

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

W O G E N O



JAHRESRECHNUNG 2024 ANHÄNGE

## BILANZ

AKTIVEN	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Flüssige Mittel	1 658 705	3 827 760
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	44 216	280 020
abzüglich Wertberichtigung	-2 200	-14 000
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	1 585	3 097
Aktive Rechnungsabgrenzungen	663 674	333 154
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>2 365 980</b>	<b>4 430 031</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Finanzanlagen		
Darlehen an Dritte	20 758	20 564
Darlehen an Mitglieder	34 900	37 300
Wertschriften	119 901	119 901
Depositenkonto ABZ	325 085	322 777
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen		
Verwaltungsinfrastruktur	61 700	51 200
Fotovoltaikanlagen	2	2
Immobilien Sachanlagen		
Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	2 251 880	1 390 829
Liegenschaften mit eigenem Land	195 807 840	194 260 670
Liegenschaft mit Baurecht an Dritte	720 945	720 945
Liegenschaften im Baurecht	44 744 527	44 744 527
kumulierte Abschreibungen Liegenschaften mit eigenem Land	-29 374 064	-27 326 142
Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	-6 903 927	-6 598 827
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>207 809 547</b>	<b>207 743 746</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>210 175 527</b>	<b>212 173 777</b>

PASSIVEN	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	293 225	363 175
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse Mitglieder (gekündigte Einlagen)	356 140	893 361
Hypotheken (Rückzahlungen, Amortisationsraten)	488 650	438 770
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
aus Investitionen in Sachanlagen	432 656	585 092
andere kurzfristige Verbindlichkeiten	72 168	65 265
Passive Rechnungsabgrenzungen	744 297	968 818
<b>TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>2 387 136</b>	<b>3 314 481</b>
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse Mitglieder	16 279 336	16 268 071
Hypotheken	112 322 120	115 840 770
Darlehen ohne Grundpfandsicherheiten	23 000 000	23 000 000
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	23 167 900	21 499 600
Solidaritätsfonds	3 479 453	3 539 228
<b>TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>178 248 809</b>	<b>180 147 669</b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL</b>	<b>180 635 945</b>	<b>183 462 150</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Anteilscheinkapital Nichtbewohner:innen	17 337 000	16 392 000
Anteilscheinkapital Bewohner:innen	13 027 305	12 860 282
Gesetzliche Gewinnreserve	127 000	127 000
Kumulierte Verluste am 1. Januar	-667 655	-216 482
Jahresverlust	-284 068	-451 173
Kumulierte Verluste am 31. Dezember	-951 723	-667 655
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>	<b>29 539 582</b>	<b>28 711 627</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>210 175 527</b>	<b>212 173 777</b>

## ERFOLGSRECHNUNG

	2024 CHF	2023 CHF
<b>BETRIEBSERTRAG</b>		
Mietzinserträge	9 517 086	8 890 742
Debitorenverluste / Veränderung Delkredere	11 800	-6 347
Solidaritätsbeiträge Mieter:innen	179 919	176 956
Ertrag Fotovoltaik	11 693	23 115
Übriger Ertrag	71 787	67 532
<b>TOTAL BETRIEBSERTRAG</b>	<b>9 792 285</b>	<b>9 151 998</b>
<b>LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND</b>		
Unterhaltskosten Liegenschaften	-1 780 589	-1 443 102
abzüglich Entnahmen aus Erneuerungsfonds	686 983	522 223
Einlagen in Rückstellung Erneuerungsfonds	-2 510 183	-2 356 423
Übriger Liegenschaftenaufwand	-167 198	-127 480
Baurechtszinsen und Mietkosten	-130 118	-263 481
<b>TOTAL LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND</b>	<b>-3 901 105</b>	<b>-3 668 263</b>
<b>VERWALTUNGS-AUFWAND</b>		
Personalaufwand	-897 919	-823 437
Raumkosten	-106 930	-74 637
Unterhalt Verwaltungsinfrastruktur	-29 600	-29 316
Beratung/Revision/Rechtskosten	-75 459	-51 554
Vorstandsentschädigungen	-108 599	-82 954
abzüglich aktivierte Baukommissionsentschädigungen	39 050	20 243
Übrige Verwaltungskosten	-123 583	-117 794
<b>TOTAL VERWALTUNGS-AUFWAND</b>	<b>-1 303 040</b>	<b>-1 159 449</b>
<b>ÜBRIGER AUFWAND</b>		
Baufachliche Beratung	-11 015	-46 736
Projektabklärungen/Vorprojekte	-320 542	-59 051
Öffentlichkeitsarbeit	-24 132	-40 126
Leistungen Solidaritätsfonds	-408 325	-65 466
Entnahme / Einlage in Solidaritätsfonds	59 775	-269 035
<b>TOTAL ÜBRIGER AUFWAND</b>	<b>-704 239</b>	<b>-480 414</b>

	2024 CHF	2023 CHF
ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN		
Abschreibung Verwaltungsinfrastruktur	-23 517	-20 247
Abschreibung Fotovoltaikanlagen	0	-5 699
Abschreibung Liegenschaften mit eigenem Land	-2 047 922	-2 340 264
Einlagen in Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	-305 100	-305 100
<b>TOTAL ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN</b>	<b>-2 376 539</b>	<b>-2 671 310</b>
<b>TOTAL BETRIEBSAUFWAND</b>	<b>-8 284 923</b>	<b>-7 979 436</b>
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN		
Finanzaufwand	-1 740 921	-1 574 679
Finanzertrag	5 732	6 694
<b>JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN UND A.O. AUFWAND/ERTRAG</b>	<b>-227 827</b>	<b>-395 423</b>
Steuern	-56 241	-55 750
<b>JAHRESVERLUST</b>	<b>-284 068</b>	<b>-451 173</b>
ÜBERSICHT KUMULIERTE VERLUSTE		
Kumulierte Verluste am 1. Januar	-667 655	-216 482
Jahresverlust	-284 068	-451 173
<b>KUMULIERTE VERLUSTE AM 31. DEZEMBER</b>	<b>-951 723</b>	<b>-667 655</b>
Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	951 723	667 655
	<b>0</b>	<b>0</b>
Stand gesetzliche Gewinnreserve nach Zuweisung	127 000	127 000

## 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 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 mit Baurecht an Dritte
  - 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:

- Ausbau und Einrichtung Verwaltungsbüro Hardturmstrasse: 25% nach der degressiven Methode
- 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. 2024 betragen die Abschreibungen aufgrund des Ergebnisses 1,25% (im Vorjahr 1,5%).
- Liegenschaften im Baurecht: linear nach Massgabe der Heimfallbestimmungen des Baurechtsvertrags
- Sofern das Jahresergebnis es erlaubt und dies steuerlich abzugsfähig ist, werden in früheren Jahren unterlassene Abschreibungen in der Höhe des Überschusses nachgeholt.

#### ERNEUERUNGSFONDS

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

#### SOLIDARITÄTSFONDS

Der Fondsbestand wird unter dem Fremdkapital ausgewiesen und die Fondsäufnung in der Erfolgsrechnung abgebildet. Der Solidaritätsfonds entwickelt sich gemäss dem Reglement zur befristeten Objekthilfe.

### 2. ANZAHL MITARBEITENDE

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt nicht über zehn.

3. ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNG UND ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ UND DER ERFOLGSRECHNUNG	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
<b>DEPOSITENKASSE</b>		
Einlagen von Genossenschaftsmitgliedern		
gekündigte Einlagen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	356 140	893 361
übrige Einlagen (langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	16 279 336	16 268 071
<b>TOTAL DEPOSITENKASSE</b>	<b>16 635 476</b>	<b>17 161 432</b>
<b>RÜCKSTELLUNG ERNEUERUNGSFONDS</b>		
Stand am 1. Januar	21 499 600	19 665 400
Entnahmen im Geschäftsjahr	-686 983	-522 223
Verrechnung mit Anlagenkosten infolge Gebäuderückbaus	-154 900	0
Einlagen im Geschäftsjahr	2 510 183	2 356 423
Stand am 31. Dezember	23 167 900	21 499 600
<b>SOLIDARITÄTSFONDS</b>		
Fondsbestand am 1. Januar	3 539 228	3 270 193
Äufnung aus Solidaritätsbeiträgen	179 919	176 956
Äufnung aus Verzinsung von 1,0% des durchschnittlichen Anteilscheinkapitals der Nichtbewohnerinnen und Bewohner	168 630	157 545
Solidaritätsleistungen	-408 325	-65 466
Entnahme/Einlage in Solidaritätsfonds	-59 775	269 035
Fondsbestand am 31. Dezember	3 479 453	3 539 228
<b>4. RESTBETRAG DER VERBINDLICHKEITEN AUS KAUFVERTRAGS- ÄHNLICHEN LEASING-GESCHÄFTEN UND ANDEREN LEASING- VERPFLICHTUNGEN ÜBER ZWÖLF MONATE</b>		
Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		
von unter zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	214 933	237 173
von mehr als zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	8 237 212	8 880 606
Verbindlichkeiten aus Mietverträgen		
von unter zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	89 585	89 585
von mehr als zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	67 189	156 773
<b>5. GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICH- KEITEN VERWENDETEN AKTIVEN SOWIE DER AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT</b>		
Verpfändete Grundpfandrechte für Hypotheken	125 677 000	125 677 000
Grundpfandverschreibungen für Baurechtszinsen	1 289 000	1 289 000
Freie Grundpfandrechte (im Eigenbesitz)	37 614 480	37 614 480

	31.12.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
<b>6. FÄLLIGKEIT LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN</b>		
Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	18 405 046	21 578 241
Fällig nach 5 Jahren	133 196 410	133 530 600
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.		
<b>7. HONORAR DER REVISIONSSTELLE</b>	2024	2023
	CHF	CHF
Honorar für Revisionsdienstleistungen	21 620	21 787
Honorar für andere Dienstleistungen	0	0

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

	2024 CHF	2023 CHF
<b>GELDFLUSSRECHNUNG</b>		
1 Cash-Flow aus Betriebstätigkeit	3 308 424	4 287 896
Jahresverlust/-gewinn	-284 068	-451 173
Abschreibungen; Einlagen in Heimfallfonds	2 376 539	2 671 310
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	224 004	-192 942
Veränderung übrige Forderungen gegenüber Dritten	1 512	-1 379
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	-330 520	25 233
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-69 950	-91 237
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	6 903	5 233
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	-224 521	219 616
Veränderung Rückstellung Erneuerungsfonds	1 668 300	1 834 200
Veränderung Solidaritätsfonds	-59 775	269 035
2 Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-2 597 176	-25 101 666
Veränderung Finanzanlagen	-2 502	-2 491
Veränderung Kaufpreisanzahlung Liegenschaft	0	1 458 411
Investitionen mobile Sachanlagen	-34 017	-52 647
Investitionen immobile Sachanlagen	-2 560 657	-26 504 939
3 Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	-2 880 303	21 383 659
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	-487 341	455 648
Veränderung langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Veränderung Hypothekendarlehen	-3 518 650	19 577 230
Veränderung Depositenkasse	11 265	-674 685
Veränderung Anteilscheinkapital	1 114 423	2 025 466
TOTAL GELDAB-/ (ZU-)FLUSS IN DER PERIODE	<u>-2 169 055</u>	<u>569 889</u>
Nachweis Veränderung Fonds (flüssige Mittel)		
Flüssige Mittel am 1. Januar	3 827 760	3 257 871
Flüssige Mittel am 31. Dezember	1 658 705	3 827 760
AB-/ (ZU-)NAHME DER FLÜSSIGEN MITTEL	<u>-2 169 055</u>	<u>569 889</u>

## VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN PER 31.12.2024

LIEGENSCHAFT	ANLAGEWERT	VERSICHERUNGSWERT	NETTOBUCH-
	FIBU	GV-INDEX 1025	WERT
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
	CHF	CHF	CHF
Ackersteinstrasse 79 Zürich-Höngg	2 299 667	1 290 515	1 878 100
Ackersteinstrasse 167/169/171 Zürich-Höngg	6 780 306	3 282 078	5 971 300
Ämtlerstrasse 39 Zürich-Wiedikon	1 052 699	2 287 122	690 300
Bockler-Neubau Zürich-Schwamendingen (**)	12 268 890	12 778 281	11 839 000
Bockler Winterthurerstrasse 458 Zürich-Schwamendingen (**)	778 035	897 239	750 600
Büchnerstrasse 9 Zürich-Oberstrass	1 478 703	3 076 586	993 800
Burgstrasse 2 Zürich-Wipkingen	1 678 949	1 567 317	1 370 900
Dammstrasse 43–45 Zürich-Wipkingen (*)	7 682 886	6 037 074	6 282 500
Denzlerstrasse 36 Zürich-Aussersihl	1 682 121	2 542 537	1 238 940
Dorfstrasse 20 Urdorf	1 011 213	2 060 000	661 400
Elisabethenstrasse 14a Zürich-Aussersihl	1 077 118	1 760 039	723 500
Falkenstrasse 19 Winterthur-Stadt	1 382 428	1 590 583	963 400
Felsenrainstrasse 78 Zürich-Seebach	1 148 441	1 602 193	795 300
Felsenrainstrasse 82 Zürich-Seebach (**)	5 672 100	5 561 073	5 672 000
Frohburgstrasse 324 Zürich-Schwamendingen	3 962 056	3 348 427	3 107 200
Gartenhofstrasse 7 Zürich-Aussersihl (*)	4 504 989	4 085 612	4 251 400
Gründenstrasse 55 Flurlingen	427 833	1 068 097	273 300
Grüngasse 10 Zürich-Aussersihl	6 333 342	4 750 000	5 017 400
Grünenstrasse 16 Winterthur-Mattenbach	2 405 049	2 147 759	2 039 400
Heinrichstrasse 133 Zürich-Aussersihl	1 521 099	2 681 900	1 050 900
Hellmutstrasse alt Zürich-Aussersihl (**)	1 612 000	10 730 000	1 315 600
Hellmutstrasse neu Zürich-Aussersihl (**)	15 318 753	22 205 000	11 673 600
Hönggerstrasse 18 Zürich-Wipkingen	1 306 165	2 136 150	862 900
Hubenstrasse 67+69 Zürich-Schwamendingen (**)	1 009 360	2 159 416	879 400
Idastrasse 48 Zürich-Wiedikon	2 026 264	3 744 146	1 347 900
Idastrasse 50 Zürich-Wiedikon(*)	6 310 019	2 774 755	6 231 100
Inselstrasse 2–20 Uster	4 522 134	7 453 562	3 074 300
Irchelstrasse 10 Zürich-Unterstrass, (*)	3 723 873	1 474 439	3 461 500
Kalkbreitestrasse 119 Zürich-Aussersihl (*)	6 506 860	3 300 152	5 868 400
Klingenstrasse 23 Zürich-Industrie	2 503 878	3 477 122	1 661 300
Köchlistrasse 3 Zürich-Aussersihl	1 020 973	2 414 830	691 000
Köchlistrasse 5/7 Zürich-Aussersihl (*)	3 202 590	1 753 047	2 900 000
Limmattalstrasse 216 MFH Zürich-Höngg (**)	4 052 265	4 361 774	3 665 200
Limmattalstrasse 218 BH Zürich-Höngg (**)	1 217 939	1 642 752	843 700
Limmattalstrasse 285 Zürich-Höngg	1 064 023	1 149 366	770 700
Madetswilerstrasse 1–3 Russikon	1 182 130	2 927 610	775 000
Magnusstrasse 28 Zürich-Aussersihl	5 233 700	5 634 070	3 941 900
Manegg Greencity Zürich-Leimbach (*)	34 076 824	33 400 000	30 538 400
Martastrasse 120 Zürich-Wiedikon	1 861 906	2 728 292	1 308 300
Ottostrasse 11 Zürich-Industrie (***)	720 945	0	720 900

LIEGENSCHAFT	ANLAGEWERT FIBU 31.12.2024 CHF	VERSICHERUNGSWERT GV-INDEX 1025 31.12.2024 CHF	NETTOBUCH- WERT 31.12.2024 CHF
Pflanzschulstrasse 79 Zürich-Aussersihl	2 811 251	4 063 415	2 046 200
Riedenhaldenstrasse 50 Zürich-Affoltern (*)	1 800 000	1 734 497	1 763 980
Saumstrasse 49/51 Zürich-Wiedikon(*)	15 630 802	6 550 247	15 203 800
Stationsstrasse 32 Zürich-Wiedikon	3 121 972	6 774 293	2 107 600
Tramstrasse 11 Uetikon am See (*)	919 649	1 200 000	589 500
Uetlibergstrasse 84 Zürich-Wiedikon	1 973 380	2 600 585	1 305 800
Waidstrasse 25 Zürich-Wipkingen	2 467 819	2 499 534	1 609 600
Weinbergstrasse 105 Zürich-Unterstrass	2 559 445	2 570 000	1 955 000
Wildbachstrasse 3 Zürich-Riesbach	3 133 321	3 413 268	2 324 700
Winterthurerstrasse 476/478 Zürich-Schwamendingen	9 152 574	6 765 034	7 466 800
Winzerhalde 5 Zürich-Höngg (**)	717 069	1 602 199	304 900
Winzerhalde 9 Zürich-Höngg (**)	1 136 333	2 087 434	488 500
Winzerhalde 10 Zürich-Höngg (**)	961 784	1 734 497	304 900
Wuhrstrasse 11 Zürich-Wiedikon	1 686 942	2 821 171	1 109 400
Zukunftstrasse 8600 Dübendorf (*)	27 569 044	19 798 230	26 850 000
Zwinglistrasse 40 Zürich-Aussersihl	2 011 404	4 690 878	1 359 700
<b>TOTAL</b>	<b>241 273 312</b>	<b>251 035 270</b>	<b>204 995 320</b>

(\*) kein Hausmietvertrag

(\*\*) Baurecht

(\*\*\*) Land mit Baurecht an Dritte

## WOHNUNGSINVENTAR PER 31.12.2024

	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
Aemlerstrasse 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	25							
Dammstrasse 43, 8037 Zürich			1	14					
Dammstrasse 45, 8037 Zürich				10					1
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
Gartenhofstrasse 7, 8004 Zürich	2021	3					2	1	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	5		1		
Hohlstrasse 86c, 8004 Zürich				5	2				
Brauerstrasse 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
Idastrasse 50, 8003 Zürich	2023	9		1	8				1
Irchelstrasse 10, 8057 Zürich	2020	5	1	1	3				
İsebähnli 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				
Klingenstrasse 23, 8005 Zürich	1984	8			8				2
Köchlistrasse 3, 8004 Zürich	1981	5			1	4			
Köchlistrasse 5/7, 8004 Zürich	2015	0							
Köchlistrasse 5, 8004 Zürich									
Köchlistrasse 7, 8004 Zürich									
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
Siedlung Manegg	2017	58							
Allmendstrasse 147, 8041 Zürich				2	2		2	2	1
Allmendstrasse 149, 8041 Zürich				2	9		3	2	3
Allmendstrasse 151, 8041 Zürich				11	5	6			1
Allmendstrasse 153, 8041 Zürich				2		10			1

	KAUF/BEZUG	TOTAL WOHNUNGEN	1-1½ ZIMMER	2-2½ ZIMMER	3-3½ ZIMMER	4-4½ ZIMMER	5-5½ ZIMMER	6 UND MEHR ZIMMER	GEWERBE
Martastrasse 120, 8003 Zürich	1999	5			1	4			
Pflanzschulstrasse 79, 8004 Zürich	1996	10			10				
Riedenhaldenstrasse 50, 8046 Zürich	2013	8	2	2		4			
Saumstrasse 49/51	2023	20							
Saumstrasse 49, 8003 Zürich				5	5				1
Saumstrasse 51, 8003 Zürich				10					
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	7		1	6				1
Weinbergstrasse 105, 8006 Zürich	2007	6	1	1		4			1
Westhof	2023	40							
Zukunftstrasse 3, 8600 Dübendorf			4	3	4	8			
Zukunftstrasse 8, 8600 Dübendorf			1	5	4		6		2
Zukunftstrasse 13/15, 8600 Dübendorf				2			1	2	2
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			1	2		1
Wuhrstrasse 11, 8003 Zürich	1983	9		5	4				
Zwinglistrasse 40, 8004 Zürich	1981	8			1	7			5
TOTAL WOHNUNGEN		<u>565</u>	<u>19</u>	<u>145</u>	<u>200</u>	<u>135</u>	<u>52</u>	<u>14</u>	<u>54</u>
in Prozenten			3,4	25,7	35,4	23,9	9,2	2,5	
TOTAL GEWERBERÄUME (4054m²)		<u>54</u>							
TOTAL GEMEINSCHAFTSRÄUME (399m²)		<u>7</u>							
TOTAL LIEGENSCHAFTEN		<u>78</u>							
TOTAL HAUSVEREINE		<u>42</u>							



TREUHAND | STEUERN | REVISION

ANCORA Treuhand AG  
Einsiedlerstrasse 34b  
8820 Wädenswil

T +41(0)44 783 00 10

info@ancora-treuhand.ch  
www.ancora-treuhand.ch

Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung der  
**Genossenschaft WOGENO Zürich, Zürich**

Wädenswil, 27. März 2025

## **Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung gemäss den Vorschriften des Obligationenrechts**

### **Prüfungsurteil**

Wir haben die Jahresrechnung der **Genossenschaft WOGENO Zürich** (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### **Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung**

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.



Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist die Verwaltung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die Verwaltung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

#### **Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.



- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Verwaltung angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir kommunizieren mit der Verwaltung bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

#### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

In Übereinstimmung mit Art. 906 OR in Verbindung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben der Verwaltung ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verrechnung des Bilanzverlusts dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

**ANCORA Treuhand AG**

Rupert Herzog  
dipl. Treuhandexperte  
zugelassener Revisionsexperte  
(Mandatsleiter)

Lukas Wiederkehr  
Betriebsökonom FH  
zugelassener Revisor

Beilage: Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang)