



Jahresbericht 2022

Baugenossenschaft
Waidmatt

Traktandenliste der 80. ordentlichen Generalversammlung 2023

*Freitag, 26. Mai 2023, um 18.30 Uhr
im Mövenpick Hotel, Im Zentrum 2, 8105 Regensdorf*

*17.45 Uhr: Türöffnung/Apéro
18.30 Uhr: ordentliche Generalversammlung*

Traktanden

1. Begrüssung
2. Gedenken
3. Ordentliche Jahresgeschäfte
 - a) Genehmigung Jahresbericht 2022
 - b) Genehmigung Jahresrechnung 2022
 - c) Beschluss über die Verwendung des Betriebsüberschusses
 - d) Entlastung des Vorstands und der Geschäftsführung
4. Antrag für einen Nachtragskredit für den Neubau Siedlung 16 in Zürich-Affoltern
5. Informationen zu Projekten, Bauvorhaben und geplanten Anlässen

Anschliessend Nachtessen

Nächste ordentliche Generalversammlung:
Freitag, 31. Mai 2024, Mövenpick Hotel, Regensdorf

Der Vorstand der BG Waidmatt

Editorial

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Mit dem Jahresbericht schauen wir auf ein intensives Jahr 2022 zurück. Ereignisse globalen Ausmasses prägten das Jahr, und die Folgen sind weiterhin spürbar. Diese betreffen viele Bereiche und bringen Verunsicherung mit sich. Wie gehen wir mit solch einer Situation um? Lange Jahre lief alles in mehr oder weniger geordneten Bahnen, und plötzlich wendet sich das Blatt. Auch lokal, also bei uns in der Baugenossenschaft Waidmatt, stehen auf einmal Schwierigkeiten und Herausforderungen an, die zu bewältigen sind. Manche sah man kommen, doch einige sind neu aufgetaucht. Für unsere Verwaltung war 2022 anspruchsvoll, und es wird weiterhin so bleiben.

Das Thema Energie wird uns weiter beschäftigen, in Bezug auf die Klimaveränderung, die Kosten sowie die komplexe Technik und Infrastruktur. Hier sind alle gefordert. Es gilt, klimafreundlicher zu werden, Energie nicht zu verschleudern und für alle bezahlbar zu machen. Bei den Finanzen und der wirtschaftlichen Situation sind wir von der globalen Lage abhängig. Es herrscht Unsicherheit, wie auch den Voten vieler Fachleute zu entnehmen ist. Dies zeitigt Folgen in Gesellschaft und Zusammenleben.

Gerade Gesellschaft und Zusammenleben sind ein Thema, das uns beschäftigt. Wir alle müssen uns bemühen, uns aus dem Gegeneinander in ein Füreinander zu verändern. Denn immer mehr Menschen leben immer enger zusammen. Damit bleibt das rücksichtsvolle Miteinander zum Wohle aller wichtig. Am Beispiel des Neubauprojekts Siedlung 16 in Zürich-Affoltern wird das deutlich. Auf gleichem Raum entstehen rund 120 Wohnungen mehr als bisher. Eine Herausforderung für uns alle. Gegen den Sommer 2022 hin waren die Häuser «Wolkengespräch» und «Dihei» der ersten Etappe bezogen. Die Geschäftsstelle sorgte für einen reibungslosen Erstbezug, und wir hiessen viele neue Bewohnende willkommen. Der Bau der Häuser der zweiten Etappe schreitet planmässig voran. Mit diesen Neubauten erfährt das Quartier eine Modernisierung und erhält ein neues Gesicht.

Die Generalversammlung im Mai 2022 brachte wichtige personelle Änderungen mit sich. Es wurde ein neues Vorstandsteam gewählt, und gleichzeitig gab die bisherige Geschäftsleiterin ihren Rücktritt

bekannt. Damit erfuhr die Leitung der BG Waidmatt eine tiefgreifende Veränderung. Für die neuen Vorstandsmitglieder bedeutete das einen steilen Einstieg. Als Vorstandsteam dürfen wir dennoch auf ein gelungenes Jahr zurückblicken. Die Verpflichtung von Maria Åström als Interims-Geschäftsleiterin war eine gute Entscheidung. Mit ihrer reichen Erfahrung und grossen Weitsicht hat sie zusammen mit dem ganzen Mitarbeiterteam entscheidend zum guten Resultat des Geschäftsjahres 2022 beigetragen.

Seit dem Ende der Corona-Pandemie und dem Aufheben aller Massnahmen sind Gemeinschaftsanlässe wieder uneingeschränkt möglich. Das bedeutete unter anderem eine GV mit Apéro und Nachtessen, einen Seniorenausflug, ein Sommerfest. Das Resort Gemeinschaft lebte auf, die vermissten Freizeitaktivitäten fanden wieder statt und wurden rege besucht. Ein grosser Dank geht an alle Verantwortlichen, Mitarbeitenden und Helfenden für ihr Engagement.

Ausführliche Berichte zu den einzelnen Ressorts sowie Zahlen und Fakten zur BG Waidmatt bilden den Inhalt des Jahresberichts 2022 und werden umrahmt von Fotos der Naherholungsgebiete unserer Siedlungen. Die Fotos hat unser Fotograf Oliver Malicdem geschossen.

Durchblättern und durchlesen lohnt sich. Das gilt auch für unser «Waidmattblatt». So sind Sie informiert, was in der BG Waidmatt läuft, und sehen, dass es sich lohnt mitzumachen. In diesem Sinne freuen wir uns auf eine grosse Beteiligung an der Generalversammlung.

Urs Schwendener
Präsident

Zürich, im März 2023



Ruhiger Spazierweg von unseren Affoltemer Siedlungen zum Hürstholz entlang dem freigelegten Neugutbach.

Inhaltsverzeichnis

Die BG Waidmatt auf einen Blick	7
Ein grosser Schritt für die BG Waidmatt	8
Neue Leitung in Vorstand und Geschäftsstelle	12
Wiederaufnahme traditioneller Anlässe	14
Todesfälle	16

Finanzbericht

Analyse der Jahresrechnung	18
Bilanz	22
Erfolgsrechnung	24
Anhang	25
Antrag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns	30
Revisionsbericht	31
Liegenschaftenverzeichnis	32
Objektverzeichnis	34
Verzeichnis der Hypotheken, Darlehen, Anleihen	38

Organisation der Baugenossenschaft Waidmatt

Organe, Verwaltung, Adressen	39
Impressum	40

*Titelbild: Der Katzensee stellt mit seiner Umgebung ein Naherholungsgebiet für die Affoltemer Bevölkerung dar.
Foto: Oliver Malicdem*



Bauen geht nur nach sorgfältigem Planstudium.

Die BG Waidmatt auf einen Blick

	2022 / CHF	2021 / CHF
Gebäude-Anlagekosten	185 453 255	144 006 623
Gebäudeversicherungssumme	223 023 675	193 494 137
Hypotheken / Darlehen / Anleihen / kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	133 798 380	123 456 040
Erneuerungsfonds	21 874 622	25 096 897
Eigenkapital	9 348 841	8 289 090
Bilanzsumme	186 304 899	178 307 414
Mietzinseinnahmen	9 677 048	9 040 279
Liegenschaftenaufwand	5 464 732	5 238 173
Verwaltung	1 136 735	952 659
Abschreibung	1 852 885	1 429 761
Finanzaufwand	1 423 916	1 309 791
Steuern	139 405	88 189
Jahresgewinn	80 984	289 295

	Anzahl	Anzahl
Anzahl Wohnobjekte	653	590
Anzahl übrige Objekte	695	635
Anzahl Mitglieder, intern	730	624
Anzahl Mitglieder, extern	117	121
Anzahl Stellenprozente	990	1 170

Ein grosser Schritt für die BG Waidmatt

Anfang März 2022 war es so weit: Die 35 Wohnungen des Neubauprojekts «Wolkengespräch» waren fertig gestellt und konnten von den Bewohnenden bezogen werden. Im Juni und Juli erfolgte der Bezug der 65 Wohnungen der ersten Etappe des Projekts «Dihei». Die jahrelange Planung hat also konkrete Formen angenommen.

Einzelne Wohnungen des Projekts «Wolkengespräch» konnten am 5. Februar 2022 vor dem Bezug besichtigt werden, Wohnungen des Projekts «Dihei» standen am 21. Mai 2022 offen. Zusammen bilden die beiden Projekte die Neubausiedlung Afaltra. Von der Gelegenheit zur Vorbesichtigung wurde rege Gebrauch gemacht, erschienen doch an diesen Daten viele Interessierte an Riedenhaldenstrasse und In Böden in Zürich-Affoltern. Gespräche mit den Bewohnenden zeigen nun, dass diese sich wohlfühlen und sich schnell eingelebt haben. Einige wohnten schon vorher in unserer Genossenschaft, andere sind neu zugezogen und profitieren von den bereits vorhandenen sozialen Strukturen der BGW. Einige Bewohnende haben zudem eine Siedlungskommission (Siko Afaltra) gegründet, die das soziale Leben weiter belebt.

Siedlung «Wolkengespräch»: Anerkennung für Architektin Ana Otero

Architektin Ana Otero erhielt eine Anerkennung des Senn-Förderpreises für die Siedlung «Wolkengespräch» an der Riedenhaldenstrasse 96 und 98. Die Firma Senn (Immobilienentwicklung) zeichnet zusammen mit der Architekturzeitschrift «Hochparterre» jährlich Erstlings-

werke der Architektur aus. Die Anerkennung bedeutet den beachtlichen zweiten Platz von fünf Projekten, die in der engeren Auswahl standen. Die Siedlung stiess auch auf Beachtung in der «SonntagsZeitung» und in Architekturzeitschriften. Die nicht alltäglichen Wohnungen im mehreckigen, farbigen Holzbau sind von Anfang an auf grosses Interesse auch bei der Mieterschaft gestossen. Zimmer ohne rechte Winkel sind vielleicht nicht jedermanns Sache und erfordern einiges an Kreativität bei der Möblierung. Diese Herausforderung haben viele bereitwillig angenommen und sind durch ein besonderes Wohnerlebnis belohnt worden.

Siedlung «Dihei»: Grosszügige, helle Wohnungen

Auch die Wohnungen der Häuser «Dihei» von Enzmann Fischer Partner waren schnell vermietet. In den hellen, grosszügigen Wohnungen lässt es sich gut leben. Zurzeit mag die danebenliegende Baustelle der zweiten Etappe zwar noch die Bewohnenden beeinträchtigen. Mit dem Bau der zweiten Etappe werden ein Doppelkindergarten, zwei Gemeinschaftsräume sowie ein Spielplatz eingerichtet. In der Zwischenzeit müssen sich die Kinder noch mit dem zwischen oder vor den Häusern befindlichen Platz abfinden oder Spielplätze in der Umgebung aufsuchen. Mit den neu erstellten städtischen Anlagen Einfang-Park und Jonas-Furrer-Park in der Nähe oder dem Hürstholz bestehen bereits jetzt mehrere Orte für das Spielen und die Naherholung.

Die Energiefrage und das Mobilitätskonzept

Die Neubauten setzen umweltschonend auf Photovoltaikanlagen auf den Dächern und

Erdsonden mit Wärmepumpen. Die bloss 48 Tiefgaragenplätze entsprechen dem Mobilitätskonzept, das mit der Stadt ausgehandelt wurde und eine höhere Ausnutzung des Terrains erlaubt. In der zweiten Etappe kommen 41 weitere Parkplätze dazu, in der dritten nochmals 62. Das bedeutet, dass nicht alle Wohnungen einen Platz in der Garage erhalten; die Priorität haben Familien. Die Tiefgaragen sind mit Ringleitungen zur Installation von Ladestationen für Elektroautos vorbereitet. Immerhin sind die Bauten an Riedenhaldenstrasse und In Böden mit Buslinien und S-Bahn sehr gut erschlossen, verschiedene Läden befinden sich in einer Distanz von rund sieben Gehminuten.

Intensiver Planungsbeginn bereits 2014

Wenn wir bedenken, dass die intensive Planung dieser Neubauten bereits 2014 begann, so sind wir nun einen grossen Schritt in der Entwicklung der BG Waidmatt vorgerückt. 2016 erfolgte der Architekturwettbewerb, aus dem die beiden siegreichen Projekte hervorgingen. An der Generalversammlung (GV) vom 2. Juni 2017 wurde der Kredit für den Neubau klar angenommen, 2020 begann dann der Rückbau der ersten Etappe. Die bereits bestehenden 100 Neubauwohnungen (Siedlungen 16.1 und 16.2) ersetzen 58 Wohnungen der rückgebauten Siedlungen 6 und 7. Im April 2022 wurden auch die 35 Altbauwohnungen der zweiten Etappe rückgebaut, die voraussichtlich im Frühjahr 2024 durch 77 neue Wohnungen ersetzt sein werden. Die neuen Häuser wachsen bereits in die Höhe. Die dritte Etappe wird zwei Jahre später nochmals 99 neue Wohnungen bereitstellen, wo vorher 64 Wohnungen (Siedlung 5) waren. Insgesamt 276 Wohnungen kommen somit an die Stelle der 157 früheren Wohnungen.

GV bewilligt Verkauf der Wehntalerstrasse 469

An der GV vom 13. Mai 2022 wurde zum zweiten Mal über einen Verkauf der Altliegenschaft Wehntalerstrasse 469 in Zürich-Affoltern abgestimmt. Der Antrag der Genossenschafter Hans Rohr und Peter Mächler wurde klar angenommen. Dies bedeutet, dass der Vorstand ermächtigt wurde, diese Liegenschaft mit Baujahr 1829, die unter Denkmalschutz steht, zu veräussern. Die Liegenschaft wurde 2010 gekauft, um den Neubau Regulastrasse 4 und 6, wo sich die Geschäftsstelle befindet, realisieren zu können. Da das Gebäude 2011 unter Denkmalschutz gestellt wurde, sind einer Sanierung enge Grenzen gesetzt. Es wäre nicht möglich, genossenschaftliche Wohnungen in guter Qualität zu bezahlbarem Preis anzubieten. Der Vorstand ist zurzeit in Abklärungen begriffen, um das weitere Vorgehen zu bestimmen.

Abklärungen zu den Siedlungen 3, 9 und 12

Bei der Siedlung 3 von 1948/49 wurde 2021 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Diese hat den Zustand der Liegenschaften und das Potenzial des Grundstücks bei allfälligen Neubauten überprüft. Neubauten würden eine Bewilligung durch die GV benötigen. Die Studie ist nun beim neuen Vorstand, der weitere Abklärungen vornimmt. Diese sollen Auskunft darüber geben, ob Neubauten oder Sanierungen (evtl. mit Erweiterungen) die bessere Lösung sind. Dabei sind die Liegenschaften Wehntalerstrasse 475 – 501 (rote Häuser, Siedlung 3.1) und Regulastrasse 31 – 53 («Ikea-Häuser», Siedlung 3.2, und die Reiheneinfamilienhäuser der Siedlung 3.3) gesondert zu betrachten. Im Verlauf des Jahres 2023 werden wir mehr Klarheit erhalten. Eine allfällige Umsiedlung wäre frühestens in fünf Jahren möglich.

Die beiden Neubauten «Wolkengespräch» der Architektin Ana Otero wurden im Frühjahr 2022 bezogen. Im Hintergrund das Hürstholz, ein Naherholungsgebiet nur wenige Schritte entfernt.

Für die Siedlung 9 an der Höflistrasse in Langnau am Albis wird derzeit eine Studie erarbeitet, die den Sanierungsbedarf aufzeigen soll. Insbesondere Fassade, Fenster, Spiel- und Grillplatz sind in die Jahre gekommen. Dabei lässt sich auch eine Balkonerweiterung in Betracht ziehen.

Im Weiteren wurde gegen Ende 2022 eine Machbarkeitsstudie für die Siedlung 12 (im Volksmund «Crèmeschnitte») an Wehntalerstrasse und In Böden in Auftrag gegeben. In dieser

Siedlung mit 51 Wohnungen aus dem Jahr 1995 steht eine Küchen-Bad-Erneuerung an. Bei dieser Gelegenheit wird auch überprüft, ob Ertüchtigungen der Leitungen und an Fassade oder Dach erforderlich sind.

Der Vorstand der BG Waidmatt





oben:
Der schwarze Block
der Baustelle:
die innere Schalung
des Liftschachts.

links:
Anstehen für die
Besichtigung der Häuser
«Dihei» von Enzmann
Fischer Partner kurz
vor deren Bezug im Juni
bzw. Juli 2022.

Neue Leitung in Vorstand und Geschäftsstelle

An der GV 2022 stand die Gesamterneuerung des Vorstands an, wobei drei neue Mitglieder gewählt wurden. Zudem gab es im vergangenen Jahr einige Personalwechsel, so auch in der Geschäftsleitung. Die Wechsel verliefen reibungslos, so dass alle Arbeiten geordnet und auch mit frischem Wind weitergeführt werden können.

Urs Schwendener neuer Präsident seit Mai 2022

Bei der Gesamterneuerungswahl des Vorstands an der GV vom 13. Mai 2022 wurden neben den bisherigen Mitgliedern Ronny Estermann, Yasha Nemati und Andreas Ritter mit Urs Schwendener, Matthias Haller und Laurence Mayer drei neue Vorstandsmitglieder gewählt. Marcello Maugeri ist weiterhin städtischer Vertreter im Vorstand. Es kam auch zu einem Wechsel im Präsidium: von Markus Hany, der nach zwei Jahren als Präsident nicht mehr zur Wahl antrat, zu Urs Schwendener. Markus Hany danken wir herzlich für seinen grossen und umsichtigen Einsatz für die BGW.

Beim Personal gab es dieses Jahr ebenfalls einige Wechsel. Anfang März 2022 ersetzte Anke Hornig-Meyer die Bewirtschafterin Saskia Stucki, die auf Ende Februar gekündigt hatte. Anke Hornig-Meyer hat sich unterdessen bereits gut eingearbeitet. Danach musste der neue Vorstand sich gleich zu Amtszeitbeginn mit der Nachfolge von Geschäftsleiterin Karin Kull befassen, die auf Ende August ihre Kündigung eingereicht hatte. Wir danken Karin Kull herzlich für ihren grossen Einsatz und die erreichten Resultate für die BGW, wobei sie von ihrer langjährigen Erfahrung in der Leitung

Gebrauch machen konnte, was uns sehr zugutekam.

Eliane Marty seit März 2023 neue Geschäftsleiterin

Man stellte zunächst mit Maria Åström eine interimistische Geschäftsleiterin an. Dies gab uns Zeit, die Stelle auszuschreiben für eine langfristige Lösung. Schliesslich entschieden wir uns, nach einer Übergangsfrist Eliane Marty die Geschäftsleitung anzuvertrauen. Sie hat diese unterdessen auf 1. März 2023 übernommen. Somit haben wir jemanden aus den eigenen Reihen für die Führung der Geschäfte gewonnen, hat Eliane Marty doch bereits seit Sommer 2020 in der Immobilienbewirtschaftung der BG Waidmatt gearbeitet. Wir wünschen ihr einen guten Start und viel Gefallen in ihrer neuen Funktion. Da uns die Bewirtschafterin Sonja Schneider Ende Oktober 2022 verliess, war Eliane Martys Weiterarbeit in der Bewirtschaftung bis Ende Februar 2023 nötig, um die Nachfolge in diesem Bereich zu regeln. Bei Sonja Schneider bedanken wir uns herzlich für ihre gute Arbeit für die BGW.

Nachfolgeregelung in der Bewirtschaftung

Seit 1. Februar 2023 arbeiten Brigitte Horrisberger und Doris Senti neu in der Bewirtschaftung. Den beiden wünschen wir einen guten Einstieg und viel Freude bei der Arbeit. Sie wurden von Eliane Marty gebührend in ihr Arbeitsgebiet eingearbeitet, bevor diese dann die Geschäftsleitung übernahm. Maria Åström führt nun ihrerseits Eliane Marty in ihr neues Amt ein, bevor sie ihren Arbeitseinsatz für die BG Waidmatt beenden wird. Wir konnten von ihrer grossen Erfahrung in der Genossenschaftsführung profitieren und bedanken uns schon jetzt herzlich für ihr ausserordentliches Engagement.

Auch viele Konstanten beim Personal

Es gibt aber auch viel Beständigkeit bei unseren Angestellten. Pascal Theiler ist weiterhin Leiter Bau und Unterhalt, und Svetlana Holdener ist weiter für die Buchhaltung zuständig. Beim Regiebetrieb gab es keine Änderungen. Die Hauswartung wird von Ardijan Aslani und Bajram Ismajli ausgeübt, unterstützt durch die Firma Höfli Hauswartungen unter Leitung von Rexhé Kolgeci. Valon Thaqi ist weiterhin unser Maler, Wolfgang Brill und Mouctar Diallo kümmern sich um die Gartenarbeiten in unserer Genossenschaft, Susann Gandola um die Reinigung.

Wohnungsbezüge und Neuvermietungen als Dauerbrenner

Die Geschäftsstelle war bis zur Jahresmitte vor allem durch den Bezug der 100 Neubauwohnungen der ersten Etappe der Siedlung Afaltra an Riedenhaldenstrasse und In Böden in Zürich-Affoltern gefordert. Es galt, den Einzug von zahlreichen neuen Mietparteien stundengenau zu organisieren, damit alles möglichst reibungslos ablief. Gleichzeitig mussten die Umsiedlungen der im April 2022 rückgebauten Wohnungen der zweiten Etappe organisiert werden. Dass ein Teil der neuen Wohnungen bei Rückbaubeginn noch nicht bezugsbereit war, bedeutete, dass einige Mietparteien eine Zwischenlösung zu gewärtigen hatten, bevor sie in den Neubau ziehen konnten.

Das Jahr 2023 wird von der Vermietung der zweiten Neubauetappe im Sommer geprägt sein. Die Wohnungen dieser Etappe dürften im ersten Halbjahr 2024 bezugsbereit sein. Im Weiteren muss schon die Umsiedlung der Bewohnenden der dritten Altbauetappe im Frühjahr 2024 vorbereitet werden.

Gestiegene Kosten führen zu höheren Mietzinsen

Leider musste die BGW Ende 2022 höhere Mietzinse und Nebenkosten vorankündigen. Die Mietzinserhöhungen erfolgen nun bereits auf den Sommer 2023. Dafür verantwortlich sind die gestiegenen Kosten im Bau- und Energiesektor.

Der für die Mietzins-Berechnung wichtige Gebäudeversicherungswert wurde von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich bereits erhöht, eine Referenzzinssatzerhöhung durch die Nationalbank ist ebenfalls möglich, was die Mietzinse weiter belasten würde. Etwas Spielraum hat die BGW bei der Betriebsquote, die die Betriebskosten der Siedlungen deckt. Hier hat eine Senkung der Quote zumindest in einzelnen Siedlungen die Mieten wieder etwas entlastet.

Stabile Finanzen

Dem Baufortschritt der Siedlung 16 entsprechend wurde weiter an der Fremdfinanzierung gearbeitet. Dies auch im Zusammenhang mit den steigenden Hypothekarzinsen. Ansonsten war es – mit Ausnahme der angekündigten Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte – ein stabiles Jahr. Details entnehmen Sie bitte dem Finanzbericht.

Vorstand und Geschäftsleitung der BG Waidmatt

Wiederaufnahme traditioneller Anlässe

Im Frühling 2022 wurden die Corona-Restriktionen vom Bund aufgehoben. Dies erlaubte es uns, nach zwei Jahren mit schriftlichen Abstimmungen am 13. Mai endlich wieder eine Präsenz-GV durchzuführen. Diese wurde auch rege für das gesellige Beisammensein genutzt. 2022 fanden - nach zwei- bis dreijährigem Unterbruch - zahlreiche weitere Gemeinschaftsanlässe statt.

Die gute Beteiligung an den Veranstaltungen zeigt, dass nach dem Corona-Unterbruch ein grosses Bedürfnis nach Gemeinschaftsanlässen vorhanden ist. Am Sechseläutenmontag (25. April 2022) fuhr die Siko Furttal mit zahlreichen Kindern und Eltern in den Europa-Park im deutschen Rust.

Nach den Vorstandswahlen übernahm Laurence Mayer neu die Leitung des Ressorts Gemeinschaft. Sie war sogleich stark gefordert und veranstaltete nach den Ferien ein Sommerfest an der Regulastrasse (27. August). Am Vortag waren unsere Seniorinnen und Senioren beim Ausflug ins sankt-gallische Mogelsberg auf dem Baumwipfelpfad gewandelt, bevor es in Ganterschwil ein gemeinsames Mittagessen gab.

Lotto und verschiedene Weihnachtsanlässe

Am 12. November fand nach zweijährigem Unterbruch wieder ein Lottonachmittag an der Wehntalerstrasse 475 statt, bei dem Max Odermatt in gewohnter Manier die Lottozahlen verlas, die einigen Teilnehmenden schöne Preise einbrachten. Am Abend im Advent für die älteren Bewoh-

nenden unterhielt am 1. Dezember im Kirchenzentrum Glaubten ein Kinderchor das Publikum. Jeannette Näpfer war bei diesem Anlass einmal mehr für eine feine Gerstensuppe besorgt. Der Samichlaus besuchte uns am 6. Dezember gleich an fünf Orten: Regulastrasse 4, Riedenhaldenstrasse 98, Furttalstrasse 57 und in den Siedlungen Adliswil/Langnau und Dällikon. Am 16. Dezember traf man sich schliesslich zum gut besuchten Weihnachtsapéro der Geschäftsstelle. Allen Helfenden bei den Anlässen danken wir herzlich für ihren Einsatz.

Gründung der Siko Afaltra

Besonders erfreulich war im vergangenen Jahr die Gründung der Siedlungskommission (Siko) Afaltra in der Neubausiedlung. Mehrere Bewohner des Neubaus und der Siedlungen 5 (Altbau) und 12 («Crèmeschnitte» genannt) schlossen sich zusammen und organisierten 2022 bereits zwei grössere Anlässe. Am 3. September war ein Zmittag am Brunnen vor der Riedenhaldenstrasse 96 und 98 («Wolkengespräch») angesagt. Bewohner steuerten die Verpflegung bei, so dass dem gegenseitigen Kennenlernen trotz zeitweisem Regen nichts im Wege stand. Am 31. Oktober organisierte die Siko Afaltra einen Halloween-Anlass mit Geisterbahn und Geisterparcours in der Siedlung 12. Wir danken den Mitgliedern der Siko herzlich für ihre Initiative. Diese trägt viel zu einem gelungenen Start des Neubaus bei.

Vorstand und Geschäftsleitung der BG Waidmatt



Unsere Seniorinnen und Senioren auf dem Baumwipfelpfad in Mogelsberg.



Schreckliche Gestalten bevölkern die Waidmatt an Halloween.

Todesfälle 2022

*In stiller Trauer nehmen wir
Abschied von folgenden
Bewohnerinnen und Bewohnern
unserer Genossenschaft:*

Edgar Gattiker
Salvatore Giangreco
Huldreich Gibel
Andrea Hammer
Dusan Jovanovic
Jürg Keller
Peter Kuhn
Sylvia Liver-Grünenfelder
Horst Mayer
Erika Meier
Enisa Skenderovic

Wir gedenken der Verstorbenen und halten sie
in guter Erinnerung.
Den Angehörigen sprechen wir unser herzliches
Beileid aus.

Baugenossenschaft Waidmatt



Frei wie ein Vogel im Tierpark Langenberg in Langnau am Albis.

Analyse der Jahresrechnung

(Die Zahlen wurden zur besseren Lesbarkeit gerundet.)

Vermögensstruktur

Das Umlaufvermögen hat um CHF 4.1 Mio. abgenommen. Dies resultiert hauptsächlich aus einer Reduktion der flüssigen Mittel um 60.5 % oder CHF 4.4 Mio. (Liquiditätsmanagement aufgrund gestiegener Zinsen). Die Forderungen gegenüber Mietern haben sich hingegen unter anderem wegen erhöhter und später versandter Heizkosten im Vergleich zum Vorjahr verdreifacht. Zudem konnten einige Wohnungen nicht per 1. Januar von den Mietern belegt werden. Für eventuelle Verluste wurde eine Rückstellung gebildet.

Das Anlagevermögen hat um CHF 12.1 Mio. oder 7.1 % zugenommen. Der Wert der Gebäude auf eigenem Land ist um CHF 41.4 Mio. auf total CHF 171.0 Mio. gestiegen. Das Baukonto wurde entsprechend um CHF 29.0 Mio. reduziert. Dies erfolgte hauptsächlich durch die Realisierung der ersten Etappe der Siedlung 16 (CHF 23.4 Mio.) und die Sanierung der Siedlung 10 (CHF 5.6 Mio.).

Den Wertberichtigungen der Gebäude auf eigenem Boden wurden im Geschäftsjahr 2022 CHF 1.7 Mio. ordentliche Abschreibungen zugewiesen. Insgesamt ergibt sich jedoch nur eine Erhöhung um CHF 0.25 Mio. gegenüber dem Vorjahr, da CHF 1.45 Mio. infolge Rückbaus aufgelöst wurden.

Kapitalstruktur

Das kurzfristige Fremdkapital hat sich gegenüber 2021 um CHF 0.4 Mio. reduziert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass einige Zahlungen für das Bauprojekt, die übers Jahresende hängig waren, beglichen werden konnten. Die Gelder in der Darlehenskasse haben sich gegenüber dem Vorjahresniveau um CHF 0.1 Mio. erhöht. Die Kasse leistet mit CHF 18.6 Mio. einen wesentlichen Beitrag zur Finanzierung der Genos-

senschaft. Die Bankkredite haben sich aufgrund des fortschreitenden Baus um CHF 11.1 Mio. erhöht.

Im Jahr 2022 wurden ordentliche jährliche Einlagen in den Erneuerungsfonds von CHF 1.9 Mio. getätigt, welche dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich entsprechen – neu auch für die bereits bezogenen Siedlungen 16.1 und 16.2. Hingegen konnten CHF 5.1 Mio. für Sanierungen und Teil-/Rückbau der Siedlungen vom Erneuerungsfonds entnommen werden. Dies resultiert in einem Rückgang des Erneuerungsfonds um CHF 3.2 Mio. gegenüber dem Vorjahr.

Das Eigenkapital hat sich durch Einlagen in den Solidaritätsfonds und das Genossenschaftskapital erhöht. Gemeinschaftsanlässe konnten wieder stattfinden und wurden dem Solidaritätsfonds belastet. Die Eigenkapitalquote ist gegenüber dem Vorjahr von 4.6 % auf 5.0 % gestiegen.

Ertragslage

Durch den Bezug der ersten Etappe des Neubaus Siedlung 16 ist der Liegenschaftenertrag im Geschäftsjahr 2022 von CHF 9.1 Mio. auf CHF 9.9 Mio. gestiegen. Mit einer positiven Korrelation haben auch die Leerstandskosten um CHF 0.3 Mio. zugenommen.

Die Personalkosten in Unterhalt und Betrieb sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Der betriebliche Nettoerfolg hat sich gegenüber dem Vorjahresniveau um CHF 0.4 Mio. auf CHF 4.2 Mio. erhöht.

Der Personalaufwand von Verwaltung und Vorstand stieg im Berichtsjahr um rund CHF 64 000 gegenüber dem Vorjahr und liegt nun knapp unter dem Niveau des Jahres 2020. Einerseits

wurde nach dem Abgang der ehemaligen Geschäftsführerin eine temporäre, externe Geschäftsführerin als zusätzliche Fachperson beauftragt. Andererseits wurde der Vorstand aufgrund der Anpassung des Rechnungsreglements der Stadt Zürich leicht höher entschädigt, wobei aber insgesamt die Entschädigungen an den Vorstand abgenommen haben.

Dank der Normalisierung nach der Corona-Pandemie konnten wieder Anlässe wie zum Beispiel die Generalversammlung und der Weihnachtsapéro durchgeführt werden. Aus diesem Grund haben sich der Kommunikations- und der Genossenschafteraufwand auf CHF 93 000 erhöht und gegenüber Vorjahr verdoppelt.

Die Abschreibungen wurden analog dem Vorjahr auf allen Liegenschaften vorgenommen. Der Finanzaufwand der Hypotheken hat sich wegen der höheren Verschuldung und der im zweiten Halbjahr stetig gestiegenen Zinsen der kurzfristigen Verbindlichkeiten (SARON) um etwa CHF 112 000 erhöht. Die Kosten für die Finanzierung des Neubaus werden auf die Baukonti aktiviert, sie betragen im Jahr 2022 zirka CHF 417 000. Es wurde ein Jahresgewinn von CHF 80 983.86 erzielt.

Yasha Nemati
Ressort Finanzen



Blick vom Altberg auf Dällikon und das Furttal.



*Im Vordergrund der Golfpark Otelfingen,
hinten rechts das Dorf Dänikon, weiter hinten Dällikon.*



Hoch über dem Langenberg mit Blick auf Adliswil (links) und Langnau (rechts).



Steinbockfamilie im Tierpark Langenberg.

Bilanz per 31.12.

Aktiven

	2022 / CHF	2021 / CHF
Flüssige Mittel	2 904 853.95	7 351 111.13
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mietern	189 162.85	58 438.00
– Delkredere	-5 000.00	-5 000.00
Übrige kurzfristige Forderungen	42 884.30	52.50
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	581 048.50	381 237.65
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	197 911.74	226 092.75
Total Umlaufvermögen	3 910 861.34	8 011 932.03
Finanzanlagen, Wertschriften	41 500.00	41 000.00
Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen	148 472.60	170 100.00
Immobilien		
– Landwerte der eigenen Grundstücke	10 376 715.15	10 376 715.15
– Gebäude auf eigenem Boden	171 017 254.53	129 570 622.83
./.. Wertberichtigung Gebäude auf eigenem Boden ¹⁾	-23 865 796.75	-23 612 469.85
– Gebäude im Baurecht	14 436 000.00	14 436 000.00
./.. Wertberichtigung für Heimfall ²⁾	-1 506 362.00	-1 434 182.00
– Landreserven ³⁾	86 131.50	86 131.50
– Gebäude im Bau, Baukonti ⁴⁾	11 650 122.77	40 661 563.97
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	10 000.00	0.00
Total Anlagevermögen	182 394 037.80	170 295 481.60
Total Aktiven	186 304 899.14	178 307 413.63

1) – 4) siehe Anhang Seiten 26 und 29.

Passiven

	2022 / CHF	2021 / CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – gegenüber Dritten	959 302.75	1 485 137.85
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten – gegenüber Dritten	157 660.00	157 660.00
Passive Rechnungsabgrenzungen ⁵⁾	992 506.65	848 528.20
Total kurzfristiges Fremdkapital	2 109 469.40	2 491 326.05
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten – gegenüber Dritten (Hypotheken, Anleihen, Baukredit) – gegenüber Mietern/Genossenschäftern (Darlehenskasse)	133 640 720.00 18 599 481.68	122 555 380.00 18 472 259.68
Rückstellungen – Baunachträge	731 765.06	1 402 461.01
Erneuerungsfonds – Gebäude auf eigenem Boden ⁶⁾ – Gebäude im Baurecht ⁷⁾	18 550 632.45 3 323 989.50	21 859 552.55 3 237 344.45
Total langfristiges Fremdkapital	174 846 588.69	167 526 997.69
Genossenschaftskapital	6 786 000.00	5 798 900.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	550 000.00	530 000.00
Freiwillige Gewinnreserven, Bilanzgewinn – Ausgleichs- und Solidaritätsfonds ⁸⁾ – Rücklage für Genossenschaftsentwicklung – Gewinnvortrag – Jahresgewinn	1 349 273.53 300 000.00 282 583.66 80 983.86	1 286 930.78 300 000.00 83 964.04 289 295.07
Total Eigenkapital	9 348 841.05	8 289 089.89
Total Passiven	186 304 899.14	178 307 413.63

5) – 8) siehe Anhang Seiten 26 und 27.

Erfolgsrechnung 01.01. – 31.12.

	2022 / CHF	2021 / CHF
Sollmietertrag ⁹⁾	9 914 185.95	9 094 045.40
./. Kosten der Leerstände	-281 736.85	-89 115.05
./. Mietzinsausfälle	-2 236.80	5 219.35
Übriger betrieblicher Ertrag	46 835.55	30 128.95
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	9 677 047.85	9 040 278.65
Personalkosten Unterhalt und Betrieb	-643 097.54	-652 019.90
Liegenschaftunterhalt durch Dritte	-2 507 450.71	-2 365 124.03
Erneuerungsfondseinlagen		
– Gebäude auf eigenem Boden	-1 781 000.00	-1 472 000.00
– Gebäude im Baurecht	-86 645.05	-222 000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen		
– Allgemestrom	-87 611.45	-112 155.95
– Wasser und Abwasser	-192 635.85	-275 523.45
– Kehrichtabfuhr und Entsorgung	-52 644.55	-50 264.00
– Gebäudeversicherung	-113 646.45	-89 085.80
Betrieblicher Nettoerfolg	4 212 316.25	3 802 105.52
Personalaufwand Verwaltung und Entschädigungen ¹⁰⁾	-734 040.76	-669 852.45
Eigenmiete Geschäftsstelle	-87 833.70	-78 122.20
Kommunikations- und Genossenschafteraufwand	-93 025.80	-45 758.20
Übriger betrieblicher Aufwand	-221 834.61	-158 926.05
Abschreibungen		
– Gebäude auf eigenem Boden	-1 699 000.00	-1 265 000.00
– Gebäude im Baurecht	-72 180.00	-72 180.00
– Mobilien	-81 705.00	-92 581.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1 222 696.38	1 419 685.62
Finanzaufwand		
– Verzinsung Hypotheken und Anleihen	-1 232 097.62	-1 119 789.10
– Verzinsung Darlehenskasse	-138 348.65	-136 531.80
– Baurechtzinsen	-53 470.00	-53 470.00
Finanzertrag ¹¹⁾	421 609.00	267 589.00
Jahresergebnis vor Steuern	220 389.11	377 483.72
Direkte Steuern	-139 405.25	-88 188.65
Jahresgewinn	80 983.86	289 295.07

9) – 11) siehe Anhang Seite 27.

Anhang

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellkosten abzüglich Wertberichtigungen und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben. Die Wertberichtigung für Heimfall erfolgt nach Massgabe des Bauvertrages und die übrigen Abschreibungen nach den steuerlich zulässigen Sätzen.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden auch als Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber «Mietern» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Bei der Position Darlehenskasse wurde auf die Unterscheidung zwischen Genossenschaftern/Organen und Dritten verzichtet. Die entsprechenden Einlagen erfolgen unabhängig von der Beziehung zur Genossenschaft. Dadurch entsteht keine wesentliche Fehlaussage, und eine Offenlegung könnte die gebotene Vertraulichkeit einschränken. Die Darlehenskasse wird – obwohl kurzfristig kündbar – als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen, da diese Gelder der Genossenschaft in der Regel langfristig zur Verfügung stehen. Sie könnten durch langfristige Bankhypotheken refinanziert werden.

Hypotheken und Anleihen werden – selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende

Amortisationen wurden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

In die Erneuerungsfonds wird jährlich in der Regel 1 Prozent des Gebäudeversicherungswertes eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet.

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand dargestellt.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

1) Wertberichtigung Gebäude auf eigenem Boden

	2022 / CHF	2021 / CHF
Stand 1. Januar	23 612 469.85	22 347 469.85
+ Abschreibungen (1% vom Anlagewert ohne Land)	1 699 000.00	1 265 000.00
– Auflösung Wertberichtigungen infolge Rückbau/Teilrückbau	-1 445 673.10	0.00
Total Wertberichtigung Gebäude auf eigenem Boden	23 865 796.75	23 612 469.85

2) Wertberichtigung für Heimfall

	2022 / CHF	2021 / CHF
Stand 1. Januar	1 434 182.00	1 362 002.00
+ Abschreibungen gemäss Baurechtsvertrag	72 180.00	72 180.00
Total Wertberichtigung für Heimfall	1 506 362.00	1 434 182.00

4) Gebäude im Bau, Baukonti

	2022 / CHF	2021 / CHF
Ersatzbau Siedlungen 5–7, In Böden / Riedenheldenstrasse	11 414 499.32	34 853 394.57
Sanierung Siedlung 10, Regulastrasse	117 637.75	5 737 621.85
Diverse Sanierungen in Projektierung / Ausführung	117 985.70	70 547.55
Total Gebäude im Bau, Baukonti	11 650 122.77	40 661 563.97

5) Passive Rechnungsabgrenzungen

	2022 / CHF	2021 / CHF
Vorauszahlungen Mieter		
– Mieten	374 835.70	325 106.05
– Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	384 816.00	280 600.50
Emissionskosten EGW (Disagio)	1 200.00	9 700.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	231 654.95	233 121.65
Total passive Rechnungsabgrenzungen	992 506.65	848 528.20

6) Erneuerungsfonds Gebäude auf eigenem Boden

	2022 / CHF	2021 / CHF
Stand 1. Januar	21 859 552.55	20 387 552.55
+ Einlage (1% von Gebäudeversicherungswert)	1 781 000.00	1 472 000.00
– Sanierung Küche/Sanitäreanlagen Siedlung 10	-2 800 000.00	0.00
– Umgebungssanierung Siedlung 10	-48 232.60	0.00
– Verbundsteinbelag Siedlung 11	-298 542.50	0.00
– Teilrückbau Siedlung 5	-930 160.00	0.00
– Rückbau Siedlung 6	-1 012 985.00	0.00
Total Erneuerungsfonds Gebäude auf eigenem Boden	18 550 632.45	21 859 552.55

7) Erneuerungsfonds Gebäude im Baurecht

	2022 / CHF	2021 / CHF
Stand 1. Januar	3 237 344.45	3 015 344.45
+ Resteinlage bis max. 15 % des Gebäudeversicherungswertes	86 645.05	222 000.00
Total Erneuerungsfonds Gebäude im Baurecht	3 323 989.50	3 237 344.45

8) Ausgleichs- und Solidaritätsfonds

	2022 / CHF	2021 / CHF
Stand 1. Januar	1 286 930.78	1 196 382.48
+ Beiträge von Mietern	108 264.50	102 227.30
./. Verwendung für Mietzinsvergünstigungen	-5 028.00	-5 779.00
./. Verwendung für Kulturelles / Mieteranlässe	-34 993.75	0.00
./. Beitrag Solidaritätsfonds wbg schweiz	-5 900.00	-5 900.00
Total Ausgleichs- und Solidaritätsfonds	1 349 273.53	1 286 930.78

9) Sollmietertrag

	2022 / CHF	2021 / CHF
Mietertrag Wohnungen	8 847 079.50	8 062 145.75
Mietertrag Garagen/Nebenräume	807 224.00	786 877.50
Mietertrag Gewerbe	219 344.00	220 884.00
Übrige Mieterträge	40 538.45	24 138.15
Total Sollmietertrag	9 914 185.95	9 094 045.40

10) Personalaufwand Verwaltung und Entschädigungen

	2022 / CHF	2021 / CHF
Personalaufwand Verwaltung und Geschäftsstelle	628 327.56	576 233.05
Entschädigung Vorstand und Kommissionen	87 274.00	84 620.00
Entschädigung Revisionsstelle (inkl. Beratungsaufträge)	8 400.60	4 477.60
Entschädigung übrige (externe Berater)	10 038.60	4 521.80
Total Personalaufwand Verwaltung und Entschädigungen	734 040.76	669 852.45

Entschädigung Vorstand gemäss Reglement der Stadt Zürich	87 274.00	84 620.00
Entschädigung Vorstand für zusätzliche Kommissionsarbeiten	30 025.00	42 437.50
Total Entschädigungen	117 299.00	127 057.50

Die Berechnung gemäss Reglement der Stadt Zürich ergibt eine max. zulässige Vorstandsentschädigung von Fr. 87 274.00.

11) Finanzertrag

	2022 / CHF	2021 / CHF
Auf Baukonti aktivierte Bauzinsen	417 144.00	258 939.00
Disagio Anleihe EGW (Nutzung / Verteilung über Laufzeit)	4 315.00	8 500.00
Übrige Zinserträge	150.00	150.00
Total Finanzertrag	421 609.00	267 589.00

Firma, Rechtsform, Sitz, UID

Baugenossenschaft Waidmatt, Zürich, CHE-105.967.074

Anzahl Vollzeitstellen

	2022	2021
im Jahresdurchschnitt	zwischen 10 und 50	zwischen 10 und 50

Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen

	2022 / CHF	2021 / CHF
Stadt Zürich, Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich	1 744 710.00	1 798 180.00

Aktuelle jährliche Baurechtszinsen, multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge. Infolge Neubaus, laufender Anpassung der Landwerte und Zinssätze können sich die Baurechtszinsen bis Vertragsende noch wesentlich verändern.

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	2022 / CHF	2021 / CHF
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	182 107 933.70	169 998 250.10
darauf errichtete Grundpfandrechte, nominell	194 736 040.00	184 610 040.00
davon verpfändet für Sicherstellung eigener Verpflichtungen	190 736 440.00	179 110 840.00
davon in Eigenbesitz	3 999 600.00	5 499 200.00
in Anspruch genommene Kredite	133 798 380.00	122 713 040.00

Weitere reglementarisch/statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte

Wohnungsbestand/Versicherungswerte

Siehe die entsprechenden Seiten im Jahresbericht bzw. in den Ergänzungen zur Jahresrechnung.

Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden

Die Genossenschaft erhält Leistungen von Bund, Kanton und Gemeinden beispielsweise durch subventionierte Wohnungen, Darlehen, Einräumung von Baurechten sowie weitere Massnahmen im Rahmen der Wohnbauförderung. Diese durch Mittel der öffentlichen Hand erfolgten Vergünstigungen dienen zur Abgeltung von Nutzungsbeschränkungen und -auflagen, komplexeren Vermietungsprozessen und weiteren sozialen Mehrleistungen, welche gegenüber den entsprechenden Stellen erbracht werden.

³⁾ Landreserven

Die Genossenschaft besitzt 13 251 m² Landwirtschaftsland in Regensdorf zu hälftigem Miteigentum mit der ASIG Wohn-genossenschaft, Zürich.

Der Vorstand geht davon aus, dass eine Umzonung/Überbauung in den nächsten Jahren nicht möglich ist.

	2022 / CHF	2021 / CHF
Buchwert	86 131.50	86 131.50
Jährlicher Pachtertrag	795.00	795.00

Antrag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinnes

	2022 / CHF	2021 / CHF
Gewinnvortrag	282 583.66	83 964.04
Jahresgewinn	80 983.86	289 295.07
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	363 567.52	373 259.11

Die Verwaltung beantragt der General-
versammlung folgende Gewinnverwendung:

	2022 / CHF	2021 / CHF
Zuweisung an allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	5 000.00	20 000.00
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 1.25 %	81 201.20	70 675.45
Vortrag auf neue Rechnung	277 366.32	282 583.66
Total verfügbarer Bilanzgewinn	363 567.52	373 259.11

Revisionsbericht



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÖBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Waidmatt für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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 Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 27. Februar 2023

Beilagen:

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



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF
THE GLOBAL ADVISORY
AND ACCOUNTING NETWORK

Liegenschaftenverzeichnis per 31.12.2022

Nr.	Siedlung	Anzahl Whg.	Baujahr	Landwert 1.1.2022
3	Wehntalerstrasse, Regulastrasse	98	1948/1949	198 517.00
4	Glaubtenstrasse	12	1949	39 978.00
5	Wehntalerstrasse, In Böden*	64	1952/1953	2 714 000.00
6	In Böden, Riedenhaldenstrasse**	0	1956/1957	219 347.00
7	Riedenhaldenstrasse***	0	1957	208 931.00
8	Riedenhaldenstrasse 95 (Punkthaus)	24	1960	78 016.00
9	Langnau a. A. Höflistrasse	40	1971/1972	797 632.00
10	Regulastrasse (Hagenbrünneli)	63	1973/2004	1 203 313.00
11	Adliswil Finsterrütistrasse	55	1975	3 159 520.00
12	In Böden, Wehntalerstrasse	51	1995	Baurecht
13	Dällikon Hagenwiesenstrasse	21	1998	512 311.15
14	Furtalstrasse	100	2013/2014	189 870.00
15	Regulastrasse, Wehntalerstrasse 469****	25	2016/1829	1 055 280.00
16.1	Riedenhaldenstrasse 96/98	35	2022	0.00
16.2	Riedenhaldenstrasse, In Böden	65	2022	0.00
Total		653		10 376 715.15

* Restbestand nach Teilabbruch

** Abbruch, Teil von Landwert zu 16.2 übertragen

*** Landwert zu 16.1 übertragen

**** Wohnungen Wehntalerstrasse 469 nicht vermietbar und entsprechend nicht enthalten

Anlagewert inkl. Land 1.1.2022	Veränderungen, Aktivierungen 2022	Anlagewert inkl. Land 31.12.2022	Gebäudevers.-Summen (1025 %)
23 596 242.30	20 000.00	23 616 242.30	31 706 835.00
2 177 978.00		2 177 978.00	3 139 930.00
8 989 573.80	-1 380 626.20	7 608 947.60	14 879 960.00
2 227 538.90	-2 139 799.90	87 739.00	0.00
208 931.00	-208 931.00	0.00	0.00
2 788 741.75		2 788 741.75	5 500 000.00
7 958 896.23	27 000.00	7 985 896.23	12 925 000.00
11 191 521.95	4 200 000.00	15 391 521.95	20 130 000.00
14 513 303.10		14 513 303.10	17 890 000.00
14 436 000.00		14 436 000.00	22 159 930.00
6 994 730.95		6 994 730.95	7 000 000.00
44 762 600.00	2 000.00	44 764 600.00	38 400 000.00
14 537 280.00		14 537 280.00	12 552 020.00
0.00	16 132 242.55	16 132 242.55	14 840 000.00
0.00	24 794 746.25	24 794 746.25	21 900 000.00
154 383 337.98	41 446 631.70	195 829 969.68	223 023 675.00

Objektverzeichnis per 31.12.2022

Wohnungen und Einfamilienhäuser

		freitragend						subventioniert		Total
		Anzahl Zimmer: 1-1½ 2-2½ 3-3½ 4-4½ 5-5½ 6-6½ 3½ 4½								
		1-1½	2-2½	3-3½	4-4½	5-5½	6-6½	Kat. 1	Kat. 2	
Siedlung 3.1: MFH	«Rote Häuser»	0	0	12	36	11	1	0	0	60
Siedlung 3.2: MFH	«Ikea-Häuser» oder «Schwedenhäuser»	0	0	6	28	0	0	0	0	34
Siedlung 3.3: EFH	«Reiheneinfamilien- häuser»	0	0	0	4	0	0	0	0	4
Siedlung 3 total: EFH/MFH	«Rote Häuser», «Ikea-Häuser», «Reiheneinfamilien- häuser»	0	0	18	68	11	1	0	0	98
Siedlung 4: MFH	«Glaubenstrasse»	0	0	9	3	0	0	0	0	12
Siedlung 5: MFH	«Altbauten 3. Etappe, Abbruch 2024»*	1	2	61	0	0	0	0	0	64
Siedlung 8: MFH	«Punkthaus»	0	8	16	0	0	0	0	0	24
Siedlung 9: MFH	«Höflistrasse»	3	5	16	16	0	0	0	0	40
Siedlung 10: MFH	«Hagenbrünneli»	5	45	8	5	0	0	0	0	63
Siedlung 11: MFH	«Finsterrüti»	8	6	19	22	0	0	0	0	55
Siedlung 12: MFH	«Crèmeschnitte»	3	6	12	9	0	0	0	21	51
Siedlung 13: MFH	«Dällikon»	0	4	5	10	2	0	0	0	21
Siedlung 14: MFH	«Furttal»	0	32	35	28	4	1	0	0	100
Siedlung 15: MFH	«Regula 4 und 6»	1	9	10	5	0	0	0	0	25
Siedlung 16.1: MFH	«Wolkengespräch», «Neubau»	0	6	14	14	1	0	0	0	35
Siedlung 16.2: MFH	«Dihei», «Neubau»	0	21	12	22	0	0	4	6	65
Siedlung 16.3: MFH	«Dihei», «Neubau»	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Siedlung 16.4: MFH	«Dihei», «Neubau»	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Siedlung 16.5: MFH	«Dihei», «Neubau»	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Siedlung 16 total: MFH	«Wolkengespräch», «Dihei», «Neubau»	0	27	26	36	1	0	4	6	100
Zwischentotal		21	144	235	202	18	2	4	27	
Total Wohnobjekte										653
davon Stadt Zürich										537
davon ausserhalb Stadt Zürich										116

*15 Wohnungen der Siedlung 5 wurden 2022 rückgebaut.

Die Siedlung 7 wurde 2020 rückgebaut, die Siedlung 6 in den Jahren 2020 bzw. 2022.

Einstellplätze

Räume

Aussen- parkplatz	Auto- garage	Einzel- garage	Motorrad	Gemein- schafts- raum	Gewerbe- raum	Bastel- raum	Lager- raum	Atelier	Kita /Kiga/ Hort
24	0	0	0	1	2	7	0	0	0
2	0	5	0	0	1	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	0	5	0	1	3	7	0	0	0
0	0	2	0	0	1	0	0	0	0
11	0	0	0	0	4	12	2	0	0
4	0	0	0	1	0	0	1	0	0
14	29	0	3	0	0	11	1	0	0
0	101	5	16	1	3	0	15	0	0
10	49	0	22	1	1	10	0	0	0
0	49	0	9	0	5	16	8	4	0
0	30	0	5	0	0	4	0	0	0
0	60	0	9	1	0	8	0	7	0
0	22	0	0	1	2	5	0	0	1
0	0	0	0	0	0	0	3	0	0
0	50	0	11	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	50	0	11	0	0	0	3	0	0
65	390	12	75	6	19	73	30	11	1



Der neu gestaltete städtische Einfang-Park in unmittelbarer Nachbarschaft unserer Neubausiedlungen «Wolkengespräch» und «Dihei» und des «Punkthauses» Riedenhaldenstrasse 95 (Hochhaus).



Brücklein über den Neugutbach. Im Hintergrund unser Hochhaus Riedenhaldenstrasse 95.



Beliebt bei den Kindern: die Hügellandschaft bei den Häusern der Baugenossenschaft Frohheim zwischen Wehntalerstrasse und In Böden.



Der Jonas-Furrer-Park mit Teich neben unserer Siedlung 12 «Crèmeschnitte».

Verzeichnis der Hypotheken, Darlehen, Anleihen per 31.12.2022

Gläubiger	01.01.2022	Veränderung	31.12.2022
Raiffeisenbank Zürich	43 097 500	-3 000 000	40 097 500
Anleihe EGW	31 500 000		31 500 000
Zürcher Kantonalbank	14 800 000	3 000 000	17 800 000
St. Galler Kantonalbank AG	13 400 000	18 500 000	31 900 000
Migros Bank	8 000 000	-8 000 000	-
Bank Cler AG	4 800 000		4 800 000
Pensionskasse Stadt Zürich	3 395 750	-40 000	3 355 750
Stadt Zürich	2 484 580		2 484 580
Fonds de Roulement	1 235 210	-117 660	1 117 550
Kanton Zürich	743'000		743'000
Total	123 456 040	10 342 340	133 798 380

Organe, Verwaltung, Adressen

Vorstand

Schwendener Urs, Präsident
Estermann Ronny, Bau
Haller Matthias, Personal
Maugeri Marcello, städtischer Delegierter
Mayer Laurence, Gemeinschaft
Nemati Yasha, Finanzen
Ritter Andreas, Kommunikation

Regiebetrieb

Aslani Ardijan, Hauswart
Brill Wolfgang, Obergärtner
Diallo Mouctar, Gärtner
Gandola Susann, Reinigung
Ismajli Bajram, Hauswart
Thaqi Valon, Maler

Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

Büroöffnungszeiten

Montag bis Donnerstag:
8.30 – 11.30 / 13.30 – 16.30 Uhr
Freitag:
8.30 – 11.30 / 13.30 – 16 Uhr

Geschäftsstelle

Marty Eliane, Geschäftsleiterin
Holdener Svetlana, Finanzen
Hornig-Meyer Anke, Bewirtschaftung
Horrisberger Brigitte, Bewirtschaftung
Senti Doris, Bewirtschaftung
Theiler Pascal, Leiter Bau und Unterhalt

Adresse

Regulastrasse 6, 8046 Zürich
Telefon 044 377 85 50
info@waidmatt.ch
www.waidmatt.ch

Impressum

Baugenossenschaft Waidmatt
Regulastrasse 6
8046 Zürich
Telefon 044 377 8550
info@waidmatt.ch
www.waidmatt.ch

Redaktion

Andreas Ritter
Urs Schwendener
Yasha Nemati
Maria Åström

Fotos

Fotos von Oliver Malicdem,
ausser S. 11 unten, S. 15 oben und S. 36 oben:
Sylvia Flück, S. 15 unten: Yasha Nemati

Gestaltung

Mesch Web Consulting & Design GmbH, Luzern
www.mesch.ch

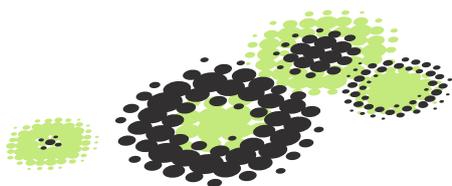
Druck

Druckzentrum Bülach
8180 Bülach

Auflage

1000 | April 2023

Copyright 2023
Baugenossenschaft Waidmatt, Zürich



Baugenossenschaft Waidmatt

Regulastrasse 6

8046 Zürich

Telefon 044 377 85 50

www.waidmatt.ch