632	
In % des Eigenkapitals	72,63 %	

*) Ein negativer Wiederbeschaffungswert bedeutet nichts anderes, als wenn die Zinssatz-Swaps, aus welchen Gründen auch immer, aufgelöst werden müssten, die BG Zurlinden am Stichtag CHF 32.53 Mio. mit Valuta 2 Tage bezahlen müsste. Infolge der Negativzinsen zahlt die BG Zurlinden 3 Mal Zinsen; einmal für die Hypothek, einmal für die Zins-Absicherung und einmal, weil der LIBOR im negativen Bereich fixiert wird.

Natürlich werden wir Ihre Schreiben öffentlich zugänglich machen und diese laufend auf unserer Homepage zusammen mit unserer Korrespondenz einer breiten Öffentlichkeit präsentieren. Der RPK übermitteln wir eine Kopie unserer Korrespondenz zur Kenntnisnahme, da wir der Meinung sind, dass diese Behörde Sie genauer unter die Lupe nehmen müsste. Ebenfalls werden wir gelegentlich auf überregionaler Ebene mit Vertretern von Behörden und Parteien das Gespräch suchen, um herauszufinden, ob sie es als richtig empfinden, dass von der öffentlichen Hand geförderte Baugenossenschaften Zinsderivate einsetzen, die mit grossen finanziellen Risiken behaftet sind.

Für eine präzise Beantwortung unserer Fragen danken wir und bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundlich grüsst
für die Zolliker
Baugenossenschaften Beugi

Markus Meienberg