BGW

Baugenossenschaft Werdmühle

Geschäftsbericht 2021

Impressum
Redaktion: Thomas Zumbrunnen, Reto Zollinger
Gestaltung / Layout: Kalt Medien AG
Auflage: 350 Exemplare

Inhalt

		Seite
1.	Tätigkeitsbericht des Vorstandes 2021	3
2.	Organe der Genossenschaft	7
3.	Mieterangelegenheiten	9
4.	Kassawesen und Finanzen	10
4.1	Angewandte Grundsätze	11
4.2	Bericht der Revisionsstelle	12
4.3	Bilanz	13
4.4	Erfolgsrechnung	14
4.5	Anhang	15
4.5.1	Erläuterungen	18
4.5.2	Technisches und Gebäudeunterhalt	20
4.6	Fondsrechnung und Abschreibungen	21
4.7	Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten	24
4.8	Aufstellung der Gebäudewerte	26
4.9	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	27
5.	Schlusswort	28

1. Tätigkeitsbericht des Vorstandes 2021

Geschäftstätigkeit
Ein weiteres Geschäftsjahr unter Covid-19 liegt hinter uns. Auch in diesem Jahr konnten nicht alle Vorstandssitzungen physisch abgehalten werden. Durch die Erfahrungen im 2020 verliefen die Vorstandssitzungen via Videokonferenz problemlos.

Die Zusammenarbeit mit unserer Verwaltung, Burgring ZüriOberland AG, funktionierte auch unter den erneut erschwerten Bedingungen gewohnt bestens. Die Informationen über die Anliegen und Sorgen der GenossenschafterInnen sowie das Tagesgeschäft erfolgten immer sehr umfassend. Der Informationsstand war sehr gut, sodass sich der Vorstand auf laufende und zukünftige Projekte konzentrieren konnte. Der Umgang innerhalb des Vorstands ist lösungsorientiert und harmoniert bestens.

Die Verwaltung pflegt einen guten, regelmässigen und herzlichen Umgang mit den GenossenschafterInnen. Durch die nach wie vor vermehrte Arbeit im Homeoffice sind die Anliegen und Anfragen auf einem ähnlich hohen Stand wie im Vorjahr. Trotzdem konnte immer eine Lösung gefunden werden, welche für alle passt. Auch wenn es manchmal etwas länger als gewohnt dauerte, da durch die weltweite Covid-19-Situation zahlreiche Lieferketten unterbrochen waren, was teilweise zu massiv längeren Informations- und Lieferzeiten führte.

Ordentliche Generalversammlung
Die ordentliche Generalversammlung konnte erneut nicht im gewohnten Rahmen durchgeführt werden. Bereits zum zweiten Mal in Folge musste die Generalversammlung der BGW in schriftlicher Form durchgeführt werden. Die eingegangenen Stimm- und Wahlzettel wurden durch den Vorstand am 13. Juli 2021 im Sitzungszimmer des Sekretariats der BGW ausgezählt. Von den 237 GenossenschafterInnen haben 66 an der schriftlichen Generalversammlung teilgenommen. Zwei der eingegangenen Stimm- und Wahlzettel waren ungültig. Somit waren 64 Stimmen vertreten. Es wurden alle Traktanden angenommen. Der gesamte Vorstand wurde bestätigt. Zusätzlich wurde Manuel Frei zur Verstärkung in den Vorstand gewählt.

Vermietung
Die Kündigungen waren wiederum im ähnlichen Rahmen wie in den Vorjahren. Die Wohnungen konnten dank dem Einsatz der Verwaltung in der Regel lückenlos weitervermietet werden. Die Mietzinseinnahmen sind im selben Rahmen wie im Vorjahr.
Durch die weiterhin angespannte Lage auf dem Zürcher Wohnungsmarkt sind unsere Wohnungen sehr begehrt. Wir führen aber weiterhin keine Warteliste von externen Interessenten, da die Bewirtschaftung dieser Liste sehr aufwendig ist.

GenossenschafterInnen, welche bereits bei uns wohnen, werden bei einem Umsiedlungsgesuch, unter Berücksichtigung der Entscheidungsfaktoren, in der Regel bevorzugt.

Reparatur, Unterhalt, Zustandsanalyse / Bauprojekte
Eine zentrale Aufgabe einer Baugenossenschaft ist unter anderem der Unterhalt und die Erneuerung der bestehenden Siedlungen. Dank dem Verständnis auf allen Seiten konnte im zweiten Jahr der Pandemie mit allen Betroffenen immer eine passende Lösung gefunden werden.

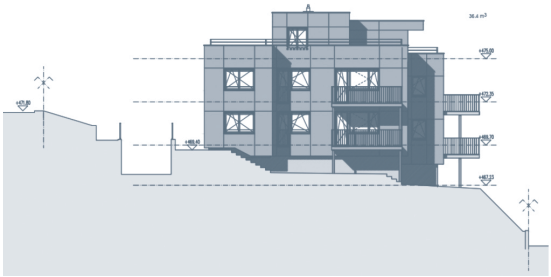
Neben den normalen Reparaturen und Unterhaltsarbeiten hatten wir im vergangenen Jahr folgende Schwerpunkte:

Zürich, Schwamendingenstrasse 129, Überlandstrasse 50–52
Nachdem im 2020 die Arbeiten in den Wohnungen ausgeführt wurden, waren im 2021 die Aussenhüllen und die Umgebung an der Reihe. Die Fassade wurde repariert und gestrichen. Die Wege durch die Siedlung wurden ausgebessert, die Bepflanzung wurde teilweise erneuert. Auch eine neue LED-Aussenbeleuchtung wurde bestellt. Leider waren die neuen energiesparenden Leuchten aufgrund der Pandemie nicht sofort lieferbar.
Mit den Bewohnern der Siedlung wurden die Wünsche für den Spielplatz im Innenhof zwischen der Überlandstrasse 50 und 52 besprochen. Zusammen mit Spielgerätelieferanten wurden einige Vorschläge ausgearbeitet und schlussendlich eine optimale Lösung bestellt. Im 2022 wird dies nun umgesetzt.

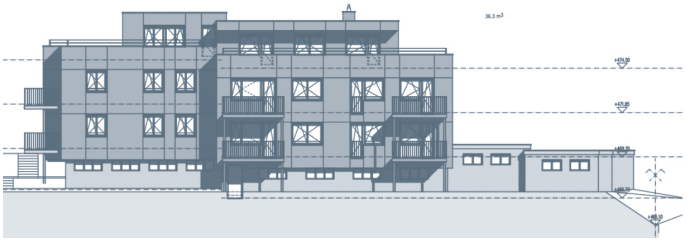
Fällanden, Bergstrasse 5–7
Die umfassenden Arbeiten sind abgeschlossen und die Bergstrasse 5 – 7 wurde der Bergstrasse 9 äusserlich angepasst und gleichzeitig isoliert. Die neuen Fenster sind mehr schalldicht, und so ist es in den Wohnungen viel ruhiger geworden. Auf der Seeseite können die Bewohner die nun deutlich tieferen Balkone geniessen. Unter den Balkonen können die Velos im Veloständer, vom Regen geschützt, auch aussen abgestellt werden.

Ansicht der Bergstrasse 5 + 7 von vorne

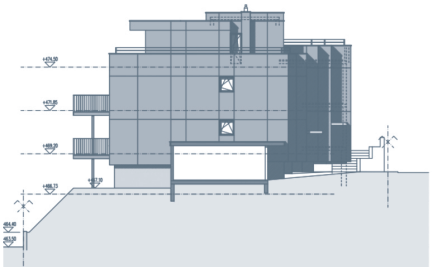
Ansicht von der Bergstrasse 9



Ansicht von hinten



Ansicht von der Garage



Fällanden, Bergstrasse 9

Ausser den Unterhaltsarbeiten aus dem Tagesgeschäft waren im 2021 keine weiteren Massnahmen geplant. Im 2022 ist geplant, die Fassade zu reinigen.

Zürich, Schwamendingenstrasse 116–124

Die Aussenbeleuchtung wird auf LED umgestellt. Der Auftrag ist erteilt und die Leuchten sind bestellt. Leider ist diese energiesparende Beleuchtung aufgrund der Pandemie noch nicht lieferbar.
Die Baustelle der Einhausung besteht weiterhin. Wir werden nächstes Jahr mit der Planung der Umgebung beginnen, damit dies, wenn die Baustelle aufgelöst und die Arbeiten an der Einhausung abgeschlossen ist, rasch umgesetzt werden kann.

Zürich, Greifenseestrasse 20

Ausser den Unterhaltsarbeiten aus dem Tagesgeschäft waren im 2021 keine weiteren Massnahmen geplant.

Dübendorf, Birchlenstrasse 39–45

Ausser den Unterhaltsarbeiten aus dem Tagesgeschäft waren im 2021 keine weiteren Massnahmen geplant.
In Dübendorf wird die Bauzonenordnung überarbeitet. Das kann für uns bedeuten, dass wir allenfalls das Dachgeschoss ausbauen oder gar ein Stockwerk höher bauen könnten. Solange dieser Entscheid noch nicht mitgeteilt wurde, beschränken wir uns auf die Unterhaltsarbeiten.

Illnau, Schmittestrasse 10–22
Die Spielplatzerweiterung konnte im vergangenen Jahr leider noch nicht ausgeführt werden. Dies wird im ersten Halbjahr 2022 erfolgen.
Nach diversen Treffen und Gesprächen mit der Stadt Illnau und der PK der SBB sind wir zuversichtlich, die Situation in der Einstellhalle zu klären und zu verbessern. Es wird ein neues Parksystem geben und die Parkplätze werden optimaler aufgeteilt.

Finanzen
Die Verwaltung präsentiert jeweils dem Vorstand das Budget für das aktuelle Jahr. Dieses wird gemeinsam besprochen und allenfalls angepasst. Nach 6 Monaten werden die Halbjahreszahlen präsentiert und allenfalls die Massnahmen für die zweite Jahreshälfte angepasst. An jeder Vorstandssitzung werden uns die eingegangenen grösseren Offerten präsentiert und wir entscheiden über die Ausführung. Der Vorstand wird auch laufend von der Verwaltung über die auszuführenden Zahlungen informiert.

Illnau, Auflösung der Bauherrengesellschaft
Die Bereinigung der Dienstbarkeiten schreitet weiter voran. Wir gehen davon aus, dass die Verträge im 2022 unterzeichnet werden und die Umsetzung bis 2023 abgeschlossen ist. Anschliessend kann die Bauherrengesellschaft aufgelöst werden.

Einhausung Schwamendingen
Die Arbeiten für die Einhausung Schwamendingen gehen wie geplant voran und man kann sich das Endergebnis immer besser vorstellen. Wir haben keinen Einfluss auf die Termine, die Arbeiten oder die Einschränkungen. Dank den regelmässigen Informationsschreiben sind die betroffenen Bewohner immer gut informiert. Über den aktuellen Stand informieren Sie sich am besten auf der Homepage:
www.einhausung.ch

Aktivitäten
Auf den Brunch wurde im 2021 wegen der COVID-19-Unsicherheiten verzichtet.
Anlässlich des 75-Jahr-Jubiläums der Baugenossenschaft Werdmühle haben wir die Genossenschafter zu einem Besuchstag im Zoo Zürich eingeladen. Alle angemeldeten GenossenschafterInnen konnten sich mit der ganzen Familie den ganzen Tag frei im Zoo bewegen und viele neue Schauplätze und Tiergehege besichtigen. Am Abend gab es dann eine Führung durch die neue Lewa-Savanne und diese wurde im Masoala-Regenwald beendet. Anschliessend konnte beim gemeinsamen Nachtessen der Kontakt mit den andern GenossenschafterInnen gepflegt werden.

2. Organe der Genossenschaft

Vorstand Geschäftsjahr 2021

Präsident	Thomas Zumbrunnen 8051 Zürich thomas.zumbrunnen@bg-werdmuehle.ch
Vizepräsident	Dr. iur. Stefan Eichenberger 8308 Illnau stefan.eichenberger@bg-werdmuehle.ch
Finanzen	Manuel Frei 8037 Zürich manuel.frei@bg-werdmuehle.ch
Aktuarin	Barbara Marino 8051 Zürich barbara.marino@bg-werdmuehle.ch
Beisitzerin / Vermietung	Ingrid Matthews 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	SB Bau Group AG Samet Bedzeti Ringstrasse 26 8317 Tagelswangen 076 612 22 44
Fällanden	SB Bau Group AG Samet Bedzeti Ringstrasse 26 8317 Tagelswangen 076 612 22 44
Dübendorf	Nuhi Arllati Zipartenstrasse 51 8600 Dübendorf 079 474 49 55
Illnau	Martin Kofel Schmiedgasse 8 8307 Ottikon 079 469 77 47

3. Mieterangelegenheiten

Mitgliederbewegung

Bestand am 01.01.2021	241
Austritte	9
Eintritte	13
Bestand am 31.12.2021	245

Zusammensetzung GenossenschafterInnen

GenossenschafterInnen mit Wohnungen	223
GenossenschafterIn mit Loft	1
GenossenschafterIn mit Büro	1
Genossenschafter Hobbyraum	1
auswärtige GenossenschafterInnen	19

4. Kassawesen und Finanzen

Allgemeine Übersicht

Auf den folgenden Seiten finden Sie alle Detailzahlen zu unserer Betriebsrechnung per 31.12.2021.

Inhalt der Betriebsrechnung Seite

4.1	Angewandte Grundsätze	11
4.2	Bericht der Revisionsstelle	12
4.3	Bilanz	13
4.4	Erfolgsrechnung	14
4.5	Anhang	15
4.5.1	Erläuterungen	18
4.5.2	Technisches und Gebäudeunterhalt	20
4.6	Fondsrechnung und Abschreibungen	21
4.7	Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten	24
4.8	Aufstellung der Gebäudewerte	26
4.9	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	27

4.1 Angewandte 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.

4.2 Bericht der Revisionsstelle

aufid Treuhand & Revisions AG
Zürcherstrasse 87 ▪ 8142 Uitikon ▪ Telefon 044 406 13 23 ▪ E-Mail info@aufid.ch ▪ CHE-107.635.252

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 für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat 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 Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Aufid Treuhand & Revisions AG
Uitikon, 21. April 2022

P. Mosimann

Peter Mosimann
Betriebsökonom FH
zugelassener Revisionsexperte RAB

Beilage: Jahresrechnung und Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

4.3 Bilanz per 31. Dezember 2021

AKTIVEN	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel	2.1	961'376.38	1'895'335.74
Forderungen aus Mietverhältnis		30'738.10	31'254.60
Forderungen aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten		93'119.05	82'329.65
Aktive Rechnungsabgrenzungen		27'446.05	45'541.80
Umlaufvermögen		**1'112'679.58**	**2'054'461.79**
Anteilscheinkapital an Genossenschaften		12'000.00	12'000.00
Mobiliar		1.00	1.00
Liegenschaften auf eigenem Land		34'484'000.00	34'484'000.00
./. Amortisation	2.2	-3'666'874.00	-3'494'374.00
Liegenschaften im Baurecht		36'232'000.00	36'232'000.00
./. Heimfall	2.3	-2'225'892.50	-2'244'792.50
Vorprojekt Dachaufstockung Birchlenstrasse		78'140.15	53'140.15
Sanierung Bergstrasse 5+7		1'354'344.64	199'634.40
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		1'500.00	2'500.00
Anlagevermögen		**66'069'219.29**	**65'244'109.05**
TOTAL AKTIVEN		**67'181'898.87**	**67'298'570.84**
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		158'123.44	255'576.70
Verzinsliche Verbindlichkeiten (Amortisation Hypotheken)		575'000.00	575'000.00
Verbindlichkeiten vorausbezahlte Mietzinsen		289'578.10	265'904.55
Verbindlichkeiten vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		135'644.50	135'533.15
Verbindlichkeiten noch nicht ausbezahlte Guthaben		0.00	4'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	700'732.30	579'905.20
Kurzfristiges Fremdkapital		**1'859'078.34**	**1'815'919.60**
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	55'211'022.80	55'701'496.10
Erneuerungsfonds	2.6	7'755'664.50	7'464'801.50
Langfristiges Fremdkapital		**62'966'687.30**	**63'166'297.60**
Genossenschaftskapital	2.7	1'703'600.00	1'679'600.00
Gesetzliche Gewinnreserve		292'000.00	287'000.00
Freiwillige Gewinnreserven	2.8	289'000.00	289'000.00
Bilanzgewinn			
Vortrag vom Vorjahr		26'360.64	17'090.65
Jahresgewinn		45'172.59	43'662.99
Total Eigenkapital		**2'356'133.23**	**2'316'353.64**
TOTAL PASSIVEN		**67'181'898.87**	**67'298'570.84**

4.4 Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2021

Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	Anhang	2021	2020
Mietzinsertrag		3'685'496.10	3'685'578.60
Übriger Ertrag		1'164.71	708.10
Mieterverluste		-732.60	-1'062.30
– Leerstand		-39'890.50	-37'510.50
Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		**3'646'037.71**	**3'647'713.90**
Allgemeiner Unterhalt und Reparaturen	2.9	-1'098'906.54	-1'262'303.36
Hauswartungen		-247'646.75	-251'530.56
Baurechtzinsen		-186'947.40	-187'202.40
Gebühren / Abgaben / Serviceabo	2.10	-206'135.15	-206'802.85
Versicherungen		-49'549.75	-46'421.30
Einlage Erneuerungsfonds		-290'863.00	-170'083.00
Total Liegenschaftenaufwand		**-2'080'048.59**	**-2'124'343.47**
BRUTTOERGEBNIS		**1'565'989.12**	**1'523'370.43**
Vorstandsentschädigung		-60'840.00	-56'175.00
Verwaltungs- und Sachaufwand	2.11	-298'422.94	-293'139.06
Total Verwaltungs- und Sachaufwand		**-359'262.94**	**-349'314.06**
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN		**1'206'726.18**	**1'174'056.37**
Einlage Amortisationsfonds	2.2	-172'500.00	-172'500.00
Einlage Heimfallfonds	2.3	-181'100.00	-181'100.00
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		**-353'600.00**	**-353'600.00**
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN		**853'126.18**	**820'456.37**
Finanzaufwand	2.12	-885'332.19	-854'303.68
Total Finanzaufwand		**-885'332.19**	**-854'303.68**
ausserordentlicher Aufwand		0.00	-34'131.20
ausserordentlicher Ertrag		93'021.15	126'336.75
Total ausserordentlicher Aufwand / Ertrag	2.13	**93'021.15**	**92'205.55**
JAHRESGEWINN VOR STEUERN		**60'815.14**	**58'358.24**
TOTAL DIREKTE STEUERN		**-15'642.55**	**-14'695.25**
JAHRESGEWINN		**45'172.59**	**43'662.99**

4.5 Anhang

		31.12.2021	31.12.2020
2.1	**Flüssige Mittel**		
	Kasse	392.85	9'752.85
	Postscheck	455'578.14	1'159'061.21
	Banken	505'405.39	726'521.68
	Total Flüssige Mittel	**961'376.38**	**1'895'335.74**
2.2	**Amortisation**		
	Anfangsbestand 1.1.	3'494'374.00	3'321'874.00
	Zuweisungen	172'500.00	172'500.00
	Total Amortisation 31.12.	**3'666'874.00**	**3'494'374.00**
2.3	**Heimfall**		
	Anfangsbestand 1.1.	2'244'792.50	2'063'692.50
	Zuweisungen	181'100.00	181'100.00
	Total Heimfall 31.12.	**2'425'892.50**	**2'244'792.50**
2.4	**Passive Rechnungsabgrenzungen**		
	Staats-, Gemeinde- und Bundessteuer	18'070.45	18'070.45
	Anwalts- und Gerichtskosten Station Illnau	0.00	11'211.35
	Sanierung Fassade / Balkone, Bergstr. 5+7	613'000.00	463'000.00
	Zins Depositenkasse	8'513.10	8'835.90
	Mieterdepots	9'199.85	10'551.60
	Rückzlg. Hypothek Erlenweg 4	0.00	0.00
	Restkauf Erlenweg 4	0.00	0.00
	Übrige Rechnungsabgrenzungen	51'948.90	68'235.90
	Total Passive Rechnungsabgrenzungen	**700'732.30**	**579'905.20**
2.5	**Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten**		
	Hypotheken bei UBS	26'835'000.00	27'090'000.00
	Hypothek Stadt Zürich	14'910'000.00	15'085'000.00
	Hypothek Bank Cler	6'340'000.00	6'340'000.00
	Hypothek ZKB	5'435'000.00	5'495'000.00
	Depositenkasse	2'266'022.80	2'266'496.10
	Total Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	**55'211'022.80**	**55'701'496.10**
	Die fälligen Amortisationen der Hypotheken sind in den kurzfristigen Verbindlichkeiten mit CHF 575'000.– erfasst.		
2.6	**Erneuerungsfonds**		
	Erneuerungsfonds 1.1	7'464'801.50	7'294'718.50
	Einlagen	687'863.00	706'383.00
	Entnahmen	-397'000.00	-536'300.00
	Total Erneuerungsfonds	**7'755'664.50**	**7'464'801.50**

Anhang	31.12.2021	31.12.2020
2.7 Genossenschaftskapital		
Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben Anspruch auf die Rückzahlung des einbezahlten Genossenschaftskapitals max. 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	**1'703'600.00**	**1'679'600.00**
2.8 Freiwillige Gewinnreserven		
Freiwillige Gewinnreserve	229'000.00	229'000.00
Mietzinsausfallfonds	60'000.00	60'000.00
Total freiwillige Gewinnreserven	**289'000.00**	**289'000.00**
2.9 Allgemeiner Unterhalt und Reparaturen		
Gebäudeunterhalt	141'220.21	127'229.59
Wohnungen und Gewerbe	238'068.09	215'425.09
Heizungsunterhalt	0.00	411.40
Einstellhalle	29'468.24	49'504.84
Umgebung	29'166.81	19'482.55
Sanierungen	657'276.63	850'249.89
Entschädigungen Bauprojekte	3'706.56	0.00
Total Allgemeiner Unterhalt und Reparaturen	**1'098'906.54**	**1'262'303.36**
2.10 Gebühren / Abgaben / Serviceabo		
Stromkosten	44'306.95	31'155.25
Wassergebühren / ARA / Meteor	93'547.95	109'158.90
Kehrichtgebühren	16'979.20	16'093.00
Kabelfernsehen	-2'235.00	-2'684.90
Liftservice	52'814.45	52'359.00
Lüftungsservice	721.60	721.60
Total Gebühren / Abgaben / Serviceabo	**206'135.15**	**206'802.85**
2.11 Verwaltung und Sachaufwand		
Verwaltung	208'760.95	219'616.90
Revision	8'992.95	8'992.95
Generalversammlung	21'073.30	-1'570.35
Übrige Verwaltungskosten	59'595.74	66'099.56
Total Verwaltung und Sachaufwand	**298'422.94**	**293'139.06**

Anhang	31.12.2021	31.12.2020
2.12 Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	851'634.44	821'673.23
Depositenkasse	33'697.75	32'628.40
Übrige Zinsen	0.00	2.05
Total Finanzaufwand	**885'332.19**	**854'303.68**
2.13 Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag		
Ausserordentl. Aufwand (Korrektur Eröffnungsbilanz 2015)	0.00	-34'131.20
Ausserordentl. Ertrag (GU Konkursamt Oerlikon betr. PK Sada)	63'798.15	0.00
Ausserordentl. Ertrag (Anteil Sada, Bürgschaft Arigon AG)	0.00	-33'000.00
Ausserordentl. Ertrag (Credit Suisse, Bürgschaft Arigon AG)	0.00	100'000.00
Ausserordentl. Ertrag (Auflösung Differenz TA Landbeanspruchung 2018/19)	0.00	178.75
Ausserordentl. Ertrag (ASTRA, Nutzung Fläche und Parkplatz 2020+2021)	24'339.00	23'900.00
Ausserordentl. Ertrag (Auflösung Rest v. TP Baurechtszinsen 2019)	0.00	34'760.25
Ausserordentl. Ertrag (GU Notariat Wald, Nachverteilung Konkurs Arigon)	4'884.00	
Ausserordentl. Ertrag (Swisscom AG, Dienstbarkeitsvertrag Telekom.Anlage)	0.00	497.75
Total ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	**93'021.15**	**92'205.55**
3 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven		
Liegenschaften auf eigenem Land	34'484'000.00	34'484'000.00
Liegenschaften im Baurecht	36'232'000.00	36'232'000.00
	70'716'000.00	**70'716'000.00**
Davon am Bilanzstichtag beansprucht (2.6)	**55'211'022.80**	**55'701'496.10**
3.1 Gebäudeversicherungswerte		
Liegenschaften auf eigenem Land und im Baurecht	70'638'295.00	70'638'295.00
Total Gebäudeversicherungswerte	**70'638'295.00**	**70'638'295.00**
3.2 Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen		
Nicht über 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	**zutreffend**	**zutreffend**

4.5.1 Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Bilanz
Die Bilanzsumme hat sich per 31. Dezember 2021 auf CHF 67'181'898.87 (Vorjahr CHF 67'298'570.84) gesenkt.

Aktiven
Die Liquidität der Baugenossenschaft Werdmühle hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 933'959.36 aufgrund der Sanierung Bergstrasse 5/7 abgenommen.
Die Anlagewerte der Liegenschaften sind im Rechnungsjahr 2021 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 2021 betreffen, aber erst im Januar 2022 bezahlt wurden.
Die Hypotheken wurden im Jahr 2021 um Total CHF 490'000.00 getilgt.
Der Zinssatz der Darlehenskasse betrug im Berichtsjahr 1.5%.
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. Für die diversen Sanierungen und Ersatzauslagen wurden den entsprechenden Erneuerungsfonds Total CHF 397'000.00 entnommen.
Details der Einlagen und Entnahmen ersehen Sie aus der Übersicht Fondsrechnung und Abschreibungen 2021.
Das Anteilscheinkapital von insgesamt CHF 1'702'100.00 verzinsen wir, gemäss Antrag des Vorstandes, auf Verwendung des Reinertrages mit 1.75%.

Ertrag
Die Mietzinseinnahmen 2021 sind gegenüber dem Vorjahr beinahe gleich. Die Ertragsminderungen aufgrund des Leerstands sind leicht höher.
Im ausserordentlichen Ertrag ist die Entschädigung im Zusammenhang mit der Einhausung Schwamendingen sowie die Konkursdividende aus dem Konkurs der Arigon AG berücksichtigt.

Aufwand

Das Total des Liegenschaften-Aufwandes hat sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 44'294.88 reduziert.
Der Verwaltungs- und Sachaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht.
Der Aufwand für die Hypothekarzinsen ist im Rechnungsjahr 2021 um CHF 31'028.51 höher ausgefallen, da die SWAP leicht gestiegen sind.

Die grössten Aufwendungen für den allgemeinen Unterhalt und Reparaturen im Jahre 2021 betreffen:

- Die Instandstellungskosten für Maler- und Bodenlegerarbeiten bei Kündigungen von Mietverhältnissen in allen Liegenschaften
- Reparaturen und Ersatz von Haushaltgeräten
- Behebung von Wasserschäden
- Flachdachkontrollen
- Gartenunterhalt

Im Weiteren wurden folgende Projekte ausgeführt:

- Fassadensanierung Überlandstrasse 50/52, Schwamendingenstrasse 129, 8051 Zürich
- Projekt Fassadensanierung/Balkonerweiterung Bergstrasse 5/7, 8117 Fällanden
- Grundrissveränderungen bei zwei Wohnungen
- Liftsanierung Bergstrasse 9

Gesamthaft sind die Aufwendungen für den allgemeinen Unterhalt und Reparaturen gegenüber dem Vorjahr um CHF 163'396.82 tiefer.

4.5.2 Technisches und Gebäudeunterhalt

Aufwendungen für Reparaturen und Unterhalt

Im Geschäftsjahr 2021 wurden für die Werterhaltung, Reparaturen und Unterhalt folgende Gesamt-Ausgaben getätigt:

Unterhalt und Reparaturen 2021	CHF 1'098'906.54
In % des Gesamtaufwandes	29.88%
oder	
Tiefer als im Vorjahr	CHF 163'396.82

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

4.6 Fondsrechnung und Abschreibungen per 31. Dezember 2021

Amortisationskonti: 31.12.2021	**CHF**
Zürich, 1. Etappe (Ersatzneubau Am Hang 2003)	
Überlandstr. 50 / 52 und Schwamendingenstr. 129	
Bestand 1. Januar 2021	658'175.00
Einlage 2021	42'500.00
Bestand am 31. Dezember 2021	**700'675.00**
Fällanden, 2. Etappe	
Bergstr. 5 / 7	
Bestand am 1. Januar 2021	283'362.00
Einlage 2021	6'400.00
Bestand am 31. Dezember 2021	**289'762.00**
Zürich, 3. Etappe	
Schwamendingenstr. 116 / 118	
Bestand am 1. Januar 2021	1'054'637.00
Einlage 2021	28'300.00
Bestand am 31. Dezember 2021	**1'082'937.00**
Zürich, 5. Etappe (Neubau 1999)	
Greifenseestrasse 20, Tramstrasse 85	
Bestand 1. Januar 2021	806'000.00
Einlage 2021	52'000.00
Bestand am 31. Dezember 2021	**858'000.00**
Fällanden, 6. Etappe (Neubau 2004)	
Bergstr. 9	
Bestand 1. Januar 2021	692'200.00
Einlage 2021	43'300.00
Bestand am 31. Dezember 2021	**735'500.00**
Heimfallkonti: 31.12.2021	
Zürich, 4. Etappe	
Schwamendingenstr. 120–124	
Bestand am 1. Januar 2021	1'321'992.50
Einlage 2021	40'100.00
Bestand am 31. Dezember 2021	**1'362'092.50**
Dübendorf, 7. Etappe	
Birchlenstrasse 39–45	
Bestand 1. Januar 2021	345'600.00
Einlage 2021	25'600.00
Bestand am 31. Dezember 2021	**371'200.00**

	CHF
Station Illnau, 8. Etappe (Neubau 2011)	
Schmittestrasse 10–22	
Bestand 1. Januar 2020	577'200.00
Einlage 2020	115'400.00
Bestand am 31. Dezember 2020	**692'600.00**

Amortisations- / Heimfallkonti Zusammenfassung:

Bestand am 1. Januar 2021	5'739'166.50
Einlage per 2021	353'600.00
Bestand am 31. Dezember 2021	**6'092'766.50**

Erneuerungsfonds: 31.12.2021

Zürich, 1. Etappe (Ersatzneubau Am Hang 2003)	
Überlandstr. 50 / 52 und Schwamendingenstr. 129	
Bestand am 1. Januar 2021	930'547.00
Einlage 2021	80'900.00
Entnahme für San. Fassade/Inst. Whg.	-307'400.00
Bestand am 31. Dezember 2021	**704'047.00**
Fällanden, 2. Etappe	
Bergstr. 5 / 7	
Bestand am 1. Januar 2021	277'320.00
Einlage 2021	0.00
Entnahme für San. WG 1. OG	0.00
Bestand am 31. Dezember 2021	**277'320.00**
Zürich, 3. + 4. Etappe	
Schwamendingenstr. 116–124	
Bestand am 1. Januar 2021	2'480'017.50
Einlage 2021	223'000.00
Entnahme für San. Whg. 1. OG rechts	-50'200.00
Bestand am 31. Dezember 2021	**2'652'817.50**
Zürich, 5. Etappe (Neubau 1999)	
Greifenseestrasse 20, Tramstrasse 85	
Bestand am 1. Januar 2021	832'628.50
Einlage 2021	88'650.00
Entnahme für San. Terrasse/Fassade	0.00
Bestand am 31. Dezember 2021	**921'278.50**

	CHF
Fällanden, 6. Etappe (Neubau 2004)	
Bergstr. 9	
Bestand am 1. Januar 2021	843'645.00
Einlage 2021	57'605.00
Entnahme für Liftsanierung	0.00
Bestand am 31. Dezember 2021	**872'650.00**
Dübendorf, 7. Etappe	
Birchlenstrasse 39–45	
Bestand 1. Januar 2021	445'443.50
Einlage 2021	42'708.00
Entnahme für San. Whg. 2. OG rechts	0.00
Bestand am 31. Dezember 2021	**448'151.50**
Erneuerungsfonds: 31.12.2021	
Illnau, 8. Etappe (Neubau 2011)	
Schmittestrasse 10–22	
Bestand 1. Januar 2021	1'655'500.00
Einlage 2021	195'000.00
Entnahme für Ers. Enthärtungsanlage/ Trennwände Türen WG EG rechts/Ers. Absturzsicherungen Storen	-10'800.00
Bestand am 31. Dezember 2021	**1'839'400.00**
Erneuerungsfonds Zusammenfassung:	
Bestand am 1. Januar 2021	7'464'801.50
Einlagen per 2021	687'863.0
Entnahmen per 2021	-397'000.00
Bestand am 31. Dezember 2021	**7'755'664.50**

4.7 Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2021

Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2021

Liegenschaften	Gläubiger	Nominal	Gemäss Bilanz	Pfandstelle	Zinssatz	
1. Etappe Ersatzneubau Am Hang, Zürich	UBS AG	4'000'000	3'285'000	1. Rang		
Überlandstr. 50/52 und	ZKB	1'400'000	1'400'000	1. Rang	1.19%	bis 30.06.2034
Schwamendingenstr. 129	PK Stadt ZH	2'699'000	2'348'000	2. Rang	0.75%	variabel
2. Etappe, Fällanden	UBS AG	5'000'000	4'205'000	1. Rang		
Bergstrasse 5/7/9						
6. Etappe, Neubau Seeblick, Fällanden	PK Stadt ZH	3'060'000	2'581'000	2. Rang	0.75%	variabel
Bergstrasse 9						
3. Etappe, Zürich	UBS AG	3'520'000	2'855'000	1. Rang		
Schwamendingenstr. 116–118	PK Stadt ZH	1'250'000	276'000	3. Rang	0.75%	variabel
4. Etappe, Zürich	ZKB	4'850'000	4'035'000	1. Rang	1.37%	bis 29.06.2027
Schwamendingenstr. 120–124	PK Stadt ZH	1'615'000	435'000	3. Rang	0.75%	variabel
5. Etappe, Zürich	Bank Cler	6'340'000	6'340'000	1. Rang	1.27%	bis 30.11.2027
Greifenseestrasse 20	PK Stadt ZH	2'100'000	1'743'000	2. Rang	0.75%	variabel
7. Etappe, Dübendorf	UBS AG	3'100'000	2'590'000	1. Rang		
Birchlenstrasse 39–45	PK Stadt ZH	1'700'000	1'547'000	2. Rang	0.75%	variabel
8. Etappe, Neubau Station Illnau	UBS AG	16'000'000	13'900'000	1. Rang		
	PK Stadt ZH	6'500'000	5'980'000	2. Rang	0.75%	variabel
Total		**63'134'000**	**53'520'000**			

Im Jahre 2021 wurden die Hypotheken vertragsgemäss mit CHF 490'000.00 amortisiert.

Übersicht der langfristigen Verbindlichkeiten der UBS

Produkt	Verfall	Nominal	Fixed Rate	Negativzinsen	Totalkosten (ohne Marge)
Zinsswap UBS	30.06.29	5'000'000.00	0.83%	0.75%	1.58%
Zinsswap UBS	15.09.27	6'000'000.00	0.94%	0.75%	1.69%
Zinsswap UBS	31.12.30	6'000'000.00	1.22%	0.75%	1.97%
Zinsswap UBS	02.02.30	8'000'000.00	0.86%	0.75%	1.61%

Total zinsgesichert per 31.12.2021 **25'000'000.00**

Kredite auf Liborbasis per 31.12.2021 **1'835'000.00**

4.8 Aufstellung der Gebäudewerte per 31. Dezember 2021

Liegenschaft	Bezugs-jahr	Anz. Objekte	Gebäudeversicherung		Hypotheken		Anlagewert		
			Basis	Vers. Wert 31.12.2021	Gläubiger	Stand 31.12.2021 1. – 3. Rang	per 01.01.2021	Wertverm. Investitionen	per 31.12.2021
1. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 129 + Ueberlandstr. 50/52	2003	21	777'000	8'090'000	UBS AG Bank ZKB PK Stadt ZH	3'285'000 1'400'000 2'348'000	8'490'000	0	8'490'000
2. Etappe, Fällanden Bergstr. 5/7	1968	7	180'000	1'851'980	UBS AG	4'205'000	1'284'000	0	1'284'000
6. Etappe, Fällanden Bergstr. 9	2004	12	562'000	5'760'501	PK Stadt ZH	2'581'000	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	2'855'000 276'000	5'660'000	0	5'660'000
4. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 120 – 24	1979	42	1'307'000	13'559'950	ZKB PK Stadt ZH	4'035'000 435'000	8'023'000	0	8'023'000
5. Etappe, Zürich Greifenseestr. 20	1999	24	861'000	8'865'020	Bank Cler PK Stadt ZH	6'340'000 1'743'000	10'400'000	0	10'400'000
7. Etappe, Dübendorf Birchlenstr. 39 – 45	2007 Kaufjahr	24	386'950	4'270'833	UBS AG PK Stadt ZH	2'590'000 1'547'000	5'120'000	0	5'120'000
8. Etappe, Illnau Schmittestr. 10 – 22	2011	54	1'843'400	19'500'011	UBS AG PK Stadt ZH	13'900'000 5'980'000	23'089'000	0	23'089'000
Total		**216**	**6'748'350**	**70'638'295**		**53'520'000**	**70'716'000**	**0**	**70'716'000**

4.9 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2021

	2021	2020
Gewinn- / Verlustvortrag	CHF 26'360.64	CHF 17'090.65
Jahresgewinn 2021 / 2020	CHF 45'172.59	CHF 43'662.99
	CHF 71'533.23	**CHF 60'753.64**

./. Verzinsung Anteilscheinkapital zu brutto 1.75%	CHF 29'813.00	CHF 29'393.00
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	CHF 5'000.00	CHF 5'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF 36'720.23	CHF 26'360.64
	CHF 71'533.23	**CHF 60'753.64**

Zürich, 3. Mai 2022

Baugenossenschaft Werdmühle, Zürich

Der Präsident

Th. Zumbrunnen

Der Vizepräsident

Dr. iur. St. Eichenberger

5. Schlusswort

Egal, wie man über die Corona-Pandemie und den Shutdown denkt – jedes Argument, jede Meinung darüber wurde im Familien- und Freundeskreis sowie in den Medien schon durchbesprochen. Wir werden lernen müssen damit umzugehen und uns auf die wechselnden Situationen anzupassen. Mehr möchte ich darüber auch nicht mehr verlieren.

Freuen wir uns doch

- auf die Treffen mit all den Freunden, Bekannten und Verwandten, welche wir lange Zeit nicht treffen konnten;
- auf die Arbeitskollegen, Vorgesetzten und Kunden, welche wir im Home-office nicht persönlich gesprochen haben;
- auf die Restaurants, Bars und Clubs, welche wir lange nicht mehr besuchen konnten;
- auf die Konzerte, Theater und Vorträge, welche wir lange nicht mehr geniessen konnten;
- auf die Reiseziele in der Nähe oder etwas weiter entfernt, welche wir lange nicht mehr bereisen konnten.

Vergessen wir aber auch nicht, was wir im nächsten Umfeld erlebt haben. Der eigenen Familie und Nachbarn, die wir von einer neuen Seite kennenlernten und mit welchen wir vieles gemeinsam erleben durften. Die Unterstützung, welche wir geben und empfangen konnten. Kurz gesagt: gemeinsam sind wir stark und schaffen vieles, was wir uns nicht vorstellen konnten. Eigentlich so, wie das Zusammenleben in einer Genossenschaft funktionieren sollte.

Wir freuen uns, Sie am 18. Juni 2022 an der diesjährigen Generalversammlung im Hallenstadion Zürich-Oerlikon begrüssen zu können und auf den Austausch bei einem feinen Mittagessen.

Thomas Zumbrunnen
Präsident

Baugenossenschaft Werdmühle
Überlandstrasse 52
8051 Zürich

Telefon 044 321 59 00
Internet www.bg-werdmuehle.ch
E-Mail info@bg-werdmuehle.ch
PC-Konto 80-35095-1

Büro-Öffnungszeiten
Nach telefonischer Vereinbarung