

## **Jahresbericht 2011 der Genossenschaft Gleis 70**

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Und wieder ist ein Jahr vorbei. Inzwischen schon das 11. Es war ein wichtiges für die Genossenschaft Gleis 70.

Der Umbau wurde mit den Umgebungsarbeiten im Frühjahr abgeschlossen. Wie schon letztes Jahr bekannt, fehlen noch die Liftsanierungen und nächstes oder übernächstes Jahr der Ersatz der Heizung. Der Personenlift entspricht bereits den neuen Sicherheitsvorschriften, die Steuerung des Liftes ist noch verbesserungsfähig. Der grössere Warenlift kommt im Herbst 12 dran, der kleinere folgt ein Jahr später. Dann erst sind wir mit der Sanierung zu Ende.

Für die noch anstehenden Vorhaben sind keine Zinserhöhungen zu erwarten.

Inzwischen haben wir auch eine Abrechnung der Baukosten. Wir haben in den letzten Jahren mit unseren Miteigentümer rund 11 Mio. Franken investiert.

Dies ist zwar einiges mehr als ursprünglich geplant. Aber Nachhaltigkeit hat ihren Preis. Wir sollten mindestens für 20 Jahre oder noch länger Ruhe haben.

Die Mietzinse sind trotz den nachhaltigeren Investitionen seit 2006 wie vorgesehen um ca. 30% gestiegen. Die Qualität der Räume ist stark gestiegen und die Nebenkosten sinken. Hier sind auch dieses Jahr zu Rückzahlungen bis zu 30% zu erwarten.

Wir sind nicht mehr die günstigsten im Land. Unsere Mieten liegen heute und in Zukunft weiter am unteren Rand, was in Zürich für Gewerbebauten bezahlt werden muss.

Dies alles mit der Perspektive, dass es so bleibt oder vielleicht in 10-20 Jahren mit Mietzinsreduktionen gerechnet werden kann. Eine Unwägbarkeit bleiben die Hypothekarzinsen. Zurzeit liegen diese sehr tief. Dies könnte sich längerfristig ändern, aber nicht nur für das Gleis 70. Dann gibt es Zinserhöhungen überall.

Die wichtigsten Ereignisse im vergangenen Jahr waren sicher der Abschluss des Globalmietvertrages und der Ausstieg der Sammelstiftung Nest aus dem Miteigentum.

Der Globalmietvertrag wurde nach nochmaliger Änderung endlich abgesehnet und unterschrieben. Wir sind seit dem 1. April 2011 nun auch juristisch Globalmieter und verantwortlich für eine ganze Reihe von administrativen Arbeiten, wie z.B. Nebenkostenabrechnung, die wir vorher im Auftrag für die Eigentümer gemacht hatten.

Der Wunsch von „Nest“ sich aus dem Miteigentum zurückzuziehen kam für uns recht überraschend. Der Vorstand und auch unsere Partner aus Basel konnten nicht recht nachvollziehen was „Nest“ zu diesem Entschluss brachte. Für uns war es die Gelegenheit unseren Anteil von 20% auf 33.33% zu steigern. Es bedeutete auch, um das entsprechend Eigenkapital einschiessen zu können, nochmals auf Geldsuche zugehen. Auch die Miteigentümergevereinbarung und andere Verträge mussten den neuen Besitzverhältnissen angepasst werden.

Die Erhöhung konnte durch neuen Darlehen aus dem Kreis der Mieter und auch einigen externen Personen finanziert werden. Die Überschreibung im Grundbuchamt fand am 24. Juni per 1. Juli 2011 statt. Seit diesem Datum sind wir mit einem Drittel am Gleis 70 beteiligt.

Auch dieses Mal haben viele von Euch ihren Teil dazu beigetragen die nötigen 1.6 Mio. für die Aufstockung zusammenzutragen. Es war eine Freude feststellen zu können, wie viele bereit waren sich in unserem Projekt auch finanziell zu engagieren.

Einen herzlichen Dank an alle neuen und alten Geldgeber für ihre Unterstützung. Die neuen externen Darlehensgeber-innen und sind nun auch Mitglieder der Genossenschaft geworden.

Sie möchte ich mit den neuen Mieter-innen /Genossenschafter-innen des letzten Jahres (es waren nicht mehr so viele wie im Vorjahr) herzlich bei uns begrüßen.

Unser Austauschatelier im 6.Stock ist fertig und wurde bereits genutzt. Es bestehen Kontakte für einen Austausch mit ähnlichen Projekten in Genf, Barcelona und anderen. Das Bedürfnis ist vorhanden. Manchmal gibt es kürzere Leerstände die Inhaus genutzt werden könnten.

Einmal mehr auch einen grossen Dank an unseren Verwalter Pierre Crettaz und alle Arbeitsgruppen- und Vorstandsmitglieder für ihre grosse Arbeit. Alle haben beigetragen unser Haus und das Klima im Haus zu verbessern. Wir können noch viel Neues in Angriff nehmen. Es braucht Euer Mitdenken und Eure Mitarbeit.

Zürich, Ende Mai 2012

Euer Präsident

André Pinkus