

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

W O G E N O



JAHRESBERICHT 2021

	Inhalt
EDITORIAL	4
LAGEBERICHT	8
BERICHT DES VORSTANDS UND DER GESCHÄFTSSTELLE	11
BERICHTE DER VORSTANDSKOMMISSIONEN	16
Wohnungsvergabekommission	16
Ständige Baukommission	17
Projektbaukommission Westhof, Dübendorf	19
Personalkommission	20
Finanzkommission	20
Geschäftsprüfungskommission	21
40 JAHRE WOGENO: HAPPY BIRTHDAY!	25
ANHÄNGE	38
Gremien und Personen	38
Bilanz	40
Erfolgsrechnung	42
Anhang zur Jahresrechnung gemäss Art. 959c OR	44
Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.2021	48
Wohnungsinventar per 31.12.2021	50
Revisionsbericht	53

## Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

### Die Wogeno zeigt sich solidarisch

Wenn ich jetzt, Anfang April 2022, das Editorial verfasse und mich zum Thema Solidarität äussern will, komme ich nicht darum herum, euch aus aktuellem Anlass zuerst zu berichten, wie sich die Wogeno gegenüber den Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine solidarisch zeigen kann.

Am 23. März 2022 erhielt die Wogeno von der Stadt Zürich ein Schreiben, in dem sie aufgefordert wurde, freien Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Verschiedene Genossenschaften haben das bereits getan. Bei der Wogeno wurde seit Kriegsbeginn eine Wohnung von Hausverein und Wohnungsvergabekommission vergeben. Auf Rückfrage der Geschäftsstelle sah sich der Hausverein jedoch nicht in der Lage, die Wohnung einer geflüchteten Familie beziehungsweise einer Gruppe geflüchteter Menschen zur Verfügung zu stellen. Interne Gründe würden das verunmöglichen.

Einige Mieter\*innen haben aber bereits unkompliziert gehandelt und Geflüchtete bei sich zu Hause aufgenommen. Zudem wurde ein Gästezimmer in der Manegg einer Geflüchteten zur Verfügung gestellt. Da diese Situation wohl länger andauern wird, soll die rechtliche Seite solcher Solidaritätshandlungen geklärt und die Lage von Geflüchteten im Mietverhältnis gesichert werden.

Wir rufen die Hausvereine, die bekanntlich über die Entscheidungskompetenzen verfügen, auf, zu prüfen, ob sie frei werdende Wohnungen an Geflüchtete zur Verfügung stellen können. Der Vorstand wird darüber entscheiden, in welcher Form über den Solidaritätsfonds Unterstützungsbeiträge an Mietende bezahlt werden könnten, die Geflüchtete aufnehmen. Allenfalls sind auch direkte monatliche Beiträge zur Vergünstigung der Miete möglich, um finanzielle Engpässe überbrücken zu können. Auch soll die Möglichkeit einer Spende geprüft werden.

Auch wenn sich jetzt die grosse Solidaritätswelle auf aus dem Ukrainekrieg Geflüchtete fokussiert, sollen diese Regeln auch für Flüchtlinge aus anderen Gegenden der Welt gelten. Wir werden euch über die Website der Wogeno laufend über diesbezügliche Massnahmen und Möglichkeiten informieren. Selbstverständlich steht die Geschäftsstelle auch bei Fragen sehr gern zur Verfügung.

Wie bereits im letzten Jahr hat die Wogeno auch 2021 aus dem Solidaritätsfonds Mietzinserlasse an Gewerbmietende bezahlt, die von den Corona-Massnahmen stark betroffen waren, diesmal in der Höhe von 44 846 Franken. Dieser Akt von gelebter Solidarität mit den Betroffenen ist dank den Solidaritätsbeiträgen der Mieter\*innen und der Genossenschaft möglich. An Private erfolgten Beiträge in der Höhe von 7780 Franken.

### Bauen und Kaufen von Häusern

Bereits die Gründer\*innen der Wogeno Zürich haben als Zweck in den Statuten formuliert, «den Mitgliedern durch Bau, Finanzierung und Kauf preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu verschaffen». Auch das Ziel, Immobilien dauernd der Spekulation zu entziehen, wurde festgehalten. Wie sieht die aktuelle Lage aus? In den letzten beiden Jahren konnte die Wogeno jeweils eine Liegenschaft kaufen (2020 Irchelstrasse 10 und 2021 Gartenhofstrasse 7). Auch wird im Westhof emsig gebaut, und der Bezug der 41 Wohnungen ist auf Ende 2022, Anfang 2023 geplant. Diese positiven Informationen sollen nicht darüber hinwegtäuschen, dass es aktuell fast unmöglich ist, Häuser oder Land in der Stadt Zürich auf dem freien Markt zu erwerben. Wir haben letztes Jahr rund zehn Objekte geprüft und unsere Offerten eingereicht. Im Bieterverfahren, das über mehrere Runden geht und dann dem Meistbietenden den Zuschlag verschafft, ist es für eine gemeinnützige Genossenschaft praktisch unmöglich, erfolgreich mitzubieten. Wenn wir über die maximalen Mieten, die aufgrund unseres Mietzinsmodells vertretbar sind, den maximalen Kaufpreis festlegen, sind wir meist zu tief mit unserem Angebot und werden in der Regel nicht für die zweite Runde eingeladen. Würden wir mitbieten und «jeden Preis» bezahlen, würden daraus zum einen Mieten resultieren, die unvertretbar hoch wären, zum andern wollen wir auch keinesfalls die Spekulation weiter anheizen.

Nun habt ihr sicher auch gelesen oder gehört, dass die Stadt Zürich hier eingreifen will. Sie will einen Wohnbaufonds mit 300 Millionen Franken schaffen, um damit der Erreichung des Drittelsziels neuen Schub zu verleihen. Die Stimmbürger\*innen haben die Stadt via Volksabstimmung beauftragt, dass bis 2050 ein Drittel der Mietwohnungen gemeinnützig sein müssen. Wenn wir die aktuellen Zahlen ansehen, ist die Quote schon jetzt eher abnehmend, sicher aber nicht wie verlangt zunehmend.

Bei seiner Präsentation stellte Stadtrat Daniel Leupi das Konzept so vor, dass die Genossenschaften und auch die Stadt Zürich Geld in Form von Beiträgen, die nicht zurückbezahlt werden müssen, erhalten. Die Summe wird auch Abschreibungsbeitrag genannt. Gemäss Leupi könnten dann trotz höheren Kaufpreisen tiefere Mietzinsen verlangt werden. Hier wird die Kostenmiete angewendet, die tiefer als die mittlere Miete im Quartier (Median) und in der Stadt ist.

Was würde das jetzt für die Wogeno heissen? Wie viel höher hätten wir mit dieser Unterstützung beim Bieten für Land gehen können? Hätten wir dann eine zur Wogeno passende Immobilie im Kreis 4 kaufen können? Oder bei der äusserst seltenen Gelegenheit, Bauland in Seebach zu erwerben, mehr bieten können?

Ich weiss es nicht und frage mich, je länger ich mich mit der vorgeschlagenen Lösung beschäftige, ob so mit unseren Steuergeldern der Immobilienmarkt nicht noch mehr befeuert wird und dieses Geld der Verkäufer\*innenschaft noch fetttere Gewinne in die Bücher spült. Dennoch ist jedes zusätzliche Haus, das der Spekulation entzogen werden kann, wichtig. Und auf jeder der letzten Flächen Bauland in der Stadt sollten Immobilien im gemeinnützigen Wohnungsbau erstellt werden und nicht Spekulationsobjekte. Hier ist der langfristige Blick auf die Stadtentwicklung und nicht die kurzfristige Perspektive auf die zusätzlichen Preiserhöhungen wichtig. Langfristig betrachtet, kann dieser neu geschaffene Wohnbaufonds sein Ziel hoffentlich erreichen.

#### Arbeit des Vorstands

Der Vorstand hat im vergangenen Jahr intensiv in den verschiedenen Kommissionen und Ad-hoc-Kommissionen gearbeitet. Über die Kommissionen findet ihr im Geschäftsbericht einzelne Ausführungen. Was die Ad-hoc-Kommissionen betrifft, sind einige an der Arbeit. So hat die Ad-hoc-Kommission zum Thema Selbstverwaltung weiter an den Verträgen und der Selbstverwaltung beispielsweise im Zusammenhang mit Neubauten gearbeitet. Eine andere Kommission überarbeitet das Reglement und die Richtlinien des Solidaritätsfonds. Dabei fliessen die Resultate des Mitwirkungsprozesses mit hinein. So wie das Reglement jetzt formuliert ist, sind nur sehr eingeschränkt Unterstützungszahlungen möglich. Dies wird nun geprüft und von den Kolleginnen und Kollegen

kritisch überarbeitet. Eine dritte Kommission beschäftigt sich mit den Fragen rund um die Mietzinse. Dieses sensible Thema wird sorgfältig analysiert, und natürlich werden dabei auch die Statuten im Auge behalten. Wir werden euch die Resultate an einer der kommenden Generalversammlungen vorlegen.

Nachdem wir im ersten Jahr der neuen Zusammensetzung des Vorstands die Retraite brauchten, um die Arbeitsfähigkeit im Vorstand zu verbessern, freuen wir uns alle auf die Retraite im Herbst dieses Jahres, an der wir uns mit strategischen Fragen beschäftigen werden. Es gilt, den Blick auf aktuelle und auf künftige Herausforderungen zu werfen und an Lösungen zu arbeiten. Auch hier werden wir euch selbstverständlich die erarbeiteten Resultate zu gegebener Zeit gern vorlegen.

#### GV 2022 wieder als Präsenzveranstaltung

Der Vorstand freut sich auf die kommende Generalversammlung (GV), die wieder vor Ort sein wird und an der wir uns nach dem offiziellen Teil beim Apéro kennenlernen und austauschen können. Wir freuen uns auf euer zahlreiches Erscheinen!

Anita Wymann

## LAGEBERICHT

### Allgemeiner Geschäftsverlauf

2021 war erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr für die Wogeno, die Ergebnisse sind erfreulich und stabil.

### Anzahl Vollzeitstellen

Am 31. Dezember 2021 sind bei der Wogeno fünf Personen angestellt. Sie teilen sich 380 Stellenprozente.

### Risikobeurteilung

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

### Internes Kontrollsystem

Die Wogeno Zürich unterhält ein internes Kontrollsystem (IKS), worin die wichtigsten Prozesse dokumentiert und dessen Existenz und Anwendung jährlich durch die Revisionsstelle geprüft werden. Die Arbeit damit führt zu einer stetigen Verbesserung der Abläufe und Kontrollen. Es bestehen keine Schwachstellen.

### Vermietungen

Die Nachfrage nach Wogeno-Wohnungen ist nach wie vor sehr gross. Ein Vermietungsrisiko besteht praktisch nicht. Auch sämtliche Gewerberäume sind im Jahr 2021 vermietet.

### Solidaritätsfonds

Die Einlagen aller Wohnenden betragen im Berichtsjahr 160 606 Franken, die der nicht daselbst Wohnenden 134 790 Franken. Der Saldo per Ende Jahr beträgt 3 013 145 Franken. 58 146 Franken wurden 2020 bezogen: 7780 Franken wurden aufgrund von Gesuchen von Mitgliedern oder Hausvereinen gesprochen, 5520 Franken für ökologische Massnahmen und 44 846 Franken für Reduktionen von Gewerbemieten aufgrund der Pandemie.

### Bauprojekte, Sanierungen

Die Details zu den Bautätigkeiten der Wogeno Zürich finden sich ab Seite 17 im Bericht der ständigen Baukommission und auf Seite 19 im Bericht der Projektbaukommission Westhof.

### Aussergewöhnliche Ereignisse

Die Corona-Pandemie hat sich weiterhin auf die Gewerbemiet\*innen der Wogeno ausgewirkt. Der Vorstand hat beschlossen, den betroffenen Mietparteien wie schon im Vorjahr mindestens eine Reduktion von 60 Prozent zu gewähren. Die Reduktion wurde über den Solidaritätsfonds wie auch die Unterstützung der Stadt Zürich ausgeglichen.

### Immobilien

Das Projekt Westhof ist weit vorangeschritten. Im Januar 2022 wurde im Hauptbau die achte und letzte Decke betoniert. Auch die Pandemie konnte dem Terminplan nichts anhaben. Der Mitwirkungsprozess im Westhof hingegen hatte es schwieriger in Zeiten der Pandemie, wurde aber im Frühling 2022 wieder voller Tatendrang angestossen.

Die Leerstandsquote der Wogeno hat sich im Jahr 2021 wie vorausgesagt nicht erhöht. Durch die Massnahmen der Mietzinsreduktion für die Gewerbemietenden konnten alle – teilweise langjährigen – Mietverhältnisse weitergeführt

werden. Die Wogeno ist in der glücklichen Lage, dass die Nachfrage nach ihren Wohnungen nach wie vor sehr hoch ist. Zudem ist die Wogeno gewappnet für Schwankungen im Markt. Sie verfügt über ausreichendes Eigenkapital, das sie in den letzten Jahren stärken konnte. Werte wie Solidarität, Gemeinschaftlichkeit, Verzicht, Dankbarkeit und Demut werden auch 2022 nicht an Wichtigkeit verlieren.

Anita Schlegel

## BERICHT DES VORSTANDS UND DER GESCHÄFTSSTELLE

### Vorstandstätigkeit

2021 traf sich der Vorstand zu zehn Vorstandssitzungen. Die Ad-hoc-Kommissionen Selbstverwaltung, Solidarität und Mietzinse haben sich formiert und die Arbeit aufgenommen.

### Geschäftsstelle

Corona hat den Arbeitsalltag der Geschäftsstelle auch im vergangenen Jahr geprägt. Dank dem, dass die Umstellung auf Homeoffice bereits 2020 umgesetzt wurde, ging das Technische dieses Jahr ziemlich gut über die Bühne. Die Situation hat uns einen digitalen Schub beschert. Dennoch war die Freude gross, als die Einschränkungen gelockert wurden und die Mitarbeitenden sich wieder physisch treffen konnten.

Die Mieter\*innen von Gewerberäumen wurden auch bei der zweiten Schliessung aktiv kontaktiert und erhielten eine Mietzinsreduktion, die glücklicherweise durch den Solidaritätsfonds wie auch die Unterstützung der Stadt Zürich ausgeglichen werden konnte.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum hat nicht nachgelassen, dies zeigen auch die vielen Beitritte neuer Mitglieder.

### Generalversammlung 2021

An der Generalversammlung (GV) der Wogeno Zürich vom 29. Juni 2021 haben 792 Mitglieder teilgenommen – die höchste Beteiligung in der Geschichte der Wogeno Zürich. Aufgrund der Covid-Verordnung des Bundes wurde die GV erneut schriftlich durchgeführt.

Der Jahresrechnung und dem Jahresbericht hat die GV sehr deutlich – mit über 96 Prozent – zugestimmt sowie dem Vorstand und der Geschäftsleitung die Decharge erteilt.

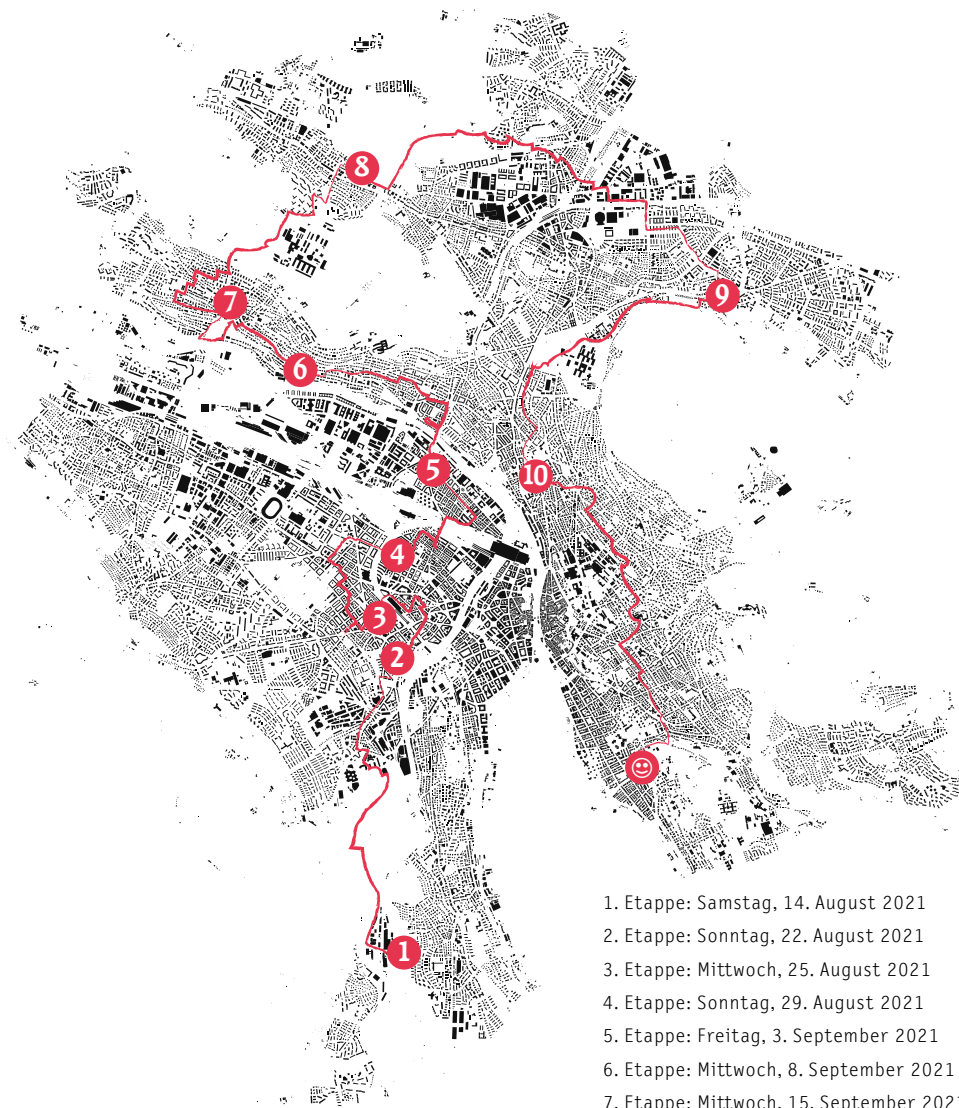
Zehn Mitglieder des Vorstands wurden wiedergewählt, ein Vorstandsmitglied

wurde nicht wiedergewählt. Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) wurde um ein Mitglied erweitert und besteht aktuell aus vier Personen. Ebenso wurde die Revisionsstelle mit grossem Mehr wiedergewählt.

#### 40 Jahre Wogeno: Bummelzüge und Girlanden

Mit gemeinsamem Siebdrucken von Geburtstagsgirlanden und einem Bummelfestzug zu allen Wogeno-Häusern auf städtischem Gebiet wurde das 40-Jahre-Jubiläum pandemiekonform gefeiert. Die Bummelzug-Routen sind auf der gegenüberliegenden Seite, die Eindrücke vom Siebdrucken auf den Seiten 25 bis 36 und die bewegten Bilder zu beiden Anlässen auf der Website zu sehen. Den 44. Geburtstag der Wogeno Zürich wollen wir 2025 nicht pandemiekonform umso mehr feiern – und hoffentlich mit euch allen.

#### BUMMELZUG-ROUTEN ZUM 40-JAHRE-JUBILÄUM DER WOGENO

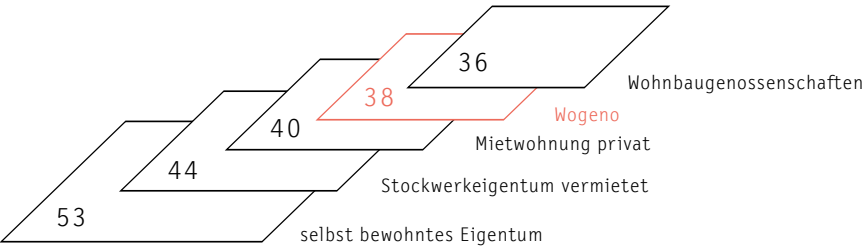


1. Etappe: Samstag, 14. August 2021
2. Etappe: Sonntag, 22. August 2021
3. Etappe: Mittwoch, 25. August 2021
4. Etappe: Sonntag, 29. August 2021
5. Etappe: Freitag, 3. September 2021
6. Etappe: Mittwoch, 8. September 2021
7. Etappe: Mittwoch, 15. September 2021
8. Etappe: Samstag, 18. September 2021
9. Etappe: Mittwoch, 29. September 2021
10. Etappe: Samstag, 9. Oktober 2021

DIE WOGENO IN ZAHLEN

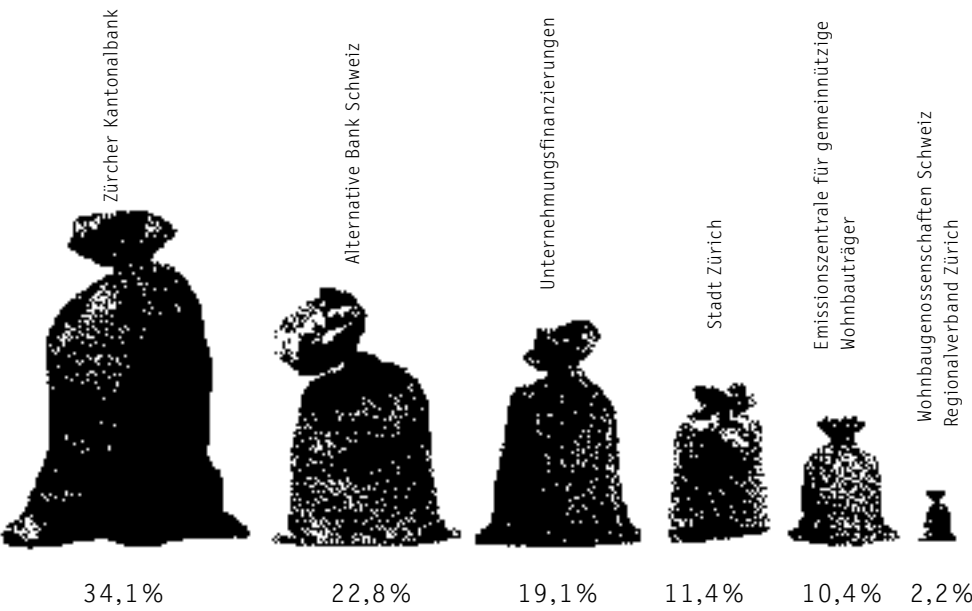
Wohnflächenkonsum Stadt Zürich

Der Flächenverbrauch der Wogeno – pro Person in Quadratmetern – liegt knapp über dem Durchschnitt aller Wohnbaugenossenschaften in Zürich.



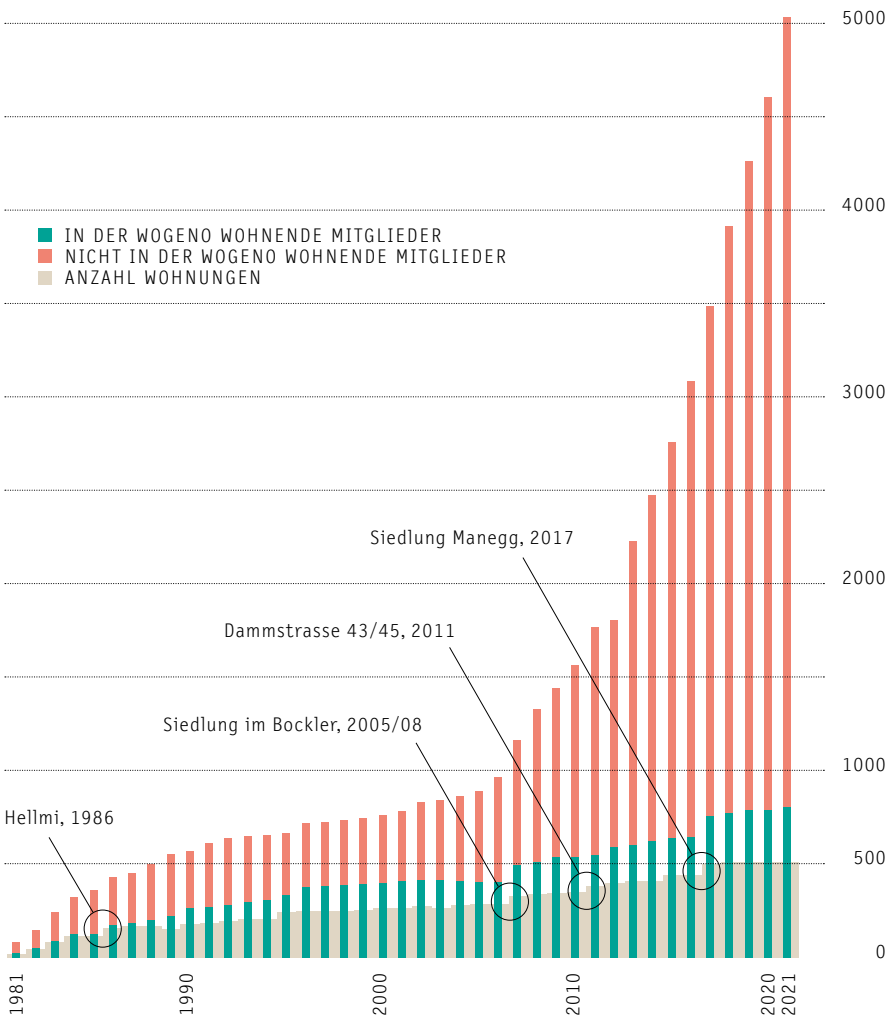
Finanzinstitute

So setzt sich das Fremdkapital der Wogeno zusammen:



Mitgliederstatistik

2021 sind 616 neue Mitglieder zur Wogeno Zürich gestossen, gleichzeitig wurden 148 Mitglieder verabschiedet. Per 31. Dezember 2021 verzeichnet die Wogeno Zürich 5530 Mitglieder. Die Anzahl der Wohnungen liegt neu bei 502. Wir freuen uns, die 500er-Grenze geknackt zu haben.





## BERICHTE DER VORSTANDSKOMMISSIONEN

### Wohnungsvergabekommission

Im Jahr 2021 konnten insgesamt 21 Wohnungen in 16 Liegenschaften neu vergeben werden: zwei Wohnungen mit 1 bis 1,5 Zimmern, eine 2-Zimmer-Wohnung, dreizehn Wohnungen mit 3 bis 3,5 Zimmern, drei Wohnungen mit 4 bis 4,5 Zimmern sowie eine Wohnung mit 5 und eine mit 6,5 Zimmern.

Dreizehn Wohnungen wurden an Vergabesitzungen von den Hausvereinen vergeben, drei Wohnungen (in Häusern noch ohne Hausverein) von der Geschäftsstelle. Bei vier Wohnungen gab es je eine passende Wogeno-Bewerbung. Eine (rollstuhlgängige) Wohnung wurde nach der internen Ausschreibung auch für Nicht-Mitglieder ausgeschrieben, um sie wieder an eine Person mit Gehbehinderung vermieten zu können.

Bei erfahrungsgemäss besonders beliebten Wohnungen ist schon seit einigen Jahren eine Anmeldung für die Wohnungsbesichtigung nötig, die Vorauswahl erfolgt gemäss dem Kriterium «Dauer der Mitgliedschaft». 2021 konnten wegen der Pandemie aber auch die meisten anderen Wohnungen nur nach Voranmeldung besichtigt werden. Seit August 2021 erfolgt diese Anmeldung über ein kurzes und praktisches Online-Formular, das sich gut bewährt.

Die Pandemie hat die Wohnungsvergaben also erneut stark geprägt. Zusätzlich zur obligatorischen Anmeldung und zum Hygienekonzept bei Wohnungsbesichtigungen mussten neun von dreizehn Vergabesitzungen per Videokonferenz abgehalten werden. Aber ob virtuell oder «in echt», die Hausvereine diskutieren immer intensiv, gestützt auf die fünf statutarischen Vergabekriterien (Dauer Mitgliedschaft, Belegung, Dringlichkeit, finanzielle Situation, Integrierfähigkeit), um die passendste Bewerbung auszuwählen. Die Wogeno-Geschäftsstelle und die Wohnungsvergabekommission begleiten die Hausvereine beim gesamten Prozess von der Ausschreibung bis, nach Bedarf, zur Wohnungsabnahme.

Deshalb auch dieses Jahr wieder ein grosses Dankeschön: an alle engagierten Mitglieder der Hausvereine, an die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle Esther Buck und Sabine Korner und an meine Kolleginnen Nora Howald und

Anita Wymann, die seit Juli die Wohnungsvergabekommission verstärkt, sowie meinen Kollegen Heini Hummel.

Saskia Weiss

### Ständige Baukommission

Die ständige Baukommission (sBK) hat sich 2021 zu zehn Sitzungen getroffen.

Die unterdessen 72 Liegenschaften der Wogeno – manche Gebäude sind über hundert Jahre alt – müssen unterhalten und manchmal saniert und erneuert werden. Im Folgenden ein kurzer Überblick über die grösseren Planungs- und Bauarbeiten des vergangenen Jahres.

Pflanzschulstrasse 79: Das Gebäude mit zehn Wohnungen erhielt auf der Hofseite ein neues Gesicht. Zwei neue Balkontürme in filigraner Stahlbauweise wurden vor die Fassade gestellt, die Fassade wurde aussen thermisch gedämmt, die Umgebung neu gestaltet. Auf dem Dach wurde die Zinne mit Holzrost und Geländer erneuert. Die Arbeiten wurden vor dem Winter abgeschlossen und dürften den Energiebedarf des Gebäudes erheblich reduzieren. Planung und Bauleitung wurde durch Stephan Brunner Architektur ausgeführt.

Klingenstrasse 23: Die beiden strassenseitigen Schaufensterfronten links und rechts des Treppenhauses – je ein grosses raumhaltiges Schaufenster mit einer zurückversetzten Ladeneingangstür – wurden ersetzt und sorgfältig erneuert. Die Planung erfolgte durch Trachsel Hiestand Architektur.

Felsenrainstrasse 78: Das Gebäude wurde an den Nahwärmeverbund der Wogeno-Liegenschaft Felsenrainstrasse 82 angeschlossen. Die bisherige Gasheizung konnte ausser Betrieb genommen werden. Damit machte die Wogeno erneut einen kleinen Schritt Richtung Dekarbonisierung ihrer Liegenschaften, das heisst, die Wärmeerzeugung wird von fossilen auf erneuerbare Energien umgestellt.

Dammstrasse 45: Die stirnseitige Nordfassade wurde mit einer neuen Wärmedämmung verkleidet.

Zwinglistrasse 40 und Weinbergstrasse 105: Die Dachzinnen wurden renoviert, neue Holzroste verlegt und neue Geländer gestellt.

Heinrichstrasse 133, Madetswilerstrasse in Russikon: In beiden Liegenschaften wurden die alten Fenster durch neue Fenster mit verbesserter Wärmedämmung ersetzt.

Winterthurerstrasse 476 + 478 (Avallena): Beim 2012 erstellten Eternitdach waren Schäden vorhanden, vermutlich verursacht durch Materialfehler. Das Dach wurde neu eingedeckt, die Firma Eternit übernahm die Materialkosten und einen kleinen Teil der Montagekosten.

Köchlistrasse 5/7: Die Planung des Ersatzneubaus mit zehn Wohnungen konnte nach einer mehr als einjährigen Pause Anfang 2021 endlich wieder aufgenommen werden. Bereits 2019 hatte ja die Generalversammlung der Wogeno den Planungskredit für den Neubau gutgeheissen. Das ganze folgende Jahr 2020 stoppte die Wogeno die Weiterführung der Projektierung, weil gegen die von der Stadt bewilligte Schliessung der heutigen Baulücke zwischen Köchlistrasse 5/7 und Köchlistrasse 3 ein Rekurs aus der Nachbarschaft eingegangen war. Mit der Abweisung des Rekurses durch das Verwaltungsgericht wurde für die Wogeno Planungssicherheit geschaffen, und die Arbeiten konnten wieder aufgenommen werden. Sie werden durch das Büro Loeliger Strub Architektur geleitet. Die Fertigstellung der Wohnungen ist für 2024 geplant.

#### Mandat

Seit September 2021 verstärkt der Architekt Reto Gsell in einem Teilzeitpensum als freier Mitarbeiter die Abteilung Bau.

Tom Weiss

#### Projektbaukommission Westhof, Dübendorf

Die Projektbaukommission Westhof hat viel gearbeitet. Bauträgersitzungen, Baukommissionssitzungen haben stattgefunden, Küchenelemente, Waschmaschinen und vieles mehr wurde besichtigt, getestet – und viel gerechnet.

Der Terminplan kann eingehalten werden – obwohl der Baustellenbetrieb durch die Corona-Massnahmen tangiert wurde. Die Musterwohnungen werden ab Mai 2022 den Mitgliedern und interessierten Mieterinnen und Mietern gezeigt werden können.

Im Mitwirkungsprozess ist in den Arbeitsgruppen Selbstorganisation, IT/Kommunikation, Aussenraum und Gemeinschaftsräume viel erarbeitet worden. Ende März 2021 fand die erste Plenumsversammlung statt. Die «Betriebsanleitung Westhof» wird rechtzeitig zur Vermietung fertiggestellt sein.

Viel zu tun wird es nun für die Erstvermietung geben: die Vermietungswebsite vorbereiten, alle Informationen für die zukünftigen Mieter\*innen zusammenstellen, Besichtigungstermine organisieren und die Musterwohnung zeigen, Vermietungsgespräche planen und durchführen. Wir freuen uns, den Betrieb des neuen Wogeno-Hauses in Angriff zu nehmen und gemeinsam das Haus mit Leben zu füllen.

Anita Schlegel

Personalkommission

Die Personalkommission konnte 2021 erfreut feststellen, wie gut das Team der Geschäftsstelle zusammenarbeitet und flexibel die neuen Aufgaben bewältigt. Es zeigte sich jedoch, dass für die Vermietung und Inbetriebnahme des Westhofs in Dübendorf eine weitere Stelle notwendig wird. Auf der Geschäftsstelle wurde ebenfalls neu eine Festanstellung für die Aufgaben des Projektleiters Bau geschaffen. Für beide Stellen konnte der Bewerbungsprozess Ende 2021 abgeschlossen werden, und die zwei neuen Mitarbeiter\*innen haben im Frühling 2022 die Arbeit aufgenommen.

Roger Schärer

Finanzkommission

## Kommentar zur Jahresrechnung

## Bilanz

Die Bilanzsumme insgesamt hat im Vergleich zum Vorjahr um Fr. 5,0 Mio. (2,8 %) zugenommen, hauptsächlich aufgrund des laufenden Bauprojekts im Westhof sowie des Kaufs der Liegenschaft Gartenhofstrasse 7 Anfang 2021. Ansonsten wurden keine Liegenschaften oder Grundstücke erworben. Die flüssigen Mittel sind per Stichtag 31. 12. 2021 mit Fr. 7,6 Mio. weiterhin hoch – weshalb das Bauprojekt Westhof bis anhin aus Eigenmitteln bezahlt werden konnte.

Die Finanzierung des Wachstums erfolgte hauptsächlich aus der Erhöhung der Depositenkasse und des Anteilsscheinkapitals (Wachstum beide Positionen zusammen um 10,5 % resp. Fr. 2,9 Mio.) und aus den Mietzinseinnahmen.

Das Eigenkapital hat sich um 6,8 % erhöht, was trotz Wachstum zu einer leicht höheren Eigenkapitalquote von 13,5 % (Vorjahr 13,0 %) führte.

## Erfolgsrechnung

Die Mietzinserträge sind mit Fr. 7,8 Mio. minim niedriger als im Vorjahr, was auf die Senkung des Referenzzinssatzes per Mitte 2020 zurückzuführen ist.

Die Unterhaltskosten der Liegenschaften sind um Fr. 622 000 höher als im Vorjahr, die Zunahme konnte jedoch grösstenteils mit der Entnahme aus dem Erneuerungsfonds aufgefangen werden.

Der Verwaltungsaufwand fiel leicht höher aus, dies vor allem aufgrund höherer Vorstandsentschädigungen (Zunahme Tätigkeit in Kommissionen und Arbeitsgruppen) und des leicht höheren Unterhalts in der Verwaltung (IT-Bedarf).

Die Abschreibungen sind höher als im Vorjahr – hauptsächlich, weil die einmalige Korrektur auf der Riedenhaldenstrasse von Fr. 145 000 im Jahr 2020 verbucht wurde. Der Finanzaufwand konnte um rund Fr. 110 000 gesenkt werden, bei Refinanzierungen von auslaufenden Hypotheken profitierte die Wogeno vom Tiefzinsumfeld.

Dies führte zu einem Jahresgewinn von Fr. 319 107. Der Gewinn wird weiterhin vollumfänglich zum Abbau des kumulierten Bilanzverlustes verwendet.

Fazit: Ein leicht tieferer Jahresgewinn im Vergleich zum Vorjahr, der vor allem aus höheren Abschreibungen und höherem Unterhalt resultiert. Der Cash-Flow (Geldfluss) aus Betriebstätigkeit und entsprechend die Ertragskraft ist um Fr. 325 000 gesunken.

Manuel Frei

Geschäftsprüfungskommission

Wie 2020 war die Geschäftsprüfungskommission (GPK) 2021 stärker gefordert als in früheren Jahren. Entsprechend fällt der Bericht länger aus. Zudem hat die GV 2021 ein weiteres Mitglied, Simon Paravicini, in die GPK gewählt.

Im Folgenden werden die Themen, mit denen sich die GPK 2021 auseinandersetzte, zusammengefasst.

## Berechnung der Mietzinse

Im Rahmen des Mitwirkungsprozesses wurden wir darauf aufmerksam, dass bei verschiedenen Häusern der Mietzins nicht gemäss Art. 5.7 der Statuten, son-

dern gemäss der sogenannten WBF-Formel festgelegt wurde, die bei praktisch allen Wohnbaugenossenschaften verwendet wird. Dieses Modell ging als Favorit aus dem bisherigen Mitwirkungsprozess hervor. Über dessen Einführung und die damit verbundene Statutenänderung liegt aber bisher kein Beschluss der Generalversammlung (GV) vor. Die GPK führte deshalb am 29. Juni 2020 ein Gespräch mit einer Vertretung des Vorstands und der Geschäftsstelle und untersuchte anschliessend eine Reihe von Mietzinsberechnungen von betroffenen Häusern im Detail. Folgende Gründe für die Anwendung der WBF-Formel wurden vom damaligen Präsidenten angeführt:

- bei neueren Liegenschaften mit einem Baurecht der Stadt Zürich die Notwendigkeit gemäss der städtischen Verordnung und der Verweis darauf in Art. 1.6 der Wogeno-Statuten;
- bei der Siedlung Manegg die Vermeidung von nicht erklärbaren Unterschieden beim Mietzins gegenüber den Partnergenossenschaften;
- die Sorgfaltspflicht gemäss OR, um eine finanzielle Schieflage zu vermeiden, die mit konsequenter Anwendung des Mietzinsmodells nach Art. 5.7 der Statuten nicht zu vermeiden wäre.

Die damalige GPK wurde sich nicht einig über die Gesamtbeurteilung dieser Vorgehensweise von Vorstand und Geschäftsstelle.

Für die jetzige GPK-Mehrheit ist die Anwendung der Zürcher Formel auch nach den heutigen Statuten verhältnismässig und berechtigt beziehungsweise der Sorgfaltspflicht des Vorstands und der Geschäftsstelle angemessen. Die GPK-Minderheit beurteilt die Anwendung der WBF-Formel als statutenwidrig, da sie von der städtischen Verordnung nicht zwingend verlangt wird und zur Vermeidung einer drohenden finanziellen Schieflage auch andere Vorgehensweisen möglich gewesen wären. Einig war sich die GPK darin, dass die Anwendung der WBF-Formel anstelle von Art. 5.7 der Statuten im Vorstand hätte traktandiert, beschlossen und protokolliert werden müssen.

#### Hausverwaltungsverträge

Aufgrund von Hinweisen eines Mitglieds überprüfte die GPK die Hausverträge verschiedener Wogeno-Liegenschaften. Dabei wurde festgestellt, dass diese vom entsprechenden Formularvertrag abweichen, der – wie von den Statuten verlangt – von der GV genehmigt worden war. Dessen Elemente sind bei der

Abfassung der Verträge für die einzelnen Häuser zu übernehmen. Die GPK ist deshalb der Meinung, dass Abweichungen von den Formularverträgen eine Abweichung von den Statuten bedeuten. Wenn der Vorstand diese als unumgänglich erachtet, sollten sie vom Gesamtvorstand beschlossen, begründet und protokolliert werden. Zudem sind rasch Schritte zu unternehmen, um Statuten, Reglemente und Praxis wieder in Einklang zu bringen.

In den konkreten Fällen sind die Begründungen von Vorstand und Geschäftsstelle für die Abweichung vom Formularvertrag für die GPK nachvollziehbar. In einem Fall wurde eine Mieter\*innen-Konstellation angeführt, die eine Selbstverwaltung erschwert bis verunmöglicht, in anderen Fällen wurde auf Wunsch der betroffenen Häuser das Mietzinsinkasso oder der Zahlungsverkehr von der Geschäftsstelle übernommen.

#### Vorgehensweise der Geschäftsprüfungskommission der Wogeno zum Entscheid bei Konflikten zwischen Hausvereinen und dem Vorstand / Abmachungen über die Zusammenarbeit zwischen GPK und Wogeno-Vorstand

An einer Vorstandssitzung im Jahr 2020 wurde über die Rolle und die Kompetenzen von GPK und Vorstand bei Konflikten gesprochen. Da die beiden Dokumente «Vorgehensweise der Geschäftsprüfungskommission der Wogeno (GPK) zum Entscheid bei Konflikten zwischen Hausvereinen und dem Vorstand» und «Abmachungen über die Zusammenarbeit zwischen GPK und Wogeno-Vorstand» beinahe zwanzig Jahre alt waren, erachteten der Vorstand und wir von der GPK es als sinnvoll, diese zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. So wie die ursprünglichen Dokumente damals in Absprache mit dem Vorstand erarbeitet wurden, haben wir auch diesmal unsere Änderungen mit dem Vorstand beziehungsweise dem Geschäftsleitungsausschuss abgesprochen. Die Änderungen betreffen hauptsächlich Präzisierungen im Hinblick auf das Vorgehen bei Konfliktsituationen und auf die Zusammenarbeit zwischen GPK und Wogeno-Vorstand (u. a. Beitrag Jahresbericht, jährliche Einladung an Vorstandssitzung). Der Vorstand wurde vom Geschäftsleitungsausschuss über die revidierten Dokumente informiert und hat davon in einer Vorstandssitzung Kenntnis genommen. Die revidierten Dokumente sind unter folgendem Link zu finden: [www.wogeno-zuerich.ch/organisation/reglemente-formulare](http://www.wogeno-zuerich.ch/organisation/reglemente-formulare).

## Beschränkung der Anzahl Mitglieder der Organe bei den Wahlen 2021

Für die schriftlichen Wahlen des Vorstands und der GPK im Jahr 2021 führte der Vorstand eine Beschränkung der Mitgliederanzahl für beide Organe ein. Die GPK wurde auf die Einschränkung der Anzahl Vorstandsmitglieder kurz vor der Publikation der Wahlunterlagen aufmerksam, von der Beschränkung der Anzahl GPK-Mitglieder erhielt sie keine Kenntnis. Da eine solche Beschränkung eine Diskussion erfordert, die wegen der schriftlichen Durchführung der Wahlen unmöglich war, empfahl die GPK dem Vorstand, auf die Beschränkung der Anzahl Vorstandsmitglieder (und implizit auch der Anzahl GPK-Mitglieder) zu verzichten.

In der ersten Sitzung nach den Wahlen hat die GPK in neuer Formation das Thema besprochen und ist mit einer Mehrheit der Meinung, dass diese Beschränkung der Anzahl Mitglieder des Vorstands und der GPK nur nach einer Diskussion an einer GV und nur von der GV selbst hätte beschlossen werden können. Die Minderheitsmeinung folgt der Argumentation des Vorstands, dass es mit der schriftlichen Durchführung der Wahlen aufgrund der zu dem Zeitpunkt gültigen Covid-19-Verordnung sinnvoll gewesen sei, auch die Anzahl der Mitglieder dieser Organe zu beschränken.

## Antrag eines Genossenschaftsmitglieds an die GPK zum Wahlprozedere unmittelbar nach den Wahlen 2021

Im Nachgang der Wahlen 2021 erreichte ein Antrag eines Genossenschaftsmitglieds bezüglich des Wahlprozederes die GPK. Die GPK hat daraufhin die Kommunikation zwischen dem Mitglied und dem Vorstand vorbereitet, in deren Anfangsphase durch die Weitergabe von Nachrichten unterstützt, dann eine Aussprache moderiert und damit zum Resultat eines schriftlichen Vergleichs zwischen dem antragstellenden Mitglied und dem Vorstand beigetragen, der die Differenzen der Parteien bereinigt hat und festhält, dass künftige GPK-Wahlen bei einer Beschränkung der Anzahl GPK-Mitglieder in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt werden.

Wie bisher haben wir zudem auch im Jahr 2021 alle Vorstandsprotokolle gelesen, zur Kenntnis genommen und einzelne Themen diskutiert.

Sarah Gatto, Franz Horváth, Simon Paravicini, Christoph Rüegg



























## GREMIEN UND PERSONEN

Vorstand

Thomas Bieri (bis Juni)  
 Bernadette Bühler  
 Manuel Frei  
 Nora Howald  
 Heinrich Hummel (Delegierter der Stadt Zürich)  
 Beat Jordi  
 Michèle Morf  
 Roger Schärer (Vizepräsident)  
 Theodor Schmid (bis Juni)  
 Sabina Sturzenegger  
 Saskia Weiss  
 Tom Weiss  
 Anita Wymann (Präsidentin)

Geschäftsprüfungskommission

Sarah Gatto  
 Franz Horváth  
 Simon Paravicini (ab Juni)  
 Christoph Rüegg

Geschäftsstelle

Esther Buck  
 Tom Hegi  
 Sabine Korner  
 Simone Pallecchi  
 Anita Schlegel

Projektleitung-Bau/Energie Mandate

Heinz Baumann  
 Reto Gsell  
 Georges Nievergelt  
 Ivan Sapina  
 Florence Willi

Externes Treuhandbüro

Argo Consilium AG, Jasmine Bucher

Externe Kontrollstelle

Ancora Treuhand AG, Beat Wiederkehr

Finanzkommission

Manuel Frei  
 Anita Schlegel  
 Anita Wymann

Personalkommission

Roger Schärer  
 Anita Schlegel  
 Anita Wymann

Ständige Baukommission

Michèle Morf  
 Anita Schlegel  
 Tom Weiss  
 Florence Willi

Wohnungsvergabekommission

Esther Buck  
 Nora Howald  
 Heinrich Hummel  
 Sabine Korner  
 Saskia Weiss  
 Anita Wymann

Kommunikation

Anita Schlegel  
 Sabina Sturzenegger

Ad-hoc-Kommission Selbstverwaltung

Bernadette Bühler  
 Beat Jordi  
 Anita Schlegel  
 Saskia Weiss  
 Tom Weiss  
 Anita Wymann

Ad-hoc-Kommission Solidaritätsfonds

Bernadette Bühler  
 Nora Howald  
 Anita Schlegel

Ad-hoc-Kommission Mietzinse

Manuel Frei  
 Roger Schärer  
 Anita Schlegel  
 Anita Wymann

## BILANZ

AKTIVEN	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
<b>UMLAUFTERMÖGEN</b>		
Flüssige Mittel	7 597 673	10 922 311
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	116 905	61 718
abzüglich Wertberichtigung	- 6 300	- 4900
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	4 330	3 384
Aktive Rechnungsabgrenzungen	172 154	149 753
<b>TOTAL UMLAUFTERMÖGEN</b>	<b>7 884 762</b>	<b>11 132 266</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Finanzanlagen		
Darlehen an Dritte	20 000	20 000
Darlehen an Mitglieder	108 100	136 500
Wertschriften	119 900	119 900
Depositenkonto ABZ	319 726	318 474
Reservationszahlung Liegenschaft	0	50 000
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen		
Verwaltungsinfrastruktur	3	1 182
Fotovoltaikanlagen	21 600	37 500
Immobile Sachanlagen		
Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	10 816 788	5 129 600
Liegenschaften mit eigenem Land	150 102 179	145 324 150
Liegenschaft mit Baurecht an Dritte	720 945	720 945
Liegenschaften im Baurecht	44 744 527	44 744 527
kumulierte Abschreibungen Liegenschaften mit eigenem Land	- 23 232 886	- 21 432 965
Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	- 5 993 727	- 5 693 727
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>177 747 155</b>	<b>169 476 086</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>185 631 917</b>	<b>180 608 352</b>

PASSIVEN	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	304 253	115 311
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse Mitglieder (gekündigte Einlagen)	227 000	165 000
Hypotheken (Rückzahlungen, Amortisationsraten)	454 770	454 770
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
aus Investitionen in Sachanlagen	1 282 355	390 903
andere kurzfristige Verbindlichkeiten	35 790	38 576
Passive Rechnungsabgrenzungen	555 431	543 560
<b>TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>2 859 599</b>	<b>1 708 120</b>
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse Mitglieder	16 515 491	14 942 146
Hypotheken	96 710 310	97 165 080
Darlehen ohne Grundpfandsicherheiten	23 000 000	23 000 000
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	18 384 100	17 460 800
Solidaritätsfonds	3 013 145	2 775 895
<b>TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>157 623 046</b>	<b>155 343 921</b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL</b>	<b>160 482 645</b>	<b>157 052 041</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Anteilscheinkapital Nichtbewohner*innen	14 145 000	12 813 000
Anteilscheinkapital Bewohner*innen	11 683 016	11 741 162
Gesetzliche Gewinnreserve	127 000	127 000
Kumulierte Verluste am 1. Januar	- 1 124 851	- 1 694 063
Jahresgewinn	319 107	569 212
Kumulierte Verluste am 31. Dezember	-805 744	- 1 124 851
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>	<b>25 149 272</b>	<b>23 556 311</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>185 631 917</b>	<b>180 608 352</b>

## ERFOLGSRECHNUNG

	2021 CHF	2020 CHF
<b>BETRIEBSERTRAG</b>		
Mietzinserträge	7 822 066	7 898 371
Debitorenverluste / Veränderung Delkredere	- 1 400	3 200
Solidaritätsbeiträge Mietende	160 606	159 753
Ertrag Fotovoltaik	13 129	16 033
Übriger Ertrag	60 375	66 663
<b>TOTAL BETRIEBSERTRAG</b>	<b>8 054 776</b>	<b>8 144 020</b>
<b>LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND</b>		
Unterhaltskosten Liegenschaften	- 1 794 594	- 1 171 762
abzüglich Entnahmen aus Erneuerungsfonds	522 518	91 918
Einlagen in Rückstellung Erneuerungsfonds	- 1 445 818	- 1 518 118
Übriger Liegenschaftenaufwand	- 131 962	- 125 353
Baurechtszinsen und Mietkosten	- 279 049	- 281 088
<b>TOTAL LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND</b>	<b>- 3 128 905</b>	<b>- 3 004 403</b>
<b>VERWALTUNGS-AUFWAND</b>		
Personalaufwand	- 493 026	- 490 637
Raumkosten	- 21 792	- 22 433
Unterhalt Verwaltungsinfrastruktur	- 23 682	- 13 336
Beratung/Revision/Rechtskosten	- 57 543	- 50 886
Externe Liegenschaftenverwaltungen	0	- 7 320
Vorstandsentschädigungen	- 98 949	- 87 359
abzüglich aktivierte Baukommissionsentschädigungen	7 420	6 223
Übrige Verwaltungskosten	- 83 658	- 86 416
<b>TOTAL VERWALTUNGS-AUFWAND</b>	<b>- 771 230</b>	<b>- 752 164</b>
<b>ÜBRIGER AUFWAND</b>		
Baufachliche Beratung	- 78 919	- 52 542
Öffentlichkeitsarbeit	- 41 857	- 49 654
Leistungen Solidaritätsfonds	- 58 146	- 52 024
Einlage in Solidaritätsfonds	- 237 250	- 230 369
<b>TOTAL ÜBRIGER AUFWAND</b>	<b>- 416 172</b>	<b>- 384 589</b>

	2021 CHF	2020 CHF
<b>ABSCHREIBUNGEN/ WERTBERICHTIGUNGEN</b>		
Abschreibung Verwaltungsinfrastruktur	- 1 179	- 800
Abschreibung Fotovoltaikanlagen	- 15 900	- 15 900
Abschreibung Liegenschaften mit eigenem Land	- 1 799 921	- 1 628 786
Einlagen in Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	- 300 000	- 300 000
<b>TOTAL ABSCHREIBUNGEN/ WERTBERICHTIGUNGEN</b>	<b>- 2 117 000</b>	<b>- 1 945 486</b>
<b>TOTAL BETRIEBS-AUFWAND</b>	<b>- 6 433 307</b>	<b>- 6 086 642</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN</b>	<b>1 621 469</b>	<b>2 057 378</b>
Finanzaufwand	- 1 124 693	- 1 234 738
Finanzertrag	6 535	5 776
<b>JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN UND A. O. AUFWAND/ERTRAG</b>	<b>503 311</b>	<b>828 416</b>
<b>Steuern</b>	<b>- 184 204</b>	<b>- 259 204</b>
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>319 107</b>	<b>569 212</b>

## ÜBERSICHT KUMULIERTE VERLUSTE

Kumulierte Verluste am 1. Januar	- 1 124 851	- 1 694 063
Jahresgewinn	319 107	569 212
<b>KUMULIERTE VERLUSTE AM 31. DEZEMBER</b>	<b>- 805 744</b>	<b>- 1 124 851</b>
<b>Einlage in gesetzliche Gewinnreserve</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Vortrag auf neue Rechnung	805 744	1 124 851
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Stand gesetzliche Gewinnreserve nach Zuweisung</b>	<b>127 000</b>	<b>127 000</b>

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 mit Baurecht an Dritte
  - Liegenschaften im Baurecht (Anschaffungskosten abzüglich kumulierte Einlagen in den Heimfallfonds)
- Aus den gleichen Überlegungen werden die Erneuerungsfonds der einzelnen Grundstücke in einer Position bewertet und ausgewiesen.

SACHANLAGEN

Es werden folgende Abschreibungssätze angewendet:

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

ERNEUERUNGSFONDS

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

SOLIDARITÄTSFONDS

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

2. ANZAHL MITARBEITENDE

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt nicht über zehn.

3. ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNG UND ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ UND DER ERFOLGSRECHNUNG	31. 12. 2021 CHF	31. 12. 2020 CHF
DEPOSITENKASSE		
Einlagen von Genossenschaftsmitgliedern		
gekündigte Einlagen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	227 000	165 000
übrige Einlagen (langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	16 515 491	14 942 146
TOTAL DEPOSITENKASSE	16 742 491	15 107 146
RÜCKSTELLUNG ERNEUERUNGSFONDS	CHF	CHF
Stand am 1. Januar	17 460 800	16 034 600
Entnahmen im Geschäftsjahr	-522 518	- 91 918
Einlagen im Geschäftsjahr	1 445 818	1 518 118
Stand am 31. Dezember	18 384 100	17 460 800
SOLIDARITÄTSFONDS	CHF	CHF
Fondsbestand am 1. Januar	2 775 895	2 545 526
Äufnung aus Solidaritätsbeiträgen	160 606	159 753
Äufnung aus Verzinsung von 1,0% des durchschnittlichen Anteilscheinkapitals der Nichtbewohnerinnen und -bewohner	134 790	122 640
Solidaritätsleistungen	-58 146	- 52 024
Einlage in Solidaritätsfonds	237 250	230 369
Fondsbestand am 31. Dezember	3 013 145	2 775 895
4. RESTBETRAG DER VERBINDLICHKEITEN AUS KAUFVERTRAGS- ÄHNLICHEN LEASING-GESCHÄFTEN UND ANDEREN LEASING- VERPFLICHTUNGEN ÜBER ZWÖLF MONATE	31. 12. 2021 CHF	31. 12. 2020 CHF
Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		
von unter zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	264 976	264 976
von mehr als zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	10 451 558	10 716 534

	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
<b>5. GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERWENDETEN AKTIVEN SOWIE DER AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT</b>		
Verpfändete Grundpfandrechte für Hypotheken	105 667 000	105 667 000
Grundpfandverschreibungen für Baurechtszinsen	1 289 000	1 289 000
Freie Grundpfandrechte (im Eigenbesitz)	38 614 480	38 614 480
<b>6. FÄLLIGKEIT LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN</b>		
Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	18 864 341	16 786 226
Fällig nach 5 Jahren	117 361 460	118 321 000
Die Fälligkeiten innerhalb von 1 bis 5 Jahren setzen sich aus der Depositenkasse und den heute bekannten Amortisationsverpflichtungen auf Hypotheken zusammen. Bei den in diesem Zeitraum auslaufenden Festhypotheken wird davon ausgegangen, dass diese unverändert weitergeführt werden.		
<b>7. HONORAR DER REVISIONSSTELLE</b>	2021 CHF	2020 CHF
Honorar für Revisionsdienstleistungen	20 425	19 332
Honorar für andere Dienstleistungen	0	0

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

	2021 CHF	2020 CHF
<b>GELDFLUSSRECHNUNG</b>		
<b>1 Cash-Flow aus Betriebstätigkeit</b>	<b>3 717 550</b>	<b>4 042 137</b>
Jahresgewinn	319 107	569 212
Abschreibungen; Einlagen in Heimfallfonds	2 117 000	1 945 486
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 53 787	- 6 933
Veränderung übrige Forderungen gegenüber Dritten	- 946	- 979
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	- 22 401	- 22 891
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	188 942	- 13 539
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	- 2 786	- 4 093
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	11 871	- 80 695
Veränderung Rückstellung Erneuerungsfonds	923 300	1 426 200
Veränderung Solidaritätsfonds	237 250	230 369
<b>2 Cash-Flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 9 525 017</b>	<b>- 6 817 738</b>
Veränderung Finanzanlagen	- 1 252	- 1 288
Veränderung Reservationszahlung Liegenschaft	50 000	- 50 000
Investitionen immobile Sachanlagen	-9 573 765	- 6 766 450
<b>3 Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2 482 829</b>	<b>9 311 414</b>
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	62 000	- 4 570 554
Veränderung langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Veränderung Hypothekendarlehen	- 454 770	345 230
Veränderung Darlehen ohne Grundpfandsicherheiten	0	11 000 000
Veränderung Depositenkasse	1 573 345	1 318 121
Veränderung Anteilscheinkapital	1 302 254	1 218 617
<b>TOTAL GELDZU-/(AB-)FLUSS IN DER PERIODE</b>	<b>- 3 324 638</b>	<b>6 535 813</b>
<b>Nachweis Veränderung Fonds (flüssige Mittel)</b>		
Flüssige Mittel am 1. Januar	10 922 311	4 386 498
Flüssige Mittel am 31. Dezember	7 597 673	10 922 311
<b>ZU-/(AB-)NAHME DER FLÜSSIGEN MITTEL</b>	<b>- 3 324 638</b>	<b>6 535 813</b>



## VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN PER 31.12.2021

LIEGENSCHAFT	ANLAGEWERT FIBU 31.12.2021 CHF	VERSICHERUNGSWERT GV-INDEX 1025 31.12.2021 CHF	NETTOBUCH- WERT 31.12.2021 CHF
Ackersteinstrasse 79 Zürich-Höngg	1 755 567	1 111 578	1 399 500
Ackersteinstrasse 167/169/171 Zürich-Höngg	5 768 006	2 827 000	5 189 100
Ämtlerstrasse 39 Zürich-Wiedikon	1 052 699	1 970 000	720 400
Bockler-Neubau Zürich-Schwamendingen (**)	12 268 890	10 912 380	12 023 200
Bockler Winterthurerstrasse 458 Zürich-Schwamendingen (**)	778 035	767 611	762 300
Büchnerstrasse 9 Zürich-Oberstrass	1 478 703	2 650 000	1 037 300
Burgstrasse 2 Zürich-Wipkingen	1 678 949	1 350 000	1 430 900
Dammstrasse 43–45 Zürich-Wipkingen (*)	7 682 886	5 200 000	6 557 319
Denzlerstrasse 36 Zürich-Aussersihl	1 670 981	2 190 000	1 282 000
Dorfstrasse 20 Urdorf	1 011 213	1 772 016	690 400
Elisabethenstrasse 14a Zürich-Aussersihl	1 077 118	1 516 000	755 200
Falkenstrasse 19 Winterthur-Stadt	1 382 428	1 370 040	1 005 600
Felsenrainstrasse 78 Zürich-Seebach	1 148 441	1 380 040	830 200
Felsenrainstrasse 82 Zürich-Seebach (**)	5 672 100	4 790 000	5 672 000
Frohburgstrasse 324 Zürich-Schwamendingen	3 962 056	2 884 150	3 243 000
Gartenhofstrasse 7 Zürich-Aussersihl (*)	4 504 989	3 519 120	4 437 400
Gründenstrasse 55 Flurlingen	427 833	920 000	285 300
Grüngasse 10 Zürich-Aussersihl	6 333 342	4 039 960	5 236 900
Grünenstrasse 16 Winterthur-Mattenbach	2 405 049	1 849 960	2 128 500
Heinrichstrasse 133 Zürich-Aussersihl	1 521 099	2 310 040	1 096 900
Hellmutstrasse alt Zürich-Aussersihl (**)	1 612 000	8 260 000	1 476 700
Hellmutstrasse neu Zürich-Aussersihl (**)	15 318 753	16 940 000	11 960 700
Hönggerstrasse 18 Zürich-Wipkingen	1 306 165	1 839 960	900 600
Hubenstrasse 67+69 Zürich-Schwamendingen (**)	1 009 360	1 860 000	889 600
Idastrasse 48 Zürich-Wiedikon	2 026 264	3 225 000	1 406 900
Inselstrasse 2–20 Uster	4 522 134	6 420 085	3 208 700
Irchelstrasse 10 Zürich-Unterstrass (*)	3 723 873	1 270 000	3 612 900
Kalkbreitestrasse 119 Zürich-Aussersihl (*)	6 506 860	2 842 568	6 125 100
Klingenstrasse 23 Zürich-Industrie	2 503 878	2 995 000	1 733 900
Köchlistrasse 3 Zürich-Aussersihl	1 020 973	2 080 000	721 200
Köchlistrasse 5/7 Zürich-Aussersihl (*)	3 202 590	1 509 978	2 900 000
Limmattalstrasse 216 MFH Zürich-Höngg (**)	4 052 265	3 756 990	3 727 600
Limmattalstrasse 218 BH Zürich-Höngg (**)	1 217 939	1 414 975	880 300
Limmattalstrasse 285 Zürich-Höngg	1 064 023	990 000	804 500

LIEGENSCHAFT	ANLAGEWERT FIBU 31.12.2021 CHF	VERSICHERUNGSWERT GV-INDEX 1025 31.12.2021 CHF	NETTOBUCH- WERT 31.12.2021 CHF
Madetswilerstrasse 1–3 Russikon	1 182 130	2 324 715	808 900
Magnusstrasse 28 Zürich-Aussersihl	5 233 700	4 862 999	4 114 300
Manegg Greencity Zürich-Leimbach (*)	34 084 818	28 700 000	31 882 288
Martastrasse 120 Zürich-Wiedikon	1 861 906	2 350 000	1 365 600
Ottostrasse 11 Zürich-Industrie (***)	720 945	0	720 900
Pflanzschulstrasse 79 Zürich-Aussersihl	2 511 251	3 200 000	1 835 700
Riedenhaldenstrasse 50 Zürich-Affoltern (*)	1 800 000	1 494 000	1 763 980
Stationsstrasse 32 Zürich-Wiedikon	3 121 972	5 835 000	2 199 800
Tramstrasse 11 Uetikon am See (*)	919 649	1 019 950	615 300
Uetlibergstrasse 84 Zürich-Wiedikon	1 973 380	2 240 000	1 362 800
Waidstrasse 25 Zürich-Wipkingen	2 467 819	2 152 960	1 680 000
Weinbergstrasse 105 Zürich-Unterstrass	2 559 445	2 194 752	2 040 400
Wildbachstrasse 3 Zürich-Riesbach	3 133 321	2 940 000	2 426 400
Winterthurerstrasse 476/478 Zürich-Schwamendingen	9 152 574	5 827 025	7 793 300
Winzerhalde 5 Zürich-Höngg (**)	717 069	1 380 045	347 200
Winzerhalde 9 Zürich-Höngg (**)	1 136 333	1 798 000	550 600
Winzerhalde 10 Zürich-Höngg (**)	961 784	1 494 000	460 600
Wuhrstrasse 11 Zürich-Wiedikon	1 686 942	2 430 000	1 157 900
Zukunftstrasse 8600 Dübendorf (Grundstück)	5 663 750	0	5 663 750
Zwinglistrasse 40 Zürich-Aussersihl	2 011 404	4 225 000	1 419 200
TOTAL	195 567 650	187 202 897	166 341 037

(\*) kein Hausmiet-/Hausverwaltungsvertrag

(\*\*) Baurecht

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

## WOHNUNGSINVENTAR PER 31.12.2021

	KAUF/BEZUG	TOTAL WOHNUNGEN	1-1½ ZIMMER	2-2½ ZIMMER	3-3½ ZIMMER	4-4½ ZIMMER	5-5½ ZIMMER	6 UND MEHR ZIMMER	GEWERBE
Ackersteinstrasse 79, 8049 Zürich	2007	4		1	2	1			
Ackersteinstrasse 167-171, 8049 Zürich	2015	10			7	3			1
Aemtlerstrasse 39, 8003 Zürich	1996	5			5				
Siedlung Avellana	2012	19							
Winterthurerstrasse 476, 8051 Zürich	2012			6	7				
Winterthurerstrasse 478, 8051 Zürich	2009/12			4	1		1		
Siedlung im Bockler	2005/08	34							
Ahornstrasse 27a, 8051 Zürich				2		3		3	
Ahornstrasse 27, 8051 Zürich				1			6		
Winterthurerstrasse 458, 8051 Zürich				1	2				
Winterthurerstrasse 464, 8051 Zürich				2		2	4		
Winterthurerstrasse 466, 8051 Zürich				2			6		
Büchnerstrasse 9, 8006 Zürich	1989	4					4		
Burgstrasse 2, 8037 Zürich	2010	5		2	3				
Dammstrasse 43/45, 8037 Zürich	2011	25							
Dammstrasse 43, 8037 Zürich			1	14					
Dammstrasse 45, 8037 Zürich				10					1
Denzlerstrasse 36, 8004 Zürich	2000	8			5	3			
Dorfstrasse 20, 8902 Urdorf	1981	5		1	3		1		
Elisabethenstrasse 14, 8004 Zürich (Gewerbe)	1995								6
Falkenstrasse 19, 8400 Winterthur	1999	4			3	1			
Felsenrainstrasse 78, 8052 Zürich	1983	3				2	1		
Felsenrainstrasse 82, 8052 Zürich	2015	14		2	6	6			
Frohbürgstrasse 324, 8057 Zürich	2008	10	1	2	1	3	3		1
Gartenhofstrasse 7, 8004 Zürich	2021	3					2	1	1
Gründenstrasse 55, 8247 Flurlingen	1983	3				3			
Grüngasse 10, 8004 Zürich	2004/09	10		3	3	1	3		2
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				

	KAUF/BEZUG	TOTAL WOHNUNGEN	1-1½ ZIMMER	2-2½ ZIMMER	3-3½ ZIMMER	4-4½ ZIMMER	5-5½ ZIMMER	6 UND MEHR ZIMMER	GEWERBE
Hellmutstrasse 9, 8004 Zürich					8				
Hellmutstrasse 15, 8004 Zürich					8				
Hohlstrasse 82, 8004 Zürich						4			
Hellmi Neubau	1986/90	33							8
Hohlstrasse 86a, 8004 Zürich			3	5	2			1	
Hohlstrasse 86b, 8004 Zürich			1	2	5		1		
Hohlstrasse 86c, 8004 Zürich				5	2				
Brauerstrasse 75, 8004 Zürich					2	4			
Höngger-/Burgstrasse	1984	5							1
Hönggerstrasse 18, 8037 Zürich					1	3			
Burgstrasse 19, 8037 Zürich				1					
Hubenstrasse Zürich	1986	4							1
Hubenstrasse 67, 8051 Zürich				1	1				
Hubenstrasse 69, 8051 Zürich				1				1	
Idastrasse 48, 8003 Zürich	1993	9			5	4			1
Irchelstrasse 10	2020	5	1	1	3				
Isebähnli Uster	1982	25							
Inselstrasse 2/4, 8610 Uster							2	1	
Inselstrasse 6/8, 8610 Uster				2	4				
Inselstrasse 10/12, 8610 Uster				3	1	2			
Inselstrasse 14/16, 8610 Uster				2	2		1		
Inselstrasse 18/20, 8610 Uster				1	2	1	1		
Kalkbreitestrasse 119, 8003 Zürich	2018	10			10				
Klingenstrasse 23, 8005 Zürich	1984	8			8				2
Köchlistrasse 3, 8004 Zürich	1981	5			1	4			
Köchlistrasse 5/7, 8004 Zürich	2015	6							
Köchlistrasse 5, 8004 Zürich					3				
Köchlistrasse 7, 8004 Zürich					3				
Limmattalstrasse 216/218, 8049 Zürich	1993/96	16							
Limmattalstrasse 216, 8049 Zürich	1993			6	4	3	1		
Limmattalstrasse 218, 8049 Zürich	1996					1	1		
Limmattalstrasse 285, 8049 Zürich	2002	3				3			

	KAUF/BEZUG	TOTAL WOHNUNGEN	1–1½ ZIMMER	2–2½ ZIMMER	3–3½ ZIMMER	4–4½ ZIMMER	5–5½ ZIMMER	6 UND MEHR ZIMMER	GEWERBE
Madetswilerstrasse 1/3, 8332 Russikon	1984	7	1	1		4		1	
Magnusstrasse 28, 8004 Zürich	2004	11	1	1	2	7			1
Siedlung Manegg	2017	58							
Allmendstrasse 147, 8041 Zürich				2	2		2	2	1
Allmendstrasse 149, 8041 Zürich				2	9		3	2	3
Allmendstrasse 151, 8041 Zürich				11	5	6			1
Allmendstrasse 153, 8041 Zürich				2		10			1
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	7		1	6				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		502	14	119	185	126	46	12	48
in Prozenten			2,8	23,7	36,9	25,1	9,2	2,4	
TOTAL GEWERBERÄUME (3586 m²)		48							
TOTAL GEMEINSCHAFTSRÄUME (380 m²)		7							
TOTAL LIEGENSCHAFTEN		73							
TOTAL HAUSVEREINE		42							

  
**ANCORA**  
RECHNUNG | STEUERN | REVISION

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

Wädenswil, 20. April 2022

ANCORA Treuhand AG  
Zugerstrasse 2  
8820 Wädenswil  
T +41 (0)44 783 00 10  
info@ancora-treuhand.ch  
www.ancora-treuhand.ch

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der **Genossenschaft WOGENO Zürich** bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2021 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 die Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. 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 unser Prüfungsurteil bilden.



#### IMPRESSUM

Redaktion: Wogeno Zürich  
Grafik: Anna Albisetti und Emanuel Tschumi  
Fotografie: Francisco Paco Carrascosa  
Druck: Druckerei Odermatt, Dallenwil  
Auflage: 6000 Exemplare

Wogeno Zürich, Grüngasse 10, 8004 Zürich