



Baugenossenschaft Werdmühle

Geschäftsbericht 2014

Impressum

Redaktion: Vorstand BGW

Gestaltung/Layout: Kalt Medien AG

Auflage: 400 Exemplare

Inhalt

	Seite
1. Generalversammlung 2014	5
2. Tätigkeitsbericht des Vorstandes 2014	8
3. Organe der Genossenschaft	13
4. Mieterangelegenheiten	15
5. Kassawesen und Finanzen	16
6. Bericht der Revisionsstelle	25
7. Erläuterungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung	26
8. Technisches und Gebäudeunterhalt	30
9. Schlusswort	31

1. Generalversammlung 2014

Die 67. Ordentliche Generalversammlung der Baugenossenschaft Werdmühle (BGW) wurde am 14. Juni 2014 im Hallenstadion in Zürich-Oerlikon durchgeführt.

Es gingen 62 Anmeldungen ein, davon sind 59 GenossenschaftlerInnen stimmberechtigt. Abgemeldet haben sich 17 GenossenschaftlerInnen. Das absolute Mehr betrug 30 Stimmen, die 2/3 Mehrheit lag bei 40 Stimmen.

Der Versand der Einladungen erfolgte ordnungsgemäss. Es gingen keine schriftlichen Einträge ein.

Der Vize-Präsident, Thomas Zumbrunnen, eröffnete um 18.00 Uhr nach der Einleitung den formellen Teil der Generalversammlung. Er begrüßte die Genossenschaftler und Genossenschaftlerinnen sowie die anwesenden Gäste:

- Herr Peter Mosimann, AUFID Treuhand & Revisions AG, Uitikon
- Herr Hans-Ueli Züllig, Coop Bank, Zürich
- Herr Jakob Kern (Ehrenmitglied)
- Herr Hans Wirz (Präsident), Wohnbaugenossenschaft Sandhof, Wädenswil

Das Protokoll wird durch Barbara Marino, Aktuarin, erstellt.

Traktanden

1. **Wahl der StimmzählerInnen und ProtokollprüferInnen**
2. **Protokoll der 67. Ordentlichen Generalversammlung vom 15. Juni 2013**
3. **Abnahme des Geschäftsberichts 2013**
4. **Abnahme der Jahresrechnung 2013**
5. **Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle und Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages und Verzinsung des Anteilkapitals**
6. **Entlastung des Vorstandes**
7. **Wahlen**
8. **Station Illnau**
9. **Umbau Schwamendingenstrasse 120 – 124**
10. **Diverses**
11. **68. Ordentliche Generalversammlung**

1. Wahl der StimmzählerInnen und ProtokollprüferInnen

Einstimmig als Stimmzähler wird gewählt:

- Frau Monika Schmidli

Einstimmig als Protokollprüfer wird gewählt:

- Herr Benno Ruckstuhl

2. Das Protokoll der 66. Ordentlichen Generalversammlung vom 15. Juni 2013

Das Protokoll der 66. Ordentlichen Generalversammlung wurde durch den Protokollprüfer Herr Gabriel Brandenburg geprüft, gutgeheissen und anschliessend durch die GV einstimmig genehmigt.

3. Abnahme des Jahresberichts 2013

Zum Jahresbericht 2013 wurden keine Fragen gestellt. Die Annahme des Jahresberichtes wird durch die GV einstimmig genehmigt.

4. Abnahme der Jahresrechnung 2013

Abnahme der Betriebsrechnung und Bilanz 2013 und Entlastung des Vorstandes. Die Abnahme der Betriebsrechnung und Bilanz 2013 sowie die Entlastung des Vorstandes werden durch die GV einstimmig genehmigt.

5. Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle und Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages und Verzinsung des Anteilkapitals

Bericht der Revisionsstelle

Es wurden keine Fragen an Herrn Thomas Lörtscher oder an die Revisionsstelle gestellt.

Beschlussfassung über die Festlegung der Verzinsung des Anteilkapitals.

Der Vorstand stellt den Antrag, das Anteilscheinkapital zu 2.5 % zu verzinsen. Der Antrag wird durch die GV einstimmig genehmigt.

6. Entlastung des Vorstandes

Die Entlastung wird durch die GV einstimmig genehmigt.

7. Wahlen

Vorstandsmitglied

Stefan Eichenberger wird als Vorstandsmitglied einstimmig gewählt.

Revisionsstelle

AUFID Treuhand & Revisions AG, Uitikon, vertreten durch Herr Peter Mosimann, wird als Revisionsstelle einstimmig gewählt.

8. Station Illnau

Herr Peter, Baumanagement, nimmt die Bauabrechnung ab, damit der Mietzins festgelegt werden kann. Einige Baustellen sind noch bis anhin offen.

9. Umbau an der Schwamendingenstrasse 120 – 124

Der Umbau an der Schwamendingenstrasse 120 – 124 läuft soweit gut. Es gab keine Unfälle auf der Baustelle. Der Umbau beinhaltet: Leitungen und Wasseranschluss im Keller, Küche, Bad, Waschküche.

Mietzinsanpassung von CHF 100.–/Monat erfolgt per 01.10.2015.

10. Diverses

Mieterinnen- und Mieterinformation

Siona Lörtscher ist die Vertretung für Jessica Gonzales, welche im Mutterschaftsurlaub ist. Danach wird Frau Gonzales wieder für die BGW tätig sein.

Jahresprogramm

Brunch

Am 23. August 2014 wird der Brunch erneut an der Greifenseestrasse stattfinden. Ingrid Mattews schlägt vor, dass die Genossenschafter ein OK-Team bilden und den nächsten Anlass gemeinsam organisieren, statt dass es der Vorstand macht.

Wohnbesichtigung

Wohnbesichtigung der Birchlenstasse 39–45, Dübendorf, findet im Oktober 2014 statt.

11. 68. Ordentliche Generalversammlung

Die kommende 68. Generalversammlung wird am 13. Juni 2015 im Hallenstadion, Zürich-Oerlikon stattfinden.

Herr Thomas Zumbrunnen bedankt sich bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschafter für ihr Kommen und ihr Vertrauen. Ebenfalls dankt er den Revisoren für ihren Einsatz.

Schluss der offiziellen GV um 18.25 Uhr

2. Tätigkeitsbericht des Vorstandes 2014

Geschäftstätigkeit

Im Geschäftsjahr traf sich der Vorstand zu 8 ordentlichen Sitzungen (Nr. 368 bis Nr. 375).

8

Vermietung

Die Kündigungen waren wiederum im ähnlichen Rahmen wie in den Vorjahren. Die Wohnungen konnten in der Regel lückenlos weitervermietet werden. Durch die weiterhin angespannte Lage auf dem Zürcher Wohnungsmarkt sind die Wohnungen nach wie vor äusserst begehrt.

Reparatur und Unterhalt

Im vergangenen Jahr hatten wir folgenden Schwerpunkt:

Schwamendingenstrasse, Zürich

Die Sanierung von Küchen und Bad, der Strangerneuerungen und der Heizungsanpassungen an der Schwamendingenstrasse 120 – 124 konnte Termingerecht beendet werden. Auch die Kosten hatten wir gut im Griff und konnten sogar unter Budget abschliessen. Wir bedanken uns bei den GenossenschaftlerInnen für das Verständnis und das Arrangieren während des Umbaus.

Für nächstes Jahr stehen folgende Unterhaltsarbeiten an:

Bergstrasse, Fällanden

Aufnahme der Schäden bei Decken und Wänden im UG Innenbereich und dem Liftvorplatz. Probleme bei der Waschküchenentwässerung, Metallkonstruktion neu streichen, Ersatz der Holzroste, Eingangstüren instand stellen, Flachdachsanierung.

Erlenweg, Hombrechtikon

Isolation vom Dach

Birchlenstrasse, Dübendorf

Fassadensanierung an Giebelseiten

Finanzen

Die Zahlungsmoral der GenossenschaftlerInnen war, von einigen Ausnahmen abgesehen, wiederum gut. Die wenigen Ausnahmen verursachen aber immer einen unverhältnismässig grossen administrativen Aufwand. Der Vorstand der BGW hat grundsätzlich dafür Verständnis, dass besondere Lebensumstände zu finanziellen Engpässen führen können. Allerdings haben wir wenig Verständnis dafür, wenn Mieten systematisch zu spät oder erst nach erfolgten Mahnungen bezahlt werden.

Illnau

Wir haben mit der Pensionskasse der PK der SADA AG gemeinsam die Überbauung Station Illnau realisiert. Die Überbauung beinhaltet 3 Häuser mit Wohn- und Geschäftsräumen, eine Tiefgarage sowie Grünfläche.

Wir haben für die Erstellung der Überbauung Station Illnau eine rechtlich anspruchsvolle Lösung gewählt. Wie sich im Nachhinein herausstellt, wurde dabei zu wenig berücksichtigt, dass zwischen den Gesellschaftern Differenzen entstehen können. Die notwendigen Informationen fehlen vielfach oder können nur mit grossem Aufwand beschafft werden. Erschwerend wirkt sich dabei aus, dass inzwischen die mit der Bauherrenvertretung beauftragte Kummer Baumanagement GmbH ihre Geschäftstätigkeit faktisch eingestellt hat und über die Generalunternehmerin, die Arigon Generalunternehmung AG, anfangs 2015 der Konkurs eröffnet wurde.

Bis heute noch nicht behoben ist der bei der Arigon Generalunternehmung AG rechtzeitig gerügte Mangel in der Tiefgarage, in der sich bei starken Regenfällen Wasser sammelt. Ebenso bestehen verschiedene weitere Mängel an unserer Liegenschaft, welche erst nach der zweijährigen Rügefrist entdeckt und als verdeckte Mängel im Sinne der SIA Norm 118 gerügt wurden.

Zwischen der BGW und der PK der SADA AG bestehen Unstimmigkeiten darüber, wie viel zwischen den Gesellschaftern noch auszugleichen ist. Wir präsentierten der PK der SADA AG eine in unserem Auftrag erstellte Abrechnung vom zwischenzeitlich verstorbenen Architekten Armin Süess, die einen auszugleichenden Saldo von CHF 918'784.99 zugunsten der BGW auswies. Die PK der SADA AG wies die Abrechnung zurück und erklärte, die BGW schulde ihrerseits eine Ausgleichszahlung von CHF 650'000.–.

Wir einigten uns darauf, eine neutrale Bauabrechnung durch die KPMG AG erstellen zu lassen. Deren Ausarbeitung nahm insbesondere wegen Verzögerungen seitens der PK der SADA AG einige Zeit in Anspruch. Sie wurde den Parteien schliesslich am 23. Mai 2013 zugestellt. Anschliessend teilte die von der BGW neu beauftragte Peter + Partner Baumanagement AG die einzelnen Positionen auf die jeweiligen Kostenträger (BGW, PK der SADA, Tiefgarage, Umgebung und Drittkosten) auf. Die Aufteilung ergab ein Saldo von CHF 572'348.50, der von der PK der SADA AG an die BGW auszugleichen wäre. Dies ohne Berücksichtigung der Mehrwertsteuer sowie weiterer unklarer Punkte.

Offene interne Punkte zwischen der BGW und der PK der SADA AG

Die Peter + Partner Baumanagement AG hat die einzelnen Rechnungen der Bauherrengesellschaft gemäss Kostenschlüssel auf die einzelnen Kostenträger (BGW, PK der SADA AG, Tiefgarage, Umgebung, Drittkosten) verteilt. Gemäss dieser Abklärung hat die BGW – ohne Berücksichtigung der Mehrwertsteuer und weiterer noch offener Punkte – CHF 572'348.50 mehr geleistet, als sie aufgrund des Kostenschlüssels verpflichtet war.

Noch nicht behobene Baumängel

Tiefgarage

Bei starken Regen- oder Schneefällen bilden sich in der Tiefgarage der Überbauung grosse Wasseransammlungen. Der Mangel wurde der Arigon innerhalb der zweijährigen Rügefrist verschiedentlich von der BGW gerügt.

Es wurde festgestellt, dass sich einzelne Lichtschächte bei unserem Gebäude bei starkem Niederschlag mit Wasser füllen und das Wasser anschliessend über die Lüftungsrohre in die Tiefgarage läuft. Dieser Umstand wurde der Arigon Generalunternehmung AG und den Guignard & Saner Architekten sowie der Caltronic GmbH gemeldet und als verdeckten Mangel gerügt.

Anlässlich eines Kontrollrundgangs der Peter + Partner Baumanagement AG mit einem Vertreter der Arigon Generalunternehmung AG im Juli 2014 wurde festgestellt, dass eine Blechverkleidung respektive eine Abdeckung der Lüftungsleitungen beim Treppenlauf des Fluchtwegs aus der Tiefgarage fehlt und dadurch Wasser in die Tiefgarage gelangt. Durch die Wassereintritte wurden teilweise die Türen in der Tiefgarage verzogen. Zudem läuft offenbar Wasser von unserer Tiefgarage in die Tiefgarage des Restaurants Frieden.

Fehlerhafte Wärmeleistung der Heizanlage?

Aufgrund von Beanstandungen von Mietern liessen wir von der Klimawandler GmbH eine Expertise über die Heizungsanlage erstellen. Die Expertise vom 4. April 2013 empfahl, verschiedene Einstellungen der Heizung zu überprüfen respektive fehlerhafte Einstellungen zu korrigieren und anschliessend anhand von Aufzeichnungen über das weitere Vorgehen (notfalls Installation von Lüfterheizern) zu entscheiden. Die Expertise wurde an die Arigon Generalunternehmung AG und die Caltronic GmbH als Heizungsplanerin versandt und die darin festgestellten Mängel gerügt. Beide verneinten ihre Verantwortung für eine Mängelbehebung.

Ungenügende Schalldämmung der Wohnungstüren

Aufgrund Mängelanzeigen von Mietern liessen wir Messungen der Schalldämmung bei den Wohnungstüren durchführen. Die Messung ergab, dass die Vor-

gaben betreffend Schalldämmung nicht eingehalten wurden. Dies wurde der Arigon Generalunternehmung AG mit Schreiben vom 23. Oktober 2013 als verdeckter Mangel gerügt.

Weiteres Vorgehen

Kontaktaufnahme mit den Subunternehmern

Aufgrund des Konkurses der Arigon Generalunternehmung AG ist es rechtlich schwer geworden, eine Behebung der noch bestehenden Mängel am Bauwerk durchzusetzen. Im besten Fall erhält die Bauherrengesellschaft eine Dividende für die geltend gemachten Minderungen ausbezahlt. Selbst wenn sie sich die Mängelrechte abtreten lässt, stehen diese mit grosser Wahrscheinlichkeit kurz vor der Verjährung oder sind bereits verjährt.

Behebung kleinerer Mängel (vorläufig) auf eigene Rechnung

Wir konnte bezüglich der mangelhaften Wohnungstüren durch direkten Kontakt mit dem Subunternehmer einen Erfolg verbuchen: Die Isele AG erklärte sich zur Mängelbehebung bereit, obwohl sie sich rechtlich wohl hätte davor drücken können. Es erscheint sinnvoll, die Peter + Partner Baumanagement AG auch mit der Kontaktaufnahme weiterer Subunternehmer, insbesondere denjenigen der Tiefgarage und bei Meier + Kopp (Brandschutzklappen), zu beauftragen.

Die Abdeckung des Lüftungsschacht und das fehlende Abdeckungsblech beim Fluchtweg aus der Tiefgarage, unabhängig von einer späteren Kostenübernahme respektive Kostenteilung, wurde in der Zwischenzeit in Auftrag gegeben.

Mediation beim Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz Regionalverband Zürich

Wir haben uns mit der Aufbereitung der Buchhaltung durch die KPMG, der Zuordnung der Kosten gemäss Kostenschlüssel durch die Peter + Partner Baumanagement AG unseren Standpunkt gegenüber der PK der SADA solide abgestützt. Trotz dieser Vorbereitungen bestehen – unabhängig vom gewählten rechtlichen Vorgehen – prozessuale Risiken, die aufgrund des Streitwerts von rund CHF 580'000.– zuzüglich MWST beträchtliche Kostenfolgen nach sich ziehen können. Die Prozessentschädigung der Gegenseite bei diesem Streitwert beträgt zwischen CHF 25'000.– und CHF 50'000.– zuzüglich MWST; die Gerichtsgebühr beläuft sich auf mindestens CHF 22'350.–.

Der Schlichtungsversuch durch den Verband bietet die Möglichkeit, unter Mitwirkung einer unabhängigen Drittperson, mit geringem Zusatzaufwand und damit geringen Zusatzkosten eine rasche vollständige Einigung mit der PK der SADA zu erzielen. Allenfalls fallen dafür Kosten beim Verband an, und falls der Schlicht-

tungsversuch scheitert, vergrössert sich der Zeitverlust. In Abwägung der Risiken und Chancen erscheint die Mediation aber auf jeden Fall empfehlenswert.

Bauprojekte

Vorläufig werden keine neuen Bauprojekte geprüft.

Aktivitäten

Der Brunch wurde im 2014 wieder an der Greifenseestrasse in Zürich durchgeführt. Es freut uns, dass zahlreiche GenossenschafterInnen sich zum Brunch getroffen haben. Besonderen Dank an Ingrid Matthews und ihren Helferinnen und Helfer.

3. Organe der Genossenschaft

Vorstand Geschäftsjahr 2014

Präsident Vermietung und Techn. Unterhalt	Rolf Zintzmeyer Schwamendingenstrasse 116 8051 Zürich	044 321 59 00 info@bg-werdmuehle.ch
Vizepräsident Bauten	Thomas Zumbrunnen Schwamendingenstrasse 118 8051 Zürich	079 703 62 46 t.zumbrunnen@bluewin.ch
Kassier / Finanzen	Thomas Lörtscher Seestrasse 35a 8820 Wädenswil	043 534 05 89 bgd.lörtscher@hispeed.ch
Aktuarin	Barbara Marino Überlandstrasse 50	bgw-marino@hotmail.com
Beisitzerin	Ingrid Matthews Greifenseestrasse 20 8050 Zürich	044 310 13 54 imatthews@hispeed.ch
	Gisela Paraiso Erlenweg 4 8634 Hombrechtikon	055 244 23 14
	Stefan Eichenberger Schmittestrasse 10 8308 Illnau	eichenberger@jlje.ch
Städt. Vertreterin	Beatrice Leuenberger beatce.leuenberger@zuerich.ch	
Revisionsstelle	Aufid Treuhand & Revisions AG Zürcherstrasse 87 8142 Uitikon	

Unterhalt / Hauswart

Zürich	Ramadan Bedzeti Schwamendingenstrasse 120 8051 Zürich	076 379 59 00
Dübendorf	Nuhi Arllati Zipartenstrasse 51 8600 Dübendorf	079 474 49 55
Illnau	Martin Kofel Schmiedgasse 8 8307 Ottikon	079 469 77 47
Hombrechtikon	Irene Weber Erlenweg 4 8634 Hombrechtikon	

4. Mieterangelegenheiten

Mitgliederbewegung

Bestand am 01.01.2014	233
Austritte	12
Eintritte	23
Bestand am 31.12.2014	244

Zusammensetzung GenossenschafferInnen

Wohnungen	221
Loft	1
Büro	1
Auswärtige	20

5. Kassawesen und Finanzen

Allgemeine Übersicht

Auf den folgenden Seiten finden Sie alle Detailzahlen zu unserer Betriebsrechnung. Sie gibt wiederum einen direkten Vergleich zum vorgängigen Jahr.

16

Inhalt der Betriebsrechnung (Zahlen per 31.12.2014)	Seite
5.1 Bilanz	17
5.2 Erfolgsrechnung	18
5.3 Fonds und Abschreibungen	19
5.4 Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten	22
5.5 Aufstellung der Gebäudewerte	23
5.6 Antrag des Vorstandes auf Verwendung des Reinertrages	24
6. Bericht der Revisionsstelle	25
7. Erläuterungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung	26

5.1 Bilanz per 31. Dezember 2014

AKTIVEN	31.12.2014	31.12.2013
Flüssige Mittel	722'390.03	1'287'441.23
Wertschriften	12'000.00	12'000.00
Andere kurzfristige Forderungen	76'138.68	133'378.13
Aktive Rechnungsabgrenzung	112'824.15	117'659.60
Umlaufvermögen	923'352.86	1'550'478.96
Liegenschaften eigene brutto	35'984'000.00	35'984'000.00
Liegenschaften Baurecht brutto	13'143'000.00	11'650'000.00
Mobilien	1.00	1.00
Nicht abgerechnete Bauten Illnau	23'206'808.95	23'206'808.95
Nicht abgerechnete Bauten Schwamdendingenstr. 120 – 124	–	32'400.00
Anlagevermögen	72'333'809.95	70'873'209.95
TOTAL AKTIVEN	73'257'162.81	72'423'688.91
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	189'783.60	97'205.59
Vorausbezahlte Mietzinsen	199'093.00	189'625.00
Passive Rechnungsabgrenzung	136'414.50	129'989.50
Kurzfristige Rückstellungen	130'573.50	27'924.55
Kurzfristiges Fremdkapital	655'864.60	444'744.64
Hypotheken	58'280'000.00	57'416'000.00
Darlehenskasse	2'816'488.15	2'630'283.85
Mieter-Depots	15'145.40	21'445.90
Erneuerungsfonds	5'297'642.50	6'076'632.50
Heimfallfonds	1'247'720.00	1'207'520.00
Amortisation/Wertberichtigung	2'657'384.00	2'448'114.00
Langfristiges Fremdkapital	70'314'380.05	69'799'996.25
Genossenschaftskapital	1'698'240.00	1'593'650.00
Gesetzliche Reserven	257'000.00	257'000.00
Freie Reserven	229'000.00	229'000.00
Mietzinsausfallfonds	60'000.00	60'000.00
Vortrag vom Vorjahr	1'743.22	3'228.23
Jahresergebnis	40'934.94	36'069.79
Total Eigenkapital	2'286'918.16	2'178'948.02
TOTAL PASSIVEN	73'257'162.81	72'423'688.91

5.2 Erfolgsrechnung 2014

18

	1.1.14 – 31.12.14	1.1.13 – 31.12.13
Mietzinseinnahmen	3'800'082.10	3'789'216.60
Aufnahmegebühren/Übrige Erträge	1'800.00	1'900.00
Liegenschaftenertrag	3'801'882.10	3'791'116.60
Hypothekarzinsen	-1'109'106.22	-1'219'555.29
Baurechtszinsen	-224'248.30	-228'820.75
Zinsen Darlehenskasse	-54'688.75	-63'943.55
Zinsen Mieterdepots	-149.80	-212.35
Unterhalt und Reparaturen	-847'131.18	-828'920.95
Grossreparaturen/Erneuerungen	-1'493'000.00	-158'000.00
Versicherungen	-39'738.85	-41'596.40
Strom allgemein	-45'034.79	-39'267.40
Wasser	-46'726.35	-46'121.65
Abwasser/Meteorwasser	-63'002.05	-74'428.25
Kehricht	-26'183.00	-29'713.05
Salär Verwaltungsangestellte	-65'882.00	-66'300.00
Liegenschaftenaufwand	-4'014'891.29	-2'796'879.64
ERGEBNIS LIEGENSCHAFTENRECHNUNG VOR FONDSEINLAGEN UND -ENTNAHMEN	-213'009.19	994'236.96
Einlage Erneuerungsfonds	-714'010.00	-714'010.00
Einlage Heimfallfonds	-65'800.00	-58'250.00
Einlage Amortisation/Werberichtigung	-183'670.00	-183'670.00
Entnahme Erneuerungsfonds	1'493'000.00	158'000.00
Fondseinlagen und -entnahmen	529'520.00	-797'930.00
ERGEBNIS LIEGENSCHAFTENRECHNUNG	316'510.81	196'306.96
Vorstandsentschädigung	-74'980.00	-74'980.00
Revisionsstelle	-7'063.20	-7'300.80
Generalversammlung/Veranstaltungen	-10'082.20	-12'198.65
Verbandsbeiträge	-5'941.00	-3'691.00
Anwalts-/Gerichtskosten Illnau	-100'000.00	-
Buchhaltungskosten	-22'870.00	-
Übriger Verwaltungsaufwand	-43'639.25	-48'974.70
Büro- und Verwaltungskosten	-264'575.65	-147'145.15
ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN	51'935.16	49'161.81
Finanzertrag	280.60	688.95
Finanzaufwand	-980.82	-416.97
Finanzerfolg	-700.22	271.98
ERGEBNIS VOR STEUERN	51'234.94	49'433.79
Kapital- und Ertragssteuern	-10'300.00	-13'364.00
Steuern	-10'300.00	-13'364.00
JAHRESERGEBNIS	40'934.94	36'069.79

5.3 Fonds und Abschreibungen

Amortisationskontis:

Zürich, 1. Etappe (Ersatzneubau Am Hang 2003)
Überlandstr. 50/52 und Schwamendingenstr. 129
Bestand 1. Januar 2014
Einlage 2014
Bestand am 31. Dezember 2014

Fr. 360'825.00
Fr. 42'450.00
Fr. 403'275.00

Fällanden, 2. Etappe
Bergstr. 5/7
Bestand am 1. Januar 2014
Einlage 2014
Bestand am 31. Dezember 2014

Fr. 238'502.00
Fr. 6'420.00
Fr. 244'922.00

Zürich, 3. Etappe
Schwamendingenstr. 116/118
Bestand am 1. Januar 2014
Einlage 2014
Bestand am 31. Dezember 2014

Fr. 856'537.00
Fr. 28'300.00
Fr. 884'837.00

Zürich, 5. Etappe (Neubau 1999)
Greifenseestrasse 20, Tramstrasse 85
Bestand 1. Januar 2014
Einlage 2014
Bestand am 31. Dezember 2014

Fr. 442'000.00
Fr. 52'000.00
Fr. 494'000.00

Fällanden, 6. Etappe (Neubau 2004)
Bergstr. 9
Bestand 1. Januar 2014
Einlage 2014
Bestand am 31. Dezember 2014

Fr. 389'250.00
Fr. 43'250.00
Fr. 432'250.00

Hombrechtikon, 9. Etappe (Fusion 2010)
Erlenweg 4
Bestand 1. Januar 2014
Einlage 2014
Bestand am 31. Dezember 2014

Fr. 161'000.00
Fr. 11'250.00
Fr. 172'250.00

Heimfallkonto:

Zürich, 4. Etappe
Schwamendingenstr. 120 – 124
Bestand am 1. Januar 2014
Einlage 2014
Bestand am 31. Dezember 2014

Fr. 1'041'120.00
Fr. 40'200.00
Fr. 1'081'320.00

Dübendorf, 7. Etappe
Birchlenstrasse 39 – 45
Bestand 1. Januar 2014
Einlage 2014
Bestand am 31. Dezember 2014

Fr. 166'400.00
Fr. 25'600.00
Fr. 192'000.00

Station Illnau, 8. Etappe (Neubau 2011)
Einlagen in den Heimfall erfolgen ab dem 11. Jahr nach Erstellung.

Amortisations-/Heimfallkontis Zusammenfassung:

Bestand am 1. Januar 2014
 Einlage per 2014
 Bestand am 31. Dezember 2014

Fr. 3'655'634.00
 Fr. 249'470.00
Fr. 3'905'104.00

Erneuerungsfonds:

Zürich, 1. Etappe (Ersatzneubau Am Hang 2003)
 Ueberlandstr. 50/52 und Schwamendingenstr. 129

Bestand am 1. Januar 2014
 Einlage 2014
 Bestand am 31. Dezember 2014

Fr. 735'925.00
 Fr. 79'650.00
Fr. 815'575.00

Fällanden, 2. Etappe

Bergstr. 5/7

Bestand am 1. Januar 2014

Einlage 2014

Bestand am 31. Dezember 2014

Fr. 216'590.00
 Fr. 18'450.00
Fr. 235'040.00

Zürich, 3. + 4. Etappe

Schwamendingenstr. 116 – 124

Bestand am 1. Januar 2014

Einlage 2014

Entnahme für Innensanierung S120 – 124

Bestand am 31. Dezember 2014

Fr. 2'669'142.50
 Fr. 221'390.00
 ./ Fr. 1'493'000.00
Fr. 1'397'532.50

Zürich, 5. Etappe (Neubau 1999)

Greifenseestrasse 20, Tramstrasse 85

Bestand am 1. Januar 2014

Einlage 2014

Bestand am 31. Dezember 2014

Fr. 958'878.50
 Fr. 88'650.00
Fr. 1'047'528.50

Fällanden, 6. Etappe (Neubau 2004)

Bergstr. 9

Bestand am 1. Januar 2014

Einlage 2014

Bestand am 31. Dezember 2014

Fr. 494'310.00
 Fr. 57'610.00
Fr. 551'920.00

Dübendorf, 7. Etappe

Birchlenstrasse 39 – 45

Bestand 1. Januar 2014

Einlage 2014

Bestand am 31. Dezember 2014

Fr. 271'384.50
 Fr. 42'710.00
Fr. 314'094.50

Illnau, 8. Etappe (Neubau 2011)

Schmittestrasse 10 bis 22

Bestand 1. Januar 2014

Einlage 2014

Bestand am 31. Dezember 2014

Fr. 566'850.00
 Fr. 188'950.00
Fr. 755'800.00

Hombrechtikon, 9. Etappe (Fusion 2010)

Erlenweg 4

Bestand 1. Januar 2014

Einlage 2014

Bestand am 31. Dezember 2014

Fr. 163'552.00
 Fr. 16'600.00
Fr. 180'152.00

Erneuerungsfonds Zusammenfassung:

Bestanden am 1. Januar 2014	Fr.	6'076'632.50
Einlagen per 2014	Fr.	714'010.00
Entnahme Erneuerungsfonds 2014	./ Fr.	1'493'000.00
Bestand am 31. Dezember 2014	Fr.	5'297'642.50

Mietzinsausfall-Fonds:

Bestand am 1. Januar 2014	Fr.	60'000.00
Einlagen per 2014	Fr.	0.00
Bestand am 31. Dezember 2014	Fr.	60'000.00

Rückstellung Steuern

Bestand am 1. Januar 2014	Fr.	27'924.55
Veränderungen per 2014	./ Fr.	7'651.05
Rückstellung Steuern für 2014	Fr.	10'300.00
Bestand am 31. Dezember 2014	Fr.	30'573.50

Rückstellung Anwalts-/Gerichtskosten Illnau:

Bestand am 1. Januar 2014	Fr.	0.00
Rückstellung per 2014	Fr.	100'000.00
Bestand am 31. Dezember 2014	Fr.	100'000.00

Rückstellungen Zusammenfassung:

Bestand am 1. Januar 2014	Fr.	27'924.55
Veränderungen per 2014	./ Fr.	7'651.05
Rückstellung per 2014	Fr.	110'300.00
Bestand am 31. Dezember 2014	Fr.	130'573.50

Abschreibungen Mobiliar

Bestand am 1. Januar 2013	Fr.	1.00
Abschreibungen per 2013	Fr.	0.00
Bestand am 31. Dezember 2013	Fr.	1.00

Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2014

Liegenschaften	Gläubiger	Nominal	Gemäss Bilanz	Pfandstelle	Zinssatz	
1. Etappe Ersatzneubau Am Hang, Zürich Überlandstr. 50/52 und Schwamendingenstr. 129	UBS AG UBS AG Bank Coop PK Stadt ZH	4'000'000 1'400'000 2'699'000	2'825'000 855'000 1'400'000 2'537'000	1. Rang 1. Rang 1. Rang 2. Rang	3.65% 2.04% 1.66% 1.75%	bis 30.04.2015 bis 30.06.2015 bis 30.06.2020 variabel
2. Etappe, Fällanden Bergstrasse 5/7	UBS AG UBS AG	5'000'000	2'805'000 1'795'000	1. Rang 1. Rang	2.04% 1.54%	bis 30.06.2015 bis 02.11.2022
6. Etappe, Neubau Seeblick, Fällanden Bergstrasse 9	PK Stadt ZH	3'060'000	2'784'000	2. Rang	1.75%	variabel
3. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 116 – 118	UBS AG PK Stadt ZH	3'520'000 1'250'000	3'240'000 318'000	1. Rang 3. Rang	1.54% 1.75%	bis 02.11.2022 variabel
4. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 120 – 124	UBS AG UBS AG PK Stadt ZH	4'850'000 1'615'000	2'965'000 1'505'000 505'000	1. Rang 1. Rang 3. Rang	1.54% 2.25% 1.75%	bis 02.11.2022 bis 14.06.2017 variabel
5. Etappe, Zürich Greifenseestrasse 20	Bank Coop PK Stadt ZH	6'340'000 2'100'000	6'340'000 1'890'000	1. Rang 2. Rang	1.74% 1.75%	bis 30.11.2018 variabel
7. Etappe, Dübendorf Birchlienstrasse 39 – 45	UBS AG PK Stadt ZH	3'100'000 1'700'000	2'855'000 1'666'000	1. Rang 2. Rang	0.77% 1.75%	fester Vorschuss variabel
8. Etappe, Neubau Station Illnau	UBS AG UBS AG UBS AG UBS AG PK Stadt ZH	16'000'000	2'730'000 6'000'000 5'000'000 1'000'000 6'435'000	1. Rang 1. Rang 1. Rang 1. Rang 2. Rang	2.25% 1.69% 1.51% 0.76% 1.75%	bis 14.06.2017 bis 15.09.2021 bis 15.09.2020 fester Vorschuss variabel
9. Etappe, Hombrechtikon Erlenweg 4 (Fusion 2010)	Bank Coop	1'500'000	830'000	1. Rang	2.42%	bis 30.11.2016
Total		64'634'000	58'280'000			

Im Jahre 2014 wurden die Hypotheken vertragsgemäss mit Fr. 536'000.00 amortisiert. Für die Sanierung Schwamendingenstrasse 120 – 124, 8051 Zürich, wurde die entsprechende Hypothek um Fr. 1'400'000 erhöht.

5.5 Aufstellungen der Gebäudewerte per 31.12.2014

Liegenschaft	Bezugs- jahr	Anz. Objekte	Gebäudeversicherung		Hypotheken		Anlagewert		
			Basis	Vers. Wert 31.12.2014	Gläubiger	Stand 31.12.2014 1. – 3. Rang	per 01.01.2014	Wertverm. Investitionen	per 31.12.2014
1. Etappe, am Hang Überlandstrasse 50/52 Schwamendingenstrasse 129	2003	21	777'000	7'964'200	UBS AG Bank Coop PK Stadt ZH	3'680'000 1'400'000 2'537'000	8'490'000	0	8'490'000
2. Etappe, Fällanden Bergstrasse 5/7	1968	7	180'000	1'845'000	UBS AG	4'600'000	1'284'000	0	1'284'000
6. Etappe, Seeblick, Fällanden Bergstrasse 9	2004	12	562'000	5'760'000	PK Stadt ZH	2'784'000	8'650'000	0	8'650'000
3. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 116 – 118	1976	32	831'000	8'740'000	UBS AG PK Stadt ZH	3'240'000 318'000	5'660'000	0	5'660'000
4. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 120 – 124	1979	42	1'307'000	13'399'000	UBS AG PK Stadt ZH	4'470'000 505'000	6'530'000	1'493'000	8'023'000
5. Etappe, Zürich Greifenseestrasse 20	1999	24	861'000	8'865'000	Bank Coop PK Stadt ZH	6'340'000 1'890'000	10'400'000	0	10'400'000
7. Etappe, Dübendorf Birchlenstr. 39 – 45 (Kauf 2007)	2007	24	386'950	4'270'800	UBS AG PK Stadt ZH	2'855'000 1'666'000	5'120'000	0	5'120'000
8. Etappe, Station, Illnau Schmittestr. 10 – 22 (Bauberechnung offen)	2011	54	1'843'400	18'895'000	UBS AG PK Stadt ZH	14'730'000 6'435'000	0	0	0
9. Etappe, Hombrechtikon Erlenweg 4, (Fusion 2010)	2010	9	161'000	1'650'300	Bank Coop	830'000	1'500'000	0	1'500'000
Total		225	6'909'350	71'389'800		58'280'000	47'634'000	1'493'000	49'127'000

5.6 Antrag des Vorstandes auf Verwendung des Reinertrages

24

Antrag des Vorstandes

Gewinnvortrag per 1.1.2014

Fr. 1'743.22

Jahresgewinn 2014

Fr. 40'934.94

Fr. 42'678.16

./. Verzinsung Anteilscheinkapital zu brutto 2.00 %

Fr. 32'114.60

./. Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve

Fr. 5'000.00

Vortrag auf neue Rechnung per 1.1.2015

Fr. 5'563.56

Zürich, im März 2015

Baugenossenschaft Werdmühle, Zürich

Der Vizepräsident



Th. Zumbrunnen

Der Kassier



Th. Lörtscher

6. Bericht der Revisionsstelle

aufid Treuhand & Revisions AG

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

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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Werdmühle, Zürich, für das am 31. Dezember 2014 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 Betriebsüberschusses nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Uitikon, 8. Mai 2015

Aufid Treuhand & Revisions AG



Peter Mosimann
Betriebsökonom FH
Zugelassener Revisionsexperte RAB

Beilage

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Betriebsüberschusses

7. Erläuterungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung 2014

Bilanz

Die Bilanzsumme, d.h. das Total der Aktiven und Passiven hat sich per 31. Dezember 2014 auf CHF 73'257'162.81 (Vorjahr CHF 72'423'688.91) erhöht.

26

Aktiven

Die Liquidität der Baugenossenschaft Werdmühle hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 565'051.20 abgenommen. Der grösste Teil der vorhandenen und im Jahr 2014 erwirtschafteten Liquidität wurde für die Innensanierung der Liegenschaften Schwamendingenstrasse 120 bis 124, 8051 Zürich, verwendet.

Das Baukonto Station Illnau (nicht abgerechnete Bauten) konnte im Jahr 2014 erneut wieder nicht aufgelöst werden. Bitte beachten Sie die entsprechenden Erläuterungen in diesem Geschäftsbericht.

Das Baukonto Station Illnau beläuft sich Ende 2014 auf CHF 23'206'808.95. In dieser Bausumme sind für das Jahr 2014 keine Baukommissionsentschädigungen enthalten.

Das Baukonto für die Innensanierungen der Liegenschaften Schwamendingenstrasse 120 bis 124 wurde per Ende Jahr vollständig aufgelöst. Die Baukosten betrugen Total CHF 2'986'000.00. In dieser Summe ist die Entschädigung der Baukommission von CHF 15'000.00 enthalten.

Die Anlagewerte der Liegenschaften haben sich im Rechnungsjahr 2014 um den wertvermehrenden Anteil von CHF 1'493'000.00 der Innensanierung Schwamendingenstrasse 120 bis 124 erhöht. 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 2014 betreffen, aber erst im Januar 2015 bezahlt wurden.

Im Konto kurzfristige Verbindlichkeiten ist neu eine Rückstellung von CHF 100'000.00 für Anwalts- und Gerichtskosten für die Bauabrechnung und Ga-rantiemängel des Neubaus Station Illnau enthalten.

Die Hypotheken wurden im Jahre 2014 um Total CHF 536'000.00 getilgt. Für die Innensanierung Schwamendingenstrasse 120 bis 124 wurden die bestehenden Hypotheken der betreffenden Liegenschaften um CHF 1'400'000.00 erhöht.

Der Zins der Darlehenskasse für das Jahr 2014 wurde gemäss Vorstandsbeschluss auf 2.00 % gesenkt.

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 Innensanierung Schwamendingenstrasse 120 bis 124 wurden dem entsprechenden Erneuerungsfonds CHF 1'493'000.00 entnommen.

Details der Einlagen und Entnahmen ersehen Sie aus der Übersicht Fondsrechnung und Abschreibungen 2014.

Das Anteilscheinkapital von insgesamt CHF 1'698'240.00 verzinsen wir gemäss Antrag des Vorstandes auf Verwendung des Reinertrages neu zum gültigen Richtzinssatz für Hypotheken von 2.00 % (verzinst wird nur das effektiv per Ende 2014 voll einbezahlte Anteilscheinkapital).

Ertrag

Erfreulicherweise sind die Mietzinseinnahmen 2014 gegenüber dem Vorjahr höher, trotz der per 1. Februar 2014 erfolgten Mietzinssenkungen. Hauptgrund war der deutlich bessere Vermietungsstand im Neubau Station Illnau sowie kürzere Leerstände bei Renovationen bei Mieterwechseln.

Die Einnahmen für Aktivzinsen haben sich gegenüber dem Vorjahr nochmals verringert. Dies ist auf erneut gesunkene Zinsen auf dem Kapitalmarkt zurückzuführen.

Aufwand

Der Aufwand für die Hypothekarzinsen ist im Rechnungsjahr 2014 um CHF 110'449.07 tiefer ausgefallen. Der Grund sind die Amortisationen und neue Abschlüsse von Hypotheken.

Die Baurechtszinsen sind erneut tiefer als im Vorjahr. Grund ist der tiefere Referenzzinssatz für Hypotheken.

Die grössten Aufwendungen für den allgemeinen Unterhalt und Reparaturen im Jahre 2014 betreffen:

- die Instandstellungskosten für Maler- und Bodenlegerarbeiten bei Kündigungen von Mietverhältnissen in allen Liegenschaften
- Reparaturen und Ersatz von Haushaltgeräten, Waschmaschinen und Wäschetrockner in allen Liegenschaften
- die Erneuerung der Aussenbeleuchtung Überlandstrasse 50
- Storen Ersatz Überlandstrasse 52
- Zusätzlicher Aufwand Innensanierung Schwamendingenstrasse 120 bis 124
- Ersatz von Rollläden und Sonnenstoren Schwamendingenstrasse 116 bis 124
- Ersatz Garagentor Greifenseestrasse 20
- Dachreparaturen Greifenseestrasse 20
- Filterersatz Lüftungen Schmittestrasse 10 bis 22
- Grund- und Hausleitungen spülen in allen Liegenschaften
- Gartenunterhalt und Baumschnitt in allen Liegenschaften

Die Einlage in den Heimfallfonds ist aufgrund der Erhöhung des Anlagewertes der Liegenschaften Schwamendingenstrasse 120 bis 124 höher als im Vorjahr.

Gesamthaft sind die Aufwendungen für den allgemeinen Unterhalt und Reparaturen gegenüber dem Vorjahr CHF 18'210.23 höher. Es mussten vor allem deutlich mehr in die Jahre gekommene Haushaltgeräte durch neue ersetzt werden. Ebenfalls zugenommen hat der Ersatz von Sonnenstorenstoff.

Die Vorstandsentschädigung ist im Jahr 2014 gleich geblieben.

Der übrige Verwaltungsaufwand ist höher als im Vorjahr. Grund ist die Rückstellung für Anwalts- und Gerichtskosten und die einmalig ausgewiesenen zusätzlichen Buchhaltungskosten. Diese zusätzlichen Buchhaltungskosten betreffend die verschiedenen Probleme des Neubaus Station Illnau, welche einen deutlich höheren Arbeitsaufwand unseres Quästors zur Folge hatten und mit der normalen Vorstandsentschädigung nicht gedeckt werden konnten.

8. Technisches und Gebäudeunterhalt

Aufwendungen für Reparaturen und Unterhalt

Im Geschäftsjahr 2014 wurden für die Werterhaltung, Reparaturen und Unterhalt (ohne Sanierungen) folgende Ausgaben getätigt:

Unterhalt und Reparaturen	CHF	847'131.18
---------------------------	-----	------------

oder

in % unseres Gesamtaufwandes	22.52 %
------------------------------	---------

oder

höher als im Vorjahr	CHF	18'210.23
----------------------	-----	-----------

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

9. Schlusswort

30

Veränderungen lösen immer Verunsicherungen und Ängste aus. Sei es im Privaten wie im Geschäftlichen. Denken wir nur etwas zurück. Wie ist es gewesen als wir in der Schule von der Unterstufe in die Oberstufe wechselten. Etwas später der Übertritt in die Lehre, die erste Arbeitsstelle, die erste Wohnung, ein neues Hobby. Dann das erste Kind, welches 20 Jahre später in die erste, eigene Wohnung gezogen ist. Wir erleben tagtäglich Veränderungen, sei es im privaten wie auch im geschäftlichen Umfeld. Und wie gehen wir damit um? Es sind immer wieder Chancen auf etwas Neues. Wir lernen neue Menschen kennen, die zu unseren Freunden werden. Wir stellen uns neuen Herausforderungen im Beruf und gewinnen so neue Erfahrungen. Wir erleben in unserem Hobby immer wieder neue Situationen und freuen uns an diesen Erlebnissen.

Das vergangene Jahr 2014 wird uns in der Genossenschaft als das Jahr mit dem Beginn von Veränderungen in Erinnerung bleiben. Mit den Rücktritten von Rolf Zintzmeyer per 31. Dezember 2014 und Thomas Lörtscher per 30. Juni 2015 verlassen uns zwei Kollegen, welche die Genossenschaft in den letzten Dekaden geprägt haben. Es wird nicht einfach sein diese Lücken zu füllen. Wir können Aufgaben übernehmen, sie jedoch nicht als Personen ersetzen. Und das ist auch gut so.

Wir versichern Ihnen, dass wir alles im Bereich unserer Möglichkeiten tun werden, damit Sie, geschätzte Genossenschaffterinnen und Genossenschaffter, sich in Ihrer Wohnung in unseren Siedlungen wohl fühlen.

Wir, der ganze Vorstand, freuen uns, Sie am 13. Juni 2014 möglichst zahlreich zur 68. Ordentlichen Generalversammlung im Hallenstadion Zürich-Oerlikon begrüßen zu dürfen.



Thomas Zumbrennen
Vizepräsident



BGW

Baugenossenschaft Werdmühle

Überlandstrasse 52

8051 Zürich

Telefon 044 321 59 00

Fax 044 320 10 45

Internet www.bg-werdmuehle.ch

E-Mail verwaltung@bg-werdmuehle.ch

PC-Konto 80-35095-1

Büro-Öffnungszeiten

Dienstag 09.00 – 12.00

Mittwoch 13.00 – 16.00

oder nach telefonischer Absprache

am Donnerstag ist das Büro nicht besetzt