

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

W O G E N O



JAHRESBERICHT 2017



EINLADUNG ZUR GENERALVERSAMMLUNG TRAKTANDENLISTE	4
EDITORIAL	5
BERICHT DES VORSTANDS UND DER GESCHÄFTSSTELLE	8
BERICHTE DER VORSTANDSKOMMISSIONEN	14
Wohnungsvergabekommission	14
Ständige Baukommission	15
Energie-Effizienz, E-Research	17
Neubau in der Manegg. Wer wohnt eigentlich in der Manegg?	19
Projektbaukommission Hochbord	21
Personalkommission	22
Finanzkommission	22
Geschäftsprüfungskommission	23
HERBST, WINTER, FRÜHLING UND SOMMER	25
ANHÄNGE	39
Wogeno Zürich 2017: Gremien und Personen	39
Bilanz	40
Erfolgsrechnung	42
Übersicht kumulierte Verluste	43
Anhang zur Jahresrechnung gemäss Art. 959c OR	44
Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.2017	48
Wohnungsinventar per 31.12.2017	50
Revisionsbericht	53

EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG  
DIENSTAG, 12. JUNI 2018, 19.30–21.30 UHR  
LIMMAT HALL, HARDTURMSTRASSE 122, 8005 ZÜRICH

1. Begrüssung und Eröffnung  
Feststellen der Anzahl Stimmberechtigter, Wahl der StimmenzählerInnen  
Genehmigung der Traktandenliste
2. Abnahme des Protokolls der GV vom 13. Juni 2017\*
3. Geschäftsbericht 2017
  - a) Jahresbericht des Vorstandes
  - b) Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK)
  - c) Abnahme des Jahresberichtes
  - d) Jahresrechnung 2017 und Bericht der Revisionsstelle
  - e) Abnahme der Jahresrechnung
  - f) Entlastung des Vorstandes (Décharge)
4. Wahlen
  - a) Vorstand: Adrian Rehmann, Thomas Bieri, Fredi Bosshard, Evelyne Mäder, Nataša Radulović, Roger Schärer, Sabina Sturzenegger, Saskia Weiss, Tom Weiss, Corinne Widmer
  - b) GPK: Franz Horváth, Christoph Rüegg
  - c) Wahlen: neues GPK-Mitglied Sarah Gatto
  - d) Wahl der Revisionsstelle: Beat Wiederkehr, Ancora Treuhand AG
5. Information über den Mitwirkungsprozess «Wogeno für Viele»  
Rückschau, Start Vernehmlassung, Ausblick
6. Antrag Statutenänderung\*  
Neuregelung Quorumsvorschriften
7. Varia  
Verabschiedung des Vorstandsmitglieds Bertram Ernst  
Verabschiedung des GPK-Mitglieds Marianna Glauser

\* Das Protokoll / der Antrag kann schriftlich bei der Geschäftsstelle bezogen oder online unter [www.wogeno-zuerich.ch](http://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

Die Wogeno Zürich ist eine junge und lebendige Genossenschaft, obwohl unsere Lebensjahre – die der Genossenschaft und die der Mitglieder – wachsen. Und die Wogeno ist noch immer modern und zeitgemäss. Dazu eine kleine Recherche: Im Juli 1986 hat Peter Macher in der «Handelszeitung» einen langen und aus meiner Sicht grossartigen Artikel geschrieben. Grossartig, weil die beschriebenen Kaufpreise, das unpassende Verhältnis von zahlbaren und teuren Wohnungen, der grosse Anlagedruck der Pensionskassen, die Konzentration von immer mehr Wohneigentum bei immer weniger Personen heute genauso aktuell sind wie damals – erstaunlich. Die Wogeno – damals gerade mal fünf Jahre alt – hatte sich zum Ziel gesetzt, gegen diese Ungerechtigkeiten und vor allem für mehr Mitbestimmung einzustehen.

Weit- und hellsichtig wurde das Ziel ausgerufen, ein «in Einrichtung und Preis angepassteres Angebot zu bieten, mit der Hoffnung, langfristige Mietverhältnisse und Mitverantwortung der Mieter zu schaffen». Und weiter schrieb Peter: «... es ist ein aufwendiger Lernprozess für alle Beteiligten: Der Mieter muss lernen, dass ein langfristig richtiger Investitionsentscheid nicht deckungsgleich mit seinen individuellen und kurzfristigen Interessen ist, der Vermieter muss bereit sein, dem Mieter längerfristige Sicherheit vor Kündigung und ungerechtfertigter Mietzinserhöhung zu geben. Er wird sich mit seinen Mietern auf ein Verfahren einigen müssen, mit welchem eine reine Kostenmiete festgelegt wird.»

Es wird die Vermittlung eines Hauses beschrieben, mit der die Mietenden über die Wogeno im Grunde Eigentum erworben haben. Ziel der Wogeno war und ist es, gemeinsam mit Mietenden Häuser zu kaufen und in einem dem Eigentum ähnlichen Modell Unterhalt, Erneuerung und langfristigen Werterhalt gemeinsam zu erarbeiten. Weil so weniger falsche Investitionsentscheide und keine ungefragten Luxuslösungen entstehen.

Eure und unsere Vision ist in Erfüllung gegangen: voller Ideale und mit viel Autonomie und grosser Selbstverantwortung. Was können wir uns mehr wünschen? Viele Hausvereine pflegen ihre Häuser wie Eigentum. Jedem Wogeno-Haus sieht man das Spezielle von Weitem an: mal so und mal anders. Die Hausvereine pflegen Nachbarschaft und sind offen für das Quartier, ermöglichen Strassen-

feste oder regelmässige Treffen. Es ist eine wahre Freude, zu sehen, wie viel Nachbarschaftshilfe von den Menschen, die die Wogeno-Häuser bewohnen, ausgeht.

Daneben gibt es im Garten, auf gemeinschaftlichen Wohnflächen draussen wie drinnen, im Treppenhaus, für die Heizung oder in der Hausvereinsbuchhaltung nicht wenig zu tun. Viele Hausvereine sind offen für Flüchtlingsfamilien, die ohne ihre Mitglieder und unsere Häuser nicht so gut aufgenommen wären. Alle diese Leistungen, die weit über das Normale hinausgehen, werden tatsächlich wenig wahrgenommen, diskutiert und verdankt. Das soll sich ändern. Wir vom Vorstand und von der Geschäftsstelle sind unheimlich stolz, so viele, so unterschiedliche und trotzdem immer weit über dem Durchschnittlichen liegende Häuser und Mietende zu haben: Ihr alle seid wirklich aussergewöhnlich engagiert für unsere Sache. Merci tausendmal!

Erlaubt mir, eine Kehrseite der Verantwortungsmedaille anzusprechen: Im Vorstand und in der Geschäftsstelle wird mit dem gleichen Herzblut an einer gesunden, vitalen Zukunft der Wogeno gearbeitet. Ziel war immer die gemeinsame Verantwortung – das ist unsere Wogeno-Identität. Mittlerweile sind wir jedoch an einem Punkt der Reglementierung, Spezialisierung und Professionalisierung angekommen, bei dem wir uns gegenseitig behindern. Das gemeinsame Engagement blockiert sich gegenseitig, immer finden sich die gleichen, wiederkehrenden Reizthemen auf der Traktandenliste.

Da würde ich uns allen gelegentlich etwas mehr Gelassenheit, Vertrauen und Sicherheit wünschen: Wir haben gemeinsam viel erreicht, die Wogeno ist gut aufgestellt und gut unterwegs. Und unsere Mieten sind so angesetzt, dass sie Sicherheit, Lebensqualität und Bauqualität ermöglichen. Vor allem ist unser innigster Wunsch in Erfüllung gegangen: gemeinsam Verantwortung zu bekommen.

An der diesjährigen ordentlichen Generalversammlung im Juni 2018 werden wir über die Weiterentwicklung der Genossenschaft diskutieren können (anpassen der Quorumsbestimmungen). Um im Herbst – nach einer Vernehmlassung zur Statuten-Zukunft der Wogeno Zürich – über hoffentlich mehrheitsfähige, weil gemeinsam erarbeitete Veränderungen an einer ausserordentlichen GV zu debattieren (siehe auch unter Mitwirkungsprozess «Wogeno für Viele»).

Neben den Hausvereinen bedanke ich mich bei der Geschäftsstelle: Anita Schlegel, Esther Buck, Tom Hegi, Simone Pallecchi und Heinz Baumann, Georges Nievergelt und Florence Willi, die sich sehr engagiert und intelligent um Lösungen kümmern. Natürlich auch bei allen meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen, die in neuer Zusammensetzung und mit neuem Schwung alle anstehenden Themen immer von allen Seiten zu betrachten helfen.

Der Dank des Vorstands soll sich auch an Banken und alle anderen wichtigen Darlehensgeberinnen und Darlehensgeber richten: Ihr und euer Vertrauen in die Wogeno Zürich ermöglichen viele tolle Projekte, 500 Wohnungen und etliche Arbeitsräume und immer wieder auch neue Käufe und inspirierende Bauprojekte wie zurzeit im Hochbord Dübendorf.

Wir handeln solidarisch, verantwortungsbewusst und auf der Grundlage von Leistung und gegenseitigem Vertrauen. Weil wir am gleichen Strick in die richtige Richtung ziehen, ist so viel Engagement und derart vielfältige Lebensqualität möglich.

Adrian Rehmann

## BERICHT DES VORSTANDS UND DER GESCHÄFTSSTELLE

### Vorstandstätigkeit

Die Mitglieder des Vorstands trafen sich 2017 zu zehn ordentlichen Sitzungen. Ausserdem waren alle in Kommissionen tätig. Auf Seite 39 dieses Berichtes sind deren Zusammensetzungen ersichtlich. Auch 2017 wurde diskutiert, debatiert, gelacht und gestritten über Projekte und die Zukunft der Wogeno. Die grossen Themen waren: «Wogeno für Viele», die Bewerbung für das Koch-Areal, der Bezug in der Manegg und die Projektentwicklung im Hochbord.

An der GV 2017 gaben Priska Ammann und Stephan Theurillat ihren Austritt bekannt. Beide waren lange Zeit für die Wogeno engagiert: Priska in der Bau- und der Vergabekommission, Stephan in der Vergabe- und der Personalkommission sowie als Vizepräsident. An der GV 2017 wurden vier neue Vorstandsmitglieder gewählt: Nataša Radulović, Architektin; Sabina Sturzenegger, Journalistin; Saskia Weiss, Biologin; und Corinne Widmer, Gesellschaftswissenschaftlerin. Adieu und willkommen im «Raumschiff» Wogeno!

Regelmässig wird an den Vorstandssitzungen aus den Kommissionen berichtet. Diese bereiten wichtige Geschäfte auf und bringen sie in die Sitzungen 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.

### Hausakquisitionen

Die Wogeno hat mit der Genossenschaft GBMZ und der Halter AG an der Ausschreibung für das Koch-Areal teilgenommen. Während der Sommerferien hat ein Team aller Bauträger intensiv an der Bewerbung für das Areal gearbeitet. Daraus entstand das Projekt «Die Stadt der kurzen Wege», das wir am 18. September 2017 dem Beurteilungsgremium der Stadt Zürich vorstellen durften. Das Gremium hat sich aber für ein anderes Projekt entschieden.

Unsere Bemühungen um den Kauf von Bestandesliegenschaften waren im vergangenen Jahr erfolglos.



## Geschäftsstelle und Personal

Auf der Geschäftsstelle ist ein lebendiges, arbeitsreiches Jahr zu Ende gegangen. Die Vermietung der 58 Wohnungen in der Manegg hat die Geschäftsstelle zeitweise in ein Bienenneest verwandelt. Alle interessierten wie auch zukünftigen MieterInnen waren zu einem Gespräch eingeladen, und es galt, viele Besichtigungen der Musterwohnung zu organisieren. So kamen Familien, WGs, Paare wie auch Alleinlebende für ein erstes Kennenlernen auf der Geschäftsstelle vorbei. Alle Wohnungen wurden vermietet, längst nicht alle InteressentInnen konnten berücksichtigt werden. Das Interesse an den Wohnungen hat die Erwartungen weit übertroffen. Am 1. Oktober 2017 veranstalteten die vier gemeinnützigen Bauträger einen Begrüssungsapéro. Bei prächtigem Herbstwetter wurden die BewohnerInnen von Stadtrat Daniel Leupi im neuen Stadtteil Manegg willkommen geheissen.

Schon vor dem Bezug fanden die ersten Treffen der neuen BewohnerInnen statt. Viele Arbeitsgruppen wurden gebildet: AG Möblierung, AG Gästezimmer, AG Organisation, AG Dachterrasse, AG Hobbyräume, AG IT-Kommunikation und die AG Gemeinschaftsraum. Begleitet wurde und wird dieser Prozess von Heidi Wicki, einer Fachfrau, die die neue Hausgemeinschaft und die Wogeno tatkräftig unterstützt. Monatlich finden Vollversammlungen statt, und von den BewohnerInnen wurde ein Spincafé installiert, wo ein spontaner Austausch zu Themen des Zusammenlebens stattfindet.

## Mitwirkungsprozess «Wogeno für Viele»

Mit der Generalversammlung 2017 wurden die Ergebnisse des «Cafés Mondial» und der Echoräume vorgestellt. Dann sind die Aufträge der Mitglieder an die Arbeitsgruppen Leben und Finanzieren übergeben worden. Rund 25 innerhalb und ausserhalb der Wogeno wohnende Mitglieder haben an fünf Treffen zu den Selbstverwaltungs- und Finanzierungsfragen intensiv diskutiert. Daneben hat die Steuerungsgruppe die Ergebnisse der Treffen immer wieder gesichert und weiter aufbereitet, um für ein nächstes Treffen neue Fragen zu formulieren oder passende Thesen aufzustellen. Mehrere Unterarbeitsgruppen haben sich mit Solidarität, Zusammenarbeit und Selbstverwaltung, Mietzinsberechnung und Kommunikation auseinandergesetzt.

Aus unserer Sicht war es eine sehr positive Erfahrung für alle Beteiligten: Obwohl nicht immer alle einer Meinung waren, sind die Diskussionen in grossem Anstand und mit Respekt für die gegenseitigen Anliegen geführt worden. So war das Schlussergebnis im Januar 2018 ein nachträgliches Geschenk. Es wurden viele Lösungsansätze diskutiert und zuhänden der Wogeno-Konferenz vom März 2018 empfohlen.

Allen, die diesen Prozess mitgetragen und ermöglicht haben, danken die Steuerungsgruppe Mitwirkung und der Vorstand sehr herzlich. Die intensive Auseinandersetzung mit einer sich erneuernden und weiterentwickelnden Wogeno ist aus unserer Sicht ein grosser Schritt. Wir haben uns nicht einmal um die eigene Achse gedreht, um dann nur leicht versetzt weiterzugehen. Wir sind überzeugt, dass das Ergebnis dieses Prozesses, nämlich ein ausgewogenes Arbeitsteilungsmodell zwischen Vorstand/Geschäftsstelle und den einzelnen Hausvereinen, die Wogeno-Qualitäten noch ganz wesentlich stärken wird.

Was nun noch fehlt, ist der letzte Feinschliff am schon weit gediehenen Produkt. Die Rückmeldungen aus der Wogeno-Konferenz werden wir in den auf die ordentliche GV versprochenen Bericht einarbeiten. Und auf der Grundlage eurer Stellungnahmen werden wir die Anträge zuhänden der ausserordentlichen GV im Herbst 2018 ausarbeiten.

Christian Portmann und Adrian Rehmann

### Solidaritätsfonds

Der Solidaritätsfonds hat 2017 einen grossen Zuwachs durch die neu vermieteten Wohnungen in der Manegg erhalten. Die Einlagen aller in der Wogeno wohnenden Mitglieder betrugen dieses Jahr 134 632 Franken, die der nicht in der Wogeno wohnenden 87 405 Franken. Bewilligte Anträge an den Solidaritätsfonds von in der Wogeno wohnenden Mitgliedern gab es in der Höhe von 3524.20 Franken. Für ökologische Sanierungen wurden 10 648 Franken verwendet. Der Saldo per 31. Dezember 2017 betrug somit 2 112 355.90 Franken.

Simone Pallecchi

## MITGLIEDERUMFRAGE 2017

Im Rahmen des Mitwirkungsprozesses wurde von der AG Leben eine Online-Umfrage durchgeführt. Rund 55% der 3411 angeschriebenen Mitglieder haben diese beantwortet. Die Ergebnisse sind damit repräsentativ. Nachfolgend einige der Resultate.

### Gründe für die Mitgliedschaft

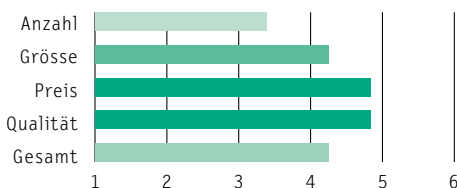
- Der Zugang zu Wogeno-Wohnungen stand im Vordergrund: 23% wünschten sich innerhalb eines Jahres den Zugang zu einer Wohnung, 30% im Zeitraum von 2 bis 5 Jahren, 6% im Zeitraum von 5 bis 10 Jahren, 15% dann, wenn sich die Wohnsituation ändert.
- Reines Interesse am Genossenschaftsgedanken war bei 13% ausschlaggebend.
- Viele Kommentierende erwähnten, dass sowohl der Wunsch nach einer Wohnung als auch der Genossenschaftsgedanke für die Mitgliedschaft wichtig waren.

### Bewerbungen für Wohnungen und Einladung zum Vorstellungsgespräch

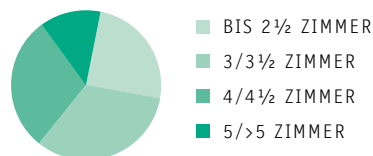
- Ganze 47% aller Mitglieder haben sich schon einmal für eine Wohnung beworben. 1-mal: 23%; 2-mal: 12%; 3-mal oder mehr: 12%.
- Aufgrund der Bewerbung wurden 38% zu einem Gespräch eingeladen und haben die Wohnung bekommen; 28% wurden eingeladen, waren aber leider nicht erfolgreich. 34% wurden nie zu einem Vorstellungsgespräch eingeladen.

### Bewertung Wohnungsangebot und gewünschte Wohnungsgrössen

WOHNUNGSANGEBOT (ZUFRIEDENHEIT, 1–6)



WOHNUNGSGRÖSSEN (WUNSCH)



Bei den Wohnungsarten wurden nebst Wohnungen für Einzelpersonen und Paare (je 14%) sowie für Familien mit Kindern (33%) rund 22% andere Wohnformen favorisiert: Generationenwohnen (7%), Clusterwohnen (6%), WGs (6%), Alters-WGs (3%).

Als maximale Miete für eine 3½-Zimmer-Wohnung (Stadt Zürich, in Fr., inkl. NK) wurde gewünscht: weniger als 1200 (4%), 1200–1500 (21%), 1500–1800 (40%), 1800–2100 (23%), mehr als 2100 (11%).

Ausserhalb der Stadt zu wohnen, könnten sich 40% der Mitglieder vorstellen; konkret für das Projekt Hochbord bewerben würden sich 30% (sofern Bedarf für eine Wohnung besteht).

### Kommunikation

Die schriftliche Kommunikation wurde mit Noten um 5 bewertet. Zudem: Die Zufriedenheit mit Ausschreibungen und der Website ist gut (Note um 5), 55% der Mitglieder wünschen keine zusätzlichen Kommunikationsmittel, ein E-Mail-Newsletter wird von 35% gewünscht, Blog und Forum nur von 7%, die elektronische Zustellung aller Unterlagen wird von über 95% favorisiert.

Auch die mündliche Kommunikation kommt gut an (Note 4,7). Zusätzlich wünschen sich in der Wogeno wohnende Mitglieder Workshops zu Themen rund um den Hausverein (31%). 21% der Umfrageteilnehmer haben schon einmal an einer GV teilgenommen, sogar 26% an einer Besichtigung von Neu- oder Umbauten. 57% waren noch gar nie an einem Wogeno-Anlass.

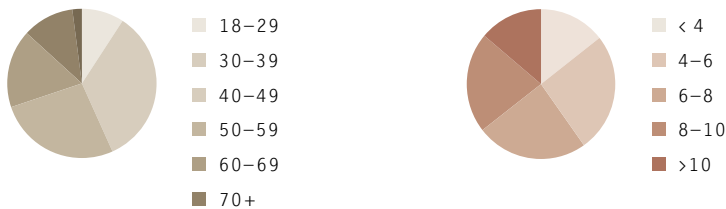
### Diverse Themen

55% finden, dass auf die Interessen von nicht in der Wogeno wohnenden Mitgliedern genügend eingegangen wird. Dies könnte sich verbessern, indem mehr Wohnungen zur Verfügung gestellt würden (88%).

82% würden einen Beitrag leisten, um das Wohnen für weniger gut bemittelte Menschen zu verbilligen: bis Fr. 20/Mt. (24%), Fr. 21 bis 50 (28%), Fr. 51 bis 100 (18%), mehr als Fr. 100 (12%).

Das Interesse an aktiver Mitarbeit in der Wogeno ist gross: 577 Personen könnten sich dies vorstellen, 178 davon sind sogar im Bereich Bau und Architektur tätig. Diese Mitglieder werden bei Bedarf angefragt (sofern Kontaktdaten angegeben). Leider gab es kaum Hinweise auf Objekte, die die Wogeno übernehmen könnte.

### Demografische Daten der Umfrageteilnehmer



ALTER (GESCHLECHT: 56 PROZENT WEIBLICH,  
43 PROZENT MÄNNLICH)

HAUSHALTSEINKOMMEN (1000 FR./MT. NETTO)

Die Resultate der Umfrage werden laufend in die Arbeit der Wogeno einfließen, zum Beispiel in Form eines neuen E-Mail-Newsletters oder als Basis für Entscheidungen.

Weiterführende Infos: [wogeno-zuerich.ch/projekte/mitwirkungsprozess](http://wogeno-zuerich.ch/projekte/mitwirkungsprozess)

### Mitgliederstatistik 2017

2017 stellt einen neuen Rekord im Mitgliederwachstum dar: 574 neue Mitglieder konnten begrüsst werden, gleichzeitig wurden 129 Mitglieder verabschiedet. Die Anzahl der Wohnungen stieg dank dem Bezug in der Manegg erfreulicherweise von 430 auf 488 an.

## BERICHTE DER VORSTANDSKOMMISSIONEN

### Wohnungsvergabekommission

Wenn eine Wohnung, ein Atelier oder ein Gewerberaum in einem Wogeno-Haus frei wird, gibt es einiges zu tun. Die Hausvereine übernehmen gemeinsam mit der Geschäftsstelle alle nötigen Aufgaben (Ausschreibung, Besichtigungen, Vergabesitzung, Wohnungsübergabe...) bis zum Einzug der neuen MieterInnen. Die Wohnungsvergabekommission begleitet die Hausvereine bei der Auswahl der zukünftigen NachbarInnen an der Vergabesitzung.

Im Jahr 2017 konnten 25 Wohnungen und 4 Hobbyräume/Ateliers neu vergeben werden. Davon wurden 16 Wohnungen an Vergabesitzungen in den Häusern vergeben. 4 Wohnungen und 1 Atelier wurden ohne Vergabesitzung neu vermietet, da es jeweils nur 1 Bewerbung gab. Für 5 Wohnungen und 3 Hobbyräume organisierte die Geschäftsstelle die Vergaben, da es in den betreffenden Häusern (Dammstrasse, Manegg) noch keinen Hausverein gab.

Ausserdem konnten 2017 alle 58 Wohnungen und 4 von 6 Gewerberäumen im Neubau Manegg bezogen werden. Fast alle Manegg-Vergaben fanden schon im Frühjahr 2017 statt, knapp die Hälfte der Wohnungen konnte an Mitglieder (darunter viele Neumitglieder) vermietet werden.

Pro Wohnung sind 2017 zwischen 0 und 109 (!) Bewerbungen von Wogeno-Mitgliedern eingegangen. Mit der steigenden Mitgliederzahl gehen besonders bei Wohnungen in den Kreisen 3, 4 und 5 regelmässig über 40 Bewerbungen ein. Gleichzeitig gibt es für Wohnungen in anderen Kreisen oder ausserhalb der Stadt Zürich oft nur wenige Bewerbungen.

Die Auswahl der neuen NachbarInnen ist ein wichtiges Element der Selbstverwaltung. Auf Grundlage der fünf statutarischen Kriterien (Mitgliedschaftsdauer, Belegung, Dringlichkeit, finanzielle Situation, Integrierfähigkeit) bestimmen die Hausvereine ihre zukünftigen Mitglieder. Sie bemühen sich dabei sehr, die Vergabesitzungen so angenehm wie möglich zu gestalten. Trotzdem ist der Auswahlprozess leider oft mit Stress verbunden, vor allem natürlich für die BewerberInnen.

Als neues Vergabekommissionsmitglied darf ich seit Juni 2017 miterleben, wie verantwortungsvoll die Hausvereine mit dieser Aufgabe umgehen. Dafür möchte ich mich im Namen von uns allen bei euch bedanken! Ein weiterer Dank geht an die Geschäftsstelle (besonders an Esther Buck), die jeweils den gesamten Vergabeprozess professionell begleitet. Mein persönlicher Dank geht an Evelyn Mäder und Heini Hummel sowie an meinen Vorgänger Stephan Theurillat, die mich bestens auf meine neue Aufgabe vorbereitet haben. Ich freue mich darauf, an kommenden Vergabesitzungen weitere Wogeno-Häuser kennenzulernen!

Saskia Weiss

### Ständige Baukommission

Die ständige Baukommission (sBK) hat sich 2017 zu sieben Sitzungen getroffen.

Burgstrasse 2 und Wildbachstrasse 3, Zürich: zwei Liegenschaften mit je fünf Wohnungen. In beiden Objekten wurden die Nasszellen und die Zu- und Abwasserleitungen erneuert, an der Wildbachstrasse auch die Küchen ersetzt, und an der Burgstrasse wurde das gesamte Dach erneuert. Ende 2017 konnten die Mieterinnen ihre Wohnungen wieder beziehen. Die Umbaukosten sind bei beiden Objekten im Rahmen der Kostenvoranschläge.

Verantwortlich waren für die Burgstrasse 2 Gabriele Demme und Franziska Plüss von deplus architekten eth/fh; für die Wildbachstrasse 3 das Büro dinca-roidergiovanolli: Jonathan Roider, Reto Giovanoli und Adriana D’Inca. In den jeweiligen Baukommissionen wurden die Hausvereine durch Nicolas Haeberli (Burgstrasse) und Siri Fischer (Wildbachstrasse) vertreten. Von der Geschäftsstelle haben Anita Schlegel und Heinz Baumann die Projekte begleitet.

Hellmutstrasse 5, 7, 9, 15 und Hohlstrasse 82, Zürich – Hellmi Alt: Mitte April 2017, nach Ostern, ging es etappenweise los, beginnend mit dem Haus Hohlstrasse 82. Die Bauarbeiten dauerten bis in den November und wurden termingerecht abgeschlossen. Die Badezimmer und Küchen wurden erneuert, eine zentrale Warmwasseraufbereitung sowie eine Zentralheizung installiert. Die neuen Fenster erhöhen den Wohnkomfort und verbessern Energiebilanz und Schalldämmung.

Verantwortlich für die Ausführung war das Büro aik, Ruth Winistörfer. In der Projekt-Baukommission waren dabei für die Hellmi Alt: Nora Spiri, Christoph Weissmüller, Sönke Gau, Irma Hiršl und Tobias Brenner. Vonseiten Wogeno: Roger Schärer, Fredi Bosshard, Heinz Baumann und Anita Schlegel.

Inselstrasse 2–20, Uster: Die Bauarbeiten zur Erneuerung der Nasszellen wurden Ende 2016 abgeschlossen. Im ersten Quartal 2018 werden die Erneuerung der Liegenschaftsentwässerung, die Umgebungsarbeiten sowie die Sanierung der Klapppläden abgeschlossen sein. Der an der GV bewilligte Baukredit wurde nicht ausgeschöpft.

Herzlicher Dank gilt den beiden VertreterInnen des Hausvereins: Silva Ramseier und Silvio Schütz; sie haben wesentlich zum Gelingen des Projektes beigetragen. Architekt: Stephan Brunner; Projektleiterin: Florence Willi; Bauleitung: Reichle Architekten, Uster; Geschäftsstelle: Anita Schlegel und Heinz Baumann.

Felsenrainstrasse 82, Zürich: Dank der kompetenten Bauleitung von Urs Bühler musste nur eine geringe Zahl von Nacharbeiten begleitet werden. Einige haben sich aber als relativ widerborstig erwiesen. Ein Beispiel sind «selbst-schliessende» Armaturen in Küche und Bad. Der an der GV vom 18. Juni 2013 bewilligte Baukredit wurde mit +4,6 Prozent geringfügig überschritten.

Dammstrasse 43–45, Zürich: Ein bestehendes Büro im fünften Geschoss wurde in eine 2-Zimmer-Wohnung rückgebaut. Eine Infoveranstaltung zu zukünftigen Investitionen und Erneuerungen für die Wohnenden fand im Juli statt.

Klingenstrasse 23, Zürich: Der Ladenumbau wurde abgeschlossen.

Köchlistrasse 5–7, Zürich: Die Ausschreibung für den Architekturwettbewerb ist in Vorbereitung. Die Auswahl eines Projekts für einen Ersatzneubau sollte bis Ende 2018 möglich sein.

Riedenhaldenstrasse 50, Zürich: Die Ausschreibung für einen Architekturwettbewerb (Ersatzneubau) ist auf 2020 geplant.



Umbauten zu behindertengerechten Wohnungen: Um bei künftigen Neubausprojekten allfällige Anpassungen zu behindertengerechten Wohnungen mitzudenken, hat eine Sitzung zwischen der Geschäftsstelle und der Behindertenkonferenz Zürich stattgefunden. Aufgrund der Erfahrungen des Umbaus in der Greencity Manegg wird eine Checkliste mit den bearbeiteten Punkten erstellt.

Allgemein: Die Erfahrungen aus den Objektbaukommissionen haben gezeigt, dass im aktuellen Modell die Haus- und/oder SiedlungsvertreterInnen zu stark belastet werden. Mit der Doppelfunktion als Wohnende und Mitglied der Objektbaukommission sind Konflikte naheliegend. In der Sitzung vom September 2017 hat die sBK eine Neuorganisation der Objektbaukommissionen beschlossen, bei der an Hausversammlungen über die Bauvorhaben informiert wird. Erste positive Erfahrungen wurden bei der Renovation an der Hellmutstrasse gemacht.

Fredi Bosshard

## Energie-Effizienz, E-Research

### Heizungssanierungen in Wogeno-Häusern im Kontext von Dekarbonisierung

Dekarbonisierung bezeichnet die Umstellung der Wirtschaftsweise in Richtung eines niedrigeren Umsatzes von Kohlenstoff. Die Dekarbonisierung ist ein zentrales Mittel des Klimaschutzes und Hauptpfeiler der Energiewende.

In bestehenden Häusern muss ein neues Energiesystem jeweils klar an das Gebäude angepasst werden, im Gegensatz zum Neubau, wo sich oft die Gebäudeplanung nach einem vorbestimmten Energiekonzept auszurichten hat.

Bei MFH-Sanierungen überwiegt heute der Einsatz von modernen Brennwert-Gasheizungen, in MFH-Neubauten werden mehrheitlich Wärmepumpen mit Erdsonden verbaut (Kanton Zürich).

Neue hocheffiziente Gasheizungen haben eine Lebenserwartung von 15 bis 20 Jahren und gelten heute als Brückentechnologie. Die Dekarbonisierung kann dabei einfach an den Gaslieferanten delegiert werden, zum Beispiel über Biogas oder zukünftig über Power-to-Gas-Prozesse. 10 Prozent Biogas sind als

Mindestbezug im Energie-360°-Gasliefervertrag festgelegt. Bis zu 100 Prozent Biogas sind jederzeit möglich, und die Menge kann jährlich neu definiert werden.

Die edelste Art der Dekarbonisierung liegt beim «Wohnen» in der Energieeffizienz der Konzepte, im sorgfältigen Betrieb der Anlagen und beim Verhalten der BewohnerInnen. Also beim «intelligenten» Einsparen von Energie.

«Reduce to the max»

Aufgrund all dieser Erkenntnisse habe ich ein spezielles Sanierungskonzept für das typische Wogeno-Stadthaus entwickelt.

- Punktuelle thermische Schwachstellensanierung in der bestehenden Gebäudestruktur
- Exakte Auslegung von «best in class»-Gas-Heiztechnologie
- Minimieren der Hardware-Komponenten
- Ausreizen von Software-Möglichkeiten
- Direkt modulierender Heizkreis ohne Umwälzpumpe
- Kühles Kamin dank maximaler Wärmerückgewinnung durch LAS-Abgassystem
- Klares Management für Betrieb und Unterhalt
- Sorgfältiges Abstimmen auf Gebäude und BewohnerInnen-Verhalten im ersten Betriebsjahr

Bei mässigen Sanierungskosten sehen wir bei den realisierten «reduce to the max»-Konzepten eindrücklich tiefe Verbräuche bei (Bio-)Gas/(Öko-)Strom und kostengünstigen Unterhalt.

Beim «reduce to the max»-Konzept erlebt die Bewohnerschaft ein neues «Heizgefühl», da der Heizwasserstrom durch die Radiatoren mittels Software dynamisch moduliert wird.

Die Wogeno prüft immer auch neu auftauchende Energielösungen wie zum Beispiel den Energieverbund Altstetten der EWZ, wo die Heizwärme aus gereinigten Abwässern der lokalen Kläranlage kommt.

Georges Nievergelt

## Neubau in der Manegg. Wer wohnt eigentlich in der Manegg?

Im letzten Oktober haben 136 Bewohnerinnen und Bewohner in der Greencity Manegg ihre neue Wogeno-Wohnung bezogen. Zurzeit sind sie daran, sich in der neuen Wohnsituation zu organisieren: Der Hausverein ist in der Gründung, der Garten und Gemeinschaftsräume sind am Entstehen. Mit dabei sind die junge Familie von Felix Burch und Erika Pal sowie Cornelius Gelpke.

Cornelius:

«Ich wohne allein in einer 2½-Zimmer-Wohnung, aber in einem Mehrfamilienhaus ist man ja immer auch in einer Gemeinschaft. Zumindest dann, wenn es – wie dieses Haus – einer Genossenschaft gehört und das Gemeinschaftliche schon in der Architektur und im Genossenschaftsgedanken angelegt ist. Ich nehme an den Versammlungen im Haus teil und verfolge das Wirken der AGs sowie das Werden des Hausvereins. Sonst bin ich aber eher selten in den Gemeinschaftsräumen anzutreffen. Ich würde mich als «sozial interessiert, aber eher passiv» bezeichnen. Das kompensiere ich, indem ich zum Waschen immer Staubsauger und Putzeimer mitnehme. Das war schon im Mehrfamilienhaus am alten Ort eine Notwendigkeit. Wenn ich die Waschküche sauber mache, ist das für mich eine Art Meditation – mit einer garantiert reinigenden Wirkung!

Ich wusste Anfang letzten Jahres noch nicht, dass ich im August ans andere Ende der Stadt ziehen würde. Ich hörte von einer Freundin, dass hier noch Wohnungen zur Vermietung stünden. Ich plane meine Wege nicht detailliert, und ich habe mich immer recht schnell an einem neuen Ort niedergelassen. So auch diesmal.

Es war ein überraschender Übergang vom Wohnen wie Mitte des 20. Jahrhunderts ins Wohnen im 21. Jahrhundert. Einen Umzug kurz vor oder nach der Pensionierung wollte ich vermeiden. Obschon ich an ganz verschiedenen Orten in der Stadt Zürich gewohnt oder gearbeitet habe, waren Wollishofen und das Sihltal bisher ein blinder Fleck auf meiner Züri-Karte. Für Velofahrten eröffnen sich mir nun ganz neue, vergleichsweise kurze Wege in die Stadt, an den See und der Sihl entlang.

Mit Ende fünfzig ist die neue Umgebung, wie ich es habe kommen sehen, ein sehr neuer Ort. Doch dieser Ort gefällt mir.»

Felix, Erika, Rio und Hund Hugo:

«Wir leben in einer 4½-Zimmer-Wohnung im vierten Stock. Mit unserem Sohn Rio (1) und Hund Hugo. Er ist der Grund, weshalb wir heute in der Manegg wohnen: Mit dem jungen Hugo haben wir vor zwei Jahren viel Zeit auf der Allmend verbracht, und dabei ist uns das Projekt Greencity aufgefallen. Dass es das erste Stadtquartier der Schweiz sein sollte, das die Bedingungen der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllt, sowie die Selbstverwaltung im Wogeno-Haus haben uns überzeugt.

Im letzten Februar ist Rio zur Welt gekommen, am 1. August konnten wir unsere neue Wohnung beziehen. Am Anfang waren wir trotzdem unsicher, ob das der richtige Ort ist. Es war alles noch grau und unwirtlich – eingeklemmt zwischen Strasse und Bahnlinie. Heute müssen wir sagen: Die Manegg ist noch besser, als wir gehofft hatten. Die Umgebung ist zwar immer noch etwas grau und unwirtlich – die Begrünung lässt auf sich warten. Aber von der Lage und dem Angebot sind wir begeistert. Wir sind nah am Wald, am Fluss, am See. Wir haben nicht weit in die Rote Fabrik oder zur Arbeit in die City.

Felix engagiert sich in der AG Hausverein. Wir haben quasi bei null angefangen und mussten uns alles erarbeiten. Wir sind froh, dass wir erfahrene «Wogenauten» unter uns haben und auf die Unterstützung der Wogeno zählen können. Unter anderem deshalb geht es jetzt vorwärts: mit den Hochbeeten, den Hobbyräumen, den Gästezimmern, wo sich unter anderen ein Verwandter mit seiner Familie über Ostern einquartieren konnte.

Unser Rio ist eines von zurzeit elf Kindern unter vier Jahren im Wogeno-Haus. Daran sieht man, wie viele Kinder hier leben. Wir haben Kontakt zu den Familien im Haus, aber auch häuserübergreifend. Rio spielt gern auf der «Strasse in der Luft» mit anderen Kindern. Bald kann er die vielen Spielplätze in der Umgebung nutzen und vielleicht auch allein auf die «Strasse in der Luft» gehen. Darauf freuen wir uns, und er sicher auch. Er wird viele Gspändli haben – wie wir. Der Mix des Wogeno-Hauses, des ganzen Quartiers überzeugt schon jetzt – und es sind noch nicht mal alle Häuser gebaut.»

Sabina Sturzenegger

## Projektbaukommission Hochbord Dübendorf

An der Generalversammlung vom 13. Juni 2017 wurde den Mitgliedern der Antrag für den Kredit des Landkaufes sowie den Projektierungskredit für das Bauvorhaben im Hochbord Dübendorf vorgelegt. Dieser Antrag über die Gesamtsumme von 8,35 Millionen Franken wurde von der GV ohne Gegenstimmen angenommen. Kurz darauf unterschrieb die Wogeno den Kaufvertrag für das Land auf dem Notariat Dübendorf. Ein Grund zum Feiern: In einem mexikanischen Restaurant in der Nähe des Notariats stiessen wir mit der Familie Kohler auf den Kaufvertrag wie auch auf das gemeinsame Projekt an.

Vom 23. bis 26. Juni wurde im Gemeinschaftsraum der Zwicky-Süd-Siedlung vom Kraftwerk 1 das Siegerprojekt ausgestellt. Die Mitglieder der Wogeno, die Nachbarschaft und der Gemeinderat wurden zur Ausstellung eingeladen. Viele der Eingeladenen haben die Gelegenheit genutzt und sich die Wettbewerbsbeiträge angeschaut.

Seitdem wurde das gesamte Planungsteam zusammengestellt, und es fanden sieben monatliche Baukommissionssitzungen statt. Dabei wurde das Projekt nochmals bezüglich seiner Effizienz überarbeitet, ohne dabei die hohen Ansprüche an die traditionellen und neuen Wohnformen, an die Räume für soziale Interaktionen sowie an die Ökologie zu vernachlässigen.

Nun freuen wir uns darauf, im Sommer 2018 das Vorprojekt abzuschliessen und euch dann den Stand der Dinge vorstellen zu dürfen.

Anita Schlegel, Roger Schärer (für die Projektbaukommission mit  
Adrian Rehmann und Tom Hegi)

## Personalkommission

Die Inbetriebnahme der Manegg – des mit Abstand grössten Wogeno-Hauses in Leimbach – hat den Vorstand und die Geschäftsstelle stark gefordert. Viele Mängel mussten beseitigt werden, als das Haus bereits bewohnt war. Die Gründung und Etablierung des Hausvereins war aufgrund der 58 beteiligten Wohnungen und deshalb vieler Personen eine Herausforderung.

Um den Prozess der Inbetriebnahme und Pflege der Liegenschaftsbewirtschaftung noch mehr unterstützen und begleiten zu können, wird auf Sommer 2018 eine zusätzliche Fachkraft mit Bewirtschaftungs- und Fachwissen die Geschäftsstelle verstärken.

Die Personalkommission hat die Geschäftsleitung bei diesem Prozess begleitet und unterstützt. Im ersten Quartal 2018 fanden erste Gespräche statt. Damit der oder dem neuen Mitarbeitenden auch klare Aufgaben und Kompetenzen übertragen werden können, wurden die Stellen- beziehungsweise Funktionsbeschreibungen der Geschäftsstelle überprüft und sinnvoll aufgeteilt; so können auch klare Zuständigkeiten und Ansprechpersonen bestimmt werden.

Roger Schärer und Adrian Rehmann

## Finanzkommission

Kommentar zur Jahresrechnung

2017 betrug das Bilanzwachstum 7% beziehungsweise knapp Fr. 11 Mio. Das Jahr war geprägt durch den Abschluss mehrerer Bauprojekte im Gesamtumfang von Fr. 24 Mio., wovon 22,6 Mio. auf die Manegg entfallen.

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem gegenüber dem Vorjahr leicht erhöhten Verlust von Fr. 189 369.15 ab. Die Ursachen liegen bei höheren Unterhaltskosten der Liegenschaften, höheren Abschreibungen sowie in der bereits im letzten Jahresbericht beschriebenen Umstellung der Verbuchung des Solidaritätsfonds im übrigen Aufwand der Erfolgsrechnung.

## Bilanz

Durch den Abschluss der Siedlung Manegg und weiterer Projekte ergaben sich grössere Verschiebungen von den «Projekten in Ausführung» zu den «Liegenschaften mit eigenem Land». Andererseits haben auch die Hypotheken und Darlehen um Fr. 13 Mio. zugenommen. Die Depositenkasse konnte wiederum knapp Fr. 1 Mio. zulegen. Das Anteilscheinkapital verzeichnet eine überdurchschnittliche Zunahme von Fr. 2,8 Mio., was einerseits auf den Bezug der Manegg sowie auf das nach wie vor grosse Interesse für eine Mitgliedschaft bei der Wogeno zurückzuführen ist. Die Eigenkapitalquote hat sich um knapp 1% auf 11% verbessert.

## Erfolgsrechnung

Die Mietzinserträge haben sich um Fr. 565 000.– erhöht, insbesondere aufgrund der Vermietung der Manegg seit August 2017. Andererseits führten höhere Unterhaltskosten zu einer Zunahme des liegenschaftsbezogenen Aufwandes von Fr. 400 000.–. Die Abschreibungen haben sich um Fr. 217 000.– erhöht. Zusammen mit der erwähnten Umstellung der Verbuchung des Solidaritätsfonds muss wiederum ein Verlust in der Höhe von Fr. 189 369.15 ausgewiesen werden. Erfreulich ist die Zunahme des betrieblichen Cash-Flows um circa Fr. 250 000.– auf etwas über Fr. 2,4 Mio.

Thomas Bieri

## Geschäftsprüfungskommission

Es gab im Berichtsjahr keine Konflikte zwischen Vorstand und Hausgemeinschaften oder Genossenschaftsmitgliedern, bei denen die GPK als Schlichtungsstelle angerufen wurde. Wir haben uns auf die Lektüre der Vorstandsprotokolle beschränkt und pflegten den Meinungsaustausch mit Vorstand und Geschäftsstelle an der GV und insbesondere auch durch die Teilnahme von zwei GPK-Mitgliedern beim laufenden Wogeno-Mitwirkungsprozess.

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

Marianna Glauser, Franz Horváth, Christoph Rüegg

























































WOGENO ZÜRICH 2017:  
GREMIEN UND PERSONEN

Vorstand

Priska Ammann (bis Juni)  
Thomas Bieri  
Fredi Bosshard  
Bertram Ernst  
Heinrich Hummel (Delegierter der  
Stadt Zürich)  
Evelyne Mäder  
Nataša Radulović (ab Juni)  
Adrian Rehmann (Präsident)  
Roger Schärer (Vizepräsident, ab Juni)  
Sabina Sturzenegger (ab Juni)  
Stephan Theurillat (Vizepräsident,  
bis Juni)  
Saskia Weiss (ab Juni)  
Tom Weiss  
Corinne Widmer (ab Juni)

Geschäftsprüfungskommission

Marianna Glauser  
Franz Horváth  
Christoph Rüegg

Geschäftsstelle

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

Externe Kontrollstelle

Argo Consilium, Beat Wiederkehr

Externer Treuhänder

Alois Degonda,  
degonda treuhand GmbH, Rüti

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  
Roger Schärer (ab Juni)  
Anita Schlegel  
Stephan Theurillat (bis Juni)

Ständige Baukommission (sBK)

Heinz Baumann  
Fredi Bosshard  
Bertram Ernst  
Anita Schlegel  
Tom Weiss  
Florence Willi

Wohnungsvergabekommission

Priska Ammann (bis Juni)  
Heinrich Hummel  
Evelyne Mäder  
Stephan Theurillat (bis Juni)  
Saskia Weiss (ab Juni)

## BILANZ

AKTIVEN	31.12.2017 CHF	31.12.2016 CHF
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Flüssige Mittel	4 847 951.18	3 129 782.72
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	30 512.30	68 856.88
abzüglich Wertberichtigung	- 1 500.00	- 3 400.00
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	2 799.30	1 346.08
Aktive Rechnungsabgrenzungen	113 686.91	65 113.17
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>4 993 449.69</b>	<b>3 261 698.85</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Finanzanlagen		
Darlehen an Dritte	20 000.00	20 000.00
Darlehen an Genossenschafter	89 250.00	123 228.00
Wertschriften	89 250.00	86 650.00
Depositenkonto ABZ	313 564.85	311 288.55
Reservationszahlung Bauland	1 200 000.00	0.00
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen		
Verwaltungsinfrastruktur	39 501.00	60 201.00
Fotovoltaikanlagen	85 200.00	101 100.00
Immobilien Sachanlagen		
Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	408 035.25	24 002 945.15
Liegenschaften mit eigenem Land	129 072 181.50	97 520 181.50
Liegenschaft mit Baurecht an Dritte	720 944.60	720 944.60
Liegenschaften im Baurecht	46 862 527.47	45 250 527.47
kumulierte Abschreibungen Liegenschaften mit eigenem Land	- 16 250 726.10	-14 835 726.10
Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	- 6 878 827.47	-6 622 727.47
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>155 770 901.10</b>	<b>146 738 612.70</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>160 764 350.79</b>	<b>150 000 311.55</b>



PASSIVEN	31.12.2017 CHF	31.12.2016 CHF
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	51 190.70	49 228.87
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Banken	0.00	0.00
Depositenkasse (gekündigte Einlagen)	30 000.00	547 100.00
Hypotheken (Rückzahlungen, Amortisationsraten)	2 121 110.00	5 199 040.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten aus Investitionen in Sachanlagen	2 844 424.65	5 873 670.90
andere kurzfristige Verbindlichkeiten	60 749.50	85 237.79
Passive Rechnungsabgrenzungen	335 715.99	256 431.09
<b>TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>5 443 190.84</b>	<b>12 010 708.65</b>
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse	12 560 663.41	11 696 266.01
Hypotheken	103 840 960.00	94 844 570.00
Darlehen ohne Grundpfandsicherheiten	6 000 000.00	2 000 000.00
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	13 025 370.00	12 376 300.00
Solidaritätsfonds	2 112 355.90	1 904 491.10
<b>TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>137 539 349.31</b>	<b>122 821 627.11</b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL</b>	<b>142 982 540.15</b>	<b>134 832 335.76</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Anteilscheinkapital NichtbewohnerInnen	9 243 000.00	8 238 000.00
Anteilscheinkapital BewohnerInnen	11 078 002.00	9 279 798.00
Gesetzliche Gewinnreserve	127 000.00	127 000.00
Kumulierte Verluste am 1. Januar	- 2 476 822.21	-2 322 410.33
Jahresverlust	-189 369.15	-154 411.88
Kumulierte Verluste am 31. Dezember	- 2 666 191.36	-2 476 822.21
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>	<b>17 781 810.64</b>	<b>15 167 975.79</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>160 764 350.79</b>	<b>150 000 311.55</b>

## ERFOLGSRECHNUNG

	2017 CHF	2016 CHF
<b>BETRIEBSERTRAG</b>		
Mietzinserträge	6 981 651.87	6 417 351.00
Debitorenverluste / Veränderung Delkredere	1 900.00	0.00
Solidaritätsbeiträge Mietende	134 632.00	128 139.00
Ertrag Fotovoltaik	14 105.95	13 838.16
Übriger Ertrag	155 930.48	117 469.15
<b>TOTAL BETRIEBSERTRAG</b>	<b>7 288 220.30</b>	<b>6 676 797.31</b>
<b>LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND</b>		
Unterhaltskosten Liegenschaften	- 2 312 280.37	-1 751 843.55
abzüglich Entnahmen aus Erneuerungsfonds	687 300.00	579 100.00
Einlagen in Rückstellung Erneuerungsfonds	- 1 336 370.00	-1 380 900.00
Übriger Liegenschaftenaufwand	- 112 276.32	-119 518.64
Baurechtszinsen	- 308 607.20	-308 607.20
<b>TOTAL LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND</b>	<b>- 3 382 233.89</b>	<b>-2 981 769.39</b>
<b>VERWALTUNGSaufwand</b>		
Personalaufwand	- 422 857.10	-372 597.90
Raumkosten	- 22 907.85	-25 202.60
Unterhalt Verwaltungsinfrastruktur	- 20 890.45	-13 614.05
Beratung/Revision/Rechtskosten	- 44 140.90	-47 222.60
Externe Liegenschaftenverwaltungen	- 41 430.30	-41 360.75
Vorstandsentschädigungen	- 68 515.20	-73 088.60
abzüglich aktivierte Baukommissionsentschädigungen	10 250.00	20 350.00
Übrige Verwaltungskosten	- 67 859.33	-56 794.45
<b>TOTAL VERWALTUNGSaufwand</b>	<b>- 678 351.13</b>	<b>-609 530.95</b>
<b>ÜBRIGER AUFWAND</b>		
Baufachliche Beratung	- 76 645.60	-72 180.11
Projektabklärungen/Vorprojekte	- 8 628.85	-1 263.30
Öffentlichkeitsarbeit	- 57 930.63	-37 686.30
Leistungen Solidaritätsfonds	- 14 172.20	-44 360.40
Einlage in Solidaritätsfonds	- 207 864.80	-160 908.60
<b>TOTAL ÜBRIGER AUFWAND</b>	<b>- 365 242.08</b>	<b>-316 398.71</b>

	2017 CHF	2016 CHF
ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN		
Abschreibung Verwaltungsinfrastruktur	- 20 700.00	-23 100.00
Abschreibung Fotovoltaikanlagen	- 15 900.00	-15 900.00
Abschreibung Liegenschaften mit eigenem Land	- 1 415 000.00	-1 195 739.55
Einlagen in Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	- 256 100.00	-256 179.07
<b>TOTAL ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN</b>	<b>- 1 707 700.00</b>	<b>-1 490 918.62</b>
<b>TOTAL BETRIEBSAUFWAND</b>	<b>- 6 133 527.10</b>	<b>-5 398 617.67</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN</b>	<b>1 154 693.20</b>	<b>1 278 179.64</b>
Finanzaufwand	- 1 317 741.80	-1 415 668.87
Finanzertrag	11 357.90	10 348.30
<b>JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN UND A.O. AUFWAND/ERTRAG</b>	<b>-151 690.70</b>	<b>-127 140.93</b>
Ausserordentlicher Ertrag	0.00	3 300.00
Periodenfremder Aufwand	0.00	-2 904.10
Periodenfremder Ertrag	1 419.05	4 785.15
Steuern	- 39 097.50	-32 452.00
<b>JAHRESVERLUST</b>	<b>-189 369.15</b>	<b>-154 411.88</b>

### ÜBERSICHT KUMULIERTE VERLUSTE

Kumulierte Verluste am 1. Januar	- 2 476 822.21	-2 322 410.33
Jahresverlust	-189 369.15	-154 411.88
<b>KUMULIERTE VERLUSTE AM 31. DEZEMBER</b>	<b>- 2 666 191.36</b>	<b>-2 476 822.21</b>
Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	2 666 191.36	2 476 822.21
	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
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 Branchenusanzen werden die immobilien Sachanlagen als gleichartig betrachtet, in folgenden Gruppen bewertet und separat ausgewiesen:

- Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung
  - Liegenschaften mit eigenem Land (Anschaffungskosten abzüglich kumulierte Abschreibungen)
  - Liegenschaften im Baurecht (Anschaffungskosten abzüglich kumulierte Einlagen in den Heimfallfonds)
- Aus den gleichen Überlegungen werden die Erneuerungsfonds der einzelnen Grundstücke in einer Position bewertet und ausgewiesen.

#### SACHANLAGEN

Es werden folgende Abschreibungssätze angewendet:

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

#### ERNEUERUNGSFONDS

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

## SOLIDARITÄTSFONDS

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

	2017 CHF	2016 CHF
Fondsbestand am 1. Januar	1 904 491.10	1 743 582.50
Äufnung aus Solidaritätsbeiträgen	134 632.00	128 139.00
Äufnung aus Verzinsung von 1,0% des durchschnittlichen Anteilscheinkapitals der Nichtbewohnerinnen und -bewohner	87 405.00	77 130.00
Solidaritätsleistungen	-14 172.20	-44 360.40
Einlage in Solidaritätsfonds	207 864.80	160 908.60
Fondsbestand am 31. Dezember	2 112 355.90	1 904 491.10

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	31.12.17	31.12.16
Einlagen von Genossenschaftsmitgliedern		
gekündigte Einlagen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	30 000.00	547 100.00
übrige Einlagen (langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	12 560 663.41	11 696 266.01
RÜCKSTELLUNG ERNEUERUNGSFONDS		
Stand am 1. Januar	12 376 300.00	11 574 500.00
Entnahmen im Geschäftsjahr	-687 300.00	-579 100.00
Einlagen im Geschäftsjahr	1 336 370.00	1 380 900.00
Stand am 31. Dezember	13 025 370.00	12 376 300.00

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

	2017	2016
Abgrenzungskorrekturen aus früheren Jahren (VJ)	0.00	-2 904.10
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	0.00	-2 904.10

## Anhänge

	2017 CHF	2016 CHF
Abgrenzungskorrekturen aus früheren Jahren	1 419.05	2 488.35
Überschussbeteiligung 2011 bis 2015 Taggeldversicherung Personal VJ	0.00	2 296.80
Spende von austretendem Mitglied VJ	0.00	3 000.00
Entschädigung für Gründung Genossenschaft «Mehr als Wohnen» VJ	0.00	300.00
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	1 419.05	8 085.15
 5. RESTBETRAG DER VERBINDLICHKEITEN AUS KAUFVERTRAGS- ÄHNLICHEN LEASING-GESCHÄFTEN UND ANDEREN LEASING- VERPFLICHTUNGEN ÜBER ZWÖLF MONATE	 31.12.17	 31.12.16
Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		
von unter zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	308 607.00	308 607.00
von mehr als zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	12 727 525.00	13 036 133.00
 6. GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICH- KEITEN VERWENDETEN AKTIVEN SOWIE DER AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT	 31.12.17	 31.12.16
Verpfändete Grundpfandrechte für Hypotheken	117 608 000.00	121 520 000.00
Grundpfandverschreibungen für Baurechtszinsen	1 289 000.00	1 289 000.00
Freie Grundpfandrechte (im Eigenbesitz)	19 588 480.00	15 676 480.00
 7. FÄLLIGKEIT LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN	 31.12.17	 31.12.16
Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	14 732 503.00	13 804 706.00
Fällig nach 5 Jahren	107 669 120.00	94 736 130.00
 8. HONORAR DER REVISIONSSTELLE	 2017	 2016
Honorar für Revisionsdienstleistungen	19 094.40	13 618.80
Honorar für andere Dienstleistungen	0.00	0.00

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

2017  
CHF2016  
CHF

## 9. MITTELFUSSRECHNUNG (FONDS FLÜSSIGE MITTEL)

1 Cash-Flow aus Betriebstätigkeit	2 418 441.71	2 168 500.59
Jahresverlust	- 189 369.15	-154 411.88
Abschreibungen, Einlagen in Heimfallfonds	1 707 700.00	1 490 918.62
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	36 444.58	-35 192.74
Veränderung andere Forderungen gegenüber Dritten	- 1 453.22	198.74
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	- 48 573.74	-6 056.17
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 961.83	-111 073.98
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	- 24 488.29	30 833.44
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	79 284.90	-9 424.04
Veränderung Rückstellung Erneuerungsfonds	649 070.00	801 800.00
Veränderung Solidaritätsfonds	207 864.80	160 908.60
2 Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	- 13 769 234.65	-11 350 895.87
Veränderung Finanzanlagen	- 1 170 898.30	40 190.25
Investitionen mobile Sachanlagen	0.00	0.00
Investitionen immobile Sachanlagen	- 12 598 336.35	-11 391 086.12
3 Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	13 068 961.40	8 931 638.45
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	- 3 595 030.00	3 007 891.55
Veränderung langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Veränderung Hypothekendarlehen	8 996 390.00	2 233 960.00
Veränderung Darlehen ohne Grundpfandsicherheiten	4 000 000.00	2 000 000.00
Veränderung Depositenkasse	864 397.40	633 818.90
Veränderung Anteilscheinkapital	2 803 204.00	1 055 968.00
TOTAL GELDZU-/ (AB-)FLUSS IN DER PERIODE	1 718 168.46	-250 756.83
Nachweis Veränderung Fonds (flüssige Mittel)		
Flüssige Mittel am 1. Januar	3 129 782.72	3 380 539.55
Flüssige Mittel am 31. Dezember	4 847 951.18	3 129 782.72
ZU-/ (AB-)NAHME DER FLÜSSIGEN MITTEL	1 718 168.46	-250 756.83

# VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN PER 31.12.2017

LIEGENSCHAFT	ANLAGEWERT FIBU 31.12.2017	VERSICHERUNGSWERT GV-INDEX 1025 31.12.2017	NETTOBUCH- WERT 31.12.2017
Ackersteinstrasse 79 Zürich-Höngg	1 755 567	1 111 600	1 486 700
Ackersteinstrasse 167/169/171 Zürich-Höngg(*)	5 768 006	2 827 000	5 512 400
Ämtlerstrasse 39 Zürich-Wiedikon	1 052 699	1 970 000	765 300
Bockler-Neubau Zürich-Schwamendingen (**)	12 268 890	10 870 800	12 268 800
Bockler Winterthurerstrasse 458 Zürich-Schwamendingen (**)	778 035	767 600	777 900
Büchnerstrasse 9 Zürich-Oberstrass	1 478 703	2 546 600	1 101 900
Burgstrasse 2 Zürich-Wipkingen	1 678 949	1 350 000	1 520 100
Dammstrasse 43–45 Zürich-Wipkingen (*)	7 273 206	4 790 000	6 543 800
Denzlerstrasse 36 Zürich-Aussersihl	1 397 941	1 910 000	1 076 200
Dorfstrasse 20 Urdorf	1 011 213	1 772 000	733 400
Elisabethenstrasse 14a Zürich-Aussersihl	1 077 118	1 516 000	802 300
Falkenstrasse 19 Winterthur-Stadt	1 382 428	1 370 000	1 068 200
Felsenrainstrasse 78 Zürich-Seebach	1 148 441	1 380 000	881 800
Felsenrainstrasse 82 Zürich-Seebach (**)	5 672 100	4 790 000	5 672 000
Frohbürgstrasse 324 Zürich-Schwamendingen	3 962 056	2 884 200	3 445 100
Gründenstrasse 55 Flurlingen	427 833	920 000	303 000
Grüngasse 10 Zürich-Aussersihl	6 333 342	4 040 000	5 563 200
Grünenstrasse 16 Winterthur-Mattenbach	2 405 049	1 850 000	2 261 100
Heinrichstrasse 133 Zürich-Aussersihl	1 521 099	2 310 000	1 165 300
Hellmutstrasse alt Zürich-Aussersihl (*/**)	3 730 000	8 260 000	1 724 400
Hellmutstrasse neu Zürich-Aussersihl (**)	15 318 753	16 940 000	12 343 500
Hönggerstrasse 18 Zürich-Wipkingen	1 306 165	1 840 000	956 600
Hubenstrasse 67+69 Zürich-Schwamendingen (**)	1 009 360	1 860 000	889 600
Idastrasse 48 Zürich-Wiedikon	2 026 264	3 225 000	1 494 600
Inselstrasse 2–20 Uster	4 522 134	6 420 000	3 408 700
Klingenstrasse 23 Zürich-Aussersihl	2 503 878	2 995 000	1 841 900
Köchlistrasse 3 Zürich-Aussersihl	1 020 973	2 080 000	766 100
Köchlistrasse 5/7 Zürich-Aussersihl (*)	3 202 590	1 510 000	3 060 600
Limmattalstrasse 216 MFH Zürich-Höngg (**)	4 052 265	3 757 000	3 810 800
Limmattalstrasse 218 BH Zürich-Höngg (**)	1 217 939	1 415 000	929 100
Limmattalstrasse 285 Zürich-Höngg	1 064 023	990 000	854 600
Madetswilerstrasse 1–3 Russikon	1 182 130	2 324 700	859 300
Magnusstrasse 28 Zürich-Aussersihl	5 233 700	4 863 100	4 370 800
Manegg Greencity Zürich-Leimbach (*)	34 137 013	27 000 000	33 923 600
Martastrasse 120 Zürich-Wiedikon	1 861 906	1 531 800	1 450 700



## VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN PER 31.12.2017

LIEGENSCHAFT	ANLAGEWERT FIBU 31.12.2017	VERSICHERUNGSWERT GV-INDEX 1025 31.12.2017	NETTOBUCH- WERT 31.12.2017
Ottostrasse 11 Zürich-Industrie (***)	720 945	0	720 900
Pflanzschulstrasse 79 Zürich-Aussersihl	2 511 251	3 200 000	1 950 200
Riedenhaldenstrasse 50 Zürich-Affoltern (*)	1 800 000	1 494 000	1 669 000
Stationsstrasse 32 Zürich-Wiedikon	3 121 972	5 835 000	2 336 900
Tramstrasse 11 Üetikon am See (*)	919 649	1 020 000	653 700
Üetlibergstrasse 84 Zürich-Wiedikon	1 973 380	1 917 900	1 447 800
Waidstrasse 25 Zürich-Wipkingen	2 467 819	2 153 000	1 784 800
Weinbergstrasse 105 Zürich-Unterstrass	2 559 445	2 194 800	2 167 500
Wildbachstrasse 3 Zürich-Riesbach	3 133 321	2 940 000	2 577 600
Winterthurerstrasse 476/478 Zürich-Schwamendingen	9 152 574	5 827 000	8 279 000
Winzerhalde 5 Zürich-Höngg (**)	717 069	1 380 000	403 600
Winzerhalde 9 Zürich-Höngg (**)	1 136 333	1 798 000	633 400
Winzerhalde 10 Zürich-Höngg (**)	961 784	1 494 000	530 600
Wuhrstrasse 11 Zürich-Wiedikon	1 686 942	2 430 000	1 230 100
Zwinglistrasse 40 Zürich-Aussersihl	2 011 404	4 225 000	1 507 600
TOTAL	<u>176 655 654</u>	<u>175 896 100</u>	<u>153 526 100</u>

(\*) kein Hausmietvertrag

(\*\*) Baurecht

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

## WOHNUNGSINVENTAR PER 31.12.2017

	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
Grützenstrasse 16, 8400 Winterthur	2013	4				4			1
Heinrichstrasse 133, 8005 Zürich	1991	5				5			
Hellmi Altbau	1986/90	28							
Hellmutstrasse 5, 8004 Zürich					4				
Hellmutstrasse 7, 8004 Zürich					4				
Hellmutstrasse 9, 8004 Zürich					8				
Hellmutstrasse 15, 8004 Zürich					8				
Hohlstrasse 82, 8004 Zürich						4			

## WOHNUNGSINVENTAR PER 31.12.2017

	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
Köchlistrasse 3, 8004 Zürich	1981	5			1	4			
Köchlistrasse 5/7, 8004 Zürich	2015	6							
Köchlistrasse 5, 8004 Zürich					3				
Köchlistrasse 7, 8004 Zürich					3				
Limmattalstrasse 216/218, 8049 Zürich		16							
Limmattalstrasse 216, 8049 Zürich	1993/96			6	4	3	1		
Limmattalstrasse 218, 8049 Zürich	1993					1	1		
Limmattalstrasse 285, 8049 Zürich	2002	3				3			
Madetswilerstrasse 1/3, 8332 Russikon	1984	7	1	1		4		1	
Magnusstrasse 28, 8004 Zürich	2004	11	1	1	2	7			1

## WOHNUNGSINVENTAR PER 31.12.2017

	KAUF/BEZUG	TOTAL WOHNUNGEN	1-1½ ZIMMER	2-2½ ZIMMER	3-3½ ZIMMER	4-4½ ZIMMER	5-5½ ZIMMER	6 UND MEHR ZIMMER	GEWERBE
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
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		<u>488</u>	<u>23</u>	<u>113</u>	<u>169</u>	<u>127</u>	<u>44</u>	<u>12</u>	<u>47</u>
in Prozenten			4,7	23,2	34,6	26,0	9,0	2,5	
TOTAL GEWERBERÄUME (3566 m²)		<u>47</u>							
TOTAL GEMEINSCHAFTSRÄUME (385 m²)		<u>6</u>							
TOTAL LIEGENSCHAFTEN		<u>70</u>							
TOTAL HAUSVEREINE		<u>40</u>							

# ARGO CONSILIUM

Argo Consilium AG

CH-8712 Stäfa  
Kronenstrasse 9  
Tel. +41 (0)44 928 19 49  
Fax +41 (0)44 928 19 50

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

[www.argoconsilium.ch](http://www.argoconsilium.ch)

An die Generalversammlung der  
Genossenschaft WOGENO Zürich,  
in Zürich

Zürich, 17. April 2018

## 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 2017 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 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

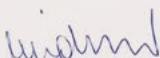
**Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlichen Vorschriften**

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

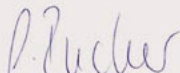
In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Argo Consilium AG



Beat Wiederkehr  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
zugelassener Revisionsexperte  
(Mandatsleiterin)



ppa. Jasmine Bucher  
dipl. Treuhändexpertin  
zugelassene Revisorin

Beilage:

Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang und Geldflussrechnung)

## IMPRESSUM

Redaktion: Wogeno Zürich

Grafik: Anna Albisetti & Emanuel Tschumi

Fotografie: Francisco Paco Carrascosa

Druck: Druckerei Odermatt, Dallenwil

Auflage: 4300 Exemplare

Wogeno Zürich, Grüngasse 10, 8004 Zürich

P.P. CH-8004 Zürich, Wogeno Zürich Post CH AG

---