

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

W O G E N O



JAHRESBERICHT 2019

EDITORIAL	4
LAGEBERICHT	9
BERICHT DES VORSTANDS UND DER GESCHÄFTSSTELLE	12
BERICHTE DER VORSTANDSKOMMISSIONEN	16
Wohnungsvergabekommission	16
Ständige Baukommission	17
Projektbaukommission Westhof, Dübendorf	20
Personalkommission	21
Würdigung von ausscheidenden Mitgliedern des Vorstands	22
Würdigung Adrian Rehmann	24
Finanzkommission	26
Wogeno für Viele	27
Geschäftsprüfungskommission	29
ZU HAUSE	31
ANHÄNGE	43
Wogeno Zürich 2019: Gremien und Personen	43
Bilanz	44
Erfolgsrechnung	46
Anhang zur Jahresrechnung gemäss Art. 959c OR	48
Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.2019	52
Wohnungsinventar per 31.12.2019	54
Revisionsbericht	57

EDITORIAL

Wir berichten über das Jahr 2019, und mittlerweile hat die Gegenwart die Vergangenheit so vollständig überholt, dass ein Rückblick ohne Würdigung der aktuellen Ereignisse unvollständig wäre. Die Covid-19-Pandemie hat alle unsere Lebensbereiche im Nu erfasst und umgekrempelt. Trotzdem der Reihe nach.

2019 erlebten wir eine intensive Generalversammlung: Die Anträge der Arbeitsgruppe Denkpause lösten viele Debatten aus, die mit der (sinnvollen) Aufforderung eines Mitglieds endeten, in weiteren Gesprächen zu den Anträgen in Austausch zu treten (für Mieten und Finanzen, Selbstverwaltung und Zusammenarbeit, Statuten und Quorum). Diese Gespräche erfolgten in vielen Vorbereitungssitzungen und in bis anhin zwei Workshops (Mietzinse und Quorum). Der Anlass vom 24. März 2020 zur Selbstverwaltung wurde aufgrund der Corona-Pandemie frühzeitig abgesagt.

Der Vorstand und die Steuerungsgruppe Mitwirkung haben festgestellt: Im Grundsatz herrscht weitgehende Übereinstimmung über das Wie und Was. Das Warum liegt noch teilweise im Unklaren. Im Kern geht es um Selbstverwaltung, um faire Mietzinsen, um Kommunikation und Transparenz in der Führung der Geschäfte und der Publikation unserer Zahlen. Namens des Vorstands und der Genossenschaft zusätzlich um das Sicherstellen der Handlungsfähigkeit durch ein erreichbares Quorum (Mindestanzahl Mitglieder für die Beschlussfähigkeit) und um faire Mietzinsen. Dies in Mitverantwortung zwischen Hausvereinen und Vorstand bzw. Genossenschaft zur Sicherung unserer Werte. Die Wertefrage hat Oscar Wilde (1854–1900) in einem seiner Bonmots sehr sinnig umschrieben:

«Ein Zyniker ist einer, der von allem den Preis, aber von nichts den Wert kennt.»

Über den Preis oder die Mietzinse und den Wert des Wohnens haben wir über Jahre gesprochen. Wie alle Mieterinnen und Mieter der Wogeno sind auch die Hausvereine Besitzer der Häuser und Wohnungen. Sie haben das alleinige und ausschliessliche Benutzungsrecht der Häuser und Wohnungen. Die Wogeno selber ist «nur noch Eigentümerin». So ist unsere Preis- und Werte-Diskussion eigentlich in diesem Bewusstsein wesentlich geklärt: Die Wohnsicherheit in grosser Selbstverantwortung steht im Zentrum der gemeinsamen Überlegungen. Neben Werten und Preisen spielen aus meiner Sicht der Generationenvertrag

und die Überwindung des Gruppenegoismus in Gründung und Betrieb unserer (noch immer) jungen Genossenschaft eine bedeutende Rolle. Weil die Gründerinnen und Gründer sowie viele engagierte Personen und leidenschaftliche Hausvereine Tolles geleistet haben, steht die Genossenschaft gesund und mit den nötigen Reserven ausgestattet da. Und weil eben gemeinsames oder demokratisches Eigentum die Grundlage des Genossenschaftlichen ist, stimmen wir unabhängig vom Wertanteil ab. Unsere eigenen Beiträge und Leistungen dienen zudem dem gemeinnützigen Grösseren. Der Wertzuwachs unserer Immobilien gehört der Genossenschaft, und wir kennen den Wert und den Preis unserer Anlagen und Wohnungen.

Es stellt sich nun einzig die Frage nach der Verteilung der Werte, und hier gibt es ein Zitat eines frühen Gewerkschafters:

«Die barbarischen Goldbarone – sie haben das Gold nicht gefunden, sie haben das Gold nicht abgebaut, sie haben das Gold nicht gewonnen, aber durch irgendeine merkwürdige Alchemie gehörte alles Gold ihnen.»

Es stammt aus der 1929 erschienenen Autobiografie von William D. «Big Bill» Haywood, Mitbegründer der ersten Industriegewerkschaft.

In diesem Sinne: Unsere Häuser sind das Gold. Gemeinsam haben es Genossenschaft und Hausvereine gefunden, gepflegt, verfeinert und betreiben es sorgfältig als gemeinnütziges Geschäft. Ob nun unsere Kostenmiete-Formel nach Statuten weiterhin angewendet werden soll, ist die Hauptfrage. Obwohl der Preis oder die Kostenmiete nach Wohnbauförderung höher wäre, soll die tiefere Wogeno-Miete nach Statuten weiter gesenkt werden. Für die Genossenschaft ist dies nicht tragbar und – als nicht in der Wogeno Wohnhafter darf ich das sagen – auch nicht in jedem Falle nötig. Solange die Kostenmiete Wogeno im Vergleich zur Wohnbauförderung tiefer ist, sollte keine weitere Senkung mehr erfolgen.

Nach neun Jahren wird dieses Editorial mein Letztes sein. Ich hätte mir gewünscht, dass wir die Miete-/Preis- und Werte-Antworten gefunden hätten. Über die Werte sind wir uns einig, und sie sind gemeinnützig gesichert – den Preis oder die Mieten dafür zu vereinbaren, darüber konnten wir uns leider nicht einigen.

Selber wende ich mich keinen neuen Aufgaben zu. Aus biografischem Anlass werde ich weniger tun. Weil in einer Welt des Mehr ein Wunsch nach Weniger aufgekommen ist. Ich danke allen Mitgliedern für das Vertrauen in meine Person. Mir bleibt der Wunsch, dass meiner Nachfolgerin oder meinem Nachfolger die Preis-Einigung gelingen möge. Und vor allem wünsche ich der neuen Präsidentin oder dem neuen Präsidenten viel Freude bei den auf sie oder ihn wartenden Aufgaben.

Die Wogeno-Bewegung – und eine Bewegung ist es zweifelsfrei – hat mich seit 1991 und dem Eintritt in den Vorstand der Wogeno Aargau geprägt und begleitet. Es waren Jahre der Ausbildung und des Aufbaus im gemeinnützigen Wohnungsbau in Selbstverwaltung. In zwei Häusern habe ich selber gewohnt. Es kamen die Jahre der Immobilienkrise und der existenziellen Herausforderungen. Wachsende Immobilien-Aktivitäten konnten zwar ab 1993 bis 2003 kräftig zulegen, weil die Hauspreise tief waren und immer tiefer wurden. Aber die jungen Genossenschaften ohne Reserven haben Lehrgeld bezahlt (und diejenige in St. Gallen musste von den übrigen Wogenos sogar gerettet werden). Als damaliger Präsident der eigens für die Krisenzeit gegründeten Wogeno Schweiz war es die gemeinsame Verantwortung, Lösungen zu finden, die Folgeschäden und einen Flächenbrand verhinderten. Gerade die Wogeno Zürich hat in dieser Sache den grössten Beitrag geleistet. Ohne die Wogeno Zürich wäre die Bewegung heute merklich kleiner.

Warum ein Rückblick, wo doch eine wachstumsgetriebene Wirtschaft nach vorne schaut und (möglichst positive) Prognosen gewünscht sind? Weil die «Re-Gnose» wohl uns allen helfen würde, Werte, Normen und Vorgehen so auszurichten, dass echter Fortschritt entsteht – Fortschreiten ermöglicht wird, ohne Opfer zurückzulassen. Genau dies ist nach meiner Überzeugung die Grundidee unserer Vorstellung von Gemeinnützigkeit: Die gemeinsam erarbeiteten Mittel werden in die Idee re-investiert. Das Fundament alles Gemeinnützigen. Weil keine Eigentumsinteressen und Dividenden das gemeinnützige Unternehmen verlassen, kann laufend in die eigene Zukunft investiert werden – ohne Abstriche.

Und da sind wir wieder bei der Werte- und Preisdiskussion: Wem gehören die Früchte der günstigen Häuser? Dem Hausverein, der die Häuser sorgfältig pflegt, nutzt und unterhält? Oder der Genossenschaft, die als Eigentümerin gute Rahmenbedingungen geschaffen hat?

Wie immer, wenn zwei das Gleiche wollen: Beide haben entscheidende Beiträge geleistet. Und beiden gebührt Anerkennung, Dank und Entlohnung!

Ist nun also dieser Lohn der tiefstmögliche Mietzins für die Hausvereine? Und für die Genossenschaft das Erreichen der höchstmöglichen Kosten-Mietzinse? Meine Antwort ist: Wichtig sind der faire Mietzins und ein Agieren ohne Gruppenegoismus – für möglichst viele faire Bedingungen, anstatt für wenige möglichst günstige Mieten. Als junger Mitarbeiter der Stiftung PWG hat mir der legendäre Franz Schumacher dies als meine wichtigste Aufgabe eingebläut. Dies als profitorientiert auszulegen, kann ich nachvollziehen. Aber es ist funktionsbedingt die Aufgabe einer Geschäftsleitung und eines Vorstands, genau dies umzusetzen: die Ordnungsmässigkeit der Geschäftsführung und eine Strategie, die Wohlstand für das Unternehmen und günstige gemeinnützige Mieten für möglichst viele Mitglieder sichert.

Mein Dank geht an alle Mitglieder, die das ermöglichen, die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und die Kommissionen, die so viel Kraft und Energie dafür einsetzen, das zu erreichen, an Banken und Geldgebende, die das finanzieren, und Unternehmen und Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner, die uns tatkräftig unterstützen.

Und zuletzt geht – wie alle Jahre – ein herzliches Danke an die Kolleginnen und Kollegen aus dem Vorstand, die im ausgehenden Jahr viele zusätzliche Wege gegangen sind. Dies gilt auch für die Geschäftsprüfungskommission, die den Vorstand wie immer kritisch-wohlwollend begleitet hat und weiterhin aktiv Einfluss nehmen wird.

Meiner Nachfolge wünsche ich, dass sie diese und neue, eigene Ziele weiterverfolgen und erreichen kann. Zum Wohle der Mitglieder, Hausvereine und Mietenden und aller weiteren Beteiligten.

Aus der heutigen Sicht im April 2020 sind die Folgen und Auswirkungen der Covid-19-Pandemie-Welle nicht absehbar. Womöglich bleiben uns die neu entdeckten Videokonferenzen, und wir werden auch künftig weniger reisen und mehr Homeoffice betreiben? Oder die weitere Verschuldung führt zu neuen Abhängigkeiten und zu grösserer Belastung – gerade der schon Belasteten? Zu wünschen wäre, dass neue Hilfsmittel die Ausbreitung des neuartigen Virus

stoppen oder zumindest den Umgang mit ihm erleichtern können. Leider werden uns die Folgen der Pandemie noch einige Zeit begleiten. Unsere guten und teilweise gefragten Alt- und Neubauten zu vernünftigen Preisen werden sich erst recht grosser Beliebtheit erfreuen – ein Segen für die Genossenschaft, kein Trost für Krankheitsbetroffene oder für Menschen mit Lohn- und Einkommenseinbussen.

Der Wogeno und insbesondere der Wogeno Zürich bleibe ich verpflichtet und verbunden und bedanke mich für Vertrauen, Freude und Zuversicht in den letzten Jahren. Es bleibt, aufzurufen zu einer gesunden, starken Wogeno Zürich mit engagierten Hausvereinen, die unsere Häuser zum Strahlen bringen.

Mit einem herzlichen, genossenschaftlichen Abschiedsgruss und den besten Wünschen für heitere Stunden daheim,

Adrian Rehmann

LAGEBERICHT

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Auch 2019 war ein erfolgreiches Geschäftsjahr für die Wogeno, die Ergebnisse sind erfreulich und stabil.

Anzahl Vollzeitstellen

Am 31. Dezember 2019 sind bei der Wogeno fünf Personen angestellt. Sie teilen sich 360 Stellenprozente – keine Veränderung zum Vorjahr.

Risikobeurteilung

Jährlich überprüfen der Vorstand und die Geschäftsleitung die wesentlichen Risiken. Werden Risiken geortet, trifft der Vorstand die notwendigen Massnahmen. Zurzeit bestehen keine wesentlichen Risiken.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Die Wogeno Zürich unterhält ein IKS, worin die wichtigsten Prozesse dokumentiert und dessen Existenz und Anwendung jährlich durch die Revisionsstelle geprüft wird. Die Feststellungen führen zu einer stetigen Verbesserung der Abläufe und Kontrollen. Es bestehen keine wesentlichen Schwachstellen.

Vermietungen

Die Nachfrage nach Wogeno-Wohnungen ist nach wie vor sehr gross. Ein Vermietungsrisiko besteht praktisch nicht. Wohnungen an peripheren Lagen oder ausserhalb Zürichs können teilweise auch an Neumitglieder vermietet werden. Ebenfalls sind seit 2019 sämtliche Gewerberäume vermietet.

Solidaritätsfonds

Die Einlagen aller in der Wogeno Wohnenden betragen im Berichtsjahr 158 710 Franken, die der nicht daselbst Wohnenden 111 600 Franken. Der Saldo per Ende Jahr beträgt 2 545 526.05 Franken. 2019 wurden 27 101 Franken bezogen. 10 679.05 Franken wurden aufgrund von Gesuchen von Mitgliedern oder Hausvereinen gesprochen, 7780 für ökologische Massnahmen und 8642 für Leerstände.

Bauprojekte, Sanierungen

Die Details zu den Bautätigkeiten der Wogeno Zürich finden sich auf Seite 17 im Bericht der ständigen Baukommission und auf Seite 20 im Bericht der Projektbaukommission Westhof.

An der letzten Generalversammlung wurden zwei Kredite gutgeheissen: der Baukredit von 19,1 Mio. Franken für das Projekt Westhof und der Projektierungskredit von 390 000 Franken für den Ersatzneubau Köchlistrasse 5/7. Die Arbeiten für das Projekt Westhof können termingerecht umgesetzt werden. Baubeginn ist Juni 2020. Beim Ersatzneubau Köchlistrasse 5/7 ist ein Rekurs hängig, weshalb die weiteren Planungsarbeiten bis auf Weiteres unterbrochen wurden.

Aussergewöhnliche Ereignisse

An der Generalversammlung 2019 wurde beschlossen, dass auf die Anträge der Mitglieder via Eintretensdebatte eingegangen werden soll. Der Vorstand nahm diesen Auftrag ernst und hat die Themen «Mietzinse/Finanzen, Quorum, Selbstverwaltung» erneut für die Gesamtgenossenschaft in Angriff genommen. Die Planung startete 2019, der Prozess im ersten Quartal 2020. Die Kosten werden auf 50 000 Franken geschätzt.

Immobilien

2019 ist es der Wogeno nicht gelungen, ein Haus zu kaufen. Der Markt für Mehrfamilienhäuser ist ausgetrocknet und arg umkämpft, die Preise befinden sich nach wie vor auf hohem Niveau.

Zukunft

Das Projekt Westhof in Dübendorf ist auf gutem Weg. Die Planung ist – unter Berücksichtigung der Kostenkontrolle – vorangeschritten, und der Spatenstich soll Anfang Juni 2020 erfolgen. Durch die sorgfältige Planung und den Start des Mitwirkungsprozesses im Jahr 2020 ist sichergestellt, dass das Projekt ein Erfolg sein wird.

Ende Januar 2020 hat der Notfall-Ausschuss der Weltgesundheitsorganisation (WHO) wegen des Coronavirus eine «gesundheitliche Notlage von internationaler Tragweite» ausgerufen. Der Bundesrat hat am 16. März 2020 die Situation als ausserordentliche Lage gemäss Epidemiegesetz eingestuft. Durch die getroffenen Massnahmen des Bundesrates sind viele Firmen und Personen existenziell betroffen. Entsprechend hat der Bundesrat ein umfassendes Massnahmenpaket zur Abfederung der wirtschaftlichen Folgen von Covid-19 beschlossen. Eine genaue Schätzung der finanziellen Auswirkungen auf die Wogeno Zürich ist zum heutigen Zeitpunkt (Mitte April 2020) nicht möglich.

Dass sich dadurch die Leerstandsquote der Wogeno erhöhen wird, ist nicht anzunehmen. Nach wie vor ist die Wogeno in der glücklichen Lage, dass die Nachfrage nach ihren Wohnungen ausreichend bis sehr hoch ist. Zudem ist die Wogeno für Schwankungen im Markt gewappnet. Sie verfügt über ausreichendes Eigenkapital, das sie in den letzten Jahren noch stärken konnte. Werte wie Solidarität, Gemeinschaftlichkeit, Verzicht, Dankbarkeit, aber auch Demut werden auch im Jahr 2020 an Wichtigkeit nicht verlieren.

BERICHT DES VORSTANDS UND DER GESCHÄFTSSTELLE

Vorstandstätigkeit

2019 traf sich der Vorstand zu elf ordentlichen Vorstandssitzungen. Alle Vorstandsmitglieder sind in Kommissionen tätig. Die Zusammensetzung der Kommissionen ist auf der Seite 43 «Gremien und Personen» ersichtlich.

Drei Mitglieder des Vorstands haben ihren Rücktritt bekannt gegeben: Adrian Rehmann, Nataša Radulović und Evelyne Mäder. Adrian Rehmann leitet seit 2011 in seiner Funktion als Präsident den Vorstand. Evelyne Mäder gehört dem Vorstand seit 2015 an, Nataša Radulović seit 2017. Bereits im Dezember hat der Vorstand die Ausschreibung des Präsidiums lanciert. Die Vakanzen im Vorstand wurden Anfang 2020 unter den Mitgliedern ausgeschrieben.

Allen drei Vorstandsmitgliedern gebührt grosser Dank für das Mitwirken und Mitgestalten der – zusammengezählt – 17 Jahre für das Wohl der Wogeno.

Geschäftsstelle

Was macht eigentlich die Geschäftsstelle einer Wohnbaugenossenschaft, wenn die Häuser von den Bewohnenden selber verwaltet werden? Es fallen viele Tätigkeiten an, die unterschiedliche Kompetenzen verlangen.

Für die baulichen und energiespezifischen Fragestellungen sind drei freie Mitarbeitende für die Wogeno tätig, sie beherrschen die Fächer Architektur, Energie und Gebäudetechnik. Nebst Erneuerungen und Beratungen ist die Energieeffizienz und Dekarbonisierung der Wogeno-Häuser ein wichtiges Thema dieses Kompetenzzentrums. Das Thema beschäftigt uns intensiv, und das wird auch künftig so bleiben: Eines der Ziele der Wogeno ist es, einen maximalen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele beizusteuern.

Daneben wird das Projekt Westhof von der Geschäftsstelle begleitet, natürlich nebst der Kommissionsarbeit, an der auch der Vorstand beteiligt ist. Mit dem Start des Mitwirkungsprozesses 2020 wird auch da viel Spannendes auf uns zukommen.

Nach wie vor ist das neue Haus in der Manegg mit Aufwand verbunden. Die Zwei-Jahres-Garantie hielt nebst der Geschäftsstelle auch alle Bewohnerinnen und Bewohner auf Trab: In beinahe allen Wohnungen und Gewerberäumen gab es seitens Totalunternehmer einiges zu tun. Leider ist dieser Prozess noch nicht abgeschlossen.

Zwei Liegenschaften haben im vergangenen Jahr einen Hausverwaltungsvertrag mit der Wogeno abgeschlossen und werden von der Geschäftsstelle auf dem Weg in die Selbstverwaltung begleitet. Wir begrüssen den Hausverein Brigitta (Ackersteinstrasse 167, 169, 171) und den Hausverein Hellmi (Hellmutstrasse 5, 7, 9, 15 / Hohlstrasse 82), die nun auch zu den selbstverwalteten Häusern der Wogeno Zürich gehören.

Und sonst gilt es, die Buchhaltung der Genossenschaft zu führen, das interne Kontrollsystem (IKS) zu unterhalten, den Jahresbericht zu schreiben, die Mitgliederdatenbank à jour zu halten, Genossenschaftsveranstaltungen wie Workshops, Generalversammlung und Ähnliches zu organisieren, die zahlreichen Ausschreibungen zu begleiten und die vielen Ein- und Austritte in der Genossenschaft zu administrieren. Weiter Fragen von Mietenden, Hausvereinen und Mitgliedern zu beantworten und wo möglich und notwendig Unterstützung zu leisten und weiterzuhelfen.

Für all das braucht es Know-how im Bauen, im Wohnen, in der Bewirtschaftung, in den Finanzen und der Buchhaltung, in der Kommunikation, in der Mitwirkung sowie ein offenes Ohr für kleine und grosse Sorgen.

Und: Nach wie vor melden sich viele Menschen persönlich oder telefonisch, die verzweifelt eine bezahlbare Wohnung in der Stadt Zürich suchen.

Generalversammlung (GV) 2019

An der GV 2019 haben 185 Mitglieder teilgenommen. Zusätzlich haben sich 91 Mitglieder mittels einer Vollmacht vertreten lassen. Die Mitglieder des Vorstands, der Geschäftsprüfungskommission (GPK) wie auch die Revisionsstelle wurden mit grossem Mehr wiedergewählt. Auch der Jahresrechnung und dem Jahresbericht hat die GV zugestimmt sowie dem Vorstand die Decharge erteilt.

Die Mitglieder der Wogeno haben dem Baukredit Westhof (Hochbord) und dem Projektierungskredit Köchlistrasse 5 + 7 mit grossem Mehr zugestimmt.

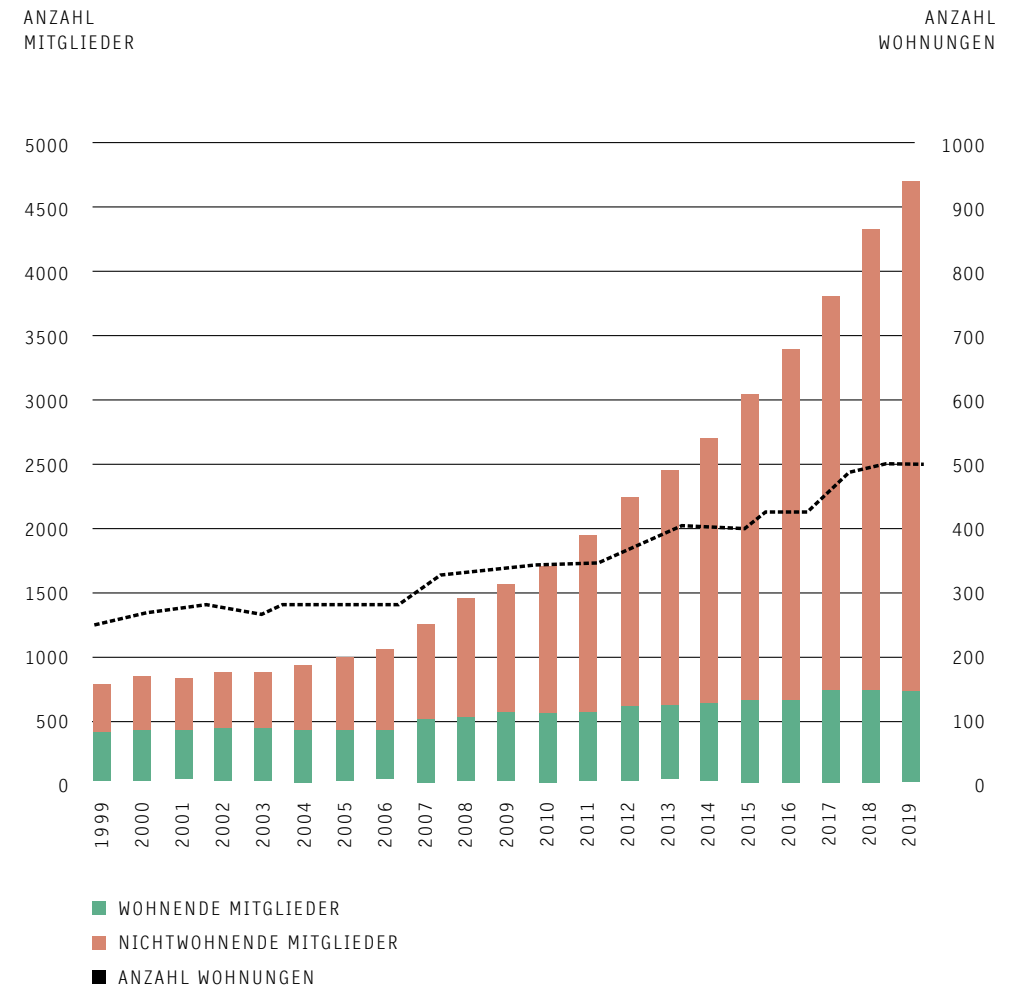
Ebenso hat die GV der Eintretensdebatte – gemäss den Anträgen der AG Denkpause / Weiterdenken – zugestimmt.

Anita Schlegel

Mitgliederstatistik 2019

2019 sind 529 neue Mitglieder zur Wogeno gestossen, gleichzeitig wurden 144 Mitglieder verabschiedet, somit ist der Stand per Ende 2019 bei 4688 Mitgliedern. Die Anzahl der Wohnungen bleibt unverändert bei 498.

MITGLIEDERSTATISTIK
1999 BIS 2019



BERICHTE DER VORSTANDSKOMMISSIONEN

Wohnungsvergabekommission

Die Hauptaufgabe der Vergabekommission besteht darin, die Hausvereine bei der Wohnungsvergabe zu begleiten. Im Jahr 2019 konnten 14 Wohnungen neu vergeben werden. Alle 14 Wohnungen wurden von den Hausvereinen (bzw. Hausvereinen in Gründung) an Vergabesitzungen vergeben. Es wurden Wohnungen in fast allen Grössen vergeben: drei 2,5-Zimmer-Wohnungen, sieben Wohnungen mit 3 bis 3,5 Zimmern, drei Wohnungen mit 4 Zimmern und eine 6,5-Zimmer-Wohnung.

Das Interesse für die ausgeschriebenen Wohnungen war auch 2019 wieder sehr unterschiedlich ausgeprägt. Bei sechs – erfahrungsgemäss besonders beliebten – Wohnungen war die Besichtigung nur auf Anmeldung möglich: Bis zu knapp 400 Anmeldungen gingen auf der Geschäftsstelle ein. Zur Besichtigung eingeladen wurden jeweils circa 70 Parteien (Vorauswahl gemäss Kriterium «Dauer der Mitgliedschaft»). Dieses Vorgehen hat sich weiterhin gut bewährt und wird beibehalten.

Bei allen Wohnungen bewarb sich 2019 mindestens ein Wogeno-Mitglied, keine Wohnung musste extern ausgeschrieben werden. Von den 1 bis 30 eingegangenen Bewerbungen luden die Hausvereine bis zu 13 Parteien zum persönlichen Kennenlernen an die Vergabesitzung ein (Vorauswahl gemäss objektiven Kriterien «Dauer der Mitgliedschaft» und gegebenenfalls «Belegungspräferenz des Hausvereins»).

An den Vergabesitzungen nahm statutenkonform immer ein Mitglied der Vergabekommission teil. Bei den Vergabesitzungen von Hausvereinen in Gründung nahm zusätzlich auch ein Mitglied der Geschäftsstelle an der Wohnungsvergabe teil. Die Geschäftsstelle spielt aber nicht nur bei diesen Vergaben eine zentrale Rolle: Bei allen Wohnungswechseln koordinieren die Mitarbeiterinnen den gesamten Vergabeprozess, natürlich immer gemeinsam mit den Hausvereinen.

Für die Hausvereine bedeutet die Organisation von Wohnungswechseln und die Auswahl der neuen Mieter/-innen sowohl ein geschätztes Recht als auch eine

arbeitsintensive Pflicht. Die Hausbewohner/-innen nehmen diese Aufgabe jeweils sehr ernst. An der Vergabesitzung diskutieren sie – gestützt auf die fünf statutarischen Vergabekriterien «Dauer der Mitgliedschaft», «Belegung», «Dringlichkeit», «finanzielle Situation», «Integrierfähigkeit» – intensiv, bis ein gemeinsamer Entscheid gefunden ist. Bei ihnen allen möchte ich mich, auch im Namen meiner Kollegin und meines Kollegen von der Vergabekommission, Evelyne Mäder und Heini Hummel, für die tolle Arbeit bedanken. Ein besonderer Dank geht auch an die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle Esther Buck und Sabine Korner, bei denen alle Fäden im Zusammenhang mit Wohnungswechseln zusammenlaufen.

Saskia Weiss

Ständige Baukommission

Die ständige Baukommission (sBK) hat sich 2019 zu sieben Sitzungen getroffen.

Dammstrasse 43, Zürich: Die zehn kleinen Ein-Zimmer-Wohnungen an der Dammstrasse 43 wurden zusammengelegt. Es entstanden 41 Quadratmeter grosse Zwei-Zimmer-Wohnungen mit zentraler Warmwasseraufbereitung, neuem Bad und neuer Küche. Baubeginn war im Herbst 2019, Fertigstellung war wie geplant im Mai 2020. Verantwortlich für Planung und Bauleitung war das Büro Andreas Birrer Architekten, die Wogeno wurde durch Florence Willi vertreten.

Köchlistrasse 5/7: Für den geplanten Ersatzneubau an der Köchlistrasse erarbeiteten auf Anfang 2019 zehn Architekturbüros Projektvorschläge. In einer anonymen Jurierung am 8. und am 19. März 2019 wurde das bestgeeignete Projekt von der Jury ausgewählt und zur Weiterbearbeitung empfohlen: das Projekt «Wo Wo Wogeno» von Loeliger Strub Architektur. Es sieht total zehn Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern vor, Büro- und Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss, eine kollektive Dachterrasse sowie einen hofseitigen Garten. Vom 10. bis 12. Mai wurden alle zehn Projekte im «Raum 68» ausgestellt – der Andrang an der Vernissage zur Eröffnung der Ausstellung war gross. Für die Jury waren verantwortlich: Zita Cotti, Bertram Ernst, Nataša Radulović, Anita Schlegel, Tom Weiss.

Im Juni hat die Generalversammlung dem Planungskredit für das Projekt zugestimmt. Die Stadt (Bausektion des Stadtrats) hat im September 2019 in einem Vorentscheid die geplante Schliessung der heutigen Baulücke zwischen Köchlistrasse 5/7 und 3 gutgeheissen. Gegen diesen Entscheid der Stadt ist ein Rekurs eingegangen. Mit der Planung soll begonnen werden, sobald Rechtssicherheit für die Wogeno besteht.

Dorfstrasse 20, Urdorf: Im Erdgeschoss des alten Bauernhauses wurde für eine Wohnung mittels Wanddurchbruch ein Zugang zum Treppenhaus und zu den zuschaltbaren Mansardenzimmern geschaffen. Im Obergeschoss wurde durch die Modernisierung eines Dachflächenfensters und weitere Anpassungen ein ehemaliger Abstellraum fortan als vollwertiges Zimmer nutzbar.

Waidstrasse 25, Zürich: Sämtliche Fenster des Altbaus wurden ersetzt.

Denzlerstrasse 36, Zürich: In den baugleichen Nachbarliegenschaften der Baugenossenschaft Denzlerstrasse Zürich (BDZ) wurden die strassenseitigen Balkone mit Bauspriessen abgestützt, da sie einsturzgefährdet seien. Die Wogeno hat ein Ingenieurbüro mit der Zustandsbeurteilung der Balkone des Wogeno-Hauses beauftragt und erhielt denselben Bescheid. Die Balkone werden im Wogeno-Haus nun abgestützt, und das weitere Vorgehen wurde definiert.

Allmendstrasse 147/149/151/153 (Manegg), Zürich: Das aktuell grösste Haus der Wogeno ist zwar bereits seit 2017 bewohnt, aber trotzdem müssen noch etliche Baumängel behoben werden: Die Zwei-Jahres-Garantie wurde im Sommer 2019 fällig. Im Fokus waren 2019 die Parkettböden, Gipserarbeiten, Garnituren in den Nassräumen, die Heizung und anderes mehr. Oft waren sich der Totalunternehmer Losinger Marazzi und die Wogeno nicht einig, was als Mangel gilt, wie ein Mangel behoben werden soll und wer bezahlen muss. Zum Thema Parkett musste gar ein Schiedsgutachten erstellt werden, um die Fragen zu klären. Für diese zeit- und nervenaufreibenden Arbeiten waren Sabine Korner und Heinz Baumann von der Geschäftsstelle verantwortlich.

Hellmi alt und neu, Brauer-/Hohl-/Hellmutstrasse, Zürich: Die beiden Hausvereine möchten den Aussenraum zwischen den Häusern neu gestalten. Die Landschaftsarchitektin Brigitte Nyffenegger vom Gestaltungsbüro Umland wurde beigezogen, um mit den Hausvereinen Vorschläge zu erarbeiten.

Pflanzschulstrasse 79, Zürich: In der Altbauliegenschaft mit zehn Wohnungen werden Balkone und Zinnen erneuert und eine Aussendämmung angebracht. Planung und Realisierung sind für die Jahre 2020 bis 2021 terminiert.

Nach 125 Sitzungen und 13 Jahren als Mitglied und Präsident der ständigen Baukommission ist Fredi Bosshard im Sommer 2019 zurückgetreten. Die sBK dankt ihm für seine heitere Art der Sitzungsleitung, sein grosses Engagement und sein fundiertes Wogeno-Wissen.

Tom Weiss, Florence Willi

Projektbaukommission Westhof, Dübendorf

Das Projekt im Hochbord hat einen Namen: Westhof. Die gleichnamige Website ist online, Interessierte finden dort alle Infos zum Bauprojekt wie auch zur Vermietung und Mitwirkung: westhof.ch.

Ein wichtiger Meilenstein erfolgte am 28. Mai 2019: Auf dem Notariat Dübendorf wurde der Teil des Grundstücks, auf dem das Wogeno-Haus zu stehen kommt, eingetragen: 2634 Quadratmeter Land in Dübendorf gehören nun der Wogeno, was es ermöglichen wird, vielen Menschen zu den Bedingungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und in Selbstverwaltung Wohnraum anzubieten.

Die Baukommission hat in elf Sitzungen das Projekt vorangetrieben. Debattiert, diskutiert und entschieden wurden die Ausstattung der Wohnungen, die Gestaltung der Treppenhäuser, die Aussenraumgestaltung, die Haustechnik, Kunst und Bau, der Sonnenschutz, das Betriebskonzept, die Veloabstellplätze wie auch die Mobilität. Bereits konnten die ersten Vergaben an Unternehmer unterzeichnet werden.

Mit dem Start der Vermietung der Gewerberäume konnte den Mitgliedern und anderen Interessierten erstmals konkret etwas angeboten werden. Im Juni 2020 erfolgte der Spatenstich – aufgrund der Corona-Krise unter Ausschluss der Öffentlichkeit. Der zeitgleich mit dem Spatenstich geplante Start des Mitwirkungsprozesses wird aus demselben Grund auf einen späteren Termin des Jahres verschoben. Wir freuen uns trotzdem riesig, das neuste «Raumschiff» der Wogeno starten zu lassen.

Anita Schlegel

Personalkommission

Die Aufgaben der Personalkommission sind die Planung der Ressourcen für Geschäftsstelle und Vorstand. Und bei drei Vakanzen im Vorstand war die Personalkommission, bestehend aus Anita Schlegel, Roger Schärer und Adrian Rehmann, 2019 intensiv am Arbeiten.

Das übliche Alltagsgeschäft wird von Anita Schlegel im sechsten Jahr souverän gemeistert – auch an dieser Stelle unser grosses Dankeschön an sie und alle Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, die jede Herausforderung annehmen und in gute Lösungen verwandeln.

Ein neues Präsidium zu bestellen, gestaltete sich etwas schwieriger; es muss in der aktuellen Situation Stehvermögen, Fachwissen, Methoden- und Sozialkompetenz vorausgesetzt werden. Zwar sind viele Bewerbungen eingegangen, auch von Personen, die die Funktion als wichtigen Eintrag in ihrem Lebenslauf anstreben. Weil aber die zeitliche Belastung (die mit einer Pauschalentschädigung vergütet wird) nicht neben einem «normalen Arbeitspensum» zu bewältigen ist, war eine Person gefordert, die unsere Erwartungen erfüllt und die nötigen Zeitressourcen mitbringt.

Mit Anita Wymann haben wir eine kaufmännisch, betriebswirtschaftlich und vor allem juristisch bestens aufgestellte Fachfrau gefunden. Und der gesamte Vorstand war begeistert, mit welcher positiver Energie und echten Visionen für den Vorstand als Team, für die Genossenschaft und die Mitglieder sie die Aufgaben betrachtet und benennt (und zukünftig angehen wird).

Ende Jahr 2019 waren wir uns sicher: Anita Wymann wäre eine fähige, würdige und tolle neue Präsidentin. Aus unserer Sicht war die Aufgabe der Personalkommission erfüllt.

Aber natürlich gibt es bei einer Wahl auch Nichtgewählte ... Und es gab glücklicherweise auch für den Vorstand interne Bewerbungen von Personen, die über hohes Engagement und Qualifikationen verfügen. Wir hoffen, dass wir mit unserer Wahl auch ein Zeichen für das Gemeinsame setzen können, und rufen alle Beteiligten zu Einheit und Zusammenarbeit auf.

Die Wahl der neuen Mitglieder für den Vorstand sollte Fachpersonen aus den Bereichen Partizipation und Immobilientreuhand/Finanzen ansprechen. Die Bewerbungen waren wie immer sehr zahlreich, was für den Schatz an gut ausgebildeten Personen aus dem Wogeno-Umfeld spricht.

Nun hoffen wir, dass die für den 8. September 2020 geplante Generalversammlung im üblichen Rahmen durchgeführt werden kann. Erstmals werden wir für die Wahlen eine Broschüre herausgeben, in der alle Kandidierenden vorgestellt werden. Wir verweisen auf die Empfehlungen des Vorstands zu den zur Wahl stehenden Personen für den Vorstand ab 2020.

Adrian Rehmann

Würdigung von ausscheidenden Mitgliedern des Vorstands

Mit Nataša Radulović und Evelyne Mäder scheidet zwei Personen aus dem Vorstand aus, die uns im Team und der Wogeno Zürich sehr fehlen werden.

Evelyne Mäder ist seit der GV am 16. Juni 2015 fünf Jahre im Vorstand. Als studierte Soziologin, Mutter und Bewohnerin von Avellana und Bockler kennt sie nicht nur die Wogeno. Seit vielen Jahren beschäftigt sich Evelyne beruflich mit dem Betrieb von Liegenschaften. Eine ideale Kombination: Die Selbstverwaltung ermöglicht Einblicke und Selbermachen, der Beruf setzt die treuhänderische Sorgfalt voraus. Und die Vorstandsrolle verlangt nach strategischer Weitsicht.

Als Mitglied der Vergabekommission hat Evelyne mit vier verschiedenen Vorstandskolleginnen und -kollegen dafür gesorgt, dass die Bewerbungen nach einheitlichen Kriterien beurteilt und ein faires Auswahlverfahren ermöglicht wurden und die Interessen der Hausvereine gewahrt waren. Gerade für eine Genossenschaft mit vielen nicht daselbst wohnenden Mitgliedern eine heikle Aufgabe. Weil unser erstes Ziel der Gemeinnützigkeit ist, die Mitglieder mit günstigem, gesundem Wohnraum zu versorgen.

Evelyne hat diese Aufgabe aus eigener Betroffenheit sehr ernst genommen und für beide Seiten immer das Beste ermöglicht: reelle Chancen auf die Traum- oder Wunschwohnung einzuräumen und ein engagiertes neues Hausvereinsmit-

glied zu bekommen. Und weil sie nicht leichtfüssig durchs Leben schwebt, sind Wahrnehmungen und Einschätzungen aus der Kommissionsarbeit in den Vorstand zurückgekommen, die sehr wertvoll bleiben.

Nataša Radulović ist seit der GV vom 13. Juni 2017 und somit drei Jahre im Vorstand (gewählt zusammen mit Saskia, Corinne und Sabina). Als Architektin und selber in einer Kleingenossenschaft Wohnende kennt sie die Wogeno aus der Nachbarschaft. Nataša wird vermehrt Aufgaben in ihrer Wohngenossenschaft übernehmen.

Für ihre Aufgabe als Mitglied der Baukommission hatte Nataša als gelernte Architektin nicht gerade ein Heimspiel, aber sie brachte einen gut gefüllten Rucksack mit Erfahrungen und Wissen über Bauabläufe mit. Mit der Jurierung der Neubauten an der Köchlistrasse 5/7 konnte sie dieses Wissen erstmals für einen Neubau einbringen.

Nataša hat ihre Aufgaben im Vorstand immer sehr ernst genommen und eine neue Sichtweise mit fundierten Argumentationen eingebracht. Gute Häuser entstehen durch klare Bestellungen und Vorstellungen der Bauträgerin und in Erwartung und Kenntnis reicher Nutzungen. Diese Qualitäten konnten wir dank Nataša in unsere Bauaufgaben einflechten und sind überzeugt, dass das im Alltag spürbar sein wird.

Beim Abschied bleibt die Erinnerung – ganz so schlimm wird es nicht sein ... Mit den neuen Aufgaben in der eigenen Genossenschaft findet bestimmt ein weiterer Austausch mit Nataša statt. Evelyne bleibt der Wogeno als Hausvereinsmitglied erhalten und will sich mehr um die Familie kümmern können.

Nataša wie Evelyne sei von Herzen für das Herzblut, die Emotionen und das Fachwissen gedankt, das sie generös der Wogeno Zürich zur Verfügung gestellt haben. Kopf, Herz und Hand hat Pestalozzi gelehrt. Genau dies konnten wir mit Evelyne und Nataša teilen. Dafür ganz herzlichen Dank! Seid versichert, dass wir mit Freude an die gemeinsamen Vorstandsjahre zurückdenken.

Im Namen des gesamten Vorstands, Adrian Rehmann

Würdigung Adrian Rehmann

Adrian habe ich zum ersten Mal vor über zwölf Jahren in einem fremden Treppenhaus angetroffen. Sein Baseball-Cap ist mir gleich aufgefallen. Damals war er als Geschäftsleiter der Stiftung PWG* unterwegs. «Einer mehr also, der eine der seltenen zum Kauf ausgeschriebenen Liegenschaften ergattern will; ein Konkurrent», dachte ich.

2011, drei Jahre später, wurde Adrian vom Wogeno-Vorstand zum neuen Präsidenten auserkoren. So ist er für uns zum Partner geworden, der die Begegnung auf Augenhöhe sucht, die Diskussion nicht scheut und konsensbasierte Entscheidungen anstrebt. Er ist seit Jahrzehnten in der Genossenschaftsbewegung tätig und ihren Idealen verpflichtet. Sein fein verästeltes Netzwerk überwindet Sprach- und Landesgrenzen. In den vergangenen neun Jahren hat dieses Netzwerk und Adrians Erfahrungshorizont der Wogeno manchen Weg geebnet und den Zugang zu verschiedenen Projekten ermöglicht.

Als Betriebswirtschafter FH, Immobilienschätzer und selbstständiger Immobilienreuhänder, als ehemaliger Bewohner in einem Haus der Wogeno Aargau verbindet er die Theorie mit der Praxis. Er engagiert sich in verschiedenen Funktionen im und für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Dass er inzwischen mit seiner Patchwork-Familie ein Einfamilienhaus in Ennetbaden bewohnt, hat sein Engagement für die Wogeno nicht geschmälert. «Was für ein entzückender Widerspruch», hätte ihm Hanns Eisler (1898–1962), Komponist und Weggefährte von Bertolt Brecht, wohl erwidert.

Während Adrians Zeit als Präsident konnte die Wogeno neun Liegenschaften bauen oder erwerben, bei denen viele der Mieterinnen und Mieter zu Genosschafterinnen und Genossenschaftlern wurden und so ein partizipatives Wohnmodell kennen lernten. Insgesamt kamen in diesen Jahren 159 Wohnungen zur Wogeno. Weitere 42 Wohnungen stehen im «Westhof», in der Nähe des Bahnhofs Stettbach, kurz vor Baubeginn. Das alles wurde mit viel Engagement und dank der engen Zusammenarbeit von Adrian mit aktiven und ehemaligen Kolleginnen und Kollegen von Geschäftsstelle und Vorstand möglich. So entstand auch unsere gemeinsame Bewerbung – eine Blitzaktion im Sommer 2017 – mit der GBMZ** und der Halter AG für das Koch-Areal .

Die Diskussion um Selbstverwaltung und faire Mieten begann nach der GV von 2016 mit einem partizipativen Prozess im Rahmen eines «Cafés Mondial» und der darauf folgenden «Echoräume». Seither zieht sich der Prozess ohne sichtbare Resultate hin und bindet viele Kräfte. Adrian hat nach der GV 2019 beschlossen, sich «aus dem Rennen» zu nehmen, was ich gut verstehen kann. Nun macht er den Weg frei für eine neue Zeit. Dass sie aber so ganz anders sein wird, konnte vor der Corona-Pandemie niemand voraussehen. Welche neuen Herausforderungen vor uns liegen, sind am Osterwochenende 2020 noch nicht abzusehen.

Einige kleine Gewissheiten in schweren Zeiten: Leute, die Adrian schätzt, bekommen an Weihnachten ein persönlich ausgewähltes Buch und an der GV kalorienreiche «Badener Steine». Die Wogeno verliert mit ihm einen liebenswerten, humorvollen und engagierten Compagnon, der der Wogeno Zürich hoffentlich verbunden bleibt. Er wird keine neuen Herausforderungen annehmen, sondern kürzertreten, schreibt er im Editorial. Da bin ich allerdings noch etwas unsicher. Adrian wurde mit einem Baseball-Cap geboren.

Fredi Bosshard (Vorstand von 2007 bis Juni 2019)

* PWG: Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich

** GBMZ: Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich

Finanzkommission

Kommentar zur Jahresrechnung

Das Geschäftsjahr 2019 war geprägt durch stabile Erträge und ein weiterhin geringes Wachstum. Aufgrund der derzeitigen Situation auf dem Immobilienmarkt wurden keine neuen Liegenschaften erworben.

Bei praktisch gleichbleibenden Mietzinserträgen wurde ein um über Fr. 100 000.– niedrigerer Jahresgewinn erzielt. Grund dafür sind höhere Unterhaltskosten der Liegenschaften.

Bilanz

Die Konsolidierungsphase des Vorjahres hat sich 2019 fortgesetzt, das Wachstum betrug noch 2,5 % und ist im Wesentlichen verursacht durch den Kauf des Baulandes im Zusammenhang mit dem Projekt Westhof in Dübendorf.

Die Liquidität ist sehr gut, die flüssigen Mittel wurden wiederum leicht erhöht. Bei den Sachanlagen gibt es nebst dem erwähnten Landkauf keine grösseren Veränderungen. Die Hypotheken sind unverändert, das Wachstum wurde aus dem laufenden Cash-Flow und eigenen Mitteln finanziert. Das Anteilscheinkapital erhöhte sich um 6,4 %, und das Eigenkapital wuchs um 9 %, dank positivem Jahresergebnis. Damit steigt auch der Eigenfinanzierungsgrad auf 12,9 %.

Erfolgsrechnung

Die Mietzinserträge blieben mit etwas über Fr. 8 Mio. praktisch stabil. Andererseits haben sich die Kosten für den Unterhalt der Liegenschaften um mehr als Fr. 150 000.– erhöht, nachdem sie im Vorjahr aussergewöhnlich niedrig ausfielen. Die Verwaltungskosten und die übrigen Kosten sind leicht tiefer als im Vorjahr. Dies führt zu einem Jahresgewinn von Fr. 428 128.–. Der Gewinn wird vollumfänglich zum Abbau des kumulierten Bilanzverlustes verwendet.

Thomas Bieri

Wogeno für Viele

Die Weiterentwicklung der Wogeno als zeitgemässe Genossenschaft ist für den Vorstand zentral und wichtig. Drei der aktuell wichtigsten Themen sind die Mietzinsberechnung, das Quorum für Statutenänderungen sowie Selbstverwaltung und Vertragsmodelle. Gegen den GV-Beschluss, der eine Änderung des Quorums für Statutenänderungen herbeiführen wollte, wurde 2018 Klage eingereicht. Der aussergerichtliche Vergleich verlangte, dass die Wogeno die Fragestellung des Quorums in einem partizipativen Verfahren angeht und einen neuen Vorschlag ausarbeitet. An der GV 2019 wurden zudem Anträge zur Bildung verschiedener Arbeitsgruppen eingereicht, die sich mit den Finanzen, den Mietzinsen und den Hausvertragsvarianten beschäftigen sollten.

Der Vorstand hat deshalb im Herbst 2019 beschlossen, den Mitwirkungsprozess erneut aufzurollen. Der Vorstand will einen aktuellen Wissens-, Meinungs- und Faktenstand zu jedem der Themen herbeiführen, um engagierte Mitglieder sowie diejenigen, die den bisherigen Prozess verpasst haben, einzubinden. Dies alles mit dem Ziel, diese Themen an einer nächsten (ausserordentlichen) GV zur Abstimmung zu bringen.

Die Steuerungsgruppe Mitwirkung wurde beauftragt, den Mitwirkungsprozess zu strukturieren und zu leiten. In Zusammenarbeit mit der Moderatorin Inger Schjold des Beratungsunternehmens für Organisationsentwicklung «Frischer Wind» wurden drei Themen-Workshops geplant (und teilweise durchgeführt), die den Dialog mit engagierten Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn gewährleisten.

Workshop I: Bezüglich Finanzen/Mietzinse wurden am 21. Januar 2020 grundlegende Aspekte der Kostenmiete geklärt, etwa, was bei einer Genossenschaft alles über Mieten finanziert werden muss und inwieweit sich die beiden Mietzinsmodelle der Wogeno, das statuarische Wogeno-Modell und das Wohnbauförderungs-(WBF-)Modell, unterscheiden. Es stellt sich die Frage, ob das statuarische Wogeno-Modell die heutige Realität abbildet und wo das Modell nicht mehr stimmt.

Workshop II: Punkto Quorum/Statuten wurde am 25. Februar 2020 erläutert, wie die faktische Unabänderbarkeit der «geschützten Statutenartikel» zustande

kommt: Diese können nur mit der Zustimmung von vier Fünfteln aller Wogeno-Mitglieder abgeändert werden, die alle an einer diesbezüglichen Generalversammlung (GV) anwesend sein müssen. Die geschützten Artikel regeln die Selbstverwaltung der Hausgemeinschaften, das Spekulationsverbot, den Anspruch der Mitglieder auf angemessenen Wohn- oder Gewerberaum, die Mindestbelegung und Massnahmen bei Unterbelegung, die Berechnung der Hausmietzinse nach den Selbstkosten, die Wohnungsvermietung bei Häusern mit Hausverwaltungsverträgen, den Schutz durch das Quorum sowie die Auflösung der Wogeno und die Verwendung des Liquidationsüberschusses.

Der Workshop III zum Thema Selbstverwaltung/Vertragsmodell hätte am 24. März 2020 stattfinden sollen. Wegen der Corona-Pandemie musste er abgesagt und verschoben werden.

Sabina Sturzenegger

Geschäftsprüfungskommission

Es gab im Berichtsjahr keine Konflikte zwischen Vorstand und Hausgemeinschaften oder Genossenschaftsmitgliedern, bei denen die Geschäftsprüfungskommission (GPK) als Schlichtungsstelle angerufen worden wäre. Wir haben wie bisher vor allem die Vorstandsprotokolle gelesen, zur Kenntnis genommen und fragliche Punkte diskutiert. Zudem pflegten wir den Meinungsaustausch mit Vorstand und Geschäftsstelle an der Generalversammlung (GV) und beim Wogeno-Mitwirkungsprozess, bei dem alle GPK-Mitglieder aktiv teilnehmen.

Wir haben darüber diskutiert, ob wir als GPK diesen Mitwirkungsprozess auch begleiten sollen, sind aber zum Schluss gekommen, dass es sich dabei zwar um ein sehr wichtiges Projekt handelt, das aber eindeutig in der Kompetenz des Vorstands liegt und keine spezifische Begleitung durch die GPK braucht.

Anfang des Geschäftsjahrs 2019 hatte die GPK eine Aussprache mit dem Vorstand. Wir besprachen das Vorgehen der Wogeno beim Umgang mit bisherigen Mieterinnen und Mietern von neu gekauften Häusern hinsichtlich Wogeno-Mitgliedschaft und Bildung von Hausvereinen. Der Vorstand beschloss, von der Geschäftsstelle eine Checkliste dazu erarbeiten zu lassen. Diese ist inzwischen erstellt und ins Organisationshandbuch integriert worden. Ein weiteres Thema war das Einhalten der Vermietungsrichtlinien durch die Hausvereine. Wir wurden zufriedenstellend über das Vorgehen des Vorstands informiert.

Sarah Gatto, Franz Horváth, Christoph Rüegg















GREMIEN UND PERSONEN

Vorstand

Thomas Bieri
 Fredi Bosshard (bis Juni)
 Heinrich Hummel (Delegierter der
 Stadt Zürich)
 Evelyne Mäder
 Nataša Radulović
 Adrian Rehmann (Präsident)
 Roger Schärer (Vizepräsident)
 Sabina Sturzenegger
 Saskia Weiss
 Tom Weiss
 Corinne Widmer (bis Juni)

Geschäftsprüfungskommission

Sarah Gatto
 Franz Horváth
 Christoph Rüegg

Geschäftsstelle

Heinz Baumann
 Esther Buck
 Tom Hegi
 Sabine Korner
 Georges Nievergelt
 Simone Pallecchi
 Anita Schlegel
 Florence Willi

Externes Treuhandbüro

Argo Consilium AG, Jasmine Bucher

Externe Kontrollstelle

Ancora Treuhand AG, Beat Wiederkehr

Verwaltungen extern

Tramstrasse Uetikon: house and work
 Verwaltungs GmbH, Bäch
 Dammstrasse 43–45: Tekton AG, Zürich

Finanzkommission

Thomas Bieri
 Adrian Rehmann
 Anita Schlegel

Personalkommission

Adrian Rehmann
 Roger Schärer
 Anita Schlegel

Ständige Baukommission (sBK)

Heinz Baumann
 Fredi Bosshard (bis Juni)
 Nataša Radulović
 Anita Schlegel
 Tom Weiss
 Florence Willi

Wohnungsvergabekommission

Esther Buck
 Heinrich Hummel
 Evelyne Mäder
 Saskia Weiss

Kommunikation

Anita Schlegel
 Sabina Sturzenegger

Mitwirkung

Adrian Rehmann
 Roger Schärer
 Anita Schlegel
 Sabina Sturzenegger
 Saskia Weiss

BILANZ

AKTIVEN	31.12.2019 CHF	31.12.2018 CHF
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	4 386 498	3 742 256
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	57 985	113 638
abzüglich Wertberichtigung	-8 100	-10 700
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	2 405	1 257
Aktive Rechnungsabgrenzungen	126 862	138 154
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	4 565 650	3 984 604
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen		
Darlehen an Dritte	20 000	20 000
Darlehen an Genossenschafter	114 517	82 250
Wertschriften	119 900	99 900
Depositenkonto ABZ	317 186	315 476
Reservationszahlung Bauland	0	1 200 000
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen		
Verwaltungsinfrastruktur	1 982	20 301
Fotovoltaikanlagen	53 400	69 300
Immobilien Sachanlagen		
Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	2 266 229	1 189 033
Liegenschaften mit eigenem Land	141 257 984	135 594 234
Liegenschaft mit Baurecht an Dritte	720 945	720 945
Liegenschaften im Baurecht	44 744 527	46 862 527
kumulierte Abschreibungen Liegenschaften mit eigenem Land	-19 804 179	-18 040 879
Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	-5 393 727	-7 200 227
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	164 418 764	160 932 860
TOTAL AKTIVEN	168 984 414	164 917 464

PASSIVEN	31.12.2019 CHF	31.12.2018 CHF
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	128 850	114 894
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse (gekündigte Einlagen)	240 304	546 000
Hypotheken (Rückzahlungen, Amortisationsraten)	4 950 020	4 345 795
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
aus Investitionen in Sachanlagen	227 816	118 562
andere kurzfristige Verbindlichkeiten	42 669	39 250
Passive Rechnungsabgrenzungen	624 255	609 863
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	6 213 914	5 774 364
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse	13 624 025	12 810 166
Hypotheken	96 819 850	97 576 070
Darlehen ohne Grundpfandsicherheiten	12 000 000	12 000 000
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	16 034 600	14 536 900
Solidaritätsfonds	2 545 526	2 302 326
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	141 024 001	139 225 462
TOTAL FREMDKAPITAL	147 237 915	144 999 826
EIGENKAPITAL		
Anteilscheinkapital NichtbewohnerInnen	11 715 000	10 605 000
Anteilscheinkapital BewohnerInnen	11 598 562	11 307 829
Gesetzliche Gewinnreserve	127 000	127 000
Kumulierte Verluste am 1. Januar	-2 122 191	-2 666 191
Jahresgewinn	428 128	544 000
Kumulierte Verluste am 31. Dezember	-1 694 063	-2 122 191
TOTAL EIGENKAPITAL	21 746 499	19 917 638
TOTAL PASSIVEN	168 984 414	164 917 464

ERFOLGSRECHNUNG

	2019 CHF	2018 CHF
BETRIEBSERTRAG		
Mietzinserträge	8 065 330	8 015 225
Debitorenverluste / Veränderung Delkredere	2 600	-9 211
Solidaritätsbeiträge Mietende	158 701	149 150
Ertrag Fotovoltaik	14 818	14 276
Übriger Ertrag	182 223	204 340
TOTAL BETRIEBSERTRAG	8 423 672	8 373 779
LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND		
Unterhaltskosten Liegenschaften	- 1 152 025	- 798 625
Einlagen in Rückstellung Erneuerungsfonds	- 1 497 700	- 1 511 530
Übriger Liegenschaftenaufwand	- 144 412	- 155 228
Baurechtszinsen und Mietkosten	- 289 105	- 321 192
TOTAL LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND	- 3 083 242	- 2 786 575
VERWALTUNGSaufWAND		
Personalaufwand	- 457 517	- 458 362
Raumkosten	- 23 194	- 23 407
Unterhalt Verwaltungsinfrastruktur	- 22 001	- 25 742
Beratung/Revision/Rechtskosten	- 55 339	- 56 952
Externe Liegenschaftenverwaltungen	- 18 991	- 40 829
Vorstandsentschädigungen	- 79 134	- 80 083
abzüglich aktivierte Baukommissionsentschädigungen	13 300	14 875
Übrige Verwaltungskosten	- 86 617	- 82 128
TOTAL VERWALTUNGSaufWAND	- 729 493	- 752 627
ÜBRIGER AUFWAND		
Baufachliche Beratung	- 146 749	- 152 408
Projektabklärungen/Vorprojekte	- 3 721	- 11 962
Öffentlichkeitsarbeit	- 26 614	- 63 696
Leistungen Solidaritätsfonds	- 27 101	- 58 420
Einlage in Solidaritätsfonds	- 243 200	- 189 970
TOTAL ÜBRIGER AUFWAND	- 447 385	- 476 456

ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN

	2019 CHF	2018 CHF
Abschreibung Verwaltungsinfrastruktur	- 18 319	- 19 200
Abschreibung Fotovoltaikanlagen	- 15 900	- 15 900
Abschreibung Liegenschaften mit eigenem Land	- 1 763 300	- 1 790 153
Einlagen in Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	- 311 500	- 321 400
TOTAL ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN	- 2 109 019	- 2 146 653
TOTAL BETRIEBSaufWAND	- 6 369 139	- 6 162 311
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN	2 054 533	2 211 468
Finanzaufwand	- 1 413 691	- 1 439 336
Finanzertrag	7 151	7 402
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN UND A. O. aufWAND/ERTRAG	647 993	779 533

Ausserordentlicher Ertrag	3 000	0
Periodenfremder Aufwand	0	-1 319
Periodenfremder Ertrag	0	760
Steuern	-222 865	-234 974
JAHRESGEWINN	428 128	544 000

ÜBERSICHT KUMULIERTE VERLUSTE

Kumulierte Verluste am 1. Januar	- 2 122 191	- 2 666 191
Jahresgewinn	428 128	544 000
KUMULIERTE VERLUSTE AM 31. DEZEMBER	- 1 694 063	- 2 122 191
Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	1 694 063	2 122 191
	0	0
Stand gesetzliche Gewinnreserve nach Zuweisung	127 000 00	127 000 00

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG, GEMÄSS 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.

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 Branchenusanaz 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, aktivierungsfähigen 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 Baurechtsvertrags

ERNEUERUNGSFONDS

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

SOLIDARITÄTSFONDS

Der Solidaritätsfonds hat sich gemäss dem Reglement zur befristeten Objekthilfe wie folgt entwickelt:

	2019 CHF	2018 CHF
Fondsbestand am 1. Januar	2 302 326	2 112 356
Äufnung aus Solidaritätsbeiträgen	158 701	149 150
Äufnung aus Verzinsung von 1,0% des durchschnittlichen Anteilscheinkapitals der Nichtbewohnerinnen und -bewohner	111 600	99 240
Solidaritätsleistungen	-27 101	-58 420
Einlage in Solidaritätsfonds	243 200	189 970
Fondsbestand am 31. Dezember	2 545 526	2 302 326

Der Fondsbestand wird unter dem Fremdkapital ausgewiesen und die Fondsäufnung in der Erfolgsrechnung abgebildet.

2. ANZAHL MITARBEITENDE

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt nicht über zehn.

3. ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNG UND ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ UND DER ERFOLGSRECHNUNG

DEPOSITENKASSE	31.12.19	31.12.18
Einlagen von Genossenschaftsmitgliedern		
gekündigte Einlagen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	240 304	546 000
übrige Einlagen (langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	13 624 025	12 810 166
TOTAL DEPOSITENKASSE	13 864 329	13 356 166

RÜCKSTELLUNG ERNEUERUNGSFONDS

Stand am 1. Januar	14 536 900	13 025 370
Entnahmen im Geschäftsjahr	0	0
Einlagen im Geschäftsjahr	1 497 700	1 511 530
Stand am 31. Dezember	16 034 600	14 536 900

4. ERLÄUTERUNGEN ZU AUSSERORDENTLICHEN, EINMALIGEN ODER PERIODENFREMDEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

	2019	2018
Ausbuchung aus Nebenkostenabrechnung früherer Jahre	0	-1 319
TOTAL AUSSERORDENTLICHER, EINMALIGER ODER PERIODEN-FREMDEMER AUFWAND	0	-1 319

Ausbuchung Bereinigung Anteilscheine	3 000	0
Nachzahlung Mieten aus früheren Jahren	0	720
Ausbuchung Mieterguthaben Nebenkosten aus früheren Jahren	0	40
TOTAL AUSSERORDENTLICHER, EINMALIGER ODER PERIODEN-FREMDER ERTRAG	3 000	760
5. RESTBETRAG DER VERBINDLICHKEITEN AUS KAUFVERTRAGS-ÄHNLICHEN LEASING-GESCHÄFTEN UND ANDEREN LEASING-VERPFLICHTUNGEN ÜBER ZWÖLF MONATE	31.12.19	31.12.18
Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		
von unter zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	270 869	301 819
von mehr als zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	11 195 648	12 295 293
6. GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERWENDETEN AKTIVEN SOWIE DER AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT	31.12.19	31.12.18
Verpfändete Grundpfandrechte für Hypotheken	109 552 000	112 968 000
Grundpfandverschreibungen für Baurechtszinsen	1 289 000	1 289 000
Freie Grundpfandrechte (im Eigenbesitz)	33 844 480	25 428 480
7. FÄLLIGKEIT LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN	31.12.19	31.12.18
Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	15 379 105	14 568 846
Fällig nach 5 Jahren	107 064 770	107 817 390
Die Fälligkeiten innerhalb von 1 bis 5 Jahren setzen sich aus der Depositenkasse und den heute bekannten Amortisationsverpflichtungen auf Hypotheken zusammen. Bei den in diesem Zeitraum auslaufenden Festhypotheken wird davon ausgegangen, dass diese unverändert weitergeführt werden.		
8. HONORAR DER REVISIONSSTELLE	2019	2018
Honorar für Revisionsdienstleistungen	19 871	19 571
Honorar für andere Dienstleistungen	0	0

Im Übrigen bestehen keine weiteren ausweispflichtigen Angaben gemäss Art. 959c und 961a OR.

	2019 CHF	2018 CHF
9. MITTELFLUSSRECHNUNG (FONDS FLÜSSIGE MITTEL)		
1 Cash-Flow aus Betriebstätigkeit	4 373 010	4 611 654
Jahresgewinn	428 128	544 000
Abschreibungen; Einlagen in Heimfallfonds	2 109 019	2 146 653
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	53 053	- 73 925
Veränderung andere Forderungen gegenüber Dritten	- 1 149	1 543
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	11 292	- 24 467
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13 956	63 704
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3 419	- 21 500
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	14 392	274 147
Veränderung Rückstellung Erneuerungsfonds	1 497 700	1 511 530
Veränderung Solidaritätsfonds	243 200	189 970
2 Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	- 5 453 402	- 10 034 474
Veränderung Finanzanlagen	- 21 710	- 5 561
Investitionen immobile Sachanlagen	- 5 431 692	- 10 028 913
3 Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	1 724 634	4 317 125
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	298 529	2 740 685
Veränderung langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Veränderung Hypothekendarlehen	- 756 220	- 6 264 890
Veränderung Darlehen ohne Grundpfandsicherheiten	0	6 000 000
Veränderung Depositenkasse	813 859	249 502
Veränderung Anteilscheinkapital	1 368 466	1 591 827
TOTAL GELDZU-/(AB-)FLUSS IN DER PERIODE	644 242	- 1 105 695
Nachweis Veränderung Fonds (flüssige Mittel)		
Flüssige Mittel am 1. Januar	3 742 256	4 847 951
Flüssige Mittel am 31. Dezember	4 386 498	3 742 256
ZU-/(AB-)NAHME DER FLÜSSIGEN MITTEL	644 242	- 1 105 695

VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN PER 31.12.2019

LIEGENSCHAFT	ANLAGEWERT FIBU 31.12.2019	VERSICHERUNGSWERT GV-INDEX 1025 31.12.2019	NETTOBUCH- WERT 31.12.2019	LIEGENSCHAFT	ANLAGEWERT FIBU 31.12.2019	VERSICHERUNGSWERT GV-INDEX 1025 31.12.2019	NETTOBUCH- WERT 31.12.2019
Ackersteinstrasse 79 Zürich-Höngg	1 755 567	1 111 600	1 442 400	Martastrasse 120 Zürich-Wiedikon	1 861 906	2 350 000	1 407 500
Ackersteinstrasse 167/169/171 Zürich-Höngg	5 768 006	2 827 000	5 348 300	Ottostrasse 11 Zürich-Industrie (***)	720 945	0	720 900
Ämtlerstrasse 39 Zürich-Wiedikon	1 052 699	1 970 000	742 500	Pflanzschulstrasse 79 Zürich-Aussersihl	2 511 251	3 200 000	1 892 100
Bockler-Neubau Zürich-Schwamendingen (**)	12 268 890	10 870 800	12 146 000	Riedenhaldenstrasse 50 Zürich-Affoltern (*)	1 800 000	1 494 000	1 619 300
Bockler Winterthurerstrasse 458 Zürich-Schwamendingen (**)	778 035	767 600	770 100	Stationsstrasse 32 Zürich-Wiedikon	3 121 972	5 835 000	2 267 300
Büchnerstrasse 9 Zürich-Oberstrass	1 478 703	2 546 600	1 069 100	Tramstrasse 11 Uetikon am See (*)	919 649	1 020 000	634 200
Burgstrasse 2 Zürich-Wipkingen	1 678 949	1 350 000	1 474 800	Uetlibergstrasse 84 Zürich-Wiedikon	1 973 380	1 917 900	1 404 700
Dammstrasse 43-45 Zürich-Wipkingen (*)	7 273 206	4 790 000	6 348 900	Waidstrasse 25 Zürich-Wipkingen	2 467 819	2 153 000	1 731 600
Denzlerstrasse 36 Zürich-Aussersihl	1 397 941	1 910 000	1 044 200	Weinbergstrasse 105 Zürich-Unterstrass	2 559 445	2 194 800	2 103 000
Dorfstrasse 20 Urdorf	1 011 213	1 772 000	711 600	Wildbachstrasse 3 Zürich-Riesbach	3 133 321	2 940 000	2 500 800
Elisabethenstrasse 14a Zürich-Aussersihl	1 077 118	1 516 000	778 400	Winterthurerstrasse 476/478 Zürich-Schwamendingen	9 152 574	5 827 000	8 032 500
Falkenstrasse 19 Winterthur-Stadt	1 382 428	1 370 000	1 036 400	Winzerhalde 5 Zürich-Höngg (**)	717 069	1 380 000	375 400
Felsenrainstrasse 78 Zürich-Seebach	1 148 441	1 380 000	855 600	Winzerhalde 9 Zürich-Höngg (**)	1 136 333	1 798 000	592 000
Felsenrainstrasse 82 Zürich-Seebach (**)	5 672 100	4 790 000	5 672 000	Winzerhalde 10 Zürich-Höngg (**)	961 784	1 494 000	495 600
Frohburgstrasse 324 Zürich-Schwamendingen	3 962 056	2 884 200	3 342 500	Wuhrstrasse 11 Zürich-Wiedikon	1 686 942	2 430 000	1 193 400
Gründenstrasse 55 Flurlingen	427 833	920 000	294 000	Zukunftstrasse 8600 Dübendorf (Grundstück)	5 663 750	0	5 663 750
Grüngasse 10 Zürich-Aussersihl	6 333 342	4 040 000	5 397 600	Zwinglistrasse 40 Zürich-Aussersihl	2 011 404	4 225 000	1 462 700
Grünenstrasse 16 Winterthur-Mattenbach	2 405 049	1 850 000	2 193 800				
Heinrichstrasse 133 Zürich-Aussersihl	1 521 099	2 310 000	1 130 600	TOTAL	186 723 456	181 255 700	161 525 550
Hellmutstrasse alt Zürich-Aussersihl (**)	1 612 000	8 260 000	1 584 100				
Hellmutstrasse neu Zürich-Aussersihl (**)	15 318 753	16 940 000	12 152 100				
Hönggerstrasse 18 Zürich-Wipkingen	1 306 165	1 840 000	928 200				
Hubenstrasse 67+69 Zürich-Schwamendingen (**)	1 009 360	1 860 000	889 600				
Idastrasse 48 Zürich-Wiedikon	2 026 264	3 225 000	1 450 100				
Inselstrasse 2-20 Uster	4 522 134	6 420 000	3 307 200				
Kalkbreitestrasse 119 Zürich-Aussersihl (*)	6 506 860	2 841 400	6 313 100				
Klingenstrasse 23 Zürich-Industrie	2 503 878	2 995 000	1 787 100				
Köchlistrasse 3 Zürich-Aussersihl	1 020 973	2 080 000	743 300				
Köchlistrasse 5/7 Zürich-Aussersihl (*)	3 202 590	1 510 000	2 969 500				
Limmattalstrasse 216 MFH Zürich-Höngg (**)	4 052 265	3 757 000	3 769 200				
Limmattalstrasse 218 BH Zürich-Höngg (**)	1 217 939	1 415 000	904 700				
Limmattalstrasse 285 Zürich-Höngg	1 064 023	990 000	829 200				
Madetswilerstrasse 1-3 Russikon	1 182 130	2 324 700	833 700				
Magnusstrasse 28 Zürich-Aussersihl	5 233 700	4 863 100	4 240 600				
Manegg Greencity Zürich-Leimbach (*)	34 152 206	28 700 000	32 928 300				

(*) kein Hausmiet-/Hausverwaltungsvertrag

(**) Baurecht

(***) Land mit Baurecht an Dritte

WOHNUNGSINVENTAR PER 31.12.2019

	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			1
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 458, 8051 Zürich				1	2				
Winterthurerstrasse 464, 8051 Zürich				2		2	4		
Winterthurerstrasse 466, 8051 Zürich				2			6		
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			

	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							8
Hohlstrasse 86a, 8004 Zürich			3	5	2			1	
Hohlstrasse 86b, 8004 Zürich			1	2	4	1	1		
Hohlstrasse 86c, 8004 Zürich			1	4	2				
Brauenerstrasse 75, 8004 Zürich					2	4			
Höngger-/Burgstrasse	1984	5							1
Hönggerstrasse 18, 8037 Zürich					1	3			
Burgstrasse 19, 8037 Zürich				1					
Hubenstrasse Zürich	1986	4							1
Hubenstrasse 67, 8051 Zürich				1	1				
Hubenstrasse 69, 8051 Zürich				1				1	
Idastrasse 48, 8003 Zürich	1993	9			5	4			1
Isebähnli 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		
Kalkbreitestrasse 119, 8003 Zürich	2018	10			10	4			
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	1993/96	16							
Limmattalstrasse 216, 8049 Zürich	1993			6	4	3	1		
Limmattalstrasse 218, 8049 Zürich	1996					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

KAUF/BEZUG	TOTAL WOHNUNGEN	TOTAL WOHNUNGEN						GEWERBE	
		1-1½ ZIMMER	2-2½ ZIMMER	3-3½ ZIMMER	4-4½ ZIMMER	5-5½ ZIMMER	6 UND MEHR ZIMMER		
Siedlung Manegg	2017	58							
Allmendstrasse 147, 8041 Zürich				2	2		2	2	
Allmendstrasse 149, 8041 Zürich				2	9		3	2	
Allmendstrasse 151, 8041 Zürich				11	5	6			
Allmendstrasse 153, 8041 Zürich				2		10			
Martastrasse 120, 8003 Zürich	1999	5			1	4			
Pflanzschulstrasse 79, 8004 Zürich	1996	10			10				
Riedenhaldenstrasse 50, 8046 Zürich	2013	8	2	2		4			
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				
Zwinglistrasse 40, 8004 Zürich	1981	8			1	7		5	
TOTAL WOHNUNGEN		498	23	113	179	127	44	12	48
in Prozenten			4,6	22,7	35,9	25,5	8,8	2,4	
TOTAL GEWERBERÄUME (3586 m²)		48							
TOTAL GEMEINSCHAFTSRÄUME (380 m²)		6							
TOTAL LIEGENSCHAFTEN		71							
TOTAL HAUSVEREINE		42							



TREUHAND | STEUERN | REVISION

ANCORA Treuhand AG
Zugerstrasse 2
8820 Wädenswil

T +41 (0)44 783 00 10

info@ancora-treuhand.ch

www.ancora-treuhand.ch

An die Generalversammlung der
Genossenschaft WOGENO Zürich,
in Zürich

Wädenswil, 20. April 2020

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Genossenschaft WOGENO Zürich, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang und Geldflussrechnung für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr 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 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher 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.

ANCORA Treuhand AG

Handwritten signature of Beat Wiederkehr in blue ink.

Beat Wiederkehr
dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte
(Mandatsleiter)

Handwritten signature of Rupert Herzog in blue ink.

Rupert Herzog
dipl. Treuhandexperte
zugelassener Revisionsexperte

Beilage:

Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang und Geldflussrechnung)

IMPRESSUM

Redaktion: Wogeno Zürich
Grafik: Anna Albisetti und Emanuel Tschumi
Fotografie: Francisco Paco Carrascosa
Druck: Druckerei Odermatt, Dallenwil
Auflage: 5300 Exemplare

Wogeno Zürich, Grüngasse 10, 8004 Zürich