

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

W O G E N O



JAHRESBERICHT 2015

EINLADUNG ZUR GENERALVERSAMMLUNG TRAKTANDENLISTE	4
EDITORIAL	5
BERICHT DES VORSTANDS UND DER GESCHÄFTSSTELLE	7
BERICHTE DER VORSTANDS-KOMMISSIONEN	12
Wohnungsvergabekommission	12
Ständige Baukommission	13
Projektbaukommission Hellmi alt	14
Projektbaukommission Felsenrainstrasse 82	15
Projektbaukommission Manegg	16
Personalkommission	17
Finanzkommission	18
Geschäftsprüfungskommission	19
Impressum	20
Frühling, Sommer, Herbst, Winter und Frühling	21
Anhänge	35
Wogeno Zürich 2015: Gremien und Personen	35
Bilanz	36
Erfolgsrechnung	38
Übersicht kumulierte Verluste	39
Anhang zur Jahresrechnung gem. Art. 959c OR	40
Übersicht Solidaritätsfonds 2015	44
Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12. 2015	45
Wohnungsinventar per 31.12. 2015	47
Revisionsbericht	50

EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG
DIENSTAG, 14. JUNI 2016, 19.30–21.30 UHR
QUARTIERZENTRUM BÄCKERANLAGE, HOHLSTR. 67, 8004 ZÜRICH

Traktanden

1. Begrüssung und Eröffnung

Feststellen der Anzahl Stimmberechtigter, Wahl der StimmenzählerInnen
Genehmigung der Traktandenliste

2. Abnahme des Protokolls

Protokoll der GV vom 16. Juni 2015

(zu beziehen: auf www.wogeno-zuerich.ch oder analog bei der Geschäftsstelle)

3. Jahresbericht 2015 / Jahresrechnung 2015

Bericht und Antrag der Revisionsstelle

Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Genehmigung der Jahresrechnung und des Jahresberichts

4. Entlastung des Vorstandes

5. Wahlen

- a) Vorstand: Adrian Rehmann, Priska Ammann, Thomas Bieri, Fredi Bosshard,
Bertram Ernst, Evelyne Mäder, Roger Schärer, Stephan Theurillat, Tom Weiss
- b) Revisionsstelle: Beat Wiederkehr, Argo Consilium
- c) GPK: Marianna Glauser, Franz Horváth, Christoph Rüegg

6. Antrag Baukredit für Sanierungsprojekt

Sanierung Hellmi alt

(zu beziehen: auf www.wogeno-zuerich.ch oder analog bei der Geschäftsstelle)

7. Varia

Neues Entwicklungsprojekt, Hochbord Dübendorf

Finanzielle Herausforderungen der Genossenschaft, Mitwirkung der Mitglieder

Wir freuen uns auf eure Teilnahme und natürlich viele anregende Gespräche
beim anschliessenden Apéro, der Wogeno-Vorstand.

EDITORIAL

2015 war ein gutes Wogeno-Jahr: Das neue Kleid mit Website, neuem Jahresbericht und neuem Auftritt sitzt. Wir konnten an zwei Standorten tolle Wohnungen erwerben, und die nötigen Anpassungen sind im Gange.

KAUFEN: Mit der Ackersteinstrasse 167/169/171 in Zürich-Höngg konnten wir zehn gute Wohnungen an hervorragender Lage erwerben und an der Köchli-strasse 5/7 in Zürich-Aussersihl ein charmantes Stück Zürich und eine attraktive Zukunftsoption – mit Synergien zum zweitältesten Wogeno-Haus an der Köchlistrasse 3. Beide Häuser sind aus langjährigem Besitz zur Wogeno gekommen, und wir sind an beiden Orten überzeugt: Der Hafen Wogeno wird zu langfristigen Wohnlösungen führen.

UND DIE WOGENO HAT GEBAUT: An der Felsenrainstrasse 82 wurde das neue Haus mit 14 Wohnungen bezogen. Mehr dazu auf Seite 15.

BEDEUTENDE WOGENO OHNE «TOO BIG TO FAIL»: Neue Werkzeuge braucht es, um den neuen gesetzlichen Bestimmungen im Obligationenrecht Folge zu leisten. Neu gilt für Genossenschaften mit mehr als 20 Mio. Franken Bilanzsumme, 40 Mio. Franken Umsatz, mehr als 250 Mitarbeitenden oder mehr als 2000 Mitgliedern: Sie zählen zu den sogenannten bedeutenden Unternehmen. Dies gilt, wenn in zwei aufeinanderfolgenden Jahren zwei dieser vier Ereignisse eingetroffen sind. Und in der Wogeno sind dies die Bilanzsumme und die Anzahl der Mitglieder.

An der Retraite des Vorstandes wurde – auch um diese neuen Kosten zu decken – diskutiert, dass sich die Wogeno Zürich mit ihrem Kostenmiet-Modell dem stadtzürcherischen und bald schweizerischen Modell zur Berechnung der Mieten angleichen soll. Das System ist einfacher und bürgt für faire Mietzinse nach dem Prinzip der Kostenmiete. Und wie schon letztes Jahr im Editorial und in den Erwägungen der Finanzkommission von Thomas Bieri beschrieben: Der Wogeno fehlt die Zinsmarge durch die fehlende kurzfristige Zinsoptimierung. Aus diesem kleinen Gewinn konnte in den Vorjahren jeweils ein Teil der Verwaltungs- und Genossenschaftskosten gedeckt werden. So ist diese Mietzinsberechnungsrevision auch eine Anforderung für eine langfristige, gesunde Finanzierung unserer Genossenschaft.

Die Absicht des Vorstandes zur Kostenmiete wird an der Generalversammlung im Juni 2016 vorgestellt. Interessierte, die sich mit dem Vorstand bzw. in einer Arbeitsgruppe bereits in die Erarbeitung der Umsetzung einbringen wollen, sind willkommen. Damit voraussichtlich an der GV 2017 diese seit Jahren auf eine Lösung wartende Herausforderung zu einem guten und für alle akzeptablen Ende kommt.

Ziel und Absicht des Vorstandes bleiben gleich: faire Konditionen anzubieten, die den heutigen und künftigen Mitgliedern und Bewohnenden attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensraum sichern. Und so vorzugehen, dass neue Räume entstehen können: Wir wollen ein Instrument gegen den Gruppenegoismus sein und nicht für wenige billige Mietzinsen schaffen, sondern für möglichst viele faire Bedingungen.

Das Vertrauen der Mitglieder – der vielen langjährigen und der vielen neuen – in die beschlossenen Investitionen und das Mitdenken vieler war auch im vergangenen Jahr 2015 prägend. Im Namen des Vorstandes bedanke ich mich dafür bestens bei allen Mitwirkenden: Mitgliedern, Bewohnenden und Mitarbeitenden. Nicht zuletzt aber auch bei meinen Kolleginnen und Kollegen aus dem Vorstand und der Geschäftsprüfungskommission. Und gedankt sei auch unseren Geschäftspartnern und Banken für die immer positive und gute Zusammenarbeit voller Zuversicht.

Mit genossenschaftlichem Gruss

Adrian Rehmann

BERICHT DES VORSTANDS UND DER GESCHÄFTSSTELLE

Vorstandstätigkeit

Der Vorstand traf sich im letzten Jahr zu zehn ordentlichen Vorstandssitzungen. Alle Vorstandsmitglieder sind – nebst der ordentlichen Vorstandsarbeit – in Kommissionen tätig. Auf Seite 35 dieses Berichtes sind die Zusammensetzungen der einzelnen Kommissionen ersichtlich. Es wird diskutiert, debattiert, gelacht und gestritten über Projekte und die Zukunft der Wogeno. Es wird analysiert und nachgedacht über Vergangenes.

Ana Maria Moreira ist vom Vorstand zurückgetreten, und ihre Nachfolgerin Evelyne Mäder wurde an der GV 2015 gewählt und hat anschliessend ihre Tätigkeit aufgenommen. Sie ist Mitglied in der Vergabekommission und wohnt selber in der Siedlung Avellana. An dieser Stelle bedanken wir uns ganz herzlich bei Ana Maria Moreira für die Zusammenarbeit und wünschen ihr alles Gute!

Die Kommissionen berichten regelmässig an den Vorstandssitzungen und bereiten die Themen vor. Daneben ist der geschäftsleitende Ausschuss – Präsidium und Geschäftsleitung – als Schnittstelle zwischen operativem und strategischem Wirken tätig und trifft sich regelmässig, um die Vorstandsgeschäfte vorzubereiten.

Hausakquisitionen

Bereits im Editorial erwähnt: Zwei neue Liegenschaften konnten dieses Jahr erworben werden. Das neue Wogeno-Haus an der Ackersteinstrasse 167–171 kam dank der Vermittlung einiger engagierter BewohnerInnen zur Wogeno. Glücklicherweise war auch die Verkäuferschaft vom Wogeno-Modell sehr angegan. Diese Kombination führte zu einem erfolgreichen Abschluss. Das zweite neue Wogeno-Haus an der Köchlistrasse 5/7 wurde vom Regionalverband Zürich, Wohnbaugenossenschaften vermittelt. Endlich wieder eine Liegenschaft in unserem «Stammland».

Geschäftsstelle und Personal

Seit Januar 2015 ist Esther Buck Ansprechpartnerin für die Fragen der BewohnerInnen und Mitglieder, für die Wohnungsausschreibungen und die Mitgliederverwaltung. Ausserdem ist seit dem 1. September Tom Hegi neu im Team und für die Wogeno unterwegs. Von Haus aus Architekt, ist sein erstes Projekt die Einführung der Immobiliensoftware.

Retraite

Eine Arbeitsgruppe des Vorstandes, bestehend aus Hedy Betschart, Stephan Theurillat, Adrian Rehmann und Anita Schlegel von der Geschäftsstelle, hat die Retraite im Namen des Vorstandes vorbereitet. Zur Unterstützung und auch als Leiter wurde Urs Witschi, ein erfahrener Moderator und Architekt, engagiert. Ende Oktober trafen sich die Vorstandsmitglieder, die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission sowie die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle in Wislikofen im schönen Aargau. Zentraler Diskussionspunkt war die Analyse der finanziellen Situation der Wogeno und der daraus folgenden Veränderungen. Die Ergebnisse und der Ausblick werden an der GV 2016 präsentiert.

Immobilienverwaltung

Die Wogeno Zürich ist mit der Anschaffung der Software IMMOTOP für Immobilien-Bewirtschaftung in eine neue Zeitrechnung eingetreten. Noch ist der Weg steinig – aber Geschäftsleitung und Vorstand sind überzeugt, damit die richtigen Werkzeuge für die Zukunft an Bord geholt zu haben, um den Schritt hin zur Modernisierung zu erreichen.

Neue Rechnungslegung

Ein bedeutendes Unternehmen zu sein, bringt Würde und Bürde: Ab dem vergangenen Jahr wird ein internes Kontrollsystem (IKS) betrieben. Wir müssen unsere Bücher zusätzlich nach dem Standard FER 1 führen und Erfolgsrechnung und Bilanzen präsentieren (dafür wird dieser FER-Abschluss an der GV aufliegen, und Interessierte können ihn gerne beziehen). Zudem sind wir zu einer ordentlichen Revision verpflichtet, müssen im Anhang eine Geldflussrechnung, einen Lagebericht (Geschäftsverlauf, wirtschaftliche Lage, Vollzeit-

stellen, Auftragslage, Entwicklungstätigkeit, besondere Ereignisse, Zukunftsaussichten) abgeben. Bürde bedeutet in diesem Zusammenhang leider auch, dass die Kosten für die Geschäftsstelle und die gesamte Genossenschaft steigen (durch neue Aufgaben, teurere Revision und Beratung). Und das ist der Grund, warum der quantitative Teil des Jahresberichtes 2015 etwas umfangreicher ausfällt. Ziel der Gesetzgeberin ist das Herstellen von Sicherheit, Vergleichbarkeit und Transparenz. Das ist im Sinne aller Mitglieder und der interessierten Öffentlichkeit.

VMI-Studie

Die Mitglieder der Wogeno erhielten 2014 per E-Mail einen Link zu einer Studie, die im Rahmen einer Doktorarbeit vom Institut VMI in Fribourg durchgeführt wurde. Rund 90 Mitglieder der Wogeno haben daran teilgenommen. Fazit: Bei der Frage der Zufriedenheit erreicht die Wogeno knapp den Benchmark der anderen Genossenschaften. Beim Zeitaufwand gaben die Wogeno-Mitglieder an, dass sie ca. 2¾ Stunden pro Monat für die Selbstverwaltung aufwenden, 8 Minuten über dem Benchmark.

Anita Schlegel

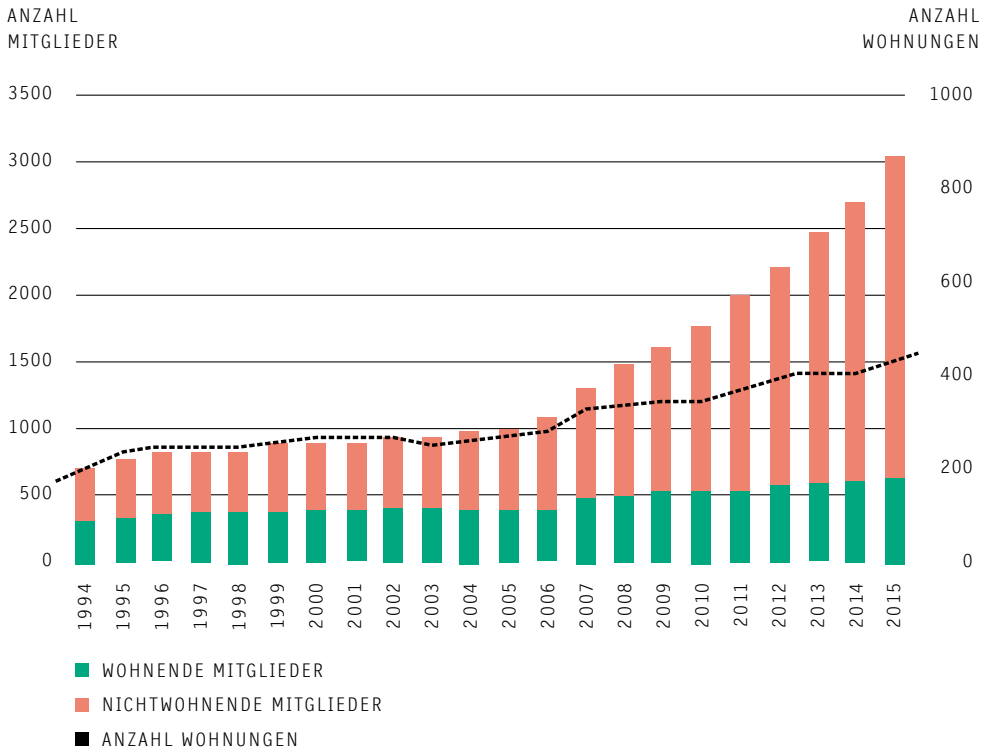
Solidaritätsfonds

Der Solidaritätsfonds der Wogeno wird von allen Mitgliedern, ob mietend oder nichtmietend, gespeist. Die BewohnerInnen entrichten einen Solidaritätsbeitrag von 0.35 Franken pro Quadratmeter im Monat. Somit kam 2015 die Summe von 126 332 Franken zusammen. 1% des Anteilscheinkapitals der Nichtwohnenden wird dem Solidaritätsfonds zugeführt; das entspricht in diesem Jahr 67 485 Franken.

Bezüge aus dem Solidaritätsfonds gab es in diesem Jahr in der Höhe von 20 452 Franken – Details auf Seite 44. Somit ist der Solidaritätsfonds um 173 365 Franken auf 1 743 582 Franken angewachsen. Die Regelung über die Äufnung wie auch die Verwendung ist in den Wogeno-Statuten unter Punkt 5.8 festgehalten.

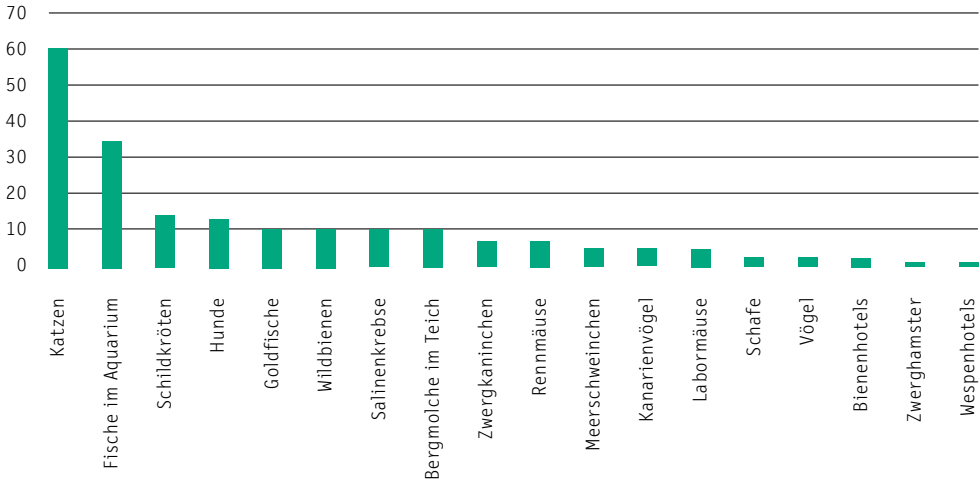
Simone Pallecchi

WACHSTUM DER ANZAHL MITGLIEDER 1994 BIS 2015



Und täglich wächst die Mitgliederzahl. Dieses Jahr hat die Wogeno 396 neue Mitglieder begrüsst und gleichzeitig 81 Mitglieder verabschiedet. Die Zunahme der Wohnungen erlebte erfreulicherweise auch ein Plus von 30 Wohnungen in der Stadt Zürich.

HAUSTIERE IN WOGENO-HÄUSERN PER ENDE 2015



Die Tierwelt in den Wogeno-Häusern

Sind Haustiere in der Wogeno erlaubt? Diese Frage taucht immer wieder auf. Darum und sowieso interessiert die Sachlage. Die Zahlen zu den «regulären» Haustieren sind in der Statistik wiedergegeben. Aber daneben leben noch unzählige andere Tiere in den und um die Wogeno-Häuser herum:

Sumpf- und Weinbergschnecken, Erdkröten, Wasser- und Grasfrösche, Blind-schleichen, Spatzen, Türkentaubenpaare, Amseln, Buchfinken, Rotkehlchen, Kohl- und Blaumeisen, Spinnen, Igel, Regenwürmer, Elstern, Kleiber, Buntspechte, Hausrotschwänzchen, Schmetterlinge, Libellen, Kellerassel, Fledermäuse, Mauerbienen, Dickmaulrüssler, Blattläuse, Falter, Marienkäfer, Ameisen, Milane, Krähen, Füchse, Ratten, Mäuse, Fliegen, Mücken, Bremsen, Geissen ... und allerlei Gattungen mehr!

BERICHTE DER
VORSTANDS-KOMMISSIONEN

Wohnungsvergabekommission

Die Vergabekommission hat dieses Jahr an zehn Vergabesitzungen teilgenommen, ein Kommissionsmitglied verabschiedet und ein neues willkommen geheissen. Ana Maria Moreira hat den Vorstand und die Vergabekommission an der GV 2015 aus beruflichen Gründen verlassen. Wir haben dich und dein Engagement sehr geschätzt, Ana, danke! Mit grosser Freude habe ich die Nachfolge angetreten.

Der Vergabeprozess beginnt mit der Ausschreibung der freien Wohnungen unter den Mitgliedern – 25 Wohnungen konnten 2015 ausgeschrieben werden. Aufgrund der vielen Bewerbungen für die einzelnen Wohnungen ist die Nachfrage nach einer Wogeno-Wohnung nach wie vor ungebremst – Tendenz steigend. Für Wohnungen in den Zürcher Kreisen 3, 4 oder 5 bewerben sich bis zu 45 Mitglieder, in anderen Quartieren variiert die Zahl. Vor allem kleinere Wohnungen an zentraler Lage und Familienwohnungen an peripheren Lagen waren beliebt.

Von den 25 ausgeschrieben Wohnungen sind 11 in bestehenden Häusern frei geworden. Alle konnten nahtlos an Mitglieder vermietet werden.

Im Ersatzneubau Felsenrain sind 14 neue Wohnungen entstanden. Im Herbst 2015 wurden alle Wohnungen bezogen. Von den neuen Wohnungen konnten 7 an Mitglieder vergeben und die verbleibenden 7 via öffentliche Ausschreibungen vermietet werden.

Die Auswahl neuer Bewohnenden aus den Bewerbungen der Mitglieder liegt weitgehend in der Kompetenz der Hausvereine. Vorgegeben ist eine Vergabesitzung im jeweiligen Haus, wo die Bewerbenden und der Hausverein sich kennen lernen können und die Bewohnenden zusammen eine Wahl treffen. Eingeschränkt werden die Hausvereine in ihrer Wahl durch die Vorgabe, sich an den in den Statuten definierten Vergabekriterien zu orientieren. Jeweils ein Mitglied der Vergabekommission nimmt an den Vergabesitzungen teil. Einige Vergabesitzungen durfte ich bereits begleiten. Beeindruckt hat mich

vor allem der Respekt, den die Hausvereine den BewerberInnen und ihrer Aufgabe entgegenbringen. Sind sie es doch, die in den nächsten Jahren mit den «Neuen» im gleichen Haus Tür an Tür zusammen wohnen werden.

In noch nicht selbstverwalteten Häusern trifft die Geschäftsstelle die Entscheidung. So konnte an der Felsenrainstrasse 82 eine Familienwohnung an die Stiftung Domicil vermittelt werden. Die gemeinnützige Stiftung Domicil sucht Wohnungen für Familien, Paare und Einzelpersonen mit kleinem Budget. Die Stiftung übernimmt die Solidarhaftung in den Mietverträgen und bleibt Ansprechpartnerin während der Dauer des Mietverhältnisses.

Evelyne Mäder

Ständige Baukommission

Die ständige Baukommission (sBK) hat sich 2015 zu neun Sitzungen getroffen (sBK 103 bis sBK 111). So wird dank den Protokollen die aktuelle Baugeschichte der Wogen sichtbar.

Heinz Baumann (Projektleiter Bau) informiert jeweils kurz über die laufenden Projekte und über den Stand von Renovationen, Reparaturen, Sanierungen und Baukostenabrechnungen der verschiedenen Projekte. Die Schlussabrechnungen werden nach Beendigung der Projekte von der sBK abgenommen.

An der Dammstrasse 43/45 wurden Teile des Daches erneuert. Die 2014 erfolgte Erneuerung/Umstellung der Heizung von Öl auf Gas hatte den positiven Nebeneffekt, dass sich der Heizenergieverbrauch um etwa 30% reduzierte.

Die Zwinglistrasse 40 hat etwas vom Charme des Provisorischen eingebüsst. In drei Wohnungen ging die Möglichkeit verloren, gleichzeitig zu duschen und sich im Lavabo die Hände zu waschen. Der neu erweiterte Raum für Dusche und WC bedeutet für alle BewohnerInnen – nach etwas langer Bauzeit – eine wesentliche Aufwertung der Wohnungen.

Die Strangsanierung, Erneuerung der Bäder an der Denzlerstrasse 36 ist abgeschlossen. Der genehmigte Kredit wurde trotz zusätzlichen Arbeiten nicht

ganz ausgeschöpft. Dank guter Zusammenarbeit von Hausverein, Architekt, PL-Bau Wogeno konnte der administrative Aufwand minimal gehalten werden. Als Ausnahme wurde dieses Projekt ohne eine Objekt-Baukommission realisiert.

Der Baukredit für die zweite Etappe der Sanierung Inselstrasse (1,98 Mio. Franken) wurde an der GV vom 16. Juni 2015 bewilligt. Im September 2015 ist der Bauentscheid der Stadt Uster eingetroffen, mit wenigen erfüllbaren Auflagen. Der Baubeginn ist im ersten Halbjahr 2016 vorgesehen.

Das Heizungs-/Lüftungssystem an der Grüngasse 10 beschäftigt uns nach wie vor. Dank der Fachkompetenz von Georges Nievergelt (Wogeno-Mandat «Energie») sind die richtigen Fragen gestellt, und wir arbeiten in Richtung anspruchslosem «Normalbetrieb».

Die drei Fotovoltaikanlagen Siedlung Bockler (72 kWp), Frohburgstrasse 324 (19 kWp) und Felsenrainstrasse 82 (22 kWp) erbringen die prognostizierten Erträge. Die grösste Anlage auf den Dächern der Siedlung Bockler erbrachte 2015 einen Ertrag von 71 000 kWh, was etwa dem Stromverbrauch von 17 durchschnittlichen Familienhaushalten (ohne Warmwasser) entspricht.

Der sonnenreiche Sommer 2014/15 hat unseren zwölf Solaranlagen für Brauchwarmwasser hohe Erträge beschert. Unsere grösste Anlage (ca. 60 m²) auf dem Dach der Siedlung Hellmi neu deckte fast die Hälfte ihres Brauchwarmwasserbedarfes. Die durchschnittlichen Erträge aller Anlagen liegen zwischen 450 und 500 kWh/m² pro Jahr.

Heinz Baumann, Fredi Bosshard

Projektbaukommission Hellmi alt

Nachdem im Sommer 2014 das Vorprojekt für die Sanierung der Hellmi alt von der Projektbaukommission abgeschlossen, vom Hausverein gesichtet und für gut befunden und vom Vorstand genehmigt werden konnte, mussten wir alle eine Pause einlegen, um die Verlängerung des Baurechtsvertrages abzuwarten. Im Herbst 2015 war es dann so weit, und wir konnten mit der

Stadt einen Vertrag für weitere 15 Jahre abschliessen mit einer Option auf zusätzliche 15 Jahre. Somit steht der Nutzung der Liegenschaft Hellmi alt für die Wogeno bis ins Jahr 2034 nichts mehr im Wege. An der kommenden GV werden wir daher über den Antrag des Baukredites für die Sanierung abstimmen. Zur Baustelle wird die Hellmi alt ab Sommer 2017.

Projektbaukommission Felsenrainstrasse 82

Das Haus ist bezogen! Pünktlich per 1. Oktober 2015 konnte das neue Wogeno-Haus an der Felsenrainstrasse bezogen werden. Alle Wohnungen sind vermietet, der Terminplan und der Kostenrahmen konnten eingehalten werden.

Nachdem bereits 2014 mit dem Abbruch der bestehenden Bauten begonnen wurde, konnte am 19. Juni 2015 die Aufrichte gefeiert werden. Danach wurden die Ausbaurbeiten ohne Panne bis unmittelbar vor Bezug durchgeführt. Die Schlussphase der Realisierung war zwar von emsiger Betriebsamkeit gekennzeichnet, doch lief – im Gegensatz zu vielen Bauprojekten – alles bis zum Schluss ohne Konflikte oder grössere Probleme ab. Dies rechtfertigt an dieser Stelle ein grosses Dankeschön an die beteiligten PlanerInnen und HandwerkerInnen, insbesondere an Toni Hürzeler von Hunkeler Hürzeler Architekten und Urs Bühner von Meyer Stegemann Architekten als Bauleiter, die mit ihrem enorm grossen Engagement bis zuletzt dafür sorgten, dass die Wogeno nun ein hochqualitatives und nachhaltiges neues Wohnhaus ihr Eigen nennen kann.

Die 14 Wohnungen mit zwischen 2½ und 4½ Zimmern zeichnen sich durch eine klare und natürliche Materialisierung aus. In den gemeinsamen Bereichen bestechen geschliffene Unterlagsböden, in den Zimmern wurde Linoleum verwendet. Die Decken sind geprägt von der Holzkonstruktion, was ein lebendiges und warmes Wohnklima entstehen lässt. Zwei Wohnungen verfügen zusammen über einen grosszügigen Balkon, der sich zum lichtdurchfluteten Treppenhaus öffnet. Dies schafft ein kommunikatives Wohnumfeld, das trotzdem Privatheit zulässt.

Das ganze Haus verfügt über eine gemeinsame Dachterrasse und Garten sowie einen kombinierten Wasch- und Festraum im Parterre. Der Hausverein wird 2016 gegründet.

Erfreulich ist, neben der perfekten Einhaltung der Termine, auch die Tatsache, dass die Bauabrechnung innerhalb des von der GV genehmigten Projektkreditkredites abgeschlossen werden konnte. Diese Abrechnung innerhalb der Baukosten war der PBK Felsenrainstrasse ein grosses Anliegen. Man hat preiswerte, jedoch nicht «billige» Lösungen gesucht, die dazu beitragen, neuen Wohnraum auf zeitgemäßem Standard für die Wogeno zu schaffen. So kostet nun eine neue 4½-Zimmer-Wohnung in der Felsenrainstrasse rund 2200 Franken.

Gedanken machen muss sich die Wogeno über die Tatsache, dass trotz diesen günstigen Konditionen nur ein Teil der Wohnungen «Wogeno-intern» (also unter den bereits eingetragenen und wohnungssuchenden Mitgliedern) vermietet werden konnte. Neben der Lage «am Stadtrand» sind hier bei zukünftigen Projekten eventuell auch Fragen des unterdessen doch gewünschten grösseren Flächenkomforts pro Bewohnenden in der Wogeno zu diskutieren.

Somit geht ein intensives und durchaus erfreuliches Jahr für die PBK Felsenrainstrasse zu Ende, die sich – da der Bau abgeschlossen und abgerechnet ist – im Laufe des Jahres 2016 auflösen wird.

Bertram Ernst

Projektbaukommission Manegg

Wie im letzten, erneuerten Wogeno-Info vermeldet: In der Manegg entstehen insgesamt 235 gemeinnützige Wohnungen – unter dem Namen «Greencity Genossenschaften». Davon sind 58 Wogeno-Wohnungen, die zwischen 2½ und 6½ Zimmern variieren und so unterschiedlichste Lebensformen ermöglichen. Ebenso bauen die Greencity Genossenschaften rund 680 m² Arbeits-, Gewerbe- und Atelierflächen. Die Baukosten je Quadratmeter Nutzfläche betragen 5500 Franken, mit Land, Gemeinschaftsräumen und «Strasse in der Luft». Der Mietpreis für eine 4-Zimmer-Wohnung mit 100 m² beträgt rund 2000 Franken – ein Gewerberaum gleicher Grösse rund 1750 Franken; dies immer ohne verbrauchsabhängige Heiz- und Nebenkosten.

Anfang 2016 ist nun im Wogeno-Info die Kommunikation zur Vermietung lanciert worden. Wir sind zuversichtlich – aber auch darauf angewiesen –, dass sich unsere Mitglieder für dieses grösste Wogeno-Haus interessieren, und sind überzeugt, dass dort neue Wohn- und Lebensmodelle ideal umgesetzt werden können.

Die Baukommission hat sich nach der Entwicklungsphase nun gemeinsam mit dem Team von Totalunternehmerin Losinger Marazzi AG mit der Ausführung beschäftigt. An Fragestellungen und Herausforderungen hat es nicht gemangelt:

- Bemusterungen Küchen, Bäder, Oberflächen an Böden und Wänden
- Materialisierung der Fassade, Gemeinschaftsräume, Umgebung, Farbkonzeption und Ausstattung der Räume mit Details für die Eingangs- und Empfangssituation
- Mobilitätskonzept in einer Siedlung mit wenig Parkplätzen
- verschiedene baurechtliche Fragen in Zusammenarbeit mit der Baubewilligungsbehörde der Stadt Zürich, dem Bauen an der SZU-Bahnlinie und viele weitere technische Fragen

Mitte September 2015 ist mit einer kleinen Feier die Grundsteinlegung erfolgt. Aktuell sind die Arbeiten im Geschoss über dem Erdgeschoss angekommen und schreiten voran. Der Bezug ist für den Sommer/Herbst 2017 geplant.

Adrian Rehmann

Personalkommission

Die Personalkommission hat sich nach 2014 mit der Nachfolgeregelung zu keiner Sitzung treffen müssen. Nach der abgeschlossenen Einarbeitung von Anita Schlegel wurde aber auf Antrag der Personalkommission im Vorstand entschieden, eine neue 50-%-Stelle zu schaffen. Diese Stelle konnte Anita Schlegel mit Tom Hegi wunschgemäss besetzen. Als Architekt und Bauleiter kennt er die Immobilien, und mit seinem Wunsch, sich vermehrt mit Bewirtschaftung und Betrieb zu beschäftigen, ergab sich eine für beide ideale Situation.

Adrian Rehmann

Finanzkommission

Kommentar zur Jahresrechnung

Im vergangenen Jahr ist die Wogeno kräftig gewachsen. Die Bilanzsumme erhöhte sich um 19,3 Mio. Franken (16,4%). Die Liegenschaften legten sogar um 21 Mio. Franken zu. Das Wachstum wurde vorwiegend über die Aufnahme neuer Hypotheken von 13,4 Mio. Franken finanziert. Damit reduzierte sich der Eigenfinanzierungsgrad leicht auf 11,7%.

Bei einem leicht erhöhten Mietertrag (+3,2%) und höherem Liegenschaften- und Verwaltungsaufwand wurde ein Jahresgewinn von 15 345 Franken erzielt.

Bilanz

Die Liquidität wurde leicht reduziert, ist aber immer noch sehr gut. Zum Wachstum bei den Liegenschaften haben alle drei Bereiche beigetragen: Um- und Neubauten in Ausführung 6,7 Mio. Franken, Liegenschaften auf eigenem Land 8,9 Mio. Franken und Liegenschaften im Baurecht 5,4 Mio. Franken. Das Anteilscheinkapital erhöhte sich um 1,3 Mio. Franken auf 16,5 Mio. Franken.

Erfolgsrechnung

Trotz höherem Mietertrag (+187 000 Franken) und niedrigerem Finanzaufwand (-197 000 Franken) fällt der Jahresgewinn deutlich niedriger aus als im Vorjahr. Hauptursache sind höhere Rückstellungen bzw. eine geringere Auflösung von Rückstellungen. Ausserdem ist der Geschäftsaufwand etwas höher, bedingt durch verschiedene Projekte, insbesondere die neue Website und die Neugestaltung des Geschäftsberichtes. Der Cash-Flow liegt denn auch mit 2,8 Mio. Franken deutlich über dem Wert des Vorjahres (+38%).

Thomas Bieri

Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Keine Nachrichten sind bei der GPK gute Nachrichten. Im Klartext: Es gab keine Konflikte zwischen Vorstand und Hausgemeinschaften oder Genossenschaftsmitgliedern, bei denen die GPK als Schlichtungsstelle angerufen wurde. Anhand der Vorstandsprotokolle erhielten wir einen Einblick in den Geschäftsgang der Wogeno. Auf Einladung des Vorstandes nahmen wir auch an der Retraite im Oktober 2015 teil, an der insbesondere die langfristige Finanzierbarkeit einer wachsenden Wogeno diskutiert wurde.

Marianna Glauser, Franz Horváth, Christoph Rüegg

IMPRESSUM

Redaktion: Wogeno Zürich

Grafik: Anna Albisetti & Emanuel Tschumi

Fotografie: Francisco Paco Carrascosa

Druck: Druckerei Odermatt, Dallenwil

Auflage: 3500 Exemplare





























WOGENO ZÜRICH 2015:
GREMIEN UND PERSONEN

Vorstand

Priska Ammann
Hedy Betschart (Delegierte der
Stadt Zürich)
Thomas Bieri
Fredy Bosshard
Bertram Ernst
Evelyne Mäder (ab Juli 2015)
Ana Maria Moreira (bis Juni 2015)
Adrian Rehmann (Präsident)
Roger Schärer
Stephan Theurillat (Vizepräsident)
Tom Weiss

Geschäftsprüfungskommission

Marianna Glauser
Franz Horváth
Christoph Rüegg

Geschäftsstelle

Heinz Baumann
Esther Buck
Tom Hegi (ab September 2015)
Elsbeth Kindhauser (bis März 2015)
Simone Pallecchi
Anita Schlegel
Theodor Schmid (bis Januar 2015)

Externer Treuhänder

Alois Degonda,
degonda treuhand GmbH, Rütli

Externe Kontrollstelle

Argo Consilium, Beat Wiederkehr

Verwaltungen extern

Hellmi alt und Tramstrasse Uetikon:
house and work verwaltungs GmbH, Bäch
Dammstrasse 43–45: Tekton AG, Zürich

Finanzkommission

Thomas Bieri
Adrian Rehmann
Anita Schlegel

Personalkommission

Adrian Rehmann
Anita Schlegel
Stephan Theurillat

Ständige Baukommission (sBK)

Heinz Baumann
Fredy Bosshard
Bertram Ernst
Anita Schlegel

Wohnungsvergabekommission

Priska Ammann
Evelyne Mäder (ab Juli 2015)
Ana Maria Moreira (bis Juni 2015)
Stephan Theurillat

BILANZ

AKTIVEN	31.12.2015 CHF	31.12.2014 CHF
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	3 380 539.55	3 636 765.20
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	33 664.14	31 543.24
abzüglich Wertberichtigung	-3 400.00	-3 100.00
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	1 544.82	5 513.44
Aktive Rechnungsabgrenzungen	59 057.00	52 406.80
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	3 471 405.51	3 723 128.68
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen		
Darlehen an Dritte	20 000.00	20 000.00
Darlehen an Genossenschafter	165 678.00	174 428.00
Wertschriften	86 650.00	86 800.00
Depositenkonto ABZ	309 028.80	306 538.15
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen		
Verwaltungsinfrastruktur	83 301.00	87 201.00
Fotovoltaikanlagen	117 000.00	132 900.00
Immobilien Sachanlagen		
Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	9 983 970.28	3 309 249.70
Liegenschaften mit eigenem Land	97 392 586.55	88 442 988.45
Liegenschaften im Baurecht	44 993 348.40	39 578 427.47
kumulierte Abschreibungen Liegenschaften mit eigenem Land	-13 639 986.55	-12 427 688.45
Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	-6 366 548.40	-6 131 227.47
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	133 145 028.08	113 579 616.85
TOTAL AKTIVEN	136 616 433.59	117 302 745.53

PASSIVEN	31.12.2015 CHF	31.12.2014 CHF
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	160 302.85	76 275.60
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Banken	0.00	0.00
Depositenkasse (gekündigte Einlagen)	480 458.45	157 650.00
Hypotheken (Rückzahlungen, Amortisationsraten)	2 257 790.00	1 113 790.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten aus Investitionen in Sachanlagen	2 140 063.53	50 676.25
andere kurzfristige Verbindlichkeiten	54 404.35	36 490.15
Passive Rechnungsabgrenzungen	265 855.13	255 532.05
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	5 358 874.31	1 690 414.05
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse	11 062 447.11	10 752 411.51
Hypotheken	92 610 610.00	79 180 400.00
Baukredite	0.00	590 164.05
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	11 574 500.00	10 389 700.00
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	115 247 557.11	100 912 675.56
TOTAL FREMDKAPITAL	120 606 431.42	102 603 089.61
EIGENKAPITAL		
Anteilscheinkapital NichtbewohnerInnen	7 188 000.00	6 309 000.00
Anteilscheinkapital BewohnerInnen	9 273 830.00	8 857 829.00
Gesetzliche Gewinnreserve	127 000.00	127 000.00
Kumulierte Verluste am 1. Januar	-594 173.08	-728 747.24
Jahresgewinn	15 345.25	134 574.16
Kumulierte Verluste am 31. Dezember	-578 827.83	-594 173.08
TOTAL EIGENKAPITAL	16 010 002.17	14 699 655.92
TOTAL PASSIVEN	136 616 433.59	117 302 745.53

ERFOLGSRECHNUNG

	2015 CHF	2014 CHF
BETRIEBSERTRAG		
Mietzinserträge	5 989 913.75	5 802 828.70
Debitorenverluste / Veränderung Delkredere	-300.00	200.00
Solidaritätsbeiträge Mietende	126 332.00	125 434.00
Ertrag Fotovoltaik	14 527.53	16 651.80
Übriger Ertrag	54 834.46	53 058.40
TOTAL BETRIEBSERTRAG	6 185 307.74	5 998 172.90
Liegenschaftsbezogener Aufwand		
Unterhaltskosten Liegenschaften	-966 685.93	-1 371 644.84
abzüglich Entnahmen aus Erneuerungsfonds	212 200.00	692 700.00
Einlagen in Rückstellung Erneuerungsfonds	-1 397 000.00	-1 315 800.00
Übriger Liegenschaftenaufwand	-46 853.73	-40 700.17
Baurechtszinsen	-282 781.50	-280 129.90
TOTAL LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND	-2 481 121.16	-2 315 574.91
VERWALTUNGSaufwand		
Personalaufwand	-331 775.67	-282 380.85
Raumkosten	-27 545.00	-28 064.15
Unterhalt Verwaltungsinfrastruktur	-15 641.40	-3 529.80
Beratung / Revision / Rechtskosten	-54 927.60	-18 423.95
Externe Liegenschaftenverwaltungen	-41 347.60	-41 297.30
Vorstandsentschädigungen	-90 156.05	-84 891.00
abzüglich aktivierte Baukommissionsentschädigungen	37 017.00	33 605.05
Übrige Verwaltungskosten	-62 898.63	-56 362.25
TOTAL VERWALTUNGSaufwand	-587 274.95	-481 344.25
ÜBRIGER AUFWAND		
Baufachliche Beratung	-64 872.00	-63 421.00
Projektabklärungen / Vorprojekte	-3 393.35	0.00
Öffentlichkeitsarbeit	-84 311.85	-29 778.95
Leistungen Solidaritätsfonds	-20 452.00	-36 829.00
TOTAL ÜBRIGER AUFWAND	-173 029.20	-130 028.95

	2015 CHF	2014 CHF
ABSCHREIBUNGEN / WERTBERICHTIGUNGEN		
Abschreibung Verwaltungsinfrastruktur	-27 210.00	-18 377.00
Abschreibung Fotovoltaikanlagen	-15 900.00	-15 845.25
Abschreibung Liegenschaften mit eigenem Land	-1 212 298.10	-1 094 157.80
Einlagen in Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	-235 320.93	-235 300.00
TOTAL ABSCHREIBUNGEN / WERTBERICHTIGUNGEN	-1 490 729.03	-1 363 680.05
TOTAL BETRIEBSAUFWAND	-4 732 154.34	-4 290 628.16
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN		
Finanzaufwand	-1 418 898.90	-1 615 706.85
Finanzertrag	10 095.35	23 758.40
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN UND A.O. AUFWAND/ERTRAG	44 349.85	115 596.29
Ausserordentlicher Ertrag	3 547.85	4 475.35
Periodenfremder Aufwand	-3 417.10	-385.00
Periodenfremder Ertrag	1 750.00	76 245.12
Steuern	-30 885.35	-61 357.60
JAHRESGEWINN	15 345.25	134 574.16
ÜBERSICHT KUMULIERTE VERLUSTE		
Kumulierte Verluste am 1. Januar	-594 173.08	-728 747.24
Jahresgewinn	15 345.25	134 574.16
KUMULIERTE VERLUSTE AM 31. DEZEMBER	-578 827.83	-594 173.08
Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	578 827.83	594 173.08
	0.00	0.00
Stand gesetzliche Gewinnreserve nach Zuweisung	127 000.00	127 000.00

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG GEM. ART. 959C OR

1. ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

ALLGEMEINE 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 OR) erstellt. Die neuen gesetzlichen Bestimmungen werden in der vorliegenden Jahresrechnung erstmals angewendet, die Vorjahreszahlen wurden entsprechend umgegliedert.

BESONDERE RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Gemäss Art. 960 Abs. 1 werden Aktiven und Verbindlichkeiten in der Regel einzeln bewertet, sofern sie wesentlich sind und aufgrund ihrer Gleichartigkeit für die Bewertung nicht üblicherweise als Gruppe zusammengefasst werden.

Die Genossenschaft Wogeno Zürich bezweckt, ihren Mitgliedern durch Bau, Finanzierung und Kauf preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu verschaffen, diesen zu unterhalten und dauernd der Spekulation zu entziehen, um selbstverwaltete, sichere und gemeinschaftliche Wohnformen zu ermöglichen. Aufgrund des Geschäftsmodells und der Branchenusanz werden die immobilien Sachanlagen als gleichartig betrachtet, in folgenden Gruppen bewertet und separat ausgewiesen:

- Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung
- Liegenschaften mit eigenem Land (Anschaffungskosten abzüglich kumulierte Abschreibungen)
- Liegenschaften im Baurecht (Anschaffungskosten abzüglich kumulierte Einlagen in den Heimfallfonds)

Aus den gleichen Überlegungen werden die Erneuerungsfonds der einzelnen Grundstücke in einer Position bewertet und ausgewiesen.

SACHANLAGEN

Es werden folgende Abschreibungssätze angewendet:

- Bauliche Einrichtung Verwaltungsbüro Grüngasse: 10% linear vom Anschaffungswert
- IT-Verwaltungsinfrastruktur: 40% nach der degressiven Methode
- Fotovoltaikanlagen: 10% linear vom Anschaffungswert
- Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung: zu aufgelaufenen Erstellungskosten ohne Abschreibung
- Liegenschaften mit eigenem Land: 1,5% von Gebäude und Land zusammen nach der degressiven Methode, bis der historische Landwert erreicht ist
- Liegenschaften im Baurecht: linear nach Massgabe der Heimfallbestimmungen des Baurechtsvertrages

ERNEUERUNGSFONDS

Der Erneuerungsfonds wird für jede Liegenschaft jährlich mit 1,0% des Gebäudeversicherungswertes geäufnet, bis dieser 15% des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat.

2. ANZAHL MITARBEITENDE

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt nicht über zehn.

	2015 CHF	2014 CHF
3. ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNG UND ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG		
DEPOSITENKASSE		
Einlagen von Nicht-Genossenschaftsmitgliedern		
gekündigte Einlagen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	171 958.45	0.00
übrige Einlagen (langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	18 526.70	1 589 119.80
Einlagen von Genossenschaftsmitgliedern		
gekündigte Einlagen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	308 500.00	157 650.00
übrige Einlagen (langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	11 043 920.41	9 163 291.75
RÜCKSTELLUNG ERNEUERUNGSFONDS		
Stand am 1. 1.	10 389 700.00	9 766 600.00
Entnahmen im Geschäftsjahr	-212 200.00	-692 700.00
Einlagen im Geschäftsjahr	1 397 000.00	1 315 800.00
Stand am 31. 12.	11 574 500.00	10 389 700.00
4. ERLÄUTERUNGEN ZU AUSSERORDENTLICHEN, EINMALIGEN ODER PERIODENFREMDEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG		
Rückzahlung Miete im Vorjahr	0.00	-385.00
Bereinigung Hausreparaturfonds aus früheren Jahren	-3 417.10	0.00
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	<u>-3 417.10</u>	<u>-385.00</u>
Bereinigung Anteilscheinkapital Vorjahr	0.00	76 112.00
Liquidation Schweiz. Verband Wogeno Genossenschaften Vorjahr	0.00	4 473.80
Übriger ausserordentlicher, einmaliger Ertrag	3 547.85	134.67
Wiedereingebrachte, in früheren Jahren abgeschriebene Forderung	1 750.00	0.00
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	<u>5 297.85</u>	<u>80 720.47</u>
5. RESTBETRAG DER VERBINDLICHKEITEN AUS KAUFVERTRAGS- ÄHNLICHEN LEASING-GESCHÄFTEN UND ANDEREN LEASING-VERPFLICHTUNGEN ÜBER ZWÖLF MONATE		
Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		
von unter zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	308 607.00	282 782.00
von mehr als zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	13 345 839.00	13 442 516.00

Anhänge

	2015 CHF	2014 CHF
6. GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICH- KEITEN VERWENDETEN AKTIVEN SOWIE DER AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT		
Verpfändete Grundpfandrechte für Hypotheken	127 530 000.00	115 062 000.00
Grundpfandverschreibungen für Baurechtszinsen	1 289 000.00	1 289 000.00
Freie Grundpfandrechte (im Eigenbesitz)	9 666 480.00	9 166 480.00
7. FÄLLIGKEIT LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN		
Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	13 939 067.00	13 059 572.00
Fällig nach 5 Jahren	89 733 990.00	77 463 404.00
8. HONORAR DER REVISIONSSTELLE		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	15 141.60	4 233.60
Honorar für andere Dienstleistungen	0.00	0.00

	2015 CHF	2014 CHF
9. MITTELFUSSRECHNUNG (FONDS FLÜSSIGE MITTEL)		
1 Cash-Flow aus Betriebstätigkeit	2 798 636.33	2 013 617.62
Jahresgewinn	15 345.25	134 574.16
Abschreibungen; Einlagen in Heimfallfonds	1 490 729.03	1 363 680.05
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-1 820.90	32 538.01
Veränderung andere Forderungen gegenüber Dritten	3 968.62	-618.48
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	-6 650.20	-29 950.52
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84 027.25	-101 970.73
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	17 914.20	-57 019.55
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	10 323.08	49 284.68
Veränderung Rückstellungen (Erneuerungsfonds)	1 184 800.00	623 100.00
2 Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-18 966 752.98	-4 967 839.10
Investitionen Finanzanlagen	6 409.35	1 498 521.20
Investitionen mobile Sachanlagen	-58 974.00	-23 158.25
Investitionen immobile Sachanlagen	-18 914 188.33	-6 443 202.05
3 Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	15 911 891.00	3 917 452.60
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1 466 808.45	522 882.75
Veränderung langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Veränderung Hypothekendarlehen	13 430 210.00	1 303 050.00
Veränderung Baukredite	-590 164.05	590 164.05
Veränderung Depositenkasse	310 035.60	569 754.80
Veränderung Anteilscheinkapital	1 295 001.00	931 601.00
TOTAL GELDZU-/(AB-)FLUSS IN DER PERIODE	-256 225.65	963 231.12
Nachweis Veränderung Fonds (Flüssige Mittel)		
Flüssige Mittel am 1. Januar	3 636 765.20	2 673 534.08
Flüssige Mittel am 31. Dezember	3 380 539.55	3 636 765.20
ZU-/(AB-)NAHME DER FLÜSSIGEN MITTEL	-256 225.65	963 231.12

Im Übrigen bestehen keine weiteren ausweispflichtigen Angaben
gemäss Art. 959c OR.

ÜBERSICHT SOLIDARITÄTSFONDS 2015

Saldovortrag 1.1.2015	1 570 217.50
Solidaritätsbeiträge 2015	126 332.00
Wogeno-Beitrag	67 485.00
(1% Anteilscheinkapital Nichtbewohner von ø 5 929 500)	
Solidaritätsleistungen 2015	-20 452.00
Zunahme Solidaritätsfonds	<u>173 365.00</u>
SALDO PER 31.12.2015	<u>1 743 582.50</u>

Solidaritätsleistungen 2015	
Subventionen Wohnungen	6 116.00
Ökofondsbeiträge	10 020.00
Beiträge PV-Anlagen	4 316.00
TOTAL	<u>20 452.00</u>

VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN PER 31.12.2015

LIEGENSCHAFT	ANLAGEWERT FIBU 31.12.15	VERSICHERUNGSWERT GV-INDEX 1025 31.12.15	NETTOBUCH- WERT 31.12.15
Ackersteinstrasse 79 Zürich-Höngg	1 755 567	1 111 600	1 532 300
Ackersteinstrasse 167/169/171 ZH (*)	5 768 006	2 827 000	5 681 500
Ämtlerstrasse 39 Zürich-Wiedikon	1 052 699	1 588 800	788 800
Bockler Neubau Zürich-Schwamendingen (**)	12 268 890	10 870 800	12 268 800
Bockler Winterthurerstrasse 458 Zürich-Schwamendingen (**)	778 035	767 600	777 900
Büchnerstrasse 9 Zürich-Oberstrass	1 478 703	2 546 600	1 135 700
Burgstrasse 2 Zürich-Wipkingen	1 351 949	1 022 700	1 234 700
Dammstrasse 43–45 Zürich-Wipkingen (*)	7 273 206	4 761 700	6 744 700
Denzlerstrasse 36 Zürich-Aussersihl	1 397 941	1 605 800	1 109 200
Dorfstrasse 20 Urdorf	1 011 213	1 772 000	755 900
Elisabethenstrasse 14a Zürich-Aussersihl	1 077 118	1 516 000	826 900
Falkenstrasse 19 Winterthur-Stadt	1 382 428	1 370 000	1 101 000
Felsenrainstrasse 78 ZH	1 148 441	1 380 000	908 800
Felsenrainstrasse 82 ZH (**)	5 414 921	4 790 000	5 414 900
Frohburgstrasse 324 Zürich-Schwamendingen	3 962 056	2 880 100	3 550 900
Gründenstrasse 55 Flurlingen	427 833	920 000	312 300
Grüngasse 10 Zürich-Aussersihl	6 363 342	4 040 000	5 763 900
Grünenstrasse 16 Winterthur-Mattenbach	2 405 049	1 850 000	2 330 500
Heinrichstrasse 133 Zürich-Aussersihl	1 363 504	1 573 900	1 043 500
Hellmutstrasse alt Zürich-Aussersihl (*/**)	2 118 000	6 646 600	262 600
Hellmutstrasse neu Zürich-Aussersihl (**)	15 318 753	16 940 000	12 534 900
Hönggerstrasse 18 Zürich-Wipkingen	1 306 165	1 840 000	986 000
Hubenstrasse 67+ 69 Zürich-Schwamendingen (**)	1 009 360	1 686 700	889 600
Idastrasse 48 Zürich-Wiedikon	2 026 264	2 551 100	1 540 500
Inselstrasse 2–20 Uster	3 704 134	5 601 900	2 682 800
Klingenstrasse 23 Zürich-Aussersihl	2 503 878	2 995 000	1 898 400
Köchlistrasse 3 Zürich-Aussersihl	1 020 973	2 080 000	789 600
Köchlistrasse 5/7 Zürich-Aussersihl (*)	3 202 590	1 510 000	3 154 500
Limmattalstrasse 216 MFH Zürich-Höngg (**)	4 052 265	3 757 000	3 852 400
Limmattalstrasse 218 BH Zürich-Höngg (**)	1 217 939	1 415 000	953 500
Limmattalstrasse 285 Zürich-Höngg	1 064 023	990 000	880 800
Madetswilerstrasse 1–3 Russikon	1 182 130	2 324 700	885 700
Magnusstrasse 28 Zürich-Aussersihl	5 233 700	4 863 100	4 505 000
Manegg (Grundstück) Zürich-Leimbach (*)	4 157 013	0	4 157 000
Martastrasse 120 Zürich-Wiedikon	1 861 906	1 531 800	1 495 200

VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN PER 31.12.2015

LIEGENSCHAFT	ANLAGEWERT FIBU 31.12.15	VERSICHERUNGSWERT GV-INDEX 1025 31.12.15	NETTOBUCH- WERT 31.12.15
Pflanzschulstrasse 79 Zürich-Aussersihl	2 511 251	2 884 800	2 010 100
Riedenhaldenstrasse 50 Zürich-Affoltern (*)	1 800 000	1 494 000	1 720 200
Stationsstrasse 32 Zürich-Wiedikon	3 121 972	5 835 000	2 408 600
Tramstrasse 11 Uetikon am See (*)	919 649	1 020 000	673 800
Uetlibergstrasse 84 Zürich-Wiedikon	1 973 380	1 917 900	1 492 200
Waidstrasse 25 Zürich-Wipkingen	2 467 819	2 153 000	1 839 600
Weinbergstrasse 105 Zürich-Unterstrass	2 559 445	2 194 800	2 234 000
Wildbachstrasse 3 Zürich-Riesbach	2 706 321	2 512 400	2 223 200
Winterthurerstrasse 476 + 478 Zürich-Schwamendingen	9 152 574	5 827 000	8 533 100
Winzerhalde 5 Zürich-Höngg (**)	717 069	1 380 000	431 800
Winzerhalde 9 Zürich-Höngg (**)	1 136 333	1 798 000	674 800
Winzerhalde 10 Zürich-Höngg (**)	961 784	1 494 000	565 600
Wuhrstrasse 11 Zürich-Wiedikon	1 686 942	2 430 000	1 267 800
Zwinglistrasse 40 Zürich-Aussersihl	2 011 404	3 090 900	1 553 900
TOTAL	<u>142 385 935</u>	<u>141 959 300</u>	<u>122 379 400</u>

(*) kein Hausmietvertrag

(**) Baurecht

WOHNUNGSINVENTAR PER 31.12.2015

	KAUF/BEZUG	TOTAL WOHNUNGEN	1 – 1½ ZIMMER	2 – 2½ ZIMMER	3 – 3½ ZIMMER	4 – 4½ ZIMMER	5 – 5½ ZIMMER	6 UND MEHR ZIMMER	GEWERBE*
Ackersteinstrasse 79, 8049 Zürich	2007	4		1	2	1			
Ackersteinstrasse 167–171, 8049 Zürich	2015	10			7	3			
Aemtlerstrasse 39, 8003 Zürich	1996	5			5				
Siedlung Avellana	2012								
Winterthurerstrasse 476, 8051 Zürich	2012	13		6	7				
Winterthurerstrasse 478, 8051 Zürich	2009/12	6		4	1		1		
Siedlung im Bockler	2005/08	34							
Ahornstrasse 27a, 8051 Zürich				2		3		3	
Ahornstrasse 27, 8051 Zürich				1			6		
Winterthurerstrasse 466, 8051 Zürich				2			6		
Winterthurerstrasse 464, 8051 Zürich				2		2	4		
Winterthurerstrasse 458, 8051 Zürich				1	2				
Büchnerstrasse 9, 8006 Zürich	1989	4					4		
Burgstrasse 2, 8037 Zürich	2010	5		2	3				
Dammstrasse 43/45, 8037 Zürich	2011	30	10	20					2
Denzlerstrasse 36, 8004 Zürich	2000	8			5	3			
Dorfstrasse 20, 8902 Urdorf	1981	5		1	3		1		
Elisabethenstrasse 14, 8004 Zürich (Gewerbe)	1995								6
Falkenstrasse 19, 8400 Winterthur	1999	4			3	1			
Felsenrainstrasse 78, 8052 Zürich	1983	3				2	1		
Felsenrainstrasse 82, 8052 Zürich	2015	14		2	6	6			
Frohburgstrasse 324, 8057 Zürich	2008	10	1	2	1	3	3		1
Gründenstrasse 55, 8247 Flurlingen	1983	3				3			
Grüngasse 10, 8004 Zürich	2004/09	10		3	3	1	3		2
Grünenstrasse 16, 8400 Winterthur	2013	4				4			1
Heinrichstrasse 133, 8005 Zürich	1991	5				5			
Hellmi Altbau	1986/90	28							
Hellmutstrasse 5, 8004 Zürich					4				
Hellmutstrasse 7, 8004 Zürich					4				
Hellmutstrasse 9, 8004 Zürich					8				
Hellmutstrasse 15, 8004 Zürich					8				
Hohlstrasse 82, 8004 Zürich						4			

WOHNUNGSINVENTAR PER 31.12.2015

	KAUF/BEZUG	TOTAL WOHNUNGEN	1 – 1½ ZIMMER	2 – 2½ ZIMMER	3 – 3½ ZIMMER	4 – 4½ ZIMMER	5 – 5½ ZIMMER	6 UND MEHR ZIMMER	GEWERBE*
Hellmi Neubau	1986/90	33							
Hohlstrasse 86a, 8004 Zürich			3	5	2			1	2
Hohlstrasse 86b, 8004 Zürich			1	2	4	1	1		1
Hohlstrasse 86c, 8004 Zürich			1	4	2				1
Brauerstrasse 75, 8004 Zürich					2	4			4
Höngger-/Burgstrasse	1984	5							
Hönggerstrasse 18, 8037 Zürich					1	3			
Burgstrasse 19, 8037 Zürich				1					1
Hubenstrasse Zürich	1986	4							
Hubenstrasse 67, 8051 Zürich				1	1				1
Hubenstrasse 69, 8051 Zürich				1				1	
Idastrasse 48, 8003 Zürich	1993	9			5	4			1
Isébähnli Uster	1982	25							
Inselstrasse 2/4, 8610 Uster							2	1	
Inselstrasse 6/8, 8610 Uster				2	4				
Inselstrasse 10/12, 8610 Uster				3	1	2			
Inselstrasse 14/16, 8610 Uster				2	2		1		
Inselstrasse 18/20, 8610 Uster				1	2	1	1		
Klingenstrasse 23, 8005 Zürich	1984	8			8				2
Köchlistrasse 3, 8004 Zürich	1981	5			1	4			
Köchlistrasse 5/7, 8004 Zürich	2015	6							
Köchlistrasse 5, 8004 Zürich					3				
Köchlistrasse 7, 8004 Zürich					3				
Limmattalstrasse 216/218, 8049 Zürich		16							
Limmattalstrasse 216, 8049 Zürich	1993/96			6	4	3	1		
Limmattalstrasse 218, 8049 Zürich	1993					1	1		
Limmattalstrasse 285, 8049 Zürich	2002	3				3			
Madetswilerstrasse 1/3, 8332 Russikon	1984	7	1	1		4		1	
Magnusstrasse 28, 8004 Zürich	2004	11	1	1	2	7			1
Martastrasse 120, 8003 Zürich	1999	5			1	4			
Pflanzschulstrasse 79, 8004 Zürich	1996	10			10				
Riedenhaldenstrasse 50, 8046 Zürich	2013	8	2	2		4			

WOHNUNGSINVENTAR PER 31.12.2015

	KAUF/BEZUG	TOTAL WOHNUNGEN	1 – 1½ ZIMMER	2 – 2½ ZIMMER	3 – 3½ ZIMMER	4 – 4½ ZIMMER	5 – 5½ ZIMMER	6 UND MEHR ZIMMER	GEWERBE*
Stationsstrasse 32, 8003 Zürich	1995	9		2	4	3			1
Tramstrasse 11, 8707 Uetikon a. S.	1987	3				3			2
Uetlibergstrasse 84, 8045 Zürich	1986	10	1	5	4				
Waidstrasse 25, 8037 Zürich	1987	6		1	4			1	1
Weinbergstrasse 105, 8006 Zürich	2007	6	1	1		4			1
Wildbachstrasse 3, 8008 Zürich	2002	5				5			
Winzerhalde 5, 8049 Zürich	1984	3				3			2
Winzerhalde 9, 8049 Zürich	1984	7		1	6				2
Winzerhalde 10, 8049 Zürich	1981	4	1				3		1
Wuhrstrasse 11, 8003 Zürich	1983	9		5	4				1
Zwinglistrasse 40, 8004 Zürich	1981	8			1	7			5
TOTAL WOHNUNGEN		<u>430</u>	<u>23</u>	<u>96</u>	<u>153</u>	<u>111</u>	<u>39</u>	<u>8</u>	<u>42</u>
in Prozenten			5,3	22,3	35,6	25,8	9,1	1,9	
TOTAL GEWERBERÄUME (2933 m²)		<u>42</u>							
TOTAL GEMEINSCHAFTSRÄUME (327 m²)		<u>6</u>							
TOTAL LIEGENSCHAFTEN		<u>66</u>							
TOTAL HAUSVEREINE		<u>39</u>							

* Nicht enthalten sind fünf Gemeinschaftsräume

Argo Consilium AG

CH-8712 Stäfa
Kronenstrasse 9
Tel. +41 (0)44 928 19 28
Fax +41 (0)44 928 19 50

CH-8032 Zürich
Klosbachstrasse 2
Tel. +41 (0)44 258 40 60
Fax +41 (0)44 258 40 61

www.argoconsilium.ch

An die Generalversammlung der
Genossenschaft WOGENO Zürich,
in Zürich

Zürich, 27. April 2016

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Genossenschaft WOGENO Zürich bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Vorjahresangaben wurden durch eine andere Revisionsstelle geprüft.

Verantwortung der Verwaltung

Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern aus. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unsere Prüfungsurteile bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlichen Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Argo Consilium AG

Beat Wiederkehr
dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte
(Mandatsleiterin)

ppa. Jasmine Bucher
dipl. Treuhänderexpertin
zugelassene Revisorin

Beilage:

Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)