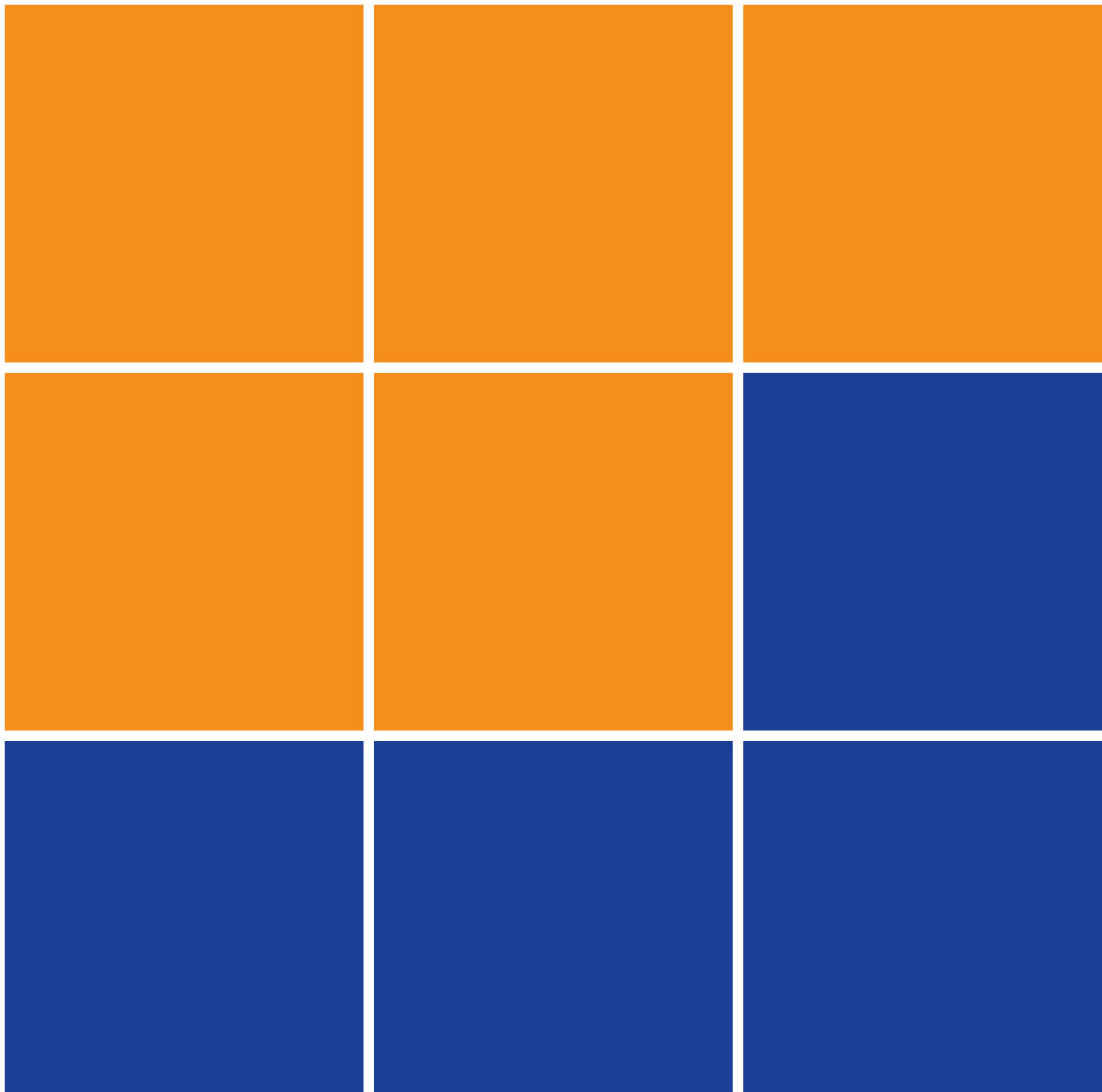


BGW

Baugenossenschaft Werdmühle

Geschäftsbericht 2023



Impressum

Redaktion: Baugenossenschaft Werdmühle, Burgring ZüriOberland AG

Gestaltung/Layout: Kalt Medien AG

Auflage: 350 Exemplare

Inhalt

	Seite
1. Tätigkeitsbericht des Vorstandes 2023	3
2. Organe der Genossenschaft	9
3. Mieterangelegenheiten	11
4. Kassawesen und Finanzen	12
4.1 Angewandte Grundsätze	13
4.2 Bericht der Revisionsstelle	14
4.3 Bilanz	15
4.4 Erfolgsrechnung	16
4.5 Anhang	17
4.5.1 Erläuterungen	21
4.6 Fondsrechnung und Abschreibungen	23
4.7 Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten	26
4.8 Aufstellung der Gebäudewerte	28
4.9 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	29
5. Schlusswort	30

1. Tätigkeitsbericht des Vorstandes 2023

Geschäftstätigkeit

Um eine effektive und effiziente Zusammenarbeit mit der Verwaltung sicherstellen und gewährleisten zu können, ist es von entscheidender Bedeutung, die regelmässige Kommunikation und Kooperation zwischen dem Vorstand und der Burgring ZüriOberland AG aufrechtzuerhalten. Eine klare Festlegung der Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten trägt dazu bei, potenzielle Missverständnisse und Konflikte zu vermeiden. Dank der regelmässigen monatlichen Vorstandssitzungen und der stabilen Teamstruktur in unserer Verwaltung haben wir eine äusserst effektive Kommunikation etabliert.

Die Information der GenossenschaftlerInnen ist ein entscheidender Faktor. Gut informierte Mitglieder der Genossenschaft sind tendenziell zufriedener und stärker in die Gemeinschaft eingebunden. Dies erreichen wir durch direkte Kommunikation mit den betroffenen Siedlungen sowie durch die verstärkte Organisation von Genossenschaftsanlässen in Zukunft. Des Weiteren streben wir danach, die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner nach Möglichkeit stärker in allgemeine Themen einzubeziehen.

Ordentliche Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung konnte am 29. Juni 2023 im Hallenstadion Zürich abgehalten werden. Wir hatten die üblichen Traktanden, wie Bericht aus dem Vorstand und die Jahresrechnung. Beim anschliessenden Essen tauschten sich die Bewohner und der Vorstand unserer Siedlungen aus.

Vermietung

Die Anzahl der Kündigungen entsprach erneut in etwa dem Niveau der Vorjahre. Dank des Engagements der Verwaltung konnten die Wohnungen nahtlos weitervermietet werden. Die Mieteinnahmen sind im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der notwendigen Mietzinsanpassungen leicht höher.

Reparatur, Unterhalt, Zustandsanalyse / Bauprojekte

Eine wesentliche Verantwortung einer Baugenossenschaft liegt im Erhalt und der Modernisierung unserer bestehenden Siedlungen. In den vergangenen Jahren haben auch Energieeffizienz und Umweltaspekte zunehmend an Bedeutung gewonnen. Insbesondere die stark gestiegenen Energiekosten sind hier zu nennen. Wir streben danach, aktiv Massnahmen zu ergreifen, um auch in diesem Bereich in unseren Siedlungen tätig zu werden.

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

Zürich, Schwamendingenstrasse 129, Überlandstrasse 50/52

Ausser den Unterhaltsarbeiten aus dem Tagesgeschäft waren keine Massnahmen notwendig.

Fällanden, Bergstrasse 5–7

Ausser den Unterhaltsarbeiten aus dem Tagesgeschäft waren keine Massnahmen notwendig.

Fällanden, Bergstrasse 9

Die Umgebung wurde auf ihre Biodiversität übergeprüft. Zurzeit wird die Aufnahme überarbeitet und uns im 2024 präsentiert. Je nach Umfang werden wir anschliessend die Bewohner:innen miteinbeziehen.

Zürich, Greifenseestrasse 20

Die Überprüfung des Flachdachs hat ergeben, dass die Liegenschaft für eine Photovoltaik-Anlage sehr gut geeignet ist. Damit wir eine möglichst optimale Ausnutzung der Dachfläche erreichen, werden wir das oberste Dach ebenfalls nutzen. Davor müssen wir dieses aber noch sanieren.

Anschliessend werden sämtliche Parkplätze in der Einstellhalle mit einem Flachbandkabel erschlossen. So besteht die Möglichkeit einer Ladestation für die E-Mobilität. Die Umsetzung dieser Massnahmen ist im 2024 eingeplant.

Illnau, Schmittestrasse 10–22

Die verbesserte Parkplatzzuteilung und das neue Parksystem wurden umgesetzt. In der gesamten Einstellhalle wurde ein Flachbandkabel für die Möglichkeit von Ladestationen für E-Mobilität montiert. Die einzelne Ladestation kann beim EKZ gemietet oder gekauft werden.

Die Liegenschaft respektive das Flachdach ist im Jahr 2011 fertiggestellt worden. Die Lebensdauer des Flachdachs bzw. der Photovoltaik-Anlage ist zu unterschiedlich. So haben wir uns momentan gegen eine Anlage auf dem Dach entschieden.

Zürich, Schwamendingenstrasse 116–124

Die Bewohner:innen haben mit uns und dem Landschaftsgärtner ihre Ideen und Wünsche zur Umgebungsgestaltung diskutiert. Die Umsetzung wurde den Bewohnern und dem Vorstand präsentiert. Wir freuen uns auf die neu gestaltete Umgebung mit neuen Treffpunkten, Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten für unsere Kinder.

Bauprojekte und Zukäufe

Auch im 2023 prüften wir einige, an uns herangetragene, Liegenschaften und Bauprojekte. Die Preise bewegen sich v.a. in der Stadt Zürich immer noch in einem sehr hohen Bereich, sodass es für uns als Genossenschaft nicht möglich war, konkurrenzfähige Angebote zu offerieren. Wir sind weiterhin sehr an bestehenden Liegenschaften oder Bauland interessiert, sofern diese zu einem für uns zahlbaren Preis, Zustand und an einer passenden, geographischen Lage sind.

Einhausung Schwamendingen

Die Arbeiten für die Einhausung Schwamendingen gehen langsam zu Ende. Wir haben keinen Einfluss auf die Termine, die Arbeiten oder die Einschränkungen. Dank den regelmässigen Informationsschreiben sind die betroffenen Bewohner immer gut informiert. Über den aktuellen Stand informieren Sie sich am besten auf der Homepage: www.einhausung.ch

Finanzen

Die Verwaltung legt dem Vorstand jedes Jahr das Budget für das laufende Jahr vor. Gemeinsam wird das Budget diskutiert und gegebenenfalls angepasst. Nach Ablauf von sechs Monaten werden die Halbjahreszahlen präsentiert und gegebenenfalls werden Massnahmen für die zweite Jahreshälfte eingeleitet. An jeder Vorstandssitzung werden grössere eingegangene Angebote vorgestellt und wir treffen Entscheidungen über ihre Umsetzung. Zusätzlich informiert die Verwaltung den Vorstand fortlaufend über anstehende Zahlungen.

Anlässe

Der jährliche Brunch an der Greifenseestrasse, zu dem jeweils die gesamte Genossenschaft eingeladen ist, fand am 26. August statt. Die Bäckerei Wüst verwöhnte uns erneut mit kalten und warmen Gerichten.

Am 15. September fand der erste Seniorenausflug statt. Am Morgen fuhren wir mit dem Car zu den verschiedenen Siedlungen, um die 30 Teilnehmenden abzuholen, um anschliessend einen schönen Tag auf der Insel Mainau zu verbringen. Nach einer interessanten Führung folgte ein feines Mittagessen. Es blieb am Nachmittag genügend Zeit, um verschiedene Attraktionen auf der Insel zu entdecken. Gemeinsam ging es gegen Abend mit dem Car wieder zurück nach Hause.

Die Gruppe «Soziale Anlässe» wurde am 8. November mit ihrer ersten Sitzung ins Leben gerufen. Ihr vorrangiges Ziel ist es, die Mieter:innen unserer Liegenschaften enger zusammenzubringen. Das Organisationsteam besteht derzeit aus fünf engagierten Personen. Es besteht der Wunsch, von jeder Liegenschaft 1–2 Mieter:innen

zu gewinnen, um als Bindeglied zum Vorstand zu fungieren. Von Seiten des Vorstands stehen Ingrid Matthews und Barbara Marino als Ansprechpartner zur Verfügung.

Bei der zweiten Sitzung, welche am 17. November stattfand, wurde beschlossen, am 15. Dezember den ersten Weihnachtsanlass zu veranstalten. Bei diesem besonderen Anlass wurde auch das 20-Jahr-Jubiläumfest der Liegenschaft «am Hang» mit einem Geburtstagskuchen gefeiert. Bei einem gemütlichen Raclette-Abend konnten wir die Gemeinschaft bereits spüren, insgesamt waren etwa 50 Personen anwesend, darunter Mieter:innen von der Überlandstrasse und der Schwamendingenstrasse.

2. Organe der Genossenschaft

Vorstand Geschäftsjahr 2023

Präsident Thomas Zumbrunnen
8051 Zürich
thomas.zumbrunnen@bg-werdmuehle.ch

Vizepräsident Dr. iur. Stefan Eichenberger
8308 Illnau
stefan.eichenberger@bg-werdmuehle.ch

Finanzen Manuel Frei
8037 Zürich
manuel.frei@bg-werdmuehle.ch

Aktuarin Barbara Marino
8051 Zürich
barbara.marino@bg-werdmuehle.ch

Beisitzerin / Vermietung Ingrid Matthews
8050 Zürich
ingrid.matthews@bg-werdmuehle.ch

Vermietung / Unterhalt Reto Zollinger
Burgring ZüriOberland AG
Bahnhofstrasse 58
8620 Wetzikon
wetzikon@burgring.ch

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
076 612 22 44

Fällanden

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

Dübendorf

Nuhi Arllati
Zipartenstrasse 51
8600 Dübendorf
079 474 49 55

Illnau

Martin Kofel
Schmiedgasse 8
8307 Ottikon
079 469 77 47

3. Mieterangelegenheiten

Mitgliederbewegung

Bestand am 01.01.2023	244
Austritte	15
Eintritte	19
Bestand am 31.12.2023	248

Zusammensetzung GenossenschafferInnen

GenossenschafferInnen mit Wohnungen	228
GenossenschafferIn mit Loft	1
Genossenschaffer Hobbyraum	1
auswärtige GenossenschafferInnen	18

4. Kassawesen und Finanzen

Allgemeine Übersicht

Auf den folgenden Seiten finden Sie alle Detailzahlen zu unserer Betriebsrechnung per 31.12.2023.

12

Inhalt der Betriebsrechnung	Seite
4.1 Angewandte Grundsätze	13
4.2 Bericht der Revisionsstelle	14
4.3 Bilanz	15
4.4 Erfolgsrechnung	16
4.5 Anhang	17
4.5.1 Erläuterungen	21
4.6 Fondsrechnung und Abschreibungen	23
4.7 Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten	26
4.8 Aufstellung der Gebäudewerte	28
4.9 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	29

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.

13

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

14

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 2023 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, 12. April 2024



Peter Mosimann
Betriebsökonom FH
zugelassener Revisionsexperte RAB

Beilage: Jahresrechnung und Antrag über die Verteilung des Bilanzgewinns

4.3 Bilanz per 31. Dezember 2023

AKTIVEN	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel	2.1	826'245.17	1'567'215.83
Forderungen aus Mietverhältnis		152'091.65	28'207.90
Forderungen aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten		104'635.80	109'788.80
Aktive Rechnungsabgrenzungen		68'853.55	24'621.90
Umlaufvermögen		1'151'826.17	1'729'834.43
Anteilscheinkapital an Genossenschaften		12'000.00	12'000.00
Mobilien		1.00	1.00
Liegenschaften auf eigenem Land		35'118'830.00	35'118'830.00
./. Amortisation	2.2	-4'018'274.00	-3'842'574.00
Liegenschaften im Baurecht		36'232'000.00	36'232'000.00
./. Heimfall	2.3	-3'220'892.50	-2'823'392.50
Vorprojekt Sanierung Birchlenstrasse		424'638.85	0.00
Neue Umgebungsgest. Schwam. 116–124		27'468.05	0.00
Einstellhalle Schwam. 116–124		33'942.55	0.00
Nicht einbez. Genossenschaftskapital		0.00	26'500.00
Anlagevermögen		64'609'713.95	64'723'364.50
TOTAL AKTIVEN		65'761'540.12	66'453'198.93
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		265'051.25	323'070.90
Verzinsliche Verbindlichkeiten (Amortisation Hypotheken)		575'000.00	575'000.00
Verbindlichkeiten vorausbezahlte Mietzinsen		325'135.15	314'492.60
Verbindlichkeiten vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		153'112.00	140'088.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	227'964.90	116'685.11
Kurzfristiges Fremdkapital		1'546'263.30	1'469'336.61
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	53'511'076.25	54'660'863.20
Erneuerungsfonds	2.6	8'354'467.76	7'948'953.76
Langfristiges Fremdkapital		61'865'544.01	62'609'816.96
Genossenschaftskapital	2.7	1'702'600.00	1'706'600.00
Gesetzliche Gewinnreserve		302'000.00	297'000.00
Freiwillige Gewinnreserven	2.8	289'000.00	289'000.00
Bilanzgewinn			
Vortrag vom Vorjahr		42'313.36	36'720.23
Jahresgewinn		13'819.45	44'725.13
Total Eigenkapital		2'349'732.81	2'374'045.36
TOTAL PASSIVEN		65'761'540.12	66'453'198.93

4.4 Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2023

16

Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Mietzinsertrag		3'750'497.60	3'699'235.10
Übriger Ertrag		307.85	916.30
Mieterverluste		-10'000.00	-3'556.55
– Leerstand		-34'345.30	-48'677.00
Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		3'706'460.15	3'647'917.85
Allgemeiner Unterhalt und Reparaturen	2.9	-799'683.85	-1'128'181.64
Hauswartungen		-190'226.60	-230'722.55
Baurechtzinsen		-190'648.10	-187'496.40
Gebühren / Abgaben / Serviceabo	2.10	-168'981.30	-168'411.88
Versicherungen		-51'335.20	-51'327.60
Einlage Erneuerungsfonds		-405'514.00	-193'289.26
Total Liegenschaftenaufwand		-1'806'389.05	-1'959'429.33
BRUTTOERGEBNIS		1'900'071.10	1'688'488.52
Vorstandsentschädigung		-73'538.55	-74'380.45
Verwaltungs- und Sachaufwand	2.11	-393'918.80	-323'579.43
Total Verwaltungs- und Sachaufwand		-467'457.35	-397'959.88
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN		1'432'613.75	1'290'528.64
Einlage Amortisationsfonds	2.2	-175'700.00	-175'700.00
Einlage Heimfallfonds	2.3	-397'500.00	-397'500.00
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		-573'200.00	-573'200.00
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN		859'413.75	717'328.64
Finanzaufwand	2.12	-899'151.65	-770'621.66
Total Finanzaufwand		-899'151.65	-770'621.66
Ausserordentlicher Aufwand		-23'700.00	0.00
Ausserordentlicher Ertrag		82'223.35	113'588.75
Total ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	2.13	58'523.35	113'588.75
JAHRESGEWINN VOR STEUERN		18'785.45	60'295.73
TOTAL DIREKTE STEUERN		-4'966.00	-15'570.60
JAHRESGEWINN		13'819.45	44'725.13

4.5 Anhang

1 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 höchsten 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.

	31.12.2023	31.12.2022
2.1 Flüssige Mittel		
Postcheck	331'174.26	702'696.57
Banken	495'070.91	864'519.26
Total Flüssige Mittel	826'245.17	1'567'215.83
2.2 Amortisation		
Anfangsbestand 1.1.	3'842'574.00	3'666'874.00
Zuweisungen	175'700.00	175'700.00
Total Amortisation 31.12.	4'018'274.00	3'842'574.00
2.3 Heimfall		
Anfangsbestand 1.1.	2'823'392.50	2'425'892.50
Zuweisungen	397'500.00	397'500.00
Total Heimfall 31.12.	3'220'892.50	2'823'392.50
2.4 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuer	7'767.35	18'070.45
Zins Depositenkasse	7'791.05	7'559.45
Mieterdepots	11'700.90	11'300.10
Revision 2023	9'000.00	
Übrige Rechnungsabgrenzungen inkl. Rückstellungen	191'705.60	79'755.11
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	227'964.90	116'685.11

Anhang

2.5 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

	31.12.2023	31.12.2022
Hypotheken bei UBS	26'155'000.00	26'481'500.00
Hypothek Stadt Zürich	13'960'000.00	14'748'500.00
Hypothek Bank Cler	6'340'000.00	6'340'000.00
Hypothek ZKB	5'315'000.00	5'375'000.00
Depositenkasse	2'316'076.25	2'290'863.20
Abzüglich Amortisation Hypotheken	-575'000.00	-575'000.00
Total Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	53'511'076.25	54'660'863.20

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

2.6 Erneuerungsfonds

Erneuerungsfonds 01.01	7'948'953.76	7'755'664.50
Einlagen	786'314.00	887'109.26
Entnahmen	-380'800.00	-693'820.00
Total Erneuerungsfonds	8'354'467.76	7'948'953.76

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	1'702'600.00	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

2.9 Allgemeiner Unterhalt und Reparaturen

Gebäudeunterhalt	134'313.50	133'718.50
Wohnungen und Gewerbe	317'720.00	333'829.40
Heizungsunterhalt	0.00	0.00
Einstellhalle inkl. Neuorganisation	122'256.55	35'228.70
Umgebung	34'761.95	14'011.05
Sanierungen	165'856.85	607'013.49
Entschädigungen Bauprojekte / Fördergelder	24'775.00	4'380.50
Total Allgemeiner Unterhalt und Reparaturen	799'683.85	1'128'181.64

Anhang	31.12.2023	31.12.2022
2.10 Gebühren / Abgaben / Serviceabo		
Stromkosten	23'631.69	22'564.19
Wassergebühren / ARA / Meteor	73'633.27	76'981.51
Kehrichtgebühren	12'959.54	15'994.38
Kabelfernsehen	3'621.70	-1'526.65
Liftservice	54'413.50	53'135.35
Lüftungsservice	721.60	1'263.10
Total Gebühren / Abgaben / Serviceabo	168'981.30	168'411.88
2.11 Verwaltung und Sachaufwand		
Verwaltung	287'025.60	209'916.80
Revision	8'992.94	8'992.95
Generalversammlung	26'102.39	19'186.90
Übrige Verwaltungskosten	71'797.87	85'482.78
Total Verwaltung und Sachaufwand	393'918.80	323'579.43
2.12 Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	864'875.85	736'467.08
Depositenkasse	34'275.80	34'154.58
Übrige Zinsen	0.00	0.00
Total Finanzaufwand	899'151.65	770'621.66
2.13 Ausserordentlicher Aufwand / Ertrag		
Ausserordentl. Aufwand (2 Rechnungen Romeo & Ziegler; 2 Jahre verspätete Fakturierung)		-3'647.80
Ausserordentl. Aufwand Bundesamt für Strassen ASTRA Auflösung TA von 2022	-23'700.00	0.00
Ausserordentl. Ertrag (Notariat Oerlikon, Landbeanspruchung 2022)		32'200.00
Ausserordentl. Ertrag (Rückerstattung Rückbau Mieter)		38'715.95
Ausserordentl. Ertrag (Helvetia Versicherungen, Wasserschaden)		22'181.60
Ausserordentl. Ertrag Verzicht PK SADA AG	33'000.00	0.00
Ausserordentl. Ertrag (GU Notariat Wald, Nachverteilung Konkurs Arigon)	884.35	0.00
Ausserordentl. Ertrag (Strassen ASTRA Landbeanspruchung)	48'339.00	24'139.00
Total ausserordentlicher Aufwand / Ertrag	58'523.35	113'588.75
3 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven		
Liegenschaften auf eigenem Land	35'118'830.00	34'484'000.00
Liegenschaften im Baurecht	36'232'000.00	36'232'000.00
	71'350'830.00	70'716'000.00
Davon am Bilanzstichtag beansprucht (2.6)	53'511'076.25	54'660'863.20

Anhang**3.1 Gebäudeversicherungswerte**

Liegenschaften auf eigenem Land
und im Baurecht

Total Gebäudeversicherungswerte**3.2 Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen**

Nicht über 10 Vollzeitstellen
im Jahresdurchschnitt

31.12.2023**31.12.2022**

78'631'444.00

70'638'295.00

78'631'444.00**70'638'295.00****zutreffend****zutreffend**

4.5.1 Erläuterungen

Bilanz

Insgesamt hat sich die Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr um CHF 691'000 reduziert. Es gab keine grösseren Bau- oder Sanierungsprojekte, dadurch konnte eine Sonderamortisation der Hypotheken bei der Pensionskasse der Stadt Zürich über CHF 600'000 gemacht werden.

Aktiven

Die flüssigen Mittel sind per Ende 2023 um CHF 741'000 niedriger als im Vorjahr aufgrund oben beschriebener Sonderamortisationen.

Das Anlagevermögen ist praktisch identisch zum Vorjahr, für die neuen Projekte Sanierung Birchlenstrasse, Umgebungsgestaltung und Sanierung Einstellhalle Schwamendingenstrasse wurden separate Baukontos eröffnet.

Bitte beachten Sie ebenfalls die Übersicht der Anlagewerte der Liegenschaften weiter hinten im Geschäftsbericht.

Passiven

Nebst der ordentlichen Amortisation der Hypotheken von CHF 575'000 pro Jahr wurden im Jahr 2023 die Hypotheken der Pensionskasse der Stadt Zürich mit zusätzlichen CHF 600'000 getilgt. Der Zinssatz der Depositenkasse betrug im Berichtsjahr 1.50% (Vorjahr: 1.50%).

Für die geplante sanfte Sanierung der Birchlenstrasse wurden zusätzliche Rückstellungen von CHF 170'000 gebildet.

Details der Einlagen und Entnahmen sehen Sie in der Übersicht Fondsrechnung und Abschreibungen 2023.

Der Vorstand beantragt, das Anteilscheinkapital von insgesamt CHF 1'702'600 analog zum Vorjahr mit 2.00% zu verzinsen.

Erfolgsrechnung

Die Netto-Mietzinseinnahmen 2023 sind gegenüber dem Vorjahr um CHF 58'000 gestiegen aufgrund geringerem Leerstand und Mietzinserhöhungen.

Der Liegenschaftenaufwand hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 153'000 reduziert, da die Unterhaltskosten um CHF 328'000 tiefer waren.

Der Verwaltungs- und Sachaufwand ist CHF 69'000 höher als im Vorjahr, da das Verwaltungsmandat mit unserer Verwaltung Burgring ZüriOberland aktualisiert und den neuen Begebenheiten angepasst wurde.

Der Finanzaufwand hat um CHF 128'000 zugenommen. Aufgrund der Leitzinserhöhungen durch die Nationalbank ist der Zinssatz der Darlehen Pensionskasse Stadt Zürich angestiegen.

Insgesamt resultiert ein Jahresgewinn von CHF 13'000, dieser ist leicht niedriger 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.

4.6 Fondsrechnung und Abschreibungen per 31. Dezember 2023

Amortisationskonti: 31.12.2023

Zürich, 1. Etappe (Ersatzneubau Am Hang 2003)
Überlandstr. 50/52 und Schwamendingenstr. 129
Bestand 1. Januar 2023
Einlage 2023
Bestand am 31. Dezember 2023

31.12.2023

743'175.00
42'500.00
785'675.00

Fällanden, 2. Etappe
Bergstr. 5/7
Bestand 1. Januar 2023
Einlage 2023
Bestand am 31. Dezember 2023

299'362.00
9'600.00
308'962.00

Zürich, 3. Etappe
Schwamendingenstr. 116/118
Bestand 1. Januar 2023
Einlage 2023
Bestand am 31. Dezember 2023

1'111'237.00
28'300.00
1'139'537.00

Zürich, 5. Etappe (Neubau 1999)
Greifenseestrasse 20, Tramstrasse 85
Bestand 1. Januar 2023
Einlage 2023
Bestand am 31. Dezember 2023

910'000.00
52'000.00
962'000.00

Fällanden, 6. Etappe (Neubau 2004)
Bergstr. 9
Bestand 1. Januar 2023
Einlage 2023
Bestand am 31. Dezember 2023

778'800.00
43'300.00
822'100.00

Heimfallkonti: 31.12.2023

Zürich, 4. Etappe
Schwamendingenstr. 120–124
Bestand 1. Januar 2023
Einlage 2023
Bestand am 31. Dezember 2023

1'402'192.50
40'100.00
1'442'292.50

Dübendorf, 7. Etappe
Birchlenstrasse 39–45
Bestand 1. Januar 2023
Einlage 2023
Zusätzliche Einlage 2023 (Abbruch geplant im 2040)
Bestand am 31. Dezember 2023

613'200.00
25'600.00
216'400.00
855'200.00

Station Illnau, 8. Etappe (Neubau 2011)
Schmittestrasse 10–22
Bestand 1. Januar 2023
Einlage 2023
Bestand am 31. Dezember 2023

31.12.2023

808'000.00
115'400.00
923'400.00

Amortisations- / Heimfallkonti Zusammenfassung:

Bestand 1. Januar 2023
Einlage 2023
Bestand am 31. Dezember 2023

6'665'966.50
115'400.00
6'781'366.50

Erneuerungsfonds: 31.12.2023

Zürich, 1. Etappe (Ersatzneubau Am Hang 2003)
Überlandstr. 50/52 und Schwamendingenstr. 129
Bestand am 1. Januar 2023
Einlage
Entnahme Sanierung div. Wohnungen
Entnahme für San. Spielplatz
Bestand am 31. Dezember 2023

705'342.00
89'187.00
-29'500.00
-5'900.00
759'129.00

Fällanden, 2. Etappe
Bergstr. 5/7
Bestand am 1. Januar 2023
Einlage
Bestand am 31. Dezember 2023

122'893.36
25'356.10
148'249.46

Zürich, 3. + 4. Etappe
Schwamendingenstr. 116–124
Bestand am 1. Januar 2023
Einlage
Entnahme div. San. Wohnungen
Bestand am 31. Dezember 2023

2'718'713.00
245'843.00
-62'500.00
2'902'056.00

Zürich, 5. Etappe (Neubau 1999)
Greifenseestrasse 20, Tramstrasse 85
Bestand am 1. Januar 2023
Einlage
Entnahme San. Flachdach
Entnahme div. Umgebungsgestaltung
Bestand am 31. Dezember 2023

999'928.50
97'731.00
-15'400.00
-9'100.00
1'052'659.50

Fällanden, 6. Etappe (Neubau 2004)
 Bergstr. 9
 Bestand am 1. Januar 2023
 Einlage
 Entnahme Instandstellung Einstellhalle
 Entnahme div. Umgebungsgestaltung
 Entnahme San. div. Wohnungen
 Entnahme Fassadenreinigung
 Bestand am 31. Dezember 2023

31.12.2023

864'075.45
 64'493.00
 -4'500.00
 -5'500.00
 -5'000.00
 -11'900.00
901'668.45

Dübendorf, 7. Etappe
 Birchlenstrasse 39–45
 Bestand am 1. Januar 2023
 Einlage
 Bestand am 31. Dezember 2023

651'259.50
 48'728.00
699'987.50

Erneuerungsfonds: 31.12.2022

Illnau, 8. Etappe (Neubau 2011)
 Schmittestrasse 10–22
 Bestand am 1. Januar 2023
 Einlage 2023
 Entnahme div. San Gebäude
 Entnahme San. div. Wohnungen
 Entnahme Neuorg. Einstellhalle
 Entnahme Liftwartung
 Entnahme div. Umgebungsgestaltung
 Bestand am 31. Dezember 2023

1'886'741.45
 214'976.00
 -21'000.00
 -59'000.00
 -95'000.00
 -25'000.00
 -11'000.00
1'890'717.45

Erneuerungsfonds Zusammenfassung:

Bestand am 1. Januar 2023
 Einlage per
 Entnahmen
 Bestand am 31. Dezember 2023

7'948'953.26
 786'314.0
 -355'800.00
8'354'467.36

4.7 Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2023

Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2023

Liegenschaften	Gläubiger	Nominal	Gemäss Bilanz	Pfandstelle	Zinssatz
1. Etappe Ersatzneubau Am Hang, Zürich Überlandstr. 50/52 und Schwamendingenstr. 129	UBS AG ZKB PK Stadt ZH	4'000'000 1'400'000 2'699'000	3'165'000 1'400'000 2'094'000	1. Rang 1. Rang 2. Rang	1.19% bis 30.06.2034 variabel
2. Etappe, Fällanden Bergstrasse 5/7/9	UBS AG PK Stadt ZH	5'000'000 3'060'000	4'085'000 2'523'000	1. Rang 2. Rang	1.75% variabel
3. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 116–118	UBS AG PK Stadt ZH	3'520'000 1'250'000	2'735'000 64'000	1. Rang 3. Rang	1.75% variabel
4. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 120–124	ZKB PK Stadt ZH	4'850'000 1'615'000	3'915'000 215'000	1. Rang 3. Rang	1.37% bis 29.06.2027 variabel
5. Etappe, Zürich Greifenseestrasse 20	Bank Cler PK Stadt ZH	6'340'000 2'100'000	6'340'000 1'701'000	1. Rang 2. Rang	1.27% bis 30.11.2027 variabel
7. Etappe, Dübendorf Birchlenstrasse 39–45	UBS AG PK Stadt ZH	3'100'000 1'700'000	2'510'000 1'513'000	1. Rang 2. Rang	1.75% variabel
8. Etappe, Neubau Station Illnau	UBS AG PK Stadt ZH	16'000'000 6'500'000	13'660'000 5'850'000	1. Rang 2. Rang	1.75% variabel
Total		63'134'000	51'770'000		

Im Jahre 2023 wurden die Hypotheken vertragsgemäss mit Fr. 575'000.00 amortisiert.

Übersicht der langfristigen Verbindlichkeiten der UBS

Produkt	Verfall	Nominal	Fixed Rate	Negativzinsen	Totalkosten (ohne Marge)
Zinsswap UBS	30.06.29	5'000'000.00	0.83%	0.00%	0.83%
Zinsswap UBS	15.09.27	6'000'000.00	0.94%	0.00%	0.94%
Zinsswap UBS	31.12.30	6'000'000.00	1.22%	0.00%	1.22%
Zinsswap UBS	02.02.30	8'000'000.00	0.83%	0.00%	0.83%

**Total zinsgesichert
per 31.12.2023** **25'000'000.00**

**Kredite auf Liborbasis
per 31.12.2023** **1'155'000.00**

Keine Negativzinsen mehr.

4.8 Aufstellung der Gebäudewerte per 31. Dezember 2023

Liegenschaft	Bezugs- jahr	Anz. Objekte	Gebäudeversicherung		Hypotheken		Anlagewert		
			Basis	Vers. Wert 31.12.2023	Gläubiger	Stand 31.12.2023 1. – 3. Rang	per 01.01.2023	Wertverm. Investitionen	per 31.12.2023
1. Etappe, Zürich Schwamedingenstr. 129 + Überlandstr. 50/52	2003	21	789'268	8'918'731	UBS AG Bank ZKB PK Stadt ZH	3'165'000 1'400'000 2'094'000	8'490'000	0	8'490'000
2. Etappe, Fällanden Bergstr. 5/7	1968	7	224'390	2'535'610	UBS AG	4'085'000	1'918'830	0	1'918'830
6. Etappe, Fällanden Bergstr. 9	2004	12	562'000	6'449'267	PK Stadt ZH	2'523'000	8'650'000	0	8'650'000
3. Etappe, Zürich Schwamedingenstr. 116 – 118	1976	32	852'683	9'635'318	UBS AG PK Stadt ZH	2'735'000 64'000	5'660'000	0	5'660'000
4. Etappe, Zürich Schwamedingenstr. 120 – 124	1979	42	1'322'922	14'949'020	ZKB PK Stadt ZH	3'915'000 215'000	8'023'000	0	8'023'000
5. Etappe, Zürich Greifensestr. 20	1999	24	864'880	9'773'144	Bank Cler PK Stadt ZH	6'340'000 1'701'000	10'400'000	0	10'400'000
7. Etappe, Dübendorf Birchlenstr. 39 – 45	2007 Kaufjahr	24	416'666	4'872'781	UBS AG PK Stadt ZH	2'510'000 1'530'000	5'120'000	0	5'120'000
8. Etappe, Illnau Schmittstr. 10 – 22	2011	54	1'902'440	21'497'573	UBS AG PK Stadt ZH	13'660'000 5'850'000	23'089'000	0	23'089'000
Total		216	6'935'249	78'631'444	0	51'770'000	71'350'830	0	71'350'830

4.9 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2023

	2023	2022
Gewinn-/Verlustvortrag	42'313.36	36'720.23
Jahresgewinn 2023 / 2022	13'819.45	44'725.13
	56'132.81	81'445.36
./. Verzinsung Anteilscheinkapital zu brutto 2.00%	34'052.00	34'132.00
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	5'000.00	5'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	17'080.81	42'313.36
	56'132.81	81'445.36

29

Zürich, 4. April 2024

Baugenossenschaft Werdmühle, Zürich

Der Präsident



Th. Zumbrunnen

Der Vizepräsident



Dr. iur. St. Eichenberger

5. Schlusswort

Die Preisentwicklung und die Lohnentwicklung spielen eine entscheidende Rolle im Wirtschaftsleben und beeinflussen massgeblich die finanzielle Situation vieler Menschen. Steigende Preise für Waren und Dienstleistungen können zu Preiserhöhungen führen, die wiederum Auswirkungen auf die Mietzinsen haben können. Vor allem in Ballungszentren wie Zürich ist dieser Effekt besonders spürbar, da die Nachfrage nach Wohnraum hoch ist.

Neben diesen Faktoren prägt auch die Zinsentwicklung die wirtschaftliche Lage. Weiter tragen steigende Energiekosten, steigende Lebenshaltungskosten und steigende Krankenkassenprämien dazu bei, dass Haushalte mit zusätzlichen Belastungen konfrontiert sind. Diese Entwicklungen können dazu führen, dass das verfügbare Einkommen der Menschen sinkt und die finanzielle Situation zunehmend herausfordernder wird.

Unsere Mietzinsen berechnen sich nach der Kostenmiete der Stadt Zürich. Die Kalkulation untersteht der Kontrolle des Büros für Wohnbauförderung der Stadt Zürich. Wesentliche Faktoren für die Mietzinsberechnung sind die Anlagekosten, der Gebäudeversicherungswert, der Referenzzinssatz und die von der Aufsichtsbehörde vorgegebene Betriebsquote. Daraus ergibt sich der maximal mögliche Mietzins pro Siedlung.

Wir, also der Vorstand der Baugenossenschaft Werdmühle und die Verwaltung Burgring ZüriOberland AG, sind uns der Verantwortung bei der Mietzinsgestaltung bewusst. Um die laufenden Kosten für die Finanzierung und den Betrieb decken zu können, sind wir aber gezwungen, die Mieten etwas anzupassen. Wir schöpfen aber nicht das Maximum aus und tragen so zur finanziellen Entlastung unserer Mieter:innen bei.

Wir freuen uns, Sie am 13. Juni 2024 an der diesjährigen Generalversammlung im Hallenstadion Zürich-Oerlikon begrüßen zu können und auf den gemeinsamen Austausch bei einem feinen Abendessen.



Thomas Zumbrennen
Präsident

Notizen

Notizen

Notizen




BGW

Baugenossenschaft Werdmühle

Überlandstrasse 52

8051 Zürich

Telefon 044 321 59 00

Internet www.bg-werdmuehle.ch

E-Mail info@bg-werdmuehle.ch

IBAN CH85 0900 0000 8003 5095 1

Büro-Öffnungszeiten

Nach telefonischer Vereinbarung