



Baugenossenschaft Werdmühle

Geschäftsbericht 2015

Impressum

Redaktion: Thomas Zumbrunnen, Reto Zollinger

Gestaltung/Layout: Kalt Medien AG

Auflage: 500 Exemplare

Inhalt

	Seite
1. Generalversammlung 2015	3
2. Tätigkeitsbericht des Vorstandes 2015	8
3. Organe der Genossenschaft	12
4. Mieterangelegenheiten	13
5. Kassawesen und Finanzen	14
6. Bericht der Revisionsstelle	28
7. Erläuterungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung	29
8. Technisches und Gebäudeunterhalt	31
9. Schlusswort	32

1. Generalversammlung 2015

Die 68. Ordentliche Generalversammlung der Baugenossenschaft Werdmühle (BGW) wurde am 13. Juni 2015 im Hallenstadion in Zürich-Oerlikon durchgeführt.

Es gingen 89 Anmeldungen ein, davon sind 57 GenossenschaftlerInnen stimmberechtigt. Abgemeldet haben sich 17 GenossenschaftlerInnen. Das absolute Mehr betrug 29 Stimmen, die 2/3 Mehrheit lag bei 38 Stimmen.

Der Versand der Einladungen erfolgte 2 Tage verspätet. Es gingen keine schriftlichen Einträge ein.

Der Vize-Präsident, Thomas Zumbrennen, eröffnete um 18.00 Uhr nach der Einleitung den formellen Teil der Generalversammlung. Er begrüßte die Genossenschaftler und GenossenschaftlerInnen sowie die anwesenden Gäste:

- Herr Peter Mosimann, AUFID Treuhand & Revisions AG, Uitikon
- Herr Hans-Ueli Züllig, Coop Bank, Zürich
- Herr Jakob Kern (Ehrenmitglied)
- Reto Widmer, Baumanagement Widmer
- Matthias Lüthi, Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich
- Kay Widmer, Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich

Das Protokoll wird durch Barbara Marino, Aktuarin, erstellt.

Traktanden

1. **Wahl der StimmzählerInnen und ProtokollprüferInnen**
2. **Protokoll der 67. Ordentlichen Generalversammlung vom 14. Juni 2014**
3. **Abnahme des Geschäftsberichts 2014**
4. **Jahresrechnung 2014**
 - 4.1 **Abnahme der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes**
 - 4.2 **Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle**
 - 4.3 **Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages und Verzinsung des Anteilscheinkapitals**
5. **Entlastung des Vorstandes**
6. **Verabschiedung von Rolf Zintzmeyer und Thomas Lörtscher**
7. **Erneuerungswahlen 2015**
 - 7.1 **Wahl des Vorstandes**
 - 7.2 **Wahl der/des Präsidentin/Präsidenten**
 - 7.3 **Wahl der Revisionsstelle**
8. **Station Illnau**
9. **Diverses**
 - 9.1 **Mieterinnen- und Mieterinformationen**
 - 9.2 **Jahresprogramm**
10. **69. Ordentliche Generalversammlung**

1. Wahl der StimmzählerInnen und ProtokollprüferInnen

Einstimmig als Stimmzähler werden gewählt:

- Herr Oliver Gut
- Herr Sandro Gottardo

Einstimmig als Protokollprüferin wird gewählt:

- Frau Assunta Marino

2. Protokoll der 67. Ordentlichen Generalversammlung vom 14. Juni 2014

Das Protokoll der 67. Ordentlichen Generalversammlung wurde durch den Protokollprüfer Herr Benno Ruckstuhl geprüft, gutgeheissen und anschliessend durch die Generalversammlung einstimmig genehmigt.

3. Abnahme des Jahresberichts 2014

Zum Jahresbericht 2014 wurden keine Fragen gestellt. Die Annahme des Jahresberichtes wird durch die Generalversammlung einstimmig genehmigt.

4. Jahresrechnung 2014

4.1 Abnahme der Betriebsrechnung und Bilanz 2014 und Entlastung des Vorstandes.

Die Betriebsrechnung und Bilanz 2014 wurde von der Generalversammlung einstimmig abgenommen.

4.2 Bericht der Revisionsstelle

Es wurden keine Fragen gestellt.

4.3 Beschlussfassung über die Festlegung der Verzinsung des Anteilkapitals.

Der Vorstand stellt den Antrag, das Anteilscheinkapital zu 2.0 % zu verzinsen.

Der Antrag wird durch die Generalversammlung einstimmig genehmigt.

5. Entlastung des Vorstandes

Der Vorstand wurde durch die Generalversammlung einstimmig entlastet.

6. Verabschiedung von Rolf Zintzmeyer und Thomas Lörtscher

Der Vize-Präsident verabschiedet Rolf Zintzmeyer und würdigt seine 19-jährige Tätigkeit im Vorstand. Unter seiner Führung, erst als Verwalter und Vize-Präsident und später als Verwalter und Präsident, hat sich der Wohnungsbestand auf den heutigen Bestand von 225 Wohnungen kontinuierlich vergrössert. Vor einigen Jahren wurde seine Tätigkeit und sein Engagement aus gesundheitlichen Gründen je eingebremst. Während einer mehrmonatigen Auszeit kämpfte er sich in die

Genossenschaftswelt zurück. Nun hat er sich entschlossen, sich aus dem Vorstand zurückzuziehen. Wir wünschen ihm alles Gute, vor allem Gesundheit, und danken ihm für seine Arbeit.

Thomas Lörtscher ist leider verhindert und kann an der Generalversammlung nicht teilnehmen. Auch er hat sich während 17 Jahren im Vorstand verdient gemacht. Durch seine Fachkompetenz im Finanzbereich verfügte die Genossenschaft immer über die notwendigen finanziellen Mittel für alle Investitionen und Ausgaben. Weiter unterstützte er Rolf Zintzmeyer in mietrechtlichen Angelegenheiten und leitete während der Abwesenheit von Rolf die Genossenschaft. Auch ihm wünschen wir alles Gute für die Zukunft und bedanken uns für seine Arbeit.

7. Erneuerungswahlen

7.1 Wahl des Vorstandes

Thomas Zumbrunnen erläutert, dass Rolf Zintzmeyer vor der Generalversammlung ihm mitteilte, dass er den neuen Vorstand unterstützen möchte und sich deshalb nochmals zur Wahl stellt. Thomas Zumbrunnen übergibt Rolf Zintzmeyer das Wort, damit er seinen Entscheid der Genossenschaft begründen kann.

Stefan Eichenberger nimmt im Namen des Vorstandes Stellung zu den Ausführungen von Rolf Zintzmeyer. Die Wiederkandidatur wird von einigen Vorstandsmitgliedern als Misstrauensvotum gesehen und es bestehe die Möglichkeit, dass sich ein Teil des Vorstandes nach der Wahl von ihm aus dem Vorstand zurückzieht.

Die Wahl wird, gemäss Genossenschaftsentscheid, im offenen Verfahren ausgeführt:

- Stefan Eichenberger wird gewählt
- Barbara Marino wird gewählt
- Ingrid Matthews wird gewählt
- Gisela Paraiso wird gewählt
- Rolf Zintzmeyer wird nicht gewählt
- Thomas Zumbrunnen wird gewählt

7.2 Wahl der/des Präsidentin/Präsidenten

Der Vorstand schlägt der Genossenschaft Thomas Zumbrunnen als Präsident vor. Er wird mit 2 Gegenstimmen gewählt.

7.3 Wahl der Revisionsstelle

Die Revisionsstelle wird jeweils für ein Rechnungsjahr gewählt. AUFID Treuhand & Revisions AG, Uitikon, vertreten durch Herr Peter Mosimann, wird als Revisionsstelle einstimmig wiedergewählt.

8. Station Illnau

Unser Generalunternehmer, die Arigon Generalunternehmung AG, hat die Bilanz deponiert und steht vor dem Konkurs. Dies wird uns die Erledigung der Baumängel nicht gerade vereinfachen.

In der Tiefgarage konnten durch diverse Massnahmen den Wassereintritt und die Wasseransammlung reduziert werden.

Für den Parkhauszugang wurde vom Generalunternehmer keine optimale Lösung gewählt. Die Zugangskontrolle wird per Mitte Jahr optimiert, so dass die Tiefgarage anschliessend einwandfrei benutzt werden kann.

Die Schallübertragung vom Treppenhaus in die Wohnungen erfüllte nicht die geforderten Vorschriften. Es werden die Wohnungstüren neu eingestellt und eine zusätzliche Dichtung angebracht. Somit sollten die Anforderungen erfüllt werden.

Bei der Bauabrechnung gibt es nach wie vor Unstimmigkeiten in der Höhe von ca. CHF 600'000.-. Die Peter + Partner Baumanagement AG hat die ganze Bauabrechnung kontrolliert und gemäss dem Verteilschlüssel aufgeteilt. Diese Abrechnung wird nun von der Pensionskasse der PK der SADA AG nochmals geprüft. Wir sind zuversichtlich, dass wir die Bauabrechnung dieses Jahr noch abschliessen können.

9. Diverses

9.1 Mieterinnen- und Mieterinformation

Aufgrund der tiefen Hypothekarzinsen werden die Mietzinsen gesenkt. Das entsprechende Schreiben ist in Vorbereitung und wird Ihnen zugestellt.

In Fällanden muss der Holzrost, die Stahlkonstruktion, der Liftbereich sowie das Flachdach renoviert werden.

In Hombrechtikon wird der Estrich isoliert.

Weitere, grössere Renovationen oder Umbauten sind nicht geplant.

9.2 Jahresprogramm

Brunch

Am 22. August 2015 wird der Brunch erneut an der Greifenseestrasse stattfinden. Ingrid Matthews informiert, warum man mit dem OK-Team noch nichts unternommen worden ist. Der Vorstand musste Prioritäten setzen, was die neuen Aufgaben angeht.

Wohnbesichtigung

Wohnungsbesichtigung an der Birchlenstrasse 39 – 45, Dübendorf, sind im Oktober 2015 geplant.

9.3 Wortmeldungen

Frau Moser, Schwamendingenstrasse 122, erzählt sehr emotional von ihrer negativen Situation an der Schwamendingenstrasse 122, seit sie bei der BGW wohnt.

Herr Witzig, Greifenseestrasse 20, bedankt sich herzlich für den Einsatz von Herrn Zintzmeyer. Die Nichtwahl schmälere nicht seinen Einsatz, den er für die BGW geleistet hat.

Herr Kammer, Schwamendingenstrasse 122, beantragt, dass bei der Schwamendingenstrasse 122 die Türcargen erneuert werden, da die Schallübertragung gross sei. Herr Zumbrennen erklärt, dass dies bei einem älteren Haus nur mit enormem finanziellem Aufwand möglich sei. Zudem ist die Schallübertragung bei älteren Häusern generell immer wieder ein Thema, welches aber nicht gelöst werden kann.

10. 69. Ordentliche Generalversammlung

Die kommende 69. Generalversammlung wird am 18. Juni 2016 im Hallenstadion in Zürich-Oerlikon stattfinden.

Herr Thomas Zumbrennen bedankt sich bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschafter für ihr Kommen und ihr Vertrauen. Ebenfalls dankt er den Revisoren für ihren Einsatz.

Schluss der Ordentlichen Generalversammlung um 18.50 Uhr.

2. Tätigkeitsbericht des Vorstandes 2015

Geschäftstätigkeit

Im Geschäftsjahr traf sich der Vorstand zu 18 ordentlichen Sitzungen (Nr. 376 – Nr. 393).

8

Durch den Rücktritt der langjährigen Vorstandsmitglieder Rolf Zintzmeyer und Thomas Lörtscher entstand ein Wissensabgang, der uns forderte. Wir trafen uns alle 3 Wochen, um den reibungslosen Ablauf sicherzustellen. Wir befassten uns mit strategische Themen, wie zum Beispiel dem Organisationsreglement (welches die Abläufe innerhalb des Vorstandes regelt), dem ganzen Ablauf auf der Geschäftsstelle (EDV, Vermietung, Unterhalt, Buchhaltung, Zahlungen), dem Vermietungsreglement (welches die Wohnungsvergabe regelt). Dies ist uns mehrheitlich sicher auch gelungen.

Nach der Generalversammlung kündigte Siona Lörtscher ihre Stelle auf der Verwaltung. Dieser Entscheid warf unsere Vorstellung der Arbeitsabläufe nochmals über den Haufen. Unsere bereits in die Wege geleitete Zusammenarbeit mit der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich GBMZ musste nochmals hinterfragt werden. Schlussendlich haben wir uns nach einigen Diskussionen entschieden, alle auf der Geschäftsstelle anfallenden Geschäfte der Burgring ZüriOberland AG zu übertragen. Dies führte dazu, dass wir im vergangenen Jahr einen erhöhten Verwaltungsaufwand hatten.

Burgring ZüriOberland AG

Die Burgring ZüriOberland AG ist eine Tochterunternehmung der Burgring AG in Glattbrugg. Mit grossem Engagement bewirtschaften, sanieren, renovieren, entwickeln, vermieten sie Immobilien im Zürcher Oberland.

Persönlich und professionell. Begriffe, die für sie untrennbar mit ihrer Arbeit und der erstklassigen Betreuung von uns und unseren Liegenschaften verbunden sind. Dank ihrer überschaubaren Unternehmensgrösse und internen Strukturen geben sie die Garantie, dass die Kontinuität in der Betreuung unserer Liegenschaften gewährleistet ist.

Langjährige und motivierte MitarbeiterInnen bilden ein kompetentes Team, welches grössten Wert auf Konstanz und Sorgfalt legt. Bei der Auswahl der GenossenschaftlerInnen sind sie sich ihrer Verantwortung bewusst und achten vertieft auf die gute Durchmischung, Bonität und Qualität der künftigen BewohnerInnen. Durch die überschaubare Grösse und die spezifischen Marktkenntnisse sind sie in der Lage, individuell auf Anliegen und Probleme unserer Genossenschaftelner und unserer Immobilien einzugehen. Diese professionelle Bewirtschaftung erlaubt es uns, sich beruhigt unseren Aufgaben im Vorstand widmen zu können und dies mit der Gewissheit, eine der Kostenmiete entsprechend rentable und nachhaltig bewirtschaftete Immobilie zu besitzen.

Vermietung

Die Kündigungen waren wiederum im ähnlichen Rahmen wie in den Vorjahren. Die Wohnungen konnten in der Regel lückenlos weitervermietet werden. Durch die weiterhin angespannte Lage auf dem Zürcher Wohnungsmarkt sind die Wohnungen nach wie vor äusserst begehrt. Seit dem Oktober 2015 ist für die Vermietung unsere neue Verwaltung, die Burgring ZüriOberland AG, zuständig. Wir erreichten, trotz Mietzinssenkung per 1. Oktober 2015, insgesamt höhere Mietzinseinnahmen als im Vorjahr. Dies insbesondere durch weniger und kürzere Leerstände bei Mieterwechsel.

Reparatur und Unterhalt

Im vergangenen Jahr hatten wir folgenden Schwerpunkt:

- **Bergstrasse, Fällanden**

Behebung der Schäden bei Decken und Wänden im UG Innenbereich und dem Liftvorplatz. Probleme bei der Waschküchenentwässerung beheben, Metallkonstruktion neu streichen, Ersatz der Holzroste, Flachdachsanierung.

- **Erlenweg, Hombrechtikon**

Isolation vom Estrich.

Finanzen

Ein grosser Aufwand war die Umstellung der Verwaltung und Buchhaltung auf das Programm von W+W. Wir mussten sämtliche Daten aus zwei selbständigen Programmen zusammenführen, damit wir die neuen Einzahlungsscheine ausdrucken und versenden konnten. Kaum war diese Umstellung erfolgt, mussten wir die nächste Umstellung in Angriff nehmen. Die Burgring ZüriOberland AG arbeitet seit Jahren mit einem anderen Verwaltungsprogramm. Erneut mussten neue Einzahlungsscheine gedruckt und versandt werden. Wir bedanken uns für das Verständnis bei den GenossenschafterInnen.

Die Zahlungsmoral im Allgemeinen war, von einigen Ausnahmen abgesehen, wiederum 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. Allerdings haben wir wenig Verständnis dafür, wenn Mieten systematisch zu spät oder erst nach erfolgten Mahnungen bezahlt werden.

Illnau

Wie informiert, wurde über die Arigon Generalunternehmung AG der Konkurs eröffnet. Zusammen mit unserem Bauherrenvertreter, die Peter + Partner Baumanagement AG, welche uns seit einiger Zeit in dieser Angelegenheit unterstützt, konnten wir dennoch einige Punkte abarbeiten.

Bauabrechnung

Die Unstimmigkeiten aus der Bauabrechnung zwischen der BGW und der PK der SADA AG wurden Ende 2015 geklärt. Die PK der SADA AG überwies die Differenz von CHF 118'334.45 auf unser Konto. In der Zwischenzeit konnte auch das offene Mehrwertsteuerthema abgehandelt werden. Somit steht der Auflösung der Bauherrengesellschaft kaum noch etwas im Wege.

Tiefgarage

Wir konnten den Wasserzufluss in der Tiefgarage ziemlich eindämmen. Es gibt nach starken Regen- oder Schneefällen immer wieder grössere Wasseransammlungen. Um dieses Wasser aus der Tiefgarage zu führen, haben wir einen Lösungsansatz. Diesen sind wir nun mit unserem Baupartner am Diskutieren. Es geht einmal mehr um die Kostenverteilung.

Die Zugangskontrolle in die Tiefgarage mit dem Auto benötigte von den Benutzern zeitweise viel Geduld. Insbesondere bei nassen Verhältnissen versagte das Zugangssystem regelmässig. Durch ein Aufrüsten der Elektronik konnte dieses Ärgernis eliminiert werden.

Ungenügende Schalldämmung der Wohnungstüren

Bei den Wohnungstüren wurden zusätzliche Dichtungen angebracht und die Wohnungstüren wurden neu eingestellt. Somit sollten nun die geforderten Anforderungen erfüllt werden.

Badezimmer/Duschtassen

Aufgrund vermehrter Wasserschäden wurden wir von der Gebäudeversicherung angehalten, sämtliche Wasseranschlüsse und Plattenarbeiten zu überprüfen. Dabei wurde festgestellt, dass die Wandplatten oberhalb der Badewanne teilweise hohl sind. Auch der Übergang von den Wandplatten zu den Duschtassen sind teilweise ungenügend abgedichtet. Somit stehen weitere Unterhaltsarbeiten bevor.

Bauprojekte

Vorläufig werden keine neuen Bauprojekte geprüft.

Aktivitäten

Der Brunch wurde im 2015 wieder an der Greifenseestrasse in Zürich durchgeführt. Es freut uns, dass zahlreiche GenossenschafterInnen sich zum Brunch getroffen haben. Besonderen Dank an Ingrid Matthews und ihren Helferinnen und Helfern.

Neue Homepage

Im Herbst 2015 haben wir zusammen mit Meyer's Marketing, Zürich, unsere Homepage überarbeitet bzw. wir sind noch laufend am Ergänzen.

Rücktritt

Unser Vorstandsmitglied Gisela Paraiso hat sich im Laufe des Jahres entschlossen, aus dem Vorstand zurückzutreten. Sie betreute hauptsächlich die Liegenschaft in Hombrechtikon. Wir wünschen ihr alles Gute für die Zukunft.

3. Organe der Genossenschaft

Vorstand Geschäftsjahr 2015

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 barbara.marino@bg-werdmuehle.ch
Beisitzerin/Vermietung	Ingrid Matthews Greifenseestrasse 20 8050 Zürich ingrid.matthews@bg-werdmuehle.ch
Städt. Vertreterin	Beatrice Leuenberger c/o Amt für Hochbauten Amtshaus 3 Lindenhofstrasse 21 8051 Zürich beatrice.leuenberger@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 Birchlenstrasse 41 8600 Dübendorf 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 01.01.2015	244
Austritte	15
Eintritte	20
Bestand am 31.12.2015	249

Zusammensetzung GenossenschafferInnen

Wohnungen	228
Loft	1
Büro	1
Hobbyraum	1
Auswärtige	18

5. Kassawesen und Finanzen

Allgemeine Übersicht

Auf den folgenden Seiten finden Sie alle Detailzahlen zu unserer Betriebsrechnung. Aufgrund der neuen Rechnungslegungsordnung können Sie die einzelnen Zahlen nicht mehr mit denen aus dem vorgängigen Jahr vergleichen. Deshalb haben wir auf die Abbildung der Vorjahreszahlen verzichtet.

14

Inhalt der Betriebsrechnung (Zahlen per 31.12.2015)	Seite
5.1 Bilanz	15
5.2 Erfolgsrechnung	16
5.3 Anhang	
5.3.1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze	17
5.3.2 Erläuterungen	18
5.4 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	21
5.5 Fondsrechnung und Abschreibungen	22
5.6 Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten	25
5.7 Aufstellung der Gebäudewerte	27
6. Bericht der Revisionsstelle	28
7. Erläuterungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung	29
8. Technisches und Gebäudeunterhalt	31

5.1 Bilanz per 31. Dezember 2015

AKTIVEN	Anhang	CHF
Flüssige Mittel	2.1	691'585.06
Forderungen aus Mietverhältnis		84'203.90
Forderungen aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten		150'972.05
Aktive Rechnungsabgrenzung		1'291.20
Umlaufvermögen		928'052.21
Anteilscheinkapital an Genossenschaft		12'000.00
Mobilien	2.2	13'585.85
Liegenschaften auf eigenem Land		35'984'000.00
./. Amortisation	2.3	-2'815'454.00
Liegenschaften im Baurecht		13'143'000.00
./. Heimfall	2.4	-1'339'077.50
Baukonten im Baurecht Station Illnau		23'088'474.50
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		21'025.85
Anlagevermögen		68'107'554.70
TOTAL AKTIVEN		69'035'606.91
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		208'128.04
Verzinsliche Verbindlichkeiten (Amortisation Hypotheken)		615'000.00
Verbindlichkeiten vorausbezahlte Mietzinsen		200'051.70
Verbindlichkeiten vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		131'895.75
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.5	94'107.50
Kurzfristiges Fremdkapital		1'249'182.99
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	59'425'151.35
Erneuerungsfonds	2.7	6'012'399.00
Langfristiges Fremdkapital		65'437'550.35
Genossenschaftskapital	2.8	1'749'310.00
Gesetzliche Gewinnreserve		262'000.00
Freiwillige Gewinnreserven	2.9	289'000.00
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr		5'563.56
Jahresgewinn		43'000.01
Total Eigenkapital		2'348'873.57
TOTAL PASSIVEN		69'035'606.91

5.2 Erfolgsrechnung 2015

16

	Anhang	CHF
Mietzinsertrag		3'946'273.60
Übriger Ertrag		11'539.70
– Leerstand		–59'541.65
Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		3'898'271.65
Allgemeiner Unterhalt und Reparaturen	2.1	–639'229.59
Hauswartungen		–230'118.15
Baurechtzinsen		–224'191.10
Gebühren/Abgaben/Serviceabo	2.11	–200'034.00
Versicherungen		–38'536.60
Einlage Erneuerungsfonds		–714'756.50
Total Liegenschaftenaufwand		–2'046'865.94
BRUTTOERGEBNIS		1'851'405.71
Vorstandsentschädigung		–75'791.60
Verwaltungs- und Sachaufwand	2.12	–260'932.84
Total Verwaltungs- und Sachaufwand		–336'724.44
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN		1'514'681.27
Einlage Amortisationsfonds	2.3	–183'670.00
Einlage Heimfallfonds	2.4	–65'757.50
Abschreibungen Mobiliar / EDV	2.2	–9'057.20
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		–258'484.70
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN		1'256'196.57
Finanzaufwand	2.13	–1'208'334.01
Total Finanzaufwand		–1'208'334.01
JAHRESGEWINN VOR STEUERN		47'862.56
TOTAL DIREKTE STEUERN		–4'862.55
JAHRESGEWINN		43'000.01

5.3 Anhang 2015

5.3.1 Angaben über die in der Jahresrechnung 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. In Übereinstimmung mit Art. 2 Abs. 4 der Übergangsbestimmungen wurde auf die Nennung der Zahlen des Vorjahres verzichtet.

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.

Sachlagen

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

Depositenkasse

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

Erneuerungsfonds

Für zukünftige Grossreparaturen wird ein Erneuerungsfonds geführt.

5.3.2 Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Anhang**CHF****2.1 Flüssige Mittel**

Kasse	2'271.30
Postscheck	595'044.26
Banken	94'269.50
Total Flüssige Mittel	691'585.06

2.2 Mobiliar / EDV

Anfangsbestand	1.00
Zugänge	22'642.05
Abschreibungen	-9'057.20
Total Mobiliar/EDV	13'585.85

2.3 Amortisation

Anfangsbestand 1.1.	2'631'784.00
Zuweisungen	183'670.00
Total Amortisation 31.12.	2'815'454.00

2.4 Heimfall

Anfangsbestand 1.1.	1'273'320.00
Zuweisungen	65'757.50
Total Heimfall 31.12.	1'339'077.50

2.5 Passive Rechnungsabgrenzungen

Staats-, Gemeinde- und Bundessteuer	18'070.45
Anwalts- und Gerichtskosten Station Illnau	50'000.00
Zins Depositenkasse	10'006.85
Mieterdepots	15'598.40
Übrige Rechnungsabgrenzungen	431.80
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	94'107.50

2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Hypotheken bei UBS	33'200'000.00
Hypothek Stadt Zürich 1. Rang	15'960'000.00
Hypothek Coop Bank	8'530'000.00
Depositenkasse	2'350'151.35
Total Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	60'040'151.35

Die fälligen Amortisationen der Hypotheken sind in den kurzfristigen Verbindlichkeiten mit CHF 615'000.– erfasst.

Anhang

2.7 Erneuerungsfonds

Erneuerungsfonds 01.01

Einlagen

Total Erneuerungsfonds

5'297'642.50

714'756.50

6'012'399.00

2.8 Genossenschaftskapital

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben Anspruch auf die Rückzahlung des einbezahlten Genossenschaftskapitals maximal 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

1'749'310.00

2.9 Freiwillige Gewinnreserven

Freiwillige Gewinnreserve

Mietzinsausfallfonds

Total freiwillige Gewinnreserven

229'000.00

60'000.00

289'000.00

2.10 Allgemeiner Unterhalt und Reparaturen

Gebäudeunterhalt

Wohnungen und Gewerbe

Heizungsunterhalt

Einstellhalle

Umgebung

Sanierung Nasszellen

**Total Allgemeiner Unterhalt und
Reparaturen**

323'622.90

256'049.29

7'955.65

11'089.90

31'881.55

8'630.30

639'229.59

2.11 Gebühren/Abgaben/Serviceabo

Stromkosten

Wassergebühren/ARA/Meteor

Kehrichtgebühren

Kabelfernsehen

Liftservice

Total Gebühren/Abgaben/Serviceabo

44'224.50

111'574.05

28'227.20

12'947.30

3'060.95

200'034.00

Anhang

2.12 Verwaltung und Sachaufwand

Verwaltung	99'511.35
Personal	36'773.00
Revision	16'027.20
Generalversammlung	13'510.15
EDV	20'772.55
Übrige Verwaltungskosten	74'338.59
Total Verwaltung und Sachaufwand	260'932.84

2.13 Finanzaufwand

Hypothekarzinsen	1'155'052.56
Depositenkasse	52'909.25
Übrige Zinsen	372.20
Total Finanzaufwand	1'208'334.01

3 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven

Liegenschaften auf eigenem Land	35'984'000.00
Liegenschaften im Baurecht	36'231'474.50
	72'215'474.50

Davon am Bilanzstichtag beansprucht **60'040'151.35**

3.1 Gebäudeversicherungswerte

Liegenschaften auf eigenem Land und im Baurecht	71'389'800.00
Total Gebäudeversicherungswerte	71'389'800.00

3.2 Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen

Nicht über 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	zutreffend
---	-------------------

CHF

5.4 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Antrag des Vorstandes

Vortrag per 1.1.2015	Fr. 5'563.56
Jahresgewinn 2015	Fr. 43'000.01
	Fr. <u>48'563.57</u>

./. Verzinsung Anteilscheinkapital zu brutto 2.00 %	Fr. 34'565.70
./. Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	Fr. 5'000.00
Vortrag auf neue Rechnung per 1.1.2015	Fr. <u>8'997.87</u>
	Fr. <u>48'563.57</u>

21

Zürich, im Mai 2016

Baugenossenschaft Werdmühle, Zürich

Der Präsident



Th. Zumbrunnen

Der Vizepräsident



Dr. iur. St. Eichenberger

5.5 Fondsrechnung und Abschreibungen

22

Amortisationskonti

Zürich, 1. Etappe (Ersatzneubau Am Hang 2003)
Ueberlandstr. 50/52 und Schwamendingenstr. 129

Bestand 1. Januar 2015

Einlage 2015

Bestand am 31. Dezember 2015

403'275.00

42'450.00

445'725.00

Fällanden, 2. Etappe

Bergstr. 5/7

Bestand am 1. Januar 2015

Einlage 2015

Bestand am 31. Dezember 2015

244'922.00

6'420.00

251'342.00

Zürich, 3. Etappe

Schwamendingenstr. 116/118

Bestand am 1. Januar 2015

Einlage 2015

Bestand am 31. Dezember 2015

884'837.00

28'300.00

913'137.00

Zürich, 5. Etappe (Neubau 1999)

Greifenseestrasse 20, Tramstrasse 85

Bestand 1. Januar 2015

Einlage 2015

Bestand am 31. Dezember 2015

494'000.00

52'000.00

546'000.00

Fällanden, 6. Etappe (Neubau 2004)

Bergstr. 9

Bestand 1. Januar 2015

Einlage 2015

Bestand am 31. Dezember 2015

432'500.00

43'250.00

475'750.00

Hombrechtikon, 9. Etappe (Fusion 2010)

Erlenweg 4

Bestand 1. Januar 2015

Einlage 2015

Bestand am 31. Dezember 2015

172'250.00

11'250.00

183'500.00

Heimfallkonti

Zürich, 4. Etappe

Schwamendingenstr. 120 – 124

Bestand am 1. Januar 2015

Einlage 2015

Bestand am 31. Dezember 2015

1'081'320.00

40'157.50

1'121'477.50

CHF

Dübendorf, 7. Etappe
 Birchlenstrasse 39 – 45
 Bestand 1. Januar 2015
 Einlage 2015
 Bestand am 31. Dezember 2015

192'000.00
 25'600.00
217'600.00

Station Illnau, 8. Etappe (Neubau 2011)
 Einlagen in den Heimfall erfolgen ab dem 11. Jahr nach Erstellung.

Amortisations-/Heimfallkonti Zusammenfassung

Bestand am 1. Januar 2015
 Einlage per 2015
 Bestand am 31. Dezember 2015

3'905'104.00
 249'427.50
4'154'531.50

Erneuerungsfonds

Zürich, 1. Etappe (Ersatzneubau Am Hang 2003)
 Ueberlandstr. 50/52 und Schwamendingenstr. 129
 Bestand am 1. Januar 2015
 Einlage 2015
 Bestand am 31. Dezember 2015

815'575.00
 79'646.00
895'221.00

Fällanden, 2. Etappe
 Bergstr. 5/7
 Bestand am 1. Januar 2015
 Einlage 2015
 Bestand am 31. Dezember 2015

235'040.00
 18'450.00
253'490.00

Zürich, 3. + 4. Etappe
 Schwamendingenstr. 116 – 124
 Bestand am 1. Januar 2015
 Einlage 2015
 Bestand am 31. Dezember 2015

1'397'532.50
 222'195.00
1'619'727.50

Zürich, 5. Etappe (Neubau 1999)
 Greifenseestrasse 20, Tramstrasse 85
 Bestand am 1. Januar 2015
 Einlage 2015
 Bestand am 31. Dezember 2015

1'047'528.50
 88'650.00
1'136'178.50

Fällanden, 6. Etappe (Neubau 2004)
 Bergstr. 9
 Bestand am 1. Januar 2015
 Einlage 2015
 Bestand am 31. Dezember 2015

551'920.00
 57'605.00
609'525.00

Dübendorf, 7. Etappe
 Birchlenstrasse 39 – 45
 Bestand 1. Januar 2015
 Einlage 2015
 Bestand am 31. Dezember 2015

314'094.50
 42'709.00
356'803.50

Illnau, 8. Etappe (Neubau 2011)
 Schmittestrasse 10 – 22
 Bestand 1. Januar 2015
 Einlage 2015
 Bestand am 31. Dezember 2015

755'800.00
 188'950.00
944'750.00

Erneuerungsfonds

Hombrechtikon, 9. Etappe (Fusion 2010)
 Erlenweg 4
 Bestand 1. Januar 2015
 Einlage 2015
 Bestand am 31. Dezember 2015

180'152.00
 16'551.50
196'703.50

Erneuerungsfonds Zusammenfassung

Bestand am 1. Januar 2015
 Einlagen per 2015
 Bestand am 31. Dezember 2015

5'297'642.50
 714'756.50
6'012'399.00

5.6 Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten 2015

Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2015

Liegenschaften	Gläubiger	Nominal	Gemäss Bilanz	Pfandstelle	Zinssatz
1. Etappe Ersatzneubau Am Hang, Zürich Überlandstr. 50/52 und Schwamendingenstr. 129	UBS AG Bank Coop PK Stadt ZH	4'000'000 1'400'000 2'699'000	3'630'000 1'400'000 2'510'000	1. Rang 1. Rang 2. Rang	1.66% 1.25% variabel
2. Etappe, Fällanden Bergstrasse 5/7	UBS AG UBS AG	5'000'000 3'060'000	2'774'500 1'775'500 2'755'000	1. Rang 1. Rang 2. Rang	1.25% variabel
6. Etappe, Neubau Seeblick, Fällanden Bergstrasse 9	PK Stadt ZH	3'060'000	2'755'000	2. Rang	variabel
3. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 116 – 118	UBS AG PK Stadt ZH	3'520'000 1'250'000	3'200'000 312'000	1. Rang 3. Rang	1.25% variabel
4. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 120 – 124	UBS AG UBS AG PK Stadt ZH	4'850'000 1'615'000	2'925'000 1'485'000 495'000	1. Rang 1. Rang 3. Rang	1.25% variabel
5. Etappe, Zürich Greifenseestrasse 20	Bank Coop PK Stadt ZH	6'340'000 2'100'000	6'340'000 1'869'000	1. Rang 2. Rang	1.74% 1.25%
7. Etappe, Dübendorf Birchlenstrasse 39 – 45	UBS AG PK Stadt ZH	3'100'000 1'700'000	2'820'000 1'649'000	1. Rang 2. Rang	1.25% variabel
8. Etappe, Neubau Station Illnau Bauberechnung offen	UBS AG UBS AG UBS AG UBS AG PK Stadt ZH	16'000'000 6'000'000 5'000'000 1'000'000 6'370'000	2'590'000 6'000'000 5'000'000 1'000'000 6'370'000	1. Rang 1. Rang 1. Rang 1. Rang 2. Rang	1.25% variabel
9. Etappe, Hombrechtikon Erlenweg 4 (Fusion 2010)	Bank Coop	1'500'000	790'000	1. Rang	2.42% bis 30.11.2016
Total		64'634'000	57'690'000		

Im Jahre 2015 wurden die Hypotheken vertragsgemäss mit Fr. 590'000.00 amortisiert.

Übersicht der langfristigen Verbindlichkeiten der UBS

Produkt	Verfall	Nominal	Fixed Rate	Libor-Satz	Totalkosten (ohne Marge von 0.95)
Zinsswap UBS	15.09.20	5'000'000.00	0.76%	-0.74%	1.50%
Zinsswap UBS	15.09.21	6'000'000.00	0.94%	-0.74%	1.68%
Zinsswap UBS	14.06.17	4'265'000.00	1.50%	-0.74%	2.24%
Zinsswap UBS	30.06.25	6'000'000.00	1.05%	-0.74%	1.79%
Zinsswap UBS	02.11.22	8'000'000.00	0.79%	-0.74%	1.53%
Total zinsgesichert per 31.12.2015		29'265'000.00			
Kredite auf Liborbasis per 31.12.2015		3'935'000.00			

Aufgrund des Negativ Libor-Satzes wurde mit der UBS am 9. März 2016 die Zinsswaps wie folgt neu ausgehandelt:

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	14.06.17	4'265'000.00	1.50%	-0.74%	2.24%
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%

5.7 Aufstellungen der Gebäudewerte per 31.12.2015

Liegenschaft	Bezugs- jahr	Anz. Objekte	Gebäudeversicherung		Hypotheken		Anlagewert		
			Basis	Vers. Wert 31.12.2015	Gläubiger	Stand 31.12.2015 1. – 3. Rang	per 01.01.2015	Wertverm. Investitionen	per 31.12.2015
1. Etappe, Zürich Schwamendingenstrasse 129 Überlandstrasse 50/52	2003	21	777'000	7'964'200	UBS AG Bank Coop PK Stadt ZH	3'630'000 1'400'000 2'510'000	8'490'000	0	8'490'000
2. Etappe, Fällanden Bergstrasse 5/7	1968	7	180'000	1'845'000	UBS AG	4'550'000	1'284'000	0	1'284'000
6. Etappe, Fällanden Bergstrasse 9	2004	12	562'000	5'760'000	PK Stadt ZH	2'755'000	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	3'200'000 312'000	5'660'000	0	5'660'000
4. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 120 – 124	1979	42	1'307'000	13'399'000	UBS AG PK Stadt ZH	4'410'000 495'000	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 1'869'000	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	2'820'000 1'649'000	5'120'000	0	5'120'000
8. Etappe, Illnau Schmittestr. 10 – 22	2011	54	1'843'400	18'895'000	UBS AG PK Stadt ZH	14'590'000 6'370'000	0	0	0
9. Etappe, Hambrechtikon Erlenweg 4 (Fusion 2010)	2010	9	161'000	1'650'300	Bank Coop	790'000	1'500'000	0	1'500'000
Total		225	6'909'350	71'389'800		57'690'000	49'127'000	0	49'127'000

6. 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 2015 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, 9. Mai 2016

Aufid Treuhand & Revisions AG



Peter Mosimann
Betriebsökonom FH
Zugelassener Revisionsexperte RAB

Beilage

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

7. Erläuterungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung 2015

Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich per 31. Dezember 2015 auf CHF 69'035'606.91 (Vorjahr CHF 73'257'162.81) verringert, da gemäss neuem Rechnungslegungsgesetz die Liegenschaften zum Buchwert geführt werden müssen.

Aktiven

Die Liquidität der Baugenossenschaft Werdmühle hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 30'804.97 abgenommen.

Das Baukonto Station Illnau (nicht abgerechnete Bauten) konnte im Jahr 2015 erneut nicht aufgelöst werden. Bitte beachten Sie die entsprechenden Erläuterungen in diesem Geschäftsbericht. Das Baukonto Station Illnau beläuft sich Ende 2015 auf CHF 23'088'474.50. Darin sind für das Jahr 2015 keine Baukommissionsentschädigungen enthalten. Von der PK der SADA AG ging eine Zahlung von CHF 118'334.45 ein.

Die Anlagewerte der Liegenschaften sind im Rechnungsjahr 2015 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 2015 betreffen, aber erst im Januar 2016 bezahlt wurden.

Die Hypotheken wurden im Jahre 2015 um total CHF 590'000.00 getilgt.

Der Zins der Darlehenskasse für das Jahr 2015 wurde bei 2.00 % beibehalten.

Den Amortisations- und Heimfallkonti 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. Details der Einlagen und Entnahmen ersehen Sie aus der Übersicht Fondsrechnung und Abschreibungen 2015.

Das Anteilscheinkapital von insgesamt CHF 1'749'310.00 verzinsen wir gemäss Antrag des Vorstandes auf Verwendung des Reinertrages auf 2.00 %.

Ertrag

Trotz der Mietzinssenkung per 1. Oktober 2015 sind die Mietzinseinnahmen 2015 gegenüber dem Vorjahr höher ausgefallen. Hauptgrund war vor allem weniger sowie kürzere Leerstände bei Renovationen bei Mieterwechsel.

Aufwand

Der Aufwand für die Hypothekarzinsen ist im Rechnungsjahr 2015 um CHF 45'946.34 höher ausgefallen. Der Grund ist der negative Libor-Satz, welcher bei den Zinsswaps aufgerechnet wird.

Die Baurechtszinsen sind erneut tiefer als im Vorjahr. Grund ist der tiefere Referenzzinssatz für Hypotheken.

Die grössten Aufwendungen für den allgemeinen Unterhalt und Reparaturen im Jahre 2015 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 Rollläden und Sonnenstoren Schwamendingenstrasse 116 – 124
- Dachreparaturen Greifenseestrasse 20
- Reparaturen an Lüftungsanlage Schmittestrasse 10 – 22
- Grund- und Hausleitungen spülen in allen Liegenschaften
- Gartenunterhalt und Baumschnitt bei allen Liegenschaften
- Flachdachsanierung Bergstrasse 5/7
- Ersatz der Holzroste an der Bergstrasse 9
- Isolation vom Estrich, Erlenweg, Hombrechtikon

Gesamthaft sind die Aufwendungen für den allgemeinen Unterhalt und Reparaturen gegenüber dem Vorjahr CHF 216'531.00 tiefer.

Die Vorstandsentschädigung ist im Jahr 2015 gleich geblieben.

Der Verwaltungsaufwand ist höher als im Vorjahr. Gründe sind die Abklärungen und Vergabe der Verwaltungstätigkeiten an die Burgring ZüriOberland AG. In diesem Zusammenhang wurde ein Zwischenabschluss per 30.06.2015 erstellt, welcher ebenfalls revidiert wurde. Mit der Neuausrichtung der Verwaltung wurde die Infrastruktur (EDV) im Sekretariat aufgerüstet.

Beim Neubau Station Illnau wurden weitere Mängel behoben. Im Weiteren forderte die Versicherung bei der Station Illnau die Kontrolle sämtlicher Nasszellen aufgrund von diversen Wasserschäden.

8. Technisches und Gebäudeunterhalt

Aufwendungen für Reparaturen und Unterhalt

Im Geschäftsjahr 2015 wurden für die Werterhaltung, Reparaturen und Unterhalt folgende Gesamt-Ausgaben getätigt:

Unterhalt und Reparaturen CHF 630'600.00

oder

in % unseres Gesamtaufwandes 16.33 %

oder

tiefer als im Vorjahr CHF 216'531.00

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

9. Schlusswort

32

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt wird von Jahr zu Jahr für die Wohnungssuchenden schwieriger. Seit mehreren Jahren gibt es kaum noch freie, preisgünstige Wohnungen in der Region von Zürich. Die Genossenschaften sind da die grosse Ausnahme. Sie besitzen im Grossraum Zürich Ende 2015 rund 60'817 Wohnungen. Die Nachfrage ist aber um ein Vielfaches grösser.

Wer als Wohnungssuchender dann noch ein kleines Einkommen oder nur die AHV hat, die Betreibungsliste nicht leer ist, Ausländer ist und die deutsche Sprache kaum kann, für den wird die Wohnungszusage eine Geduldsfrage.

Glücklich ist, wer einmal eine Wohnung in einer Genossenschaft erhalten hat. Diese wird er kaum mehr verlassen. Oder nur, um innerhalb der Genossenschaft bei einem Familienzuwachs in eine grössere, und später, wenn die Kinder ausziehen, in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Nicht selten bleiben GenossenschaftlerInnen über mehrere Jahrzehnte in derselben Genossenschaft wohnen.

Wir werden nicht nur von unseren GenossenschaftlerInnen und den Wohnungssuchenden direkt angefragt, immer mehr kommen gemeinnützige Organisationen und Stiftungen, andere Genossenschaften und Verwaltungen auf uns zu. Da wir nur sehr wenige Wohnungswechsel haben, kann die Wartezeit auf eine unserer 225 Wohnungen sehr lang sein. Mit unserer neuen Verwaltung sind wir bestrebt, die wenigen freien Wohnungen an die richtigen Bewerber zu vergeben. Und bei 10 Bewerber bekommen immer 9 eine Absage.

Wir, der ganze Vorstand, freuen uns, Sie am 18. Juni 2016 möglichst zahlreich zur 69. 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