



**Baugenossenschaft Werdmühle**

# Geschäftsbericht 2016

**Impressum**

Redaktion: Thomas Zumbrunnen, Reto Zollinger

Gestaltung/Layout: Kalt Medien AG

Auflage: 500 Exemplare

# Inhalt

	Seite
1. Generalversammlung 2016	3
2. Tätigkeitsbericht des Vorstandes 2016	8
3. Organe der Genossenschaft	11
4. Mieterangelegenheiten	13
5. Kassawesen und Finanzen	14
6. Bericht der Revisionsstelle	28
7. Erläuterungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung	29
8. Technisches und Gebäudeunterhalt	31
9. Schlusswort	32



# 1. Generalversammlung 2016

Die 69. Ordentliche Generalversammlung der Baugenossenschaft Werdmühle (BGW) wurde am 18. Juni 2016 im Hallenstadion in Zürich-Oerlikon durchgeführt.

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

Er begrüßte die Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie die anwesenden Gäste:

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

Insgesamt gingen 89 Anmeldungen ein, davon sind 53 GenossenschafterInnen stimmberechtigt. Das absolute Mehr beträgt 27 Stimmen, die 2/3 Mehrheit liegt bei 35 Stimmen.

Schriftliche Anträge gingen keine ein.

Das Protokoll wird durch Barbara Marino, Aktuarin, erstellt.

## Traktanden

1. **Wahl der StimmzählerInnen und des Protokollprüfers**
2. **Protokoll der 68. Ordentlichen Generalversammlung vom 12. Juni 2015**
3. **Abnahme des Geschäftsberichts 2015**
4. **Vorstellung Burgring ZüriOberland AG**
5. **Jahresrechnung 2015**
  - 5.1 **Abnahme der Jahresrechnung 2015 und Entlastung des Vorstandes**
  - 5.2 **Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle**
  - 5.3 **Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages und Verzinsung des Anteilscheinkapitals**
6. **Entlastung des Vorstandes**
7. **Verabschiedung von Gisela Paraiso**
8. **Wahl der Revisionsstelle**
9. **Station Illnau**
10. **Diverses**
  - 10.1 **GenossenschafterInnen-Informationen**
  - 10.2 **Jahresprogramm**
  - 10.3 **Wortmeldungen**
11. **69. Ordentliche Generalversammlung**

## 1. Wahl der StimmzählerInnen und des Protokollprüfers

Einstimmig als Stimmzähler werden gewählt:

- Herr Thomas Mussmann
- Herr Martin Gehring

Einstimmig als Protokollprüfer wird gewählt:

- Herr Fabian Jeitziner

## 2. Protokoll der 68. Ordentlichen Generalversammlung vom 13. Juni 2015

Das Protokoll der 68. Ordentlichen Generalversammlung wurde durch die Protokollprüferin Frau Assunta Marino geprüft, gutgeheissen und anschliessend durch die Generalversammlung einstimmig genehmigt.

## 3. Abnahme des Geschäftsberichts 2015

Zum Geschäftsbericht 2015 wurden keine Fragen gestellt. Der Geschäftsbericht wird durch die Generalversammlung einstimmig genehmigt.

Herr Zumbrunnen erklärt, dass der Vorstand Ende 2015 entschieden hat, dass zukünftig die Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich GBMZ die Buchhaltung übernimmt. Als dann Frau Siona Lörtscher ihre Stelle auf der Verwaltung kündigte, mussten wir schnellstmöglich eine Lösung für die Aufgaben der Verwaltung finden. Da die GBMZ so kurzfristig nicht die Kapazität für diese Aufgaben hatte, sind wir auf die Burgring ZüriOberland AG zugegangen. Mit ihr hatten wir bereits über die Übernahme des Buchhaltungsmandats verhandelt. Gemeinsam konnten wir eine Lösung für die Übernahme der Verwaltung und der Buchhaltung finden.

## 4. Vorstellung Burgring ZüriOberland AG

Herr Reto Zollinger stellt sich und das Team, welches zukünftig für die BGW zuständig ist, vor:

- Herr Reto Zollinger: er ist der Mandatsleiter und für die technische Betreuung zuständig. Er nimmt auch an der Vorstandssitzung teil.
- Frau Denise Wyler: sie ist für die Vermietung zuständig.
- Frau Karin Schneider: sie ist für die Buchhaltung zuständig.

## 5. Jahresrechnung 2015

Es gibt für die Genossenschaften ein neues Rechnungslegungsgesetz, welches in diesem Jahr erstmals angewandt werden musste. Wir müssen neu die Zahlen deutlich mehr unterteilen und diese im Geschäftsbericht erklären. Dadurch wird die Jahresrechnung viel transparenter. Dies führt aber dazu, dass wir keine

vergleichbaren Zahlen aus der Jahresrechnung 2015 haben. Herr Reto Zollinger erläutert die neue Darstellung und die Zahlen.

#### 5.1 Abnahme der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes.

Die Erfolgsrechnung und Bilanz 2015 wurden von der Generalversammlung einstimmig abgenommen.

#### 5.2 Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle

Der Bericht wurde kommentarlos zur Kenntnis genommen.

#### 5.3 Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrags und die Verzinsung des Anteilscheinkapitals.

Der Antrag des Vorstandes, das Anteilscheinkapital mit 2.0% zu verzinsen, wird durch die Generalversammlung einstimmig genehmigt.

### **6. Entlastung des Vorstandes**

Der Vorstand wurde durch die Generalversammlung einstimmig entlastet.

### **7. Verabschiedung von Gisela Paraiso**

Frau Gisela Paraiso war seit der Fusion mit der Wohngenossenschaft zur Erle im Jahre 2010 im Vorstand der BGW. Seither war sie unser Bindeglied zur Siedlung in Hombrechtikon. Nun hat sie sich entschlossen, sich aus dem Vorstand zurückzuziehen. Wir wünschen ihr alles Gute, vor allem Gesundheit und danken ihr für ihre Arbeit.

### **8. Wahl der Revisionsstelle**

Die Revisionsstelle wird jeweils für ein Rechnungsjahr gewählt. Der Vorstand empfiehlt die AUFID Treuhand & Revisions AG, Uitikon, vertreten durch Herr Peter Mosimann, zur Wiederwahl.

Die Generalversammlung folgt dem Antrag und wählt die AUFID Treuhand & Revisions AG wieder.

### **9. Station Illnau**

Ende 2015 konnte die Bauabrechnung, welche durch Peter + Partner Bau-management AG geprüft wurde, nach einer Abschlusszahlung in der Höhe von CHF 120'000.– der PK der SADA AG an uns, endlich abschlossen werden.

Wir können nun die nächsten Schritte zur Auflösung der Bauherrengesellschaft in Angriff nehmen. Als nächstes müssen wir die MWST-Angelegenheit mit den zuständigen Stellen klären. Anschliessend sind die Dienstbarkeiten mit der PK der

SADA AG und der Stadt Illnau zu bereinigen und im Grundbuchamt einzutragen. Dann können wir die Bauherrengesellschaft auflösen.

## 10. Diverses

### 10.1 GenossenschafterInnen-Informationen

10.1.1 Es sind momentan keine grösseren Renovationen oder Umbauten geplant.

10.1.2 Es findet eine Liegenschaftsbeurteilung zusammen mit Peter + Partner Baumanagement AG statt. Ziel ist es, sich eine Übersicht über den Zustand der Liegenschaften zu verschaffen, damit frühzeitig reagiert werden kann, falls grössere Unterhaltsarbeiten anfallen.

10.1.3 Neue BGW Büro-Öffnungszeiten: Unser Büro an der Überlandstrasse 52 ist nur noch am Mittwochnachmittag von 13.30 – 15.00 Uhr oder nach telefonischer Absprache besetzt. Die Washkarten können weiterhin an die BGW gesendet werden.

Sämtliche Mieterdossier sind nun bei der Burgring ZüriOberland AG in Wetzikon abgelegt.

### 10.2 Jahresprogramm

Ingrid Matthews informiert, dass der Brunch an der Greifenseestrasse 20, Zürich, am 27. August 2016 ab 09.00 Uhr stattfindet.

### 10.3 Wortmeldungen

Herr Witzig, Greifenseestrasse 20, Zürich, möchte wissen, ob die Probleme in Illnau Kostenfolgen für die Mieter bedeuten. Herr Thomas Zumbrunnen antwortet: Die BGW wird alles selber bezahlen müssen, da der Generalunternehmer Konkurs und die Verjährungsfrist für Mängel bereits abgelaufen ist. Infolge Dringlichkeit möchten wir es nicht auf ein langwieriges Verfahren mit dem Unternehmer ankommen lassen. Nach jetzigem Kenntnisstand hat es keine Auswirkungen auf den Mietzins.

Weiter möchte Herr Witzig wissen, wer über die Wohnungen und somit über die neuen Genossenschafter bestimmt. Herr Thomas Zumbrunnen antwortet, dass im Falle einer Kündigung die Burgring ZüriOberland AG die Wohnung ausschreibt und dem Vorstand – in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Vorstandsmitglied für Vermietung (aktuell: Ingrid Matthews) – Vorschläge für neue Genossenschafter unterbreitet. Schlussendlich entscheidet der Vorstand, wer die freie Wohnung erhält und somit in die Genossenschaft aufgenommen wird.



## 11. 70. Ordentliche Generalversammlung

Die kommende 70. Ordentliche Generalversammlung wird am 10. Juni 2017 im Hallenstadion in Zürich-Oerlikon stattfinden.

Herr Thomas Zumbrunnen bedankt sich bei allen Genossenschaffterinnen und Genossenschaffter für ihr Kommen und ihr Vertrauen. Ebenfalls dankt er den Revisoren für ihren Einsatz. Er schliesst den offiziellen Teil der Ordentlichen Generalversammlung um 18.35 Uhr.

## 2. Tätigkeitsbericht des Vorstandes 2016

### Geschäftstätigkeit

Im Geschäftsjahr traf sich der Vorstand zu 13 ordentlichen Sitzungen (Nr. 394 – Nr. 406).

8

Das Wichtigste im vergangenen Jahr war für den Vorstand die Zusammenarbeit mit der Burgring ZüriOberland AG. Durch eine enge Zusammenarbeit mit Herrn Zollinger konnten wir den reibungslosen Ablauf auf der Verwaltung sicherstellen. Wir wurden an jeder Vorstandssitzung umfassend über ihre Tätigkeiten und Entscheidungen innerhalb ihrer Kompetenzen informiert. Bei Entscheidungen, welche nicht bis an die nächste Sitzung warten konnten, hat man sich unkompliziert ausgetauscht und danach entschieden. Wir vom Vorstand arbeiten sehr gut mit der Burgring ZüriOberland AG zusammen. All die Unterlagen über unsere Liegenschaften werden laufend geprüft, ergänzt und abgelegt. Die Mieter-Dossiers sind alle in Wetzikon und werden von dort aus betreut.

In erster Linie ging es der Burgring ZüriOberland AG darum, raschmöglichst das Vertrauen der GenossenschafterInnen zu gewinnen und sich ein Bild der Liegenschaften zu verschaffen. Erste Massnahmen, wie Ordnung und Sauberkeit in und um die Liegenschaften, wurden bereits nach kurzer Zeit in die Wege geleitet.

### Vermietung

Die Kündigungen waren wiederum im ähnlichen Rahmen wie in den Vorjahren. Die Wohnungen konnten in der Regel lückenlos weitervermietet werden. Durch die Mietzinssenkungen per 1. Oktober 2015 sind die Mietzinseinnahmen etwas geringer als im Vorjahr. Durch die weiterhin angespannte Lage auf dem Zürcher Wohnungsmarkt sind die Wohnungen nach wie vor äusserst begehrt. Ein Thema, welches auch die Genossenschaft immer wieder betrifft, ist die Untervermietung bzw. Airbnb. Die Untervermietung ist in den Statuten in Artikel 4 Ziffer 5 geregelt und wir fordern alle Genossenschafter auf, sich daran zu halten.

### Reparatur und Unterhalt

Im vergangenen Jahr hatten wir folgenden Schwerpunkt:

- **Illnau**  
Wasseranschlüsse und Plattenarbeiten im Bad.  
Abdichtungsarbeiten und Entwässerungsarbeiten in der Einstellhalle.
- **Zürich und Fällanden**  
Flachdachkontrollen und Flachdachreparaturen.
- **Alle Liegenschaften**  
Gartenunterhalt und Baumschnitt.

## Finanzen

Nach den Umstellungen für die Mietzinszahlungen im 2015 haben wir diese Zahlungseingänge unter Kontrolle. An jeder Vorstandssitzung ist dies ein festes Traktandum und wir sind laufend über die Ein- und Auszahlungen informiert. Die Zahlungsmoral im Allgemeinen 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

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

### Tiefgarage

Wir konnten den Wasserzufluss in der Tiefgarage ziemlich eindämmen. Durch eine wasserleitende Kiespackung und eine sogenannte Sickergrube erreichten wir eine deutliche Besserung. Zudem wurden weitere Beton-Indiktionen zur Abdichtung ausgeführt. Wir beobachten die Situation laufend und haben weitere Schritte in Vorbereitung.

### Badezimmer / Duschtassen

Aufgrund vermehrter Wasserschäden wurden wir von der Gebäudeversicherung angehalten, sämtliche Wasseranschlüsse und Plattenarbeiten zu überprüfen. Dabei wurde festgestellt, dass die Wandplatten oberhalb der Badewanne teilweise hohl waren. Auch der Übergang von den Wandplatten zu den Duschtassen war teilweise ungenügend abgedichtet. Diese Arbeiten wurden alle im 2016 abgeschlossen.

### Auflösung der Bauherrengesellschaft

Die Bauabrechnung wurde abgeschlossen, die MWST-Fragen mit dem entsprechenden Amt geklärt, der Unterhalt der Liegenschaft mit dem Baupartner PK der SADA AG geklärt. Vor der Auflösung der Bauherrengesellschaft müssen nun noch die definitiven Dienstbarkeiten bereinigt und im Grundbuch eingetragen werden. Da sind wir auf eine effiziente Zusammenarbeit mit dem Grundbuchamt von Illnau-Effretikon angewiesen. Unterstützt werden wir in den rechtlichen Angelegenheiten von unserem Anwaltsbüro Stiffler & Partner Rechtsanwälte, Zürich. Diese begleiten uns seit geraumer Zeit bei diesem Objekt.

### Austausch der Stellmotoren (Entlüftung der Badezimmer)

Durch verschiedene Schadenmeldungen ist unsere Verwaltung auf ein mögliches Problem mit den Stellmotoren aufmerksam geworden. Es stellte sich heraus, dass bereits mehrere Motoren ausgetauscht wurden. Daraufhin liessen wir eine allgemeine Überprüfung durchführen, wobei festgestellt wurde, dass ein Grossteil der Motoren nicht mehr funktioniert. Wir konnten mit dem ausführenden Unternehmen eine Einigung über den Ersatz dieser defekten Motoren erzielen, sodass diese Arbeiten demnächst ausgeführt werden können.

### **Bauprojekte**

In den Jahren 2016 und 2017 wird für unsere Liegenschaften eine Zustandsanalyse durchgeführt. Unser Baupartner, die Peter + Partner Baumanagement AG, hat alle Liegenschaften besichtigt und wird uns einen Bericht erstellen.

Vorläufig werden keine neuen Bauprojekte geprüft.

### **Aktivitäten**

Der Brunch wurde im 2016 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.

### **Rücktritt**

Unsere städtische Vertreterin, Beatrice Leuenberger, hat sich im Laufe des Jahres entschlossen, von ihrem Amt zurückzutreten. Sie war unser Bindeglied zur Stadt Zürich und unterstützte uns bei unseren Fragen rund um das Bauen. Wir wünschen ihr alles Gute für die Zukunft.

### 3. Organe der Genossenschaft

#### Vorstand Geschäftsjahr 2016

Präsident Thomas Zumbrunnen  
Schwamendingenstrasse 118  
8051 Zürich  
thomas.zumbrunnen@bg-werdmuehle.ch

Vizepräsident Dr. iur. Stefan Eichenberger  
Schmittestrasse 10  
8308 Illnau  
stefan.eichenberger@bg-werdmuehle.ch

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

Beisitzerin/Vermietung Ingrid Matthews  
Greifenseestrasse 20  
8050 Zürich  
ingrid.matthews@bg-werdmuehle.ch

Städt. Vertreterin Beatrice Leuenberger  
c/o Amt für Hochbauten  
Amtshaus 3  
Lindenhofstrasse 21  
8051 Zürich  
beatrice.leuenberger@bg-werdmuehle.ch

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

**Revisionsstelle** Peter Mosimann  
AUFID Treuhand & Revisions AG  
Zürcherstrasse 87  
8142 Uitikon

**Unterhalt/Hauswart****Zürich**

Ramadan Bedzeti  
Birchlenstrasse 41  
8600 Dübendorf  
076 379 59 00

**Dübendorf**

Nuhi Arllati  
Zipartenstrasse 51  
8600 Dübendorf  
079 474 49 55

**Illnau**

Martin Kofel  
Schmiedgasse 8  
8307 Ottikon  
079 469 77 47

**Hombrechtikon**

Irene Weber  
Erlenweg 4  
8634 Hombrechtikon  
055 244 27 30

## 4. Mieterangelegenheiten

### Mitgliederbewegung

Bestand am 01.01.2016	249
Austritte	16
Eintritte	14
Bestand am 31.12.2016	247

### Zusammensetzung GenossenschafferInnen

GenossenschafferInnen mit Wohnungen	228
GenossenschafferIn mit Loft	1
GenossenschafferIn mit Büro	1
Genossenschaffer Hobbyraum	1
auswärtige GenossenschafferInnen	16

## 5. Kassawesen und Finanzen

### Allgemeine Übersicht

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

14

<b>Inhalt der Betriebsrechnung (Zahlen per 31.12.2016)</b>	<b>Seite</b>
5.1 Bilanz	15
5.2 Erfolgsrechnung	16
5.3 Anhang	
5.3.1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze	17
5.3.2 Erläuterungen	18
5.4 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	21
5.5 Fondsrechnung und Abschreibungen	22
5.6 Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten	25
5.7 Aufstellung der Gebäudewerte	27
6. Bericht der Revisionsstelle	28
7. Erläuterungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung	29
8. Technisches und Gebäudeunterhalt	31



## 5.1 Bilanz per 31. Dezember 2016

<b>AKTIVEN</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Flüssige Mittel	2.1	805'344.84	691'585.06
Forderungen aus Mietverhältnis		50'032.50	84'203.90
Forderungen aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten		168'355.90	150'972.05
Aktive Rechnungsabgrenzung		12'298.70	1'291.20
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>1'036'031.94</b>	<b>928'052.21</b>
Anteilscheinkapital an Genossenschaft		12'000.00	12'000.00
Mobilien	2.2	4'528.65	13'585.85
Liegenschaften auf eigenem Land		35'984'000.00	35'984'000.00
./. Amortisation	2.3	-2'999'124.00	-2'815'454.00
Liegenschaften im Baurecht		13'143'000.00	13'143'000.00
./. Heimfall	2.4	-1'404'792.50	-1'339'077.50
Baukonten im Baurecht Station Illnau		23'088'474.50	23'088'474.50
Nicht einbezahltes Genossenschafts- kapital		11'800.00	21'025.85
<b>Anlagevermögen</b>		<b>67'839'886.65</b>	<b>68'107'554.70</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>68'875'918.59</b>	<b>69'035'606.91</b>
<b>PASSIVEN</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		148'222.40	208'128.04
Verzinsliche Verbindlichkeiten (Amortisation Hypotheken)		575'000.00	615'000.00
Verbindlichkeiten vorausbezahlte Mietzinsen		249'578.20	200'051.70
Verbindlichkeiten vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		163'880.80	131'895.75
Verbindlichkeiten noch nicht ausbezahlte Guthaben		25'000.00	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.5	85'133.85	94'107.50
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>1'246'815.25</b>	<b>1'249'182.99</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	58'729'735.95	59'425'151.35
Erneuerungsfonds	2.7	6'594'292.00	6'012'399.00
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>65'324'027.95</b>	<b>65'437'550.35</b>
Genossenschaftskapital	2.8	1'705'810.00	1'749'310.00
Gesetzliche Gewinnreserve		267'000.00	262'000.00
Freiwillige Gewinnreserven	2.9	289'000.00	289'000.00
Bilanzgewinn			
Vortrag vom Vorjahr		9'704.92	5'563.56
Jahresgewinn		33'560.47	43'000.01
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>2'305'075.39</b>	<b>2'348'873.57</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>68'875'918.59</b>	<b>69'035'606.91</b>

## 5.2 Erfolgsrechnung 2016

16

	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
Mietzinsertrag		3'898'373.60	3'946'273.60
Übriger Ertrag		12'872.25	11'539.70
Mieterverluste		-15'086.60	0.00
- Leerstand		-40'733.00	-59'541.65
<b>Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>3'855'426.25</b>	<b>3'898'271.65</b>
Allgemeiner Unterhalt und Reparaturen	2.10	-696'187.85	-639'229.59
Hauswartungen		-199'997.20	-230'118.15
Baurechtzinsen		-218'760.20	-224'191.10
Gebühren/Abgaben/Serviceabo	2.11	-239'783.97	-200'034.00
Versicherungen		-44'972.80	-38'536.60
Einlage Erneuerungsfonds		-713'893.00	-714'756.50
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>		<b>-2'113'595.02</b>	<b>-2'046'865.94</b>
<b>BRUTTOERGEBNIS</b>		<b>1'741'831.23</b>	<b>1'851'405.71</b>
Vorstandsentschädigung		-67'441.50	-75'791.60
Verwaltungs- und Sachaufwand	2.12	-318'379.70	-260'932.84
<b>Total Verwaltungs- und Sachaufwand</b>		<b>-385'821.20</b>	<b>-336'724.44</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN</b>		<b>1'356'010.03</b>	<b>1'514'681.27</b>
Einlage Amortisationsfonds	2.3	-183'670.00	-183'670.00
Einlage Heimfallfonds	2.4	-65'715.00	-65'757.50
Abschreibungen Mobiliar / EDV	2.2	-9'057.20	-9'057.20
<b>Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>		<b>-258'442.20</b>	<b>-258'484.70</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN</b>		<b>1'097'567.83</b>	<b>1'256'196.57</b>
Finanzaufwand	2.13	-1'041'194.76	-1'208'334.01
<b>Total Finanzaufwand</b>		<b>-1'041'194.76</b>	<b>-1'208'334.01</b>
<b>JAHRESGEWINN VOR STEUERN</b>		<b>56'373.07</b>	<b>47'862.56</b>
<b>TOTAL DIREKTE STEUERN</b>		<b>-22'812.60</b>	<b>-4'862.55</b>
<b>JAHRESGEWINN</b>		<b>33'560.47</b>	<b>43'000.01</b>

## 5.3 Anhang 2016

### 5.3.1 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 höchstens zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

#### Forderungen und Verbindlichkeiten

Die Forderungen und Verbindlichkeiten werden zum Nennwert ausgewiesen.

#### Sachanlagen

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

#### Depositenkasse

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

#### Erneuerungsfonds

Für zukünftige Grossreparaturen wird ein Erneuerungsfonds geführt.

## 5.3.2 Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Anhang	31.12.2016	31.12.2015
<b>2.1 Flüssige Mittel</b>		
Kasse	2'589.80	2'271.30
Postscheck	398'613.65	595'044.26
Geld in Transit	147'181.45	0.00
Banken	256'959.94	94'269.50
<b>Total Flüssige Mittel</b>	<b>805'344.84</b>	<b>691'585.06</b>
<b>2.2 Mobiliar / EDV</b>		
Anfangsbestand	13'585.85	1.00
Zugänge	0.00	22'642.05
Abschreibungen	-9'057.20	-9'057.20
<b>Total Mobiliar/EDV</b>	<b>4'528.65</b>	<b>13'585.85</b>
<b>2.3 Amortisation</b>		
Anfangsbestand 1.1.	2'815'454.00	2'631'784.00
Zuweisungen	183'670.00	183'670.00
<b>Total Amortisation 31.12.</b>	<b>2'999'124.00</b>	<b>2'815'454.00</b>
<b>2.4 Heimfall</b>		
Anfangsbestand 1.1.	<b>1'339'077.50</b>	<b>1'273'320.00</b>
Zuweisungen	65'715.00	65'757.50
<b>Total Heimfall 31.12.</b>	<b>1'404'792.50</b>	<b>1'339'077.50</b>
<b>2.5 Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Staats-, Gemeinde- und Bundessteuer	18'070.45	18'070.45
Anwalts- und Gerichtskosten Station Illnau	23'237.95	50'000.00
Zins Depositenkasse	12'865.25	10'006.85
Mieterdepots	12'230.85	15'598.40
Übrige Rechnungsabgrenzungen	18'729.35	431.80
<b>Total Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>85'133.85</b>	<b>94'107.50</b>
<b>2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Hypothesen bei UBS	32'400'000.00	33'200'00.00
Hypothek Stadt Zürich 1. Rang	15'631'000.00	15'960'000.00
Hypothek Coop Bank	7'719'000.00	8'530'000.00
ZKB	790'000.00	0.00
Depositenkasse	2'189'735.95	2'350'151.35
<b>Total Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>58'729'735.95</b>	<b>60'040'151.35</b>

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

## Anhang

**2.7 Erneuerungsfonds**

Erneuerungsfonds 01.01

Einlagen

**Total Erneuerungsfonds**

31.12.2016

6'012'399.00

581'893.00

**6'594'292.00**

31.12.2015

5'297'642.50

714'756.50

**6'012'399.00****2.8 Genossenschaftskapital**

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben Anspruch auf die Rückzahlung des einbezahlten Genossenschaftskapitals maximal 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****1'705'810.00****1'749'310.00****2.9 Freiwillige Gewinnreserven**

Freiwillige Gewinnreserve

Mietzinsausfallfonds

**Total freiwillige Gewinnreserven**

229'000.00

60'000.00

**289'000.00**

229'000.00

60'000.00

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

Gebäudeunterhalt

Wohnungen und Gewerbe

Heizungsunterhalt

Einstellhalle

Umgebung

Sanierung Nasszellen

**Total Allgemeiner Unterhalt und Reparaturen**

198'971.81

246'404.41

65'308.43

40'295.10

67'301.65

77'906.45

**696'187.85**

323'622.90

256'049.29

7'955.65

11'089.90

31'881.55

8'630.30

**639'229.59****2.11 Gebühren/Abgaben/Serviceabo**

Stromkosten

Wassergebühren/ARA/Meteor

Kehrichtgebühren

Kabelfernsehen

Liftservice

**Total Gebühren/Abgaben/Serviceabo**

37'218.91

121'233.87

18'399.54

10'103.45

52'828.20

**239'783.97**

44'224.50

111'574.05

28'227.20

12'947.30

3'060.95

**200'034.00**

**Anhang****2.12 Verwaltung und Sachaufwand**

	31.12.2016	31.12.2015
Verwaltung	217'168.60	99'511.35
Personal	0.00	36'773.00
Revision	18'028.80	16'027.20
Generalversammlung	22'823.30	13'510.15
EDV	0.00	20'772.55
Übrige Verwaltungskosten	60'359.00	74'338.59
<b>Total Verwaltung und Sachaufwand</b>	<b>318'379.70</b>	<b>260'932.84</b>

**2.13 Finanzaufwand**

Hypothekarzinsen	998'953.31	1'155'052.56
Depositenkasse	42'123.25	52'909.25
Übrige Zinsen	118.20	372.20
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>1'041'194.76</b>	<b>1'208'334.01</b>

**3 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven**

Liegenschaften auf eigenem Land	35'984'000.00	35'984'000.00
Liegenschaften im Baurecht	36'231'474.50	36'231'474.50
	<b>72'215'474.50</b>	<b>72'215'474.50</b>

Davon am Bilanzstichtag beansprucht	<b>58'729'735'95</b>	<b>60'040'151.35</b>
-------------------------------------	----------------------	----------------------

**3.1 Gebäudeversicherungswerte**

Liegenschaften auf eigenem Land und im Baurecht	71'557'800.00	71'389'800.00
<b>Total Gebäudeversicherungswerte</b>	<b>71'557'800.00</b>	<b>71'389'800.00</b>

**3.2 Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen**

Nicht über 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	<b>zutreffend</b>	<b>zutreffend</b>
---	-------------------	-------------------

## 5.4 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

### Antrag des Vorstandes

Vortrag per 1.1.2016	Fr. 9'704.92
Jahresgewinn 2016	Fr. 33'560.47
	<b>Fr. <u>43'265.39</u></b>

./. Verzinsung Anteilscheinkapital zu brutto 2.00 %	Fr. 33'973.20
./. Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	Fr. 5'000.00
Vortrag auf neue Rechnung per 1.1.2016	Fr. <u>4'292.19</u>
	<b>Fr. <u>43'265.39</u></b>

Zürich, im Mai 2017

### Baugenossenschaft Werdmühle, Zürich

Der Präsident



Th. Zumbrunnen

Der Vizepräsident



Dr. iur. St. Eichenberger

## 5.5 Fondsrechnung und Abschreibungen

22

### Amortisationskonti

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

Bestand 1. Januar 2016

Einlage 2016

Bestand am 31. Dezember 2016

445'725.00

42'450.00

**488'175.00**

Fällanden, 2. Etappe

Bergstr. 5/7

Bestand am 1. Januar 2016

Einlage 2016

Bestand am 31. Dezember 2016

251'342.00

6'420.00

**257'762.00**

Zürich, 3. Etappe

Schwamendingenstr. 116/118

Bestand am 1. Januar 2016

Einlage 2016

Bestand am 31. Dezember 2016

913'137.00

28'300.00

**941'437.00**

Zürich, 5. Etappe (Neubau 1999)

Greifenseestrasse 20, Tramstrasse 85

Bestand 1. Januar 2016

Einlage 2016

Bestand am 31. Dezember 2016

546'000.00

52'000.00

**598'000.00**

Fällanden, 6. Etappe (Neubau 2004)

Bergstr. 9

Bestand 1. Januar 2016

Einlage 2016

Bestand am 31. Dezember 2016

475'750.00

43'250.00

**519'000.00**

Hombrechtikon, 9. Etappe (Fusion 2010)

Erlenweg 4

Bestand 1. Januar 2016

Einlage 2016

Bestand am 31. Dezember 2016

183'500.00

11'250.00

**194'750.00**

### Heimfallkonti

Zürich, 4. Etappe

Schwamendingenstr. 120 – 124

Bestand am 1. Januar 2016

Einlage 2016

Bestand am 31. Dezember 2016

1'121'477.50

40'115.00

**1'161'592.50**



Dübendorf, 7. Etappe  
 Birchlenstrasse 39 – 45  
 Bestand 1. Januar 2016  
 Einlage 2016  
 Bestand am 31. Dezember 2016

217'600.00  
 25'600.00  
**243'200.00**

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

### Amortisations-/Heimfallkonti Zusammenfassung

Bestand am 1. Januar 2016  
 Einlage per 2016  
 Bestand am 31. Dezember 2016

4'154'531.50  
 249'385.00  
**4'403'916.50**

### Erneuerungsfonds

Zürich, 1. Etappe (Ersatzneubau Am Hang 2003)  
 Überlandstr. 50/52 und Schwamendingenstr. 129  
 Bestand am 1. Januar 2016  
 Einlage 2016  
 Bestand am 31. Dezember 2016

895'221.00  
 79'642.00  
**974'863.00**

Fällanden, 2. Etappe  
 Bergstr. 5/7  
 Bestand am 1. Januar 2016  
 Einlage 2016  
 Bestand am 31. Dezember 2016

253'490.00  
 18'450.00  
**271'940.00**

Zürich, 3. + 4. Etappe  
 Schwamendingenstr. 116 – 124  
 Bestand am 1. Januar 2016  
 Einlage 2016  
 Bestand am 31. Dezember 2016

1'619'727.50  
 221'390.00  
**1'841'117.50**

Zürich, 5. Etappe (Neubau 1999)  
 Greifenseestrasse 20, Tramstrasse 85  
 Bestand am 1. Januar 2016  
 Einlage 2016  
 Bestand am 31. Dezember 2016

1'136'178.50  
 88'650.00  
**1'224'828.50**

Fällanden, 6. Etappe (Neubau 2004)  
 Bergstr. 9  
 Bestand am 1. Januar 2016  
 Einlage 2016  
 Bestand am 31. Dezember 2016

609'525.00  
 57'600.00  
**667'125.00**

Dübendorf, 7. Etappe	
Birchlenstrasse 39 – 45	
Bestand 1. Januar 2016	356'803.50
Einlage 2016	42'708.00
Bestand am 31. Dezember 2016	<b>399'511.50</b>

Illnau, 8. Etappe (Neubau 2011)	
Schmittestrasse 10 – 22	
Bestand 1. Januar 2016	944'750.00
Einlage 2016	188'950.00
Entnahme 2016	-132'000.00
Bestand am 31. Dezember 2016	<b>1'001'700.00</b>

### Erneuerungsfonds

Hombrechtikon, 9. Etappe (Fusion 2010)	
Erlenweg 4	
Bestand 1. Januar 2016	196'703.50
Einlage 2016	16'503.00
Bestand am 31. Dezember 2016	<b>213'206.50</b>

### Erneuerungsfonds Zusammenfassung

Bestand am 1. Januar 2016	6'012'399.00
Einlagen per 2016	713'893.00
Entnahme per 31. Dezember 2016	-132'000.00
Bestand am 31. Dezember 2016	<b>6'594'292.00</b>

## 5.6 Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten 2016

### Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2016

Liegenschaften	Gläubiger	Nominal	Gemäss Bilanz	Pfandstelle	Zinssatz	
1. Etappe Ersatzneubau Am Hang, Zürich Überlandstr. 50/52 und Schwamendingenstr. 129	UBS AG Bank Coop PK Stadt ZH	4'000'000 1'400'000 2'699'000	3'570'000 1'400'000 2'483'000	1. Rang 1. Rang 2. Rang	1.66% 1.25%	bis 30.06.2020 variabel
2. Etappe, Fällanden Bergstrasse 5/7/9	UBS AG	5'000'000	4'490'000	1. Rang		
6. Etappe, Neubau Seeblick, Fällanden Bergstrasse 9	PK Stadt ZH	3'060'000	2'726'000	2. Rang	1.25%	variabel
3. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 116 – 118	UBS AG PK Stadt ZH	3'520'000 1'250'000	3'140'000 306'000	1. Rang 3. Rang	1.25%	variabel
4. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 120 – 124	UBS AG PK Stadt ZH	4'850'000 1'615'000	4'350'000 485'000	1. Rang 3. Rang	1.25%	variabel
5. Etappe, Zürich Greifenseestrasse 20	Bank Coop PK Stadt ZH	6'340'000 2'100'000	6'340'000 1'848'000	1. Rang 2. Rang	1.74% 1.25%	bis 30.11.2018 variabel
7. Etappe, Dübendorf Birchlenstrasse 39 – 45	UBS AG PK Stadt ZH	3'100'000 1'700'000	2'780'000 1'632'000	1. Rang 2. Rang	1.25%	variabel
8. Etappe, Neubau Station Illnau Bauberechnung offen	UBS AG PK Stadt ZH	16'000'000 6'500'000	14'470'000 6'305'000	1. Rang 2. Rang	1.25%	variabel
9. Etappe, Hombrechtikon Erlenweg 4 (Fusion 2010)	ZKB	1'060'000	790'000	1. Rang	1.26%	bis 02.12.2024
<b>Total</b>		<b>64'194'000</b>	<b>57'115'000</b>			

Im Jahre 2016 wurden die Hypotheken vertragsgemäss mit Fr. 575'000.00 amortisiert.

## Übersicht der langfristigen Verbindlichkeiten der UBS

Produkt	Verfall	Nominal	Fixed Rate	Libor-Break	Totalkosten (ohne Marge von 0.85)
Zinsswap UBS	15.09.25	5'000'000.00	0.83%	3 Jahre	0.83%
Zinsswap UBS	15.09.21	6'000'000.00	0.96%	3 Jahre	0.96%
Zinsswap UBS	14.06.17	4'265'000.00	1.50%	- 0.74%	2.24%
Zinsswap UBS	31.12.30	6'000'000.00	1.23%	3 Jahre	1.23%
Zinsswap UBS	02.02.30	8'000'000.00	0.86%	3 Jahre	0.86%
<b>Total zinsgesichert per 31.12.2016</b>		<b>29'265'000.00</b>			
<b>Kredite auf Liborbasis per 31.12.2016</b>		<b>3'535'000.00</b>			

## 5.7 Aufstellungen der Gebäudewerte per 31.12.2016

Liegenschaft	Bezugs- jahr	Anz. Objekte	Gebäudeversicherung		Hypotheken		Anlagewert		
			Basis	Vers. Wert 31.12.2016	Gläubiger	Stand 31.12.2016 1. – 3. Rang	per 01.01.2016	Wertverm. Investitionen	per 31.12.2016
1. Etappe, Zürich Schwamendingenstrasse 129 Überlandstrasse 50/52	2003	21	777'000	7'964'200	UBS AG Bank Coop PK Stadt ZH	3'570'000 1'400'000 2'483'000	8'490'000	0	8'490'000
2. Etappe, Fällanden Bergstrasse 5/7	1968	7	180'000	1'852'000	UBS AG	4'490'000	1'284'000	0	1'284'000
6. Etappe, Fällanden Bergstrasse 9	2004	12	562'000	5'760'500	PK Stadt ZH	2'726'000	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	3'140'000 306'000	5'660'000	0	5'660'000
4. Etappe, Zürich Schwamendingenstr. 120 – 124	1979	42	1'307'000	13'560'000	UBS AG PK Stadt ZH	4'350'000 485'000	8'023'000	0	8'023'000
5. Etappe, Zürich Greifenseestrasse 20	1999	24	861'000	8'865'000	Bank Coop PK Stadt ZH	6'340'000 1'848'000	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	2'780'000 1'632'000	5'120'000	0	5'120'000
8. Etappe, Illnau Schmittestr. 10 – 22	2011	54	1'843'400	18'895'000	UBS AG PK Stadt ZH	14'470'000 6'305'000	0	0	0
9. Etappe, Hombrechtikon Erlenweg 4 (Fusion 2010)	2010	9	161'000	1'650'300	ZKB	790'000	1'500'000	0	1'500'000
<b>Total</b>		<b>225</b>	<b>6'909'350</b>	<b>71'557'800</b>		<b>57'115'000</b>	<b>49'127'000</b>	<b>0</b>	<b>49'127'000</b>

## 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 2016 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, 29. April 2017

Aufid Treuhand & Revisions AG



Peter Mosimann  
Betriebsökonom FH  
Zugelassener Revisionsexperte RAB

### Beilage

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

## 7. Erläuterungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung 2016

### **Bilanz**

Die Bilanzsumme hat sich per 31. Dezember 2016 auf CHF 68'875'918.59 (Vorjahr CHF 69'035'606.91) verringert.

### **Aktiven**

Die Liquidität der Baugenossenschaft Werdmühle hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 113'759.78 zugenommen.

Das Baukonto Station Illnau (nicht abgerechnete Bauten) konnte im Jahr 2016 erneut nicht aufgelöst werden. Bitte beachten Sie die entsprechenden Erläuterungen in diesem Geschäftsbericht.

Das Baukonto Station Illnau beläuft sich Ende 2016 auf CHF 23'088'474.50. Darin sind keine Baukommissionsentschädigungen enthalten.

Die Anlagewerte der Liegenschaften sind im Rechnungsjahr 2016 unverändert. Bitte beachten Sie die Übersicht der Anlagewerte der Liegenschaften in diesem Geschäftsbericht.

### **Passiven**

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen entsprechen dem Total der offenen Rechnungen, die das Jahr 2016 betreffen, aber erst im Januar 2017 bezahlt wurden.

Die Hypotheken wurden im Jahre 2016 um Total CHF 575'000.00 getilgt.

Der Zins der Darlehenskasse für das Jahr 2016 wurde bei 2.00 % beibehalten.

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 Nasszellensanierung Station Illnau wurden dem entsprechenden Erneuerungsfonds CHF 132'000.00 entnommen.

Details der Einlagen und Entnahmen ersehen Sie aus der Übersicht Fondsrechnung und Abschreibungen 2016.

Das Anteilscheinkapital von insgesamt CHF 1'705'810.00 verzinsen wir gemäss Antrag des Vorstandes auf Verwendung des Reinertrages auf 2.00 %.

### **Ertrag**

Die Mietzinseinnahmen 2016 sind gegenüber dem Vorjahr tiefer ausgefallen. Hauptgrund ist die Mietzinssenkung per 1. Oktober 2015. Erneut gab es tiefere Leerstände.

### **Aufwand**

Der Aufwand für die Hypothekarzinsen ist im Rechnungsjahr 2016 um CHF 156'099.25 tiefer ausgefallen. Dies ist auf die neu verhandelten Zinsswap zurückzuführen.

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 2015 betreffen:

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

Gesamthaft sind die Aufwendungen für den allgemeinen Unterhalt und Reparaturen gegenüber dem Vorjahr CHF 56'948.26 höher.

Die Vorstandsentschädigung ist im Jahr 2016 tiefer.

Der Verwaltungsaufwand ist höher als im Vorjahr, da das gesamte Verwaltungshonorar von Burgring ZüriOberland AG auf dem Verwaltungsaufwand gebucht ist.



## 8. Technisches und Gebäudeunterhalt

### Aufwendungen für Reparaturen und Unterhalt

Im Geschäftsjahr 2016 wurden für die Werterhaltung, Reparaturen und Unterhalt folgende Gesamt-Ausgaben getätigt:

Unterhalt und Reparaturen CHF 696'187.85

oder

in % unseres Gesamtaufwandes 18.16 %

oder

höher als im Vorjahr CHF 56'958.25

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

## 9. Schlusswort

Das Zusammenleben, sei es in der Familie oder mit Freunden, in einer Wohnung ist die Art und Weise, wie wir miteinander existieren. Wir haben alle unsere eigenen Vorstellungen, wie wir innerhalb der Wohnung miteinander umgehen, wie wir uns verhalten mit eigenen Werten, und setzen uns entsprechende Grenzen. Wir alle erinnern uns an unsere Jugend als wir nicht immer mit den Entscheidungen, Grenzen und Verbote unserer Eltern einverstanden waren. Heute, 10 Jahre später, sind wir in derselben Situation und dürfen unsere Kinder selber erziehen. Jeder hat da seine eigenen Vorstellungen und möchte nur das Beste für seine Familie.

Nun wohnen und leben wir in einem Mehrfamilienhaus, in einer Siedlung mit mehreren Gemeinschaften, in einer Genossenschaft. Da gibt es eine Nähe mit andern Familien. Es treffen unterschiedliche, kleine Gemeinschaften aufeinander. Nun heisst es, auf ein grösseres Umfeld Rücksicht zu nehmen, die eigenen Werte in der Gemeinschaft einzufügen und sich einzuordnen. Dies gelingt mal besser, mal etwas weniger gut. Für das Zusammenleben innerhalb dieser grösseren Gemeinschaft gibt es aber Verordnungen und Gesetze, die dies regeln und organisieren. An diese sollen wir uns halten und bei unserem Verhalten berücksichtigen.

Wir sollten uns tagtäglich für ein angenehmes Zusammenleben bemühen. Auch einmal das Gespräch mit den Nachbarn suchen und einander kennenlernen. Sich in den anderen hineinversetzen und versuchen zu verstehen, weshalb das Zusammenleben nicht immer reibungslos verläuft.

Dies alles ist in der internationalen und multikulturellen Gesellschaft, in welcher wir heute leben, nicht immer einfach. Es ist aber auch eine Chance, etwas Neues kennenzulernen.

Wir, der ganze Vorstand, freuen uns, Sie am 10. Juni 2017 möglichst zahlreich zur 70. Ordentlichen Generalversammlung im Hallenstadion Zürich-Oerlikon begrüßen zu dürfen.



Thomas Zumbrennen  
Präsident



  
**BGW****Baugenossenschaft Werdmühle**

Überlandstrasse 52

8051 Zürich

Telefon 044 321 59 00

Fax 044 320 10 45

Internet [www.bg-werdmuehle.ch](http://www.bg-werdmuehle.ch)E-Mail [info@bg-werdmuehle.ch](mailto:info@bg-werdmuehle.ch)

PC-Konto 80-35095-1

**Büro-Öffnungszeiten**

Mittwoch 13.30 – 15.00

oder nach telefonischer Absprache