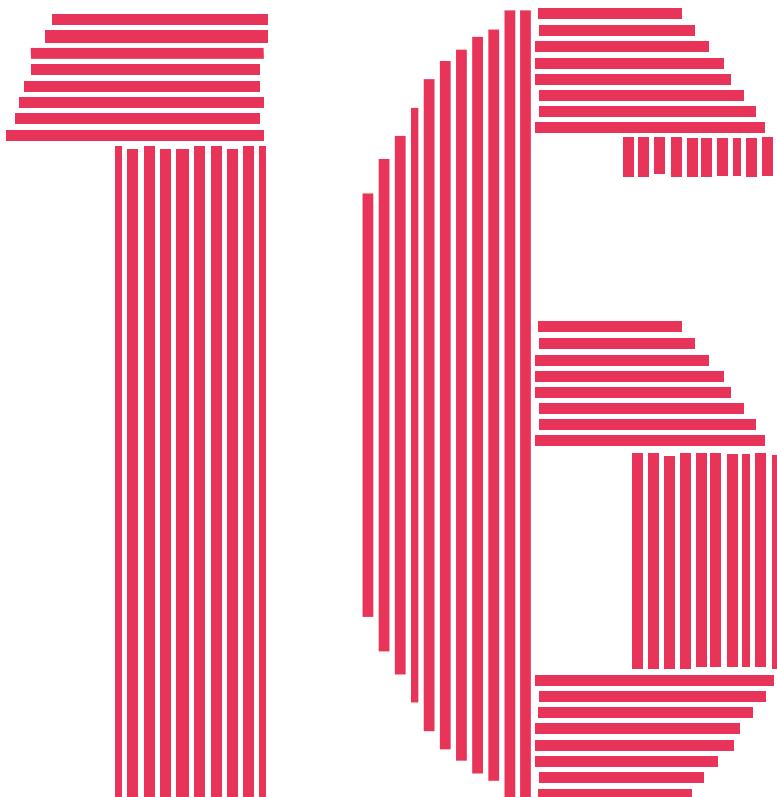


Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

W O G E N O



JAHRESBERICHT 2016

EINLADUNG ZUR GENERALVERSAMMLUNG TRAKTANDENLISTE	4
EDITORIAL	5
BERICHT DES VORSTANDS UND DER GESCHÄFTSSTELLE	7
BERICHTE DER VORSTANDS-KOMMISSIONEN	12
Wohnungsvergabekommission	12
Ständige Baukommission	13
Energie-Effizienz, E-Research	14
Projektbaukommission Manegg	15
Projektbaukommission Hellmialt	16
Projektbaukommission Hochbord Dübendorf	17
Personalkommission	18
Finanzkommission	19
Geschäftsprüfungskommission	20
FRÜHLING, SOMMER, HERBST UND WINTER	21
ANHÄNGE	35
Wogeno Zürich 2016: Gremien und Personen	35
Bilanz	36
Erfolgsrechnung	38
Übersicht kumulierte Verluste	39
Anhang zur Jahresrechnung gem. Art. 959c OR	40
Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12. 2016	44
Wohnungsinventar per 31.12. 2016	46
Revisionsbericht	49

EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG
DIENSTAG, 13. JUNI 2017, 19.30–21.30 UHR
LIMMAT HALL, HARDTURMSTRASSE 122, 8005 ZÜRICH

Traktanden

1. Begrüssung und Eröffnung

Feststellen der Anzahl Stimmberechtigter, Wahl der StimmenzählerInnen
Genehmigung der Traktandenliste

2. Abnahme des Protokolls*

Protokoll der GV vom 14. Juni 2016

3. Jahresbericht 2016 / Jahresrechnung 2016

Bericht und Antrag der Revisionsstelle
Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK)
Genehmigung der Jahresrechnung und des Jahresberichts

4. Entlastung des Vorstands

5. Wahlen

a) Vorstand: Adrian Rehmann, Thomas Bieri, Fredi Bosshard, Bertram Ernst,
Evelyne Mäder, Roger Schärer, Tom Weiss
b) Ersatzwahlen Vorstand: Vorschlag für neue Vorstandsmitglieder
c) GPK: Marianna Glauser, Franz Horváth, Christoph Rüegg

6. Information «Wogeno für Viele»

Entwicklungsprojekt 2017/2018: Ablauf, Organisation, Mietzinsmoratorium

7. Antrag* Landkauf/Projektierungskredit Hochbord Dübendorf

Kauf Landanteil von 2500 Quadratmetern. Projekt für 40–50 Wohnungen
sowie Atelier- und Gewerbeflächen.

8. Varia

Verabschiedung Vorstandsmitglieder Priska Ammann und
Stephan Theurillat

* Das Protokoll / der Antrag kann schriftlich bei der Geschäftsstelle bezogen
oder online unter www.wogeno-zuerich.ch heruntergeladen werden.

Wir freuen uns auf eure Teilnahme und natürlich viele anregende Gespräche
beim anschliessenden Apéro.

Mit freundlichen Grüssen vom Wogeno-Vorstand

EDITORIAL

Erleichternd: Auch 2016 dürfen wir von einem guten Wogeno-Jahr berichten. Die Wogeno ist für private Personen, die Land besitzen, eine Partnerin, der gestartete Mitwirkungsprozess hat viele und breite Themen ergeben, die 58 Wohnungen in der Manegg finden ihre Mieterinnen und Mieter, und die Genossenschaft ist trotz turbulentem Immobilienmarkt kerngesund.

Zum Immobilienmarkt: Im vergangenen Jahr konnten wir einzig an der Ottostrasse 11 im Kreis 5 ein Haus erwerben – dafür ein sehr schönes. Die Wohnungen sind beste Wogeno-Tradition. Das Haus wurde gekauft und an die vormaligen Eigentümer im Baurecht ab- und zurückgegeben. Ein Novum in der Wogeno-Geschichte, aber aufgrund der Konstellation passend. Es ist also ein Wogeno-Haus für die Zukunft.

Zum Kaufen und Wachsen: Viele VerkäuferInnen von Liegenschaften wünschen und erzielen Preise, die durch Mieten nicht zu verkraften sind. Unser gemeinnütziges Modell verzinst die Kaufkosten, und daraus abgeleitet entstehen Mietzinsen. Bei den heutigen Angebotspreisen ergäben sich astronomische Mieten, die bei einem Zinsanstieg noch weiter (und besonders stark) erhöht werden müssten. Das ist leider nicht Wogeno-kompatibel. Beim einen oder anderen geprüften Objekt wollten wir unsere Wachstumsabsichten folgerichtig nicht umsetzen. Natürlich prüfen wir weiterhin laufend Angebote und signalisieren unser Interesse, bleiben dabei aber unseren Wogeno-Prinzipien treu ... Über die zwei für die Wogeno grossen Entwicklungs- und Bauprojekte im Hochbord Dübendorf und in der Manegg in Zürich-Leimbach wird separat berichtet.

Wogeno-Internas: Mit der neuen Immobilien-Software ImmoTop können wir nun für jedes Haus wie auch für die Genossenschaft und die Geschäftsstelle verbesserte Kosten- und Einnahmensituationen ermitteln. Gleichzeitig sind alle wichtigen Stammdaten in einer Datenbank versammelt und ermöglichen eine verbesserte Mitgliederverwaltung, Depositenkassen- und Liegenschaftsbewirtschaftung, Lohn- und Finanzbuchhaltung und eine Vollkosten-Rechnung aller Geschäftsbereiche (Haus, alle Häuser, Geschäftsstelle, Genossenschaft). Allen beteiligten Personen auf der Geschäftsstelle danke ich für den Zusatzeffort während der Einführung, und ich freue mich auf die neuen Möglichkeiten und Chancen der Umstellung.

Eine neue Website und die neue Erscheinung des Jahresberichts sowie die aufgefrischte Kommunikation, Projektentwicklungen und laufende Anpassungen kosten etwas. Wir sind überzeugt, dass sich das lohnt – weil mehr Frische möglich wird und Transparenz folgt. Gerade die seit 2015 verordneten internationalen Standards ermöglichen Diskussionen und schaffen allseitige Argumente.

Durch die tiefe Zinssituation sind unsere Mietenden in den Genuss von rund 30% Mietzinssenkung gekommen (Wogeno-Kostenmiete seit 2003). Die durchschnittliche Wohnung in der Stadt Zürich ist im gleichen Zeitraum um 50% teurer geworden. Die Vergleichsmiete für gemeinnützige Wohnbauträger oder Kostenmiete wäre im Falle der Wogeno rund 20% höher als die heutigen Wogeno-Mietzinsen. Dem stehen zusätzliche Aufgaben in Bau- und anderen Projekten, Standort- und Projektentwicklungen gegenüber. Für diese wichtigen Aufgaben müssen wir entsprechende Personal- und Vorstandressourcen einsetzen – damit alle Wogeno-Aktivitäten angestossen, erfolgreich geführt und sorgfältig umgesetzt werden können.

Damit muss auch die Mietzinsseite der Genossenschaft gestärkt werden. Die Absicht des Vorstands ist, wo offensichtlich günstige Mietpreise bestehen, diese sozial verträglich um einen allseitig sinnvollen Betrag zu erhöhen. Das soll verkraftbar bleiben – auch wenn es wenig Freude macht. Und dort, wo nötig, sollen Härtefälle aufgefangen werden.

Dank: Das Vertrauen der Mitglieder – der vielen langjährigen und der neuen – in die beschlossenen Investitionen und das Mitwirken vieler war ganz besonders im Jahr 2016 prägend. Im Namen des Vorstands danke ich euch und finde: Das verdient Respekt. Gegenüber Mitgliedern und BewohnerInnen sowie gegenüber allen Mitarbeitenden.

Ein grosses Dankeschön geht auch an meine Kolleginnen und Kollegen in Vorstand und Geschäftsprüfungskommission, unsere Geschäftspartner und Banken. Für die immer positive, konstruktive und gute Zusammenarbeit voller Zuversicht.

Mit genossenschaftlichem Gruss

Adrian Rehmann

BERICHT DES VORSTANDS UND DER GESCHÄFTSSTELLE

Vorstandstätigkeit

Der Vorstand traf sich auch im letzten Jahr zu zehn ordentlichen Vorstandssitzungen. Alle Vorstandsmitglieder sind – nebst der ordentlichen Vorstandsarbeit – in Kommissionen tätig. Auf Seite 35 dieses Jahresberichts sind die Zusammensetzungen der einzelnen Kommissionen ersichtlich. Auch im vergangenen Jahr wurde weiterhin viel diskutiert, debattiert, gelacht und gestritten über Projekte und die Zukunft der Wogeno. Die grossen Themen vom vergangenen Jahr waren: «Wogeno für Viele», der Neubau in der Manegg und die Projektentwicklung im Hochbord.

Seit dem Sommer 2016 hat Heini Hummel als Delegierter der Stadt Zürich im Vorstand der Wogeno Einstitz. Er ist Jurist und verfügt über breite Verwaltungserfahrung auf Kantons- und Gemeindestufe. Auf der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich ist er als Leiter Stabsdienst tätig. Mit Heini Hummel ist die juristische Fachkompetenz im Liegenschaftsbereich im Wogeno-Vorstand gewährleistet.

Regelmässig wird aus den Kommissionen an den Vorstandssitzungen berichtet. Die Kommissionen bereiten wichtige Geschäfte auf und bringen sie in die Vorstandssitzungen ein. Daneben ist der geschäftsleitende Ausschuss – Präsidium und Geschäftsleitung – als Schnittstelle zwischen operativem und strategischem Wirken tätig und trifft sich regelmässig, auch um die Vorstandsgeschäfte vorzubereiten.

Hausakquisition

Bereits im Editorial erwähnt: Dieses Jahr konnte an der Ottostrasse 11 eine Liegenschaft erworben werden. Zurzeit noch im Baurecht abgegeben, wird das Haus später ganz zur Wogeno gehören. Ein grosses Dankeschön an die vier Miteigentümer – zwei davon sind schon seit Jahrzehnten Wogeno-Mitglieder. Schön, im hart umkämpften, unter hohem Preisdruck leidenden Kreis 5 ein Stück Land mit einem schönen Haus erwerben zu können!

Geschäftsstelle und Personal

Auf der Geschäftsstelle ist ein lebendiges, arbeitsreiches Jahr zu Ende gegangen. Die neue Immobilien-Software hat ab und zu Rauchzeichen evoziert – die glücklicherweise in die richtige Richtung gestiegen sind. Befreundete Wohnbaugenossenschaften haben uns mit Rat und Tat unterstützt: Vielen Dank!

Im Herbst fiel der Startschuss zur Vermietung in der «Greencity». Die Nachfrage nach Wohnraum im neuen Haus ist enorm. Anrufe, Anschreiben, spontane Besuche und viele E-Mails haben uns natürlich sehr gefreut und auf Trab gehalten.

«Wogeno für Viele»

Die AG Mitwirkung, bestehend aus Vorstand und Geschäftsstelle, Adrian Rehmann, Stephan Theurillat und Anita Schlegel sowie dem externen Berater Christian Portmann, hat nach der GV 2016 den Mitwirkungs- und Strategie-Prozess «Wogeno für Viele» in Gang gesetzt.

Zum Auftakt lud die AG alle Mitglieder zur Teilnahme am «Café Mondial» vom 17. September 2016 ein. Engagierte, kritische und diskursfähige Mitglieder mit hoher Bereitschaft und Fähigkeit, im Sinn der Gesamtgenossenschaft zu denken, traten in den Mitwirkungsprozess ein. Diese Gruppe wurde zu weiteren Workshops – Echoraum 1 und 2 – eingeladen, und die von der AG Mitwirkung vorbereiteten Themen wurden intensiv diskutiert. Alle Thesenpapiere, Protokolle, Einladungen und weiterführenden Informationen zum Mitwirkungs- und Strategieprozess «Wogeno für Viele» sind auf der Wogeno-Website nachzulesen und werden laufend aktualisiert.

Der Prozess wird fortgesetzt. Das Ziel ist, an der GV 2018 die Ergebnisse des Gesamtprozesses zu präsentieren.

Rechnungslegung

Bereits liegt der zweite Jahresabschluss gemäss dem neuen Rechnungslegungsreglement vor. Das dazugehörige interne Kontrollsystem (IKS) verbessert unsere Abläufe, fordert aber gleichzeitig die Kapazitäten der Mitarbeitenden heraus. Dank der tatkräftigen Unterstützung unseres treuen und kompetenten

Treuhänders Alois Degonda liefern wir wie letztes Jahr auch einen Abschluss nach dem Standard FER 1 (dieser liegt an der GV auf; Interessierte können den FER-Abschluss auch via Website oder bei der Geschäftsstelle beziehen). Die ordentliche Revision verpflichtet uns, im Anhang eine Geldflussrechnung, einen Lagebericht (Geschäftsverlauf, wirtschaftliche Lage, Vollzeitstellen, Auftragslage, Entwicklungstätigkeit, besondere Ereignisse, Zukunftsaussichten) zu publizieren. So bleibt auch dieses Jahr der quantitative Teil des Jahresberichts 2016 umfangreich. Ziel der Gesetzgeberin ist das Herstellen von Sicherheit, Vergleichbarkeit und Transparenz. Das ist im Sinne aller Mitglieder und der interessierten Öffentlichkeit.

Anita Schlegel

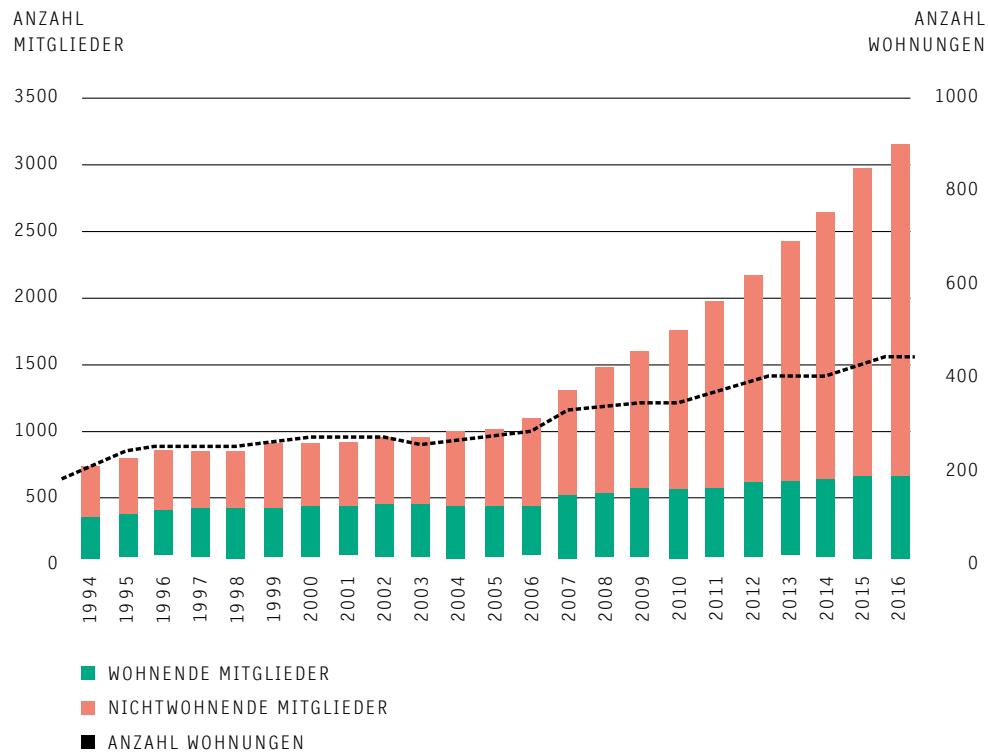
Solidaritätsfonds

Der Solidaritätsfonds ist im Jahr 2016 von 1 743 582 Franken auf 1 904 491 Franken angewachsen. Der Vorstand bewilligte Solidaritätsanträge in der Höhe von 44 360 Franken.

Zusammengesetzt sind diese aus Beiträgen an ökologischen Sanierungen oder Anträgen von Einzelpersonen und Hausvereinen, die kurzzeitig in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind. Die wohnenden Mitglieder haben über ihre Mieten 128 139 Franken beigesteuert. Der Beitrag aus dem Anteilschein der Nichtbewohner ist bei 77 130 Franken.

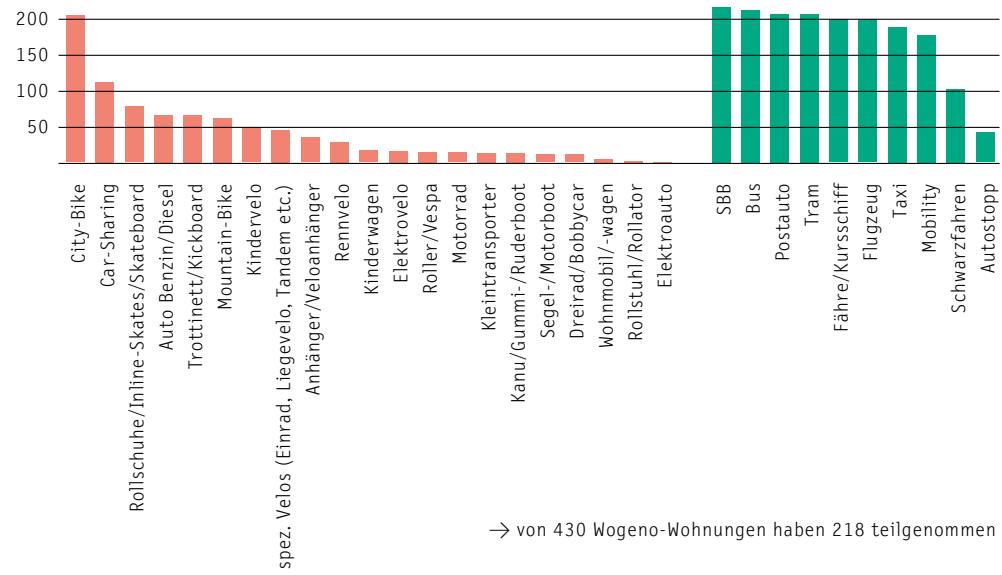
Simone Pallecchi

WACHSTUM DER MITGLIEDER 1994 BIS 2016



Mehrmals täglich wächst die Mitgliederzahl. Dieses Jahr durfte die Wogeno 456 neue Mitglieder begrüssen und gleichzeitig 100 Mitglieder verabschieden. Die Anzahl der Wohnungen blieb 2016 unverändert bei 430.

«FAHRBARE UNTERSÄTZE» IN WOGENO-HÄUSERN



■ DAS BESITZEN UNSERE GENOSSENSCHAFTERINNEN

Ganz klar an erster Stelle steht das City-Bike. Ein eigenes Auto zu besitzen, ist mittlerweile von Car-Sharing überholt. Das Elektroauto steht zwar noch in den Anfängen, seine Zahl wird aber vermutlich jedes Jahr wachsen. Bei den Kindern und Jugendlichen sind Inline-Skates als Fortbewegungsmittel am beliebtesten.

■ DAS BENUTZEN UNSERE GENOSSENSCHAFTERINNEN

Die SBB stehen ganz vorn, gefolgt von Bus, Postauto und Tram. Aber auch Mobility wird oft gebraucht. Autostopp, ein alter Brauch aus Jugendzeiten, sieht man zwar nicht mehr häufig, doch für den Notfall ist es immer noch eine bewährte, beliebte Fortbewegungsart. Schwarzfahren – passiert es manchmal ungewollt? Natürlich gehören Schifffahrten auf dem Zürichsee oder in den Ferien einfach dazu und sind beliebt. Auf die immer günstiger werdende Fliegerei wird aus verschiedenen Gründen nicht mehr verzichtet. Auch ein UFO wurde gesichtet – leider war der Zutritt unmöglich!

BERICHTE DER VORSTANDS-KOMMISSIONEN

Wohnungsvergabekommission

Die Haupttätigkeit der Vergabekommission besteht darin, die Wohnungsvergaben in den Häusern zu begleiten. So kommen wir immer wieder in den Genuss, in ganz verschiedene Hausvereine Einblick zu erhalten. Auch dieses Jahr konnte ich neue Häuser und neue Wogeno-BewohnerInnen kennenlernen. Es hat mich gefreut.

Mit der zunehmenden Anzahl Mitglieder ist auch die Anzahl der Bewerbungen gestiegen. Bis zu 50 Bewerbungen pro Wohnung gehen bisweilen ein; vor allem in den Kreisen 3 und 4. Die Aufgabe der vergebenden Hausvereine wird dadurch noch anspruchsvoller. Alle Hausvereine sind sich der Tragweite ihrer Entscheide bewusst und führen sehr verantwortungsvolle Diskussionen. Die fünf statutarisch festgehaltenen Vergabekriterien der Wogeno (Dauer der Mitgliedschaft, Dringlichkeit der Wohnungssuche, finanzielle Verhältnisse, Anzahl Personen und Integrierbarkeit in das Haus) erweisen sich dabei immer noch als gute Entscheidungseckpunkte.

Im Jahr 2016 konnten 16 Wohnungen und 1 Ladenlokal vergeben werden.

Auf die nächste GV hin werden Priska Ammann und Stephan Theurillat die Vergabekommission nach 10 beziehungsweise 15 Jahren Engagement verlassen. Ihre beeindruckend umsichtigen Gedanken werden mir fehlen. Priska und Stephan, ich danke euch! Mit Heini Hummel aus dem Vorstand konnte bereits ein neues Mitglied für die Vergabekommission gefunden werden. Ein weiteres Mitglied werden wir euch an der GV vorstellen.

Evelyne Mäder

Ständige Baukommission

Die ständige Baukommission (sBK) hat sich 2016 zu zehn Sitzungen getroffen.

Felsenrainstrasse 82, Zürich: Der Neubau wurde im Oktober 2015 bezogen. Die neuen BewohnerInnen haben sich bereits gut eingelebt. Erfreulich ist die geringe Zahl von «Nacharbeiten»; das Architekturbüro und die Bauleitung haben gute Arbeit geleistet. Im Januar 2016 schloss die Objekt-Baukommission das Neubauvorhaben mit der letzten Sitzung ab.

Präsident der Baukommission: Bertram Ernst, Fredi Bosshard (VS). Architekten Hunkeler Hürzeler: Toni Hürzeler. Bauleitung Meyer Stegemann: Urs Bührer. Geschäftsstelle: Anita Schlegel und Heinz Baumann.

Inselstrasse 2–20, Uster: Die Bauarbeiten zur Erneuerung der Nasszellen wurden im April 2016 begonnen und sind weitgehend abgeschlossen. Bis Mitte Sommer 2017 werden die Erneuerung der Liegenschaftsentwässerung, die Umbauungsarbeiten sowie die Sanierung der Klappläden abgeschlossen sein. Architekt: Stephan Brunner. Projektleiterin Florence Willi. Bauleitung: Reichle Architekten, Uster. Geschäftsstelle: Anita Schlegel und Heinz Baumann. Als separates Projekt werden auf die Heizperiode 2017/18 hin die alten Gasthermen ersetzt. Re-Engineering: Georges Nievergelt.

Burgstrasse 2 und Wildbachstrasse 3, Zürich: Zwei Liegenschaften mit je fünf Wohnungen. In beiden Objekten werden die Nasszellen und die Zu- und Abwasserleitungen erneuert. An der Wildbachstrasse werden auch die Küchen ersetzt, und an der Burgstrasse wird das gesamte Dach erneuert. Der Baubeginn ist auf Sommer 2017 vorgesehen.

Architektinnen Burgstrasse: deplus.ch, Gabriele Demme, Franziska Plüss. ArchitektInnen Wildbachstrasse: dincaroidergiovanoli, Jonathan Roider, Reto Giovanoli, Adriana D'Inca. Geschäftsstelle: Anita Schlegel und Heinz Baumann.

An den Sitzungen wurden nach einem Auswahlverfahren die Architekturbüros bestimmt, aber auch über zukünftige Projekte diskutiert. Ebenso wurden in der sBK diverse Gesuche von Hausvereinen und MieterInnen behandelt und entschieden.

Fredi Bosshard

Energie-Effizienz, E-Research

Im Jahresbericht 2009 wurden erstmals die Energie-Kennzahlen unserer Liegenschaften publiziert. Das langfristige Ziel der Wogeno ist, die Energie-Effizienz der Liegenschaften kontinuierlich zu verbessern.

Der Ersatz der Heizwärmeerzeugung in einer Liegenschaft ist meist der Auslöser, um Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs einzuleiten. So hat die Wogeno ab 2009 bei über zehn Häusern die Heizung erneuert. Die aus diesen Massnahmen resultierenden Einsparungen bewegen sich zwischen 60% an der Limmattalstrasse 285 und 11% an der Idastrasse 48. An der Dammstrasse 43–45 wurde die alte Ölheizung durch eine Gasheizung ersetzt, die Wärmeverteilung neu einreguliert und optimiert. Ohne zusätzliche Investitionen konnte so der Heizenergieverbrauch um über 40% reduziert werden. Bei älteren Gasheizungen bringt ein Ersatz im Durchschnitt um die 15% Einsparung.

Festzuhalten bleibt, dass ein Teil der Heizenergieeinsparung der Klimaerwärmung geschuldet ist. Da die Winter unterschiedlich «streng» sind, wird für das Eichen des Heizenergieverbrauchs die Summe der Heizgradtage [HGT] bezogen; die Norm sind 3600. Im Jahr 1980 waren es beispielsweise 3893, in der Heizperiode 2006/07 nur 2645 Heizgradtage. Der Trend der letzten 30 Jahre zeigt eine kontinuierliche Abnahme der durchschnittlichen Heizgradtage um rund 5%.

Aktuell heizen noch 2 Liegenschaften mit Öl, 37 Liegenschaften mit Gas, 10 mit Fernwärme, und die Siedlung Bockler und das Haus an der Magnusstrasse verbrennen Holz-Pellets. Total betreiben wir 10 Anlagen zur Erzeugung von Brauchwasser (Kollektoren), und auf den Dächern von 3 Siedlungen wird mittels PV-Anlagen Strom erzeugt. Wir arbeiten stetig daran, mithilfe unseres Energie-Fachmannes Georges Nievergelt die CO₂-Bilanz der Wogeno zu verbessern.

Details zu vier Beispielen: wogeno-zuerich.ch/anschlagbrett/e-research/

PL-Bau, Heinz Baumann

Projektbaukommission Manegg

Seit rund fünf Jahren beschäftigt uns das grösste Wogeno-Haus mit 58 Wohnungen und rund 600 Quadratmetern Laden- und Arbeitsflächen. Resultat und Qualität rechtfertigen die lange und beschwerliche Entwicklungs- und Bauzeit. Vorstand und Geschäftsstelle sind sehr glücklich, dass im August 2017 bestehende und neue Mitglieder in das erste 2000-Watt-Haus der Wogeno einziehen können.

Insgesamt 235 gemeinnützige Wohnungen waren in der Manegg (bzw. bei den Genossenschaften der «Greencity») zu vergeben. Zudem rund 1700 Quadratmeter Gewerbe- und Ladenfläche. Wir sind sehr erfreut, dass sich für alle 2½- bis 6½-Zimmer-Wohnungen der Wogeno passende MieterInnen haben finden lassen und der Einzug bevorsteht.

Erstellt wurde das Gebäude von Losinger Marazzi AG. Grund der Vereinbarung mit der Totalunternehmerin war, dass die vier gemeinnützigen Partnerinnen in diesem Vorhaben nur so zu Land und Projekt gekommen sind. Erfreulicherweise konnten wir die vereinbarten Kosten von rund 5500 Franken je Quadratmeter Nutzfläche einhalten (mit Land, Gemeinschaftsräumen und «Strasse in der Luft») und so wie gewohnt preiswert bauen.

Mitte November startete die Vermietung – die Musterwohnung war fertiggestellt und konnte erstmals besichtigt werden. Anschliessend sind letzte Verbesserungen ins Projekt eingeflossen.

Dem neuen Hausverein sei schon an dieser Stelle eine gute Hausgemeinschaft im neusten Wogeno-Werk gewünscht. Eine Gemeinschaft, die Werkstatt- und Allmendräume in Beschlag nimmt, wo sich bei der einen oder anderen Gewerbefläche eine kreative Mittagstisch- und Gemeinschafts-Co-Working-Space-Nutzung ergibt, die gemeinschaftlichen Potenziale auf der Terrasse und in der «Strasse in der Luft» genutzt werden und so lebhafte Zentren im Haus und im Quartier entstehen. Schön und ein Erfolg für Baukommission und Vorstand ist, wenn sich das Haus nahtlos euren Bedürfnissen unterordnet.

Adrian Rehmann

Projektbaukommission Hellmi alt

An der GV 2016 wurde der Antrag für den Baukredit (BK) über 2,6 Millionen Franken von den Mitgliedern gutgeheissen. Mit diesem Entscheid konnte die Projektbaukommission Hellmi alt weiterarbeiten. 2016 fanden fünf Bau-kommissionssitzungen statt sowie (am 30. November) eine Info-Veranstaltung für die BewohnerInnen. Dabei ging es einerseits um Informationen zu den Terminen und andererseits um die Vorleistungen, die die BewohnerInnen erbringen mussten.

In den BK-Sitzungen wurde die Materialauswahl von Küche und Bad, das Farbkonzept der Hauseingänge sowie der Treppenhäuser und vieles andere diskutiert und entschieden. Für den März 2017 war entrümpeln angesagt; es galt unzählige Altlasten zu entsorgen, zur Entlastung aller und sozusagen als Start zu den Vorbereitungsarbeiten. Ab Mai 2017 ging es etappenweise los, beginnend mit dem Haus Hohlstrasse 82. Die Bauarbeiten werden bis in den November 2017 dauern.

Spannendes zur Vorgeschichte unter: wogeno-zuerich.ch/anschlagbrett/healt/TagiMagi_19840218r.pdf

Anita Schlegel

Projektbaukommission Hochbord Dübendorf

Im Sommer 2015 wurde die Wogeno erstmals von der Immobilienentwicklerin Odinga Picenoni Hagen AG kontaktiert. Das Angebot war, 80 bis 100 Wohnungen in gemeinschaftlicher Planung und für gemeinschaftliche Nutzungen zusammen mit einem privaten Landbesitzer zu entwickeln. Wow! Das hat uns sehr interessiert – schon allein, weil solche Landeigentümer selten sind. Dass wir ausgewählt wurden und die Wogeno-Mitglieder an der letzten GV das Vorhaben unterstützten, dass das Hochbord eine Wogeno-Oase werden soll, hat zu einer gemeinsamen Absichtserklärung geführt. Mit der Familie Kohler haben wir eine Eigentümerschaft getroffen, die auf privater Basis gemeinnützige und für viele wirksame Wohnmodelle unterstützt.

Begleitet wird der Prozess von Odinga Picenoni Hagen AG. Mithilfe einer Teststudie, die durch das Büro Huggenbergerfries erstellt wurde, konnten wir in reger Diskussion mit unseren Partnern die Grundlagen für ein detailliertes Wettbewerbsprogramm erarbeiten. Dieses beschreibt in Worten und Zahlen, wie gross unser Haus werden soll und welche Räume darin Platz finden müssen. Besonderen Wert wurde auf die Beschreibung des selbstverwalteten Wohnens und die Art von Wohnsituationen, welche dieses begünstigt, gelegt. Der gemeinsame Entwicklungsprozess wurde geprägt von Idealen und getragen vom Wunsch, aus einem ehemals als Gärtnerei genutzten Grundstück ein wegweisendes Wohnbauprojekt für unterschiedlichste Nutzungen zu kreieren.

Aus einer Liste mit vierzig vorgeschlagenen Büros wurden in einem dreistufigen informellen Verfahren gemeinsam sechs Architekturbüros ausgewählt und zur Wettbewerbsteilnahme eingeladen. Bei der Auswahl wurde eine Mischung von jungen und erfahreneren Büros sowie deren architektonischen Qualitäten und personellen Zusammensetzungen angestrebt.

Die eingeladenen Büros wurden im vergangenen September im Hochbord begrüßt, um sich ein Bild des Bauplatzes zu machen, aber auch, um die Bauherrschaften kennenzulernen. Nach über einem halben Jahr Arbeit und einer Zwischenbesprechung wurden im März 2017 die Projektvorschläge zur Vorprüfung abgegeben.

Ende März 2017 traf sich die Jury, bestehend aus drei externen Fachpreis-

richtern, einem Vertreter der Stadt Dübendorf und sechs VertreterInnen der zwei Bauherrschaften, für zwei Tage, um das beste Projekt auszuwählen. Die Jury hat sich für den Vorschlag des Architekturbüros Conen Sigl Architekten GmbH aus Zürich entschieden.

Der Prozess war eindrücklich, und die Ergebnisse können an der Generalversammlung begutachtet und «nachjurirt» werden.

Adrian Rehmann, Roger Schärer

Personalkommission

Die Personalkommission hat 2016 vor allem informelle Treffen abgehalten. Glücklicherweise sind das Wogeno-Team und auch der Vorstand leistungsfähig, stabil und konstant.

Natürlich finden Gespräche statt zu Zielen und Projekten der Zukunft, wird zurückgeblickt auf Erreichtes. Und ebenso selbstverständlich ist, dass wir, wenn wir uns um Fairness kümmern, auch das Lohnsystem und die gesamte Entschädigungssituation als Teil des Gesamtpaketes innerhalb der Wogeno laufend diskutieren.

Es bleibt, Anita Schlegel für die umsichtige Führung der Geschäftsstelle sehr zu danken. Und in diesen Dank auch Simone Pallecchi, Esther Buck, Tom Hegi und Heinz Baumann einzubeziehen, die sich sehr für die Anliegen der Wogeno einsetzen.

Bei meinen Besuchen auf der Geschäftsstelle erlebe ich das Team immer als offensiv und handlungsfähig, spontan und lebendig. Das ist ansteckend und ein positiver Virus, von dem ich mich gern infizieren lasse.

Adrian Rehmann

Finanzkommission

Kommentar zur Jahresrechnung

2016 verzeichnete das Anlagevermögen ein Wachstum von circa. 10%, was auf die laufenden Neubauprojekte, insbesondere Manegg, zurückzuführen ist. Bezuglich der Finanzierung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen. Eine grössere Umstellung verursachte eine Neubeurteilung des Solidaritätsfonds. Dieser wurde in der Vergangenheit im Anhang der Jahresrechnung ausgewiesen, nicht aber in der Jahresrechnung selbst. Die Revisionsstelle ist nun zur Auffassung gelangt, dass diese Darstellung falsch ist, da sie nicht dem Wortlaut der Statuten entspricht. Der Solidaritätsfonds wird deshalb in der Jahresrechnung 2016, und zwecks Vorjahresvergleich auch 2015, in der Bilanz unter dem langfristigen Fremdkapital ausgewiesen und in der Erfolgsrechnung unter «übriger Aufwand» verbucht. Diese Darstellung führt zu einem Jahresverlust von 154 412 Franken. Insofern handelt es sich um keinen «echten Verlust», da sich materiell gegenüber den Vorjahren nichts verändert hat.

Bilanz

Da das Wachstum vor allem bei den Bauprojekten stattgefunden hat, haben die Positionen «Projekte Um- und Neubauten in Ausführung» bei den Aktiven und das «kurzfristige Fremdkapital» bei den Passiven die grössten Zuwächse. Die übrigen Bilanzpositionen haben sich wenig verändert. Bemerkenswert ist auch die Zunahme des Anteilscheinkapitals der NichtbewohnerInnen um circa 1 Mio. Franken.

Erfolgsrechnung

Die Mietzinsenräge haben um 7% zugenommen. Aufgrund höherer Aufwendungen, vor allem bei den Unterhaltskosten, liegt das Jahresergebnis vor Steuern und a.o. Aufwand auf der Höhe des Vorjahres. Wegen der erwähnten Umstellung der Darstellung des Solidaritätsfonds muss ein Verlust ausgewiesen werden.

Thomas Bieri

Geschäftsprüfungskommission

Im Berichtsjahr ergaben sich keine Konflikte zwischen Vorstand und Hausgemeinschaften oder Genossenschaftsmitgliedern, bei denen die GPK als Schlichtungsstelle angerufen wurde. Wir haben uns auf die Lektüre der Vorstandprotokolle beschränkt und pflegten den Meinungsaustausch mit Vorstand und Geschäftsstelle an der GV und weiteren Wogeno-Anlässen.

Die GPK hatte keinen Anlass, im Sinne ihres Auftrages zu einzelnen Geschäften beim Vorstand nachzufragen oder Anregungen dazu zu machen.

Marianna Glauser, Franz Horváth, Christoph Rüegg















WOGENO ZÜRICH 2016: GREMIEN UND PERSONEN

Vorstand

Priska Ammann
Thomas Bieri
Fredi Bosshard
Bertram Ernst
Heinrich Hummel (Delegierter der
Stadt Zürich)
Evelyne Mäder
Adrian Rehmann (Präsident)
Roger Schärer
Stephan Theurillat (Vizepräsident)
Tom Weiss

Geschäftsprüfungskommission

Marianna Glauser
Franz Horváth
Christoph Rüegg

Geschäftsstelle

Heinz Baumann
Esther Buck
Tom Hegi
Simone Pallecchi
Anita Schlegel

Externer Treuhänder

Alois Degonda,
degonda treuhand GmbH, Rüti

Externe Kontrollstelle

Argo Consilium, Beat Wiederkehr

Verwaltungen extern

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

Finanzkommission

Thomas Bieri
Adrian Rehmann
Anita Schlegel

Personalkommission

Adrian Rehmann
Anita Schlegel
Stephan Theurillat

Ständige Baukommission (sBK)

Heinz Baumann
Fredi Bosshard
Bertram Ernst
Anita Schlegel
Tom Weiss

Wohnungsvergabekommission

Priska Ammann
Esther Buck
Evelyne Mäder
Stephan Theurillat

BILANZ

AKTIVEN	31.12.2016 CHF	31.12.2015 CHF
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	3 129 782.72	3 380 539.55
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	68 856.88	33 664.14
abzüglich Wertberichtigung	-3 400.00	-3 400.00
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	1 346.08	1 544.82
Aktive Rechnungsabgrenzungen	65 113.17	59 057.00
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	3 261 698.85	3 471 405.51
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen		
Darlehen an Dritte	20 000.00	20 000.00
Darlehen an Genossenschaften	123 228.00	165 678.00
Wertschriften	86 650.00	86 650.00
Depositenkonto ABZ	311 288.55	309 028.80
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen		
Verwaltungsinfrastruktur	60 201.00	83 301.00
Fotovoltaikanlagen	101 100.00	117 000.00
Immobile Sachanlagen		
Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	24 002 945.15	9 983 970.28
Liegenschaften mit eigenem Land	97 520 181.50	97 392 586.55
Liegenschaften mit Baurecht an Dritte	720 944.60	0.00
Liegenschaften im Baurecht	45 250 527.47	44 993 348.40
kumulierte Abschreibungen Liegenschaften mit eigenem Land	-14 835 726.10	-13 639 986.55
Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	-6 622 727.47	-6 366 548.40
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	146 738 612.70	133 145 028.08
TOTAL AKTIVEN	150 000 311.55	136 616 433.59

* Anpassung der Vorjahreszahlen bezüglich Solidaritätsfonds (vergleiche Anhang).

PASSIVEN	31.12.2016 CHF	31.12.2015 CHF
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	49 228.87	160 302.85
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Banken	0.00	0.00
Depositenkasse (gekündigte Einlagen)	547 100.00	480 458.45
Hypotheken (Rückzahlungen, Amortisationsraten)	5 199 040.00	2 257 790.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
aus Investitionen in Sachanlagen	5 873 670.90	2 140 063.53
andere kurzfristige Verbindlichkeiten	85 237.79	54 404.35
Passive Rechnungsabgrenzungen	256 431.09	265 855.13
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	12 010 708.65	5 358 874.31
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse	11 696 266.01	11 062 447.11
Hypotheken	94 844 570.00	92 610 610.00
Darlehen ohne Grundpfandsicherheiten	2 000 000.00	0.00
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	12 376 300.00	11 574 500.00
Solidaritätsfonds	1 904 491.10	1 743 582.50
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	122 821 627.11	116 991 139.61
TOTAL FREMDKAPITAL	134 832 335.76	122 350 013.92*
EIGENKAPITAL		
Anteilscheinkapital NichtbewohnerInnen	8 238 000.00	7 188 000.00
Anteilscheinkapital BewohnerInnen	9 279 798.00	9 273 830.00
Gesetzliche Gewinnreserve	127 000.00	127 000.00
Kumulierte Verluste am 1. Januar	-2 322 410.33	-2 164 390.58*
Jahresverlust	-154 411.88	-158 019.75*
Kumulierte Verluste am 31. Dezember	-2 476 822.21	-2 322 410.33*
TOTAL EIGENKAPITAL	15 167 975.79	14 266 419.67*
TOTAL PASSIVEN	150 000 311.55	136 616 433.59

ERFOLGSRECHNUNG

	2016 CHF	2015 CHF
BETRIEBSERTRAG		
Mietzinsen	6 417 351.00	5 989 913.75
Debitorenverluste / Veränderung Delkredere	0.00	-300.00
Solidaritätsbeiträge Mietende	128 139.00	126 332.00
Ertrag Fotovoltaik	13 838.16	14 527.53
Übriger Ertrag	117 469.15	54 834.46
TOTAL BETRIEBSERTRAG	6 676 797.31	6 185 307.74
LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND		
Unterhaltskosten Liegenschaften	-1 751 843.55	-966 685.93
abzüglich Entnahmen aus Erneuerungsfonds	579 100.00	212 200.00
Einlagen in Rückstellung Erneuerungsfonds	-1 380 900.00	-1 397 000.00
Übriger Liegenschaftenaufwand	-119 518.64	-46 853.73
Baurechtszinsen	-308 607.20	-282 781.50
TOTAL LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND	-2 981 769.39	-2 481 121.16
VERWALTUNGSAUFWAND		
Personalaufwand	-372 597.90	-331 775.67
Raumkosten	-25 202.60	-27 545.00
Unterhalt Verwaltungsinfrastruktur	-13 614.05	-15 641.40
Beratung / Revision / Rechtskosten	-47 222.60	-54 927.60
Externe Liegenschaftenverwaltungen	-41 360.75	-41 347.60
Vorstandsentshädigungen	-73 088.60	-90 156.05
abzüglich aktivierte Baukommissionsentshädigungen	20 350.00	37 017.00
Übrige Verwaltungskosten	-56 794.45	-62 898.63
TOTAL VERWALTUNGSAUFWAND	-609 530.95	-587 274.95
ÜBRIGER AUFWAND		
Baufachliche Beratung	-72 180.11	-64 872.00
Projektabklärungen / Vorprojekte	-1 263.30	-3 393.35
Öffentlichkeitsarbeit	-37 686.30	-84 311.85
Leistungen Solidaritätsfonds	-44 360.40	-20 452.00
Einlage in Solidaritätsfonds	-160 908.60	-173 365.00*
TOTAL ÜBRIGER AUFWAND	-316 398.71	-346 394.20

	2016 CHF	2015 CHF
ABSCHREIBUNGEN / WERTBERICHTIGUNGEN		
Abschreibung Verwaltungsinfrastruktur	-23 100.00	-27 210.00
Abschreibung Fotovoltaikanlagen	-15 900.00	-15 900.00
Abschreibung Liegenschaften mit eigenem Land	-1 195 739.55	-1 212 298.10
Einlagen in Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	-256 179.07	-235 320.93
TOTAL ABSCHREIBUNGEN / WERTBERICHTIGUNGEN	-1 490 918.62	-1 490 729.03

	2016 CHF	2015 CHF
TOTAL BETRIEBSAUFWAND	-5 398 617.67	-4 905 519.34

	2016 CHF	2015 CHF
BETRIEBSERGEWINIS VOR ZINSEN UND STEUERN	1 278 179.64	1 279 788.40
Finanzaufwand	-1 415 668.87	-1 418 898.90
Finanzertrag	10 348.30	10 095.35

	2016 CHF	2015 CHF
JAHRESERGEWINIS VOR STEUERN UND A.O. AUFWAND/ERTRAG	-127 140.93	-129 015.15

	2016 CHF	2015 CHF
Ausserordentlicher Ertrag	3 300.00	3 547.85
Periodenfremder Aufwand	-2 904.10	-3 417.10
Periodenfremder Ertrag	4 785.15	1 750.00
Steuern	-32 452.00	-30 885.35
JAHRESVERLUST	-154 411.88	-158 019.75*

ÜBERSICHT KUMULIERTE VERLUSTE

	2016 CHF	2015 CHF
Kumulierte Verluste am 1. Januar	-2 322 410.33	-2 164 390.58*
Jahresverlust	-154 411.88	-158 019.75*

	2016 CHF	2015 CHF
KUMULIERTE VERLUSTE AM 31. DEZEMBER	-2 476 822.21	-2 322 410.33*

	2016 CHF	2015 CHF
Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	2 476 822.21	2 322 410.33*

	2016 CHF	2015 CHF
	0.00	0.00

	2016 CHF	2015 CHF
Stand gesetzliche Gewinnreserve nach Zuweisung	127 000.00	127 000.00

* Anpassung der Vorjahreszahlen bezüglich Solidaritätsfonds (vergleiche Anhang).

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG GEM. ART. 959C OR

1. ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962 OR) erstellt. Infolge des erstmaligen Einbezugs des Solidaritätsfonds in die Bilanz und die Erfolgsrechnung wurden die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst.

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 preis-günstigen 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 Branchenansatz werden die immobilen 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
- Photovoltaikanlagen: 10% linear vom Anschaffungswert
- Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung: zu aufgelaufenen Erstellungskosten ohne Abschreibung
- Liegenschaften mit eigenem Land: 1,5% von Gebäude und Land zusammen nach der degressiven Methode, bis der historische Landwert erreicht ist
- Liegenschaften im Baurecht: linear nach Massgabe der Heimfallbestimmungen des Baurechtsvertrages

ERNEUERUNGSFONDS

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

SOLIDARITÄTSFONDS

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

	2016 CHF	2015 CHF
Fondsbestand am 1. Januar	1'743 582.50	1'570 217.50
Äufnung aus Solidaritätsbeiträgen	128 139.00	126 332.00
Äufnung aus Verzinsung von 1,0% des durchschnittlichen Anteilscheinkapitals der Nichtbewohnerinnen und -bewohner	77 130.00	67 485.00
Solidaritätsleistungen	-44 360.40	-20 452.00
Einlage in Solidaritätsfonds	160 908.60	173 365.00
Fondsbestand am 31. Dezember	1'904 491.10	1'743 582.50

Der Fondsbestand wird neu unter dem Fremdkapital ausgewiesen und die Fondsäufnung in der Erfolgsrechnung abgebildet. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst.

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

Einlagen von Nicht-Genossenschaftsmitgliedern

gekündigte Einlagen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	0.00	171 958.45
übrige Einlagen (langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	0.00	18 526.70
Einlagen von Genossenschaftsmitgliedern		
gekündigte Einlagen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	547 100.00	308 500.00
übrige Einlagen (langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	11 696 266.01	11 043 920.41

RÜCKSTELLUNG ERNEUERUNGSFONDS

Stand am 1. Januar	11 574 500.00	10 389 700.00
Entnahmen im Geschäftsjahr	-579 100.00	-212 200.00
Einlagen im Geschäftsjahr	1 380 900.00	1 397 000.00
Stand am 31. Dezember	12 376 300.00	11 574 500.00

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

Abgrenzungskorrekturen aus früheren Jahren	-2 904.10	0.00
Bereinigung Hausreparaturfonds VJ	0.00	-3 417.10
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	<u>-2 904.10</u>	<u>-3 417.10</u>

	2016 CHF	2015 CHF
Abgrenzungskorrekturen aus früheren Jahren	2 488.35	0.00
Überschussbeteiligung 2011 bis 2015 Taggeldversicherung Personal	2 296.80	0.00
Spende von austretendem Mitglied	3 000.00	0.00
Entschädigung für Gründung Genossenschaft «Mehr als Wohnen»	300.00	0.00
Übriger ausserordentlicher, einmaliger Ertrag VJ	0.00	3 547.85
Wiedereingebrachte abgeschriebene Forderung VJ	0.00	1 750.00
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	<u>8 085.15</u>	<u>5 297.85</u>
 5. RESTBETRAG DER VERBINDLICHKEITEN AUS KAUFVERTRAGS-ÄHNLICHEN LEASING-GESCHÄFTEN UND ANDEREN LEASING-VERPFLICHTUNGEN ÜBER ZWÖLF MONATE		
Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		
von unter zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	308 607.00	308 607.00
von mehr als zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	13 036 133.00	13 345 839.00
 6. GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERWENDETEN AKTIVEN SOWIE DER AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT		
Verpfändete Grundpfandrechte für Hypotheken	121 520 000.00	127 530 000.00
Grundpfandverschreibungen für Baurechtszinsen	1 289 000.00	1 289 000.00
Freie Grundpfandrechte (im Eigenbesitz)	15 676 480.00	9 666 480.00
 7. FÄLLIGKEIT LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN		
Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	13 804 706.00	13 939 067.00
Fällig nach 5 Jahren	94 736 130.00	89 733 990.00
 8. HONORAR DER REVISIONSSTELLE		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	13 618.80	15 141.60
Honorar für andere Dienstleistungen	0.00	0.00
Im Übrigen bestehen keine weiteren ausweispflichtigen Angaben gemäss Art. 959c OR.		

	2016 CHF	2015 CHF
9. MITTELFLUSSRECHNUNG (FONDS FLÜSSIGE MITTEL)		
1 Cash-Flow aus Betriebstätigkeit	<u>2 168 500.59</u>	<u>2 798 636.33</u>
Jahresverlust	-154 411.88	-158 019.75*
Abschreibungen, Einlagen in Heimfallfonds	1 490 918.62	1 490 729.03
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-35 192.74	-1 820.90
Veränderung andere Forderungen gegenüber Dritten	198.74	3 968.62
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	-6 056.17	-6 650.20
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-111 073.98	84 027.25
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	30 833.44	17 914.20
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	-9 424.04	10 323.08
Veränderung Rückstellung Erneuerungsfonds	801 800.00	1 184 800.00
Veränderung Solidaritätsfonds	160 908.60	173 365.00*
2 Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	<u>-11 350 895.87</u>	<u>-18 966 752.98</u>
Veränderung Finanzanlagen	40 190.25	6 409.35
Investitionen mobile Sachanlagen	0.00	-58 974.00
Investitionen immobile Sachanlagen	-11 391 086.12	-18 914 188.33
3 Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	<u>8 931 638.45</u>	<u>15 911 891.00</u>
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	3 007 891.55	1 466 808.45
Veränderung langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Veränderung Hypothekardarlehen	2 233 960.00	13 430 210.00
Veränderung Darlehen ohne Grundpfandsicherheiten	2 000 000.00	-590 164.05
Veränderung Depositenkasse	633 818.90	310 035.60
Veränderung Anteilscheinkapital	1 055 968.00	1 295 001.00
TOTAL GELDZU-/(AB-)FLUSS IN DER PERIODE	<u>-250 756.83</u>	<u>-256 225.65</u>
Nachweis Veränderung Fonds (Flüssige Mittel)		
Flüssige Mittel am 1. Januar	3 380 539.55	3 636 765.20
Flüssige Mittel am 31. Dezember	3 129 782.72	3 380 539.55
ZU-/(AB-)NAHME DER FLÜSSIGEN MITTEL	<u>-250 756.83</u>	<u>-256 225.65</u>

* Anpassung der Vorjahreszahlen bezüglich Solidaritätsfonds (vergleiche Anhang).

VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN PER 31.12.2016

LIEGENSCHAFT	ANLAGEWERT FIBU 31.12.2016	VERSICHERUNGSWERT GV-INDEX 1025 31.12.2016	NETTOBUCH- WERT 31.12.2016
Ackersteinstrasse 79 Zürich-Höngg	1 755 567	1 111 600	1 509 300
Ackersteinstrasse 167/169/171 Zürich (*)	5 768 006	2 827 000	5 596 300
Aemtlerstrasse 39 Zürich-Wiedikon	1 052 699	1 970 000	777 000
Bockler Neubau Zürich-Schwamendingen (**)	12 268 890	10 870 800	12 268 800
Bockler Winterthurerstrasse 458	778 035	767 600	777 900
Zürich-Schwamendingen (**)			
Büchnerstrasse 9 Zürich-Oberstrass	1 478 703	2 546 600	1 118 700
Burgstrasse 2 Zürich-Wipkingen	1 351 949	1 022 700	1 216 200
Dammstrasse 43–45 Zürich-Wipkingen (*)	7 273 206	4 761 700	6 643 500
Denzlerstrasse 36 Zürich-Aussersihl	1 397 941	1 910 000	1 092 600
Dorfstrasse 20 Urdorf	1 011 213	1 772 000	744 600
Elisabethenstrasse 14a Zürich-Aussersihl	1 077 118	1 516 000	814 500
Falkenstrasse 19 Winterthur-Stadt	1 382 428	1 370 000	1 084 500
Felsenrainstrasse 78 Zürich	1 148 441	1 380 000	895 200
Felsenrainstrasse 82 Zürich (**)	5 672 100	4 790 000	5 672 000
Frohburgstrasse 324 Zürich-Schwamendingen	3 962 056	2 884 200	3 497 600
Gründenstrasse 55 Flurlingen	427 833	920 000	307 600
Grüngasse 10 Zürich-Aussersihl	6 333 342	4 040 000	5 647 900
Grüzenstrasse 16 Winterthur-Mattenbach	2 405 049	1 850 000	2 295 500
Heinrichstrasse 133 Zürich-Aussersihl	1 521 099	2 310 000	1 183 000
Hellmutstrasse alt Zürich-Aussersihl (**/**)	2 118 000	6 646 600	187 500
Hellmutstrasse neu Zürich-Aussersihl (**)	15 318 753	16 940 000	12 439 200
Hönggerstrasse 18 Zürich-Wipkingen	1 306 165	1 840 000	971 200
Hubenstrasse 67+ 69 Zürich-Schwamendingen (**)	1 009 360	1 860 000	889 600
Idastrasse 48 Zürich-Wiedikon	2 026 264	3 225 000	1 517 400
Inselstrasse 2–20 Uster	3 704 134	5 601 900	2 642 600
Klingenstrasse 23 Zürich-Aussersihl	2 503 878	2 995 000	1 869 900
Köchlstrasse 3 Zürich-Aussersihl	1 020 973	2 080 000	777 800
Köchlstrasse 5/7 Zürich-Aussersihl (*)	3 202 590	1 510 000	3 107 200
Limmattalstrasse 216 MFH Zürich-Höngg (**)	4 052 265	3 757 000	3 831 600
Limmattalstrasse 218 BH Zürich-Höngg (**)	1 217 939	1 415 000	941 300
Limmattalstrasse 285 Zürich-Höngg	1 064 023	990 000	867 600
Madetswilerstrasse 1–3 Russikon	1 182 130	2 324 700	872 400
Magnusstrasse 28 Zürich-Aussersihl	5 233 700	4 863 100	4 437 400
Manegg (Grundstück) Zürich-Leimbach (*)	4 157 013	0	4 157 000
Martastrasse 120 Zürich-Wiedikon	1 861 906	1 531 800	1 472 800

VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN PER 31.12.2016

LIEGENSCHAFT	ANLAGEWERT FIBU 31.12.2016	VERSICHERUNGSWERT GV-INDEX 1025 31.12.2016	NETTOBUCH- WERT 31.12.2016
Ottostrasse 11 Zürich-Industrie (***)	720 944	0	720 900
Pflanzschulstrasse 79 Zürich-Aussersihl	2 511 251	2 884 800	1 979 900
Riedenhaldenstrasse 50 Zürich-Affoltern (*)	1 800 000	1 494 000	1 694 400
Stationsstrasse 32 Zürich-Wiedikon	3 121 972	5 835 000	2 372 500
Tramstrasse 11 Uetikon am See (*)	919 649	1 020 000	663 700
Uetlibergstrasse 84 Zürich-Wiedikon	1 973 380	1 917 900	1 469 800
Waidstrasse 25 Zürich-Wipkingen	2 467 819	2 153 000	1 812 000
Weinbergstrasse 105 Zürich-Unterstrass	2 559 445	2 194 800	2 200 500
Wildbachstrasse 3 Zürich-Riesbach	2 706 321	2 512 400	2 189 900
Winterthurerstrasse 476 + 478	9 152 574	5 827 000	8 405 100
Zürich-Schwamendingen			
Winzerhalde 5 Zürich-Höngg (**)	717 069	1 380 000	417 700
Winzerhalde 9 Zürich-Höngg (**)	1 136 333	1 798 000	654 100
Winzerhalde 10 Zürich-Höngg (**)	961 784	1 494 000	548 100
Wuhrstrasse 11 Zürich-Wiedikon	1 686 942	2 430 000	1 248 800
Zwinglistrasse 40 Zürich-Aussersihl	2 011 404	4 225 000	1 530 600
TOTAL	143 491 654	145 366 200	122 033 200

(*) kein Hausmietvertrag

(**) Baurecht

(***) Land mit Baurecht an Dritte

WOHNUNGSGENVENTAR PER 31.12.2016

	KAUF/BEZUG	TOTAL WOHNUNGEN	1-1½ ZIMMER	2-2½ ZIMMER	3-3½ ZIMMER	4-4½ ZIMMER	5-5½ ZIMMER	6 UND MEHR ZIMMER	GEWERBE*
Ackersteinstrasse 79, 8049 Zürich	2007	4	1	2	1				
Ackersteinstrasse 167-171, 8049 Zürich	2015	10		7	3				
Aemtlerstrasse 39, 8003 Zürich	1996	5		5					
Siedlung Avellana	2012								
Winterthurerstrasse 476, 8051 Zürich	2012	13	6	7					
Winterthurerstrasse 478, 8051 Zürich	2009/12	6	4	1		1			
Siedlung im Bockler	2005/08	34							
Ahornstrasse 27a, 8051 Zürich			2	3		3			
Ahornstrasse 27, 8051 Zürich			1		6				
Winterthurerstrasse 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	
Grüzenstrasse 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					

WOHNUNGSGENVENTAR PER 31.12.2016

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

WOHNUNGSGENVENTAR PER 31.12.2016

	KAUF/BEZUG	TOTAL WOHNUNGEN	1-1½ ZIMMER	2-2½ ZIMMER	3-3½ ZIMMER	4-4½ ZIMMER	5-5½ ZIMMER	6 UND MEHR ZIMMER	GEWERBE*
Stationsstrasse 32, 8003 Zürich	1995	9		2	4	3			1
Tramstrasse 11, 8707 Uetikon a. S.	1987	3				3			2
Uetlibergstrasse 84, 8045 Zürich	1986	10	1	5	4				
Waidstrasse 25, 8037 Zürich	1987	6		1	4			1	1
Weinbergstrasse 105, 8006 Zürich	2007	6	1	1		4			1
Wildbachstrasse 3, 8008 Zürich	2002	5				5			
Winzerhalde 5, 8049 Zürich	1984	3				3			2
Winzerhalde 9, 8049 Zürich	1984	7		1	6				2
Winzerhalde 10, 8049 Zürich	1981	4	1			3			1
Wuhrstrasse 11, 8003 Zürich	1983	9		5	4				1
Zwinglistrasse 40, 8004 Zürich	1981	8			1	7			5
TOTAL WOHNUNGEN		430	23	96	153	111	39	8	42
in Prozenten			5,3	22,3	35,6	25,8	9,1	1,9	
TOTAL GEWERBERÄUME (2874 m²)		42							
TOTAL GEMEINSCHAFTSRÄUME (327 m²)		6							
TOTAL LIEGENSCHAFTEN		66							
TOTAL HAUSVEREINE		39							

* Nicht enthalten sind fünf Gemeinschaftsräume

A R G O C O N S I L I U M

Argo Consilium AG

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

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

www.argoconsilium.ch

An die Generalversammlung der
Genossenschaft WOGENO Zürich,
in Zürich

Zürich, 26. April 2017

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 36 bis 43 abgebildete Jahresrechnung der Genossenschaft WOGENO Zürich, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang und Geldflussrechnung für das am 31. Dezember 2016 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 Prüfungs nachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungs handlungen 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 Kontrollsyste m, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungs handlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungs urteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsyste ms 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 Prüfungs nachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unsere Prüfungsurteile bilden.

A R G O C O N S I L I U M

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlichen Vorschriften

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Argo Consilium AG



Beat Wiederkehr
dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte
(Mandatsleiterin)



ppa. Jasminne Bucher
dipl. Treuhänderin
zugelassene Revisorin

IMPRESSUM

Redaktion: Wogeno Zürich
Grafik: Anna Albisetti & Emanuel Tschumi
Fotografie: Francisco Paco Carrascosa
Druck: Druckerei Odermatt, Dallenwil
Auflage: 3800 Exemplare

Wogeno Zürich, Grüngasse 10, 8004 Zürich