

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

# WÖGENO



JAHRESBERICHT 2022

EDITORIAL	4
LAGEBERICHT	8
BERICHT DES VORSTANDS UND DER GESCHÄFTSSTELLE	12
DIE WOGENO IN ZAHLEN	14
BERICHTE DER VORSTANDSKOMMISSIONEN	16
Wohnungsvergabekommission	16
Ständige Baukommission	17
Projektbaukommission Westhof, Dübendorf	19
Projektbaukommission Köchlistrasse	20
Personalkommission	20
Finanzkommission	21
Ad-hoc-Arbeitsgruppe Mietzinsen	22
Ad-hoc-Arbeitsgruppe Solidaritätsfonds	23
Ad-hoc-Arbeitsgruppe Selbstverwaltung	23
Geschäftsprüfungskommission	25
EINZIEHEN	27
ANHÄNGE	
Gremien und Personen	38
Bilanz	40
Erfolgsrechnung	42
Anhang zur Jahresrechnung, gemäss Art. 959c OR	44
Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.2022	48
Wohnungsinventar per 31.12.2022	50
Bericht der Revisionsstelle	53

## DIE WOGENO WÄCHST – MIT 60 NEUEN WOHNUNGEN, MEHR MITARBEITENDEN UND GRÖSSERER GESCHÄFTSSTELLE

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

2022 war ein sehr herausforderndes Jahr. Der Ukrainekrieg mit viel Leid und Millionen von Menschen, die ihr Zuhause verlassen mussten oder sonst davon betroffen waren, Unsicherheiten in der Energieversorgung in ganz Europa, aber auch Wohnungsnot und der immer stärker werdende Mangel an bezahlbaren Wohnungen in der Stadt Zürich sind nur einige Punkte, die die Lage umschreiben.

2022 war aber auch das Jahr, in dem die Wogeno sechzig Wohnungen und einige Gewerberäumlichkeiten neu bauen beziehungsweise erwerben konnte. Darauf sind wir stolz, auch wenn uns bewusst ist, dass dies nur ein Tropfen auf den heissen Stein ist.

**Was unternahm die Wogeno 2022 für mehr Wohnraum?**

### Neubau Westhof

Selber zu bauen, ist eine der Möglichkeiten für die Wogeno, um mehr Wohnungen anbieten zu können. Neubauprojekte wie der Westhof benötigen mehrere Jahre Vorlaufzeit, bis die Wohnungen und Gewerberäume bezugsbereit sind.

Begonnen haben die ersten Gespräche mit der privaten Grundbesitzerin Palmahus AG im Juni 2015. Um das nötige gegenseitige Vertrauen aufzubauen und eine Zusammenarbeit für ein gemeinsames Bauprojekt anzusteuern, war ein grosses Engagement von beiden Parteien erforderlich. In den Folgejahren fanden Workshops statt, wurden Testplanungen durchgeführt und schliesslich das Wettbewerbsprogramm erstellt. Im März 2017 entschloss sich die Jury für das Projekt des Architekturbüros Conen Sigl Architekt:innen – 2020 erfolgte der Baustart.

Während der gesamten Bauphase hat die Bauherrschaft den Mitwirkungsprozess für die interessierten zukünftigen Bewohner:innen geleitet und betreut. Auch während der Coronazeit mit all ihren Einschränkungen und obwohl der Rohstoffmangel in der Baubranche immer akuter wurde, schritt der Bau weiter

fort und wurde rechtzeitig vor Bezug fertiggestellt. Im Februar 2023 konnten die Wohnungen von den Erstmietenden bezogen werden. Und nur am Rande: Nahezu 80 Prozent der Wohnungen gingen an bestehende Genossenschafter:innen.

Ich möchte mich an dieser Stelle bei allen am Bau und an der Erstvermietung beteiligten Personen für die tolle und engagierte Arbeit bedanken. Ein grosser Dank gehört auch der Familie Kohler von der Palmahus AG, die uns als Partnerin für dieses spannende Projekt ausgewählt hat. Auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit!

Wir freuen uns, diesen Sommer gemeinsam mit den neuen Bewohner:innen alle Genossenschafter:innen zu einer Besichtigung in den Westhof einzuladen. Nähere Informationen werden folgen.

### Kauf Saumstrasse 49 + 51

Eine andere Möglichkeit, um mehr Wogeno-Wohnraum zu schaffen, ist der Erwerb bestehender Immobilien. Auf diesem Weg konnte die Wogeno zwei Immobilien dauerhaft der Spekulation entziehen. Dies ist sehr erfreulich. Auf die wiederkehrende Frage, warum die Wogeno nicht häufiger Häuser erwirbt, möchte ich kurz schildern, wie sich uns die Lage auf dem Immobilienmarkt der Stadt Zürich aktuell präsentiert.

Auch 2022 hat die Wogeno an mehr als einem Dutzend Ausschreibungen teilgenommen. Die meisten Verkäufe verlaufen im Bieterverfahren und über mehrere Runden. Es geht den Verkäufer:innen eindeutig darum, einen möglichst hohen Verkaufspreis zu erzielen. Im Gegensatz zu einer gewinnorientierten Immobiliengesellschaft oder einer Pensionskasse, die händeringend Renditeobjekte suchen, können wir den Bietpreis nicht beliebig erhöhen. Ein überhöhter Kaufpreis hat drastische Auswirkungen auf die Mieten, die dann unseren Ansprüchen als gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft nicht gerecht werden. Oft müssen wir deshalb bereits in der zweiten Bieterrunde aussteigen.

Ende Jahr konnten wir jedoch erfolgreich Verkaufsverhandlungen für zwei Häuser mit total zwanzig Wohnungen an der Saumstrasse 49 + 51 führen. Die Eigentumsübertragung fand Anfang Januar 2023 statt. Was war geschehen, und wie kam es dazu? Unsere Geschäftsleiterin Anita Schlegel hat der Verkäuferin neben dem Einreichen der finanziellen Offerte wie immer bei Bewerbungen

der Wogeno aufgezeigt, welches die Ziele der Wogeno sind, dass die Wohnenden zu Genossenschafter:innen werden und welche Vorteile dies den teilweise schon langjährigen Mieter:innen bieten würde. In diesem Fall trafen wir auf eine Verkäuferin, die nicht einfach den höchstmöglichen Preis erzielen wollte, sondern auf eine Frau, der ihre teilweise langjährige Mieterschaft am Herzen lag und die interessiert war, dass ihr Haus nicht zum Spielball von Immobilienpekulation wird.

Die Bewerbung überzeugte die Verkäuferin so, dass sie auf eine zweite Bieter:innenrunde verzichtete und uns ihre beiden Liegenschaften zu einem zahlbaren Preis verkaufte. Es stimmt mich positiv, dass es eben auch Verkäufer:innen von Immobilien gibt, die Werte vertreten und nicht ausschliesslich die Gewinnmaximierung in den Vordergrund stellen. Mehr solche Menschen zu finden, die uns unter diesen Voraussetzungen ihre Liegenschaft verkaufen wollen, wird für uns auch künftig eine Herausforderung bleiben. An der Retraite hat der Vorstand auch ein Teilzeitpensum bewilligt, damit sich eine Person vermehrt um die Aquisition von Liegenschaften kümmern kann. Die Wogeno verfügt über den finanziellen Spielraum, mehr als zwei Liegenschaften pro Jahr zu kaufen, und hofft, sich diesem Anliegen dank dieser neu geschaffenen Stelle, sobald sie besetzt ist, intensiv widmen zu können.

#### Mehr Mitarbeitende / grössere Geschäftsstellenräume

Wer die Geschäftsstelle 2022 besuchte, hat festgestellt, dass die Platzverhältnisse immer enger wurden.

Mit dem erhöhten Anteil an Wohnungen beziehungsweise den Vorbereitungsarbeiten für die Vermietung des Westhofs und die geplanten Bauaktivitäten hat sich die Platzsituation auf der Geschäftsstelle nochmals verschärft.

Auch die damit verbundenen Aufgaben und Anforderungen an die Verwaltung sind damit gewachsen, und das Team wurde um drei Stellen aufgestockt und mit baufachlichem, kaufmännischem und administrativem Know-how verstärkt. Ab Mitte Jahr begann eine intensive Suche nach Büroräumlichkeiten im Quartier. Dabei hat die Wogeno die Probleme auf dem Mietmarkt selbst erfahren.

Zahlbare Büros sind eine Rarität. Deshalb haben sich Vorstand und Geschäftsstelle entschieden, an die Hardturmstrasse 134 zu ziehen. Hier boten sich gute Räumlichkeiten zu bezahlbarem Preis – und in unmittelbarer Nachbarschaft mit der Genossenschaft Kraftwerk1. Der Vorstand bedankt sich ganz herzlich bei Anita Schlegel und dem ganzen Team für die Mehrarbeit, die der Umzug Anfang Dezember 2022 mit sich gebracht hat. Die frisch bezogenen Räumlichkeiten bieten genügend Platz für das Geschäftsstellenteam und zusätzlich ein grosses Sitzungszimmer.

#### Berichte aus dem Vorstand und der Retraite

An der Retraite im November widmete sich der Vorstand verschiedenen strategischen Themen. Wir haben uns neben anderem mit der zentralen Frage auseinandergesetzt, ob wir ausschliesslich in der Stadt Zürich Liegenschaften kaufen und bauen sollen oder unseren Fokus auch vermehrt in die Agglomeration oder gar ausserkantonal richten sollten. Auf dem Hintergrund der Bedürfnisse der Mitglieder, die in Wohungen der Wogeno wohnen, aber auch jener, die nicht dort wohnen, haben wir uns entschieden, schwerpunktmaessig weiterhin in der Stadt Zürich nach Wachstumsmöglichkeiten zu suchen.

Dies zeigt ja auch das Projekt Köchlistrasse 5 + 7, dem ihr letztes Jahr an der Generalversammlug (GV) zugestimmt habt. Weiter bewirbt sich die Wogeno für die Ausschreibung der Stadt für eine der letzten städtischen Baulandreserven an der Thurgauerstrasse. Sollten sich Möglichkeiten im Umfeld von Zürich ergeben, werden wir diese prüfen und uns je nach Situation dafür oder dagegen entscheiden. Der Zuspruch, den wir bei der Vermietung des Westhofs in Dübendorf – also vor den Toren von Zürich – erhalten haben, zeigt, dass diese Vorgehensweise miteinbezogen werden soll.

Ich freue mich, euch im Namen des Vorstands zur nächsten GV im Juni einzuladen. Über die verschiedenen Anträge gibt die Traktandenliste Auskunft.

Anita Wymann

## LAGEBERICHT

### Allgemeiner Geschäftsverlauf

2022 war erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr für die Wogeno, die Ergebnisse sind erfreulich und stabil.

### Anzahl Vollzeitstellen

Am 31. Dezember 2022 sind bei der Wogeno acht Personen angestellt. Sie teilen sich 600 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 Kontrollsyste

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

### Vermietungen

Die Nachfrage nach Wogeno-Wohnungen ist nach wie vor sehr gross. Ein Vermietungsrisiko besteht praktisch nicht. Auch sämtliche Gewerberäume sind im Jahr 2022 vermietet.

### Solidaritätsfonds

Die Einlagen aller in Wogeno-Wohnungen wohnenden Mitglieder betragen im Berichtsjahr 162 108 Franken, die der nicht daselbst wohnenden 146 310 Franken. Der Saldo per Ende Jahr beträgt 3 270 193 Franken. 51 370 Franken wurden 2022 bezogen: 16 412 Franken wurden aufgrund von Gesuchen von Mitgliedern oder Hausvereinen gesprochen, 4958 Franken für ökologische Massnahmen und 30 000 Franken für NGOs, die Geflüchtete unterstützen.

### Bauprojekte, Sanierungen

Die Details zu den Bautätigkeiten der Wogeno Zürich finden sich auf Seite 17 im Bericht der ständigen Baukommission. Die Berichte der Projektbaukommissionen Westhof und Köchlistrasse 5 + 7 auf den Seiten 19 und 20.

### Aussergewöhnliche Ereignisse

Am 24. Februar 2022 ereignete sich das für uns Unvorstellbare – ein Krieg auf europäischem Boden begann: Russland griff die Ukraine an.

### Immobilien

Im Jahr 2022 konnte die Wogeno kurz vor Weihnachten den Erwerb der Häuser an der Saumstrasse 49 + 51 vereinbaren.

### Zukunft

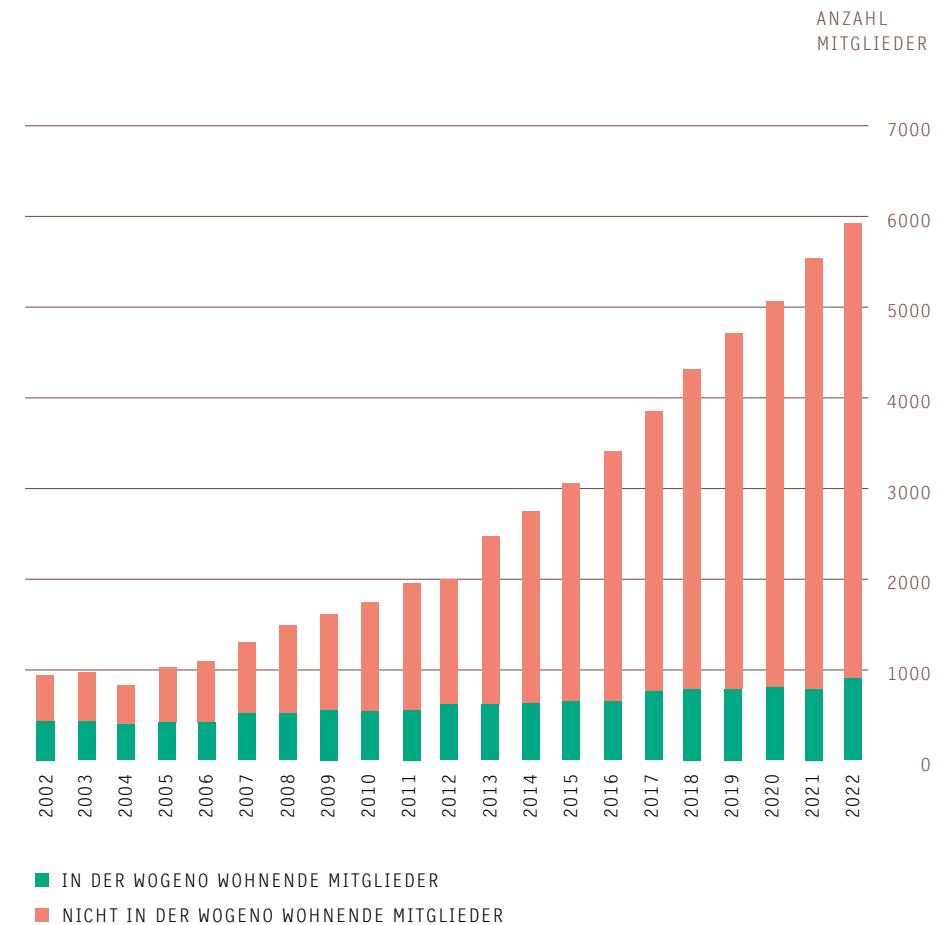
Das Bauprojekt Westhof konnte im Dezember abgeschlossen werden. Bereits im Februar 2023 sind die Mieter:innen eingezogen. Aufgrund der strengen Kostenkontrolle konnte – trotz anhaltender Teuerung – die Kostenprognose eingehalten werden. Bis heute sind keine schwerwiegenden Mängel aufgetreten, was schon die Abnahmeprotokolle vermuten liessen.

Die Leerstandsquote der Wogeno hat sich im Jahr 2022 wie vorausgesagt nicht erhöht. 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 2023 nicht an Wichtigkeit verlieren.

#### Mitgliederstatistik 2022

2022 sind 523 neue Mitglieder zur Wogeno Zürich gestossen, gleichzeitig wurden 123 Mitglieder verabschiedet. Per 31. Dezember 2022 verzeichnet die Wogeno Zürich 5924 Mitglieder. Die Anzahl der Wohnungen liegt wie letztes Jahr bei 502.

Anita Schlegel



## BERICHT DES VORSTANDS UND DER GESCHÄFTSSTELLE

### Vorstandstätigkeit

2022 traf sich der Vorstand zu elf Vorstandssitzungen. Die Ad-hoc-Arbeitsgruppen Selbstverwaltung, Solidaritätsfonds und Mietzinse haben die Themen weiterbearbeitet und für die Generalversammlung 2023 vorbereitet. Im November hat sich der Vorstand zu einem Tages-Workshop getroffen und sich vertieft mit drei strategischen Themen auseinandergesetzt: Wachstum, Mitglieder und Wohnungsvergaben.

### Geschäftsstelle

Die Aufgaben auf der Geschäftsstelle sind gewachsen, neue Stellen durften besetzt werden. Eine Stelle wurde für die vielfältigen administrativen Aufgaben in der Immobilien- und Mitgliederverwaltung genehmigt. Eine zweite Stelle wurde für die Leitung der Bauabteilung geschaffen, um die Bewältigung der umfangreichen Aufgaben, die die Umstellung von fossilen auf CO<sub>2</sub>-freie Wärmeerzeugung nach sich zieht, zu gewährleisten, und eine dritte Stelle, um die Anforderungen an die Kommunikation zu erfüllen und auszubauen.

Die Büroräumlichkeiten an der Grüngasse waren schon länger knapp – durch die fast zwei Jahre dauernden Coronamassnahmen war das Thema jedoch nicht mehr so präsent. Glücklicherweise ist die Coronazeit vorbei, und die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle sind wieder vor Ort. Auf der Suche nach neuen Büros sind wir an der Hardturmstrasse 134 fündig geworden, und gerade noch vor Jahresende ist die Geschäftsstelle umgezogen. Erfreulicherweise sind wir nun in direkter Nachbarschaft zur Geschäftsstelle vom Kraftwerk1.

Im Sommer wurde die Erstvermietung für den Westhof lanciert. Fast alle Wohnungen wurden an Mitglieder vermietet, nur einzelne wie die Clusterwohnung wurden auf dem freien Markt ausgeschrieben.

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

### Generalversammlung 2022

Nach zwei Jahren der Schriftlichkeit – bedingt durch die Coronapandemie – konnte die Generalversammlung (GV) im 2022 wieder in Präsenz durchgeführt werden. Am GV-Termin 2022 vom 22. Juni 2022 waren 141 Mitglieder anwesend, 28 Mitglieder liessen sich vertreten; 24 Hausvereine wurden durch Bewohner:innen vertreten.

Alle hängigen Anträge von Mitgliedern seit der Generalversammlung 2020 wurden vorbereitet und zur Abstimmung gebracht. Sämtliche Anträge der AG «Denkpause-Weiterdenken» wurden von der GV sehr deutlich abgelehnt.

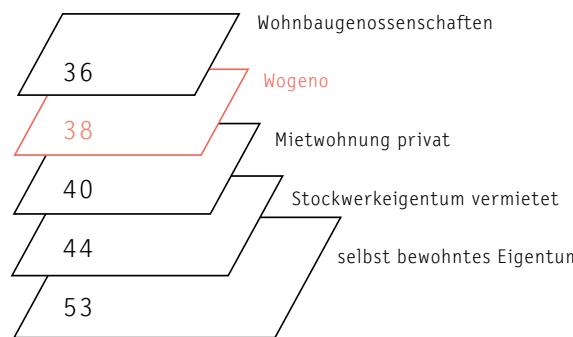
Zehn Mitglieder des Vorstands wurden wiedergewählt, die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission bestätigt und die Revision für ein weiteres Jahr wiedergewählt.

Anita Schlegel

## DIE WOGENO IN ZAHLEN

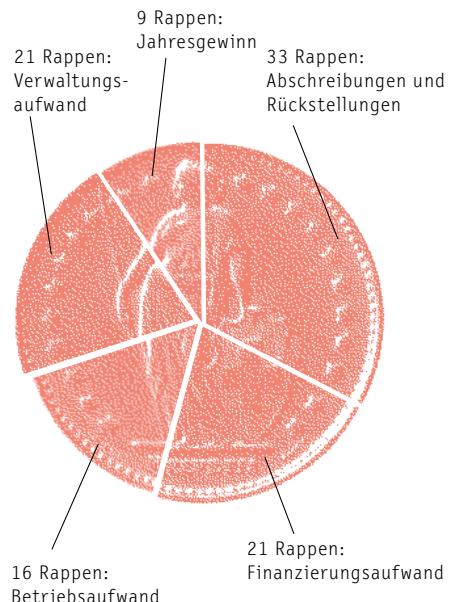
## Wohnflächenkonsum in der Stadt Zürich

pro Person in Quadratmetern

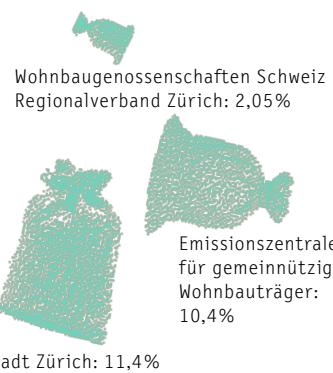


## Mieter:innenfranken der Wogeno

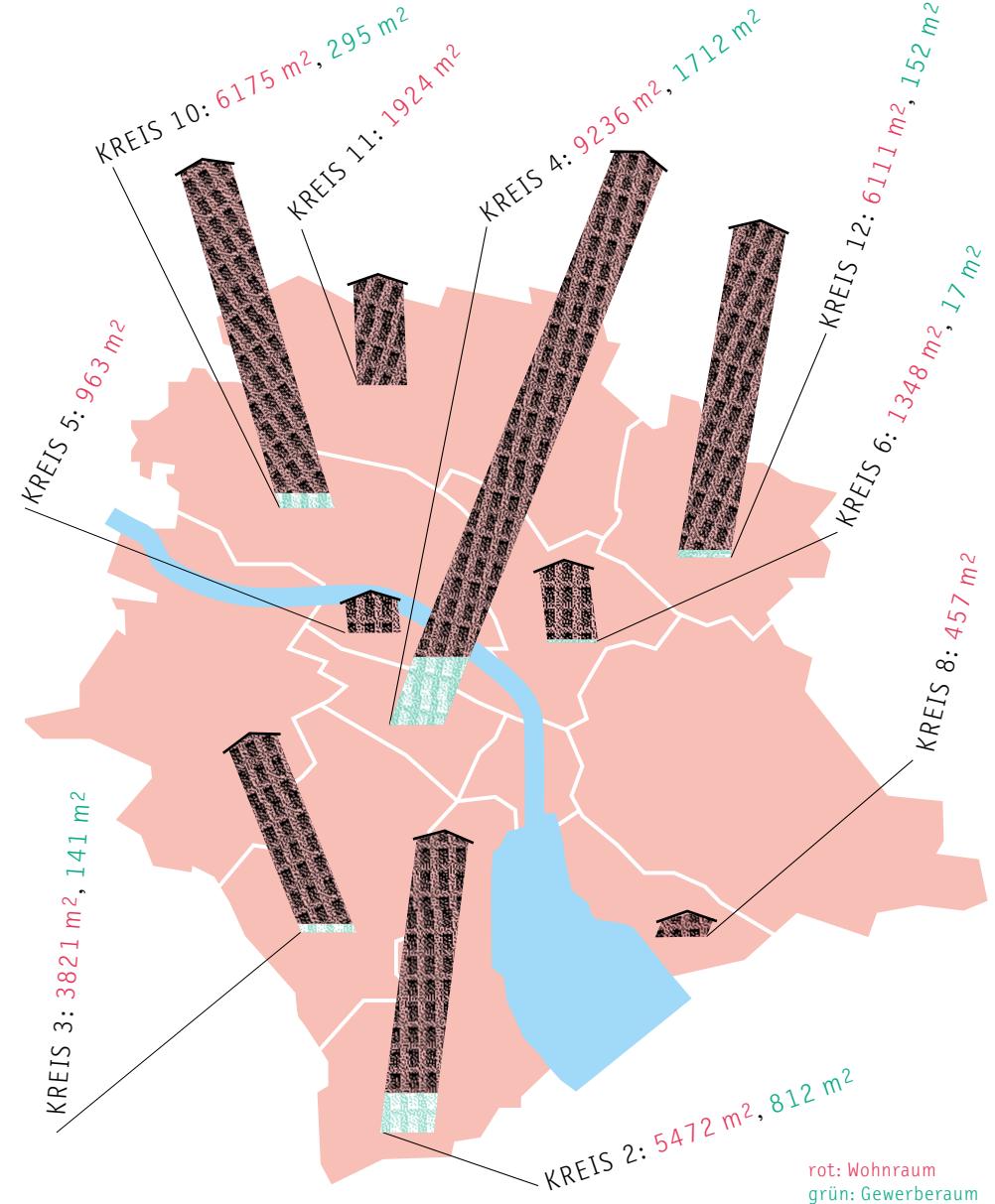
## Verwendung der Mieteinnahmen



## Fremdkapital der Wogeno



## Wogeno-Wohnfläche in der Stadt Zürich nach Stadtkreisen



## BERICHTE DER VORSTANDSKOMMISSIONEN

### Wohnungsvergabekommission

Im Jahr 2022 konnten insgesamt 59 Wohnungen vergeben werden. Davon wurden 17 bestehende Wohnungen in Stadt und Kanton (vom Kreis 4 über die Manegg bis nach Russikon) von den Hausvereinen neu vergeben, 3 Gewerberäume sowie 1 WG-Zimmer konnten neu vermietet werden. Dazu kam die Erstvermietung von 40 Wohnungen und 4 Gewerberäumen im Westhof in Dübendorf.

Das Interesse für die ausgeschriebenen Wohnungen war auch 2022 unterschiedlich gross. Bei besonders beliebten Wohnungen wie zum Beispiel an der Winzerhalde, der Wildbachstrasse oder der Burgstrasse gingen auf der Geschäftsstelle bis zu 414 Anmeldungen für die Besichtigungen ein. Für Besichtigungen wurden jeweils maximal 84 Parteien eingeladen (Vorauswahl gemäss Kriterium «Dauer der Mitgliedschaft»). Zu den Vergabesitzungen wurden dann jeweils meistens acht bis zwölf Parteien eingeladen.

So verschieden wie unsere Liegenschaften und Haugemeinschaften, so verschieden sind auch die Vergabesitzungen. Bei manchen sind die Vergaben toll organisiert, bei andern wird wunderbar improvisiert. Bei manchen gibt es dabei einen leckeren Apéro, bei andern Flipcharts und Exceltabellen und bei manchen beides. Zu unserer Freude ist aber etwas bei allen Vergaben gleichbleibend: Die Bewohner:innen nehmen diese Aufgabe sehr ernst. An der Vergabesitzung diskutieren sie – gestützt auf die fünf statutarischen Vergabekriterien «Dauer der Mitgliedschaft», «Belegung», «Dringlichkeit», «finanzielle Situation», «Integrierfähigkeit» – intensiv und wenn nötig bis spät in die Nacht, bis ein gemeinsamer Entscheid gefunden ist.

Für die Hausvereine bedeutet die Organisation von Wohnungswechseln und die Auswahl der neuen Mieter:innen gleichzeitig ein geschätztes Recht wie auch eine arbeitsintensive Pflicht. So bedanken wir uns auch dieses Jahr herzlich für die Arbeit der engagierten Bewohner:innen. Ausserdem ein grosses Dankeschön an die Geschäftsstelle und insbesondere an Sabine Korner und Esther Buck, die die Hausvereine beim gesamten Prozess begleiten. Die Herkulesaufgabe der

Erstvermietung der über 40 Wohnungen im Neubau Westhof hat die Geschäftsstelle übernommen. Sabine Korner und Tom Hegi haben dies äusserst sorgfältig und erfolgreich gemeistert. Auch ihnen gebührt ein grosser Dank unsererseits.

Nicht zuletzt bedanke ich mich auch bei meinen Kolleg:innen Saskia Weiss, Anita Wymann und Heini Hummel für die gute und engagierte Zusammenarbeit.

Nora Howald

### Ständige Baukommission

Die ständige Baukommission (sBK) hat sich 2022 zu 11 Sitzungen getroffen und sich auch dieses Jahr wieder mit etlichen kleineren und grösseren Umbau- und Instandsetzungsvorhaben befasst.

An der Pflanzschulstrasse 79 wurde die Erneuerung der Hoffassade mit neuer Dämmung und neuen Balkonen sowie die Instandsetzung der Dachzinne abgeschlossen und im April mit einem Besichtigungspéro gefeiert. Das schöne Beispiel einer energetischen Sanierung mit aufs Haus massgeschneiderten Eingriffen wurde von SBA Stephan Brunner Architektur geplant und geleitet.

An der Hohlstrasse 86 (Hellmi neu) – dem ersten Haus übrigens, das die Wogeno als Auftraggeberin von Mitte der 1980er-Jahre bis 1991 selbst planen und bauen liess – wurden verschiedene kleinere Arbeiten ausgeführt. Im Attikageschoss wurden neue Sonnenstoren montiert, in einer Wohnung wurde zugunsten einer höheren Nutzungsflexibilität eine zusätzliche Nasszelle eingebaut. Die bestehenden Fenster wurden überprüft, einzelne davon werden ersetzt.

An der gegenüberliegenden Hellmi alt, wo an der Fassade zurzeit die Stahlkabel der montierten Kletterhilfen sichtbar sind, sollen schon im nächsten Jahr die Pflanzen hochranken. Im Bestreben der Hitzeminderung in der Stadt hat die Stadt Zürich kürzlich den Bewilligungsprozess für solche Fassadenbegrünungen erheblich vereinfacht und fördert solche Massnahmen sogar finanziell. Die Landschaftsarchitekten der Umland GmbH, die auch die Fassadenbegrünungen an der Hellmi alt begleitet haben, wurden von der Wogeno mandatiert, auch andere Hausvereine bei Bedarf zu beraten und zu unterstützen.

Als grosser, wichtiger Punkt des Baubereichs sind diverse energetische Sanierungen von Wogeno-Häusern in Vorbereitung oder Umsetzung. Dabei geht es einerseits um die Dekarbonisierung der Energieerzeugung – weg von Gas- und Ölheizungen – und andererseits um die energetische Verbesserung der Gebäudehülle, zum Beispiel durch nachträgliche Dämmmassnahmen oder neue Fenster und Türen. Bei einigen Häusern sind die zu treffenden Massnahmen bereits konkret, können aber – zum Beispiel Winzerhalde 5, 9, 10 – wegen Terminproblemen des Fernwärmelieferanten erst in ein bis zwei Jahren realisiert werden. An der Heinrichstrasse 133 konnte nach längerer Wartezeit in einem Teil des Kellers eine Fernwärmezentrale von Energie 360° installiert werden. Damit wird einerseits das Wogeno-Haus mit Fernwärme versorgt, andererseits wird dem Fernwärmeanbieter auch die Erschliessung der Nachbarschaft ermöglicht. Viele Häuser der Wogeno sind nicht mit Fernwärme erschliessbar; dort muss jeweils der bestgeeignete alternative Energieträger evaluiert werden.

Die sBK beschäftigt sich übers ganze Jahr mit Anfragen von Hausvereinen und Bewohner:innen. Aktuell gehäuft gibt es Fragen bezüglich des Einsparpotenzials von Heizwärme und Strom, aber auch zur Installation von Solaranlagen für die Stromgewinnung und von Ladestationen für Elektroautos. In die sBK gelangen auch Wünsche wie zum Beispiel die Montage von Schuhkästen im Treppenhaus, der Wunsch nach befestigten Veloparkplätzen, von An- und Umbau massnahmen am Haus und in den Wohnungen sowie zur Umgebungsgestaltung. Die sBK prüft diese Vorhaben, beschliesst das weitere Vorgehen und kommuniziert dies den Hausvereinen und Genossenschaftschafter:innen, immer im Sinne einer Bestandspflege und Weiterentwicklung der Liegenschaften.

Im Baubereich gab es im 2022 auf der Geschäftsstelle einige Wechsel. Florence Willi, die die Abteilung Bau für die Wogeno im Mandat leitete, hatte Ende Januar ihren letzten Arbeitstag für die Wogeno. Georges Nievergelt, der seit Langem für Energiefragen in der Wogeno zuständig war, hat ebenfalls aufgehört. Die sBK dankt den beiden für ihren engagierten und wertvollen Einsatz für die Wogeno. Als Nachfolger von Florence Willi begann Thorsten Ritter im März 2022 und ist neuer Ansprechpartner für alle baulichen Anliegen.

Tom Weiss, Thorsten Ritter

### Projektbaukommission Westhof, Dübendorf

Die Projektbaukommission Westhof hatte auch im Jahr 2022 viel zu tun. Das Ziel der Fertigstellung des neuen Wogeno-Hauses war greifbar nahe. Die ersten Abnahmen fanden bereits vor Weihnachten 2022 statt, die letzten Ende Januar 2023.

Im April 2022 wurde das Vermietungsfenster auf der Website eröffnet – die Anmeldungen gingen im Sekundentakt auf der Geschäftsstelle ein. Da der Ansturm so enorm war, wurde das Fenster bald wieder geschlossen. Um der hohen Nachfrage nachzukommen, wurden an zwei Samstagen im Mai allen Interessierten die Musterwohnungen gezeigt. Schon vor den Sommerferien waren praktisch alle Wohnungen vermietet – Ausnahmen waren die 5,5-Zimmer-Wohnungen wie auch die Clusterwohnung. Es war schön, zu sehen, dass sich das Projekt einer so grossen Nachfrage erfreuen konnte.

Anfang November wurden alle künftigen Mieter:innen zu einem Kennenlern-Anlass und Informationsabend eingeladen. Der Mitwirkungsprozess wurde anschliessend mit den künftigen Mieter:innen fortgesetzt und die Arbeit der bestehenden Arbeitsgruppen Selbstorganisation, IT / Kommunikation, Ausenraum und Gemeinschaftsräume weiterentwickelt und 2023 weitergeführt.

Ein herzliches Willkommen an die neuen Bewohner:innen des Westhofs! Es ist schön, zu sehen, wie sich das neue Wogeno-Haus mit Leben füllt, die Veränderung vom Bauprojekt zum Wohn- und Lebenshaus miterleben zu dürfen.

Der Wermutstropfen für alle Beteiligten bleibt die Beseitigung der Mängel. Zusammen und mit Nachsicht und Geduld werden die Mängel behoben, und dem Glück des neuen Hauses steht nichts mehr im Wege.

Anita Schlegel

## Projektbaukommission Köchlistrasse

Die Planung des Ersatzneubaus Köchlistrasse 5 + 7 mit zehn Wohnungen und Gewerberäumen im Erdgeschoss ist zum Jahresbeginn 2022 so weit fortgeschritten, dass das Bauprojekt bei der Stadt Zürich zur Bewilligung eingereicht werden kann.

Am 28. Juni 2022 wird der Generalversammlung der Wogeno das Bauvorhaben und die Kostenschätzung über 5,7 Millionen Franken (+/-15%) vorgestellt. Der Antrag für den Baukredit wird mit grossem Mehr angenommen.

Das Planungsteam unter der Leitung von Loeliger Strub Architektur beginnt auf dieses positive Votum hin mit der Ausschreibungsplanung und im Herbst mit der Submission, um Angebote von Baufirmen zu erhalten.

Ende August genehmigt die Baubehörde der Stadt Zürich den geplanten Neubau ohne nennenswerte Auflagen. Leider erhebt ein Nachbar Einspruch gegen den Entscheid und zieht ihn vor das Baurechtsgericht. Ein Entscheid des Baurechtsgerichts wird im Frühjahr 2023 erwartet.

Inwiefern sich mit dieser erneuten Einsprache der geplante Terminplan mit dem Bezug der Wohnungen im Sommer/Herbst 2024 halten lässt, beziehungsweise wie gross die Verzögerung sein wird, kann erst nach einem rechtskräftigen Urteil 2023 beurteilt werden.

Tom Weiss, Thorsten Ritter

## Personalkommission

Anfang 2022 hob der Bund die letzten Coronamassnahmen auf, und auf der Geschäftsstelle konnten die letzten Plexiglasabgrenzungen wieder entfernt werden. Während der zwei «Coronajahre» zeigte die Geschäftsstelle hohe Flexibilität und pragmatisches Arbeiten. Und bei all den Ansprüchen und Einschränkungen war die Geschäftsstelle immer erreichbar und arbeitsfähig. Herzlichen Dank für den tollen Einsatz!

2022 wurde das Team mit Michael Dahinden (Buchhaltung und Depositenkasse), Thorsten Ritter (Projektleiter Bau) sowie Natascha Crestani (Administration) verstärkt. Die Personalkommission ist erfreut über die sehr guten Bewerbungen, die eingegangen sind. Auch auf einem ausgetrockneten Arbeitsmarkt findet die Wogeno engagierte Mitarbeiter:innen.

Die Teuerung war auch in der Personalkommission seit Jahren erstmals wieder ein Thema. Der Vorstand entschied sich, die Novemberteuerung von drei Prozent vollständig auszugleichen.

Anita Wymann

## Finanzkommission

### Kommentar zur Jahresrechnung

#### Bilanz

Aufgrund des laufenden Bauprojektes im Westhof sowie der Planungen beim Ersatzneubau Köchlistrasse hat die totale Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr um Fr. 4,8 Mio. (+2,6 %) zugenommen. Zudem wurde die Kaufpreisanzahlung der Liegenschaft Saumstrasse 49 + 51 bereits getätigt, die Eigentumsübertragung erfolgte jedoch erst per Ende Januar 2023. Das Bauprojekt Westhof konnte auch im Geschäftsjahr 2022 weiterhin aus Eigenmitteln finanziert werden, daher haben sich die flüssigen Mittel per Stichtag 31.12.2022 auf Fr. 3,2 Mio. reduziert.

Die Finanzierung des Wachstums erfolgte hauptsächlich aus den vorhandenen flüssigen Mitteln, den laufenden Mietzinseinnahmen sowie dem Anteilsscheinkapital (Wachstum um Fr. 1,5 Mio.). Die Hypotheken wurden analog zum Vorjahr mit Fr. 0,5 Mio. amortisiert, es gab keine Erhöhung.

Aufgrund des anhaltenden Mitgliederwachstums hat sich das Eigenkapital um Fr. 2,1 Mio. erhöht, was somit zu einer leicht höheren Eigenkapitalquote von 14,3 % (Vorjahr 13,5 %) führt.

### Erfolgsrechnung

Der Betriebsertrag ist mit Fr. 8,1 Mio. praktisch identisch zum Vorjahr.

Die Unterhaltskosten der Liegenschaften sind um Fr. 890 000 tiefer als im Vorjahr, es gab insgesamt deutlich weniger Unterhalt und Reparaturen.

Der Verwaltungsaufwand fiel um Fr. 290 000 höher aus, dies hauptsächlich aufgrund der Stellenerhöhung auf der Geschäftsstelle, deren Umzug an die Hardturmstrasse sowie der Einführung eines neuen IT-Tools zur Liegenschaftsverwaltung.

Die Abschreibungen sind um Fr. 40 000 niedriger als im Vorjahr, da bei gewissen Objekten das Maximum an steuerlich erlaubter Abschreibung erreicht ist. Der Finanzaufwand konnte erneut um rund Fr. 40 000 gesenkt werden, bei Refinanzierungen von auslaufenden Hypotheken profitierte die Wogeno vor allem in der ersten Jahreshälfte 2022 noch vom Tiefzinsumfeld.

Dies führt zu einem Jahresgewinn von Fr. 589 262. Der Gewinn wird weiterhin volumnäßig zum Abbau des kumulierten Bilanzverlustes verwendet.

Fazit: Ein höherer Jahresgewinn im Vergleich zum Vorjahr, der vor allem aus deutlich tieferem Unterhalt resultiert.

Manuel Frei

### Ad-hoc-Arbeitsgruppe Mietzinse

Wie gehen wir damit um, dass es verschiedene Mietzinsmodelle gibt in der Wogeno, und wie gelangen wir künftig zu einem möglichst fairen und guten Modell für alle Parteien? Diesem Thema hat sich die Arbeitsgruppe Mietzinse im Jahr 2022 in intensiven Diskussionen gewidmet.

Dabei hat sich herauskristallisiert, dass obige Fragestellung viele Abklärungen beinhaltet (juristische und finanzielle Aspekte, Abklärungen mit der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen der Stadt Zürich), die auch Kosten zur Folge haben.

Zudem haben sich in der Zwischenzeit die Rahmenbedingungen etwas verändert: Die finanzielle Situation der Wogeno hat sich in den letzten zwei bis drei Jahren stabilisiert, der Referenzzinssatz wird erstmals seit längerer Zeit im Jahr 2023 ansteigen, und auch die Gebäudeversicherungswerte haben sich per Anfang 2023 erhöht.

Manuel Frei

### Ad-hoc-Arbeitsgruppe Solidaritätsfonds

In der Arbeitsgruppe Solidaritätsfonds des Vorstands haben wir begonnen, das Reglement anzupassen und allfällige daraus resultierende Statutenänderungen zu eruieren. Eine Überarbeitung des Reglements war im Vorstand schon seit längerer Zeit in Diskussion. Zudem wollten wir die Ergebnisse des Mitwirkungsprozesses aus den Jahren 2016 bis 2018 in das Reglement einfließen lassen. Die Inputs aus dem Mitwirkungsprozess wie auch die Diskussionen im Vorstand haben unser Vorhaben bestätigt, die Möglichkeiten der Solidarität auszubauen und auch ausserhalb der eigenen vier Wände zu ermöglichen. Ein wichtiges Ziel war es, die Richtlinien für individuelle Mietzinsreduktion der Mieter:innen klar festzulegen und somit Transparenz zu schaffen und Hürden abzubauen.

Bernadette Bühler

### Ad hoc-Arbeitsgruppe Selbstverwaltung

Die Arbeitsgruppe Selbstverwaltung versuchte die Frage zu klären, wie die Aufgaben und Verantwortlichkeiten der Selbstverwaltung zwischen der Wogeno und den Hausvereinen in bereinigter Form vertraglich geregelt werden können – dies in Abstimmung mit den Statuten sowie den Hausmiet- und Hausverwaltungsverträgen.

Für den Gesamtüberblick wurde eine Auslegeordnung über alle Aspekte von Betrieb, Unterhalt und Erneuerung einer Liegenschaft erstellt. Die vertraglichen Regelungen wurden dahingehend geprüft, ob sie für die Festlegung der Aufgabenteilung zwischen der Wogeno und den Hausvereinen adäquat auf

die Voraussetzungen der unterschiedlichen Liegenschaften und ihrer Bewohner:innen eingehen können.

Ein Schwerpunkt der Bemühungen war, eine gewisse Flexibilität beziehungsweise Spielraum innerhalb der vertraglichen Regelungen zu schaffen. Dies sowohl bezüglich der liegenschaftenspezifischen Eigenheiten als auch Veränderungen, die im Lauf der Zeit eintreten können.

Das oberste Ziel war, die in den Statuten geregelten Rahmenbedingungen der Selbstverwaltung einzuhalten, ebenso die Weiterführung der Hausmiet- und Hausverwaltungsverträge wie auch den Grundsatz, dass jede Liegenschaft durch einen Hausverein verwaltet und unterhalten wird.

Nach breit und intensiv geführter Diskussion erarbeitete die Arbeitsgruppe Selbstverwaltung einen Vorschlag, der auf schlanke Art und Weise alle aktuellen Fragestellungen zu klären hilft. Der Hausmietvertrag wird in der bisherigen Form weitergeführt. Der Hausverwaltungsvertrag soll dahingehend ergänzt werden, dass die Nebenkostenabrechnung und das Mietzinsinkasso wahlweise entweder von der Wogeno oder dem Hausverein ausgeführt und umgesetzt werden.

Für neu erworbene Liegenschaften oder Neubauten soll in Abhängigkeit der Charakteristik und Komplexität der jeweiligen Liegenschaft und unter Berücksichtigung des Interesses der Bewohnerschaft an der Übernahme von Verantwortung sowie der fachlichen Voraussetzungen und Kompetenzen im Dialog sorgfältig abgewogen werden, welche Form des Vertrags – Hausmietvertrag oder Hausverwaltungsvertrag – zur Anwendung kommen soll.

Die Arbeitsgruppe wird den Genossenschafter:innen einen überarbeiteten Hausverwaltungsvertrag zur Genehmigung vorlegen.

Beat Jordi

## Geschäftsprüfungskommission

### Konfliktshilichtung

Gemäss ihrem statutarischen Auftrag ist die Geschäftsprüfungskommission (GPK) für Konfliktshilichtung zwischen Hausgemeinschaften und Vorstand zuständig. Im Berichtsjahr gab es glücklicherweise keine Konflikte im Wortsinn zu schlichten.

### Offene Fragen

Die im letzten Jahresbericht geschilderten Bedenken der damaligen GPK-Minderheit bezüglich Statuten und Geschäftspraxis der Verwaltung bestehen jedoch weiterhin. Wir bekamen Kenntnis von weiteren Häusern (Kalkbreitestrasse, Westhof), deren Mietzinse nicht nach dem Modell gemäss Art. 5.7 der Statuten, sondern mit der WBF-Formel berechnet werden. Auf Fragen nach einer Begründung für dieses Vorgehen bei diesen Häusern und weitere Fragen an den Vorstand im Mai 2022 sowie eine Nachfrage im Oktober erhielten wir bis zur Abfassung dieses Berichts keine Antwort.

Zudem haben wir wie bisher die Vorstandprotokolle gelesen, zur Kenntnis genommen und einzelne Themen diskutiert.

Sarah Gatto, Simon Paravicini, Christoph Rüegg













**GREMIEN UND PERSONEN**Vorstand

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

Geschäftsprüfungskommission

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

Geschäftsstelle

Esther Buck  
 Natscha Crestani (April–Dezember)  
 Michael Dahinden (ab Juni)  
 Tom Hegi  
 Sabine Korner  
 Simone Pallecchi  
 Thorsten Ritter (ab März)  
 Anita Schlegel

Projektleitung-Bau/Energie Mandate

Heinz Baumann  
 Reto Gsell  
 Georges Nievergelt (bis Februar)  
 Ivan Sapina  
 Florence Willi (bis Februar)

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  
 Thorsten Ritter  
 Anita Schlegel  
 Tom Weiss

Wohnungsvergabekommission

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

Kommunikation

Anita Schlegel  
 Sabina Sturzenegger

Ad-hoc-Arbeitsgruppe Selbstverwaltung

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

Ad-hoc-Arbeitsgruppe Solidaritätsfonds

Bernadette Bühler  
 Nora Howald  
 Anita Schlegel

Ad-hoc-Arbeitsgruppe Mietzinse

Manuel Frei  
 Roger Schärer  
 Anita Schlegel  
 Anita Wymann

## BILANZ

AKTIVEN	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Flüssige Mittel	3 257 871	7 597 673
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	80 978	116 905
abzüglich Wertberichtigung	- 7 900	- 6 300
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	1 718	4 330
Aktive Rechnungsabgrenzungen	358 388	172 154
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>3 691 055</b>	<b>7 884 762</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Finanzanlagen		
Darlehen an Dritte	20 000	20 000
Darlehen an Mitglieder	106 900	108 100
Wertschriften	119 901	119 900
Depositenkonto ABZ	320 850	319 726
Reservationszahlung Liegenschaft	1 458 411	0
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen		
Verwaltungsinfrastruktur	18 800	3
Fotovoltaikanlagen	5 701	21 600
Immobile Sachanlagen		
Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	20 097 969	10 816 788
Liegenschaften mit eigenem Land	150 413 319	150 102 179
Liegenschaft mit Baurecht an Dritte	720 945	720 945
Liegenschaften im Baurecht	44 744 527	44 744 527
kumulierte Abschreibungen Liegenschaften mit eigenem Land	- 24 985 879	- 23 232 886
Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	- 6 293 727	- 5 993 727
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>186 747 717</b>	<b>177 747 155</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>190 438 772</b>	<b>185 631 917</b>

PASSIVEN	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	454 412	304 253
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse Mitglieder (gekündigte Einlagen)	421 713	227 000
Hypotheken (Rückzahlungen, Amortisationsraten)	454 770	454 770
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
aus Investitionen in Sachanlagen	1 949 820	1 282 355
andere kurzfristige Verbindlichkeiten	60 032	35 790
Passive Rechnungsabgrenzungen	749 202	555 431
<b>TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>4 089 949</b>	<b>2 859 599</b>
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse Mitglieder	16 942 756	16 515 491
Hypotheken	96 263 540	96 710 310
Darlehen ohne Grundpfandsicherheiten	23 000 000	23 000 000
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	19 665 400	18 384 100
Solidaritätsfonds	3 270 193	3 013 145
<b>TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>159 141 889</b>	<b>157 623 046</b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL</b>	<b>163 231 838</b>	<b>160 482 645</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Anteilscheinkapital Nichtbewohner:innen	15 117 000	14 145 000
Anteilscheinkapital Bewohner:innen	12 179 416	11 683 016
Gesetzliche Gewinnreserve	127 000	127 000
Kumulierte Verluste am 1. Januar	- 805 744	- 1 124 851
Jahresgewinn	589 262	319 107
Kumulierte Verluste am 31. Dezember	- 216 482	- 805 744
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>	<b>27 206 934</b>	<b>25 149 272</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>190 438 772</b>	<b>185 631 917</b>

## ERFOLGSRECHNUNG

	2022 CHF	2021 CHF
<b>BETRIEBSERTRAG</b>		
Mietzinsenräge	7 822 455	7 822 066
Debitorenverluste / Veränderung Delkredere	- 1 600	- 1 400
Solidaritätsbeiträge Mieter:innen	162 108	160 606
Ertrag Fotovoltaik	13 891	13 129
Übriger Ertrag	65 975	60 375
<b>TOTAL BETRIEBSERTRAG</b>	<b>8 062 829</b>	<b>8 054 776</b>
<b>LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND</b>		
Unterhaltskosten Liegenschaften	- 904 256	- 1 794 594
abzüglich Entnahmen aus Erneuerungsfonds	122 662	522 518
Einlagen in Rückstellung Erneuerungsfonds	- 1 403 962	- 1 445 818
Übriger Liegenschaftsaufwand	- 147 921	- 131 962
Baurechtszinsen und Mietkosten	- 278 931	- 279 049
<b>TOTAL LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND</b>	<b>- 2 612 408</b>	<b>- 3 128 905</b>
<b>VERWALTUNGAUFWAND</b>		
Personalaufwand	- 720 259	- 493 026
Raumkosten	- 42 315	- 21 792
Unterhalt Verwaltungsinfrastruktur	- 48 812	- 23 682
Beratung/Revision/Rechtskosten	- 57 227	- 57 543
Vorstandentschädigungen	- 72 690	- 98 949
abzüglich aktivierte Baukommissionsentschädigungen	10 325	7 420
Übrige Verwaltungskosten	- 134 255	- 83 658
<b>TOTAL VERWALTUNGAUFWAND</b>	<b>- 1 065 233</b>	<b>- 771 230</b>
<b>ÜBRIGER AUFWAND</b>		
Baufachliche Beratung	- 67 781	- 78 919
Öffentlichkeitsarbeit	- 5 540	- 41 857
Leistungen Solidaritätsfonds	- 51 370	- 58 146
Einlage in Solidaritätsfonds	- 257 048	- 237 250
<b>TOTAL ÜBRIGER AUFWAND</b>	<b>- 381 739</b>	<b>- 416 172</b>

	2022 CHF	2021 CHF
<b>ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN</b>		
Abschreibung Verwaltungsinfrastruktur	- 7 477	- 1 179
Abschreibung Fotovoltaikanlagen	- 15 899	- 15 900
Abschreibung Liegenschaften mit eigenem Land	- 1 752 993	- 1 799 921
Einlagen in Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	- 300 000	- 300 000
<b>TOTAL ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN</b>	<b>- 2 076 369</b>	<b>- 2 117 000</b>

	2022 CHF	2021 CHF
<b>TOTAL BETRIEBSAUFWAND</b>	<b>- 6 135 749</b>	<b>- 6 433 307</b>

	2022 CHF	2021 CHF
<b>BETRIEBSERGEWINIS VOR ZINSEN UND STEUERN</b>	<b>1 927 080</b>	<b>1 621 469</b>
Finanzaufwand	- 1 084 895	- 1 124 693
Finanzertrag	6 180	6 535

	2022 CHF	2021 CHF
<b>JAHRESERGEWINIS VOR STEUERN UND A.O. AUFWAND/ERTRAG</b>	<b>848 365</b>	<b>503 311</b>

	2022 CHF	2021 CHF
Steuern	- 259 103	- 184 204
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>589 262</b>	<b>319 107</b>

## ÜBERSICHT KUMULIERTE VERLUSTE

	2022 CHF	2021 CHF
Kumulierte Verluste am 1. Januar	- 805 744	- 1 124 851
Jahresgewinn	589 262	319 107
<b>KUMULIERTE VERLUSTE AM 31. DEZEMBER</b>	<b>- 216 482</b>	<b>- 805 744</b>

	2022 CHF	2021 CHF
Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	216 482	805 744

	2022 CHF	2021 CHF
Stand gesetzliche Gewinnreserve nach Zuweisung	127 000	127 000



	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF		2022 CHF	2021 CHF
Verbindlichkeiten aus Mietverträgen	84 562	0			
von unter zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	67 189	0			
von mehr als zwölf Monaten nach Bilanzstichtag					
<b>5. GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERWENDETEN AKTIVEN SOWIE DER AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT</b>			<b>GELDFLUSSRECHNUNG</b>		
Verpfändete Grundpfandrechte für Hypotheken	105 677 000	105 667 000	<b>1 Cash-Flow aus Betriebstätigkeit</b>	4 426 056	3 717 550
Grundpfandverschreibungen für Baurechtszinsen	1 289 000	1 289 000	Jahresgewinn	589 262	319 107
Freie Grundpfandrechte (im Eigenbesitz)	38 614 480	38 614 480	Abschreibungen; Einlagen in Heimfallfonds	2 076 369	2 117 000
<b>6. FÄLLIGKEIT LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN</b>			Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	37 527	- 53 787
Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	19 329 926	18 864 341	Veränderung übrige Forderungen gegenüber Dritten	2 612	- 946
Fällig nach 5 Jahren	116 876 370	117 361 460	Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	- 186 234	- 22 401
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.			Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	150 159	188 942
			Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	24 242	- 2 786
			Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	193 771	11 871
			Veränderung Rückstellung Erneuerungsfonds	1 281 300	923 300
			Veränderung Solidaritätsfonds	257 048	237 250
<b>7. HONORAR DER REVISIONSSTELLE</b>	2022 CHF	2021 CHF	<b>2 Cash-Flow aus Investitionstätigkeit</b>	- 10 410 666	- 9 525 017
Honorar für Revisionsdienstleistungen	20 183	20 425	Veränderung Finanzanlagen	- 1 125	- 1 252
Honorar für andere Dienstleistungen	0	0	Veränderung Reservationszahlung Liegenschaft	- 1 458 411	50 000
Im Übrigen bestehen keine weiteren ausweispflichtigen Angaben gemäss Art. 959c und 961a OR.			Investitionen mobile Sachanlagen	- 26 274	0
			Investitionen immobile Sachanlagen	- 8 924 856	- 9 573 765
			<b>3 Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	1 644 808	2 482 829
			Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	194 713	62 000
			Veränderung langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
			Veränderung Hypothekardarlehen	- 446 770	- 454 770
			Veränderung Depositenkasse	427 265	1 573 345
			Veränderung Anteilscheinkapital	1 469 600	1 302 254
			<b>TOTAL GELDZU-/(AB-)FLUSS IN DER PERIODE</b>	<b>- 4 339 802</b>	<b>- 3 324 638</b>
			<b>Nachweis Veränderung Fonds (flüssige Mittel)</b>		
			Flüssige Mittel am 1. Januar	7 597 673	10 922 311
			Flüssige Mittel am 31. Dezember	3 257 871	7 597 673
			<b>ZU-/(AB-)NAHME DER FLÜSSIGEN MITTEL</b>	<b>- 4 339 802</b>	<b>- 3 324 638</b>

## VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN PER 31.12.2022

LIEGENSCHAFT	ANLAGEWERT FIBU 31.12.2022 CHF	VERSICHERUNGSWERT GV-INDEX 1025 31.12.2022 CHF	NETTOBUCH- WERT 31.12.2022 CHF	LIEGENSCHAFT	ANLAGEWERT FIBU 31.12.2022 CHF	VERSICHERUNGSWERT GV-INDEX 1025 31.12.2022 CHF	NETTOBUCH- WERT 31.12.2022 CHF
Ackersteinstrasse 79 Zürich-Höngg	1 755 567	1 111 578	1 399 500	Madetswilerstrasse 1–3 Russikon	1 182 130	2 324 715	808 900
Ackersteinstrasse 167/169/171 Zürich-Höngg	5 768 006	2 827 000	5 189 100	Magnusstrasse 28 Zürich-Aussersihl	5 233 700	4 862 999	4 114 300
Ämtlerstrasse 39 Zürich-Wiedikon	1 052 699	1 970 000	720 400	Manegg Greencity Zürich-Leimbach (*)	34 084 818	28 700 000	31 882 288
Bockler-Neubau Zürich-Schwamendingen (**)	12 268 890	10 912 380	12 023 200	Martastrasse 120 Zürich-Wiedikon	1 861 906	2 350 000	1 365 600
Bockler Winterthurerstrasse 458 Zürich-Schwamendingen (**)	778 035	767 611	762 300	Ottostrasse 11 Zürich-Industrie (***)	720 945	0	720 900
Büchnerstrasse 9 Zürich-Oberstrass	1 478 703	2 650 000	1 037 300	Pflanzschulstrasse 79 Zürich-Aussersihl	2 511 251	3 200 000	1 835 700
Burgstrasse 2 Zürich-Wipkingen	1 678 949	1 350 000	1 430 900	Riedenhaldenstrasse 50 Zürich-Affoltern (*)	1 800 000	1 494 000	1 763 980
Dammstrasse 43–45 Zürich-Wipkingen (*)	7 682 886	5 200 000	6 557 319	Stationsstrasse 32 Zürich-Wiedikon	3 121 972	5 835 000	2 199 800
Denzlerstrasse 36 Zürich-Aussersihl	1 670 981	2 190 000	1 282 000	Tramstrasse 11 Uetikon am See (*)	919 649	1 019 950	615 300
Dorfstrasse 20 Urdorf	1 011 213	1 772 016	690 400	Uetlibergstrasse 84 Zürich-Wiedikon	1 973 380	2 240 000	1 362 800
Elisabethenstrasse 14a Zürich-Aussersihl	1 077 118	1 516 000	755 200	Waidstrasse 25 Zürich-Wipkingen	2 467 819	2 152 960	1 680 000
Falkenstrasse 19 Winterthur-Stadt	1 382 428	1 370 040	1 005 600	Weinbergstrasse 105 Zürich-Unterstrass	2 559 445	2 194 752	2 040 400
Felsenrainstrasse 78 Zürich-Seebach	1 148 441	1 380 040	830 200	Wildbachstrasse 3 Zürich-Riesbach	3 133 321	2 940 000	2 426 400
Felsenrainstrasse 82 Zürich-Seebach (**)	5 672 100	4 790 000	5 672 000	Winterthurerstrasse 476/478 Zürich-Schwamendingen	9 152 574	5 827 025	7 793 300
Frohburgstrasse 324 Zürich-Schwamendingen	3 962 056	2 884 150	3 243 000	Winzerhalde 5 Zürich-Höngg (**)	717 069	1 380 045	347 200
Gartenhofstrasse 7 Zürich-Aussersihl (*)	4 504 989	3 519 120	4 437 400	Winzerhalde 9 Zürich-Höngg (**)	1 136 333	1 798 000	550 600
Gründenstrasse 55 Flurlingen	427 833	920 000	285 300	Winzerhalde 10 Zürich-Höngg (**)	961 784	1 494 000	460 600
Grüngasse 10 Zürich-Aussersihl	6 333 342	4 039 960	5 236 900	Wuhrstrasse 11 Zürich-Wiedikon	1 686 942	2 430 000	1 157 900
Grüzenstrasse 16 Winterthur-Mattenbach	2 405 049	1 849 960	2 128 500	Zukunftstrasse 8600 Dübendorf (Grundstück)	5 663 750	0	5 663 750
Heinrichstrasse 133 Zürich-Aussersihl	1 521 099	2 310 040	1 096 900	Zwinglistrasse 40 Zürich-Aussersihl	2 011 404	4 225 000	1 419 200
Hellmutstrasse alt Zürich-Aussersihl (**)	1 612 000	8 260 000	1 476 700	TOTAL	195 567 650	187 202 897	166 341 037
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				
Köchlstrasse 3 Zürich-Aussersihl	1 020 973	2 080 000	721 200				
Köchlstrasse 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				

(\*) kein Hausmiet-/Hausverwaltungsvertrag

(\*\*) Baurecht

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

## WOHNUNGSGENVENTAR PER 31.12.2022

	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				
Frohburgstrasse 324, 8057 Zürich	2008	10	1	2	1	3	3		1
Gartenhofstrasse 7, 8004 Zürich	2021	3				2	1	1	
Gründenstrasse 55, 8247 Flurlingen	1983	3				3			
Grüngasse 10, 8004 Zürich	2004/09	10	3	3	1	3			2
Grüzenstrasse 16, 8400 Winterthur	2013	4				4			1
Heinrichstrasse 133, 8005 Zürich	1991	5				5			
Hellmi Altbau	1986/90	28							
Hellmutstrasse 5, 8004 Zürich					4				
Hellmutstrasse 7, 8004 Zürich					4				

	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
Köchlstrasse 3, 8004 Zürich	1981	5				1	4		
Köchlstrasse 5/7, 8004 Zürich	2015	6							
Köchlstrasse 5, 8004 Zürich						3			
Köchlstrasse 7, 8004 Zürich						3			
Limmattalstrasse 216/218, 8049 Zürich	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								GEWERBE
		1-1½ ZIMMER	2-2½ ZIMMER	3-3½ ZIMMER	4-4½ ZIMMER	5-5½ ZIMMER	6 UND MEHR ZIMMER			
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	
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 m <sup>2</sup> )		48								
TOTAL GEMEINSCHAFTSRÄUME (380 m <sup>2</sup> )		7								
TOTAL LIEGENSCHAFTEN		73								
TOTAL HAUSVEREINE		42								



ANCORA  
TREUHAND | STEUERN | REVISION

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

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

Wädenswil, 20. April 2023

**Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung**

Wir haben die Jahresrechnung der Genossenschaft WOGENO Zürich - bestehend aus der Bilanz am 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

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

**Grundlage für das Prüfungsurteil**

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

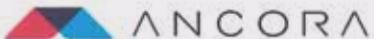
Wir sind der Auffassung, dass die von uns verlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

**Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung**

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

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



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

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von Ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen. Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Website von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

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

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

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung der kumulierten Verluste und der gesetzlichen Gewinnreserve dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

ANCORA Treuhand AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Wiederkehr".

Beat Wiederkehr  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
zugelassener Revisionsexperte  
(Mandatsleiter)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Rupert Herzog".

Rupert Herzog  
dipl. Treuhänderxte  
zugelassener Revisionsexperte

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

**IMPRESSUM**

Herausgeberin: Wogeno Zürich  
Redaktion: Simone Pallecchi  
Korrektorat: Andrea Leuthold  
Grafik: Anna Albisetti und Emanuel Tschumi  
Fotografie: Francisco Paco Carrascosa  
Druck: Druckerei Odermatt, Dallenwil  
Farbschnitt: Atelier Rohbogen, Zürich  
Auflage: 6300 Exemplare

Wogeno Zürich, Hardturmstrasse 134, 8005 Zürich