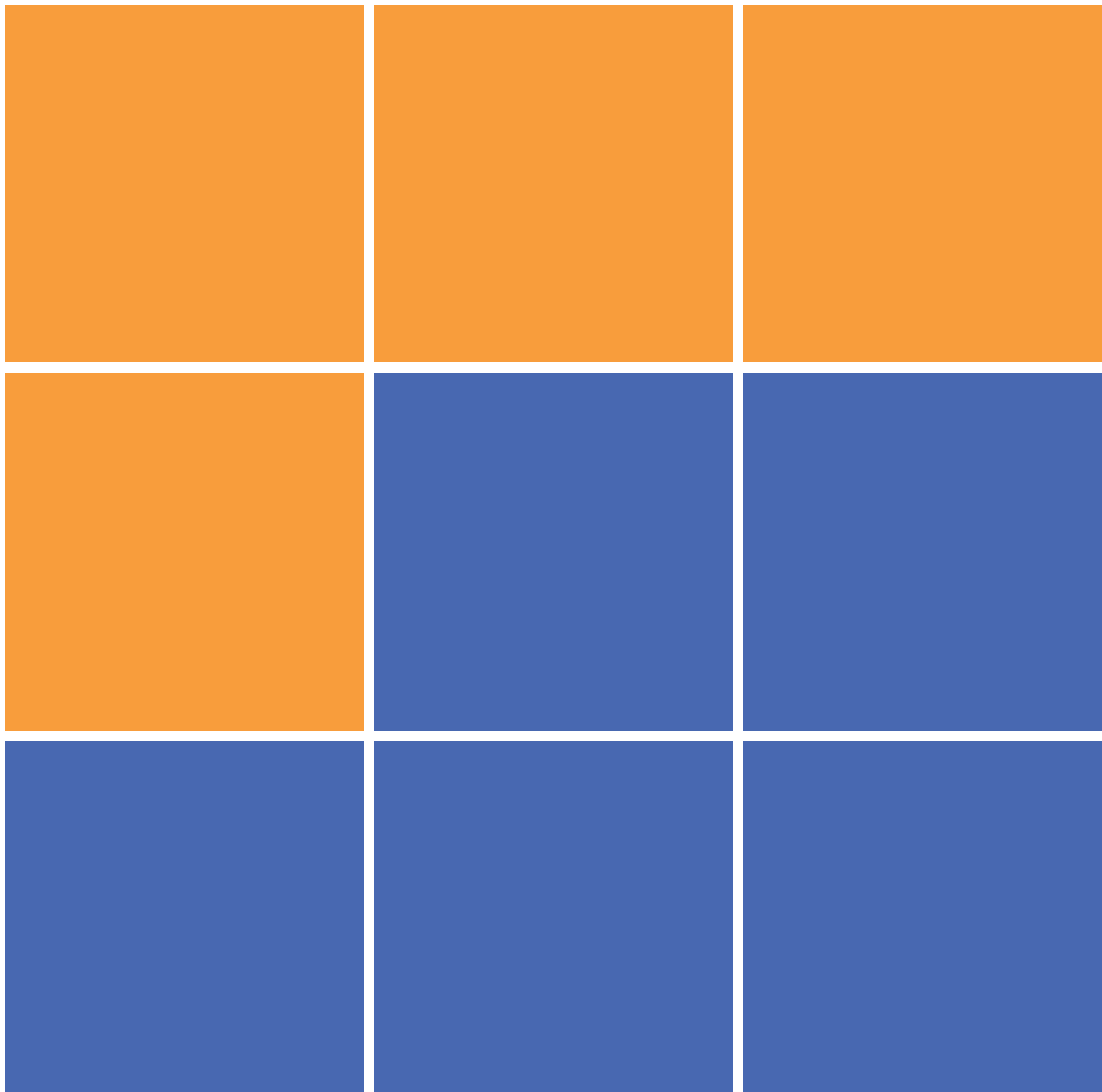


**BGW**

Baugenossenschaft Werdmühle

# Geschäftsbericht 2022



**Impressum**

Redaktion: Baugenossenschaft Werdmühle, Burgring ZüriOberland AG

Gestaltung/Layout: Kalt Medien AG

Auflage: 350 Exemplare

# Inhalt

	Seite
1. Tätigkeitsbericht des Vorstandes 2022	3
2. Organe der Genossenschaft	6
3. Mieterangelegenheiten	8
4. Kassawesen und Finanzen	9
4.1 Angewandte Grundsätze	10
4.2 Bericht der Revisionsstelle	11
4.3 Bilanz	12
4.4 Erfolgsrechnung	13
4.5 Anhang	14
4.5.1 Erläuterungen	17
4.5.2 Technisches und Gebäudeunterhalt	19
4.6 Fondsrechnung und Abschreibungen	20
4.7 Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten	23
4.8 Aufstellung der Gebäudewerte	25
4.9 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	26
5. Schlusswort	27



# 1. Tätigkeitsbericht des Vorstandes 2022

## **Geschäftstätigkeit**

Das erste Geschäftsjahr nach Covid-19 liegt hinter uns. Wir sind froh, dass nun Vorstandssitzungen wieder ohne Einschränkungen physisch abgehalten werden konnten.

Um eine gute Zusammenarbeit mit der Verwaltung sicherzustellen, ist es wichtig, die regelmässige Kommunikation und Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand und der Burgring ZüriOberland AG zu pflegen. Eine klare Definition der Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten trägt dazu bei, Missverständnisse und Konflikte zu vermeiden. Durch die monatlichen Vorstandssitzungen und die Kontinuität im Team unserer Verwaltung besteht ein stets konstruktiver Austausch.

Die Information der GenossenschaftlerInnen ist ein wichtiger Aspekt. Ein/e gut informierte/r GenossenschaftlerIn ist zufriedener und engagierter in der Gemeinschaft. Durch direkte Information der betroffenen Siedlungen und der zukünftig vermehrten Genossenschaftsanlässe wollen wir dies intensivieren. Auch möchten wir die betroffenen Bewohner, nach Möglichkeit, bei allgemeinen Themen stärker einbinden.

## **Ordentliche Generalversammlung**

Die ordentliche Generalversammlung konnte am 18. Juni 2022 im Hallenstadion Zürich abgehalten werden. Der Schwerpunkt lag bei der Revision der Statuten, welche erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Beim anschliessenden Essen haben sich viele BewohnerInnen unserer Siedlungen seit langem wieder einmal gesehen und sich austauschen können.

## **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. Vom Vorstand wird vor der Wohnungsvergabe mit den externen Interessenten ein Gespräch geführt, um sie kennenzulernen und über unsere Baugenossenschaft zu informieren.

## **Reparatur, Unterhalt, Zustandsanalyse / Bauprojekte**

Eine zentrale Aufgabe einer Baugenossenschaft ist der Unterhalt und die Erneuerung der bestehenden Siedlungen. In den letzten Jahren wurden auch die Energie und die Ökologie immer wichtiger. Wir denken da z.B. an die massiv gestiegenen Energiekosten und die Wärmeentwicklung. Wir sind bestrebt, auch zu diesen Themen in den Siedlungen aktiv zu werden.

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

### **Zürich, Schwamendingenstrasse 129, Überlandstrasse 50/52**

Die neue LED-Aussenbeleuchtung konnte montiert werden, so dass der Weg im Dunkeln wieder sicher ist. Der neue Spielplatz wurde Ende Jahr mit einem kleinen Apéro den BewohnerInnen übergeben.

Momentan gibt es immer noch Einschränkungen wegen der Einhausung Schwamendingen. Ein Ende ist aber absehbar und von dem neuen grossen Park über der Autobahn werden auch unsere BewohnerInnen profitieren.

### **Fällanden, Bergstrasse 5–7**

Ausser den Unterhaltsarbeiten aus dem Tagesgeschäft waren keine Massnahmen notwendig.

### **Fällanden, Bergstrasse 9**

Die Fassade wurde gereinigt und die Sonnenstoren ersetzt.

### **Zürich, Schwamendingenstrasse 116–124**

Die Aussenbeleuchtung konnte auf LED umgestellt werden.

Wir haben mit einem Landschaftsgärtner die Umgebung besprochen. Unsere groben Ideen haben wir im September den BewohnerInnen vorgestellt. Sie konnten anschliessend ihre Wünsche und Ideen einbringen. Der Landschaftsgärtner wird nun versuchen, dies in der Umgebungsplanung umzusetzen und anschliessend wiederum den BewohnerInnen präsentieren.

### **Zürich, Greifenseestrasse 20**

Ausser den Unterhaltsarbeiten aus dem Tagesgeschäft waren im Jahr 2022 keine Massnahmen notwendig.

Auf dem Flachdach der Siedlung prüfen wir die Möglichkeit einer Photovoltaik-Anlage. Aus der Siedlung ist die Anfrage nach der Möglichkeit von Ladestationen für die E-Mobilität gekommen. Dies wird in diesem Zusammenhang ebenfalls geprüft. Im August konnte der traditionelle Brunch durchgeführt werden.

### **Dübendorf, Birchlenstrasse 39–45**

Ausser den Unterhaltsarbeiten aus dem Tagesgeschäft waren im Jahr 2022 keine weiteren Massnahmen geplant.

Aufgrund einer Zustandsanalyse wurden weitere Unterhaltsarbeiten empfohlen, welche wir mit einem Planungsbüro besprechen und offerieren lassen werden. Anschliessend werden wir die BewohnerInnen über die geplanten Arbeiten informieren.

### **Illnau, Schmittestrasse 10–22**

Am 6. Juli 2022 konnte der erweiterte Spielplatz den BewohnerInnen im Rahmen eines kleinen Grillfests übergeben werden.

Nach diversen Treffen und Gesprächen mit der Stadt Illnau und der PK der SBB konnten wir die Situation in der Einstellhalle klären. Es wird eine verbesserte Parkplatzzuteilung und ein neues Parksystem geben. Die Umsetzung erfolgt im Jahr 2023. Geprüft wird auch die Möglichkeit von Ladestationen für die E-Mobilität sowie einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach.

### **Bauprojekte**

Vom Neubauprojekt an der Thurgauerstrasse haben wir uns zurückgezogen. Es handelte sich um ein Baurechtsgrundstück der Stadt Zürich. Die Auflagen und die Erwartungen der Stadt sowie der Bewerbungsaufwand und die damit verbundenen Kosten waren für uns viel zu gross.

Wir haben weitere Angebote für Liegenschaften im Kanton Zürich erhalten und geprüft. Leider passten die Bedingungen nicht für uns. Wir sind jedoch weiterhin sehr an bestehenden Liegenschaften oder Bauland interessiert, sofern diese in unser Portfolio passen.

### **Illnau, Auflösung der Bauherrengesellschaft**

Die Bereinigung der Dienstbarkeiten konnte abgeschlossen werden.

Wir haben uns mit der PK der SADA AG Ende 2022 getroffen und konnten uns mündlich auf die Auflösung der Bauherrengesellschaft einigen. Mit einer Unterzeichnung der entsprechenden Verträge ist im Verlaufe des Jahres 2023 zu rechnen.

### **Einhausung Schwamendingen**

Die Arbeiten für die Einhausung Schwamendingen gehen wie geplant voran und man kann sich das Endergebnis immer besser vorstellen. Anfang Januar 2023 wird die Öffnung im Schöneichtunnel verschlossen und die Verkehrsemissionen sollten massiv abnehmen. Wir haben keinen Einfluss auf die Termine, die Arbeiten oder die Einschränkungen. Dank den regelmässigen Informationsschreiben sind die betroffenen BewohnerInnen immer gut informiert. Über den aktuellen Stand informieren Sie sich am besten auf der Homepage: [www.einhausung.ch](http://www.einhausung.ch)

## 2. Organe der Genossenschaft

### Vorstand Geschäftsjahr 2022

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 / Vermietung 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

Städtischer Vertreter Vakant

**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 01.01.2022	245
Austritte	14
Eintritte	13
Bestand am 31.12.2022	244

8

#### Zusammensetzung GenossenschafferInnen

GenossenschafferInnen mit Wohnungen	244
GenossenschafferIn mit Loft	1
Genossenschaffer Hobbyraum	1
auswärtige GenossenschafferInnen	18

## 4. Kassawesen und Finanzen

### Allgemeine Übersicht

Auf den folgenden Seiten finden Sie alle Detailzahlen zu unserer Betriebsrechnung per 31.12.2022.

Inhalt der Betriebsrechnung	Seite
4.1 Angewandte Grundsätze	10
4.2 Bericht der Revisionsstelle	11
4.3 Bilanz	12
4.4 Erfolgsrechnung	13
4.5 Anhang	14
4.5.1 Erläuterungen	17
4.5.2 Technisches und Gebäudeunterhalt	19
4.6 Fondsrechnung und Abschreibungen	20
4.7 Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten	23
4.8 Aufstellung der Gebäudewerte	25
4.9 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	26

## 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.

10

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 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Vorstand 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 Verteilung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Aufid Treuhand & Revisions AG  
Uitikon, 30. März 2023



Peter Mosimann  
Betriebsökonom FH  
zugelassener Revisionsexperte FH

Beilage: Jahresrechnung und Antrag über die Verteilung des Reinertrages

## 4.3 Bilanz per 31. Dezember 2022

12

<b>AKTIVEN</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Flüssige Mittel	2.1	1'567'215.83	961'376.38
Forderungen aus Mietverhältnis		28'207.90	30'738.10
Forderungen aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten		109'788.80	93'119.05
Aktive Rechnungsabgrenzungen		24'621.90	27'446.05
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>1'729'834.43</b>	<b>1'112'679.58</b>
Anteilscheinkapital an Genossenschaften		12'000.00	12'000.00
Mobiliar		1.00	1.00
Liegenschaften auf eigenem Land		35'118'830.00	34'484'000.00
./. Amortisation	2.2	-3'842'574.00	-3'666'874.00
Liegenschaften im Baurecht		36'232'000.00	36'232'000.00
./. Heimfall	2.3	-2'823'392.50	-2'425'892.50
Vorprojekt Dachaufstockung Birchlenstrasse		0.00	78'140.15
Sanierung Bergstrasse 5+7		0.00	1'354'344.64
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		26'500.00	1'500.00
<b>Anlagevermögen</b>		<b>64'723'364.50</b>	<b>66'069'219.29</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>66'453'198.93</b>	<b>67'181'898.87</b>
<b>PASSIVEN</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		323'070.90	158'123.44
Verzinsliche Verbindlichkeiten (Amortisation Hypotheken)		575'000.00	575'000.00
Verbindlichkeiten vorausbezahlte Mietzinsen		314'492.60	289'578.10
Verbindlichkeiten vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		140'088.00	135'644.50
Verbindlichkeiten noch nicht ausbezahlte Guthaben		0.00	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	116'685.11	700'732.30
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>1'469'336.61</b>	<b>1'859'078.34</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	54'660'863.20	55'211'022.80
Erneuerungsfonds	2.6	7'948'953.76	7'755'664.50
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>62'609'816.96</b>	<b>62'966'687.30</b>
Genossenschaftskapital	2.7	1'706'600.00	1'703'600.00
Gesetzliche Gewinnreserve		297'000.00	292'000.00
Freiwillige Gewinnreserven	2.8	289'000.00	289'000.00
Bilanzgewinn			
Vortrag vom Vorjahr		36'720.23	26'360.64
Jahresgewinn		44'725.13	45'172.59
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>2'374'045.36</b>	<b>2'356'133.23</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>66'453'198.93</b>	<b>67'181'898.87</b>

## 4.4 Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2022

Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Mietzinsertrag		3'699'235.10	3'685'496.10
Übriger Ertrag		916.30	1'164.71
Mieterverluste		-3'556.55	-732.60
– Leerstand		-48'677.00	-39'890.50
<b>Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>3'647'917.85</b>	<b>3'646'037.71</b>
Allgemeiner Unterhalt und Reparaturen	2.9	-1'128'181.64	-1'098'906.54
Hauswartungen		-230'722.55	-247'646.75
Baurechtzinsen		-187'496.40	-186'947.40
Gebühren / Abgaben / Serviceabo	2.10	-168'411.88	-206'135.15
Versicherungen		-51'327.60	-49'549.75
Einlage Erneuerungsfonds		-193'289.26	-290'863.00
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>		<b>-1'959'429.33</b>	<b>-2'080'048.59</b>
<b>BRUTTOERGEBNIS</b>		<b>1'688'488.52</b>	<b>1'565'989.12</b>
Vorstandsentschädigung		-74'380.45	-60'840.00
Verwaltungs- und Sachaufwand	2.11	-323'579.43	-298'422.94
<b>Total Verwaltungs- und Sachaufwand</b>		<b>-397'959.88</b>	<b>-359'262.94</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN</b>		<b>1'290'528.64</b>	<b>1'206'726.18</b>
Einlage Amortisationsfonds	2.2	-175'700.00	-172'500.00
Einlage Heimfallfonds	2.3	-397'500.00	-181'100.00
<b>Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>		<b>-573'200.00</b>	<b>-353'600.00</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN</b>		<b>717'328.64</b>	<b>853'126.18</b>
Finanzaufwand	2.12	-770'621.66	-885'332.19
<b>Total Finanzaufwand</b>		<b>-770'621.66</b>	<b>-885'332.19</b>
ausserordentlicher Aufwand		0.00	0.00
ausserordentlicher Ertrag		113'588.75	93'021.15
<b>Total ausserordentlicher Aufwand / Ertrag</b>	2.13	<b>113'588.75</b>	<b>93'021.15</b>
<b>JAHRESGEWINN VOR STEUERN</b>		<b>60'295.73</b>	<b>60'815.14</b>
<b>TOTAL DIREKTE STEUERN</b>		<b>-15'570.60</b>	<b>-15'642.55</b>
<b>JAHRESGEWINN</b>		<b>44'725.13</b>	<b>45'172.59</b>

## 4.5 Anhang

14

	31.12.2022	31.12.2021
<b>2.1 Flüssige Mittel</b>		
Kasse	0.00	392.85
Postscheck	702'696.57	455'578.14
Banken	864'519.26	505'405.39
<b>Total Flüssige Mittel</b>	<b>1'567'215.83</b>	<b>961'376.38</b>
<b>2.2 Amortisation</b>		
Anfangsbestand 1.1.	3'666'874.00	3'494'374.00
Zuweisungen	175'700.00	172'500.00
<b>Total Amortisation 31.12.</b>	<b>3'842'574.00</b>	<b>3'666'874.00</b>
<b>2.3 Heimfall</b>		
Anfangsbestand 1.1.	2'425'892.50	2'244'792.50
Zuweisungen	397'500.00	181'100.00
<b>Total Heimfall 31.12.</b>	<b>2'823'392.50</b>	<b>2'425'892.50</b>
<b>2.4 Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuer	18'070.45	18'070.45
Anwalts- und Gerichtskosten Station Illnau	0.00	0.00
Sanierung Fassade / Balkone, Bergstr. 5+7	0.00	613'000.00
Zins Depositenkasse	7'559.45	8'513.10
Mieterdepots	11'300.10	9'199.85
Rückzlg. Hypothek Erlenweg 4	0.00	0.00
Restkauf Erlenweg 4	0.00	0.00
Übrige Rechnungsabgrenzungen	79'755.11	51'948.90
<b>Total Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>116'685.11</b>	<b>700'732.30</b>
<b>2.5 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Hypotheken bei UBS	26'481'500.00	26'835'000.00
Hypothek Stadt Zürich	14'748'500.00	14'910'000.00
Hypothek Bank Cler	6'340'000.00	6'340'000.00
Hypothek ZKB	5'375'000.00	5'435'000.00
Depositenkasse	2'290'863.20	2'266'022.80
Abzüglich Amortisation Hypotheken	-575'000.00	-575'000.00
<b>Total Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>54'660'863.20</b>	<b>55'211'022.80</b>
<p>Die fälligen Amortisationen der Hypotheken sind in den kurzfristigen Verbindlichkeiten mit CHF 575'000.– erfasst.</p>		
<b>2.6 Erneuerungsfonds</b>		
Erneuerungsfonds 1.1	7'755'664.50	7'464'801.50
Einlagen	887'109.26	687'863.00
Entnahmen	-693'820.00	-397'000.00
<b>Total Erneuerungsfonds</b>	<b>7'948'953.76</b>	<b>7'755'664.50</b>



## Anhang

**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****2.8 Freiwillige Gewinnreserven**

Freiwillige Gewinnreserve

Mietzinsausfallfonds

**Total freiwillige Gewinnreserven****2.9 Allgemeiner Unterhalt und Reparaturen**

Gebäudeunterhalt

Wohnungen und Gewerbe

Heizungsunterhalt

Einstellhalle

Umgebung

Sanierungen

Entschädigungen Bauprojekte

**Total Allgemeiner Unterhalt und Reparaturen****2.10 Gebühren / Abgaben / Serviceabo**

Stromkosten

Wassergebühren / ARA / Meteor

Kehrichtgebühren

Kabelfernsehen

Liftservice

Lüftungsservice

**Total Gebühren / Abgaben / Serviceabo****2.11 Verwaltung und Sachaufwand**

Verwaltung

Revision

Generalversammlung

Übrige Verwaltungskosten

**Total Verwaltung und Sachaufwand**

31.12.2022

31.12.2021

1'706'600.00

1'703'600.00

229'000.00

229'000.00

60'000.00

60'000.00

289'000.00

289'000.00

133'718.50

141'220.21

333'829.40

238'068.09

0.00

0.00

35'228.70

29'468.24

14'011.05

29'166.81

607'013.49

657'276.63

4'380.50

3'706.56

1'128'181.64

1'098'906.54

22'564.19

44'306.95

76'981.51

93'547.95

15'994.38

16'979.20

-1'526.65

-2'235.00

53'135.35

52'814.45

1'263.10

721.60

168'411.88

206'135.15

209'916.80

208'760.95

8'992.95

8'992.95

19'186.90

21'073.30

85'482.78

59'595.74

323'579.43

298'422.94

**Anhang****2.12 Finanzaufwand**

Hypothekarzinsen	736'467.08	851'634.44
Depositenkasse	34'154.58	33'697.75
Übrige Zinsen	0.00	0.00
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>770'621.66</b>	<b>885'332.19</b>

**2.13 Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag**

Ausserordentl. Aufwand (2 Rechnungen Romeo & Ziegler; 2 Jahre verspätete fakturierung)	-3'647.80	0.00
Ausserordentl. Ertrag (GU Konkursamt Oerlikon betr. PK Sada)	0.00	63'798.15
Ausserordentl. Ertrag (Notariat Oerlikon, Landbeanspruchung 2022)	32'200.00	0.00
Ausserordentl. Ertrag (Rückerstattung Rückbau Mieter)	38'715.95	0.00
Ausserordentl. Ertrag (Helvetia Versicherungen, Wasserschaden)	22'181.60	0.00
Ausserordentl. Ertrag (ASTRA, Nutzung Fläche und Parkplatz 2020 + 2021)	0.00	24'339.00
Ausserordentl. Ertrag (GU Notariat Wald, Nachverteilung Konkurs Arigon)	0.00	4'884.00
Ausserordentl. Ertrag (Strassen ASTRA Landbeanspruchung 2022)	24'139.00	0.00
<b>Total ausserordentlicher Aufwand/Ertrag</b>	<b>113'588.75</b>	<b>93'021.15</b>

**3 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven**

Liegenschaften auf eigenem Land	35'118'830.00	34'484'000.00
Liegenschaften im Baurecht	36'232'000.00	36'232'000.00
	<b>71'350'830.00</b>	<b>70'716'000.00</b>

Davon am Bilanzstichtag beansprucht (2.6)	<b>54'660'863.20</b>	<b>55'211'022.80</b>
---	----------------------	----------------------

**3.1 Gebäudeversicherungswerte**

Liegenschaften auf eigenem Land und im Baurecht	71'086'315.00	70'638'295.00
<b>Total Gebäudeversicherungswerte</b>	<b>71'086'315.00</b>	<b>70'638'295.00</b>

**3.2 Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen**

Nicht über 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	<b>zutreffend</b>	<b>zutreffend</b>
---	-------------------	-------------------

## 4.5.1 Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

### Bilanz

Insgesamt hat sich die Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr um CHF 729'000 reduziert, hauptsächlich aufgrund der Auflösung des Baukontos Bergstrasse 5+7 (Projekt wurde fertiggestellt).

### Aktiven

Die flüssigen Mittel sind per Ende 2022 um CHF 605'000 höher als im Vorjahr, da im 2022 weniger grössere Renovationen anstanden.

Infolge des geplanten Ersatzneubaus im Jahr 2040 werden auf der Birchlenstrasse 39–45 neu zusätzlich CHF 216'000 pro Jahr dem Heimfallfonds zugewiesen. Aufgrund dieser höheren Einlage und der Auflösung des Baukontos Bergstrasse 5+7 resultiert ein um CHF 1'346'000 tieferes Anlagevermögen. Das Projekt Dachaufstockung Birchlenstrasse 39–45 wird nicht weiterverfolgt, daher wurde dieses Baukonto sistiert.

Bitte beachten Sie ebenfalls die Übersicht der Anlagewerte der Liegenschaften in diesem Geschäftsbericht.

### Passiven

Die Hypotheken wurden im Jahr 2022 erneut um CHF 575'000 getilgt. Der Zinssatz der Darlehenskasse betrug im Berichtsjahr 1.50% (Vorjahr: 1.50%).

Für die geplante sanfte Sanierung der Birchlenstrasse 39–45 wurden zusätzliche Einlagen im Erneuerungsfonds von CHF 200'000 gebildet. Für die diversen Sanierungen und Ersatzauslagen im 2022 wurden den entsprechenden Erneuerungsfonds total CHF 694'000 entnommen.

Details der Einlagen und Entnahmen sehen Sie in der Übersicht Fondsrechnung und Abschreibungen 2022.

Der Vorstand beantragt, das Anteilscheinkapital von insgesamt CHF 1'706'600 neu mit 2.00% zu verzinsen (Vorjahr: 1.75%).

## Erfolgsrechnung

Die Netto-Mietzinseinnahmen 2022 sind gegenüber dem Vorjahr praktisch identisch.

Der Liegenschaftenaufwand hat sich um CHF 120'000 reduziert im Vergleich zum Vorjahr, aufgrund tieferer Strom- und Wassertarife und tieferer Netto-Einlage in den Erneuerungsfonds (siehe Erläuterungen Punkt 2.6).

Die Vorstandsentschädigung hat sich um CHF 13'000 erhöht, hauptsächlich da Manuel Frei im Geschäftsjahr 2022 erstmals für ein volles Amtsjahr als Vorstandsmitglied entschädigt wurde (neu gewählt an GV 2021). Zudem hatten umfangreichere rechtliche Abklärungen im Zusammenhang mit der Station Illnau (Auflösung der Bauherrengesellschaft) einen um CHF 25'000 höheren Verwaltungs- und Sachaufwand zur Folge.

Der Aufwand für die Hypothekarzinsen ist im Rechnungsjahr 2022 um CHF 115'000 tiefer ausgefallen, da die Negativzinsen im Verlauf des Jahres gesunken, respektive weggefallen sind.

Aufgrund diverser Positionen wie z.B. Entschädigung Landbeanspruchung, Rückerstattung Mieter-Konkurs sowie Zahlung Wasserschaden Helvetia ist der ausserordentliche Ertrag um CHF 20'000 höher ausgefallen als im Vorjahr (Details siehe Erläuterungen Punkt 2.13).

Insgesamt resultiert ein Jahresgewinn von CHF 45'000, welcher praktisch identisch ist zum Vorjahr.

## Gewinnverwendung

Der Vorstand beantragt, den Gewinn zur Verzinsung des Anteilscheinkapitals, zur Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve und den Restbetrag zum Vortrag auf die neue Rechnung zu verwenden.

## 4.5.2 Technisches und Gebäudeunterhalt

### Aufwendungen für Reparaturen und Unterhalt

Im Geschäftsjahr 2022 wurden für die Werterhaltung, Reparaturen und Unterhalt folgende Gesamt-Ausgaben getätigt:

Unterhalt und Reparaturen 2022	CHF 1'128'181.00
--------------------------------	------------------

In % des Gesamtaufwandes	30 %
--------------------------	------

oder

Höher als im Vorjahr	CHF 29'275.00
----------------------	---------------

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

## 4.6 Fondsrechnung und Abschreibungen per 31. Dezember 2022

20

### Amortisationskonti: 31.12.2022

Zürich, 1. Etappe (Ersatzneubau Am Hang 2003)  
Überlandstr. 50/52 und Schwamendingenstr. 129  
Bestand 1. Januar 2022  
Einlage 2022  
Bestand am 31. Dezember 2022

700'675.00  
42'500.00  
**743'175.00**

Fällanden, 2. Etappe  
Bergstr. 5/7  
Bestand am 1. Januar 2022  
Einlage 2022  
Bestand am 31. Dezember 2022

289'762.00  
9'600.00  
**299'362.00**

Zürich, 3. Etappe  
Schwamendingenstr. 116/118  
Bestand am 1. Januar 2022  
Einlage 2022  
Bestand am 31. Dezember 2022

1'082'937.00  
28'300.00  
**1'111'237.00**

Zürich, 5. Etappe (Neubau 1999)  
Greifenseestrasse 20, Tramstrasse 85  
Bestand 1. Januar 2022  
Einlage 2022  
Bestand am 31. Dezember 2022

858'000.00  
52'000.00  
**910'000.00**

Fällanden, 6. Etappe (Neubau 2004)  
Bergstr. 9  
Bestand 1. Januar 2022  
Einlage 2022  
Bestand am 31. Dezember 2022

735'500.00  
43'300.00  
**778'800.00**

### Heimfallkonti: 31.12.2022

Zürich, 4. Etappe  
Schwamendingenstr. 120–124  
Bestand am 1. Januar 2022  
Einlage 2022  
Bestand am 31. Dezember 2022

1'362'092.50  
40'100.00  
**1'402'192.50**

Dübendorf, 7. Etappe  
Birchlenstrasse 39–45  
Bestand 1. Januar 2022  
Einlage 2022  
Zusätzliche Einlage 2022 (Abbruch geplant im 2040)  
Bestand am 31. Dezember 2022

371'200.00  
25'600.00  
216'400.00  
**613'200.00**

CHF

Station Illnau, 8. Etappe (Neubau 2011)

Schmittestrasse 10–22

Bestand 1. Januar 2022

Einlage 2022

Bestand am 31. Dezember 2022

CHF

692'600.00

115'400.00

**808'000.00**

### Amortisations- / Heimfallkonti Zusammenfassung:

Bestand am 1. Januar 2022

Einlage per 2022

Bestand am 31. Dezember 2022

6'092'766.50

573'200.00

**6'665'966.50**

### Erneuerungsfonds: 31.12.2022

Zürich, 1. Etappe (Ersatzneubau Am Hang 2003)

Überlandstr. 50/52 und Schwamendingenstr. 129

Bestand am 1. Januar 2022

Einlage 2022

Entnahme für Ers-WZU und Umgebungsbeleuchtung

Entnahme für San. Fassade

Bestand am 31. Dezember 2022

704'047.00

80'900.00

-40'869.00

-38'736.00

**705'342.00**

Fällanden, 2. Etappe

Bergstr. 5/7

Bestand am 1. Januar 2022

Einlage 2022

Entnahme San. Fassade/Balkon

Entnahme Badumbau Favre

Bestand am 31. Dezember 2022

277'320.00

23'000.00

-162'214.89

-15'211.75

**122'893.36**

Zürich, 3. + 4. Etappe

Schwamendingenstr. 116–124

Bestand am 1. Januar 2022

Einlage 2022

Entnahme San. Ehem. Tierarztpraxis

Entnahme Waschkartensystem

Entnahme Div. San. Wohnungen

Bestand am 31. Dezember 2022

2'652'817.50

223'000.00

-69'875.70

-62'228.80

-25'000.00

**2'718'713.00**

Zürich, 5. Etappe (Neubau 1999)

Greifenseestrasse 20, Tramstrasse 85

Bestand am 1. Januar 2022

Einlage 2022

Entnahme San. div. Wohnungen

Bestand am 31. Dezember 2022

921'278.50

88'650.00

-10'000.00

**999'928.50**

Fällanden, 6. Etappe (Neubau 2004)  
Bergstr. 9

Bestand am 1. Januar 2022

Einlage 2022

Entnahme Ers. Wärmezähler

Entnahme San. Whg ex. Kuhn

Entnahme Fassadenreinigung

Bestand am 31. Dezember 2022

**CHF**

872'650.00

33'851.00

-6'377.45

-21'293.20

-14'754.90

**864'075.45**

Dübendorf, 7. Etappe

Birchlenstrasse 39–45

Bestand 1. Januar 2022

Einlage 2022

Entnahme Vorprojekt Dachaufstockung

Zusätzliche Einlage Fassade

Bestand am 31. Dezember 2022

488'151.50

42'708.00

-79'600.00

200'000.00

**651'259.50**

Illnau, 8. Etappe (Neubau 2011)

Schmittestrasse 10–22

Bestand 1. Januar 2022

Einlage 2022

Entnahme Erw. Spielplatz

Entnahme Ers. Treppen- & TG-Beleuchtung

Bestand am 31. Dezember 2022

1'839'400.00

195'000.00

-76'697.90

-70'960.65

**1'886'741.45**

### **Erneuerungsfonds Zusammenfassung:**

Bestand am 1. Januar 2022

Einlagen per 2022

Entnahmen per 2022

Bestand am 31. Dezember 2022

7'755'664.50

887'109.00

-693'819.74

**7'948'953.76**



## 4.7 Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2022

### Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2022

Liegenschaften	Gläubiger	Nominal	Gemäss Bilanz	Pfandstelle	Zinssatz	
1. Etappe Ersatzneubau Am Hang, Zürich Überlandstr. 50/52 und Schwamendingenstr. 129	UBS AG	4'000'000	3'225'000	1. Rang	1.19%	bis 30.06.2034 variabel
	ZKB	1'400'000	1'400'000	1. Rang	0.75%	
	PK Stadt ZH	2'699'000	2'321'000	2. Rang		
2. Etappe, Fällanden Bergstrasse 5/7/9	UBS AG	5'000'000	4'145'000	1. Rang		
6. Etappe, Neubau Seeblick, Fällanden Bergstrasse 9	PK Stadt ZH	3'060'000	2'552'000	2. Rang	0.75%	variabel
3. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 116–118	UBS AG	3'520'000	2'795'000	1. Rang	0.75%	variabel
	PK Stadt ZH	1'250'000	270'000	3. Rang		
4. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 120–124	ZKB	4'850'000	3'975'000	1. Rang	1.37%	bis 29.06.2027 variabel
	PK Stadt ZH	1'615'000	425'000	3. Rang	0.75%	
5. Etappe, Zürich Greifenseestrasse 20	Bank Cler	6'340'000	6'340'000	1. Rang	1.27%	bis 30.11.2027 variabel
	PK Stadt ZH	2'100'000	1'722'000	2. Rang	0.75%	
7. Etappe, Dübendorf Birchlenstrasse 39–45	UBS AG	3'100'000	2'550'000	1. Rang	0.75%	variabel
	PK Stadt ZH	1'700'000	1'530'000	2. Rang		
8. Etappe, Neubau Station Illnau	UBS AG	16'000'000	13'780'000	1. Rang	0.75%	variabel
	PK Stadt ZH	6'500'000	5'915'000	2. Rang		
<b>Total</b>		<b>63'134'000</b>	<b>52'945'000</b>			

Im Jahre 2022 wurden die Hypotheken vertragsgemäss mit Fr. 575'000.00 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%
<b>Total zinsgesichert per 31.12.2022</b>		<b>25'000'000.00</b>			
<b>Kredite auf Saronbasis per 31.12.2022</b>		<b>1'495'000.00</b>			

Negativzinsen ab Mitte Jahr 2022 rückläufig, ab Oktober 2022 keine Negativzinsen mehr.

## 4.8 Aufstellung der Gebäudewerte per 31. Dezember 2022

Liegenschaft	Bezugs- jahr	Anz. Objekte	Gebäudeversicherung		Hypotheken		Anlagewert		
			Basis	Vers. Wert 31.12.2022	Gläubiger	Stand 31.12.2022 1. – 3. Rang	per 01.01.2022	Wertverm. Investitionen	per 31.12.2022
1. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 129 + Ueberlandstr. 50/52	2003	21	789'268	8'090'000	UBS AG Bank ZKB PK Stadt ZH	3'225'000 1'400'000 2'321'000	8'490'000	0	8'490'000
2. Etappe, Fällanden Bergstr. 5/7	1968	7	224'390	2'300'000	UBS AG	4'145'000	1'284'000	634'830	1'918'830
6. Etappe, Fällanden Bergstr. 9	2004	12	562'000	5'760'501	PK Stadt ZH	2'552'000	8'650'000	0	8'650'000
3. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 116 – 118	1976	32	852'683	8'740'000	UBS AG PK Stadt ZH	2'795'000 270'000	5'660'000	0	5'660'000
4. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 120 – 24	1979	42	1'322'922	13'559'950	ZKB PK Stadt ZH	3'975'000 425'000	8'023'000	0	8'023'000
5. Etappe, Zürich Greifensestr. 20	1999	24	864'880	8'865'020	Bank Cler PK Stadt ZH	6'340'000 1'722'000	10'400'000	0	10'400'000
7. Etappe, Dübendorf Birchlenstr. 39 – 45	2007 Kaufjahr	24	416'666	4'270'833	UBS AG PK Stadt ZH	2'550'000 1'530'000	5'120'000	0	5'120'000
8. Etappe, Illnau Schmittstr. 10 – 22	2011	54	1'902'440	19'500'011	UBS AG PK Stadt ZH	13'780'000 5'915'000	23'089'000	0	23'089'000
<b>Total</b>		<b>216</b>	<b>6'935'249</b>	<b>71'086'315</b>		<b>52'945'000</b>	<b>70'716'000</b>	<b>634'830</b>	<b>71'350'830</b>

## 4.9 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2022

	2022	2021
Gewinn- / Verlustvortrag	CHF 36'720.23	CHF 26'360.64
Jahresgewinn 2022/2021	CHF 44'725.13	CHF 45'172.59
	<b>CHF 81'445.36</b>	<b>CHF 71'533.23</b>
./. Verzinsung Anteilscheinkapital zu brutto 2.00%	CHF 34'132.00	CHF 29'813.00
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	CHF 5'000.00	CHF 5'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF 42'313.36	CHF 36'720.23
	<b>CHF 81'445.36</b>	<b>CHF 71'533.23</b>

26

Zürich, 4. April 2023

### Baugenossenschaft Werdmühle, Zürich

Der Präsident



Th. Zumbrunnen

Der Vizepräsident



Dr. iur. St. Eichenberger

## 5. Schlusswort

Nach dem Ausbruch der COVID-19-Pandemie haben wir uns als Gesellschaft und als Welt insgesamt stark verändert. Wir haben gelernt, dass wir in einer globalisierten Welt alle miteinander verbunden sind und dass unsere Handlungen Auswirkungen auf andere haben können.

Insgesamt hat es uns aber auch gezeigt, dass wir als Gesellschaft in der Lage sind, uns Herausforderungen zu stellen und sie zu bewältigen.

Eine, seit längerem, grosse Herausforderung ist die Wohnungsnot in der Schweiz, insbesondere in der Stadt Zürich. Es gibt viele Menschen, die Schwierigkeiten haben, angemessenen und vor allem bezahlbaren Wohnraum zu finden, und das hat Auswirkung auf ihre Lebensqualität und ihr Wohlbefinden. Gleichzeitig hat die Wohnungsnot auch negative Auswirkungen auf die Gesellschaft als Ganzes, da sie zu sozialer Ungleichheit und ungleichen Chancen führen kann.

Es ist wichtig, dass wir als Gesellschaft zusammenarbeiten, um Lösungen für die Wohnungsnot zu finden. Dazu gehört die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum, die Förderung von Genossenschaftswohnungen und sozialem Wohnungsbau sowie die Unterstützung von Menschen, die von der Wohnungsnot betroffen sind. Alle sind für die Verdichtung, solange sie nicht vor ihrem Haus stattfindet.

Als Einzelpersonen können wir auch unseren Teil dazu beitragen, indem wir uns für eine nachhaltige Stadtentwicklung und eine effiziente Nutzung des vorhandenen Wohnraums einsetzen. Da gehört auch das Überdenken der eigenen Wohnungsgrösse dazu. Bin ich als junge Familie nicht auch auf eine passende und bezahlbare Wohnung angewiesen gewesen? Und, nachdem die Kinder ausgezogen sind, benötige ich eine der wenigen, zahlbaren Familienwohnungen noch? Könnte ich nicht in eine kleinere Wohnung umziehen und so einen Beitrag an die Gesellschaft leisten?

Wir freuen uns, Sie am 29. Juni 2023 an der diesjährigen Generalversammlung im Hallenstadion Zürich-Oerlikon begrüßen zu können und auf den Austausch bei einem feinen Abendessen.



Thomas Zumbrunnen  
Präsident

# Notizen





**BGW**

**Baugenossenschaft Werdmühle**

Überlandstrasse 52

8051 Zürich

Telefon 044 321 59 00

Internet [www.bg-werdmuehle.ch](http://www.bg-werdmuehle.ch)

E-Mail [info@bg-werdmuehle.ch](mailto:info@bg-werdmuehle.ch)

IBAN CH85 0900 0000 8003 5095 1

**Büro-Öffnungszeiten**

Nach telefonischer Vereinbarung