

GENOSSENSCHAFT ZUM KORN

**Birmensdorferstrasse 67
8004 Zürich**



**90. Geschäftsbericht
für das Jahr 2008**

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

auf Dienstag, 5. Mai 2009, 18.30 Uhr

Im gelben Saal des Volkshauses (am Helvetiaplatz), Stauffacherstr. 60,
8004 Zürich (ab Stauffacher Tram Nr. 8)

Traktanden:

1. Protokoll der Generalversammlung vom 6. Mai 2008
2. Abnahme des Geschäftsberichtes und der Jahresrechnung 2008
3. Beschlussfassung über die Verteilung des Reingewinnes
4. Décharge-Erteilung an die Verwaltung
5. Beratung und Entscheidung über Vorlagen und Anträge der Verwaltung und der Kontrollstelle
6. Anträge der Mitglieder (Art. 23 der Statuten)
7. Verschiedenes

Im Anschluss an die Generalversammlung wird seitens der Genossenschaft zum Korn ein Nachtessen für alle angemeldeten Anwesenden offeriert.

Zürich, 9. April 2009

Die Verwaltung

Bild Titelseite: Liegenschaft Körnerstrasse 12, 8004 Zürich
Sanierung Fenster und Rollläden Herbst 2008

GENOSSENSCHAFT ZUM KORN

Mit dem diesjährigen Geschäftsbericht kann die Genossenschaft zum Korn auf 90 Jahre zurückblicken. Aus diesem Anlass heraus hat unser Vizepräsident Roland Schneiter einen Rückblick über die Jahre 1919-2009 erstellt, in welchem wir einen Einblick über die Gründung und die Tätigkeit der Genossenschaft erhalten.

90 Jahre Genossenschaft zum Korn 1919-2009 – ein Rückblick

Die Umstände, welche am 20. Juni 1919 zur Gründung der Genossenschaft zum Korn geführt haben, lagen in der Tatsache, dass das Bürgertum nach dem ersten Weltkrieg die Entwicklung von Gewerkschaften mit allen Mitteln zu verhindern suchte. Der VHTL, der Verband der Handels-, Transport- und Lebensmittelarbeiter der Schweiz hatte enorme Schwierigkeiten, Räume zur Einrichtung seiner Büros zu mieten. Er suchte nach Möglichkeiten, um der politischen Ausgrenzung zu entgehen. Im Vordergrund stand der Erwerb von unkündbarem Büroraum als Existenzsicherung. Initiiert durch den damaligen Zentralkassier des VHTL, Robert Fischer, wurde zu diesem Zweck die Genossenschaft zum Korn ins Leben gerufen. Alle Gründungsmitglieder waren Vertrauensleute des Verbands. Der Zweck war in Artikel 2 der Statuten wie folgt umschrieben worden: "Die Genossenschaft bezweckt den Erwerb der Liegenschaft Körnerstrasse 12, Zürich, sowie event. weiterer Liegenschaften. Sie will diese zu möglichst billigen Mietpreisen an die Mitglieder oder an Dritte vermieten." Bereits im März 1919 war bekannt geworden, dass die Liegenschaft an der Körnerstrasse 12, wo sich das Zentralsekretariat des VHTL eingemietet hatte, verkauft werden soll. Beim Kauf durch einen Dritten musste mit der Kündigung der Bürolokalitäten gerechnet werden. Bis der Kauf am 23. Oktober 1919 vollzogen werden konnte, mussten einige Hürden genommen werden. Robert Fischer war zum Kassier und Verwalter, Samuel Häfliger, von Beruf Müller, zum Präsidenten gewählt worden.

In einer wirtschaftlich und politisch schwierigen Zeit brauchte es Mut und Hartnäckigkeit, um die für eine Wohnbaugenossenschaft notwendige solide Grundlage zu schaffen. Durch die Kraft und den Weitblick des in den ersten Jahrzehnten amtierenden Verwaltungsrates und der finanziellen Unterstützung von Mitgliedern, Drittpersonen, dem VHTL und seinen

Sektionen und mit ihm befreundeten Organisationen konnte die Entwicklung der Genossenschaft kontinuierlich vorangetrieben werden.

Obwohl die Realisierung durch die Mobilmachung 1939 ernsthaft gefährdet war, wurde 1940 mit der Erstellung eines als Verbandshaus des VHTL konzipiertes Büro-Hochhauses mit angrenzendem Wohnhaus an der Birmensdorferstrasse 65/67 begonnen, dem ersten – auf einem ehemaligen Bahnareal und Chilbiplatz – durch die Genossenschaft errichteten Neubau. Dieses als imposant empfundene Bauwerk, das "Haus zum Korn", architektonisch wesentlich nach den Wünschen des Stadtbaumeisters gestaltet, wurde 1942 der Sitz der Genossenschaft und ist es bis heute geblieben.

Zu den herausragenden später realisierten Neubauprojekten gehört die Ueberbauung von 5500 m² Bauland an der Dachslernstrasse in Zürich-Altstetten, wo in den Jahren 1945 bis Frühjahr 1948 unter der Federführung von Ernst Fischer 22 Wohnungen entstanden. Der Sohn von Robert Fischer, von Beruf Bautechniker, übernahm die Verwaltungsarbeit am 1. Oktober 1944. Robert Fischer gehörte dem Gremium als Kassier bis 1949, während 30 Jahren, an. Obwohl die Werterhaltung seiner Liegenschaften zu den Grundsätzen der Genossenschaft gehört, musste sich die Verwaltung nach nahezu 60 Jahren überlegen, was mit der Siedlung Dachslernstrasse geschehen soll. Anstelle eines neuen Gesamtprojekts entschied man sich auch hier für eine umfassende Sanierung, welche von den Mietern begrüsst wurde, und im Frühjahr 2008 erfolgreich abgeschlossen werden konnte.

Das grösste Neubauprojekt war jenes in St. Gallen. In den Jahren 1965 und 1966 wurde an der Rorschacherstrasse 41, 43 und 45 eine wohlgeplante Gesamtüberbauung mit 82 Mietobjekten – Wohnungen, Ladenlokalitäten und einer Tiefgarage – erstellt. 1993 wurde eine Aussenrenovation vorgenommen und die Fenster wurden erneuert. Das Ladengeschoss von mehr als 600 m² wurde 2001 saniert. Mit einer neuen Schau fensterfront ergab sich eine erhebliche Komfortverbesserung. Im Jahr darauf wurden die Liftanlagen und die Treppenhäuser saniert. 2004 wurde das sich über drei Gebäudeteile erstreckende Flachdach vollständig erneuert. Es ist vorgesehen, in diesem Jahr den Bereich Küche, Bad und WC zu sanieren.

Am Beispiel Rorschacherstrasse ist ersichtlich, welchen Stellenwert die Werterhaltung seiner Mietobjekte innerhalb der Genossenschaft einnimmt. Dringende Arbeiten werden nicht aufgeschoben. Bei den beträchtlichen Investitionen, welche die Genossenschaft für die Erneuerung und den Unterhalt ihrer Liegenschaften verwendet, wird nach einem kurz- und längerfristigen Ausführungs- und Budgetplan verfahren. Gegenüber dem Erwerb neuer Liegenschaften hat der Unterhalt der vorhandenen Bausubstanz Vorrang. Möglichkeiten, vor allem in der Region Zürich zu realen Konditionen eine neue Liegenschaft zu erwerben, werden aber regelmässig geprüft. Die durch die momentane Finanzkrise etwas veränderte Situation auf dem Immobilienmarkt könnte die Chance für die "Korn" – allerdings in sehr optimistischer Beurteilung – verbessern, zu vernünftigen Konditionen einen Neuerwerb zu realisieren. Der immer im Vordergrund stehende Grundsatz, preisgünstigen Wohnraum zu vermitteln, muss jedoch in die Ueberlegungen miteinfließen.

In eben diesem Sinne wurde auch bei den zwei letzten Liegenschaftskäufen verfahren. Im Jahre 2000 wurden in Zürich-Affoltern an der Furtalstrasse 44/46 zwei Mehrfamilienhäuser erworben, welche sanierungsbedürftig waren. Die Liegenschaft wurde einer Gesamtrenovation unterzogen, der Estrichteil in zwei 3 ½-Zimmer-Wohnungen ausgebaut. Sechs Jahre später, 2006, erstand die "Korn" eine Liegenschaft mit 24 Wohnungen in Winterthur In der Härti 5/7, welche nicht unmittelbar renovationsbedürftig war. Inzwischen wurden die Wohnungen umfassend an die heutigen Bedürfnisse angepasst.

Man kann sich heute kaum mehr vorstellen, welche Wandlungen der Wohnkomfort in 90 Jahren durchgemacht hat. Die Aborte Aemtlers-, Körners- und Zurlindenstrasse wurden erst 1926 und 1927 an die Schwemmkanalisation angeschlossen. Das Gemeinschaftsbad in der Waschküche wurde durch Badezimmer, Holzherde durch Gas- und später durch Elektroherde ersetzt, von der Ofen- wurde zur Zentralheizung übergegangen. Im Haus Aemtlersstrasse 92 wurden erst 1961 Badezimmer eingebaut und die Ofenheizung ersetzt. Besonders seit den Sechzigerjahren sind die Ansprüche der Mieter enorm gestiegen. Boiler oder zentrale Wasserversorgung, Kühlschrank, zentrale Waschanlage und Gemeinschaftsantenne gehören nun zum Standard.

Die am 20. Juni 1919 in Kraft getretenen Statuten mussten bis 1940 nie revidiert werden. Es sind in der Regel gesetzliche Gründe, die eine Anpassung notwendig machen. So wurden am 21. April 1940 und am 28. Mai 2002 von der Generalversammlung neue Statuten verabschiedet.

Seit der Gründung der "Korn" wurde der Vorsitz des Verwaltungsrates durch den jeweils amtierenden Finanzverwalter der Gewerkschaft VHTL wahrgenommen. Samuel Häfliger wurde 1957, nach 38 Jahren, von Werner Schneider (Protokollführer seit 1939) als Präsident abgelöst. 1974, nach dem frühzeitigen Tod von Werner Schneider, wurde Emil Haber sein Nachfolger. Beide versahen ihr Amt mit grossem persönlichen Engagement während immerhin 17 Jahren. Nach zwei erheblich kürzeren Präsidenschaften wurde 1999 an der Generalversammlung das Vorstandsmitglied Peter Baumann zum neuen Präsidenten der Genossenschaft zum Korn gewählt. Seit nunmehr 10 Jahren stellt er sein umfassendes Fachwissen auch in den Dienst der "Korn". Auch wenn sich der Sitz der Gewerkschaft, die sich auf den 1. Januar 2005 mit der Gewerkschaft Unia verbunden hat, nicht mehr im "Haus zum Korn" befindet, klappt die Verbindung zum Präsidenten einwandfrei. Der "neue" Verwalter, Arthur Krieg, kümmert sich seit Mai 1999 zusammen mit einer Halbtags-Sekretärin um die täglichen Belange der Genossenschaft. Beide, Peter Baumann und Arthur Krieg, bilden ein Team, welches Kontinuität und die erforderliche Nähe zu den unmittelbar anfallenden Problemen und zur Mieterschaft gewährleistet. Die Baukommission und schliesslich der Gesamtvorstand beraten und entscheiden in regelmässigen Abständen über die laufenden Geschäfte. Nebenbei: erstmals zur Generalversammlung 2001 waren die Partner der teilnehmenden Mitglieder eingeladen.

Heute, da wir das 90-jährige Bestehen der Genossenschaft zum Korn feiern dürfen, kann mit Fug und Recht folgendes festgehalten werden: Die "Korn" ist ihrer in den Statuten festgelegten Zweckbestimmung seit ihrer Gründung unentwegt nachgekommen. Sie bewegt sich stets im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten und beweist bei ihren Investitionen eine sichere Hand. Nach wie vor ist eine solide finanzielle Grundlage vorhanden. Die "Korn" ist in keiner Weise spekulativ und hat auch heute nur zeitgemäss ausgebaute Mietobjekte anzubieten. Wir dürfen der Zukunft guten Mutes entgegensehen. Vom "100-jährigen" trennen uns nur

zehn Jahre. Auch angesichts des nicht durchwegs positiv zu bewertenden Wettrennens von Technik und Wirtschaft, wogegen sich der einzelne Mensch vehement wehren muss, um nicht auf der Strecke liegenzubleiben, wird die "Korn" es auch in der Zukunft schaffen.

Zürich, Februar 2009

Roland Schneider

90. Geschäftsbericht für das Jahr 2008

Für das am 31. Dezember 2008 abgeschlossene Geschäftsjahr der Genossenschaft zum Korn erstatten wir der Generalversammlung Jahresbericht und Rechnung.

Am 6. Mai 2008 fand die ordentliche Generalversammlung im Restaurant Falcone, Zürich, mit Apéro und anschliessendem Nachtessen statt. Jahresrechnung, Bericht und Bilanz wurden von der Versammlung einstimmig genehmigt und der Verwaltung für das abgeschlossene Geschäftsjahr Entlastung erteilt.

Nachdem Präsident, Vorstand und Kontrollstelle jeweils für die Dauer von zwei Jahren gewählt werden, fällt dieses Traktandum auf die Generalversammlung im Jahre 2010.

Entwicklung des Mitgliederbestandes:

Jahr	2005	2006	2007	2008
Mitglieder	88	86	84	83

Im Jahre 2008 hat sich der Liegenschaftenbestand nicht verändert. Der Mietertrag hat gegenüber dem Vorjahr stark zugenommen. Dies dank der sanierungsbedingten Mehrzinsen. Auch die auf den 1. April wirksam gewordene Mietzinserhöhung hat zu diesem Ergebnis beigetragen. Allerdings können wir auch nach diesen Erhöhungen mit ruhigem Gewissen feststellen, dass die Zinsen der Genossenschaft im unteren bis mittleren Preissegment liegen. Die Zahlungsmoral unserer Mieterinnen und Mieter ist auch in diesem Jahr wieder vorbildlich. Etliche Mietparteien leisten Vorauszahlungen von mehreren Monaten. Zwei Mietparteien mussten zufolge Rückstand betrieben werden.

Grössere Sanierungsarbeiten ergeben sich laufend in Mietobjekten, die während vielen Jahren durch die gleiche Mietpartei bewohnt waren. Auch wurden einige Tankrevisionen durchgeführt und eine neue Heizanlage installiert. Die behördlichen Vorschriften bezüglich Elektrisch, Frischwasser und Kanalisation verursachen ebenfalls grössere Aufwendungen.

Liegenschaft Dachslernstrasse 145-171, Zürich

Auch in diesem Jahr mussten noch etliche Abschlussarbeiten an den Häusern, den Wohnungen und an der Umgebung durchgeführt werden. Auch die neuen Briefkastenanlagen wurden ausserhalb der Gebäude installiert. Noch nicht abgeschlossen ist die Sanierung der Zugangswege und der Zugänge zu den einzelnen Hauseingängen. Die von der Stadt nachträglich verlangte Teilsanierung von Kanalisationsleitungen, welche sich hauptsächlich im Kellergeschoss der Gebäude befinden, ist ebenfalls noch auszuführen. Auch bei diesen Arbeiten hoffen wir nochmals auf das Entgegenkommen der Mieterschaft, sodass dann der Sommer in gepflegter Umgebung genossen werden kann.

Liegenschaft Dennlerstrasse 26/28, Zürich

Die beiden Treppenhäuser wurden modernisiert und farblich wieder auf den aktuellen Stand gebracht. Umgebungsarbeiten an den bestehenden Zäunen, Hecken und Bäumen zeigen, dass eine gepflegte Umgebung das Erscheinungsbild wesentlich mitprägt.

Liegenschaft Körnerstrasse 12, Zürich

Im Spätherbst wurden sämtliche Fenster und Rollläden an diesem Gebäude ausgewechselt. Die Isolation – welche sich schall- und wärmedämmend auswirkt – hat auf die Wohnungen und Geschäftsräume sicherlich positive Wirkung.

Liegenschaft In der Härti 5/7, Winterthur

Die Heizanlage für die beiden Gebäude wurde ersetzt, ebenso die dazugehörigen Lüftungsautomaten. An den Liftanlagen mussten gemäss den Vorschriften der Stadt Winterthur Mängel behoben werden.

Liegenschaft Rorschacherstrasse 41-45, St. Gallen

Bei verschiedenen Wohnungswechseln wurden die notwendigen Unterhaltsarbeiten durchgeführt. Einige Störungen an den drei Liftanlagen haben teilweise grössere Investitionen erfordert, wobei die Sicherheit dieser Anlagen vollumfänglich gegeben ist, wurden sie doch vor einigen Jahren im Bereich der Kabinen, der Steuerung und des Antriebes saniert.

Liegenschaft Zürcherstrasse 160, Neuenhof

In dieser Liegenschaft wurden während den Sommerferien alle 4 ½-Zimmer-Wohnungen und vorgängig eine Dachwohnung im Bereich Küche, Bad, WC und Korridor, saniert. Damit ein grösserer Wohn-Essraum geschaffen werden konnte, ist die neue Küche offen gestaltet. Dies wurde mit dem Abriss der Trennwand zwischen Küche und Essraum erreicht. So konnte auch eine gerne benützte beidseitige Abstellfläche geschaffen werden. In der bestehenden Praxis wurde ein Ausgang auf die Gartenanlage geschaffen und gleichzeitig ist der Kinderspielplatz umfassend erneuert worden. Dieser Spielplatz wird besonders gerne benützt, denn in den Familienwohnungen sind einige spielende Kinder froh darüber.

Allgemein wurden etliche Umgebungsarbeiten vorgenommen. Leider mussten auch wieder einige Bäume aus Sicherheitsgründen gefällt werden. Wo möglich, wurden Neupflanzungen vorgenommen. Auch die Optik an verschiedenen Gebäuden, Aussenanlagen und Zugängen wurde in vertretbarem Rahmen wieder aufgewertet.

Investitionen (Umbauten / Renovationen / Sanierungen) in den nächsten Jahren:

Für das Jahr 2009 hat der Vorstand beschlossen, sämtliche Wohnungen der drei Mehrfamilienhäuser an der Rorschacherstrasse 41-45, St. Gallen, in den Bereichen Küche, Bad und WC, zu sanieren. In diesem Zusammenhang ist auch geplant, nach Möglichkeit bestehende 1-Zimmer-Wohnungen mit einer 3 ½-Zimmer-Wohnung zusammenzulegen, damit neu eine Familienwohnung entsteht. Mit den Wohnungssanierungen werden auch die bestehenden Rollladenkästen isoliert, damit auch dieser Wärmeverlust behoben ist. In der Überbauung Dachslernstrasse werden sämtliche Zugangswege und Hauszugänge erneuert, ebenso der Zugang zum neu gestalteten Spielplatz. Im Geschäftshaus Birmensdorferstrasse 67 wird geprüft, in welchem Umfange eine Rollstuhl- und Behindertenmöglichkeit realisiert werden kann. Die Hoffassaden Birmensdorferstrasse 65 und 67 müssen gereinigt werden, nachdem sich dort etliche kleine Nester gebildet haben. Weiter ist vorgesehen, die Heizanlage der Liegenschaft Dennlerstrasse an das Gaswerk der Stadt Zürich anzuschliessen. An den beiden Liegenschaften Furttalstrasse sollten die Balkonwände seitlich verglast und ein Teil überdacht werden. Grund ist der enorm angestiegene Verkehrslärm in diesem Gebiet. Gleiches ist an den Balkonen der Liegenschaft In der Härti, Winterthur, vorgesehen. Die Frontfassade der Liegenschaft Waldstätterstrasse, Luzern, muss gründlich gereinigt und wieder auf den aktuellen Stand gebracht werden, mit den dazugehörigen schmiedeeisernen Balkongeländern.

Wie jedes Jahr sind wieder grössere Beträge für den Ersatz von ausgedienten Kochherden, Kühlschränken, Waschmaschinen und Tumblern aufzuwenden. Bedingt durch die Sanierung von Wohnungen nimmt der Ersatz von Küchengeräten laufend ab, wird dann aber in einigen Jahren altershalber wieder zunehmen. Bei Neuvermietungen sind teilweise umfangreiche Renovationsarbeiten vorzunehmen.

Der Präsident:

Peter Baumann

Der Verwalter:

Arthur Krieg

ZUR JAHRESRECHNUNG

Im 90. Geschäftsjahr schloss die Rechnung mit einem Betriebsüberschuss von Fr. 43'123.35 ab (Vorjahr Fr. 39'026.55).

Die flüssigen Mittel haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Die Reduktion der Wertschriften ist teilweise auf Kapitalbedarf für Sanierungsarbeiten zurückzuführen. Ein grösserer Betrag ist auf den Finanzanlagen zufolge Wertverlust auf einigen Anlagen abzuschreiben. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten belaufen sich mit dem festen Vorschuss auf total Fr. 1'000'000.00, was eine Reduktion gegenüber dem Vorjahr um Fr. 550'000.00 ergibt. Hypothekarzinsen und die Zinsen für feste Vorschüsse sind kurzfristig angestiegen, haben sich aber gegen Ende Jahr wieder reduziert. Allgemein können wir somit weiterhin mit günstigen Zinsen seitens der Banken budgetieren. Der Erneuerungsfonds Dachslernstrasse wurde aufgelöst, nachdem die noch auszuführenden Sanierungsarbeiten nicht mehr so grossen finanziellen Aufwand erfordern. Der Erneuerungsfonds der übrigen Liegenschaften im Kanton Zürich wurde um Fr. 460'000.00 erhöht. Dies, weil auch im Jahre 2009 und in den Folgejahren weitere Objekte saniert werden müssen. Die Unterhalts- und Reparaturarbeiten haben sich gegenüber dem Vorjahr in einigen Liegenschaften wesentlich erhöht. Dies auch bedingt durch sehr umfassende Unterhaltsarbeiten in einzelnen Wohnungen, welche neu vermietet wurden. Das Amortisationskonto beläuft sich neu auf Fr. 6'442'693.75.

Das gezeichnete Anteilscheinkapital, welches zu 5 % verzinst wird, ist mit Fr. 520'200.00 wiederum voll einbezahlt und unverändert. Die Hypothekarbelastung aller Liegenschaften beträgt unverändert Fr. 18'650'000.00. Die Kontokorrent-Kreditoren haben sich um gut sechs Prozent erhöht und belaufen sich auf Fr. 1'568'945.75. Etliche Einzahlungen sind durch Neumieter und bestehende Mieter getätigt worden.

BILANZ

Aktiven	31.12.2008 Fr.	Vorjahr Fr.
Kasse	16'968.15	13'719.15
Postcheck	324'517.57	289'306.80
Banken	8'161.88	14'249.50
Flüssige Mittel	349'647.60	317'275.45
Verrechnungssteuerguthaben	35'984.25	36'423.05
Andere kurzfristige Forderungen	35'984.25	36'423.05
Aktive Rechnungsabgrenzungen	491'402.40	531'853.05
UMLAUFVERMÖGEN	877'034.25	885'551.55
Wertschriften	1'223'348.00	1'633'798.00
Finanzanlagen	1'223'348.00	1'633'798.00
Mobilien, Einrichtungen	1.00	1.00
Mobile Sachanlagen	1.00	1.00
Liegenschaften	28'320'000.00	27'810'000.00
Immobilien Sachanlagen	28'320'000.00	27'810'000.00
ANLAGEVERMÖGEN	29'543'349.00	29'443'799.00
AKTIVEN	30'420'383.25	30'329'350.55

Passiven	31.12.2008 Fr.	Vorjahr Fr.
Diverse Kreditoren	30'332.89	28'751.99
Fester Vorschuss	1'000'000.00	1'550'000.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'030'332.89	1'578'751.99
Passive Rechnungsabgrenzungen	419'936.75	463'159.95
FREMDKAPITAL KURZFRISTIG	1'450'269.64	2'041'911.94
Depositenkasse	1'568'945.75	1'473'509.10
Hypotheken	18'650'000.00	18'650'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	20'218'945.75	20'123'509.10
Rückstellungen	55'210.00	55'210.00
Rückstellungen	55'210.00	55'210.00
Amortisationskonto	6'442'693.75	6'252'568.75
Wertberichtigungen	6'442'693.75	6'252'568.75
Erneuerungsfonds	1'370'000.00	990'000.00
Fonds	1'370'000.00	990'000.00
FREMDKAPITAL LANGFRISTIG	28'086'849.50	27'421'287.85
FREMDKAPITAL	29'537'119.14	29'463'199.79
Anteilscheinkapital	520'200.00	520'200.00
Gesetzliche Reserven	274'000.00	269'500.00
Gewinnvortrag	45'940.76	37'424.21
Jahresgewinn	43'123.35	39'026.55
Bilanzgewinn	89'064.11	76'450.76
EIGENKAPITAL	883'264.11	866'150.76
PASSIVEN	30'420'383.25	30'329'350.55

ERFOLGSRECHNUNG

	2008 Fr.	Vorjahr Fr.
Mietertrag	3'264'542.20	2'947'844.45
Diverse Einnahmen	2'361.40	10'301.40
BETRIEBSERTRAG	3'266'903.60	2'958'145.85
Unterhalt, Reparaturen	639'719.12	542'279.35
Heizung, Reinigung	57'845.55	32'906.45
Öffentliche Abgaben und Gebühren	164'288.60	212'640.62
Sachversicherungen	40'018.15	39'949.70
Verwaltungsaufwand	303'452.60	355'146.10
Sanierungen, Umbauten	628'610.95	2'987'046.25
Übriger Betriebsaufwand	104'758.55	98'932.97
SONSTIGER BETRIEBSAUFWAND	1'938'693.52	4'268'901.44
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN, ABSCHR., FONDS	1'328'210.08	-1'310'755.59
Finanzertrag	60'156.65	84'412.95
Finanzaufwand	-685'411.63	-563'385.70
Finanzerfolg	-625'254.98	-478'972.75
BETRIEBSERGEBNIS VOR ABSCHR. UND FONDS	702'955.10	-1'789'728.34
Abschreibungen Liegenschaften	190'125.00	186'300.00
Veränderung Erneuerungsfonds	380'000.00	-2'065'448.00
Abschreibungen und Fondsveränd.	570'125.00	-1'879'148.00
BETRIEBSERGEBNIS VOR A.O. ERFOLG	132'830.10	89'419.66

	2008 Fr.	Vorjahr Fr.
Ausserordentlicher Ertrag	13'137.20	2'400.00
Ausserordentlicher Aufwand	-81'779.15	-29'604.96
Ausserordentlicher Erfolg	-68'641.95	-27'204.96
JAHRESGEWINN VOR STEUERN	64'188.15	62'214.70
Steuern	21'064.80	23'188.15
JAHRESGEWINN	43'123.35	39'026.55

LIEGENSCHAFTENBESITZ PER 31. DEZEMBER 2008

	Anzahl verm. Objekte	Grund- fläche	Assek.- Wert 31.12.08	Buchwert
Zürich/Zollikerberg/Winterthur				
Ämtlerstrasse 92	12	303	2'729'900	440'000
Birmensdorferstr. 65	18	287	3'547'600	1'900'000
Birmensdorferstr. 67	19	413	7'365'200	950'000
Dachslernstr. 145-171	25	5161	5'833'300	1'760'000
Dennlerstr. 26	6	581	1'038'200	380'000
Dennlerstr. 28	7	585	1'078'900	380'000
Furttalstr. 44/46	18	1523	2'988'500	2'535'000
Hofwiesenstr. 96	11	670	1'816'500	750'000
Körnerstr. 12	14	308	3'347'500	1'200'000
Pflanzschulstr. 59	6	197	1'819'900	600'000
Stationsstr. 53	10	335	2'757'300	1'000'000
Zurlindenstr. 222	17	426	3'071'500	1'100'000
Neuackerstr. 55	8	1016	1'496'100	350'000
Rietholzstr. 52/54	18	1389	2'510'900	2'150'000
In der Härti 5/7	39	1417	5'262'900	4'615'000
Luzern				
Waldstätterstr. 29	10	184	2'477'000	1'300'000
St. Gallen				
Rorschacherstr. 41-45	80	1299	8'979'900	4'320'000
Neuenhof				
Zürcherstr. 160	18	1562	2'366'000	2'590'000
Total	336	17656	60'487'100	28'320'000

ANTEILSCHEINE

Bestand am 1. Januar 2008, gezeichnet	520'200.00
Gezeichnet und einbezahlt	520'200.00

KONTOKORRENT

Bestand am 1. Januar 2008	1'473'509.10
Bestand am 31. Dezember 2008	1'568'945.75

BILANZEN

Jahresende	2005 Fr.	2006 Fr.	2007 Fr.	2008 Fr.
Liegenschaften	23'055'000	27'420'000	27'810'000	28'320'000
Baukonto	0	0	0	0
Inventar	1	1	1	1
Kassa/PC/Wert- schriften/Banken	2'992'321	3'001'032	1'951'073	1'572'995
Debitoren	14'473	16'620	36'423	35'984
Anteilscheinkapital	520'200	520'200	520'200	520'200
Reservefonds	260'500	265'000	269'500	274'000
Hypotheken	15'400'000	18'650'000	18'650'000	18'650'000
Kontokt-Kreditoren	1'759'730	1'643'653	1'473'509	1'568'946
Kreditoren/kurzfristige Verbindlichkeiten	27'393	29'572	28'751	33'184
Amortisationskonto	5'888'350	6'066'268	6'252'568	6'442'694
Erneuerungsfonds				
Liegenschaften	1'864'448	3'055'448	990'000	1'370'000
Mietzinsreserven	52'210	55'210	55'210	55'210
Rechnungsab- grenzungen Passiven	789'233	437'889	463'159	419'937
Betriebsüberschuss	39'736	39'072	39'026	43'123
Dividenden auf Anteilscheinen	5%	5%	5%	5%

VERÄNDERUNG DER HYPOTHEKEN 2008

	Belehnung 01.01.08	Erhöhung 2008	Amortis. 2008	Belehnung 31.12.08	davon Eigen- besitz
1. Rang	16'050'000	0	0	16'050'000	0
2. Rang	2'646'500	0	0	2'646'500	46'500
Total	18'696'500	0	0	18'696'500	46'500

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Die Verwaltung schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	2008 Fr.	Vorjahr Fr.
GEWINNVORTRAG		
Jahresgewinn	45'940.76	37'424.21
	43'123.35	39'026.55
BILANZGEWINN 31.12.	89'064.11	76'450.76
Zuweisung in die gesetzl. Reserven	4'500.00	4'500.00
Verzinsung des Anteilscheinkapitals	26'010.00	26'010.00
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	58'554.11	45'940.76

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Genossenschaft zum Korn

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft zum Korn für das am 31.12.2008 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Burgdorf, 30. März 2009

BDO Visura

Urs Seiler
Leitender Revisor
dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Rolf Stadelmann
Treuhandler mit eidg. FA

Anhang

	31.12.2008 CHF	Vorjahr CHF
Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen		
Immobilien	28'320'000.00	27'810'000.00
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Zürcher Kantonalbank	1'084'245.88	1'496'895.45
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Immobilien	60'487'100.00	51'521'000.00

Risikobeurteilung

Der Vorstand hat periodisch eine ausreichende Risikobeurteilung vorzunehmen und allfällige sich daraus ergebende Massnahmen einzuleiten, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Falschaussage in der Rechnungslegung als klein einzustufen ist.

Im Rahmen seiner Pflicht zur Oberleitung der Genossenschaft hat der Vorstand den Geschäftsführer der Genossenschaft zum Korn mit dem Risikomanagement sowie dessen Dokumentation beauftragt. Ausgehend dieser Unterlagen und Informationen wird mindestens einmal jährlich eine detaillierte Risikobeurteilung durch den Vorstand der Genossenschaft durchgeführt.

Die Dokumentation der Risiken wurde während des Jahres 2008 durch den Geschäftsführer erstellt, schriftlich festgehalten sowie mündlich mit dem Vorstand besprochen. Die entsprechende Beurteilung wurde im März 2009 durchgeführt und formell genehmigt.

VERWALTUNG

Präsident	Peter Baumann *
Vizepräsident:	Roland Schneiter
Kassier und Sekretär	Arthur Krieg
Beisitzer	Franz Cahannes
	Edith Jäckle
	Martin Mirer *
Verwalter	Arthur Krieg *
Baukommission	*

KONTROLLSTELLE

BDO Visura

Mitglied der Treuhand-Kammer

Anhang:

Protokoll der Generalversammlung vom 6. Mai 2008