



Baugenossenschaft Werdmühle

Geschäftsbericht 2018

Impressum

Redaktion: Thomas Zumbrunnen, Reto Zollinger

Gestaltung/Layout: Kalt Medien AG

Auflage: 350 Exemplare

Inhalt

	Seite
1. Generalversammlung 2018	3
2. Tätigkeitsbericht des Vorstandes 2018	10
3. Organe der Genossenschaft	15
4. Mieterangelegenheiten	17
5. Kassawesen und Finanzen	18
5.1 Angewandten Grundsätze	19
5.2 Bericht der Revisionsstelle	20
5.3 Bilanz	21
5.4 Erfolgsrechnung	22
5.5 Anhang	23
5.5.1 Erläuterungen	26
5.5.2 Technisches und Gebäudeunterhalt	27
5.6 Fondsrechnung und Abschreibungen	28
5.7 Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten	31
5.8 Aufstellung der Gebäudewerte	33
5.9 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	34
6. Schlusswort	35

1. Generalversammlung 2018

Die 71. ordentliche Generalversammlung der Baugenossenschaft Werdmühle (BGW) wurde am 16. Juni 2018 im Hallenstadion in Zürich-Oerlikon durchgeführt.

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

Er begrüsst die Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie die anwesenden Gäste:

- Herr Jakob Kern (Ehrenmitglied)
- Herr Peter Mosimann, AUFID Treuhand & Revisions AG, Uitikon
- Tobis Seitz, Züricher Kantonalbank
- Roland Hauri, Bank Cler

Es sind 52 GenossenschafterInnen anwesend. Das absolute Mehr beträgt 27 Stimmen, die $\frac{3}{4}$ -Mehrheit beträgt 39 Stimmen. Schriftliche Anträge gingen keine ein.

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

Traktanden

- 1. Wahl der StimmzählerInnen**
- 2. Protokoll der 70. ordentlichen Generalversammlung vom 10. Juni 2017**
- 3. Abnahme des Tätigkeitsberichts 2017**
- 4. Jahresrechnung 2017**
 - 4.1 Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle
 - 4.2 Abnahme der Jahresrechnung 2017
 - 4.3 Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages und Verzinsung des Anteilskapitals
- 5. Entlastung des Vorstandes**
- 6. Gedenken an Verstorbene**
- 7. Wahlen**
 - 7.1 Revisionsstelle
 - 7.2 Vorstand
 - 7.3 Präsident
- 8. Station Illnau**
- 9. Zustandsanalyse der Liegenschaften**
- 10. Verkauf der Liegenschaft Erlenweg 4, Hombrechtikon**
- 11. Diverses**
 - 11.1 GenossenschafterInnen-Informationen
 - 11.2 Jahresprogramm
- 12. 72. Ordentliche Generalversammlung**

1. Wahl der Stimmzähler

Einstimmig als Stimmzähler werden gewählt:

- Frau Rosaria Barone
- Herr Lorenzo Vannini

2. Das Protokoll der 70. ordentlichen Generalversammlung vom 10. Juni 2017

Das Protokoll der 70. ordentlichen Generalversammlung wurde durch den Protokollprüfer Herr Rolf Wälchli geprüft, gutgeheissen und anschliessend durch die GV einstimmig genehmigt.

3. Abnahme des Tätigkeitsberichts 2017

Zum Tätigkeitsbericht 2017 wurden keine Fragen gestellt.

Der Jahresbericht wird durch die GV wie folgt angenommen: 41 sind einverstanden, 11 sind dagegen.

4. Jahresrechnung 2017

4.1 Kenntnisaufnahme vom Bericht der Revisionsstelle

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

4.2 Abnahme der Jahresrechnung 2017

Es wurden keine Fragen gestellt.

Die Jahresrechnung und Bilanz 2017 wird von der Generalversammlung einstimmig angenommen.

4.3 Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages und Verzinsung des Anteilskapitals

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

5. Entlastung des Vorstandes

Der Vorstand wurde durch die Generalversammlung mit 39 zu 9 Stimmen entlastet.

6. Gedenken an Verstorbene

- Martin Kummer 13. April 2017
- Zita Greter, Schwamendingenstrasse 116 29. Juli 2017

Wir wollen den Verstorbenen ein gutes Andenken bewahren. Ihren Angehörigen sprechen wir unser herzlichstes Beileid aus.

7. Wahlen

7.1 Revisionsstelle

Herr Greil übernimmt das Wort und beantragt, dass keine Wahl stattfinden kann, da keine Auswahl besteht. Wenn die Revisionskosten im selben Rahmen wie in den letzten Jahren sind, ist er mit der Wahl einverstanden. Er beantragt, dass an der nächsten GV 3 Revisionsstellen zur Auswahl stehen.

Der Vorstand ist mit diesem Vorgang einverstanden.

Für das Rechnungsjahr 2018 wird die AUFID Treuhand & Revisions AG, Uitikon, einstimmig gewählt.

Herr Mosimann bedankt sich für das Vertrauen, der BGW und der Burgring Züri-Oberland AG für die sehr gute und angenehme Zusammenarbeit.

7.2 Vorstand

Die Zusammenarbeit ist sehr konstruktiv und in einer guten Atmosphäre. Es gibt keine Rücktritte und der gesamte Vorstand stellt sich für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung.

Einstimmig wurden gewählt:

- Dr. iur. Stefan Eichenberger
- Barbara Marino
- Ingrid Matthews
- Thomas Zumbrennen

7.3 Präsident

Thomas Zumbrennen wird durch die GV einstimmig gewählt.

8. Station Illnau

Die Pensionskasse der SADA AG hat ihre Liegenschaften in der Überbauung verkauft. Die Dienstbarkeiten, gemäss dem Bauherrengesellschaftsvertrag, sind vorläufig nicht im Grundbuch eingetragen worden. Der neue Eigentümer ist die Pensionskasse der SBB. Wir hoffen, dass die Zusammenarbeit besser wird und sind zuversichtlich, dass die offenen Punkte dieses Jahr noch geregelt werden können.

9. Zustandsanalyse der Liegenschaft

Die Analyse der Liegenschaften wurde von Peter & Peter Baumanagement AG, Horgen durchgeführt. Darüber wurde an der GV 2017 ausführlich berichtet. Dieses Jahr werden die ersten Arbeiten umgesetzt.

Greifenseestrasse 20, Zürich

Die Fassade, die Terrassen, die Balkone, das Treppenhaus und die Waschküche werden saniert. Die Bewohner wurden vorgängig über die Arbeiten umfassend informiert. Das Budget beträgt rund CHF 500'000.–

Bergstrasse 5–7, Fällanden

Spielplatzerneuerung. Das Budget beträgt rund CHF 50'000.–

Bergstrasse 9–11, Fällanden

Ersatz der Wohnungstüren. Das Budget beträgt rund CHF 45'000.–

Schwamendingenstrasse 116–124, Zürich

Sanierung des Flachdachs (120–124), Sonnenschutz, Beleuchtung im Treppenhaus und Garage. Das Budget beträgt rund CHF 300'000.–

10. Verkauf der Liegenschaft Erlenweg 4, Hombrechtikon

Die Eckdaten der Liegenschaft:

- Baujahr: 1962
- Letzte Sanierung Küchen und Nasszellen: 1998
- Gebäudeversicherungswert: CHF 1'650'000.–
- Bewertungsbericht der Zürcher Kantonalbank: CHF 1'600'000.–
- Hypothek ZKB: CHF 790'000.–
- Anlagewert in Buchhaltung: CHF 1'500'000.–
- Einseitig angebautes MFH mit 9 Wohnungen, verteilt auf 3 Vollgeschosse und mit nicht ausgebautem Steildach
- Keine Fahrzeugabstellplätze
- Erfüllt energetisch nicht mehr die Anforderungen der heutigen Zeit
- Grundrisskonzepte entsprechen nicht mehr den heutigen Vorstellungen
- Fehlender Aufzug
- Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung muss zeitnah ersetzt werden

Die Zustandsanalyse wurde von Peter & Peter Baumanagement AG, Horgen erstellt.

Abklärung der Ausnutzungsreserven

Grundstück ist voll ausgenützt

Ein Ersatzneubau ist aufgrund der Grenz- und Waldabstände ineffizient

Instandstellungsaufwand

Kurz- bis mittelfristig sind grosszyklische Gesamtsanierung notwendig.

Grobeinschätzung:

1-5 Jahre: CHF 850'000.–

5-15 Jahre: CHF 100'000.–

Ergänzungsaufwand

Dachstockausbau (Grobeinschätzung): CHF 1'100'000.–

Abwägung der Argumente

- Berücksichtigung der geografischen Lage
- Bindung finanzieller Mittel

Vorgehen des Vorstandes

- Gespräch mit dem Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz
- Information der Bewohner an einem Informationsanlass in Hombrechtikon aufgrund der Zustandsanalyse mit den Möglichkeiten einer Sanierung, Aufstockung oder Verkauf
- Besichtigung durch die interessierte Genossenschaft Hombrechtikon
- Bestätigung des Interesses am Erlenweg 4

Antrag an die Genossenschaft:

- Verkauf der Liegenschaft Erlenweg 4, Hombrechtikon
- Verhandlungsbasis: CHF 1'600'000.–
- Hinweis: $\frac{3}{4}$ Mehrheit der Anwesenden (Art. 6 Abs. 2 Statuten)

Gisela Paraiso übernimmt das Wort und erzählt den Werdegang der Baugenossenschaft Erlen und den Weg zur Baugenossenschaft Werdmühle aus ihrer Sicht. Man wehre sich nicht gegen eine Sanierung oder Umbau, jedoch habe man die Genossenschafter vor vollendete Tatsachen gestellt, was den Verkauf anbelangt. Sie hätten gerne eine Vorinformation gehabt. Frau Paraiso bittet die Anwesenden den Antrag abzulehnen und um Durchführung einer ausserordentlichen Generalversammlung diesbezüglich.

Der Präsident bedankt sich für die Ausführungen von Frau Paraiso. Er teilt ausdrücklich mit, dass zu keinem Zeitpunkt eine Verheimlichung von Informationen vorhanden gewesen sei. Die Mieter am Erlenweg wurden transparent informiert.

Herr Greil übernimmt das Wort und beantragt, den Verkauf abzulehnen, da aus seiner Sicht keine Informationen vorhanden sind.

Der Präsident teilt mit, dass ganz bewusst der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz angefragt wurde, ob sie Genossenschaften in der Region kennen, welche Interesse am Kauf haben könnten. Der Vorstand hat sich nicht an private Institutionen oder Personen gewandt, damit die Liegenschaft im Eigentum einer Genossenschaft bleibt.

Ein weiterer Mieter vom Erlenweg möchte eine Sicherheit, dass kein Umbau/Abriss erfolgt. Er schlägt vor, dass man mit der potenziellen neuen Genossenschaft spricht, um danach die Sachlage neu beurteilen zu können.

Herr Eichenberger teilt mit, dass jederzeit Akteneinsicht gewährt werden kann.

Frau Paraiso teilt mit, dass sie noch zwei weitere Genossenschaften vorschlagen wird, welche auch an einem Kauf Interesse haben könnte.

Der Präsident nimmt die Adressen dieser zwei Genossenschaften bis Ende August 2018 gerne entgegen, damit man mit ihnen in Kontakt treten kann.

Der Antrag wird neu formuliert:

Prüfung des Verkaufs der Liegenschaft Erlenweg 4, Hombrechtikon an eine andere Genossenschaft.

Der neu formulierte Antrag wird durch die GV angenommen.

11. Diverses

11.1 GenossenschaftlerInnen-Informationen

Einhausung Schwamendingen

An der letztjährigen GV wurde ausführlich über die Einhausung informiert. Wir haben noch einige Ergänzungen:

Grobes Termin-Programm

Rodungsarbeiten

- Beginn frühestens ab Oktober 2018
- Ende spätestens im Februar 2019

Besucherparkplätze

- werden ab Oktober 2018 verschoben
- ab 2025 sind sie wieder am alten Platz

Zufahrt Tiefgarage

- immer möglich
- während der Rodungsarbeiten kurzzeitige Einschränkungen möglich
- während der Trägermontage, ca. 2023, eingeschränkt möglich

Lärmintensive- und / oder Nachtarbeiten

- während der Rodungsarbeiten notwendig
- ab Baustart «normaler Baulärm»
- vereinzelte Nachtarbeit vorgesehen

Rasterdecke schliessen

- Sanierungsarbeiten im Schöneichtunnel und Ankerfelder
- Abbruch der Rasterdecke sowie Erstellung der Eindeckung
- geplant im 2022 / 2023

Wir werden vom ASTRA zu gegebener Zeit zusätzliche «Anwohnerinformationen» mit detaillierten Angaben zu den Arbeiten erhalten.

Auf der Homepage über die «Einhausung Schwamendingen» (www.einhausung.ch) sind immer die neusten Informationen abrufbar.

Datenschutzgrundversorgung

Ab dem 25. Mai 2018 gilt die neue Datenschutzverordnung der EU (DSGVO). Wir haben den Sachverhalt einem Anwalt vorgelegt und er kam zum Schluss, dass wir nichts unternehmen müssen.

Bauprojekte / Renovationen

Es sind im Moment keine Bauprojekte oder weitere Renovationen / Unterhaltsarbeiten, ausser denen aus der Zustandsanalyse, geplant. Die betroffenen GenossenschafterInnen werden jeweils entsprechend informiert.

11.2 Jahresprogramm

Ingrid Matthews informiert, dass der Brunch an der Greifenseestrasse, Zürich am 01. September 2018, ab 09.00 Uhr stattfindet.

12. 72. ordentliche Generalversammlung

Die kommende 72. Generalversammlung wird am 29. Juni 2019, 18.00 Uhr im Hallenstadion, Wallisellenstrasse 45, 8050 Zürich-Oerlikon stattfinden.

Herr Thomas Zumbrennen bedankt sich bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschafter für das Kommen und das Vertrauen.

Schluss der ordentlichen Generalversammlung um 19.20 Uhr

2. Tätigkeitsbericht des Vorstandes 2018

Geschäftstätigkeit

Im Geschäftsjahr traf sich der Vorstand zu 9 ordentlichen Sitzungen (Nr. 418 – Nr. 426).

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

Die Burgring ZüriOberland AG pflegt einen guten, regelmässigen und herzlichen Umgang mit den GenossenschafterInnen. Sie kennen die Liegenschaften inzwischen sehr gut. Massnahmen, wie zum Beispiel Ordnung und Sauberkeit in und um die Liegenschaften, zeigen ihre Wirkung und werten unsere Liegenschaften auf. Der Umgang mit den gemieteten Räumen oder mit anderen GenossenschafterInnen beschäftigt die Verwaltung zeitweise sehr. Ein weiteres Thema, die Untervermietung bzw. Airbnb, wird weiterhin sehr genau beobachtet, wenn notwendig auch eingeschritten und unterbunden.

Vermietung

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

Reparatur und Unterhalt

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

Erste Umsetzungen aufgrund der Zustandsanalyse.

Bergstrasse 5, 7, 9
Sanierung Spielplatz

Bergstrasse 9
Wohnungstüreneinsatz

Greifenseestrasse 20
Fassadensanierung, Fensterersatz, Terrassensanierung

Schwamendingenstrasse 116–122
Ersatz Sonnenschutz, Flachdachsanieung

Finanzen

Wir werden laufend über die auszuführenden Zahlungen informiert. An jeder Vorstandssitzung werden uns die eingegangenen grösseren Offerten präsentiert und wir entscheiden über die Ausführung. Die Zahlungsmoral unserer GenossenschaftlerInnen ist im Allgemeinen, nach wie vor von einigen Ausnahmen abgesehen, gut.

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

Illnau

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

Tiefgarage

Durch den trockenen Sommer hatten wir keinen Wassereintritt. So konnte der Erfolg beim Verhindern vom Wasserzufluss in der Tiefgarage nicht kontrolliert werden. Die zusätzliche Entwässerungsrinnen wurden in den Unterlagsboden eingefräst. Die Abdeckungen dieser Ausfräsungen sind inzwischen auch bestellt.

Auflösung der Bauherrengesellschaft

Die Bereinigung der Dienstbarkeiten mit der PK der SADA AG ist leider noch immer nicht erfolgt. Zwischenzeitlich haben sie ihre Liegenschaften an die Pensionskasse der SBB verkauft, ohne diese zu bereinigen. Die PK der SADA AG verweigert die Zusammenarbeit und die Pensionskasse SBB ist verärgert, dass die Bereinigung nicht bereits erfolgt ist. Unterstützt werden wir in dieser Angelegenheit von unserem Anwaltsbüro Stiffler & Partner Rechtsanwälte, Zürich. Dieses begleitet uns seit geraumer Zeit bei diesem Objekt.

Zustandsanalyse / Bauprojekte

Bei der Zustandsanalyse aller Liegenschaften wurden die einzelnen Bauteile, z.B. Fassade, elektrische Installationen, Fenster, Wärmeerzeugung etc. auf ihren Zustand und die Lebensdauer geprüft. Unter dieser Berücksichtigung wurde der Massnahmenkatalog erstellt. Daraus haben wir im 2018 nachfolgende Sanierungsmassnahmen umgesetzt.

Zürich Schwamendingenstrasse 116–124

Flachdach

An diversen Stellen wurden die An- und Abschlussdetails neu ausgeführt. Die Brüstung und das Geländer wurde repariert oder ergänzt. Die Absturzsicherung für Dacharbeiten wurde auch auf den geforderten Stand gebracht. Gleichzeitig wurden auch die Dilatationsfugen kontrolliert und falls notwendig ersetzt.

Sonnenschutz

Die Markisen sind teilweise nicht mehr funktionsfähig. Die Stoffteile sind teilweise stark verwittert oder beschädigt. Wir haben in der ganzen Siedlung die Markisen ersetzt. Wir weisen die Bewohner darauf hin, dass die Markise ein Sonnenschutz und kein Wetterschutz ist. Wenn die Sonne nicht scheint, es regnet, schneit, wenn es windet oder gar ein Unwetterwarnung ausgesprochen wurde, sind die Markisen ganz einzuziehen. Das gilt auch bei Abwesenheit tagsüber oder während den Ferien.

Fällanden, Bergstrasse 5–7

Umgebung

Der Spielplatz wurde vollständig erneuert und ermöglicht wieder ein gefahrloses Spielen.

Fällanden, Bergstrasse 9

Wohnungstüren

Die Wohnungstüren entsprechen nicht den heutigen Anforderungen. Sie waren verwittert und verzogen. Bei der Erstellung wurden leider keine Aussentüren verbaut. Aus diesen Gründen wurden die Wohnungstüren ersetzt.

Zürich, Greifenseestrasse 20

Fassade

Das ganze Haus wurde eingegrüstet, die Fassade wurde gereinigt und mit einem neuen Anstrich versehen.

Balkone/Loggien

Die Balkone wurden gereinigt und mit einem neuen Anstrich versehen.

Treppenhaus

Das ganze Treppenhaus im öffentlichen Bereich wurde neu gestrichen. An einzelnen Stellen wurde die Abdichtung erneuert.

Eingangstüren

Die Wohnungstüren wurden neu gestrichen und die Garnituren ersetzt.

Sonnerie

Die gesamte Anlage wurde ersetzt, da es immer wieder zu Störungen kam und es keine Ersatzteile mehr für die bisherige Installation gab.

Terrassen

Dies war der zweite, grösste Teil der Sanierung. Die An- und Abschlüsse mussten teilweise neu ausgeführt werden, da diverse Blechteile beschädigt waren oder Korrosionsstellen hatten.

Während dieser Sanierungsarbeiten wurde festgestellt, dass bei vereinzelter Fenster der Holzrahmen so massiv beschädigt (verfault) ist, dass alle Fenster ersetzt werden müssen. Dies war während den Vorbereitungsarbeiten nicht ersichtlich. Erst als die Terrasse bis auf die Dachhaut freigelegt wurden, war dies ersichtlich. Es mussten kurzfristig neue Fenster bestellt und hergestellt werden, da wir diese auch rasch möglichst ersetzen wollten.

Hombrechtikon, Erlenweg 4

In dieser Liegenschaft besteht ein grösserer Sanierungsbedarf. Ersetzt wurde die Heizung. Wir prüfen nach wie vor den Verkauf dieser Liegenschaft an eine andere Genossenschaft.

Geplante Massnahmen aus der Zustandsanalyse für 2019

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

Geplant sind Arbeiten in folgenden Siedlungen:

Zürich, Greifenseestrasse 20

Wir hatten diverse Wasserschäden in den Wohnungen unterhalb des Flachdaches. Somit muss noch das restliche Dach saniert werden. Weiter muss noch das Vordach beim Eingang von der Greifenseestrasse her fertig gestellt werden.

Fällanden, Bergstrasse 5–7

Hier sind Aussenarbeiten geplant wie Fassadenreinigung, Balkone reinigen, Türen und Fenster im Kellerbereich ersetzen.

Zürich, Schwamendingenstrasse 116–124

Die Beleuchtung im Treppenhaus und in der Garage erneuern.

Illnau, Schmittenstrasse 10–22

Abdichtungsarbeiten zur Nachbargarage.

Zürich, Überlandstrasse 50–52

Fenster einstellen.

Weitere Massnahmen sind für 2020 in Vorbereitung.

Vorläufig werden keine Neubauprojekte geprüft.

Einhausung Schwamendingen

Der Start der Arbeiten für die Einhausung Schwamendingen ist erfolgt und wird die Bewohner an der Schwamendingen- und Überlandstrasse während den nächsten Jahren begleiten. Wir haben keinen Einfluss auf die Termine, die Arbeiten oder den Einschränkungen.

Aktivitäten

Der Brunch wurde im 2018 wieder an der Greifenseestrasse in Zürich durchgeführt. Es freut uns, dass zahlreiche GenossenschaffterInnen sich zum Brunch getroffen haben. Besonderen Dank an Ingrid Matthews und ihren Helferinnen und Helfer.

3. Organe der Genossenschaft

Vorstand Geschäftsjahr 2018

Präsident	Thomas Zumbrunnen Schwamendingenstrasse 118 8051 Zürich thomas.zumbrunnen@bg-werdmuehle.ch
Vizepräsident	Dr. iur. Stefan Eichenberger Schmittestrasse 10 8308 Illnau tefan.eichenberger@bg-werdmuehle.ch
Aktuarin	Barbara Marino 8051 Zürich barbara.marino@bg-werdmuehle.ch
Beisitzerin / Vermietung	Ingrid Matthews Greifenseestrasse 20 8050 Zürich ingrid.matthews@bg-werdmuehle.ch
Vermietung / Unterhalt	Reto Zollinger Burgring ZüriOberland AG Bahnhofstrasse 58 8620 Wetzikon wetzikon@burgring.ch
Revisionsstelle	Peter Mosimann AUFID Treuhand & Revisions AG Zürcherstrasse 87 8142 Uitikon

Unterhalt / Hauswart**Zürich**

Ramadan Bedzeti
Überlandstrasse 122
8051 Zürich
076 379 59 00

Dübendorf

Nuhi Arllati
Zipartenstrasse 51
8600 Dübendorf
079 474 49 55

Illnau

Martin Kofel
Schmiedgasse 8
8307 Ottikon
079 469 77 47

Hombrechtikon

Irene Weber
Erlenweg 4
8634 Hombrechtikon
055 244 27 30

4. Mieterangelegenheiten

Mitgliederbewegung

Bestand am 01.01.2018	239
Austritte	13
Eintritte	14
Bestand am 31.12.2018	240

Zusammensetzung GenossenschafferInnen

GenossenschafferInnen mit Wohnungen	222
GenossenschafferIn mit Loft	1
GenossenschafferIn mit Büro	1
Genossenschaffer Hobbyraum	1
auswärtige GenossenschafferInnen	15

5. Kassawesen und Finanzen

Allgemeine Übersicht

Auf den folgenden Seiten finden Sie alle Detailzahlen zu unserer Betriebsrechnung per 31.12.2018.

18

Inhalt der Betriebsrechnung	Seite
5.1 Angewandten Grundsätze	19
5.2 Bericht der Revisionsstelle	20
5.3 Bilanz	21
5.4 Erfolgsrechnung	22
5.5 Anhang	23
5.5.1 Erläuterungen	26
5.5.2 Technisches und Gebäudeunterhalt	27
5.6 Fondsrechnung und Abschreibungen	28
5.7 Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten	31
5.8 Aufstellung der Gebäudewerte	33
5.9 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	34

5.1 Angewandten Grundsätze

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

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

Forderungen und Verbindlichkeiten

Die Forderungen und Verbindlichkeiten werden zum Nennwert ausgewiesen.

Sachanlagen

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

Depositenkasse

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

Erneuerungsfonds

Für zukünftige Grossreparaturen wird ein Erneuerungsfonds geführt.

5.2 Bericht der Revisionsstelle

aufid Treuhand & Revisions AG

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

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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Werdmühle für das am 31.12.2018 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, 18. April 2019



Peter Mosimann
Betriebsökonom FH
zugelassener Revisionsexperte RAB

Beilage: Jahresrechnung und Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

5.3 Bilanz per 31. Dezember 2018

AKTIVEN	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
Flüssige Mittel	2.1	1'429'703.82	1'485'685.53
Forderungen aus Mietverhältnis		17'512.80	20'225.50
Forderungen aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten		173'316.05	173'530.35
Aktive Rechnungsabgrenzungen		44'113.60	5'554.85
Umlaufvermögen		1'664'646.27	1'684'996.23
Anteilscheinkapital an Genossenschaften		12'000.00	12'000.00
Mobiliar	2.2	1.00	1.00
Liegenschaften auf eigenem Land		35'984'000.00	35'984'000.00
./. Amortisation	2.3	-3'366'624.00	-3'182'874.00
Liegenschaften im Baurecht		36'232'000.00	13'143'000.00
./. Heimfall	2.4	-1'882'592.50	-1'643'692.50
Baukonten im Baurecht Station Illnau		0.00	23'089'000.00
Vorprojekt Dachaufstockung Birchlenstrasse		51'975.90	1'329.50
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		0.00	8'000.00
Anlagevermögen		67'030'760.40	67'410'764.00
TOTAL AKTIVEN		68'695'406.67	69'095'760.23
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		457'357.85	175'930.99
Verzinsliche Verbindlichkeiten (Amortisation Hypotheken)		575'000.00	575'000.00
Verbindlichkeiten vorausbezahlte Mietzinsen		321'378.83	201'701.88
Verbindlichkeiten vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		154'129.05	154'147.00
Verbindlichkeiten noch nicht ausbezahlte Guthaben		16'000.00	2'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.5	87'036.60	77'889.45
Kurzfristiges Fremdkapital		1'610'902.33	1'186'669.32
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	57'507'304.75	58'309'256.95
Erneuerungsfonds	2.7	7'263'062.00	7'295'917.00
Langfristiges Fremdkapital		64'770'366.75	65'605'173.95
Genossenschaftskapital	2.8	1'702'100.00	1'700'740.00
Gesetzliche Gewinnreserve		277'000.00	272'000.00
Freiwillige Gewinnreserven	2.9	289'000.00	289'000.00
Bilanzgewinn			
Vortrag vom Vorjahr		2'841.96	4'143.84
Jahresgewinn		43'195.63	38'033.12
Total Eigenkapital		2'314'137.59	2'303'916.96
TOTAL PASSIVEN		68'695'406.67	69'095'760.23

5.4 Erfolgsrechnung 2018

22

	Anhang	31.12.2018	31.12.2018
Mietzinsertrag		3'783'220.60	3'886'147.60
Übriger Ertrag		14'031.18	2'167.65
Mieterverluste		-12'227.00	-10'496.50
- Leerstand		-34'791.50	-33'940.50
Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		3'750'233.28	3'843'878.25
Allgemeiner Unterhalt und Reparaturen	2.10	-666'927.97	-596'781.55
Hauswartungen		-203'491.34	-226'558.13
Baurechtzinsen		-214'418.85	-218'702.50
Gebühren / Abgaben / Serviceabo	2.11	-218'086.00	-232'454.93
Versicherungen		-45'948.85	-45'203.96
Einlage Erneuerungsfonds		-720'445.00	-721'625.00
Total Liegenschaftenaufwand		-2'069'318.01	-2'041'326.07
BRUTTOERGEBNIS		1'680'915.27	1'802'552.18
Vorstandsentschädigung		-56'265.00	-67'518.00
Verwaltungs- und Sachaufwand	2.12	-282'364.04	-345'631.59
Total Verwaltungs- und Sachaufwand		-338'629.04	-413'149.59
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN		1'342'286.23	1'389'402.59
Einlage Amortisationsfonds	2.3	-183'750.00	-183'750.00
Einlage Heimfallfonds	2.4	-238'900.00	-238'900.00
Abschreibungen Mobiliar / EDV	2.2	0.00	-4'527.65
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		-422'650.00	-427'177.65
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN		919'636.23	962'224.94
Finanzaufwand	2.13	-864'821.30	-908'306.82
Total Finanzaufwand		-864'821.30	-908'306.82
JAHRESGEWINN VOR STEUERN		54'814.93	53'918.12
TOTAL DIREKTE STEUERN		-11'619.30	-15'885.00
JAHRESGEWINN		43'195.63	38'033.12

5.5 Anhang

	31.12.2018	31.12.2017
2.1 Flüssige Mittel		
Kasse	3'737.85	675.85
Postscheck	1'000'227.50	611'348.96
Banken	425'738.47	873'660.72
Total Flüssige Mittel	1'429'703.82	1'485'685.53
2.2 Mobiliar / EDV		
Anfangsbestand	1.00	4'528.65
Abschreibungen	0.00	-4'527.65
Total Mobiliar / EDV	1.00	1.00
2.3 Amortisation		
Anfangsbestand 1.1.	3'182'874.00	2'999'124.00
Zuweisungen	183'750.00	183'750.00
Total Amortisation 31.12.	3'366'624.00	3'182'874.00
2.4 Heimfall		
Anfangsbestand 1.1.	1'643'692.50	1'404'792.50
Zuweisungen	238'900.00	238'900.00
Total Heimfall 31.12.	1'882'592.50	1'643'692.50
2.5 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuer	18'070.45	18'070.45
Anwalts- und Gerichtskosten Station Illnau	21'414.85	29'912.90
Zins Depositenkasse	9'194.60	9'238.80
Mieterdepots	11'633.85	12'178.95
Übrige Rechnungsabgrenzungen	26'722.85	8'488.35
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	87'036.60	77'889.45
2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypotheken bei UBS	27'430'000.00	32'000'000.00
Hypothek Stadt Zürich 1. Rang	15'260'000.00	15'435'000.00
Hypothek Coop Bank	7'740'000.00	7'740'000.00
ZKB	4'945'000.00	790'000.00
Depositenkasse	2'132'304.75	2'344'256.95
Total Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	57'507'304.75	58'309'256.95

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

Anhang

2.7 Erneuerungsfonds

Erneuerungsfonds 01.01

Einlagen

Entnahmen

Total Erneuerungsfonds

31.12.2018

7'295'917.00

720'445.00

-753'300.00

7'263'062.00

31.12.2017

6'594'292.00

701'625.00

0.00

7'295'917.00**2.8 Genossenschaftskapital**

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

Total Genossenschaftskapital**1'702'100.00****1'700'740.00****2.9 Freiwillige Gewinnreserven**

Freiwillige Gewinnreserve

Mietzinsausfallfonds

Total freiwillige Gewinnreserven

229'000.00

60'000.00

289'000.00

229'000.00

60'000.00

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

Gebäudeunterhalt

Wohnungen und Gewerbe

Heizungsunterhalt

Einstellhalle

Umgebung

Sanierungen

Total Allgemeiner Unterhalt und Reparaturen

129'268.22

238'095.90

0.00

30'624.25

32'992.10

235'947.50

666'927.97

189'230.10

202'797.57

32'809.05

18'799.94

25'375.99

127'768.90

596'781.55**2.11 Gebühren / Abgaben / Serviceabo**

Stromkosten

Wassergebühren / ARA / Meteor

Kehrichtgebühren

Kabelfernsehen

Liftservice

Lüftungsservice

Total Gebühren / Abgaben / Serviceabo

31'224.30

115'055.45

9'800.50

9'470.45

51'813.70

721.60

218'086.00

26'535.25

123'256.10

18'339.20

11'340.30

52'984.08

0.00

232'454.93**2.12 Verwaltung und Sachaufwand**

Verwaltung

Revision

Generalversammlung

Übrige Verwaltungskosten

Total Verwaltung und Sachaufwand

217'073.60

9'046.80

19'718.65

36'524.99

282'364.04

218'920.60

9'028.80

19'726.15

97'956.04

345'631.59

Anhang**2.13 Finanzaufwand**

Hypothekarzinsen	830'479.75	874'427.52
Depositenkasse	34'224.20	33'759.80
Übrige Zinsen	117.35	119.50
Total Finanzaufwand	864'821.30	908'306.82

3 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven

Liegenschaften auf eigenem Land	35'984'000.00	35'984'000.00
Liegenschaften im Baurecht	36'232'000.00	36'232'000.00
	72'216'000.00	72'216'000.00

Davon am Bilanzstichtag beansprucht (2.6)	57'507'304.75	58'309'256.95
---	----------------------	----------------------

3.1 Gebäudeversicherungswerte

Liegenschaften auf eigenem Land und im Baurecht	72'162'500.00	72'162'500.00
Total Gebäudeversicherungswerte	72'162'500.00	72'162'500.00

3.2 Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen

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

5.5.1 Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich per 31. Dezember 2018 auf CHF 68'695'406.67 (Vorjahr CHF 69'095'760.23) gesenkt.

Aktiven

Die Liquidität der Baugenossenschaft Werdmühle hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 55'981.71 abgenommen. Dies ist auf die zahlreichen Sanierungen zurückzuführen. Die Anlagewerte der Liegenschaften im Baurecht haben um CHF 23'089'000.00 zugenommen, da die Liegenschaft «Station Illnau» im Rechnungsjahr 2018 aktiviert wurde. 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 2018 betreffen, aber erst im Januar 2019 bezahlt wurden.

Die Hypotheken wurden im Jahre 2018 um Total CHF 590'000.00 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 753'300.00 entnommen.

Details der Einlagen und Entnahmen ersehen Sie aus der Übersicht Fondsrechnung und Abschreibungen 2018.

Das Anteilscheinkapital von insgesamt CHF 1'702'100.00 verzinsen wir, gemäss Antrag des Vorstandes, auf Verwendung des Reinertrages auf 1.75%.

Ertrag

Die Mietzinseinnahmen 2018 sind gegenüber dem Vorjahr tiefer ausgefallen. Hauptgrund ist die Mietzinssenkung per 1. Oktober 2017.

Im übrigen Ertrag ist die Entschädigung im Zusammenhang mit der Einhausung Schwamendingen berücksichtigt.

Aufgrund einer Ausweisung sind die Mieterverluste höher als im Vorjahr.

Aufwand

Das Total des Liegenschaften-Aufwandes hat sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 27'991.94 erhöht.

Die Vorstandsentschädigung und der Verwaltungsaufwand sind tiefer als im Vorjahr ausgefallen, da keine Drittkosten für Analysen angefallen sind.

Der Aufwand für die Hypothekarzinsen ist im Rechnungsjahr 2018 um CHF 43'947.77 tiefer ausgefallen.

Die grössten Aufwendungen für den allgemeinen Unterhalt und Reparaturen im Jahre 2018 betreffen:

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

Im Weiteren wurden folgende Projekte ausgeführt:

- Sanierung Spielplatz Bergstrasse 5-9, 8117 Fällanden
- Ersatz der Wohnungstüren an der Bergstrasse 9, 8117 Fällanden
- Fassaden/Terrassensanierung sowie Instandstellung elektrische Installationen und Fensterersatz in den Attikawohnungen an der Greifenseestrasse 20, 8050 Zürich
- Ersatz Markisen und Flachdachsanieung an der Schwamendingenstrasse 116-124, 8051 Zürich
- Heizungsersatz im Erlenweg 4, 8634 Hombrechtikon

Gesamthaff sind die Aufwendungen für den allgemeinen Unterhalt und Reparaturen gegenüber dem Vorjahr um CHF 70'146.42 höher.

5.5.2 Technisches und Gebäudeunterhalt

Aufwendungen für Reparaturen und Unterhalt

Im Geschäftsjahr 2018 wurden für die Werterhaltung, Reparaturen und Unterhalt folgende Gesamt-Ausgaben getätigt:

Unterhalt und Reparaturen	CHF 666'927.97
---------------------------	----------------

oder

In % des Gesamtaufwandes	17.94%
--------------------------	--------

oder

Tiefer als im Vorjahr	CHF	70'146.42
-----------------------	-----	-----------

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

5.6 Fondsrechnung und Abschreibungen

Amortisationskontis: 31.12.2018

Zürich, 1. Etappe (Ersatzneubau Am Hang 2003)
Überlandstr. 50/52 und Schwamendingenstr. 129
Bestand 1. Januar 2018
Einlage 2018
Bestand am 31. Dezember 2018

530'675.00
42'500.00
573'175.00

Fällanden, 2. Etappe
Bergstr. 5/7
Bestand am 1. Januar 2018
Einlage 2018
Bestand am 31. Dezember 2018

264'162.00
6'400.00
270'562.00

Zürich, 3. Etappe
Schwamendingenstr. 116/118
Bestand am 1. Januar 2018
Einlage 2018
Bestand am 31. Dezember 2018

969'737.00
28'300.00
998'037.00

Zürich, 5. Etappe (Neubau 1999)
Greifenseestrasse 20, Tramstrasse 85
Bestand 1. Januar 2018
Einlage 2018
Bestand am 31. Dezember 2018

650'000.00
52'000.00
702'000.00

Fällanden, 6. Etappe (Neubau 2004)
Bergstr. 9
Bestand 1. Januar 2018
Einlage 2018
Bestand am 31. Dezember 2018

562'300.00
43'300.00
605'600.00

Hombrechtikon, 9. Etappe (Fusion 2010)
Erlenweg 4
Bestand 1. Januar 2018
Einlage 2018
Bestand am 31. Dezember 2018

206'000.00
11'250.00
217'250.00

Heimfallkonto: 31.12.2018

Zürich, 4. Etappe
Schwamendingenstr. 120–124
Bestand am 1. Januar 2018
Einlage 2018
Bestand am 31. Dezember 2018

1'201'692.50
40'100.00
1'241'792.50

CHF

Dübendorf, 7. Etappe Birchlenstrasse 39–45 Bestand 1. Januar 2018	268'800.00
Einlage 2018	25'600.00
Bestand am 31. Dezember 2018	294'400.00

Station Illnau, 8. Etappe (Neubau 2011) Schmittestrasse 10–22 Bestand 1. Januar 2018	173'200.00
Einlage 2018	173'200.00
Bestand am 31. Dezember 2018	346'400.00

Amortisations-/Heimfallkonti Zusammenfassung:

Bestand am 1. Januar 2018	4'837'116.50
Einlage per 2018	380'150.00
Bestand am 31. Dezember 2018	5'217'266.50

Erneuerungsfonds: 31.12.2018

CHF

Zürich, 1. Etappe (Ersatzneubau Am Hang 2003) Überlandstr. 50/52 und Schwamendingenstr. 129 Bestand am 1. Januar 2018	1'054'505.00
Einlage 2018	79'642.00
Bestand am 31. Dezember 2018	1'134'147.00

Fällanden, 2. Etappe Bergstr. 5/7 Bestand am 1. Januar 2018	270'460.00
Einlage 2018	17'340.00
Entnahme für San. Spielplatz 2018	-10'000.00
Bestand am 31. Dezember 2018	277'800.00

Zürich, 3. + 4. Etappe Schwamendingenstr. 116–124 Bestand am 1. Januar 2018	2'064'117.50
Einlage 2018	223'000.00
Entnahme für San. Flachdach	-130'000.00
Bestand am 31. Dezember 2018	2'157'117.50

Zürich, 5. Etappe (Neubau 1999) Greifenseestrasse 20, Tramstrasse 85 Bestand am 1. Januar 2018	1'313'478.50
Einlage 2018	88'650.00
Entnahme für San. Terrasse/Fassade	-530'000.00
Bestand am 31. Dezember 2018	872'128.50

Fällanden, 6. Etappe (Neubau 2004)

Bergstr. 9

Bestand am 1. Januar 2018

Einlage 2018

Entnahme für San. Spielplatz & Ers. Eingangstüren

Bestand am 31. Dezember 2018

724'730.00

57'605.00

-50'000.00

732'335.00

Dübendorf, 7. Etappe

Birchlenstrasse 39-45

Bestand 1. Januar 2018

Einlage 2018

Bestand am 31. Dezember 2018

442'219.50

42'708.00

484'927.50

Illnau, 8. Etappe (Neubau 2011)

Schmittestrasse 10 bis 22

Bestand 1. Januar 2018

Einlage 2018

Bestand am 31. Dezember 2018

1'196'700.00

195'000.00

1'391'700.00

Hombrechtikon, 9. Etappe (Fusion 2010)

Erlenweg 4

Bestand 1. Januar 2018

Entnahme per 2018

Einlage 2018

Bestand am 31. Dezember 2018

229'706.50

16'500.00

-33'300.00

212'906.50

Erneuerungsfonds Zusammenfassung:

Bestand am 1. Januar 2018

Einlagen per 2018

Entnahmen per 2018

Bestand am 31. Dezember 2018

7'295'917.00

720'445.00

-753'300.00

7'263'062.00

5.7 Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten 2018

Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2018

Liegenschaften	Gläubiger	Nominal	Gemäss Bilanz	Pfandstelle	Zinssatz	
1. Etappe Ersatzneubau Am Hang, Zürich Überlandstr. 50/52 und Schwamendingenstr. 129	UBS AG	4'000'000	3'450'000	1. Rang		
	Bank Cler	1'400'000	1'400'000	1. Rang	1.66%	bis 30.06.2020
	PK Stadt ZH	2'699'000	2'429'000	2. Rang	1.00%	variabel
2. Etappe, Fällanden Bergstrasse 5/7/9	UBS AG	5'000'000	4'370'000	1. Rang		
	PK Stadt ZH	3'060'000	2'668'000	2. Rang	1.00%	variabel
3. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 116–118	UBS AG	3'520'000	3'020'000	1. Rang		
	PK Stadt ZH	1'250'000	294'000	3. Rang	1.00%	variabel
4. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 120–124	UBS AG	4'850'000	4'215'000	1. Rang		
	PK Stadt ZH	1'615'000	465'000	3. Rang	1.00%	variabel
5. Etappe, Zürich Greifenseestrasse 20	Bank Cler	6'340'000	6'340'000	1. Rang	1.74%	bis 30.11.2018
	PK Stadt ZH	2'100'000	1'806'000	2. Rang	1.00%	variabel
7. Etappe, Dübendorf Birchlenstrasse 39–45	UBS AG	3'100'000	2'700'000	1. Rang		
	PK Stadt ZH	1'700'000	1'598'000	2. Rang	1.00%	variabel
8. Etappe, Neubau Station Illnau Bauberechnung offen	UBS AG	16'000'000	14'230'000	1. Rang		
	PK Stadt ZH	6'500'000	6'175'000	2. Rang	1.00%	variabel
9. Etappe, Hombrechtikon Erlenweg 4 (Fusion 2010)	ZKB	1'060'000	790'000	1. Rang	1.26%	bis 02.12.2024
	Total	64'194'000	55'950'000			

Im Jahre 2018 wurden die Hypotheken vertragsgemäss mit Fr. 590'000.00 amortisiert.

Übersicht der langfristigen Verbindlichkeiten der UBS

Produkt	Verfall	Nominal	Fixed Rate	Libor-Break	Totalkosten (ohne Marge von 0.85)
Zinsswap UBS	15.09.25	5'000'000.00	0.83%	3 Jahre	0.83%
Zinsswap UBS	15.09.21	6'000'000.00	0.96%	3 Jahre	0.96%
Zinsswap UBS	31.12.30	6'000'000.00	1.23%	3 Jahre	1.23%
Zinsswap UBS	02.02.30	8'000'000.00	0.86%	3 Jahre	0.86%
Total zinsgesichert per 31.12.2018		25'000'000.00			
Kredite auf Liborbasis per 31.12.2018		2'770'000.00			

5.8 Aufstellungen der Gebäudewerte per 31.12.2018

Liegenschaft	Bezugs- jahr	Anz. Objekte	Gebäudeversicherung		Hypotheken		Anlagewert		
			Basis	Vers. Wert 31.12.2018	Gläubiger	Stand 31.12.2018 1. – 3. Rang	per 01.01.2018	Wertverm. Investitionen	per 31.12.2018
1. Etappe, Zürich Schwamendingenstrasse 129 Überlandstrasse 50/52	2003	21	777'000	7'964'200	UBS AG Bank Coop PK Stadt ZH	3'450'000 1'400'000 2'429'000	8'490'000	0	8'490'000
2. Etappe, Fällanden Bergstrasse 5/7	1968	7	180'000	1'852'000	UBS AG	4'370'000	1'284'000	0	1'284'000
6. Etappe, Fällanden Bergstrasse 9	2004	12	562'000	5'760'500	PK Stadt ZH	2'668'000	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	3'020'000 294'000	5'660'000	0	5'660'000
4. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 120–124	1979	42	1'307'000	13'560'000	UBS AG PK Stadt ZH	4'215'000 465'000	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 1'806'000	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	2'700'000 1'598'000	5'120'000	0	5'120'000
8. Etappe, Illnau Schmittestr. 10–22	2011	54	1'843'400	19'500'000	UBS AG PK Stadt ZH	14'230'000 6'175'000	0	0	23'089'000
9. Etappe, Hombrechtikon Erlenweg 4 (Fusion 2010)	2010	9	161'000	1'650'000	ZKB	790'000	1'500'000	0	1'500'000
Total		225	6'909'350	72'162'500		55'950'000	49'127'000	0	72'216'000

5.9 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2018	2017
Gewinn-/Verlustvortrag	Fr. 2'841.96	Fr. 4'143.84
Jahresgewinn 2018/2017	Fr. 43'195.63	Fr. 38'033.12
	Fr. 46'037.59	Fr. 42'176.96
./.. Verzinsung Anteilscheinkapital zu brutto 1.75%	Fr. 29'786.75	Fr. 34'335.00
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	Fr. 5'000.00	Fr. 5'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	Fr. 11'250.84	Fr. 2'841.96
	Fr. 46'037.59	Fr. 42'176.96

34

Zürich, im April 2018

Baugenossenschaft Werdmühle, Zürich

Der Präsident



Th. Zumbrunnen

Der Vizepräsident



Dr. iur. St. Eichenberger

6. Schlusswort

In der Schweiz gibt es ca. 1'500 Wohnbaugenossenschaften mit rund 160'000 Wohnungen. Das sind 5,1% oder zusammen mit den Wohnungen weiterer gemeinnütziger Bauträgerschaften 8,8% des gesamten Wohnungsbestandes. Die Mietzinse pro m² liegen bei Genossenschaften um ca. 15% unter dem Durchschnitt aller Mietwohnungen. Der grösste Teil der Genossenschaftswohnungen gehören Mitglieder-genossenschaften, welche zudem der Gemeinnützigkeit verpflichtet sind und somit der Kostenmiete unterstehen. Dank dem Prinzip der Gemeinnützigkeit sind diese Wohnungen preisgünstig und erfüllen wichtige gesellschaftspolitische Funktionen.

Wir, die Baugenossenschaft Werdmühle, ist mit ihren rund 250 Wohnungen nur ein kleiner Teil des Ganzen, aber dennoch für viele unserer Bewohner, die sich eine Wohnung vom freien Markt nicht leisten können, sehr wichtig. Wir unternehmen viel, um diese günstigen Mietzinse weiterhin zu sichern.

All unsere Liegenschaften sind im Zeitraum von 1968 bis 2011 erstellt worden, da sind laufend Unterhaltsarbeiten an Gebäude, Technik und Umgebung notwendig. Diese Arbeiten beanspruchen den nebenamtlichen Vorstand und die Verwaltung immer wieder aufs Neue.

Was uns aber am meisten beansprucht, sind all die individuellen Wünsche oder gar Forderungen einzelner Bewohner und die Ungeduld während den Renovationsarbeiten. Leider wird vereinzelt versucht, negative Entscheide des Vorstandes, vor der Schlichtungsstelle durchzusetzen. Da möchten wir darauf hinweisen, dass die Möglichkeiten, in der Baugenossenschaft Werdmühle wohnen zu dürfen, ein Privileg ist, das entsprechend geschätzt werden müsste. Bewohner, die Umbauwünsche durchsetzen wollen, sind in der Baugenossenschaft Werdmühle am falschen Ort und sollten sich Gedanken machen, ein Eigenheim zu erwerben, wo selbst über den Aus- und Umbau bestimmt werden kann.

Dann erreichen uns aber immer wieder positive Rückmeldungen und zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Das bestärkt uns in unserem Tun und Handeln.

Wir, der ganze Vorstand, freuen uns, Sie am 29. Juni 2019 möglichst zahlreich zur 72. Ordentlichen Generalversammlung im Hallenstadion Zürich-Oerlikon begrüßen zu dürfen.



Thomas Zumbrunnen
Präsident




BGW

Baugenossenschaft Werdmühle

Überlandstrasse 52

8051 Zürich

Telefon 044 321 59 00

Fax 044 320 10 45

Internet www.bg-werdmuehle.ch

E-Mail info@bg-werdmuehle.ch

PC-Konto 80-35095-1

Büro-Öffnungszeiten

Mittwoch 13.30 – 15.00

oder nach telefonischer Absprache