

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

W O G E N O

Wogeno schriftliche GV 2020

vom 8. September 2020, 16.00 Uhr an der Grünsgasse 10 (Restversammlung)



TRAKTANDENLISTE

1. Ergänzungsantrag zum Protokoll vom 18. Juni 2019 (in Ziffer 5.2 auf Seite 8)
 - * Das Protokoll kann digital oder analog bei der Geschäftsstelle bestellt werden
2. Genehmigung des Protokolls der GV vom 18. Juni 2019*
3. Abnahme des Jahresberichts 2019
 - Den Bericht des Vorstands und der Geschäftsstelle findet ihr auf den Seiten 12 bis 28 des Jahresberichts.
 - Den Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK) findet ihr auf der Seite 29 des Jahresberichts.
4. Abnahme der Jahresrechnung 2019
 - Die Jahresrechnung findet ihr auf den Seiten 44 bis 51 des Jahresberichts.
 - Die Kennzahlen sowie den Bericht der Revisionsstelle zum Geschäftsjahr 2019 findet ihr im Jahresbericht ab Seite 57.
5. Entlastung des Vorstands und der Geschäftsleitung (Décharge)
6. Wählen Vorstand
 - Angaben zu den Vorstandswahlen findet ihr in der Stimm- und Wahlbroschüre Seite 8. Alle Bewerbenden und Personen werden vorgestellt auf den Seiten 10 bis 15
7. Wählen Geschäftsprüfungskommission
 - Angaben zur Wahl der Geschäftsprüfungskommission GPK findet ihr auf Seite 9 der Stimm- und Wahlbroschüre
8. Wahl Revisionsstelle
 - Angaben zur Wahl der Revisionsstelle findet ihr auf Seite 9 der Stimm- und Wahlbroschüre

TRAKTANDUM 1: ANTRAG EINZELMITGLIED ZUR KORREKTUR DES PROTOKOLLS DER GV VOM 18. JUNI 2019

Protokoll Generalversammlung vom 18. Juni 2019

Zum Antrag von Eva Winizki vom 9.10.2019 auf Änderung des Protokolls gibt der Vorstand keine Empfehlung ab.

Abstimmung auf Stimmzettel zum Traktandum 1

Originaltextauszug aus dem Protokoll der GV 18. Juni 2019:

Eva Winizki. Antrag für Kompensationsbeitrag für Mehrwert wegen Verlust von Licht/Fenster an Köchli 3. Was das ist, muss noch entwickelt werden.

Antrag Eva Winizki: Mit grosser Mehrheit angenommen, eine Gegenstimme.

Antrag Eva Winizki vom 9. Oktober 2019

«Ich stelle hier den Antrag auf die abgestimmte detaillierte Form im Protokoll. Der Text, dem eine deutliche Mehrheit zugestimmt hat, lautete:

Die Hausgemeinschaft Köchlistrasse 3 erleidet durch den Verlust von 11 Fenstern, die infolge des Neubaus Köchlistrasse 5/7 zugemauert werden, einen Verlust an Wohnqualität. Für diesen Verlust von Licht, Durchluft und Ausblick soll die Hausgemeinschaft einen Mehrwert als Wiedergutmachung bestimmen können, der realistisch und umsetzbar ist und zu einer Kompensation der verlorenen Qualität führt. Beispielsweise grosse Balkone mit Vergrösserung der Fenster auf der Südseite, Umbau der Bäder/Küchen, Reduktion der Miete oder anderes. Die Wiedergutmachung bestimmt die Hausgemeinschaft Köchlistrasse 3 und soll dahinführen, dass der Konflikt ad acta gelegt werden kann und kein Gefühl der Zwei-Klassen-Gesellschaft zwischen Alt- und Neubau entsteht. Jede Hausgemeinschaft soll stolz auf ihre Wohnsituation sein können und sich wohl fühlen im Haus.»

W O G E N O

TRAKTANDUM 2: GENEHMIGUNG PROTOKOLL DER GV VOM 18. JUNI 2019

Protokoll Generalversammlung
vom 18. Juni 2019

Der Vorstand empfiehlt die
Genehmigung des Protokolls der
GV vom 18.6.2019

WEGENO	WEGENO	WEGENO	WEGENO
WEGENO	WEGENO	WEGENO	WEGENO
WEGENO			

Abstimmung auf Stimmzettel
zum Traktandum 2

W O G E N O

TRAKTANDUM 3: JAHRESBERICHT 2019

Vorstand

- GV 2020: Austritte Nataša Radulović, Evelyne Mäder und Adrian Rehmann
Suche neues Präsidium, Gespräche mit Co-Präsidium und ein Auswahlverfahren für 3-4 neue Vorstandspersonen (Mitwirkung, Bewirtschaftung oder Finanzen)
- Vorstand besteht aktuell aus 8 Mitgliedern
(plus Heini Hummel, städtischer Delegierter)

Geschäftsstelle

- Wichtigstes 2019: Westhof, Mitwirkungsprozess, 2-Jahresgarantie Manegg, zwei Häuser neu mit Hausverwaltungsvertrag, Strategie CO2-freie Liegenschaften, Verwaltungsmandate auflösen

Danke!

TRAKTANDUM 3: JAHRESBERICHT 2019

Mitwirkungsprozess

- Ab März 2019: Finden von Lösungen im Anschluss an aussergerichtlichen Vergleich mit AG Denkpause
- Ab August 2019: Umsetzen GV-Entscheid zur Annäherung von AG Denkpause und Vorstand.
- Planen und Durchführen von zwei Workshops Mietzinsen und Quorum bis Februar 2020 (3. Workshop Selbstverwaltung konnte Corona-bedingt nicht erfolgen)
- Weiterführen der Statuten-Diskussionen im Mitwirkungsverfahren

Mietzinsen und Referenzzinssatz

- Anfang 2020 ist der Referenzzinssatz von 1,5 auf 1,25% gesunken. Die Wogeno Zürich hat alle Mietpreise um $\frac{1}{4}\%$ gesenkt
- Dort wo die Mieten aber deutlich unter den Ansätzen der Wohnbauförderungs-Kostenmiete sind, wurde der Kostenstand von 2 auf 1,75% gesenkt

TRAKTANDUM 3: JAHRESBERICHT 2019

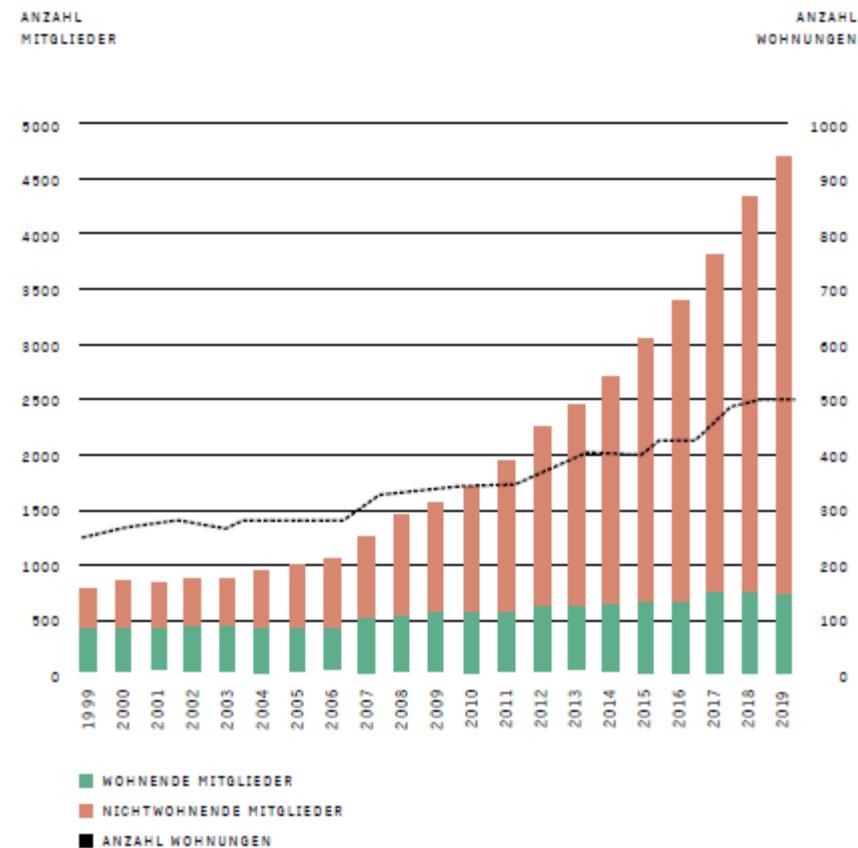
MITGLIEDERSTATISTIK
1999 BIS 2019

Wachstum der Mitglieder

- Auch 2019 hat sich das Wachstum der Mitglieder unbegrenzt weiter nach oben bewegt.
- 529 neuen Mitgliedern stehen 144 Austritten gegenüber
- Der Mitgliederbestand am 31.12.2019 beträgt 4'688 Menschen

Neue Häuser

- Leider nein ...
- Trotz vieler besichtigter, geprüfter Angebote konnte keiner unserer Kaufanträge zum erfolgreichen Hauskauf führen
- Erfreulicherweise hat sich das 2020 anders entwickelt ...



TRAKTANDUM 3: JAHRESBERICHT 2019

Köchlistrasse 5/7

- Vorentscheid zum Zusammenbau vom Amt für Baubewilligungen erhalten
- Einsprache erfolgte
- Rekurs gegen Bauentscheid pendent



Westhof

- Baugenehmigung erfolgte im Mai 2019; im Juli 2020 mit Spatenstich die Neubauten gestartet
- Bezug geplant auf Winter 2022

W O G E N O

**TRAKTANDUM 3:
ABNAHME JAHRESBERICHT 2019**

**Antrag Vorstand:
Abnahme des Jahresberichts 2019**



TRAKTANDUM 3: ABNAHME DES JAHRESBERICHTS 2019

**Unter den gegebenen Umständen ist
«nur» ein schriftlicher Bericht der
Geschäftsprüfungskommission im
Jahresbericht auf Seite 29 enthalten**

**Der Vorstand empfiehlt die
Genehmigung des Jahresberichts 2019**

**Abstimmung auf Stimmzettel zum
Traktandum 3**

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser



TRAKTANDUM 4: JAHRESRECHNUNG 2019 – BILANZ

AKTIVEN

- Summe Aktiven 169 Mio. CHF
- Zunahme um rund 4,7 Mio. CHF durch Kauf Land Westhof
- Liquidität der Wogeno bestens
- Gute Entwicklung Werte im Verhältnis zu den Schulden (Zunahme LF Darlehen um knapp 2 Mio. CHF)

PASSIVEN

- Zunahme Hypotheken weniger stark als Wachstum Anlagewert
- Gute Entwicklung Rückstellungen
- Strategie Vorstand: Langfristige Bindung der Zinsen auf Hypothekar-Darlehen (keine kurzen, günstigen Zinsen)
- Eigenkapital oder Vermögen WOGENO 21,75 Mio CHF oder 12,9% von Bilanzsumme (2018: 19,92 Mio CHF/12,1%)

Seite im JB:

44-45

TRAKTANDUM 4: JAHRESRECHNUNG 2019 – ERFOLGSRECHNUNG

AUFWAND

- Kosten 6,39 Mio. CHF = 2,05 Mio. CHF Betriebserfolg (VJ 2,21 Mio. CHF)
- Unterhalt Jahresrechnung 2019 1,15 Mio. CHF etwas höher als 2018 (798'625 CHF)
- Am Bauprojekt Westhof wurde 2019 «nur geplant» - Baubeginn im 2020
- Im 2019 das Bauprojekt Dammstrasse gestartet
- Lange Zinsbindung und unveränderte Zinskosten von 1,16% (2018 rund 1,18%)

ERTRAG

- Umsatz der WOGENO unverändert 8,4 Mio. CHF weil keine Käufe getätigt oder Neubauten vermietet wurden
- Erträge 12 Monate Betrieb Manegg sind bereits 2018 ganzjährig erfolgt

Seite im JB:

46-47

STUFE 1: LIEGENSCHAFTSERFOLG

TRAKTANDUM 4: JAHRESRECHNUNG 2019 – ERFOLGSRECHNUNG

AUFWAND

- Verwaltungsaufwand auf 729'493 CHF gesunken (VJ 752'627 CHF)
- Reduktion externer Verwaltungsmandate
- Übriger Aufwand mit 447'385 CHF leicht tiefer (VJ 476'456 CHF)

ERTRAG

- Kostendeckende Verwaltungskosten von 810'000 CHF ergeben Erhöhung von 173'835 CHF oder 0,45% = +27,4% (VJ 0,49 +38,6%)
IST-Verwaltungskosten betragen 808'230 CHF (ohne Vorstand 65'834 CHF + Zuweisung Soli-Fond 243'200 CHF). Einnahmen sind unverändert 634'395 CHF (0,35% vom Wert GVZ 181,256 Mio. CHF)
- Potentielle Mietzinsreduktion aufgrund Referenzzinssatz 1,25% von 900'000 CHF Kostenstand Wogeno-Kostenmiete bei Referenzzinssatz 1,75%
- Gewinn +428'128 CHF
(2018: +544'000, 2017: -189'369 CHF, 2016: -154'412 CHF)
weil im Durchschnitt immer noch tiefe Unterhaltserneuerung
(SOLL-GEWINN 440'000 CHF (2% Zins auf Eigenkapital 22 Mio. CHF)

Seite im JB:

46-47

STUFE 2: BETRIEBSERFOLG
STUFE 3: GENOSSENSCHAFTSERFOLG

TRAKTANDUM 4: JAHRESRECHNUNG 2019 – VERWENDEN JAHRESERFOLG

Seite im JB:

47

ÜBERSICHT KUMULIERTE VERLUSTE	2019 CHF	2018 CHF
Kumulierte Verluste am 1. Januar	- 2 122 191	- 2 666 191
Jahresgewinn	428 128	544 000
KUMULIERTE VERLUSTE AM 31. DEZEMBER	- 1 694 063	- 2 122 191
Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	1 694 063	2 122 191
	0	0
Stand gesetzliche Gewinnreserve nach Zuweisung	127 000 00	127 000 00

Verwendung bzw. Verbuchung Jahresgewinn 2019

Im Jahresbericht Seite 47:

- Bilanz-Verlust 2'122'191 CHF
- Verringert sich um Gewinn 2019 von 428'128 CHF auf 1'694'063 CHF
- Antrag Vorstand, den Gewinn 2019 auf neue Rechnung vorzutragen mit Ergebnissen vergangener Jahre verrechnen

(Buchverluste AG Anderhalden, Solifonds bzw. Praxisänderung & Verwendung Solifonds in Diskussion MITWIRKUNG)

TRAKTANDUM 4: JAHRESRECHNUNG 2019 – ANHANG ERFOLGSRECHNUNG

Anhang nach Art. 959 c) OR mit Angaben & Erläuterungen – Seite 48-50

- Angaben über angewendete Grundsätze und weitere Themen

Bericht über den Solidaritätsfonds – Seite 49

Mittelflussrechnung – Seite 51

VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN PER 31.12.2019 – Seite 52-53:

- Anlagewert Finanzbuchhaltung 186,7 Mio. CHF (VJ 183,2 Mio. CHF)
- Netto-Buchwert 161,53 Mio. CHF (VJ 157,94 Mio. CHF)
- Unveränderte stille Reserven von rund 25,17 Mio. CHF (VJ 25,24 Mio. CHF)
Keine Veränderung weil Neubauten und neu gekaufte Häuser weniger „Reservepotential“ aufweisen

WOHNUNGSINVENTAR PER 31.12.2019 – Seite 54-56:

- 498 Wohnungen – unverändert
(2018: 498, 2017: 488, 2016/15: 430, 2014: 402 Wohnungen)
- Ebenfalls unveränderte Objektverteilung (Art und Grösse der Objekte)

Seite im JB:

48-56

TRAKTANDUM 4: JAHRESRECHNUNG 2019 – FER1 STANDARD

SWISS GAAP KERN-FER

Rechnung 2019 nach FER 1 – ROSA Bericht bei Interesse

Abschluss nach anerkanntem internationalem Standard (Erfordernis bedeutendes Unternehmen)

Wesentliche Unterschiede

FIBU (Handelsrecht OR) gegenüber FER:

- Rückstellung anstatt FIBU 1,498 Mio. CHF
nach FER 0,312 Mio. CHF (**Differenz -1,186 Mio. CHF**)
- Keine Entnahmen für Rückstellung
nach FIBU / FER (= **keine Veränderung**)
- Abschreibungen anstatt FIBU 2,109 Mio. CHF
nach FER 2,22 Mio. CHF (**Differenz +0,111 Mio. CHF**)
- Steuern anstatt FIBU 222'865 CHF nach FER
450'163 CHF (**Differenz +0.227 Mio. CHF**)
- Jahresgewinn anstatt +428'128 FIBU
nach FER Jahresgewinn +1'276'289 CHF
(**Differenzen -0,848 Mio. CHF = -848'161 CHF**)



TRAKTANDUM 4: JAHRESRECHNUNG 2019 VERGLEICH MIT KOSTENSTATISTIK WBG ZÜRICH

Zusatz
zum JB

Vergleich Wogeno 2019 mit Kostenstatistik 2016 (aktuellste Kostenstatistik WBG ZH = 100%)

- Durchschnittliche Wogeno-Wohnung hat einen Anlagewert von 331'970 CHF = +9%
(Kostenstatistik 303'599 CHF)
- Durchschnittliche Wogeno-Wohnung hat einen GVZ Wert von 362'343 CHF = +56%
(Kostenstatistik 232'818 CHF)
- Durchschnittliche Wogeno-Wohnung ist mit Hypothek von 267'792 CHF belehnt = +50%
(Kostenstatistik 179'091 CHF = 59% vom Wert GVZ)

Wogeno-Wohnung ist durch kürzere Eigentumsdauer MASSIV TEURER (durch Land)

- Durchschnittliche Wogeno-Wohnung kostet monatlich 1'231 CHF = +12%
(Kostenstatistik 1'103 CHF = Wogeno-Wohnung teurer, weil 50% mehr Fremdkapital benötigt wird)
- Vollkosten für Wogeno-Wohnung sind 11'686 CHF = 3,51% (ohne Kapitalkosten, Betriebsquote)
(Kostenstatistik 11'608 CHF = 3,82% = durchschnittliche Betriebsquote aller Zürcher WBG's)
- Betriebsquote 2019 = 3,51% (VJ 3,21%): wegen höherem Unterhalt gestiegen

Wogeno verfügt über tiefere stille Reserven als alte WBG (billig gekauft/gebaut)

Wogeno Mietkosten 1'231 CHF/Wohnung (WBG Zürich 1'103 CHF/Monat trotz 50% tieferer Belehnung)

TRAKTANDUM 4: JAHRESRECHNUNG 2019 VERGLEICH MIT KOSTENSTATISTIK WBG ZÜRICH

Zusatz
zum JB

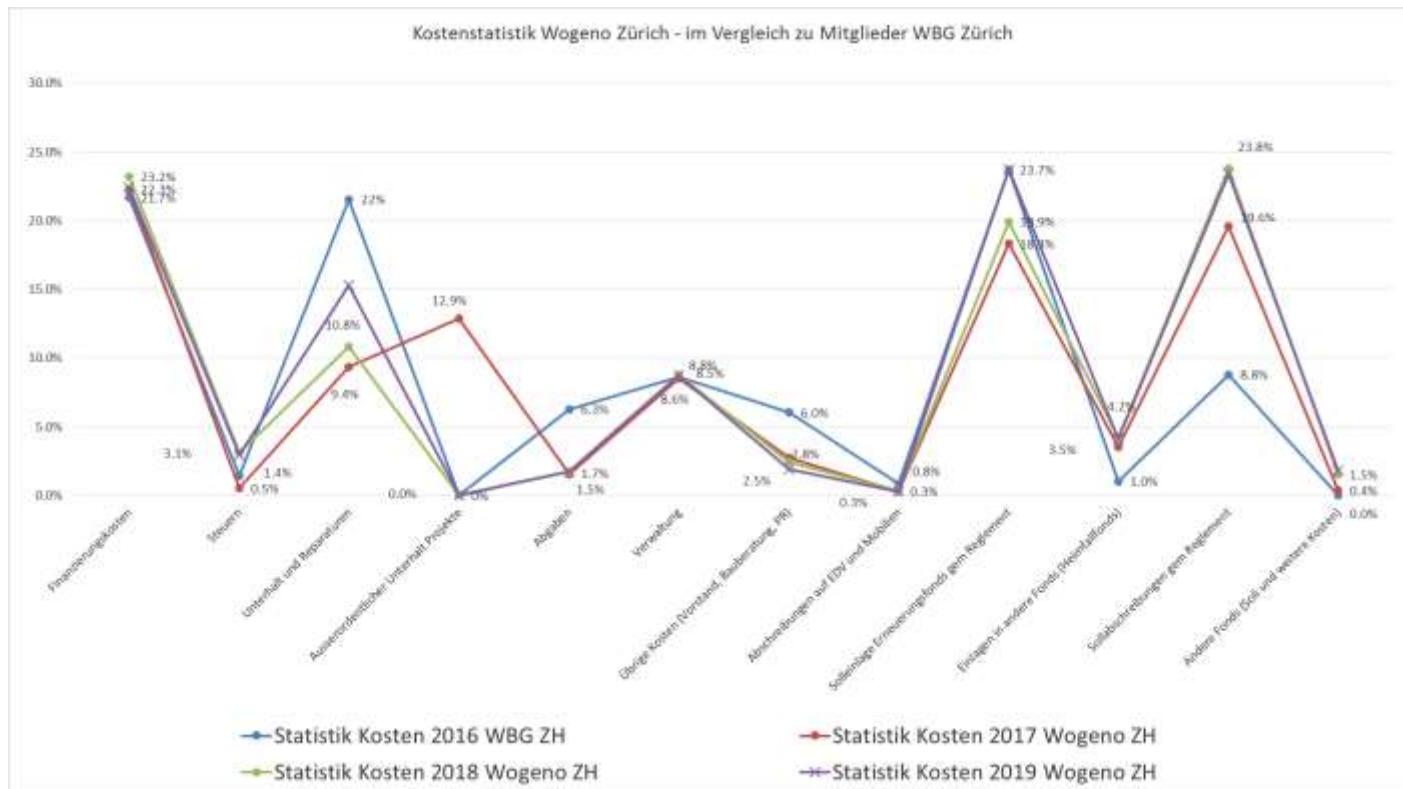
- Vergleich Betriebsquote aller WBGs im Regionalverband Zürich und Vergleich mit Wogeno (Kostenstatistik WBG Zürich, publiziert durch ZKB, Zahlen aus 2016)
- Betriebsquote beträgt 2018 3,21% und 2019 3,51% (bei anzuwendender Normquote 3,25%)
- Alle Genossenschaften im Kanton Zürich wenden eine Betriebsquote von 3,82% an

Kostenarten je Wohnung Vergleich WBG Zürich/Wogeno	Statistik	Quote	Statistik	Quote	Abweichung	Statistik	Quote	Abweichung
	2016 WBG Zürich	am GVW	2018 WOGENO	am Wert GVZ 2018	zu Statistik 2018	2019 WOGENO	am Wert GVZ 2018	zu Statistik 2018
Grundwerte je Wohnung								
Gebäudeversicherungswert (Wert GVZ)	303'599	100.00%	332'579	100.00%	110%	331'970	100.00%	109%
Anlagewerte	232'818	76.80%	354'176	106.49%	152%	362'343	109.15%	156%
Fremdkapital	179'091	59.00%	264'435	79.51%	148%	267'792	80.67%	150%
Mietzins pro Wohnung Durchschnitt Pro Monat	1'103	0.47%	1'230	0.35%	112%	1'231	0.34%	112%
Mietzins pro Wohnung Durchschnitt für Jahr	13'236	5.69%	14'766	4.17%	112%	14'772	4.08%	112%
Kosten pro Wohnung								
Steuern	185	0.06%	431	0.13%	233%	408	0.12%	559%
Unterhalt und Reparaturen	2'824	0.93%	1'507	0.45%	53%	2'129	0.64%	166%
Ausserordentlicher Unterhalt Projekte	keine Angabe		0	0.00%		0	0.00%	
Abgaben	823	0.27%	243	0.07%	29%	245	0.07%	117%
Verwaltung	1'132	0.37%	1'225	0.37%	108%	1'213	0.36%	105%
Übrige Kosten (Vorstand, Bauberatung, PR)	790	0.26%	341	0.10%	43%	268	0.08%	71%
Abschreibungen auf EDV und Mobilien	109	0.04%	47	0.01%	43%	40	0.01%	103%
Einlagen Erneuerungsfonds effektiv	3'106	1.02%	2'773	0.83%	89%	3'306	0.99%	132%
Einlagen in andere Fonds (Heimfallfonds)	135	0.04%	590	0.18%	437%	571	0.17%	119%
Abschreibungen effektiv	2'504	0.82%	3'314	1.00%	132%	3'259	0.98%	122%
Andere Fonds (Soli und weitere Kosten)	0	0.00%	213	0.06%	0%	248	0.07%	0%
Total Kosten effektiv (ohne Gewinn)								
	11'608	3.82%	10'685	3.21%	92%	11'686	3.51%	110%
Sollleinlage Erneuerungsfonds gem Reglement	3'036	1.00%	3'326	1.00%	110%	3'326	1.00%	100%
Sollabschreibungen gem Reglement	1'154	0.38%	1'264	0.38%	110%	1'264	0.38%	100%
Total Kosten gemäss Reglement	10'053	3.36%	9'187	2.76%	82%	9'711	2.92%	97%

TRAKTANDUM 4: JAHRESRECHNUNG 2019 VERGLEICH MIT KOSTENSTATISTIK WBG ZÜRICH

Zusatz
zum JB

- Vergleich Betriebsquote aller Genossenschaften im Regionalverband Zürich
- Im Vergleich Wogeno im 2017 / 2018 / 2019 mit der Kostenstatistik 2016



Kostenstruktur Wogeno

(Details 2009 bis 2019, dargestellt sind 5-Jahres-Vergleich 2015-2019)

- Betrag je Kostenart und je Wohnung
- Kennzahlen (Verhältnis zwischen Werten und Kosten/Erträgen)
- 4- bis 10-Jahresvergleich ab 2009 in 3-stufiger Erfolgsrechnung
- Erfolg aus Liegenschaften (Stufe 1)/Betrieb (Stufe 2)/Genossenschaft (Stufe 3)
- Nachberechnung Wogeno-Kostenmiete & Kostenstatistik WBG Zürich

TRAKTANDUM 4: JAHRESRECHNUNG 2019 – ER STUFE 1 LIEGENSCHAFTEN

Kennzahlen Stufe 1	2016	2017	2018	2019	Veränderung 2019/18 in CHF	Veränderung 2019/18 in %
A1 - Unterhalt und Reparaturen, Hauswartkosten	1'172'744	1'624'980	821'572	1'162'690	341'118	41.52%
Betrag pro Wohnung	2'786	3'037	1'507	2'133	626	41.52%
A2 - übriger LS-Aufwand, BW-Kosten (nicht abrechenbare HBK)	119'519	112'276	132'281	133'747	1'466	1.11%
Betrag pro Wohnung	253	210	243	245	3	1.11%
A41 - Zuweisung Erneuerungsfonds	1'380'900	1'336'370	1'511'530	1'497'700	-13'830	-0.91%
A42 - Zuweisung Heimfallfonds	256'179	256'100	321'400	311'500	-9'900	-3.08%
A43 - Abschreibungen Liegenschaften	1'211'640	1'430'900	1'806'053	1'779'200	-26'853	-1.49%
A3 - TOTAL Zuweisung Amortisations- / Erneuerungsfonds	2'848'719	3'023'370	3'638'983	3'588'400	-50'583	-1.39%
Betrag pro Wohnung	6'035	5'651	6'677	6'584	-93	-1.39%
A44 - Zinsen Hypotheken	1'415'669	1'317'742	1'439'336	1'413'691	-25'645	-1.78%
Miet- und Baurechtszinsen	308'607	308'607	321'192	289'105	-32'087	-9.99%
A45 - Zinsen Bankdarlehen, Depositenkasse					0	
A4 - Fremdkapitalkosten	1'724'276	1'626'349	1'760'529	1'702'796	-57'733	-3.28%
Betrag pro Wohnung	3'653	3'040	3'230	3'124	-106	-3.28%
E0 - Solidaritätsbeiträge	-128'139	-134'632	-149'150	-158'701	-9'551	6.40%
E0.2 - Einlage in Solidaritätsfonds	160'909	207'865	189'970	243'200	53'230	28.02%
E0 - übrige Erträge	-117'469	-155'930	-65'956	-80'375	-14'419	21.86%
E0 - Debitorenverluste und Leerstände	0	-1'900	9'211	-2'600	-11'811	-128.23%
A5 - Weitere Kosten	-84'700	-84'598	-15'924	1'524	17'448	-109.57%
Betrag pro Wohnung	-179	-158	-29	3	32	-109.57%
A 1-5 = TOTAL KOSTEN	5'780'557	6'302'378	6'337'441	6'589'157	251'716	3.97%
Betrag pro Wohnung	12'247	11'780	11'628	12'090	462	3.97%
E1 - Mietzinseinnahmen effektiv	6'431'189	6'995'758	8'047'199	8'065'330	18'131	0.23%
Betrag pro Wohnung	13'625	13'076	14'766	14'799	33	0.23%
in % des Anlagewertes (nur effektive Besitzdauer)	4.48%	3.78%	4.17%	4.08%	-0.09%	-2.21%
A - E = TOTAL ERFOLG LIEGENSCHAFTEN	650'632	693'380	1'709'758	1'476'173	-233'585	-13.66%
Betrag pro Wohnung	1'378	1'296	3'137	2'704	-434	-13.82%

TRAKTANDUM 4: JAHRESRECHNUNG 2019 – ER STUFE 2 BETRIEB

- Alle Kosten mit Angaben Betrag in CHF pro Wohnung
- Verwaltungskosten der Wogeno
- Ergebnis Stufe 3 = Genossenschafts- oder Unternehmenserfolg (+ = Gewinn)

Kennzahlen Stufe 2	2016	2017	2018	2019	Veränderung 2019/18 in CHF	Veränderung 2019/18 in %
Personalkosten Sekretariat	372'598	422'857	458'362	457'517	-845	-0.18%
Raumkosten Büro	25'203	22'908	23'407	23'194	-213	-0.91%
Unterhalt/Ersatz Einrichtung	13'614	20'890	25'742	22'001	-3'741	-14.53%
Abschreibung Einrichtung	23'100	20'700	19'200	18'319	-881	-4.59%
Kosten + Spesen Vorstand/GL	52'739	58'265	65'208	65'834	626	0.96%
Buchhaltung / Revision	47'223	44'141	44'834	36'389	-8'445	18.84%
externe LS-Verwaltung	41'361	41'430	40'829	18'991	-21'838	-53.49%
Übrige Verwaltungskosten	56'794	67'859	80'938	85'717	4'779	5.90%
Baufachliche Beratung inkl. Projektabklärungen & Vorprojekte	73'443	85'274	31'722	30'083	-1'638	-5.16%
Anwaltskosten, Arbeiten durch Dritte, Projektabklärungen			25'270	23'570	-1'699	-6.72%
Öffentlichkeitsarbeit	37'686	57'931	63'696	26'614	-37'082	-58.22%
Verwaltungskosten (+ = Kosten)	743'761	842'256	879'207	808'230	-70'978	-8.07%
Betrag pro Wohnung	1'576	1'574	1'613	1'480	-133	-8.24%
in % der Mietzinseinnahmen	11.56%	12.04%	10.93%	10.02%	-0.90%	-8.28%
in % der Gebäudeversicherungswerte	0.51%	0.47%	0.49%	0.45%	-0.04%	-8.07%
in % der Anlagewerte	0.52%	0.46%	0.46%	0.41%	-0.05%	-10.31%
Betriebserfolg (- = Verlust / + = Gewinn)	-93'129	-148'876	830'551	667'944	-162'607	-19.58%
in % der Mietzinseinnahmen	1.45%	-2.13%	10.32%	8.28%	-2.04%	-19.76%
in % der Anlagewerte	0.06%	-0.08%	0.41%	0.34%	-0.09%	-21.54%

TRAKTANDUM 4: JAHRESRECHNUNG 2019 – ER STUFE 3 GENOSSENSCHAFT

- Alle Kosten mit Angaben Betrag in CHF pro Wohnung
- Kosten ausserhalb Geschäftszweck
(Steuern, Zinsen, Soli-Fonds, neutrale und periodenfremde Aufwände/Erträge)
- Ergebnis Stufe 3 = Genossenschafts- oder Unternehmenserfolg (+ = Gewinn)

Kennzahlen Stufe 3	2016	2017	2018	2019	Veränderung 2019/18 in CHF	Veränderung 2019/18 in %
E0 - Kapitalertrag	-10'348	-11'358	-7'402	-7'151	251	-3.39%
Leistungen Solidaritätsfonds	44'360	14'172	58'420	27'101	-31'318	-53.61%
Neutraler/periodenfremder Aufwand/Ertrag (ohne Steuern)	-5'181	-1'419	559	-3'000	-3'559	-636.43%
Steuern	32'452	39'098	234'974	222'865	-12'109	-5.15%
Genossenschaftserfolg	61'283	40'493	286'551	239'815	-46'736	-16.31%
Betrag pro Wohnung	130	76	526	439	-87	-16.46%
in % der Mietzinseinnahmen	0.95%	0.58%	3.56%	2.97%	-0.59%	-16.50%
in % der Anlagewerte	0.04%	0.02%	0.15%	0.12%	-0.03%	-18.35%
Unternehmenserfolg (-=Gewinn/+=Verlust)	-154'412	-189'369	544'000	428'128	-115'872	-21.30%
Gewinn in % Eigenkapital	-1.02%	-1.06%	2.73%	1.97%	-0.76%	-27.92%
Betrag pro Wohnung	-327	-354	998	784	-214	-21.44%
Einlage in EK Genossenschaft (+ = Entnahme aus EK)	-154'412	-189'369	544'000	428'128	-115'872	-21.30%

TRAKTANDUM 4: JAHRESRECHNUNG 2019 – KOSTENSTRUKTUR

Zusatz
zum JB

Kostenstruktur Wogeno (4 Jahre von 2016-2019)

Erfolg aus Liegenschaften (Stufe 1)

- Gegenüber 2018 höherer Unterhaltsaufwand von 2'133 CHF/Wohnung (VJ 1'507 CHF, im langjährigen Mittel aber Unterhaltskosten bis 3'037 CHF/Wohnung)
- Zuweisung Fonds + Abschreibung von 6'584 CHF/W (VJ 6'677 CHF in % GVZ-Wert konstant)
- Leicht sinkende Hypothekarzinsen von 3'124 CHF/W (VJ 3'230 CHF)
- Total Kosten je Wohnung leicht gestiegen auf 12'090 CHF/W (VJ 11'628 CHF infolge tiefen Unterhaltskosten)

Erfolg nach Betriebskosten (Stufe 2)

- Verwaltungskosten um 20% gesunken auf 1'223 CHF/W (VJ 1'524 CHF)

Erfolg nach ausserordentl. Aufwand/Ertrag, Steuern (Stufe 3)

- Gewinn 2019 von -239'815 CHF oder -439 CHF/W (VJ 526 CHF)

Gesamterfolg von 428'128 CHF oder 784 CHF/W (VJ 544'000 CHF oder 998 CHF)

TRAKTANDUM 4: JAHRESRECHNUNG 2019 - BERICHT REVISIONSSTELLE

Seite im JB:

57-58

Jahresrechnung 2019

**Bericht der Revisionsstelle ANCORA Treuhand AG,
Beat Wiederkehr und Lukas Wiederkehr:**

- Rechnung geprüft und für gut befunden
- Fünfte Revision mit Beat Wiederkehr (2 mit Ancora, 3 mit ARGO)
- Rechnung & Verwendung Gewinn entspricht Gesetz & Statuten
- FER1-Abschluss nach anerkanntem Standard

TRAKTANDUM 4: JAHRESRECHNUNG 2019 - BERICHT GPK ABNAHME/GENEHMIGUNG JAHRESRECHNUNG 2019

Schriftlicher Bericht der GPK/Geschäftsprüfungskommission:

- Sarah Gatto, Franz Horváth & Christoph Rüegg
- Erhalten alle Mitteilungen des Vorstandes
- Nehmen periodisch an Anlässen des Vorstandes teil
- Ergebnisse & Eindrücke der GPK auf Seite 29

Seite im JB:

29

Antrag von Revisionsstelle, GPK, Vorstand um ...

Genehmigen & Verabschieden Jahresrechnung 2019

- mit: Bilanz & Erfolgsrechnung, Anhängen, Betriebsrechnung, Erläuterungen
- mit: Gewinnverwendung 2019 von 418'128 CHF
 - Vortrag auf neue Rechnung und Verrechnung mit Verlustvortrag
 - = neuer Verlustvortrag 1'694'063 CHF (Verlustvortrag 1.1.2019: 2'122'191 CHF)

TRAKTANDUM 5: ENTLASTUNG VORSTAND & GESCHÄFTSLEITUNG

Gemäss Artikel 4.2 Absatz a) der Statuten
Entgegennahme der Berichte von GPK und Revisionsstelle

Sorgfältige Geschäftsführung nach OR Erteilung Décharge/Entlastung Vorstand & GL

- Vorbehalt deliktische (dolose) Handlungen
- «Vorstand ohne Stimmrecht» OR 695
- «Der Vorstand hat die Geschäfte nach aller Sorgfalt zu leiten und die genossenschaftliche Aufgabe nach besten Kräften fördern» OR 902

TRAKTANDUM 6: WAHLEN ORGANE – VORSTAND

GENERALVERSAMMLUNG wählt je für ein Jahr:

VORSTAND – 9 Personen (+ 1 Person als städtische Delegation):

- Bisherige Mitglieder:
Thomas Bieri, Roger Schärer, Sabina Sturzenegger, Saskia Weiss, Tom Weiss (5 Mitglieder)
- Neue Mitglieder vom Vorstand zur Wahl empfohlen:
Anita Wymann (designierte Präsidentin), Manuel Frei (Finanzen), Nora Howald (Partizipation), Michèle Morf (Architektur)
- Weitere Kandidaturen:
Bernadette Bühler, Beat Jordi (wobei Bernadette Bühler & Beat Jordi ein Co-Präsidium anstreben), Theodor Schmid
- Zurücktretende Mitglieder: Evelyne Mäder, Nataša Radulović, Adrian Rehmann

STADT ZÜRICH DELEGIERT STÄDTISCHE VERTRETUNG:

- Heinrich Hummel, Stv. Direktor & Leiter Stabsdienst Liegenschaften Stadt Zürich (seit 2016)

WAHLEN ORGANE

**TRAKTANDUM 7: GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION GPK
TRAKTANDUM 8: REVISIONSSTELLE**

GENERALVERSAMMLUNG wählt je für ein Jahr:

GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION /GPK – 3 Personen:

- Bisherige Mitglieder: Sarah Gatto, Franz Horváth, Christoph Rüegg

REVISIONSSTELLE (mit besonderer Befähigung):

- Erneute Wahl von Ancora Treuhand AG um die Zusammenarbeit mit Beat Wiederkehr fortzusetzen (Beat Wiederkehr ab 2015 ARCO Consilium AG, seit 2018 Ancora Treuhand AG)

TRAKTANDUM 6 BIS TRAKTANDUM 8: WAHLEN ORGANE – EMPFEHLUNGEN DES VORSTANDS

Traktandum 6: Wahl VORSTAND – 9 Personen:

(+ 1 Person als städtische Delegation)

Wahlempfehlung für 9 Personen:

- Thomas Bieri
- Roger Schärer
- Sabina Sturzenegger
- Saskia Weiss
- Tom Weiss
- Anita Wymann (NEU designierte Präsidentin)
- Manuel Frei (NEU Finanzen)
- Nora Howald (NEU Partizipation)
- Michèle Morf (NEU Architektur)

Daraus abgeleitet empfehlen wir ein NEIN einzulegen für folgende Kandidaturen:

- Bernadette Bühler,
- Beat Jordi
- Theodor Schmid

Aufgrund der schriftlichen Abstimmung ist zudem jede Kandidatin oder jeder Kandidat gewählt, die/der mehr JA- als NEIN-Stimmen hat. Bernadette Bühler & Beat Jordi streben Co-Präsidium an.

TRAKTANDUM 7 UND 8: WAHLEN ORGANE – EMPFEHLUNGEN DES VORSTANDS

Traktandum 7: Wahl GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Wahlempfehlung für die bisherige GPK:

- Bisherige Mitglieder: Sarah Gatto, Franz Horváth, Christoph Rüegg

Traktandum 8: Wahl REVISIONSSTELLE:

(wegen Grösse Wogeno Zürich als bedeutendes Unternehmen ist nur Revisionsstelle mit besonderer Befähigung wählbar)

Wahlempfehlung für die bisherige Revisionsstelle:

- Als Revisionsstelle schlägt der Vorstand der GV Beat Wiederkehr, ANCORA TREUHAND AG, zur Wahl vor

Aufgrund der schriftlichen Abstimmung ist zudem jede Kandidatin oder jeder Kandidat gewählt, die/der mehr JA- als NEIN-Stimmen hat.

Die Wogeno Zürich sagt

**DANKE für die Teilnahme an der schriftlichen
Generalversammlung!**

**Bitte das Stimm- und Wahlcouvert rechtzeitig
aufgeben oder in den Briefkasten der
Geschäftsstelle – Grünasse 10 – einwerfen.**

DANK AN DIE MITARBEITENDEN

Die Wogeno ist Mitgliederorganisation und Arbeitgeberin

**Vielen Dank
für Kopf, Herz und Hand**

an Heinz Baumann, Esther Buck, Tom Hegi, Sabine Korner,
Georges Nievergelt, Simone Pallecchi, Anita Schlegel,
Florence Willi

GENERALVERSAMMLUNG 2020

vom 8. September 2020, 16 Uhr

Grüngasse 10, 8004 Zürich (ohne Teilnahmemöglichkeit aufgrund Covid-Verordnung)

Ende

