

Geschäftsbericht
Baugenossenschaft
Werdmühle



2024



Inhalt

1	Tätigkeitsbericht des Vorstandes	Seite
		3
2	Organe der Genossenschaft	
		11
3	Mieterangelegenheiten	
		13
4	Jahresrechnung 2024	
	4.1 Finanzbericht	16
	4.2 Bilanz und Erfolgsrechnung	17
	4.3 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	19
	4.4 Anhang	20
	4.5 Bericht der Revisionsstelle	24
	4.6 Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten	25
	4.7 Aufstellung der Gebäudewerte	26
5	Schlusswort	
		29

Foto Titelseite:
Liegenschaft Fällanden, Bergstrasse 5 & 7

Impressum

Redaktion: Baugenossenschaft Werdmühle, Biber + Partner AG
Gestaltung/Layout: Meyer's Marketing
Auflage: 350 Exemplare



Zürich, Greifenseestrasse 20

1

Tätigkeitsbericht des Vorstandes 2024

Geschäftstätigkeit

Für eine effektive und reibungslose Zusammenarbeit ist eine kontinuierliche und strukturierte Kommunikation zwischen dem Vorstand und der Verwaltung von zentraler Bedeutung. Durch die klare Definition von Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten lassen sich Missverständnisse und Konflikte weitgehend vermeiden. Die monatlichen Vorstandssitzungen sowie die konstant verlässliche Teamstruktur in unserer Verwaltung bilden die Grundlage für eine zielgerichtete und effiziente Zusammenarbeit.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist die Information unserer Genossenschaftsmitglieder. Gut informierte Mitglieder fühlen sich stärker eingebunden und zeigen eine höhere Zufriedenheit. Dies fördern wir durch den direkten Austausch mit den jeweiligen Siedlungen sowie durch die verstärkte Planung und Durchführung von Genossenschaftsanlässen. Darüber hinaus ist es uns ein Anliegen, die Bewohnerinnen und Bewohner künftig vermehrt in übergeordnete Themen einzubeziehen und so die Gemeinschaft weiter zu stärken.

Verwaltungswechsel

Im Juni informierte uns unser langjähriger Verwalter bei der Burgring ZüriOberland AG, Herr Zollinger, über seinen bevorstehenden Austritt aus dem Unternehmen. Diese Nachricht nahm der Vorstand zum Anlass, die bisherige Zusammenarbeit mit der Burgring ZüriOberland AG grundsätzlich zu überdenken.

Wir blicken auf viele Jahre einer sehr konstruktiven und vertrauensvollen Zusammenarbeit zurück – insbesondere möchten wir die engagierte und zuverlässige Arbeit von Herrn Zollinger hervorheben. Die Kontinuität in der Betreuung sowie das gewachsene Vertrauen zwischen Verwaltung, Vorstand und Genossenschaftsmitglieder bildeten eine wichtige Grundlage für zahlreiche gemeinsam realisierte Projekte.

In diesem Zusammenhang haben wir beschlossen, die Zusammenarbeit mit der Burgring ZüriOberland AG per Ende 2024 zu beenden. Wir danken dem gesamten Team herzlich für die langjährige und stets professionelle Unterstützung.

Tätigkeitsbericht des Vorstandes 2024

Ab dem 1. Januar 2025 übernimmt die Biber + Partner AG aus Gossau die Verwaltung unserer Genossenschaft. Besonders erfreulich ist, dass uns Herr Zollinger als direkte Ansprechperson erhalten bleibt. So kann die erfolgreiche Zusammenarbeit in neuer Konstellation fortgeführt werden – zur Freude des Vorstands und im Sinne unserer Genossenschaftsmitglieder.

Ordentliche Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung fand am 13. Juni 2024 im Hallenstadion Zürich statt. Auf der Traktandenliste standen wie gewohnt der Bericht des Vorstands, die Präsentation und Genehmigung der Jahresrechnung sowie Informationen über die Siedlungen. Im Anschluss an den offiziellen Teil nutzten die Bewohnerinnen und Bewohner unserer Siedlungen die Gelegenheit, sich beim gemeinsamen Essen mit dem Vorstand auszutauschen und in entspannter Atmosphäre miteinander ins Gespräch zu kommen.

Vermietung

Die Anzahl der Kündigungen entsprach erneut in etwa dem Niveau der Vorjahre.

Dank des Engagements der Verwaltung konnten die Wohnungen nahtlos weitervermietet werden.

Reparatur und Unterhalt

Im Berichtsjahr beschränkten sich die Arbeiten im Bereich Unterhalt auf die üblichen, im Tagesgeschäft anfallenden Massnahmen. Grösserer Sanierungsbedarf oder ausserordentliche Eingriffe waren nicht erforderlich. Die regelmässige Pflege und Wartung unserer Liegen-schaften verlief planmässig und ohne besondere Vorkommnisse.

Dies ist nicht zuletzt dem insgesamt sehr guten baulichen Zustand unserer Siedlungen sowie der vorausschauenden und sorgfältigen Planung im Unterhaltsmanagement zu verdanken. Die Tatsache, dass keine unvorhergesehenen Massnahmen notwendig wurden, unterstreicht die Nachhaltigkeit und Wirksamkeit unserer bisherigen Investitionen in die Werterhaltung unseres Wohnraums.

Neben den regulären Unterhalts- und Reparaturarbeiten haben wir im vergangenen Jahr folgende Schwerpunkte verfolgt:

Fällanden, Bergstrasse 9

Im vergangenen Jahr wurde die Umgebung unserer Siedlungen hinsichtlich ihrer Biodiversität überprüft. Diese hat ergeben, dass wir alles einheimische Pflanzen haben und kein Handlungsbedarf besteht. Einzig die nicht fachmännisch geschnittenen Büsche sind noch zu ersetzen.

Zürich, Greifenseestrasse 20

Seit der Inbetriebnahme im August 2024 läuft unsere Photovoltaikanlage störungsfrei und ohne technische Ausfälle. Die Anlage konnte seither wie erwartet Strom produzieren – entsprechend dem saisonalen Sonnenangebot und den lokalen Wetterverhältnissen. Im Berichtszeitraum erreichte sie eine spezifische Jahresproduktion von insgesamt 245,1 kWh pro installiertem Kilowattpeak (kWh/kWp), was den im Vorfeld berechneten Prognosen entspricht.

Diese erste Betriebsperiode bestätigt die solide Planung und Umsetzung des Projekts. Die Anlage leistet nicht nur einen wichtigen Beitrag zur Reduktion des CO₂-Ausstosses, sondern unterstützt auch unser langfristiges Ziel, die Energieeffizienz unserer Siedlungen zu verbessern und erneuerbare Energien aktiv zu fördern.



Zürich, Greifenseestrasse 20

Langfristig streben wir an, die gewonnenen Erfahrungen aus diesem Projekt auch für künftige energetische Massnahmen zu nutzen – sei es durch die Erweiterung bestehender Anlagen oder die Realisierung weiterer Projekte zur Nutzung nachhaltiger Energiequellen.

Im Rahmen unserer vorausschauenden Planung für zukünftige Mobilitätsbedürfnisse haben wir uns mit dem Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge befasst. Aufgrund der aktuell noch geringen Nachfrage seitens der Bewohnerinnen und Bewohner haben wir

entschieden, vorerst nur einen Teil der Parkplätze mit dem notwendigen Flachbandkabel für E-Mobilität zu erschliessen. Diese Massnahme ermöglicht es uns, bei steigendem Bedarf rasch und effizient Ladepunkte nachzurüsten, ohne aufwendige bauliche Eingriffe vornehmen zu müssen. Gleichzeitig vermeiden wir unnötige Investitionen in Infrastrukturen, die derzeit noch wenig genutzt würden. Damit verfolgen wir einen pragmatischen und wirtschaftlich sinnvollen Ansatz, der Flexibilität für die Zukunft schafft und gleichzeitig Rücksicht auf die aktuellen Bedürfnisse nimmt.

Tätigkeitsbericht des Vorstandes 2024

Zürich, Schwamendingen- strasse 116–124

Die geplante Neugestaltung der Umgebung verzögert sich derzeit noch. Grund dafür ist unter anderem die laufende Prüfung für das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Dieses behördliche Instrument dient der Erfassung und dem Schutz baukultureller Werte und wird bei der Planung von Bauprojekten zunehmend berücksichtigt. Die Einbindung des ISOS in den Prozess bedeutet, dass unsere Projekte sorgfältig auf ihre Verträglichkeit mit den historischen und städtebaulichen Gegebenheiten geprüft werden – ein wichtiger Schritt, um eine nachhaltige Entwicklung im Einklang mit dem Ortsbild zu gewährleisten.

Parallel dazu haben wir eine statische Überprüfung der bestehenden Einstellhalle in Auftrag gegeben, um die bauliche Substanz im Hinblick auf die geplanten Erdüberdeckungen beurteilen zu können. Die Ergebnisse dieser Untersuchung stehen aktuell noch aus. Erst nach Vorliegen der statischen Einschätzung und der offiziellen Baufreigabe werden wir die nächsten



Dübendorf, Birchlenstrasse 39–45

Schritte einleiten können. Diese umfassen unter anderem punktuelle Überprüfungen der bestehenden Abdichtungen sowie gegebenenfalls notwendige Sanierungsmassnahmen zur Sicherstellung der baulichen Dichtheit.

Trotz der aktuellen Verzögerungen rechnen wir damit, dass die eigentliche Umsetzung der Umgebungsgestaltung im Laufe des Jahres 2025 realisiert werden kann. Unser Ziel bleibt es, eine attraktive, funktionale und öko-

logisch wertvolle Umgebung zu schaffen, die den Bedürfnissen der Bewohnenden ebenso gerecht wird wie den langfristigen Anforderungen an Substanz und Gestaltung.

Dübendorf, Birchlenstrasse 39–45

Die Unterhalts- und Umgestaltungsarbeiten in der Siedlung sind erfolgreich abgeschlossen. Die Bewohnerinnen und Be-



Schwerzenbach, Zielackerstrasse 6a + 6b

wohner können ihr Zuhause nun wieder in ruhiger Atmosphäre geniessen – ohne bauliche Einschränkungen oder Lärm durch laufende Arbeiten.

Besonders erfreulich ist die Entwicklung der neu angelegten, biodiversen Umgebung. Erste Pflanzen haben bereits Wurzeln geschlagen, und die einheimische Bepflanzung beginnt zu spriessen. Mit der naturnahen Gestaltung leisten wir nicht nur einen Beitrag zur Förderung der Artenvielfalt, sondern schaffen auch ein attraktives Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität. Der neue Spielplatz wird von den Kindern mit grosser Freude angenommen und belebt das Quar-

tier mit fröhlichem Treiben. Auch der neu gestaltete Aufenthaltsbereich mit gemütlichen Sitzgelegenheiten und einem Grillplatz hat sich schnell zu einem beliebten Treffpunkt für die Nachbarschaft entwickelt. Hier entstehen Begegnungen, Gespräche und ein lebendiges Miteinander – ganz im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens.

Die positiven Rückmeldungen aus der Bewohnerschaft zeigen uns, dass sich die investierten Mittel und die sorgfältige Planung gelohnt haben. Die neuen Aussenräume tragen wesentlich zur Lebensqualität in der Siedlung bei und stärken das soziale Zusammenleben.

Schwerzenbach, Zielackerstrasse 6a + 6b

Im Juni 2024 konnten wir den Kauf der neuen Liegenschaft erfolgreich abschliessen. Das Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt 19 Wohnungen und stellt eine wertvolle Ergänzung für unseren Wohnungsbestand dar. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1984 erbaut und im Jahr 2009 umfassend saniert. Sie befindet sich in einem gepflegten baulichen Zustand und ist zum Zeitpunkt des Erwerbs vollständig vermietet.

Sowohl die geografische Lage als auch die Grösse der Überbauung entsprechen ideal den strategischen Zielsetzungen der Baugenossenschaft Werdmühle. Mit diesem Zukauf stärken wir unsere regionale Verankerung und bieten unseren Genossenschaftsmitglieder langfristig sicheren und attraktiv gelegenen Wohnraum.

Aus heutiger Sicht sind – abgesehen von den üblichen, laufenden Unterhaltsarbeiten – keine zusätzlichen baulichen Massnahmen erforderlich. Die sorgfältige Sanierung in der Vergangenheit sowie der kontinuierliche Unterhalt durch die Vorbesitzer ermöglichen uns einen reibungslosen Übergang in den Bestand. Mit diesem Zukauf setzen wir einen weiteren wichtigen Schritt im nachhaltigen Ausbau unserer Genossenschaft und festigen unsere Position als verantwortungsbewusste Anbieterin von bezahlbarem Wohnraum.



Fällanden, Bergstrasse 9

Bauprojekte und Zukäufe

Auch im Jahr 2024 haben wir uns intensiv mit mehreren an uns herangetragenen Liegenschaften und Bauprojekten befasst. Die sorgfältige Prüfung solcher Angebote gehört zu unseren zentralen Aufgaben, um den Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Werdmühle langfristig und nachhaltig weiterzuentwickeln. Im Juni 2024 konnte so erfreulicherweise die neue Liegenschaft an der Zielackerstrasse in Schwerzenbach erworben werden.

Wir bleiben weiterhin aktiv auf der Suche nach geeigneten Objekten. Wir sind interessiert an bestehenden Liegenschaften oder geeigneten Baulandflächen, sofern diese unseren Kriterien in Bezug auf Preis, Zustand und Lage entsprechen. Unser Fokus liegt dabei auf einer nachhaltigen Erweiterung unseres Angebots – sowohl in baulicher als auch in sozialer und finanzieller Hinsicht.

Langfristig verfolgen wir das Ziel, weiteren bezahlbaren Wohnraum in gut erschlossenen Lagen anbieten zu können und so dem wachsenden Bedarf unserer Genossenschaftsmitglieder gerecht zu werden.

Einhausung Schwamendingen

Die Arbeiten für die Einhausung Schwamendingen gehen zu Ende. Am 9. und 10. Mai 2025 findet die offizielle Einweihungsfeier statt. Über die neusten und aktuellen Informationen informieren Sie sich am besten auf der Homepage: einhausung.ch

Anlässe

Im Sommer 2024 wurden an der Schwamendingenstrasse und an der Greifenseestrasse erstmals Grillfeste durchgeführt, die auf grosses Interesse stiessen und den Austausch unter den Mieterinnen und Mietern förderte. Am 31. August 2024 fand der jährliche Brunch an der Greifenseestrasse statt – ein geschätzter Anlass, der viele Bewohnerinnen und Bewohner zusammenbrachte.

Am 12. Juli 2024 wurde in Illnau das erste Sommerfest gefeiert, das mit seiner entspannten Atmosphäre für schöne Begegnungen sorgte. Ein weiteres Highlight war der Seniorenausflug am 25. Oktober 2024 ins Läckerali in Basel. Dort erhielten die Teilnehmenden einen spannenden Einblick hinter die Kulissen der Läckerali-Produktion und konnten nach Herzenslust naschen.

Die Adventszeit wurde am 8. Dezember 2024 mit einem gemeinsamen Weihnachtsapéro der Liegenschaften Überlandstrasse, Schwamendingenstrasse, Greifenseestrasse und Birchlenstrasse eingeläutet. In Illnau fand am 23. Dezember 2024 ebenfalls ein stimmungsvoller Weihnachtsapéro statt, der das Jahr auf festliche Weise ausklingen liess.

2

Organe der Genossenschaft

Vorstand Geschäftsjahr 2024

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, Soziales/Vermietung

Barbara Marino

8051 Zürich
barbara.marino@bg-werdmuehle.ch

Soziales/Vermietung

Ingrid Matthews

8050 Zürich
ingrid.matthews@bg-werdmuehle.ch

Vermietung/Unterhalt

Bis 31.12.2024:

Burgring ZüriOberland AG
Bahnhofstrasse 58
8620 Wetzikon

Ab 01.01.2025:

Reto Zollinger

Biber + Partner AG
Laufenbachstrasse 9
8625 Gossau
immobilien@biber-treuhand.ch

Städtischer Delegierter

Marco Würfl

Stadt Zürich
marco.wuerfl@zuerich.ch

Revisionsstelle

Peter Mosimann

AUFID Treuhand & Revisions AG
Zürcherstrasse 87
8142 Uitikon

Unterhalt/Hauswart

Zürich

SB Bau Group AG, Samet Bedzeti,
Ringstrasse 26, 8317 Tagelswangen,
T 076 612 22 44

Fällanden

SB Bau Group AG, Samet Bedzeti,
Ringstrasse 26, 8317 Tagelswangen,
T 076 612 22 44

Dübendorf

PUA AG, Winterthurerstrasse 694,
8051 Zürich, T 044 365 20 00

Illnau

Manuel Binkert Hauswartung,
8307 Ottikon, T 076 232 18 53,
mbinkert.hauswartung@gmail.com

Schwerzenbach

Benninger AG, Strandbadstrasse 5,
8610 Uster, T 044 994 15 15,
info@benningerag.ch



3

Mieterangelegenheiten

Mitgliederbewegung

Bestand am 01.01.2024	248
Austritte	8
Eintritte	7
Bestand am 31.12.2024	247



4

Jahresrechnung 2024

Allgemeine Übersicht

Auf den folgenden Seiten finden Sie alle Detailzahlen zu unserer Jahresrechnung per 31.12.2024.

Inhalt der Jahresrechnung

4.1	Finanzbericht	Seite 16
4.2	Bilanz und Erfolgsrechnung	17/18
4.3	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	19
4.4	Anhang	20
4.5	Bericht der Revisionsstelle	24
4.6	Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten	25
4.7	Aufstellung der Gebäudewerte	26

4.1 Finanzbericht

Bilanz

Die flüssigen Mittel betragen CHF 1'090'000 per Ende 2024, die BG Werdmühle ist weiterhin stabil finanziert, laufende Sanierungsprojekte können aus Eigenmitteln finanziert werden.

Das Anlagevermögen hat sich um CHF 11,38 Mio. erhöht, dies aufgrund des Kaufs der Liegenschaft in Schwerzenbach sowie des Sanierungsprojekts an der Greifensee-strasse 20 in Zürich.

Aufgrund eines deutlichen Margenanstiegs wurden sämtliche Hypotheken bei der UBS aufgelöst und im Mai 2024 umfinanziert. Ebenfalls wurde der Zinsswap aufgelöst. Als neue Finanzierungspartner konnten die Zürcher Kantonalbank sowie die St. Galler Kantonalbank gewonnen werden.

Die Finanzierung des Kaufs in Schwerzenbach erfolgte grösstenteils durch eine Hypothek, das langfristige Fremdkapital hat sich somit um CHF 11,29 Mio. erhöht. Die laufenden Hypotheken wurden vertragsgemäss mit CHF 575'000 amortisiert. Der Zinssatz der Depositenkasse betrug im Berichtsjahr 2,00% (Vorjahr: 1,50%).

Eine detaillierte Übersicht zu den Anlagewerten der Liegenschaften sowie zu den Hypotheken befindet sich im Anhang.

Der Vorstand beantragt, das Anteilscheinkapital von insgesamt CHF 1'699'600 anadolum zum Vorjahr mit 2,00% zu verzinsen.

Erfolgsrechnung

Die Netto-Mietzinseinnahmen sind gegenüber dem Vorjahr um CHF 407'000 gestiegen, hauptsächlich aufgrund der neuen Liegenschaft in Schwerzenbach.

Der Liegenschaftenaufwand hat sich aufgrund der höheren Sanierungstätigkeit sowie deutlich höheren Einlagen in den Erneuerungsfonds um CHF 500'000 erhöht.

Der Verwaltungs- und Sachaufwand ist aufgrund der neuen Liegenschaft in Schwerzenbach um CHF 23'000 höher als im Vorjahr.

Der Finanzaufwand hat erfreulicherweise um rund CHF 8'000 abgenommen, durch die Leitzinssenkungen der Nationalbank ab dem 2. Halbjahr 2024 sanken die Zinssätze der SARON-Hypotheken sowie der variablen Hypotheken.

Aufgrund der Auflösung des Zinsswaps bei der UBS resultierte ein ausserordentlicher Ertrag von CHF 255'000.

Insgesamt resultiert ein Jahresgewinn von CHF 40'000, leicht höher als im 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.

4.2 Bilanz per 31. Dezember 2024

AKTIVEN	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
		CHF	CHF
Flüssige Mittel	2.1	1'090'573.32	826'245.17
Forderungen aus Mietverhältnis		5'703.62	152'091.65
Forderungen aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten		129'718.05	104'635.80
Aktive Rechnungsabgrenzungen		94'811.90	68'853.55
Umlaufvermögen		1'320'806.89	1'151'826.17
Anteilscheinkapital an Genossenschaften		12'000.00	12'000.00
Mobilien		1.00	1.00
Liegenschaften auf eigenem Land		46'301'973.95	35'118'830.00
./. Amortisation	2.2	-4'249'874.00	-4'018'274.00
Liegenschaften im Baurecht		36'232'000.00	36'232'000.00
./. Heimfall	2.3	-3'618'392.50	-3'220'892.50
Vorprojekt Sanierung Birchlenstrasse		1'209'174.90	424'638.85
Neue Umgebungsgestaltung Schwamendingen 116-124		60'260.85	27'468.05
Einstellhalle Schwamendingen 116-124		47'129.45	33'942.55
Anlagevermögen		75'994'273.65	64'609'713.95
TOTAL AKTIVEN		77'315'080.54	65'761'540.12
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		128'523.00	265'051.25
Verzinsliche Verbindlichkeiten (Amortisation Hypotheken)		575'000.00	575'000.00
Verbindlichkeiten vorausbezahlte Mietzinsen		332'379.05	325'135.15
Verbindlichkeiten vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		179'384.50	153'112.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	586'275.95	227'964.90
Kurzfristiges Fremdkapital		1'801'562.50	1'546'263.30
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	64'204'410.45	53'511'076.25
Erneuerungsfonds	2.6	8'955'933.19	8'354'467.76
Langfristiges Fremdkapital		73'160'343.64	61'865'544.01
Genossenschaftskapital	2.7	1'699'600.00	1'702'600.00
Gesetzliche Gewinnreserve		307'000.00	302'000.00
Freiwillige Gewinnreserven	2.8	289'000.00	289'000.00
Bilanzgewinn			
Vortrag vom Vorjahr		17'080.81	42'313.36
Jahresgewinn		40'493.59	13'819.45
Total Eigenkapital		2'353'174.40	2'349'732.81
TOTAL PASSIVEN		77'315'080.54	65'761'540.12

4.2 Erfolgsrechnung

NETTOERLÖS AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	Anhang	2024	2023
		CHF	CHF
Mietzinsertrag		4'078'891.50	3'750'497.60
Übriger Ertrag		810.90	307.85
HK/NK Pauschalen		80'017.00	0.00
Mieterverluste		-11'693.50	-10'000.00
- Leerstand		-34'405.50	-34'345.30
Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		4'113'620.40	3'706'460.15
Allgemeiner Unterhalt und Reparaturen	2.9	-1'012'095.22	-799'683.85
Hauswartungen		-232'912.60	-190'226.60
Baurechtzinsen		-195'277.75	-190'648.10
Gebühren/Abgaben/Serviceabo	2.10	-207'402.90	-168'981.30
Versicherungen		-57'644.15	-51'335.20
Einlage Erneuerungsfonds		-601'465.43	-405'514.00
Total Liegenschaftenaufwand		-2'306'798.05	-1'806'389.05
Bruttoergebnis		1'806'822.35	1'900'071.10
Vorstandsentschädigung		-70'000.00	-73'538.55
Verwaltungs- und Sachaufwand	2.11	-420'173.07	-393'918.80
Total Verwaltungs- und Sachaufwand		-490'173.07	-467'457.35
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		1'316'649.28	1'432'613.75
Einlage Amortisationsfonds	2.2	-231'600.00	-175'700.00
Einlage Heimfallfonds	2.3	-397'500.00	-397'500.00
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		-629'100.00	-573'200.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		687'549.28	859'413.75
Finanzaufwand	2.12	-890'665.94	-899'151.65
Total Finanzaufwand		-890'665.94	-899'151.65
Ausserordentlicher Aufwand		0.00	-23'700.00
Ausserordentlicher Ertrag		255'339.00	82'223.35
Total ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	2.13	255'339.00	58'523.35
Jahresgewinn vor Steuern		52'222.34	18'785.45
Total direkte Steuern		-11'728.75	-4'966.00
Jahresgewinn		40'493.59	13'819.45

4.3 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2024	2023
	CHF	CHF
Gewinn-/Verlustvortrag	17'080.81	42'313.36
Jahresgewinn 2024/2023	40'493.59	13'819.45
	57'574.40	56'132.81
./.. Verzinsung Anteilscheinkapital zu brutto 2,00%	33'992.00	34'052.00
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	5'000.00	5'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	18'582.40	17'080.81
	57'574.40	56'132.81

Zürich, 8. April 2025

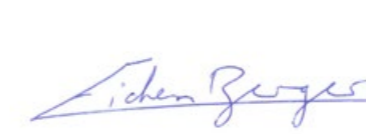
Baugenossenschaft Werdmühle, Zürich

Der Präsident



Th. Zumbrunnen

Der Vizepräsident



Dr. jur. St. Eichenberger

4.4 Anhang

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

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.

	31.12.2024	31.12.2023
2.1 Flüssige Mittel	CHF	CHF
Postcheck	440'659.20	331'174.26
Banken	649'914.12	495'070.91
Total flüssige Mittel	1'090'573.32	826'245.17
2.2 Amortisation		
Anfangsbestand 01.01.	4'018'274.00	3'842'574.00
Zuweisungen	231'600.00	175'700.00
Total Amortisation 31.12.	4'249'874.00	4'018'274.00
2.3 Heimfall		
Anfangsbestand 01.01.	3'220'892.50	2'823'392.50
Zuweisungen	397'500.00	397'500.00
Total Heimfall 31.12.	3'618'392.50	3'220'892.50

Sachanlagen

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

Depositenkasse

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

Erneuerungsfonds

Für zukünftige Grossreparaturen wird ein Erneuerungsfonds geführt.

	31.12.2024	31.12.2023
2.4 Passive Rechnungsabgrenzungen	CHF	CHF
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuer	3'981.90	7'767.35
Zins Depositenkasse	-1'375.80	7'791.05
Mieterdepots	10'773.90	11'700.90
Revision 2024	9'000.00	9'000.00
Rst. Sanierung UG/Fassade Birchlenstr. 39-45	370'000.00	0.00
Rst. Sanierung TG Schwamendingenstr. 116-124	90'000.00	0.00
Rst. Neugestaltung Umgebung Schwamendingenstr. 116-124	75'000.00	0.00
Übrige Rechnungsabgrenzungen inkl. Rückstellungen	28'895.95	191'705.60
Total passive Rechnungsabgrenzungen	586'275.95	227'964.90
2.5 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypotheken bei UBS	0.00	26'155'000.00
Hypothek Stadt Zürich	13'727'000.00	13'960'000.00
Hypothek Bank Cler	6'340'000.00	6'340'000.00
Hypothek ZKB	19'750'000.00	5'315'000.00
Hypothek SGKB	22'600'000.00	0.00
Depositenkasse	2'362'410.45	2'316'076.25
Abzüglich Amortisation Hypotheken	-575'000.00	-575'000.00
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	64'204'410.45	53'511'076.25
Die fälligen Amortisationen der Hypotheken sind in den kurzfristigen Verbindlichkeiten mit CHF 575'000.00 erfasst.		
2.6 Erneuerungsfonds		
Erneuerungsfonds 01.01.	8'354'467.76	7'948'953.76
Einlagen	875'665.43	786'314.00
Entnahmen	-274'200.00	-380'800.00
Total Erneuerungsfonds	8'955'933.19	8'354'467.76
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	1'699'600.00	1'706'600.00
2.8 Freiwillige Gewinnreserven		
Freiwillige Gewinnreserve	229'000.00	229'000.00
Mietzinsausfallfonds	60'000.00	60'000.00
Total freiwillige Gewinnreserven	289'000.00	289'000.00

4.4 Anhang

	31.12.2024	31.12.2023
2.9 Allgemeiner Unterhalt und Reparaturen	CHF	CHF
Gebäudeunterhalt	170'839.40	134'313.50
Wohnungen und Gewerbe	176'041.80	317'720.00
Heizungsunterhalt	0.00	0.00
Einstellhalle (Neuorganisation Illnau 2023)	23'271.02	122'256.55
Umgebung	42'765.00	34'761.95
Sanierungen	599'178.00	165'856.85
Entschädigungen Bauprojekte/Fördergelder	0.00	24'775.00
Total allgemeiner Unterhalt und Reparaturen	1'012'095.22	799'683.85
2.10 Gebühren/Abgaben/Serviceabo		
Stromkosten	38'822.03	23'631.69
Wassergebühren/ARA/Meteor	73'126.48	73'633.27
Kehrichtgebühren	15'836.59	12'959.54
Kabelfernsehen	23'230.10	3'621.70
Liftservice	55'645.25	54'413.50
Lüftungsservice	742.45	721.60
Total Gebühren/Abgaben/Serviceabo	207'402.90	168'981.30
2.11 Verwaltung und Sachaufwand		
Verwaltung	308'664.85	287'025.60
Revision	9'026.35	8'992.94
Generalversammlung/Veranstaltung	38'113.90	26'102.39
Übrige Verwaltungskosten	64'367.97	71'797.87
Total Verwaltung und Sachaufwand	420'173.07	393'918.80
2.12 Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	844'329.84	864'875.85
Depositenkasse	46'336.10	34'275.80
Total Finanzaufwand	890'665.94	899'151.65
2.13 Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag		
Ausserordentl. Ertrag (Auflösung SWAP)	235'000.00	0.00
Ausserordentl. Aufwand Bundesamt für Strassen ASTRA Auflösung TA von 2023/2022	-24'000.00	-23'700.00
Ausserordentl. Ertrag Verzicht PK SADA AG	0.00	33'000.00
Ausserordentl. Ertrag (GU Notariat Wald, Nachverteilung Konkurs Arigon)	0.00	884.35
Ausserordentl. Ertrag (Strassen ASTRA Landbeanspruchung)	44'339.00	48'339.00
Total ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	255'339.00	58'523.35

	31.12.2024	31.12.2023
3 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven	CHF	CHF
Liegenschaften auf eigenem Land	46'301'974.00	35'118'830.00
Liegenschaften im Baurecht	36'232'000.00	36'232'000.00
	82'533'974.00	71'350'830.00
Davon am Bilanzstichtag beansprucht (2.6.)	64'204'410.45	53'511'076.25
3.1 Gebäudeversicherungswerte		
Liegenschaften auf eigenem Land und im Baurecht	87'566'567.00	78'631'444.00
Total Gebäudeversicherungswerte	87'566'567.00	78'631'444.00
3.2 Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen		
Nicht über 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	zutreffend	zutreffend

4.5 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 2024 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Aufid Treuhand & Revisions AG
 Uitikon, 22. April 2025


 Peter Mosimann
 Betriebsökonom FH
 zugelassener Revisionsexperte RAB

Beilage: Jahresrechnung und Antrag über die Verteilung des Bilanzgewinns

Mitglied TREUHAND | SUISSE

4.6 Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten

Liegenschaft	Gläubiger	Betrag	Pfandstelle	Zinssatz	Produkt	Anmerkung
CHF						
1. Etappe, Zürich						
Überlandstr. 50/52 und	ZKB	4'000'000	1. Rang	1,37%	Festhypothek	bis 19.11.2034
Schwamendingenstr. 129	ZKB	1'400'000	1. Rang	1,19%	Festhypothek	bis 30.06.2034
	PK Stadt ZH	2'067'000	2. Rang	1,50%	Variable Hypothek	
2. und 6. Etappe, Fällanden						
Bergstrasse 5/7/9	SGKB	5'000'000	1. Rang	1,84%	Festhypothek	bis 31.05.2029
	PK Stadt ZH	2'494'000	2. Rang	1,50%	Variable Hypothek	
3. Etappe, Zürich						
Schwamendingenstr. 116-118	ZKB	3'520'000	1.+2. Rang	1,08%	SARON-Hypothek	
	PK Stadt ZH	0	3. Rang			Rückzahlung
4. Etappe, Zürich						
Schwamendingenstr. 120-124	ZKB	3'915'000	1. Rang	1,37%	Festhypothek	bis 29.06.2027
	ZKB	825'000	2. Rang	1,08%	SARON-Hypothek	
	PK Stadt ZH	205'000	3. Rang	1,50%	Variable Hypothek	
5. Etappe, Zürich						
Greifenseestr. 20 und	Bank Cler	6'340'000	1. Rang	1,27%	Festhypothek	bis 30.11.2027
Tramstr. 85	PK Stadt ZH	1'680'000	2. Rang	1,50%	Variable Hypothek	
7. Etappe, Dübendorf						
Birchlenstrasse 39-45	SGKB	1'600'000	2. Rang	1,05%	SARON-Hypothek	
	PK Stadt ZH	1'496'000	3. Rang	1,50%	Variable Hypothek	
8. Etappe, Illnau						
Schmittestr. 10-22	SGKB	5'000'000	2. Rang	1,87%	Festhypothek	bis 31.05.2031
	SGKB	5'000'000	2. Rang	1,90%	Festhypothek	bis 31.05.2032
	SGKB	6'000'000	2. Rang	1,96%	Festhypothek	bis 31.05.2034
	PK Stadt ZH	5'785'000	3. Rang	1,50%	Variable Hypothek	
9. Etappe, Schwerzenbach						
Zielackerstr. 6a+6b	ZKB	6'090'000	1. Rang	1,08%	SARON-Hypothek	
Total		62'417'000				

Im Jahre 2024 wurden die Hypotheken vertragsgemäss mit CHF 575'000.00 amortisiert.

4.7 Aufstellung der Gebäudewerte

Liegenschaft			Gebäude-	Anlagewert		
	Bezugsjahr	Anzahl Objekte	versicherungswert per 31.12.2024	per 01.01.2024	Wertverm. Investitionen	per 31.12.2024
			CHF	CHF	CHF	CHF
1. Etappe, Zürich Überlandstr. 50/52 + Schwamendingenstr. 129	2003	22	9'392'294	8'490'000	0	8'490'000
2. Etappe, Fällanden Bergstr. 5/7	1968	7	2'670'243	1'918'830	0	1'918'830
3. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 116-118	1976	34	10'150'000	5'660'000	0	5'660'000
4. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 120-124	1979	46	15'742'772	8'023'000	0	8'023'000
5. Etappe, Zürich Greifenseestr. 20 + Tramstr. 85	1999	25	10'292'072	10'400'000	76'300	10'476'300
6. Etappe, Fällanden Bergstr. 9	2004	12	6'791'708	8'650'000	0	8'650'000
7. Etappe, Dübendorf Birchlenstr. 39-45	2007 Kaufjahr	24	5'365'000	5'120'000	0	5'120'000
8. Etappe, Illnau Schmittestr. 10-22	2011	56	22'639'037	23'089'000	0	23'089'000
9. Etappe, Schwerzenbach Zielackerstr. 6a+6b	2024 Kaufjahr	19	4'760'002	11'106'844	0	11'106'844
Total		245	87'803'128	82'457'674	76'300	82'533'974



Zürich, Greifenseestrasse 20



5

Schlusswort

Ein weiteres Jahr liegt hinter uns – ein Jahr voller Begegnungen, Herausforderungen und gemeinsamer Entwicklungen. Als Baugenossenschaft Werdmühle stehen für uns nicht nur Zahlen und Bauprojekte im Mittelpunkt, sondern vor allem die Menschen, die bei uns wohnen und wirken.

Unser genossenschaftliches Zusammenleben basiert auf gegenseitigem Respekt, Solidarität und einem tiefen Verständnis für die Bedeutung von Gemeinschaft. Gerade in Zeiten, in denen gesellschaftliche Spannungen zunehmen und Wohnraum immer stärker unter Druck gerät, zeigt sich, wie wertvoll und notwendig gemeinnütziger Wohnraum ist. Wir stehen dafür ein, dass Wohnen mehr sein kann als ein Dach über dem Kopf – nämlich ein Ort des Miteinanders, der Sicherheit und der Teilhabe.

Soziale Verantwortung bedeutet für uns, nicht wegzusehen, sondern hinzuhören, zu unterstützen und gemeinsam trag-

fähige Lösungen zu finden. Sei es durch faire Mietzinse, nachhaltige Bauprojekte oder die Förderung des nachbarschaftlichen Austauschs – unser Engagement gilt einer lebendigen, sozialen und inklusiven Wohnkultur.

Wir danken allen Bewohnerinnen und Bewohnern, Mitarbeitenden, Mitgliedern und Partnern für ihr Vertrauen, ihr Mitwirken und ihre Verbundenheit. Gemeinsam gestalten wir nicht nur Räume, sondern Lebensqualität – heute und in Zukunft.

Wir freuen uns, Sie am 26. Juni 2025 an der diesjährigen Generalversammlung im Hallenstadion Zürich-Oerlikon begrüßen zu können und auf den gemeinsamen Austausch bei einem feinen Abendessen.

Thomas Zumbrunnen
Präsident

Baugenossenschaft Werdmühle

Überlandstrasse 52
8051 Zürich

T 044 321 59 00
info@bg-werdmuehle.ch
bg-werdmuehle.ch
IBAN CH85 0900 0000 8003 5095 1

Büro-Öffnungszeiten:
Nach telefonischer
Vereinbarung