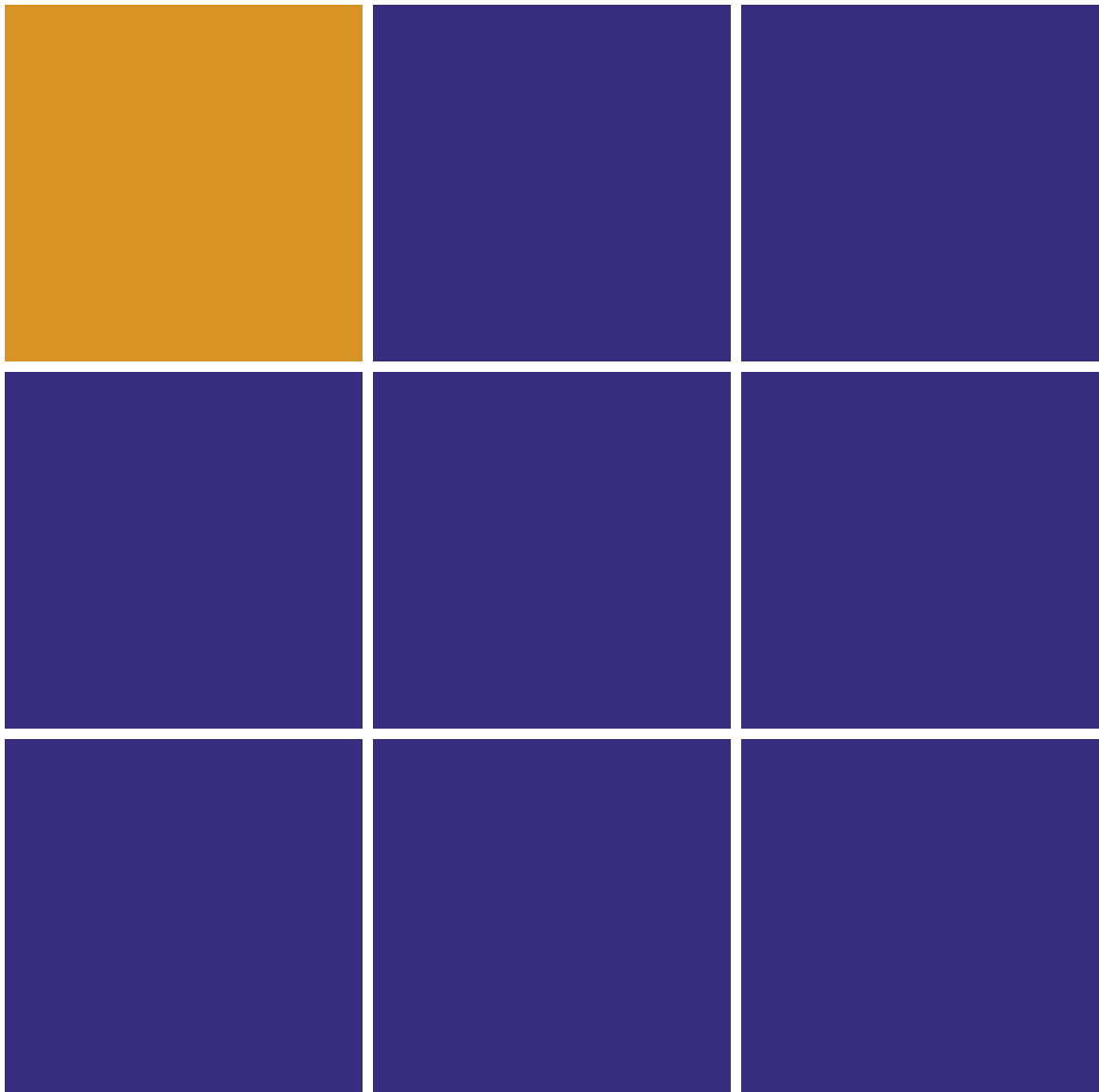


BGW

Baugenossenschaft Werdmühle

Geschäftsbericht 2019



Impressum

Redaktion: Thomas Zumbrunnen, Reto Zollinger

Gestaltung/Layout: Kalt Medien AG

Auflage: 350 Exemplare

Inhalt

	Seite
1. Tätigkeitsbericht des Vorstandes 2019	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 2019

Geschäftstätigkeit

Im Geschäftsjahr traf sich der Vorstand zu 11 ordentlichen Sitzungen.

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 die strategische Führung sowie laufende und zukünftige Projekte konzentrieren. Auch der Umgang innerhalb des Vorstands ist lösungsorientiert und harmonisiert sehr gut.

Die Burgring ZüriOberland AG pflegt einen guten, regelmässigen und herzlichen Umgang mit den GenossenschafterInnen. Sie kennt die Liegenschaften sehr gut. Massnahmen, wie zum Beispiel Ordnung und Sauberkeit in und um die Liegenschaften, zeigen ihre Wirkung und werten diese auf. Der Umgang mit den gemieteten Räumen, mit anderen GenossenschafterInnen oder Forderungen und Erwartungen der GenossenschafterInnen beschäftigt die Verwaltung zeitweise sehr.

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 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, Unterhalt, 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. Dieser wird bei dem jeweiligen Rundgang in der Siedlung besprochen und die Massnahmen werden festgelegt.

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

Zürich, Schwamendingenstrasse 129, Überlandstrasse 50–52

In dieser Siedlung planen wir Anfang 2020 eine Begehung aller Wohnungen, um den Zustand aufzunehmen und die Unterhaltsarbeiten anschliessend zu besprechen und umzusetzen. Auch die Umgebung und allgemeine Teile, wie die Waschküche, die Laubengänge, Fassade etc., werden wir aufnehmen. Wenn die Massnahmen beschlossen sind, werden wir die Mieterschaft über die geplanten Arbeiten informieren.

Fällanden, Bergstrasse 5–7

Ebenfalls Anfang 2020 ist eine Begehung aller Wohnungen geplant, um den Zustand aufzunehmen und die Unterhaltsarbeiten anschliessend zu besprechen und umzusetzen. Auch die Umgebung und allgemeinen Teile, wie Fassade, Wärmedämmung, Keller, Balkone, etc., werden wir beurteilen. Vor der Ausführung werden wir die Mieterschaft über die geplanten Arbeiten informieren.

Fällanden, Bergstrasse 9

Da sind, ausser den Unterhaltsarbeiten aus dem Tagesgeschäft, im 2020 keine weiteren Massnahmen geplant.

Zürich, Schwamendingenstrasse 116–124

Ersatz Sonnenschutz

Die Sonnenstoren wurden in allen Wohnungen ersetzt.

Geplant ist im 2020, die Beleuchtung im Treppenhaus und der Tiefgarage durch LED-Lampen zu ersetzen. Dadurch können wir den Energieverbrauch deutlich senken.

Zürich, Greifenseestrasse 20

Flachdachsanieierung

Nach den ausgeführten Unterhaltsarbeiten im 2018 mussten wir leider feststellen, dass das Flachdach noch weitere Schäden hatte als wir aufgrund der Sondierungen für die Unterhaltsarbeiten feststellten. So musste das Flachdach abgedeckt und saniert werden. Gleichzeitig haben wir die erforderliche Absturzsicherung für die Dacharbeiten installiert.

Dübendorf, Birchlenstrasse 39–45

Die Heizung ist in die Jahre gekommen und musste ersetzt werden. In dieser Siedlung steht die Besichtigung gemäss der Zustandsanalyse noch bevor. Diese wird voraussichtlich im 2021 erfolgen.

Illnau, Schmiffestrasse 10–22

Da es sehr viele Kinder in dieser Siedlung gibt, planen wir eine Spielplatzerweiterung.

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

Hombrechtikon, Erlenweg 4

Ausser dem normalen Unterhalt infolge Mieterwechsel wurden keine weiteren Massnahmen aus der Zustandsanalyse ausgeführt.

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.

Fremdfinanzierung

Wir haben die abgeschlossenen, langfristigen Hypotheken genauer geprüft. Ein externer Finanzdienstleister hat unsere Fremdfinanzierung durchleuchtet. Dabei ist aufgefallen, dass nicht alle abgeschlossenen Verträge marktkonform waren und wir teilweise zu viel für die Hypotheken bezahlten. Nach intensiven und zähen Verhandlungen konnten wir neue, deutlich bessere Konditionen vereinbaren. Diese wirken sich im Geschäftsjahr 2019 noch nicht gross auf das Resultat aus. Doch im nächsten Jahr ist der Unterschied deutlich ersichtlich. Wir sprechen da von einer 6-stelligen Einsparung.

Illnau

Auflösung der Bauherrengesellschaft

Die Bereinigung der Dienstbarkeiten verzögert sich auch mit der Pensionskasse der SBB. In kurzer Zeit haben wir bereits die dritte Ansprechperson. Und mit jeder neuen Ansprechperson beginnen wir von vorne.

Hombrechtikon

An der Generalversammlung wurde der Verkauf dieser Siedlung an die Baugenossenschaft Kyburg aus Zürich beschlossen. Dieses Geschäft wurde per 31. Dezember 2019 abgeschlossen und beurkundet. Die Eigentumsübertragung erfolgt per 1. Januar 2020. Nach einigen Diskussionen mit dem Steueramt konnten wir erreichen, dass wir keine Grundstückgewinnsteuer bezahlen müssen.

Einhausung Schwamendingen

Die Arbeiten für die Einhausung Schwamendingen sind gut angelaufen und wird die Bewohner an der Schwamendingen- und Überlandstrasse während den nächsten Jahren begleiten. Wir haben keinen Einfluss auf die Termine, die Arbeiten oder die Einschränkungen. Über den aktuellen Stand informieren Sie sich am besten auf der Homepage: www.einhausung.ch.

Aktivitäten

Der Brunch wurde im 2019 wieder an der Greifenseestrasse in Zürich durchgeführt. Es freut uns, dass zahlreiche GenossenschaftlerInnen sich zum Brunch getroffen haben. Besonderen Dank an Ingrid Matthews und ihren Helferinnen und Helfer.

2. Organe der Genossenschaft

Vorstand Geschäftsjahr 2019

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

Unterhalt / Hauswart**Zürich**

Ramadan Bedzeti
Überlandstrasse 122
8051 Zürich
076 379 59 00

per 01.07.2020

SB Bau Group AG
Semi Bedzeti
Ringstrasse 26
8317 Tagelswangen
076 612 22 44

Fällanden

Ramadan Bedzeti
Überlandstrasse 122
8051 Zürich
076 379 59 00

per 01.07.2020

SB Bau Group AG
Semi 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

Hombrechtikon

Irene Weber
Erlenweg 4
8634 Hombrechtikon

3. Mieterangelegenheiten

Mitgliederbewegung

Bestand am 01.01.2019	240
Austritte	20
Eintritte	17
Bestand am 31.12.2019	237

Zusammensetzung GenossenschafferInnen

GenossenschafferInnen mit Wohnungen	218
GenossenschafferIn mit Loft	1
GenossenschafferIn mit Büro	1
Genossenschaffer Hobbyraum	1
auswärtige GenossenschafferInnen	16

4. Kassawesen und Finanzen

Allgemeine Übersicht

Auf den folgenden Seiten finden Sie alle Detailzahlen zu unserer Betriebsrechnung per 31.12.2019.

10

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

12

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. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Aufid Treuhand & Revisions AG
Uitikon, 10. Juni 2020



Peter Mosimann
Betriebsökonom FH
zugelassener Revisionsexperte RAB

Beilage: Jahresrechnung und Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

4.3 Bilanz per 31. Dezember 2019

AKTIVEN	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
Flüssige Mittel	2.1	1'669'646.48	1'429'703.82
Forderungen aus Mietverhältnis		51'085.70	17'512.80
Forderungen aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten		150'600.35	173'316.05
Aktive Rechnungsabgrenzungen		39'372.79	44'113.60
Umlaufvermögen		1'910'705.32	1'664'646.27
Anteilscheinkapital an Genossenschaften		12'000.00	12'000.00
Mobiliar		1.00	1.00
Liegenschaften auf eigenem Land		35'984'000.00	35'984'000.00
./. Amortisation	2.2	-3'550'374.00	-3'366'624.00
Liegenschaften im Baurecht		36'232'000.00	36'232'000.00
./. Heimfall	2.3	-2'063'692.50	-1'882'592.50
Vorprojekt Dachaufstockung Birchlenstrasse		52'872.25	51'975.90
Sanierung Bergstrasse 5+7		10'056.40	0.00
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		2'000.00	0.00
Anlagevermögen		66'678'863.15	67'030'760.40
TOTAL AKTIVEN		68'589'568.47	68'695'406.67
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		144'188.27	457'357.85
Verzinsliche Verbindlichkeiten (Amortisation Hypotheken)		575'000.00	575'000.00
Verbindlichkeiten vorausbezahlte Mietzinsen		312'071.40	321'378.83
Verbindlichkeiten vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		147'946.85	154'129.05
Verbindlichkeiten noch nicht ausbezahlte Guthaben		25'000.00	16'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	1'306'863.25	87'036.60
Kurzfristiges Fremdkapital		2'511'069.77	1'610'902.33
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	56'233'466.30	57'507'304.75
Erneuerungsfonds	2.6	7'524'125.00	7'263'062.00
Langfristiges Fremdkapital		63'757'591.30	64'770'366.75
Genossenschaftskapital	2.7	1'698'100.00	1'702'100.00
Gesetzliche Gewinnreserve		282'000.00	277'000.00
Freiwillige Gewinnreserven	2.8	289'000.00	289'000.00
Bilanzgewinn			
Vortrag vom Vorjahr		10'789.99	2'841.96
Jahresgewinn		41'017.41	43'195.63
Total Eigenkapital		2'320'907.40	2'314'137.59
TOTAL PASSIVEN		68'589'568.47	68'695'406.67

4.4 Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2019

14

Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	Anhang	2019	2018
Mietzinsertrag		3'774'331.60	3'783'220.60
Übriger Ertrag		1'903.60	14'031.18
Mieterverluste		-1'573.65	-12'227.00
– Leerstand		-49'437.00	-34'791.50
Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		3'725'224.55	3'750'233.28
Allgemeiner Unterhalt und Reparaturen	2.9	-529'044.02	-666'927.97
Hauswartungen		-218'391.52	-203'491.34
Baurechtzinsen		-221'999.05	-214'418.85
Gebühren / Abgaben / Serviceabo	2.10	-192'198.65	-218'086.00
Versicherungen		-46'689.95	-45'948.85
Einlage Erneuerungsfonds		-714'363.00	-720'445.00
Total Liegenschaftenaufwand		-1'922'686.19	-2'069'318.01
BRUTTOERGEBNIS		1'802'538.36	1'680'915.27
Vorstandsentschädigung		-56'265.00	-56'265.00
Verwaltungs- und Sachaufwand	2.11	-347'499.24	-282'364.04
Total Verwaltungs- und Sachaufwand		-403'764.24	-338'629.04
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN		1'398'774.12	1'342'286.23
Einlage Amortisationsfonds	2.2	-183'750.00	-183'750.00
Einlage Heimfallfonds	2.3	-181'100.00	-238'900.00
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		-364'850.00	-422'650.00
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN		1'033'924.12	919'636.23
Finanzaufwand	2.12	-971'555.71	-864'821.30
Total Finanzaufwand		-971'555.71	-864'821.30
ausserordentlicher Aufwand		-36'308.50	0.00
ausserordentlicher Ertrag		28'740.50	0.00
Total ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	2.13	-7'568.00	0.00
JAHRESGEWINN VOR STEUERN		54'800.41	54'814.93
TOTAL DIREKTE STEUERN		-13'783.00	-11'619.30
JAHRESGEWINN		41'017.41	43'195.63

4.5 Anhang

	31.12.2019	31.12.2018
2.1 Flüssige Mittel		
Kasse	392.85	3'737.85
Postscheck	1'143'682.83	1'000'227.50
Banken	525'570.80	425'738.47
Total Flüssige Mittel	1'669'646.48	1'429'703.82
2.2 Amortisation		
Anfangsbestand 1.1.	3'366'624.00	3'182'874.00
Zuweisungen	183'750.00	183'750.00
Total Amortisation 31.12.	3'550'374.00	3'366'624.00
2.3 Heimfall		
Anfangsbestand 1.1.	1'882'592.50	1'643'692.50
Zuweisungen	181'100.00	238'900.00
Total Heimfall 31.12.	2'063'692.50	1'882'592.50
2.4 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuer	18'070.45	18'070.45
Anwalts- und Gerichtskosten Station Illnau	11'211.35	21'414.85
Sanierung Fassade / Balkone, Bergstr. 5+7	123'000.00	0.00
Zins Depositenkasse	9'192.90	9'194.60
Mieterdepots	11'134.50	11'633.85
Rückzlg. Hypothek Erlenweg 4	790'000.00	0.00
Restkauf Erlenweg 4	252'093.50	0.00
Übrige Rechnungsabgrenzungen	92'160.55	26'722.85
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	1'306'863.25	87'036.60
2.5 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypotheken bei UBS	27'090'000.00	27'430'000.00
Hypothek Stadt Zürich 1. Rang	15'085'000.00	15'260'000.00
Hypothek Bank Cler	7'740'000.00	7'740'000.00
Hypothek ZKB	4'095'000.00	4'945'000.00
Depositenkasse	2'223'466.30	2'132'304.75
Total Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	56'233'466.30	57'507'304.75
Die fälligen Amortisationen der Hypotheken sind in den kurzfristigen Verbindlichkeiten mit CHF 575'000.– erfasst.		
2.6 Erneuerungsfonds		
Erneuerungsfonds 1.1	7'263'062.00	7'295'917.00
Einlagen	714'363.00	720'445.00
Entnahmen	-453'300.00	-753'300.00
Total Erneuerungsfonds	7'524'125.00	7'263'062.00

Anhang

2.7 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**2.8 Freiwillige Gewinnreserven**

Freiwillige Gewinnreserve

Mietzinsausfallfonds

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

Gebäudeunterhalt

Wohnungen und Gewerbe

Heizungsunterhalt

Einstellhalle

Umgebung

Sanierungen

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

31.12.2019

31.12.2018

1'698'100.00**1'702'100.00**

229'000.00

229'000.00

60'000.00

60'000.00

289'000.00**289'000.00**

89'269.20

129'268.22

239'282.46

238'095.90

0.00

0.00

37'735.10

30'624.25

49'335.50

32'992.10

113'421.76

235'947.50

529'044.02**666'927.97**

22'929.90

31'224.30

104'124.60

115'055.45

15'526.50

9'800.50

-3'313.50

9'470.45

52'209.55

51'813.70

721.60

721.60

192'198.65**218'086.00**

220'409.15

217'073.60

9'046.80

9'046.80

19'915.10

19'718.65

98'128.19

36'524.99

347'499.24**282'364.04**

Anhang	31.12.2019	31.12.2018
2.12 Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	939'001.16	830'479.75
Depositenkasse	32'554.55	34'224.20
Übrige Zinsen	0.00	117.35
Total Finanzaufwand	971'555.71	864'821.30
2.13 Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag		
Ausserordentl. Aufwand (Stadt Illnau-Effr., Nachzlg. Baurechtszins 2014–2018)	-36'308.50	0.00
Ausserordentl. Ertrag (ASTRA, Nutzung Fläche 2019 / Stadt Illnau-Effr. Honorar Parkhaus 2014–2018)	28'740.50	0.00
Total ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	-7'568.00	0.00
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)	56'233'466.30	57'507'304.75
3.1 Gebäudeversicherungswerte		
Liegenschaften auf eigenem Land und im Baurecht	72'288'300.00	72'162'500.00
Total Gebäudeversicherungswerte	72'288'300.00	72'162'500.00
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 2019 auf CHF 68'589'568.47 (Vorjahr CHF 68'695'406.67) gesenkt.

Aktiven

Die Liquidität der Baugenossenschaft Werdmühle hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 239'942.66 zugenommen.

Die Anlagewerte der Liegenschaften sind im Rechnungsjahr 2019 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 2019 betreffen, aber erst im Januar 2020 bezahlt wurden.

Die Hypotheken wurden im Jahr 2019 um Total CHF 575'000.00 getilgt.

Die Passive «Rechnungsabgrenzungen» haben sich um CHF 1'219'826.65 erhöht. Dies ist auf den Verkauf der Liegenschaft Erlenweg 4, Hombrechtikon, zurückzuführen, welche per 31.12.2019 noch in den Büchern der BGW ist. Der Besitzantritt der BG Kyburg ist am 01.01.2020. Die Ablösung der Hypothek und der Restkaufpreis erfolgten jedoch bereits im Dezember 2019. Zudem wurden Rückstellungen für die Sanierung Fassade / Balkone Bergstrasse 5+7 in der Höhe von CHF 123'000.00 gebildet.

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 453'300.00 entnommen.

Details der Einlagen und Entnahmen ersehen Sie aus der Übersicht Fondsrechnung und Abschreibungen 2019.

Das Anteilscheinkapital von insgesamt CHF 1'698'100.00 verzinsen wir, gemäss Antrag des Vorstandes, auf Verwendung des Reinertrages auf 1.75%.

Ertrag

Die Mietzinseinnahmen 2019 sind gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Im ausserordentlichen Ertrag ist die Entschädigung im Zusammenhang mit der Einhausung Schwamendingen berücksichtigt.

Aufwand

Das Total des Liegenschaften-Aufwandes hat sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 146'631.82 reduziert. Dies ist vor allem auf die tieferen Unterhalts- und Reparaturkosten zurückzuführen.

Der Verwaltungs- und Sachaufwand ist höher als im Vorjahr ausgefallen. Dies ist auf den Beratungsaufwand zwecks Überprüfung des Hypothekenportfolios und den Beratungskosten im Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft Erlenweg 4, zurückzuführen. Die Überprüfung des Hypothekenportfolios war nachhaltig. Es konnten für die künftigen Hypothekarzinsen jährliche Einsparungen von ca. CHF 100'000.00 erzielt werden.

Der Aufwand für die Hypothekarzinsen ist im Rechnungsjahr 2019 um CHF 106'734.41 höher ausgefallen, da im Frühling 2019 die ausgehandelte LIBOR Pause bei den Zinsswaps ausgelaufen ist. Somit verteuerten sich die Zinsswaps um den Negativzinssatz.

Der ausserordentliche Aufwand entstand aufgrund der Nachzahlung des Baurechtszinses für die Jahre 2014 bis 2018, welche in der genannten Periode von der Stadt Illnau-Effretikon für die Liegenschaft Schmittestrasse 10–22 zu tief berechnet wurde.

Die grössten Aufwendungen für den allgemeinen Unterhalt und Reparaturen im Jahre 2019 betreffen:

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

Im Weiteren wurden folgende Projekte ausgeführt:

- Vorprojekt Instandstellungen Überlandstrasse 50/52, Schwamendingenstrasse 129, 8051 Zürich
- Vorprojekt Fassadensanierung / Balkonerweiterung Bergstrasse 5/7, 8117 Fällanden
- 2. Etappe Flachdachsanieung Greifenseestrasse 20, 8050 Zürich
- Ersatz Markisen und Flachdachsanieung an der Schwamendingenstrasse 116–124, 8051 Zürich (jahresübergreifendes Projekt)
- Heizungsersatz Birchlenstrasse 39–45, 8600 Dübendorf

Gesamthaft sind die Aufwendungen für den allgemeinen Unterhalt und Reparaturen gegenüber dem Vorjahr um CHF 137'883.95 tiefer.

4.5.2 Technisches und Gebäudeunterhalt

Aufwendungen für Reparaturen und Unterhalt

Im Geschäftsjahr 2019 wurden für die Werterhaltung, Reparaturen und Unterhalt folgende Gesamt-Ausgaben getätigt:

Unterhalt und Reparaturen	CHF 529'044.02
---------------------------	----------------

oder

In % des Gesamtaufwandes	14.38%
--------------------------	--------

oder

Tiefer als im Vorjahr	CHF 137'883.95
-----------------------	----------------

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

4.6 Fondsrechnung und Abschreibungen

Amortisationskonti: 31.12.2019

Zürich, 1. Etappe (Ersatzneubau Am Hang 2003)
Überlandstr. 50/52 und Schwamendingenstr. 129
Bestand 1. Januar 2019
Einlage 2019
Bestand am 31. Dezember 2019

CHF

573'175.00
42'500.00
615'675.00

Fällanden, 2. Etappe
Bergstr. 5/7
Bestand am 1. Januar 2019
Einlage 2019
Bestand am 31. Dezember 2019

270'562.00
6'400.00
276'962.00

Zürich, 3. Etappe
Schwamendingenstr. 116/118
Bestand am 1. Januar 2019
Einlage 2019
Bestand am 31. Dezember 2019

998'037.00
28'300.00
1'026'337.00

Zürich, 5. Etappe (Neubau 1999)
Greifenseestrasse 20, Tramstrasse 85
Bestand 1. Januar 2019
Einlage 2019
Bestand am 31. Dezember 2019

702'000.00
52'000.00
754'000.00

Fällanden, 6. Etappe (Neubau 2004)
Bergstr. 9
Bestand 1. Januar 2019
Einlage 2019
Bestand am 31. Dezember 2019

605'600.00
43'300.00
648'900.00

Hombrechtikon, 9. Etappe (Fusion 2010)
Erlenweg 4
Bestand 1. Januar 2019
Einlage 2019
Bestand am 31. Dezember 2019

217'250.00
11'250.00
228'500.00

Heimfallkonti: 31.12.2019

Zürich, 4. Etappe
Schwamendingenstr. 120–124
Bestand am 1. Januar 2019
Einlage 2019
Bestand am 31. Dezember 2019

1'241'792.50
40'100.00
1'281'892.50

Dübendorf, 7. Etappe Birchlenstrasse 39–45 Bestand 1. Januar 2019	294'400.00
Einlage 2019	25'600.00
Bestand am 31. Dezember 2019	320'000.00

Station Illnau, 8. Etappe (Neubau 2011) Schmittestrasse 10–22 Bestand 1. Januar 2019	346'400.00
Einlage 2019	115'400.00
Bestand am 31. Dezember 2019	461'800.00

Amortisations- / Heimfallkonti Zusammenfassung:

Bestand am 1. Januar 2019	5'249'216.50
Einlage per 2019	364'850.00
Bestand am 31. Dezember 2019	5'614'066.50

Erneuerungsfonds: 31.12.2019

Zürich, 1. Etappe (Ersatzneubau Am Hang 2003) Überlandstr. 50/52 und Schwamendingenstr. 129 Bestand am 1. Januar 2019	1'134'147.00
Einlage 2019	80'900.00
Entnahme für San. Fassade / Inst. Whg.	-11'400.00
Bestand am 31. Dezember 2019	1'203'647.00

Fällanden, 2. Etappe Bergstr. 5/7 Bestand am 1. Januar 2019	277'800.00
Einlage 2019	10'000.00
Entnahme für San. Fassade / Balkone	-10'000.00
Bestand am 31. Dezember 2019	277'800.00

Zürich, 3. + 4. Etappe Schwamendingenstr. 116–124 Bestand am 1. Januar 2019	2'157'117.50
Einlage 2019	223'000.00
Entnahme für San. Flachdach / San. Whg. ex Moser	-60'100.00
Bestand am 31. Dezember 2019	2'320'017.50

Zürich, 5. Etappe (Neubau 1999) Greifenseestrasse 20, Tramstrasse 85 Bestand am 1. Januar 2019	872'128.50
Einlage 2019	88'650.00
Entnahme für San. Terrasse / Fassade	-216'800.00
Bestand am 31. Dezember 2019	743'978.50

Fällanden, 6. Etappe (Neubau 2004)

Bergstr. 9

Bestand am 1. Januar 2019

Einlage 2019

Entnahme für Ers. Eingangstüren

Bestand am 31. Dezember 2019

732'335.00

57'605.00

-3'900.00

786'040.00

Dübendorf, 7. Etappe

Birchlenstrasse 39–45

Bestand 1. Januar 2019

Einlage 2019

Entnahme für San. Heizung/San. Whg. ex Mostranski

Bestand am 31. Dezember 2019

484'927.50

42'708.00

-85'900.00

441'735.50**Erneuerungsfonds: 31.12.2019**

Illnau, 8. Etappe (Neubau 2011)

Schmittestrasse 10–22

Bestand 1. Januar 2019

Einlage 2019

Entnahme für San. Grundsausbau KESB/San. TG Meyer

Bestand am 31. Dezember 2019

1'391'700.00

195'000.00

-65'200.00

1'521'500.00

Hombrechtikon, 9. Etappe (Fusion 2010)

Erlenweg 4

Bestand 1. Januar 2019

Einlage 2019

Entnahme per 2019

Bestand am 31. Dezember 2019

212'906.50

16'500.00

0.00

229'406.50**Erneuerungsfonds Zusammenfassung:**

Bestand am 1. Januar 2019

Einlagen per 2019

Entnahmen per 2019

Bestand am 31. Dezember 2019

7'263'062.00

714'363.00

-453'300.00

7'524'125.00

4.7 Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten

Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2019

Liegenschaften	Gläubiger	Nominal	Gemäss Bilanz	Pfandstelle	Zinssatz	
1. Etappe Ersatzneubau Am Hang, Zürich Überlandstr. 50/52 und Schwamendingenstr. 129	UBS AG Bank Cler PK Stadt ZH	4'000'000 1'400'000 2'699'000	3'390'000 1'400'000 2'402'000	1. Rang 1. Rang 2. Rang	1.66% 1.00%	bis 30.06.2020 variabel
2. Etappe, Fällanden Bergstrasse 5/7/9	UBS AG	5'000'000	4'310'000	1. Rang		
6. Etappe, Neubau Seeblick, Fällanden Bergstrasse 9	PK Stadt ZH	3'060'000	2'639'000	2. Rang	1.00%	variabel
3. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 116–118	UBS AG PK Stadt ZH	3'520'000 1'250'000	2'960'000 288'000	1. Rang 3. Rang	1.00%	variabel
4. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 120–124	ZKB PK Stadt ZH	4'850'000 1'615'000	4'155'000 455'000	1. Rang 3. Rang	1.37% 1.00%	bis 29.06.2027 variabel
5. Etappe, Zürich Greifenseestrasse 20	Bank Cler PK Stadt ZH	6'340'000 2'100'000	6'340'000 1'785'000	1. Rang 2. Rang	1.27% 1.00%	bis 30.11.2027 variabel
7. Etappe, Dübendorf Birchlenstrasse 39–45	UBS AG PK Stadt ZH	3'100'000 1'700'000	2'660'000 1'581'000	1. Rang 2. Rang	1.00%	variabel
8. Etappe, Neubau Station Illnau	UBS AG PK Stadt ZH	16'000'000 6'500'000	14'110'000 6'110'000	1. Rang 2. Rang	1.00%	variabel
9. Etappe, Hombrechtikon	ZKB	1'060'000	Verkauf	1. Rang	1.26%	bis 02.12.2024
Total		64'194'000	54'585'000			

Im Jahre 2019 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 von 0.85)
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 31.12.2019		25'000'000.00			
Kredite auf Liborbasis per 31.12.2019		2'430'000.00			

Aufstellung der Gebäudewerte per 31. Dezember 2019

Liegenschaft	Bezugs- jahr	Anz. Objekte	Gebäudeversicherung		Hypotheken		Anlagewert		
			Basis	Vers. Wert 31.12.2019	Gläubiger	Stand 31.12.2019 1. – 3. Rang	per 01.01.2019	Wertverm. Investitionen	per 31.12.2019
1. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 129 + Ueberlandstr. 50/52	2003	21	777'000	8'090'000	UBS AG Bank Cler PK Stadt ZH	3'390'000 1'400'000 2'402'000	8'490'000	0	8'490'000
2. Etappe, Fällanden Bergstr. 5/7	1968	7	180'000	1'852'000	UBS AG	4'310'000	1'284'000	0	1'284'000
6. Etappe, Fällanden Bergstr. 9	2004	12	562'000	5'760'500	PK Stadt ZH	2'639'000	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	2'960'000 288'000	5'660'000	0	5'660'000
4. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 120 – 24	1979	42	1'307'000	13'560'000	ZKB PK Stadt ZH	4'155'000 455'000	8'023'000	0	8'023'000
5. Etappe, Zürich Greifensestr. 20	1999	24	861'000	8'865'000	Bank Cler PK Stadt ZH	6'340'000 1'785'000	10'400'000	0	10'400'000
7. Etappe, Dübendorf Birchlenstr. 39 – 45	2007 Kaufjahr	24	386'950	4'270'800	UBS AG PK Stadt ZH	2'660'000 1'581'000	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	14'110'000 6'110'000	23'089'000	0	23'089'000
9. Etappe, Erlenweg 4, Hombrechlikon	2010 Fusion	9	161'000	1'650'000	ZKB	790'000 (passiv abgegrenzt)	1'500'000	0	1'500'000
Total		225	6'909'350	72'288'300		55'375'000	72'216'000	0	72'216'000

4.9 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2019

	2019	2018
Gewinn- / Verlustvortrag	CHF 10'789.99	CHF 2'841.96
Jahresgewinn 2019 / 2018	CHF 41'017.41	CHF 43'195.63
	CHF 51'807.40	CHF 46'037.59
./ Verzinsung Anteilscheinkapital zu brutto 1.75%	CHF 29'716.75	CHF 29'786.75
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	CHF 5'000.00	CHF 5'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF 17'090.65	CHF 11'250.84
	CHF 51'807.40	CHF 46'037.59

27

Zürich, im Juni 2020

Baugenossenschaft Werdmühle, Zürich

Der Präsident



Th. Zumbrunnen

Der Vizepräsident



Dr. iur. St. Eichenberger

5. Schlusswort

28

In unserem Leben verändert sich täglich irgend etwas. Wir sind immer in Bewegung, flexibel und können uns auf neue Situationen schnell anpassen.

Bei einer Liegenschaft, einer Wohnung und Nebenräumen sieht das ganz anders aus. Da wird in Zusammenarbeit mit diversen Fachplanern, Architekten, Behörden und dem Bauherrn lange an den optimalen Lösungen gearbeitet und Entscheidungen getroffen. Nach der Fertigstellung werden diese Wohnungen für die Vermietung ausgeschrieben, und bevor dann ein Vertrag für eine dieser Wohnungen gegenseitig unterzeichnet wird, wird sie und die Umgebung besichtigt und für sich als passend beurteilt.

Nach einiger Zeit kann sich unser Leben verändern und wir haben andere Bedürfnisse. Dann verändern nicht wir uns, sondern wir fragen oder fordern dann, dass die Umgebung anpasst werden muss. Ist das richtig?

Es wird vergessen, dass in einer Genossenschaftswohnung gelebt wird und nicht in einem Eigenheim.

Wir, der ganze Vorstand, freuen uns, Sie möglichst zahlreich zur 73. ordentlichen Generalversammlung im Hallenstadion Zürich-Oerlikon begrüßen zu dürfen. Doch leider erlaubte uns das Corona-Virus diese Generalversammlung im 2020 nicht. So haben wir uns für eine schriftliche Generalversammlung entschieden; die entsprechenden Unterlagen finden Sie beiliegend.

Unsere nächste Generalversammlung findet am 26. Juni 2021 am Vormittag mit einem feinen Mittagessen im Hallenstadion Zürich-Oerlikon statt. Reservieren Sie sich bereits jetzt diesen Termin.



Thomas Zumbrunnen
Präsident




BGW

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