



Baugenossenschaft Werdmühle

Geschäftsbericht 2017

Impressum

Redaktion: Thomas Zumbrunnen, Reto Zollinger

Gestaltung/Layout: Kalt Medien AG

Auflage: 400 Exemplare

Inhalt

	Seite
1. Generalversammlung 2017	3
2. Tätigkeitsbericht des Vorstandes 2017	10
3. Organe der Genossenschaft	23
4. Mieterangelegenheiten	25
5. Kassawesen und Finanzen	26
5.1 Angewandten Grundsätze	27
5.2 Bericht der Revisionsstelle	28
5.3 Bilanz	29
5.4 Erfolgsrechnung	30
5.5 Anhang	31
5.5.1 Erläuterungen	34
5.5.2 Technisches und Gebäudeunterhalt	35
5.6 Fondsrechnung und Abschreibungen	36
5.7 Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten	39
5.8 Aufstellung der Gebäudewerte	41
5.9 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	42
6. Schlusswort	43

1. Generalversammlung 2017

Die 70. Ordentliche Generalversammlung der Baugenossenschaft Werdmühle (BGW) wurde am 10. Juni 2017 im Hallenstadion in Zürich-Oerlikon durchgeführt.

Der Präsident, Thomas Zumbrunnen, eröffnete um 18.00 Uhr nach der Einleitung den formellen Teil der Generalversammlung.

Er begrüßte die Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie die anwesenden Gäste:

- Herr Jakob Kern (Ehrenmitglied)
- Herr Peter Mosimann, AUFID Treuhand & Revisions AG, Uitikon

Insgesamt gingen 75 Anmeldungen ein, davon sind 52 GenossenschafterInnen stimmberechtigt. Das absolute Mehr beträgt 27 Stimmen, die 2/3-Mehrheit liegt bei 35 Stimmen.

Schriftliche Anträge gingen keine ein.

Das Protokoll wird durch Frau Barbara Marino, Aktuarin, erstellt.

Traktanden

- 1. Wahl der StimmzählerInnen und ProtokollprüferInnen**
- 2. Protokoll der 69. Ordentlichen Generalversammlung vom 18. Juni 2016**
- 3. Abnahme des Tätigkeitsberichts 2016**
- 4. Jahresrechnung 2016**
 - 4.1 Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle
 - 4.2 Abnahme der Jahresrechnung 2016
 - 4.3 Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages und Verzinsung des Anteilscheinkapitals
- 5. Entlastung des Vorstandes**
- 6. Wahl der Revisionsstelle**
- 7. Verabschiedung von Beatrice Leuenberger**
- 8. Station Illnau**
- 9. Zustandsanalyse der Liegenschaften**
- 10. Diverses**
 - 10.1 GenossenschafterInnen-Informationen
 - 10.2 Jahresprogramm
- 11. 71. Ordentliche Generalversammlung**

1. Wahl der StimmzählerInnen und des Protokollprüfers

Einstimmig als Stimmzähler werden gewählt:

- Herr Beat Rohr
- Herr Thomas Schaufler

Einstimmig als Protokollprüfer wird gewählt:

- Herr Rolf Wälchli

2. Protokoll der 69. Ordentlichen Generalversammlung vom 18. Juni 2016

Das Protokoll der 68. Ordentlichen Generalversammlung wurde durch den Protokollprüfer Herr Fabian Jeitziner geprüft, gutgeheissen und anschliessend durch die GV einstimmig genehmigt.

3. Abnahme des Tätigkeitsberichts 2016

Zum Tätigkeitsbericht 2016 wurden keine Fragen gestellt. Die Annahme des Tätigkeitsberichts wird durch die GV einstimmig genehmigt.

4. Jahresrechnung 2016

4.1 Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle

Die Revisionsstelle, AUFID Treuhand & Revisions AG, Uitikon, vertreten durch Herrn Peter Mosimann, bestätigt, dass die Rechnung gemäss dem Rechnungslegungsgesetz erstellt wurde und sie keine Ergänzungen haben.

4.2 Abnahme der Jahresrechnung 2016

Die Jahresrechnung und Bilanz 2016 wurde von der Generalversammlung einstimmig abgenommen.

Es wurden keine Fragen gestellt.

4.3 Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages und Verzinsung des Anteilscheinkapitals

Der Vorstand stellt den Antrag, das Anteilscheinkapital zu 2.0% zu verzinsen. Dieser wird durch die Generalversammlung einstimmig genehmigt.

5. Entlastung des Vorstandes

Der Vorstand wurde durch die Generalversammlung einstimmig entlastet.

6. Wahl der Revisionsstelle

AUFID Treuhand & Revisions AG, Uitikon, vertreten durch Herrn Peter Mosimann, wird als Revisionsstelle für 2017 vorgeschlagen.

Herr Greil bittet, dass Offerten betreffend anderen Revisionsstellen vorgelegt werden. Es habe einen Hauch von Vetterliwirtschaft. Der Vorstand nimmt die Anfrage zur Kenntnis.

Die Generalversammlung wählt die AUFID Treuhand & Revisions AG, Uitikon, als Revisionsstelle.

Herr Peter Mosimann bedankt sich bei der BGW und der Burgring ZüriOberland AG für die sehr gute und angenehme Zusammenarbeit.

7. Verabschiedung von Frau Beatrice Leuenberger

Frau Beatrice Leuenberger war seit 2011 als städtische Vertretung bei der Baugenossenschaft Werdmühle im Vorstand. Für den engagierten Einsatz bedankt sich der Vorstand bei ihr. Das Abschiedsgeschenk wird vom Präsidenten an Frau Beatrice Leuenberger übergeben.

7.1 Gedenken an Herr Martin Kummer

Herr Martin Kummer ist im April 2017 verstorben. Der Vorstand würdigt seinen langjährigen Einsatz im Vorstand in der Baugenossenschaft. Er war massgebend am Wachstum der Genossenschaft bzw. an den Neubauten an der Greifensee-strasse, Überlandstrasse, in Fällanden und Illnau beteiligt. Der Vorstand spricht sein Beileid an Frau Yvonne Kummer und den weiteren Hinterbliebenen aus.

Wir möchten in Zukunft den Verstorbenen unseren Respekt an der GV erweisen und bitten daher alle MieterInnen um Mitteilung, wenn ein Mitglied der Familie gestorben ist.

8. Station Illnau

Die Überbauung in Illnau, Schmittestrasse 10 – 22, beschäftigt uns weiterhin. Die Bauabrechnung und die MWST-Abrechnung konnten ja zwischenzeitlich abgeschlossen werden. Nach wie vor nicht abgeschlossen ist die Regelung der Dienstbarkeiten. Diese wurden vertraglich festgehalten, müssen nun noch der aktuellen Situation angepasst und vom anderen Eigentümer der Überbauung genehmigt werden. Diese Anpassungen sind seit längerer Zeit auf dem Grundbuchamt Illnau gemeldet und wir erwarten schon lange den Entwurf. Wenn diese von beiden Seiten genehmigt, unterzeichnet und im Grundbuch eingetragen sind, können wir die Bauherrengesellschaft auflösen.

Wir mussten eine grössere Nasszellenrenovation veranlassen. Die Wandplatten oberhalb der Badewanne haben sich teilweise von der Wand abgelöst. Auch

einzelne Duschtassen waren undicht. Wir haben diese betroffenen Stellen in allen Badezimmern kontrolliert und die Schäden behoben. Die Renovation, welche rund CHF 250'000.–kostete, konnte im Sommer 2016 abgeschlossen werden.

Den Wassereintritt in die Tiefgarage haben wir weitgehend unter Kontrolle. Wir erstellten neben dem Gebäude eine Sickergrube, damit das Wasser besser abgeführt werden kann.

9. Zustandsanalyse der Liegenschaft

Die Analyse der Liegenschaften wurde von Peter & Peter Baumanagement AG, Horgen durchgeführt.

Der Bericht umfasst folgende Punkte:

- Zustandserfassung
- Umgebung
- Keller, Untergeschoss
- Treppenhäuser
- Dach und Dachraum
- Wohnungen (allgemein, Zimmer, Korridore, Nassräume)
- Gewerberäume
- Allgemeines

Die erste Grobkostenschätzung für die Instandsetzungsarbeiten aller aufgenommenen Punkte belaufen sich wie folgt:

Zeitraum 1–5 Jahre

Hombrechtikon, Erlenweg 4:	CHF	846'530.00
Zürich Schwamendingenstrasse 116 – 124	CHF	802'800.00
Dübendorf, Birchlenstrasse 39 – 45	CHF	507'160.00
Fällanden, Bergstrasse 5 – 7	CHF	641'300.00
Zürich, Greifenseestrasse 20	CHF	307'040.00
Fällanden, Bergstrasse 9 – 11	CHF	68'500.00
Zürich, Tramstrasse 85	CHF	49'500.00
Zürich, Überlandstrasse 50/52	CHF	279'000.00
Illnau, Schmittestrasse 10 – 23	CHF	130'000.00
Total Kosten 1 – 5 Jahre	CHF	3'631'830.00

Zeitraum 5–10 Jahre

Hombrechtikon, Erlenweg 4:	CHF	111'100.00
Zürich Schwamendingenstrasse 116 – 124	CHF	469'700.00
Dübendorf, Birchlenstrasse 39 – 45	CHF	105'500.00
Fällanden, Bergstrasse 5 – 7	CHF	95'400.00
Zürich, Greifenseestrasse 20	CHF	129'910.00
Total Kosten Zeitraum 5 – 10 Jahre	CHF	911'620.00

Ergänzungen

z.B. grösserer Balkone, Aufstockungen etc.

Hombrechtikon, Erlenweg 4:	CHF	1'051'400.00
Zürich Schwamendingenstrasse 116 – 124	CHF	3'160'400.00
Dübendorf, Birchlenstrasse 39 – 45	CHF	1'808'000.00
Fällanden, Bergstrasse 5 – 7	CHF	48'000.00
Zürich, Greifenseestrasse 20	CHF	86'000.00
Total Kosten Ergänzungen	CHF	6'153'800.00

Herr Arigbabu fragt, wie die Dokumentation über die Elektroinstallationen ist. Thomas Zumbrunnen antwortet, dass diese bei allenfalls notwendigen Instandstellungen überprüft und nötigenfalls angepasst werden.

10. Jahresprogramm

10.1 Mieterinnen- und Mieterinformation

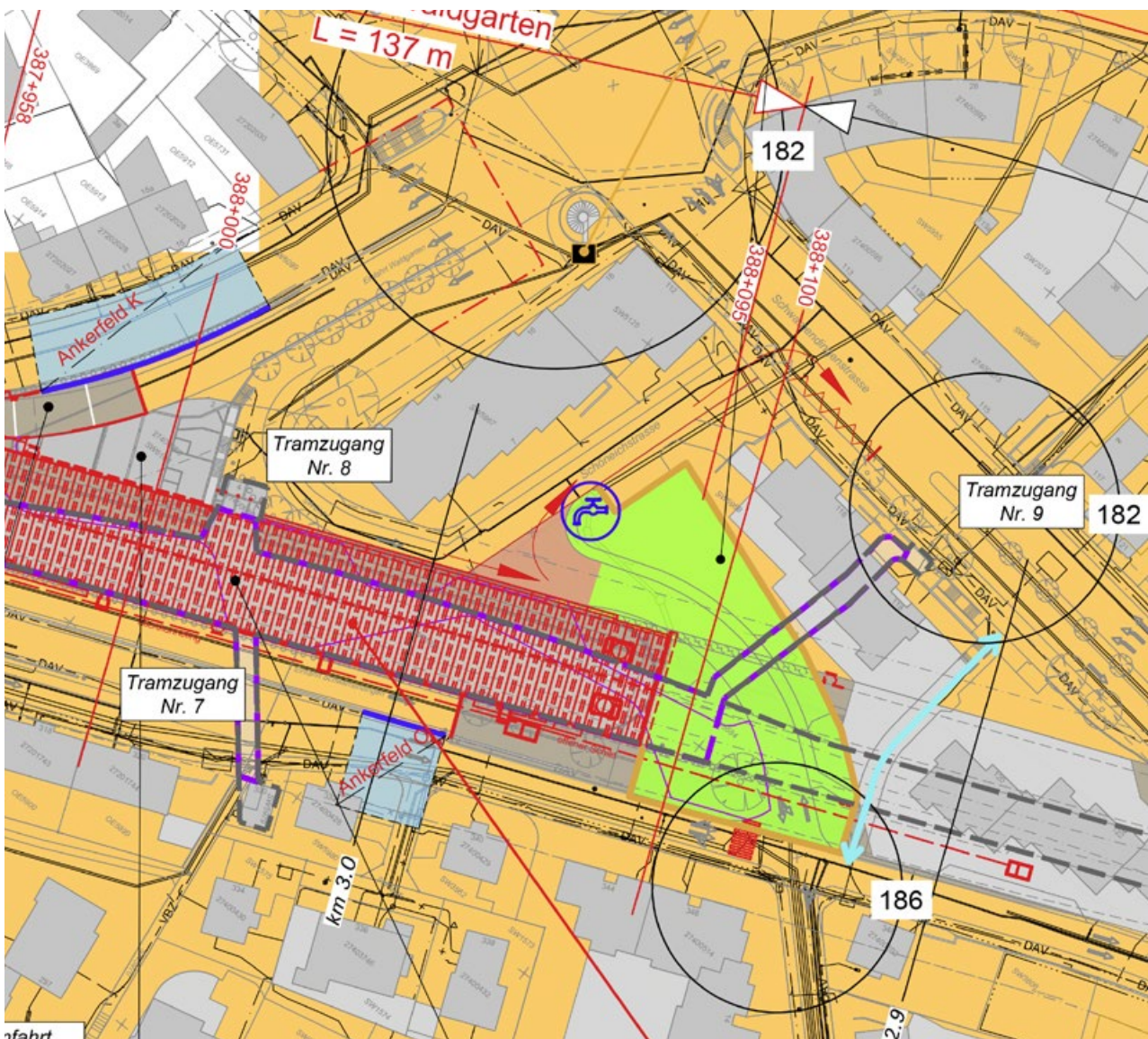
Einhausung Schwamendingen

Im Rahmen der Einhausung der Autobahn werden die Lüftungsgitter im Bereich des Schöneichtunnels durch eine geschlossene Decke ersetzt. Dieser Bereich ist im Plan rot eingezeichnet. Durch diese Massnahmen erhöht sich die Wohnqualität, da die Lärmemissionen reduziert und die Luftqualität verbessert wird. Für die Baustelleninstallation wird der Platz, im Plan grün eingezeichnet, rund um unsere Besucherparkplätze an der Hubenstrasse benötigt. Dieser Bereich wird Ende 2018 gerodet und mit einer 2 Meter hohen Bauwand eingezäunt. Wir werden die vermieteten Parkplätze an der Schöneichstrasse zu Besucherparkplätzen umzeichnen. Den Mietern dieser Parkplätze stellen wir während dieser Phase Parkplätze in der Tiefgarage zu Verfügung.

Die Zufahrt in die Tiefgarage an der Schöneichstrasse ist während der ganzen Bauphase via der Überlandstrasse sichergestellt. Die Wegfahrt erfolgt von der Schöneichstrasse in die Schwamendingenstrasse. Die Zu- und Wegfahrt ist mit roten Pfeilen im Plan eingezeichnet. Die Durchfahrt durch die Hubenstrasse ist nicht immer möglich.

Der Fussweg von der Schwamendingenstrasse zur Winterthurerstrasse, im Plan blau eingezeichnet, ist jederzeit möglich. Während dem Rückbau der Lüftungsgitter und dem Einbau der geschlossenen Decke wird es auch zu Nacharbeiten kommen.

Die gesamte Bauzeit für die Einhausung dauert voraussichtlich bis 2022. Wie lange wir davon betroffen sein werden, kann momentan noch nicht gesagt werden.



Frage von Herr Arigbabu: Wo kommen die Lüftungsschächte des Tunnels hin? Thomas Zumbrunnen antwortet, dass diese gemäss unseren Informationen in Richtung Irchel verschoben werden.

10.2 Statutenüberprüfung

Der Verband der Baugenossenschaften hat die Musterstatuten überarbeitet. Wir werden unsere Statuten deshalb ebenfalls überprüfen.

10.3 Renovationen / Unterhaltsarbeiten

Es sind im Moment keine grösseren Renovationen / Unterhaltsarbeiten geplant.

10.3 Mietzinsanpassung

Per 01.10.2017 erfolgt eine Mietzinsreduktion infolge Senkung des Referenzzinssatzes. Alle MieterInnen werden rechtzeitig schriftlich über die neuen Mietzinse informiert.

10.3 Brunch

Ingrid Matthews informiert, dass der Brunch an der Greifenseestrasse, Zürich, am 26.08.2017, 09.00 Uhr stattfindet.

11. 71. Ordentliche Generalversammlung

Die kommende 71. Generalversammlung wird am 16. Juni 2018, 18.00 Uhr, im Hallenstadion, Wallisellenstrasse 45, 8050 Zürich – Oerlikon stattfinden.

Der Präsident, Thomas Zumbrunnen, bedankt sich bei allen Genossenschaffterinnen und Genossenschaffter für ihr Kommen und ihr Vertrauen. Ebenfalls dankt er den Revisoren für ihren Einsatz.

Schluss der Ordentlichen Generalversammlung um 18.45 Uhr

2. Tätigkeitsbericht des Vorstandes 2017

Geschäftstätigkeit

Im Geschäftsjahr traf sich der Vorstand zu 11 ordentlichen Sitzungen (Nr. 407 – 417).

Die gute Zusammenarbeit mit unserer Verwaltung funktioniert bestens. Der Vorstand und die Burgring ZüriOberland AG harmonieren sehr gut. Die Informationen über das Tagesgeschäft, die Anliegen und Sorgen der GenossenschafterInnen sind sehr umfassend. So haben wir immer einen guten Informationsstand und können uns auf laufende und zukünftige Projekte konzentrieren.

Die Burgring ZüriOberland AG pflegt einen guten, regelmässigen und herzlichen Umgang mit den GenossenschafterInnen. Auch kennen sie die Liegenschaften schon sehr gut. Massnahmen, wie zum Beispiel Ordnung und Sauberkeit in und um die Liegenschaften, zeigen ihre Wirkung und Werten unsere Liegenschaften auf. Ein weiteres Thema, die Untervermietung bzw. Airbnb, wird weiterhin sehr genau beobachtet, wenn notwendig auch eingeschritten und unterbunden.

Vermietung

Die Kündigungen waren wiederum im ähnlichen Rahmen wie in den Vorjahren. Die Wohnungen konnten in der Regel lückenlos weitervermietet werden. Durch die Mietzinssenkungen per 1. Oktober 2017 sind die Mietzinseinnahmen nochmals etwas geringer als im Vorjahr. Durch die weiterhin angespannte Lage auf dem Zürcher Wohnungsmarkt sind unsere Wohnungen nach wie vor begehrt. Wir führen weiterhin keine Warteliste von externen Interessenten. GenossenschafterInnen, welche bereits bei uns wohnen, werden bei einem Umsiedlungsgesuch, unter Berücksichtigung der Entscheidungsfaktoren, bevorzugt.

Reparatur und Unterhalt

Im vergangenen Jahr hatten wir folgenden Schwerpunkt:
Zustandsanalyse über alle Liegenschaften

- **Illnau**
 - Entwässerungsarbeiten in der Einstellhalle
 - Ordnung und Sauberkeit im Abfallbereich
- **Alle Liegenschaften**
 - Gartenunterhalt und Baumschnitt

Finanzen

An jeder Vorstandssitzung ist dies ein festes Traktandum und wir werden laufend über die Ein- und Auszahlungen informiert. Die Zahlungsmoral im Allgemeinen war, wiederum von einigen Ausnahmen abgesehen, gut. Die wenigen Ausnahmen verursachen aber immer einen unverhältnismässig grossen administrativen Aufwand.

Der Vorstand der BGW hat grundsätzlich dafür Verständnis, dass besondere Lebensumstände zu finanziellen Engpässen führen können. Wir suchen dann mit den entsprechenden GenossenschafterInnen eine individuelle Lösung. Allerdings haben wir wenig Verständnis dafür, wenn dann diese Lösungen nicht eingehalten werden, systematisch zu spät oder erst nach erfolgten Mahnungen bezahlt werden.

Illnau

Zusammen mit unserem Bauherrenvertreter, der Peter + Partner Baumanagement AG, welche uns seit mehreren Jahren in dieser Angelegenheit unterstützt, konnten wir weitere Punkte abarbeiten.

Tiefgarage

Wir konnten den Wasserzufluss in der Tiefgarage immer weiter eindämmen. Als nächster Schritt werden wir zusätzliche Entwässerungsrinnen in den Unterlagsboden fräsen. So kann das stehende Wasser ablaufen. Sobald wir auch dies im Griff haben, werden die durch das Wasser beschädigten Teile instandgesetzt.

Badezimmer / Duschtassen

Seit wir die Wasseranschlüsse und Plattenarbeiten kontrollierten und sanierten, haben wir keine Schäden mehr.

Auflösung der Bauherrengesellschaft

Die Dienstbarkeiten mit der PK der SADA AG zu bereinigen, dauert länger als angenommen. Der Grund liegt beim Grundbuchamt von Illnau-Effretikon. Sie tun sich enorm schwer mit diesen Anpassungen, obwohl es ein Alltagsgeschäft für das Grundbuchamt von Illnau-Effretikon ist. Wir stellen keine unüblichen Forderungen, sondern nur Anpassungen aufgrund der Änderungen aus der Planungs- und Bauphase auf die effektive Situation. Unterstützt werden wir in dieser Angelegenheit von unserem Anwaltsbüro Stiffler & Partner Rechtsanwälte, Zürich. Dieses begleitet uns seit geraumer Zeit bei diesem Objekt. Ende Jahr hat die PK der SADA AG ihre Liegenschaften dieser Überbauung an die «Pensionskasse SBB, Bern» verkauft. Wir sind bereits mit dem neuen Eigentümer für eine gute Zusammenarbeit im Gespräch.

Zustandsanalyse / Bauprojekte

Bei der Zustandsanalyse aller Liegenschaften wurden die einzelnen Bauteile, z.B. Fassade, Elektrische Installationen, Fenster, Wärmeerzeugung etc. auf ihren Zustand und die Lebensdauer geprüft. Unter dieser Berücksichtigung wurde der Massnahmenkatalog erstellt. Diesen haben wir nun weiter verfeinert und die Sanierungsmassnahmen priorisiert.

Zürich Schwamendingenstrasse 116 – 124

Balkone

Örtliche Haarrisse vorhanden, kleinere Schäden am Belag. Die Metallteile weisen Oberflächenkorrosion auf. Eine Balkonvergrößerung wurde geprüft und ist nicht möglich. Massnahmen: Reinigung und Oberflächenbehandlung.

Beleuchtung

Die Leuchtmittel entsprechen nicht mehr den heutigen Vorschriften. Es sollten LED-Leuchtmittel verwendet werden. Ausserdem sollte die Lichtsteuerung über eine tageslicht-präsenzabhängige Steuerung mittels Bewegungsmelder umgesetzt werden. Die Garageneinfahrt mit Lichtleisten ergänzen.

Massnahmen: Im Treppenhaus, Untergeschoss und Garage optimieren.

Elektrische Installationen

FI Schutzschalter für Kellerräume in der Hauptverteilung nachrüsten.

Massnahmen: Den aktuellen Anforderungen anpassen.

Flachdach

Das Flachdach ist trotz örtlichen Ablösungen von An- und Abschlüssen dicht. Einzelne Blechteile beschädigt oder mit Korrosionsschäden. Die Dilatationsfugen kontrollieren. Diverse Schäden an Brüstungen und Geländer. Eine heute obligatorische Absturzsicherung fehlt.

Massnahmen: An- und Abschlüsse neu ausführen, Brüstung und Geländer reparieren, Absturzsicherung ergänzen. Blechteile reparieren. Dilatationsfugen kontrollieren und falls notwendig ersetzen.

Sonnenschutz

Die Markisen sind teilweise nicht mehr funktionsfähig. Die Stoffteile sind teilweise stark verwittert oder beschädigt. Massnahmen: Markisen ersetzen.

Dübendorf, Birchlenstrasse 39 – 45

Umgebung

Die Umgebung macht einen verwilderten Eindruck. Hartflächen fehlen oder sind defekt. Die Oberflächenentwässerung ist nicht mehr gewährleistet. Eine Aussenbeleuchtung fehlt.

Massnahmen: Instandsetzung der Grün- und Hartflächen, Instandsetzung der Schächte und Leitungen, Installieren der Beleuchtung, Kinderspielplatz erneuern.

Fassade

Der Anstrich ist verwittert und hat Risse.

Massnahmen: Neuer Grund- und Deckputz, Reinigung und Anstrich der Fassade.

Kellerräume

Punktuelle Beschädigungen an Wänden, Böden, Decken und inneren Türen. Die Installationen und Apparate in den Waschküchen sind teilweise sehr veraltet und beschädigt.

Massnahmen: Ausbessern der Wände, Böden und Decken, Waschküchen erneuern.

Treppenhaus

Verschmutzte Oberflächen. Die Hauseingangstüren sind teilweise beschädigt.

Massnahmen: Treppenhaus streichen, Hauseingangstüren ersetzen.

Elektrische Installationen

Die Installationen entsprechen den heutigen Anforderungen.

Massnahmen: Kartenleser für die Waschmaschinen und Wäschetrockner auf den Zähler der einzelnen Wohnungen schalten.

Dach

Das Holztragwerk weist vereinzelt Schädlingbefall auf. Es hat eine grössere Anzahl von defekten Ziegeln, einzelne Firstziegel haben sich gelöst und verschoben. Dadurch hat es örtlichen Wassereintritt. Die Wärmedämmung ist unvollständig oder die Stärke der Dämmschicht ist ungenügend.

Massnahmen: Instand stellen, einen möglichen Dachausbau mittels Studienauftrag prüfen.

Sonnenschutz

Die Markisen sind funktionsfähig. Die Stoffteile sind teilweise stark verwittert oder beschädigt.

Massnahmen: Markisen ersetzen.

Fällanden, Bergstrasse 5 – 7

Umgebung

Die Umgebung benötigt eine Auffrischung. Die Hartflächen sind leicht beschädigt. Massnahmen: Wieder herrichten der Grün- und Hartflächen. Spielplatz Erneuerung.

Fassade, Balkone

Die Fassade ist verwittert und einzelne Elemente sind beschädigt. Einzelne An- und Abschlüsse sind undicht. Punktuelle Schäden an Fugen und Kanten. Die Balkone sind verschmutzt.

Massnahmen: Auswechseln der beschädigten Fassadenelemente. Oberflächenbehandlung der Fassade. Reinigen und instand stellen.

Wasserversorgung

Veraltete und defekte Leitungen. Es besteht die Gefahr von zahlreichen, defekten Stellen aufgrund alter Stahlleitungen.

Massnahmen: Austausch der Hausleitungen ab dem Gebäudeeintritt bis Zähler. TV Untersuchung der Fallstränge.

Aussentüren

Umfangreiche Schäden bei den Aussentüren und Tore.

Massnahmen: Ersatz der Türen und Tore. Neue Schliessung.

Kellerfenster

Die Kellerfenster sind teilweise beschädigt und veraltet.

Massnahmen: Ersatz der Fenster.

Treppenhaus

Die Oberflächen sind verschmutzt. Punktuelle Schäden und Haarrisse an Stufen und Treppenkanten. Massnahmen: Treppenhaus streichen, instand stellen der Fugen.

Eingangstüre

Die Hauseingangstüre ist veraltet und hat keine Wärmedämmung.

Massnahmen: Die Türe durch eine mit guter Wärmedämmung ersetzen.

Wohnungstüren

Die Wohnungstüren sind veraltet. Sie haben eine schlechte Schalldämmung und entsprechen nicht mehr den behördlichen Auflagen.

Massnahmen: Die Wohnungstüren müssen ersetzt werden. Sie sollten einen Spion und eine neue Schliessung haben.

Elektrische Installationen

Die Hauptverteilung ist nicht mehr zeitgerecht. Es sind noch Schmelzsicherungen vorhanden.

Massnahmen: Neue Verdrahtung der Stromkreise.

Beleuchtung Treppenhaus

Die Leuchtmittel entsprechen nicht mehr den heutigen Vorschriften. Es sollten LED-Leuchtmittel verwendet werden. Ausserdem sollte die Lichtsteuerung über eine tageslicht-präsenzabhängige Steuerung mittels Bewegungsmelder umgesetzt werden.

Massnahmen: Im Treppenhaus optimieren.

Sonnerie

Die gesamte Anlage ist veraltet und mangelhaft.

Massnahmen: Neuinstallation der gesamten Anlage.

Kaltwasserverteilung

Das ganze Leitungsnetz ist beschädigt oder korrodiert. Schlechter Durchfluss infolge Verkalkung. Die Leitungsarmaturen sind undicht oder schlecht regulierbar.

Massnahmen: Totalersatz des Leitungsnetzes.

Fenster

Flügel und Rahmen der Holzfenster sind verwittert. Die Schliessung und Bedienung ist mangelhaft. Die Wärmedämmung ist ungenügend.

Massnahmen: Kompletter Ersatz der Fenster.

Küche

Elektroapparate sind ca. 12 Jahre alt. Elastische Fugen teilweise undicht.

Massnahmen: Apparate überprüfen und evtl. erneuern. Fugen erneuern.

Bad-WC

Sind in einem guten Zustand.

Massnahmen: Bad-WC bei einer Sanierung der Steigzonen ersetzen.

Zürich, Greifenseestrasse 20

Umgebung

Die Liegenschaft ist ziemlich eingewachsen. Die Plattenflächen sind teilweise beschädigt und vermoost.

Massnahmen: Wieder herrichten der Grün- und Plattenflächen.

Fassade

Der Anstrich ist verwittert.

Massnahmen: Reinigung, neuer Grund- und Deckputz und Anstrich der Fassade

Balkone / Loggien

Örtlich sind Haarrisse vorhanden. Es gibt kleinere Schäden am Belag. An den Metallteilen wurde Oberflächenkorrosion und teilweise mangelhafte Verankerung festgestellt.

Massnahmen: Punktuelle Betonsanierung, Belag erneuern, Teilweise neu verankern von Metallteilen.

Kellerräume

Verschmutzungen und Beschädigungen an Wänden, Böden, Decken und inneren Türen.

Massnahmen: Ausbessern der Wände, Böden und Decken in den Waschküchen.

Treppenhaus

Die Wände haben eine verschmutzte Oberfläche, Haarrisse und punktuelle Putzablösung.

Massnahmen: Ausbessern der Wände und streichen.

Treppen

Punktuelle Schäden an Stufen und Kanten, freigelegte Haarrisse und Fugen.

Massnahmen: Ausbessern der Treppen, instand setzen der Fugen.

Eingangstüren

Der Anstrich hat sich teilweise gelöst. Die Garnituren sind lose oder fehlen.

Massnahmen: Punktuelle Oberflächenbehandlung, Garnituren ersetzen und instand stellen.

Wohnungstüren

Der Anstrich hat sich bei einzelnen Türen gelöst. Einzelne Türblätter sind aufgequollen.

Massnahmen: Anstrich der Türen, Türdichtung überprüfen. Türfurniere teilweise ersetzen.

Elektrische Installationen

Teilweise defekte Schutzgläser an der Deckenbeleuchtung. Die Leuchtmittel entsprechen nicht mehr den heutigen Vorschriften. Es sollten LED-Leuchtmittel verwendet werden. Ausserdem sollte die Lichtsteuerung über eine tageslichtpräsenzabhängige Steuerung mittels Bewegungsmelder umgesetzt werden.

Massnahmen: Im Treppenhaus, Keller und Tiefgarage optimieren.

Sonnerie

Die gesamte Anlage ist veraltet.

Massnahmen: Neuinstallation der gesamten Anlage.

Flachdach

Die An- und Abschlüsse örtlich neu ausführen. Diverse Blechteile sind beschädigt oder haben Korrosionsstellen. Schutzschicht unregelmässig verteilt und stark bewachsen. Die Terrassen sind undicht und werden saniert.

Massnahmen: Dachrandabschlüsse teilweise erneuern. Die Schutzschicht reinigen und neu verteilen.

Küche

Elektroapparate sind ca. 20 Jahre alt. Elastische Fugen teilweise undicht.

Massnahmen: Apparate überprüfen und evtl. erneuern. Fugen erneuern.

Nasszellen

Fugen sind teilweise ausgebrochen oder undicht.

Massnahmen: Elastische und Zement-Fugen teilweise ersetzen

Fällanden, Bergstrasse 9

Liftschacht

Wiederholter Wassereintritt in den Liftschacht.

Massnahmen: Abdichten.

Wohnungstüren

Die Wohnungstüren entsprechen nicht den heutigen Anforderungen.

Massnahmen: Die Wohnungstüren ersetzen.

Zürich, Tramstrasse 85

Kein Handlungsbedarf.

Zürich, Überlandstrasse 50/52

Umgebung

Die Liegenschaft ist ziemlich eingewachsen. Die Durchgänge im Freien sind teilweise beschädigt.

Massnahmen: Wieder herrichten der Grün- und Durchgangflächen.

Fassade

Die Fassade ist verschmutzt.

Massnahmen: Reinigen und streichen.

Balkone

Die Balkone sind teilweise eingewachsen und verschmutzt.

Massnahmen: Reinigen und streichen.

Wohnungstüren

Der Anstrich hat sich bei einzelnen Türen gelöst. Einzelne Türblätter sind aufgequollen. Massnahmen: Anstrich der Türen, Türdichtung überprüfen. Türfurniere teilweise ersetzen.

Sonnenschutz

Die Markisen sind funktionsfähig. Die Stoffteile sind teilweise stark verwittert.

Massnahmen: Markisen ersetzen.

Illnau, Schmittenstrasse 10 – 23

Tiefgarage

Eintretendes und eingebrachtes, stehendes Wasser läuft kaum ab.

Massnahmen: Gefälle anpassen, Sanierung Wassereintritt.

Hombrechtikon, Erlenweg 4

In dieser Liegenschaft besteht ein grösserer Sanierungsbedarf. Wir lassen auch eine Abklärung des Potentials des Grundstückes für einen allfälligen Ersatzneubau machen. Wir prüfen auch den Verkauf dieser Liegenschaft an eine andere Genossenschaft.

Geplante Massnahmen aus der Zustandsanalyse für 2018

In einem ersten Schritt, im Jahr 2018, werden wir in folgenden Liegenschaften folgende Massnahmen umsetzen:

Greifenseestrasse 20, Zürich

Fassaden- und Dachsanierung
Elektroinstallationen aktualisieren

Bergstrasse 5 – 7, Fällanden

Wohnungstüren ersetzen

Schwamendingenstrasse 120 – 124, Zürich

Flachdachsanierung

Schwamendingenstrasse 116 – 124, Zürich

Ersatz Sonnenschutz

Die GenossenschaftlerInnen der jeweils betroffenen Liegenschaft werden über den Terminplan und die Arbeiten detailliert informiert.

Weitere Massnahmen sind für 2019 in Vorbereitung.

Vorläufig werden keine Neubauprojekte geprüft.

Einhausung Schwamendingen

Der Start der Hauptarbeiten für die Einhausung Schwamendingen soll 2018 erfolgen. Dies gaben das Bundesamt für Strassen ASTRA, der Kanton Zürich und die Stadt Zürich bekannt.

Im Februar 2016 hat die Plangenehmigungsverfügung für das Projekt Einhausung Schwamendingen Rechtskraft erlangt. Gegen die Plangenehmigungsverfügung sind keine Beschwerde eingegangen. Dies ist höchst selten, dass ein solch umfangreiches Projekt in urbanem Raum mit vielen Betroffenen erstinstanzlich genehmigt wird. Dies zeigt, dass das Projektteam gute Arbeit geleistet hat. Aber eben auch, dass alle Beteiligten und Betroffenen in Schwamendingen die Einhausung wollen. Die Stadt Zürich unterstützt und begleitet den städtebaulichen Entwicklungsprozess und hat dazu ein städtebauliches Konzept für das Quartier erarbeitet und aufgelegt. Die Einhausung ist ein entscheidendes Bauwerk, das die Wohn- und Lebensqualität in Schwamendingen markant verbessert. Zudem setzt sie ganz neue Impulse für die bauliche Entwicklung der angrenzenden Wohnquartiere.

Es verläuft bisher alles nach Zeitplan. Die ersten Vorarbeiten, unter anderem Abbrüche von Liegenschaften, Baustelleneinrichtungen und Sanierung von Zufahrtsstrassen, wurden bereits in Angriff genommen. Mit dem Rückbau der elektrischen Installationen beginnen die Hauptarbeiten. Die Bauarbeiten dauern insgesamt rund fünfeinhalb Jahre. Voraussetzung dafür ist, dass gegen die Vergabe der Bauarbeiten keine Einsprachen eingehen und die notwendigen Budgets aller drei beteiligten Projektpartner zur Verfügung gestellt werden können. Seitens des Bundes bleibt anzumerken, dass der Realisierungszeitpunkt aus finanziellen Gründen verschoben werden kann.

Factsheet Einhausung Schwamendingen

1. Einhausung Schwamendingen

Das Bundesamt für Strassen ASTRA realisiert in Zusammenarbeit mit dem Kanton und der Stadt Zürich die Einhausung Schwamendingen. Das Bauwerk verbessert die heutige Situation nachhaltig und verhilft Schwamendingen zu neuer Wohn- und Lebensqualität. Die Einhausung ist in erster Linie ein umweltwirksames Projekt. Sie beseitigt ganz oder grösstenteils die von der Autobahn verursachten Beeinträchtigungen: konkret Lärm und Abgase.

2. Projektdetails

- Länge der Einhausung: 940 Meter
- Neue Tunnelstrecke mit Schöneichtunnel: 1,7 Kilometer
- Richtungsgetrennte Fahrspuren wie bisher
- Erstellung der Einhausung im Tagbauverfahren

3. Sanierung Schöneichtunnel

Die Einhausung umhüllt die Autobahn zwischen der Verzweigung Zürich-Ost und dem Schöneichtunnel. Im Zuge der Bauarbeiten für die Einhausung rüstet das ASTRA den Schöneichtunnel lüftungs- und sicherheitstechnisch auf und bringt diesen auf den neusten Stand. Zudem werden die Rasterdecke Waldgarten geschlossen und beim Westportal Tierspital ein neues Lüftungsbauwerk mit Abluftkamin erstellt.

4. Setzungsempfindlicher Baugrund

Um die Lasten der Einhausung zu tragen, müssen Pfähle rund zwanzig Meter in den Untergrund gebohrt werden (der Baugrund ist setzungsempfindlich). Über dem Tramtunnel und der Tramstation sind spezielle Querträger zu erstellen, welche diese Lasten der Einhausung ableiten. Hierfür braucht es seitlich mehr Platz, als im Projekt von 2006 ausgewiesen. Rund zwanzig Gebäude werden deshalb teilweise oder ganz abgebrochen. Der Bedarf an Installations-, Bewegungs-, Logi-

stik- sowie Rettungsflächen mitten im Wohnquartier ist zeitlich und örtlich sehr gross. Aus diesem Grund müssen verschiedene freie Flächen im Quartier temporär genutzt werden.

5. Autobahn und Trambetrieb

Der unter der Autobahn verlaufende Tramtunnel der Linien 7 und 9 sowie die Tramstation Schörlistrasse bleiben auch während dem Bau in Betrieb. Dadurch entfallen Umleitungen über das Quartier. Für vereinzelte Arbeiten muss die Autobahn in der Nacht gesperrt werden. Hierzu wird der Verkehr grossräumig umgeleitet. Die Entwicklung des Verkehrsflusses wird während der Bauphase genau beobachtet. Zudem orientiert das ASTRA mit einer begleitenden Informationskampagne die Automobilisten frühzeitig mit Blick auf das Tunnelportal Aubrugg über Alternativen (z.B. Angebote des öffentlichen Verkehrs, Hinweise auf Zeiten mit geringerem Verkehrsaufkommen, grossräumige Umfahrungen). Unter Wahrung der Verkehrs- und Arbeitssicherheit bleibt die Autobahn vierspurig befahrbar. Dadurch wird Ausweichverkehr durch die umliegenden Quartiere weitgehend vermieden.

6. Überlandpark

Auf der Einhausung Schwamendingen wird mit dem Überlandpark zusätzlicher Grünraum geschaffen: Aufgänge in Form von Rampen, Treppen und Liften erschliessen das Dach der Einhausung in rund sieben Metern Höhe. Dach und grosse Teile der Aussenwände werden begrünt, die Oberflächengestaltung (mit Wegen, Beleuchtung und Sitzgelegenheiten) lassen einen für die Schweiz einzigartigen Grünraum entstehen. Entlang der Einhausung werden beidseits rund vier Meter breite Fuss-/Radwege angelegt. Die Wege sind öffentlich zugänglich, jedoch für den motorisierten Verkehr gesperrt. Sie schliessen an das städtische Rad- und Fusswegnetz an und schaffen eine durchgehende Verbindung zwischen dem Zürichberg bzw. dem Erholungsgebiet an der Glatt.

7. Terminplan

Das Projekt der Einhausung Schwamendingen wurde im März 2011 öffentlich aufgelegt. Projektanpassungen machten eine ergänzende Auflage im August 2012 notwendig. Im Dezember 2015 hat das Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) die Plangenehmigungsverfügung (PGV) erteilt, welche per Anfang Februar 2016 rechtskräftig wurde. Die Infrastrukturfirma Winterthur geht davon aus, 2018/2019 mit den Hauptarbeiten starten zu können bzw. erste Vorarbeiten 2017 umzusetzen. Voraussetzung dafür ist, dass gegen die Vergabe der Bauarbeiten keine Einsprachen eingehen und die notwendigen Budgets aller drei beteiligten Projektpartner zur Verfügung gestellt werden können. Die Baudauer beträgt rund 6 Jahre.

Aktivitäten

Der Brunch wurde im 2017 wieder an der Greifenseestrasse in Zürich durchgeführt. Es freut uns, dass zahlreiche GenossenschafferInnen sich zum Brunch getroffen haben. Besonderen Dank an Ingrid Matthews und ihren Helferinnen und Helfer.

3. Organe der Genossenschaft

Vorstand Geschäftsjahr 2017

Präsident Thomas Zumbrunnen
Schwamendingenstrasse 118
8051 Zürich
thomas.zumbrunnen@bg-werdmuehle.ch

Vizepräsident Dr. iur. Stefan Eichenberger
Schmittestrasse 10
8308 Illnau
stefan.eichenberger@bg-werdmuehle.ch

Aktuarin Barbara Marino
8051 Zürich
barbara.marino@bg-werdmuehle.ch

Beisitzerin/Vermietung Ingrid Matthews
Greifenseestrasse 20
8050 Zürich
ingrid.matthews@bg-werdmuehle.ch

Vermietung/Unterhalt Reto Zollinger
Burgring ZüriOberland AG
Bahnhofstrasse 58
8620 Wetzikon
wetzikon@burgring.ch

Revisionsstelle Peter Mosimann
AUFID Treuhand & Revisions AG
Zürcherstrasse 87
8142 Uitikon

Unterhalt/Hauswart**Zürich**

Ramadan Bedzeti
Überlandstrasse 122
8051 Zürich
076 379 59 00

Dübendorf

Nuhi Arllati
Zipartenstrasse 51
8600 Dübendorf
079 474 49 55

Illnau

Martin Kofel
Schmiedgasse 8
8307 Ottikon
079 469 77 47

Hombrechtikon

Irene Weber
Erlenweg 4
8634 Hombrechtikon
055 244 27 30

4. Mieterangelegenheiten

Mitgliederbewegung

Bestand am 01.01.2017	242
Austritte	16
Eintritte	13
Bestand am 31.12.2017	239

Zusammensetzung GenossenschafferInnen

GenossenschafferInnen mit Wohnungen	221
GenossenschafferIn mit Loft	1
GenossenschafferIn mit Büro	1
Genossenschaffer Hobbyraum	1
auswärtige GenossenschafferInnen	15

5. Kassawesen und Finanzen

Allgemeine Übersicht

Auf den folgenden Seiten finden Sie alle Detailzahlen zu unserer Betriebsrechnung per 31.12.2017.

26

Inhalt der Betriebsrechnung	Seite
5.1 Angewandten Grundsätze	27
5.2 Bericht der Revisionsstelle	28
5.3 Bilanz	29
5.4 Erfolgsrechnung	30
5.5 Anhang	31
5.5.1 Erläuterungen	34
5.5.2 Technisches und Gebäudeunterhalt	35
5.6 Fondsrechnung und Abschreibungen	36
5.7 Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten	39
5.8 Aufstellung der Gebäudewerte	41
5.9 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	42

5.1 Angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962), erstellt.

Sofern bei den einzelnen Bilanzpositionen nichts anderes aufgeführt wird, erfolgt die Bilanzierung höchstens zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

Forderungen und Verbindlichkeiten

Die Forderungen und Verbindlichkeiten werden zum Nennwert ausgewiesen.

Sachanlagen

Die Bilanzierung der Liegenschaften erfolgt zu den Anschaffungskosten abzüglich der notwendigen Abschreibungen.

Depositenkasse

Da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zu Verfügung stehen, erfolgt der Ausweis der Depositenkasse in den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten.

Erneuerungsfonds

Für zukünftige Grossreparaturen wird ein Erneuerungsfonds geführt.

5.2 Bericht der Revisionsstelle

aufid Treuhand & Revisions AG

Zürcherstrasse 87 • 8142 Uitikon • Telefon 044 406 13 23 • Telefax 044 406 13 20 • E-Mail info@aufid.ch

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Werdmühle, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Werdmühle, Zürich, für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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 Betriebsüberschusses nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Uitikon, 26. April 2018

Aufid Treuhand & Revisions AG



Peter Mosimann
Betriebsökonom FH
Zugelassener Revisionsexperte RAB

Beilage

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

5.3 Bilanz per 31. Dezember 2017

AKTIVEN	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
Flüssige Mittel	2.1	1'485'685.53	805'344.84
Forderungen aus Mietverhältnis		20'225.50	50'032.50
Forderungen aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten		173'530.35	168'355.90
Aktive Rechnungsabgrenzungen		5'554.85	12'298.70
Umlaufvermögen		1'684'996.23	1'036'031.94
Anteilscheinkapital an Genossenschaften		12'000.00	12'000.00
Mobilien	2.2	1.00	4'528.65
Liegenschaften auf eigenem Land		35'984'000.00	35'984'000.00
./. Amortisation	2.3	-3'182'874.00	-2'999'124.00
Liegenschaften im Baurecht		13'143'000.00	13'143'000.00
./. Heimfall	2.4	-1'643'692.50	-1'404'792.50
Baukonten im Baurecht Station Illnau		23'089'000.00	23'088'474.50
Vorprojekt Dachaufstockung Birchlenstrasse		1'329.50	0.00
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		8'000.00	11'800.00
Anlagevermögen		67'410'764.00	67'839'886.65
TOTAL AKTIVEN		69'095'760.23	68'875'918.59
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		175'930.99	148'222.40
Verzinsliche Verbindlichkeiten (Amortisation Hypotheken)		575'000.00	575'000.00
Verbindlichkeiten vorausbezahlte Mietzinsen		201'701.88	249'578.20
Verbindlichkeiten vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		154'147.00	163'880.80
Verbindlichkeiten noch nicht ausbezahlte Guthaben		2'000.00	25'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.5	77'889.45	85'133.85
Kurzfristiges Fremdkapital		1'186'669.32	1'246'815.25
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	58'309'256.95	58'729'735.95
Erneuerungsfonds	2.7	7'295'917.00	6'594'292.00
Langfristiges Fremdkapital		65'605'173.95	65'324'027.95
Genossenschaftskapital	2.8	1'700'740.00	1'705'810.00
Gesetzliche Gewinnreserve		272'000.00	267'000.00
Freiwillige Gewinnreserven	2.9	289'000.00	289'000.00
Bilanzgewinn			
Vortrag vom Vorjahr		4'143.84	9'704.92
Jahresgewinn		38'033.12	33'560.47
Total Eigenkapital		2'303'916.96	2'305'075.39
TOTAL PASSIVEN		69'095'760.23	68'875'918.59

5.4 Erfolgsrechnung 2017

30

	Anhang	2017	2016
Mietzinsertrag		3'886'147.60	3'898'373.60
Übriger Ertrag		2'167.65	12'872.25
Mieterverluste		-10'496.50	-15'086.60
- Leerstand		-33'940.50	-40'733.00
Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		3'843'878.25	3'855'426.25
Allgemeiner Unterhalt und Reparaturen	2.10	-596'781.55	-696'187.85
Hauswartungen		-226'558.13	-199'997.20
Baurechtzinsen		-218'702.50	-218'760.20
Gebühren / Abgaben / Serviceabo	2.11	-232'454.93	-239'783.97
Versicherungen		-45'203.96	-44'972.80
Einlage Erneuerungsfonds		-721'625.00	-713'893.00
Total Liegenschaftenaufwand		-2'041'326.07	-2'113'595.02
BRUTTOERGEBNIS		1'802'552.18	1'741'831.23
Vorstandsentschädigung		-67'518.00	-67'441.50
Verwaltungs- und Sachaufwand	2.12	-345'631.59	-318'379.70
Total Verwaltungs- und Sachaufwand		-413'149.59	-385'821.20
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN		1'389'402.59	1'356'010.03
Einlage Amortisationsfonds	2.3	-183'750.00	-183'670.00
Einlage Heimfallfonds	2.4	-238'900.00	-65'715.00
Abschreibungen Mobiliar / EDV	2.2	-4'527.65	-9'057.20
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		-427'177.65	-258'442.20
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN		962'224.94	1'097'567.83
Finanzaufwand	2.13	-908'306.82	-1'041'194.76
Total Finanzaufwand		-908'306.82	-1'041'194.76
JAHRESGEWINN VOR STEUERN		53'918.12	56'373.07
TOTAL DIREKTE STEUERN		-15'885.00	-22'812.60
JAHRESGEWINN		38'033.12	33'560.47

5.5 Anhang

	31.12.2017	31.12.2016
2.1 Flüssige Mittel		
Kasse	675.85	2'589.80
Postscheck	611'348.96	398'613.65
Geld in Transit	0.00	147'181.45
Banken	873'660.72	256'959.94
Total Flüssige Mittel	1'485'685.53	805'344.84
2.2 Mobiliar / EDV		
Anfangsbestand	4'528.65	13'585.85
Zugänge	0.00	0.00
Abschreibungen	-4'527.65	-9'057.20
Total Mobiliar / EDV	1.00	4'528.65
2.3 Amortisation		
Anfangsbestand 1.1.	2'999'124.00	2'815'454.00
Zuweisungen	183'750.00	183'670.00
Total Amortisation 31.12.	3'182'874.00	2'999'124.00
2.4 Heimfall		
Anfangsbestand 1.1.	1'404'792.50	1'339'077.50
Zuweisungen	238'900.00	65'715.00
Total Heimfall 31.12.	1'643'692.50	1'404'792.50
2.5 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuer	18'070.45	18'070.45
Anwalts- und Gerichtskosten Station Illnau	29'912.90	23'237.95
Zins Depositenkasse	9'238.80	12'865.25
Mieterdepots	12'178.95	12'230.85
Übrige Rechnungsabgrenzungen	8'488.35	18'729.35
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	77'889.45	85'133.85
2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypotheken bei UBS	32'000'000.00	32'400'000.00
Hypothek Stadt Zürich 1. Rang	15'435'000.00	15'631'000.00
Hypothek Coop Bank	7'740'000.00	7'719'000.00
ZKB	790'000.00	790'000.00
Depositenkasse	2'344'256.95	2'189'735.95
Total Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	58'309'256.95	58'729'735.95

Die fälligen Amortisationen der Hypotheken sind in den kurzfristigen Verbindlichkeiten mit CHF 575'000.- erfasst.

Anhang

2.7 Erneuerungsfonds

Erneuerungsfonds 01.01

Einlagen

Total Erneuerungsfonds

31.12.2017

6'594'292.00

701'625.00

7'295'917.00

31.12.2016

6'012'399.00

581'893.00

6'594'292.00**2.8 Genossenschaftskapital**

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben Anspruch auf die Rückzahlung des einbezahlten Genossenschaftskapitals maximum zum Nennwert. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, kann die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren nach der nächsten Generalversammlung hinausgeschoben werden.

Total Genossenschaftskapital**1'700'740.00****1'705'810.00****2.9 Freiwillige Gewinnreserven**

Freiwillige Gewinnreserve

Mietzinsausfallfonds

Total freiwillige Gewinnreserven

229'000.00

60'000.00

289'000.00

229'000.00

60'000.00

289'000.00**2.10 Allgemeiner Unterhalt und Reparaturen**

Gebäudeunterhalt

Wohnungen und Gewerbe

Heizungsunterhalt

Einstellhalle

Umgebung

Sanierungen

Total Allgemeiner Unterhalt und Reparaturen

189'230.10

202'797.57

32'809.05

18'799.94

25'375.99

127'768.90

596'781.55

198'971.81

246'404.41

65'308.43

40'295.10

67'301.65

77'906.45

696'187.85**2.11 Gebühren / Abgaben / Serviceabo**

Stromkosten

Wassergebühren / ARA / Meteor

Kehrichtgebühren

Kabelfernsehen

Liftservice

Total Gebühren / Abgaben / Serviceabo

26'535.25

123'256.10

18'339.20

11'340.30

52'984.08

232'454.93

37'218.91

121'233.87

18'399.54

10'103.45

52'828.20

239'783.97**2.12 Verwaltung und Sachaufwand**

Verwaltung

Revision

Generalversammlung

Übrige Verwaltungskosten

Total Verwaltung und Sachaufwand

218'920.60

9'028.80

19'726.15

97'956.04

345'631.59

217'168.60

18'028.80

22'823.30

60'359.00

318'379.70

Anhang	31.12.2017	31.12.2016
2.13 Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	874'427.52	998'953.31
Depositenkasse	33'759.80	42'123.25
Übrige Zinsen	119.50	118.20
Total Finanzaufwand	908'306.82	1'041'194.76
3 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven		
Liegenschaften auf eigenem Land	35'984'000.00	35'984'000.00
Liegenschaften im Baurecht	36'232'000.00	36'231'474.50
	72'216'000.00	72'215'474.50
Davon am Bilanzstichtag beansprucht (2.6)	58'309'256.95	58'729'735.95
3.1 Gebäudeversicherungswerte		
Liegenschaften auf eigenem Land und im Baurecht	72'162'500.00	71'557'800
Total Gebäudeversicherungswerte	72'162'500.00	71'557'800
3.2 Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen		
Nicht über 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	zutreffend	zutreffend

5.5.1 Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich per 31. Dezember 2017 auf CHF 69'095'760.23 (Vorjahr CHF 68'875'918.59) erhöht.

Aktiven

Die Liquidität der Baugenossenschaft Werdmühle hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 680'340.69 zugenommen. Dies ist einerseits auf die Einzahlungen von CHF 150'000.00 auf die Depositenkasse und andererseits auf die geringeren Unterhalts- und Hypothekarzinsaufwendungen zurückzuführen.

Das Baukonto Station Illnau (nicht abgerechnete Bauten) konnte im Jahr 2017 erneut nicht aufgelöst werden. Bitte beachten Sie die entsprechenden Erläuterungen in diesem Geschäftsbericht.

Das Baukonto Station Illnau beläuft sich Ende 2017 auf CHF 23'089'000.00. Darin sind für das Jahr 2017 keine Baukommissionsentschädigungen enthalten.

Die Anlagewerte der Liegenschaften sind im Rechnungsjahr 2017 unverändert. Bitte beachten Sie die Übersicht der Anlagewerte der Liegenschaften in diesem Geschäftsbericht.

Passiven

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen entsprechen dem Total der offenen Rechnungen, die das Jahr 2017 betreffen, aber erst im Januar 2017 bezahlt wurden.

Die Hypotheken wurden im Jahre 2017 um Total CHF 575'000.00 getilgt.

Der Zins der Darlehenskasse für das Jahr 2017 wurde auf 1.5 % reduziert.

Den Amortisations- und Heimfallkonti (neu Station Illnau) wurden die vom Rechnungsreglement bzw. Baurechtsverträgen verlangten Einlagen von Minimum 0.50 % des Anlagewertes der Liegenschaften gutgeschrieben.

Den Erneuerungsfonds wurden die steuerlich erlaubten Einlagen von 1.00 % des amtlichen Gebäudeversicherungswertes gutgeschrieben. Für die Terrassensanierung an der Bergstrasse 5/7 wurden dem entsprechenden Erneuerungsfonds CHF 20'000.00 entnommen.

Details der Einlagen und Entnahmen ersehen Sie aus der Übersicht Fondsrechnung und Abschreibungen 2017.

Das Anteilscheinkapital von insgesamt CHF 1'700'740.00 verzinsen wir, gemäss Antrag des Vorstandes, auf Verwendung des Reinertrages auf 2.00 %.

Ertrag

Die Mietzinseinnahmen 2017 sind gegenüber dem Vorjahr tiefer ausgefallen. Hauptgrund ist die Mietzinssenkung per 1. Oktober 2017. Erneut gab es tiefere Leerstände.

Aufwand

Der Aufwand für die Hypothekarzinsen ist im Rechnungsjahr 2017 um CHF 124'525.79 tiefer ausgefallen. Dies ist auf einen ausgelaufenen Zinsswap, welcher bis auf weiteres auf Liborbasis weitergeführt wird, zurückzuführen.

Die grössten Aufwendungen für den allgemeinen Unterhalt und Reparaturen im Jahre 2017 betreffen:

- Die Instandstellungskosten für Maler- und Bodenlegerarbeiten bei Kündigungen von Mietverhältnissen in allen Liegenschaften
- Reparaturen und Ersatz von Haushaltgeräten, Waschmaschinen und Wäschetrocknern in allen Liegenschaften
- Ersatz von diversen Rollläden und Sonnenstoren in allen Liegenschaften
- Flachdachkontrollen und Flachdachreparaturen
- Gartenunterhalt und Baumschnitt bei allen Liegenschaften
- Abdichtungsarbeiten in der Einstellhalle Station Illnau

Im Weiteren wurden folgende kleinere Projekte ausgeführt:

- Fassadensanierung Tramstrasse 85, 8050 Zürich
- Terrassensanierung Bergstrasse 5/7, 8117 Fällanden

Gesamthaft sind die Aufwendungen für den allgemeinen Unterhalt und Reparaturen gegenüber dem Vorjahr CHF 99'406.30 tiefer.

Der Verwaltungsaufwand ist höher als im Vorjahr, da die Zustandsanalysen von Peter Baumanagement AG im Verwaltungsaufwand enthalten sind.

5.5.2 Technisches und Gebäudeunterhalt

Aufwendungen für Reparaturen und Unterhalt

Im Geschäftsjahr 2017 wurden für die Werterhaltung, Reparaturen und Unterhalt folgende Gesamt-Ausgaben getätigt:

Unterhalt und Reparaturen	CHF 596'781.55
oder	
In % des Gesamtaufwandes	15.64 %
oder	
Tiefer als im Vorjahr	CHF 99'406.30

Wir danken allen Beteiligten, die zur Werterhaltung und guten Funktion unserer Liegenschaften beitragen.

5.6 Fondsrechnung und Abschreibungen

Amortisationskontis: 31.12.2017

Zürich, 1. Etappe (Ersatzneubau Am Hang 2003)
Überlandstr. 50/52 und Schwamendingenstr. 129
Bestand 1. Januar 2017
Einlage 2017
Bestand am 31. Dezember 2017

488'175.00
42'500.00
530'675.00

Fällanden, 2. Etappe
Bergstr. 5/7
Bestand am 1. Januar 2017
Einlage 2017
Bestand am 31. Dezember 2017

257'762.00
6'400.00
264'162.00

Zürich, 3. Etappe
Schwamendingenstr. 116/118
Bestand am 1. Januar 2017
Einlage 2017
Bestand am 31. Dezember 2017

941'437.00
28'300.00
969'737.00

Zürich, 5. Etappe (Neubau 1999)
Greifenseestrasse 20, Tramstrasse 85
Bestand 1. Januar 2017
Einlage 2017
Bestand am 31. Dezember 2017

598'000.00
52'000.00
650'000.00

Fällanden, 6. Etappe (Neubau 2004)
Bergstr. 9
Bestand 1. Januar 2017
Einlage 2017
Bestand am 31. Dezember 2017

519'000.00
43'300.00
562'300.00

Hombrechtikon, 9. Etappe (Fusion 2010)
Erlenweg 4
Bestand 1. Januar 2017
Einlage 2017
Bestand am 31. Dezember 2017

194'750.00
11'250.00
206'000.00

Heimfallkonto: 31.12.2017

Zürich, 4. Etappe
Schwamendingenstr. 120–124
Bestand am 1. Januar 2017
Einlage 2017
Bestand am 31. Dezember 2017

1'161'592.50
40'100.00
1'201'692.50

CHF

CHF

Dübendorf, 7. Etappe Birchlenstrasse 39–45 Bestand 1. Januar 2017	243'200.00
Einlage 2017	25'600.00
Bestand am 31. Dezember 2017	268'800.00

Station Illnau, 8. Etappe (Neubau 2011) Schmittestrasse 10–22 Bestand 1. Januar 2017	0.00
Einlage 2017	173'200.00
Bestand am 31. Dezember 2017	173'200.00

Amortisations-/Heimfallkonti Zusammenfassung:

Bestand am 1. Januar 2017	4'403'916.50
Einlage per 2017	422'650.00
Bestand am 31. Dezember 2017	4'826'566.50

Erneuerungsfonds: 31.12.2017

CHF

Zürich, 1. Etappe (Ersatzneubau Am Hang 2003) Überlandstr. 50/52 und Schwamendingenstr. 129 Bestand am 1. Januar 2017	974'863.00
Einlage 2017	79'642.00
Bestand am 31. Dezember 2017	1'054'505.00

Fällanden, 2. Etappe Bergstr. 5/7 Bestand am 1. Januar 2017	271'940.00
Einlage 2017	18'520.00
Entnahme für Terrassensanierung 2017	–20'000.00
Bestand am 31. Dezember 2017	270'460.00

Zürich, 3. + 4. Etappe Schwamendingenstr. 116–124 Bestand am 1. Januar 2017	1'841'117.50
Einlage 2017	223'000.00
Bestand am 31. Dezember 2017	2'064'117.50

Zürich, 5. Etappe (Neubau 1999) Greifenseestrasse 20, Tramstrasse 85 Bestand am 1. Januar 2017	1'224'828.50
Einlage 2017	88'650.00
Bestand am 31. Dezember 2017	1'313'478.50

Fällanden, 6. Etappe (Neubau 2004)

Bergstr. 9

Bestand am 1. Januar 2017

Einlage 2017

Bestand am 31. Dezember 2017

667'125.00

57'605.00

724'730.00

Dübendorf, 7. Etappe

Birchlenstrasse 39–45

Bestand 1. Januar 2017

Einlage 2017

Bestand am 31. Dezember 2017

399'511.50

42'708.00

442'219.50

Erneuerungsfonds: 31.12.2017

Illnau, 8. Etappe (Neubau 2011)

Schmittestrasse 10 bis 22

Bestand 1. Januar 2017

Einlage 2017

Bestand am 31. Dezember 2017

1'001'700.00

195'000.00

1'196'700.00

Hombrechtikon, 9. Etappe (Fusion 2010)

Erlenweg 4

Bestand 1. Januar 2017

Einlage 2017

Bestand am 31. Dezember 2017

213'206.50

16'500.00

229'706.50

Erneuerungsfonds Zusammenfassung:

Bestand am 1. Januar 2017

Einlagen per 2017

Entnahmen per 2017

Bestand am 31. Dezember 2017

6'594'292.00

721'625.00

–20'000.00

7'295'917.00

5.7 Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten 2017

Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2017

Liegenschaften	Gläubiger	Nominal	Gemäss Bilanz	Pfandstelle	Zinssatz	
1. Etappe Ersatzneubau Am Hang, Zürich Überlandstr. 50/52 und Schwamendingenstr. 129	UBS AG Bank Cler PK Stadt ZH	4'000'000 1'400'000 2'699'000	3'510'000 1'400'000 2'456'000	1. Rang 1. Rang 2. Rang	1.66% 1.00%	bis 30.06.2020 variabel
2. Etappe, Fällanden Bergstrasse 5/7/9	UBS AG	5'000'000	4'430'000	1. Rang		
6. Etappe, Neubau Seeblick, Fällanden Bergstrasse 9	PK Stadt ZH	3'060'000	2'697'000	2. Rang	1.00%	variabel
3. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 116–118	UBS AG PK Stadt ZH	3'520'000 1'250'000	3'080'000 300'000	1. Rang 3. Rang	1.00%	variabel
4. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 120–124	UBS AG PK Stadt ZH	4'850'000 1'615'000	4'290'000 475'000	1. Rang 3. Rang	1.00%	variabel
5. Etappe, Zürich Greifenseestrasse 20	Bank Cler PK Stadt ZH	6'340'000 2'100'000	6'340'000 1'827'000	1. Rang 2. Rang	1.74% 1.00%	bis 30.11.2018 variabel
7. Etappe, Dübendorf Birchlenstrasse 39–45	UBS AG PK Stadt ZH	3'100'000 1'700'000	2'740'000 1'615'000	1. Rang 2. Rang	1.00%	variabel
8. Etappe, Neubau Station Illnau Bauberechnung offen	UBS AG PK Stadt ZH	16'000'000 6'500'000	14'350'000 6'240'000	1. Rang 2. Rang	1.00%	variabel
9. Etappe, Hombrechtikon Erlenweg 4 (Fusion 2010)	ZKB	1'060'000	790'000	1. Rang	1.26%	bis 02.12.2024
Total		64'194'000	56'540'000			

Im Jahre 2017 wurden die Hypotheken vertragsgemäss mit Fr. 575'000.00 amortisiert.

Übersicht der langfristigen Verbindlichkeiten der UBS

Produkt	Verfall	Nominal	Fixed Rate	Libor-Break	Totalkosten (ohne Marge von 0.85)
Zinsswap UBS	15.09.25	5'000'000.00	0.83%	3 Jahre	0.83%
Zinsswap UBS	15.09.21	6'000'000.00	0.96%	3 Jahre	0.96%
Zinsswap UBS	31.12.30	6'000'000.00	1.23%	3 Jahre	1.23%
Zinsswap UBS	02.02.30	8'000'000.00	0.86%	3 Jahre	0.86%
Total zinsgesichert per 31.12.2017		25'000'000.00			
Kredite auf Liborbasis per 31.12.2017		7'400'000.00			

5.8 Aufstellungen der Gebäudewerte per 31.12.2017

Liegenschaft	Bezugs- jahr	Anz. Objekte	Gebäudeversicherung		Hypotheken		Anlagewert		
			Basis	Vers. Wert 31.12.2017	Gläubiger	Stand 31.12.2017 1. – 3. Rang	per 01.01.2017	Wertverm. Investitionen	per 31.12.2017
1. Etappe, Zürich Schwamendingenstrasse 129 Überlandstrasse 50/52	2003	21	777'000	7'964'200	UBS AG Bank Coop PK Stadt ZH	3'510'000 1'400'000 2'456'000	8'490'000	0	8'490'000
2. Etappe, Fällanden Bergstrasse 5/7	1968	7	180'000	1'852'000	UBS AG	4'430'000	1'284'000	0	1'284'000
6. Etappe, Fällanden Bergstrasse 9	2004	12	562'000	5'760'500	PK Stadt ZH	2'697'000	8'650'000	0	8'650'000
3. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 116 – 118	1976	32	831'000	8'740'000	UBS AG PK Stadt ZH	3'080'000 300'000	5'660'000	0	5'660'000
4. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 120 – 124	1979	42	1'307'000	13'560'000	UBS AG PK Stadt ZH	4'290'000 475'000	8'023'000	0	8'023'000
5. Etappe, Zürich Greifenseestrasse 20	1999	24	861'000	8'865'000	Bank Coop PK Stadt ZH	6'340'000 1'827'000	10'400'000	0	10'400'000
7. Etappe, Dübendorf Birchlenstr. 39 – 45 (Kauf 2007)	2007	24	386'950	4'270'800	UBS AG PK Stadt ZH	2'740'000 1'615'000	5'120'000	0	5'120'000
8. Etappe, Illnau Schmittestr. 10 – 22	2011	54	1'843'400	19'500'000	UBS AG PK Stadt ZH	14'350'000 6'240'000	0	0	0
9. Etappe, Hombrechtikon Erlenweg 4 (Fusion 2010)	2010	9	161'000	1'650'300	ZKB	790'000	1'500'000	0	1'500'000
Total		225	6'909'350	72'162'500		56'540'000	49'127'000	0	49'127'000

5.9 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2017	2016
Gewinn-/Verlustvortrag	Fr. 4'143.84	Fr. 9'704.92
Jahresgewinn 2017/2016	Fr. 38'033.12	Fr. 33'560.47
	Fr. 42'176.96	Fr. 43'265.39
./ Verzinsung Anteilscheinkapital zu brutto 2%	Fr. 34'335.00	Fr. 34'121.55
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	Fr. 5'000.00	Fr. 5'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	Fr. 2'841.96	Fr. 4'143.84
	Fr. 42'176.96	Fr. 43'265.39

42

Zürich, im April 2017

Baugenossenschaft Werdmühle, Zürich

Der Präsident



Th. Zumbrunnen

Der Vizepräsident



Dr. iur. St. Eichenberger

6. Schlusswort

Verantwortung kann durch gesellschaftliche Forderungen wie Gesetze, religiöse Gebote oder moralische Normen auferlegt sein. Verantwortung kann aber auch freiwillig entstehen, indem jemand eine Aufgabe übernimmt. Sachliche Verantwortung freiwilliger Natur entsteht auch durch die Einhaltung von Versprechen, seien diese mündlich gegeben, durch einen Vertrag, durch Bürgschaft oder ähnlichem. Die Verantwortung kann bei einzelnen Personen, Personengruppen oder einer Gesellschaft in ihrer Gesamtheit liegen. Sie kann eingeschränkt sein, wenn Handlungen aufgrund von Anweisungen erfolgen. Für die übertragene Verantwortung bleibt jedoch eine Mitverantwortung bestehen. Ein Träger von Verantwortung muss in der Lage sein, das Konzept der Verantwortung zu verstehen und sich ihm zu unterwerfen.

Die Rede von «Verantwortung wahrnehmen» enthält zwei Bedeutungsaspekte: Zum einen muss jemand erkennen, wie und in welchem Umfang ihm Verantwortung zukommt. Zum anderen muss er entsprechend seiner Einsicht, seiner Wahrnehmung, auch handeln, um seine Verantwortung wahrzunehmen. Dies kann bedeuten, dass jemand nicht in eine Gesellschaft passt und sich verändern muss.

Auch bei uns in der Genossenschaft tragen wir Verantwortung. Sei es als Benutzer einer Wohnfläche, einem Gewerberaum, eines Parkplatzes, als Mitarbeiter oder im Vorstand. Die Genossenschaft erstellt und unterhält mit dem Geld der Genossenschaftler Wohnungen und stellt diese dann zu einem günstigen Preis zur Verfügung. Die Bewohner und Nutzer tragen den gemieteten Flächen Sorge, übernehmen also Verantwortung. Die überwiegende Mehrheit ist sich dessen bewusst, erfüllt ihre Aufgaben pflichtbewusst und mit Rücksicht auf die Nachbarn, die Kunden, die Mitarbeiter und die Handwerker. Das freut uns im Vorstand ganz besonders.

Wir, der ganze Vorstand, freuen uns, Sie am 16. Juni 2018 möglichst zahlreich zur 71. Ordentlichen Generalversammlung im Hallenstadion Zürich-Oerlikon begrüßen zu dürfen.



Thomas Zumbrennen
Präsident


**BGW****Baugenossenschaft Werdmühle**

Überlandstrasse 52

8051 Zürich

Telefon 044 321 59 00

Fax 044 320 10 45

Internet www.bg-werdmuehle.chE-Mail info@bg-werdmuehle.ch

PC-Konto 80-35095-1

Büro-Öffnungszeiten

Mittwoch 13.30 – 15.00

oder nach telefonischer Absprache