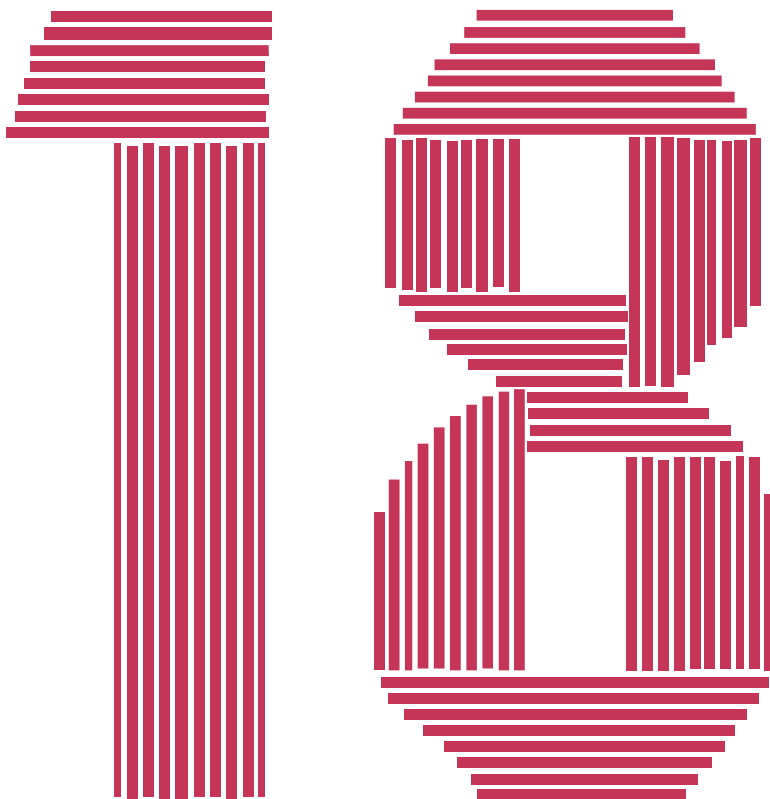


Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

W O G E N O



JAHRESBERICHT 2018

EINLADUNG ZUR GENERALVERSAMMLUNG TRAKTANDENLISTE	4
EDITORIAL	5
BERICHT DES VORSTANDS UND DER GESCHÄFTSSTELLE	8
BERICHTE DER VORSTANDSKOMMISSIONEN	14
Wohnungsvergabekommission	14
Ständige Baukommission	15
Energie-Effizienz	17
Projektbaukommission Hochbord Dübendorf	18
Personalkommission	19
Finanzkommission	20
Geschäftsprüfungskommission	21
SOMMER, HERBST, WINTER UND FRÜHLING	22
ANHANG	35
Wogeno Zürich 2018: Gremien und Personen	35
Bilanz	36
Erfolgsrechnung	38
Übersicht kumulierte Verluste	39
Anhang zur Jahresrechnung gemäss Art. 959c OR	40
Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.2018	46
Wohnungsinventar per 31.12.2018	48
Revisionsbericht	49

EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG
DIENSTAG, 18. JUNI 2019, 19.30–21.30 UHR
LIMMAT HALL, HARDTURMSTRASSE 122, 8005 ZÜRICH

1. Begrüssung und Eröffnung
Feststellen der Anzahl Stimmberechtigter
Wahl der StimmentzählerInnen
Genehmigung der Traktandenliste
 2. Abnahme des Protokolls der GV vom 12. Juni 2018*
 3. Geschäftsbericht 2018
a) Jahresbericht des Vorstands
b) Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK)
c) Jahresrechnung 2018 und Bericht der Revisionsstelle
d) Abnahme der Jahresrechnung und des Jahresberichts 2018
e) Entlastung des Vorstands (Décharge)
 4. Wahlen
a) Vorstand
b) GPK
c) Revisionsstelle
 5. Anträge*
a) Baukredit Hochbord «Westhof» in Dübendorf (ehemals Bello)
b) Projektierungskredit Köchlistrasse 5 + 7 in 8004 Zürich
 6. Information über den Mitwirkungsprozess «Wogeno für Viele»
a) Weiteres Vorgehen für eine allseitig akzeptierte Quorumsregelung
b) Umgang mit Verwaltungskosten und finanzieller Situation
 7. Anträge der Mitglieder*
Angekündigt sind Anträge der Arbeitsgruppe Denkpause – Weiterdenken
 8. Varia
Verabschiedung der Vorstandsmitglieder Fredi Bosshard und Corinne Widmer
- * Das Protokoll / die Anträge können schriftlich bei der Geschäftsstelle bezogen oder online unter www.wogeno-zuerich.ch heruntergeladen werden.

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

Mit freundlichen Grüssen vom Wogeno-Vorstand

EDITORIAL

In vielen aktuellen Diskussionen werden Antworten zu Identität und zum «wir» gesucht. Es ist nicht weiter verwunderlich, dass diese Fragen auch in der Wogeno Zürich gestellt werden. Im Zentrum steht das Mitbestimmen, Wählen und Abstimmen oder das Ausüben der demokratischen Rechte. Gerade bei unserem Modell der Selbstverwaltung ist die (basis)demokratische Form des Austauschs durch unser gemeinsames Eigentum stark verwurzelt und ein Misstrauen gegenüber der Diktatur der Mehrheit wichtig.

Zum dritten Mal versuchen wir gemeinsam, die Regelungen der Statuten für die Zukunft tauglich zu machen. Und weil dabei zentrale Fragen gemeinsam gestellt und beantwortet wurden, ist das wichtig. Aber der Reihe nach: Unser Wirken in den vergangenen Jahrzehnten hat zu beträchtlichen stillen Reserven geführt. Durch das stete Wachstum konnte die Wogeno im Durchschnitt jedes Jahr rund 1,5 Häuser erwerben. Mal waren sie billig(er), mal teu(r)er, mal gross, mal klein. Rückblickend haben sich alle Erwerbungen – dank Hausvereinen und Wogeno – prächtig entwickelt. Und die Welt um uns herum hat nicht nur Werte geschaffen, sondern sich verändert: Immobilien sind unterdessen zu einer der wenigen rentablen Anlagemöglichkeiten geworden. Das führte zu märchenhaften Hauspreisen.

Die Mietkosten unserer Häuser und eurer Wohnungen sind – immer im Vergleich zu neuer gekauften Häusern – im Durchschnitt 18 Prozent günstiger als die aktuelle Kostenmiete nach Wohnbauförderung. Es stellt sich darum die Frage, was wir wollen. Ob wir nun

- a) Fairness für viele anstreben (Wohlstand oder Recht auf Wohnen) und weiter qualitativ wachsen oder
- b) Exklusivität für wenige sichern (preiswerte Mieten für Mitglieder, «the happy few») und verwalten.

In einer Wirtschaftsordnung, die zwar nie da gewesenen Wohlstand schafft, sind auch grosse Ungerechtigkeiten oder Verteil-Unterschiede festzustellen. Diese Unterschiede haben wir gemeinsam kleiner gemacht. Darum leistet unsere Form des Wirtschaftens einen wichtigen Ausgleich. Um genau diesen Beitrag geht es in den geführten Diskussionen, und aus diesem Grund haben die Mitgliederkonferenzen und Arbeitsgruppen vier wichtige Themen bearbeitet: Selbstver-

waltung (mit dazugehörendem Vertragswesen), Konzept für die Solidarität, Kostenmietmodell sowie die Kommunikation (zwischen Mitgliedern und zwischen Mietgliedern und Genossenschaft).

Genossenschaft und Hausvereine gemeinsam haben diese Grundwerte erarbeitet, gepflegt und ergänzt. Unsere Grundidee des Genossenschaftlichen will nicht nur eigene Interessen verwirklichen, sondern hat auch das Wohlergehen der nächsten Generation im Blick. Deshalb ist es unsere gemeinsame Aufgabe und die Pflicht des Vorstands der Genossenschaft, für den langfristigen Erhalt, die Gesundheit und Prosperität des Ganzen zu sorgen.

Immer wenn Aussagen wie «Mir geht es nicht ums Geld oder darum, wer recht hat, oder nur um mich» fallen, ist Vorsicht geboten. Tatsächlich geht es auch bei der Wogeno um Geld. Aber nicht um Rechthaben oder eigene Interessen: Unser Eigentum bleibt gemeinsam. Mit den heutigen Diskussionen und Lösungsansätzen sind wir auf dem richtigen Weg – der am Schluss auch Resultate erzielen soll, die rechtlich genügen. Und auf dem das nicht mehr erfüllbare Quorum von 80 Prozent aller 4300 Mitglieder durch ein neues Instrument abgelöst wird. Weil – darin sind sich alle Beteiligten einig – nur so Diskussionen geführt werden können, die innerhalb sinnvoller Spielräume akzeptable Lösungen mit Einigkeit schaffen.

Unsere demokratische Form des gemeinsamen Eigentums ist im Kern der Sache ein Beitrag zu einem gerechteren Wohnmodell. In dieser Sache wollen wir eine gemeinsame Sprache finden: dort, wo es nicht wehtut, ein Gleich setzen, sodass es dann heisst: $1 + 1 = 3$. Weil es sich die meisten leisten können – und Härtefälle über den Solifonds aufgefangen werden –, haben wir eine komfortable Position. Das setzt Vertrauen in die gemeinsamen Ziele voraus. Vertrauen, das bei einzelnen Mitgliedern leider kleiner geworden ist. Und deshalb blicke ich weniger gern auf das Jahr 2018 zurück, wo wir das Vertrauen teilweise verloren haben, sondern freue mich auf 2019, in dem wir es gemeinsam wiederfinden können.

Allen Mitgliedern danke ich nach zwei intensiven Jahren des Austauschs über Vertrauen, Werte, Absichten und Ziele für das eingebrachte Engagement, Herzblut, ihre Zeit und Offenheit. Weil wir das eingesetzte Kapital nicht in der

Bilanz versorgen wollen, wachsen wir weiterhin kontrolliert und gesund. Dass dies nach so vielen Jahren konstant möglich ist und unterstützt wird, ist unsere grösste gemeinsame Leistung.

Mein Dank geht an alle Mitglieder, die diese ermöglichen, die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und die Kommissionen, die so viel Kraft und Energie dafür einsetzen, sie zu erreichen, an Banken und Geldgebende, die sie finanzieren oder Unternehmen und GeschäftspartnerInnen, die uns tatkräftig unterstützen.

Und zuletzt geht ein herzliches Danke an die Kolleginnen und Kollegen aus dem Vorstand, die im ausgehenden Jahr viele zusätzliche Wege gegangen sind. Dies gilt auch für die Geschäftsprüfungskommission, die den Vorstand wie immer kritisch-wohlwollend begleitet hat.

Es bleibt, aufzurufen zu einer gesunden, starken Wogeno Zürich mit engagierten Hausvereinen, die unsere Häuser zum Strahlen bringen.

Adrian Rehmann

BERICHT DES VORSTANDS UND DER GESCHÄFTSSTELLE

Vorstandstätigkeit

Auch 2018 traf sich der Vorstand zu zehn ordentlichen Vorstandssitzungen. Alle Vorstandsmitglieder sind – nebst der ordentlichen Vorstandsarbeit – in Kommissionen tätig. Auf Seite 35 sind die Zusammensetzungen der einzelnen Kommissionen ersichtlich. Viel zu debattieren gab wiederum der Mitwirkungsprozess. Nach dem Entscheid an der Generalversammlung (GV) zur Abänderung des Quorums erhielt die Wogeno eine Klage gegen diesen Entscheid, die von elf Mitgliedern der Genossenschaft eingereicht wurde. Mehr dazu auf Seite 10 dieses Jahresberichts.

An der GV 2018 gab Bertram Ernst seinen Austritt bekannt. Er war zwölf Jahre für die Wogeno im Vorstand tätig. Vielen Dank für das engagierte Mitdenken und Mitgestalten, das Einbringen von einschlägigen Kompetenzen und den umfassenden Blick auf die Wogeno und vor allem die Mitwirkung in der ständigen Baukommission. Marianna Glauser hat nach fünfzehn Jahren das Amt als Mitglied der Geschäftsprüfungskommission (GPK) niedergelegt. Auch ihr gebührt ein grosses Dankeschön für das Engagement in dieser Funktion. Als neues Mitglied der GPK wurde Sarah Gatto an der GV zur Wahl vorgeschlagen und gewählt.

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

Hausakquisitionen

Mit grosser Freude durften wir am 13. April 2018 auf dem Notariat Wiedikon den Kaufvertrag für ein aus dem Jahr 1910 stammendes Mehrfamilienhaus an der Kalkbreitestrasse 119 unterschreiben. Zehn 3-Zimmer-Wohnungen sind so neu bei der Wogeno und unterstehen der Gemeinnützigkeit. Ein äusserst engagierter Mieter hat den Kontakt zu den Besitzern hergestellt und sich dafür

eingesetzt, dass das Haus von der Wogeno Zürich erworben werden konnte. Ein grosser Dank geht an den Mieter, aber auch an die Besitzer, die sich für uns entschieden haben. Nach wie vor ist ein durch die BewohnerInnen eines Hauses angestossener Erwerb für alle Beteiligten ein wahrer Glücksfall.

Geschäftsstelle und Personal

Die Mitarbeitenden der Wogeno-Geschäftsstelle haben ein intensives 2018 hinter sich, werden aber seit dem 1. August zusätzlich tatkräftig von der Immobilienfachfrau Sabine Korner unterstützt.

Wiederum war die Geschäftsstelle auch intensiv mit dem neuen Haus in der Manegg beschäftigt. Der Hausverein hat sich etabliert, die einzelnen Arbeitsgruppen haben ihre Aktivitäten ausgeweitet und die Organisation des Zusammenlebens im Haus weitgehend in ihre Kompetenz und Pflicht genommen. Ein grosses Dankeschön an dieser Stelle für das tolle Engagement der BewohnerInnen!

Die weniger schöne Seite des neuen Hauses: Bei der Abnahme im Juli 2017 wies es noch über tausend Mängel auf. Dazu kamen laufend Meldungen der neuen BewohnerInnen hinzu: von zu tiefen Zimmertemperaturen bis zu Fenstergriffen, die bei der Benutzung gleich aus ihrer Verankerung gerissen wurden, von Geschirrspülern, die nicht korrekt angeschlossen waren, bis zum fehlerhaften Parkettboden... Wir bleiben dran. Erfreulicherweise konnten wir aber per Ende Jahr auch für alle noch nicht vermieteten Gewerberäume MieterInnen finden, was uns sehr glücklich macht.

Ebenso beschäftigten uns das Projekt Hochbord, der Mitwirkungsprozess, die Verwaltung der Mitglieder wie natürlich das «daily business». Fast täglich melden sich Wohnungssuchende auf der Geschäftsstelle, persönlich, postalisch, telefonisch oder per E-Mail. Leider können wir meist nicht weiterhelfen – alle Wogeno-Wohnungen erfreuen sich einer grossen Nachfrage und sind (aus unserer Sicht glücklicherweise) immer vermietet.

Generalversammlung 2018

An der Generalversammlung haben 123 Mitglieder teilgenommen. Zu den üblichen Traktanden wie der Abnahme der Jahresrechnung, Wahlen des Vorstands, der GPK-Mitglieder und der Revisionsstelle wurde über den Mitwirkungsprozess informiert und der Versammlung ein Antrag des Vorstands zur Änderung des Quorums zur Abstimmung vorgelegt.

Christian Portmann, der den Mitwirkungsprozess in beratender Funktion begleitet hat, hielt Rückschau auf das vergangene Jahr: In den Arbeitsgruppen wurden die Themen Selbstverwaltung und das dazugehörige Vertragswesen, das Kostenmietmodell, das Solidaritätskonzept sowie die Kommunikation unter den Mitgliedern wie auch zwischen Mitgliedern und Verwaltung diskutiert. Weiter erläuterte Portmann den Start der Vernehmlassung, die von den Mitgliedern anlässlich der Wogeno-Konferenz vom 17. März 2018 angeregt wurde. Diese wurde von der Arbeitsgruppe Mitwirkung erarbeitet und nach der GV allen Mitgliedern zugestellt.

Anschliessend stellte Christian Portmann den Antrag zur Quorumsänderung und wies gleichzeitig darauf hin, dass diese Quorumsänderung statutenwidrig sei und 60 Tage nach Beschlussfassung anfechtbar bleibe. Nach einer längeren Diskussion stimmte die GV dem Antrag des Vorstands mit 106 Ja- zu 9 Nein-Stimmen zu. Ein spontaner Antrag aus den Reihen der Mitglieder, der verlangte, dass an der stattfindenden GV nicht über diesen Antrag abgestimmt werden solle, wurde mit 16 Ja- zu 100 Nein-Stimmen abgelehnt.

Ein Antrag vom Hausverein Büchnerstrasse 9 mit der Forderung nach einer individuellen Betriebsquote pro Haus wurde von der GV mit 14 Ja- zu 100 Nein-Stimmen abgelehnt.

Anita Schlegel

«Wogeno für Viele» – Prozess der Mitwirkung

Der Mitwirkungsprozess wurde im Januar mit den von den Arbeitsgruppen erarbeiteten Lösungen abgeschlossen. Im Jahresbericht 2017 wurden der Ab-

schluss der Arbeitsgruppen und der gefundene Konsens als nachträgliches Geschenk bezeichnet.

An der GV 2018 wurde nicht wie geplant über die Resultate des Mitwirkungsprozesses abgestimmt, sondern kurz über deren Inhalte informiert und angekündigt, dass nach der GV – wie von der Konferenz der Mitglieder im März 2018 gewünscht – eine Vernehmlassung zu den Resultaten der Mitwirkung durchgeführt wird. In diesem Bericht wurden alle Ergebnisse so gut wie möglich dokumentiert und erläutert. Ein Online-Tool erlaubte Rückmeldungen zu den vorgestellten Inhalten, Fragen und Ausführungen. Die so gesammelten sowie viele individuelle Rückmeldungen sind im Bericht zur Vernehmlassung Ende Januar 2019 festgehalten.

Es war auch kommuniziert worden, dass die Abänderung der Quorumsbestimmungen eine Verletzung ebendieser Bestimmungen darstellt. Ohne eine Klage innert 60 Tagen hätte der Antrag auf eine Neuregelung aber seine Wirkung entfaltet. Leider – aus Sicht der Steuerungsgruppe und des Vorstands – ist aber eine Klage eingegangen. Gleichzeitig wurde eine Arbeitsgruppe gegründet, die einen neuen Prozess der Mitwirkung initiieren und führen will (AG Denkpause und Weiterdenken). Die Haltung von Steuerungsgruppe und Vorstand war und ist, dass ohne eine Aussicht auf Genehmigung von neuen Diskussionsergebnissen durch eine vernünftige Quorumsregelung weitere inhaltliche Diskussionen keine Aussicht auf (Genehmigungs-)Erfolg haben. An dieser Stelle soll vorausschauend berichtet sein, dass Ende März 2019 glücklicherweise eine aussergerichtliche Einigung erzielt werden konnte und das gerichtliche Verfahren beendet wurde. Dieser Vergleich beinhaltet Lösungsansätze, die hoffnungsfroh stimmen und das Fundament für weitere Gespräche bilden sollen, damit schon bald die notwendige Statutenanpassung zur Quorumsregelung erfolgreich durchgeführt werden kann.

Natürlich geht es beim Wohnen immer auch um Geld, da die Mietkosten in allen Haushalten eine grosse Ausgabe bedeuten. Bei der Mietzinsberechnung soll neu (anstatt der 18 Prozent tieferen Wogeno-Kostenmiete) das ortsübliche Kostenmietmodell der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften im Kanton Zürich angewendet werden. Dies wären 200 000 Franken Mehrmiete oder 2,5 Prozent der Gesamtmiete von rund 8 Millionen Franken.

Adrian Rehmann

Solidaritätsfonds

Der Solidaritätsfonds hat 2018 wiederum kräftig zugelegt. Die Einlagen aller Wohnenden betrugen im Berichtsjahr 149 149.70 Franken, die der Nichtwohnenden 99 240 Franken, was zu einem Total von 248 389.70 Franken führte. Der Saldo per Ende 2018 betrug 2 302 326.10 Franken. Bezogen wurden im vergangenen Jahr 58 419.50 Franken.

Die vom Vorstand bewilligten Solidaritätsbeiträge setzen sich aus Gesuchen von Mitgliedern oder Hausvereinen, aus Beiträgen für ökologische Sanierungen und Mietzinse für Leerstände zusammen.

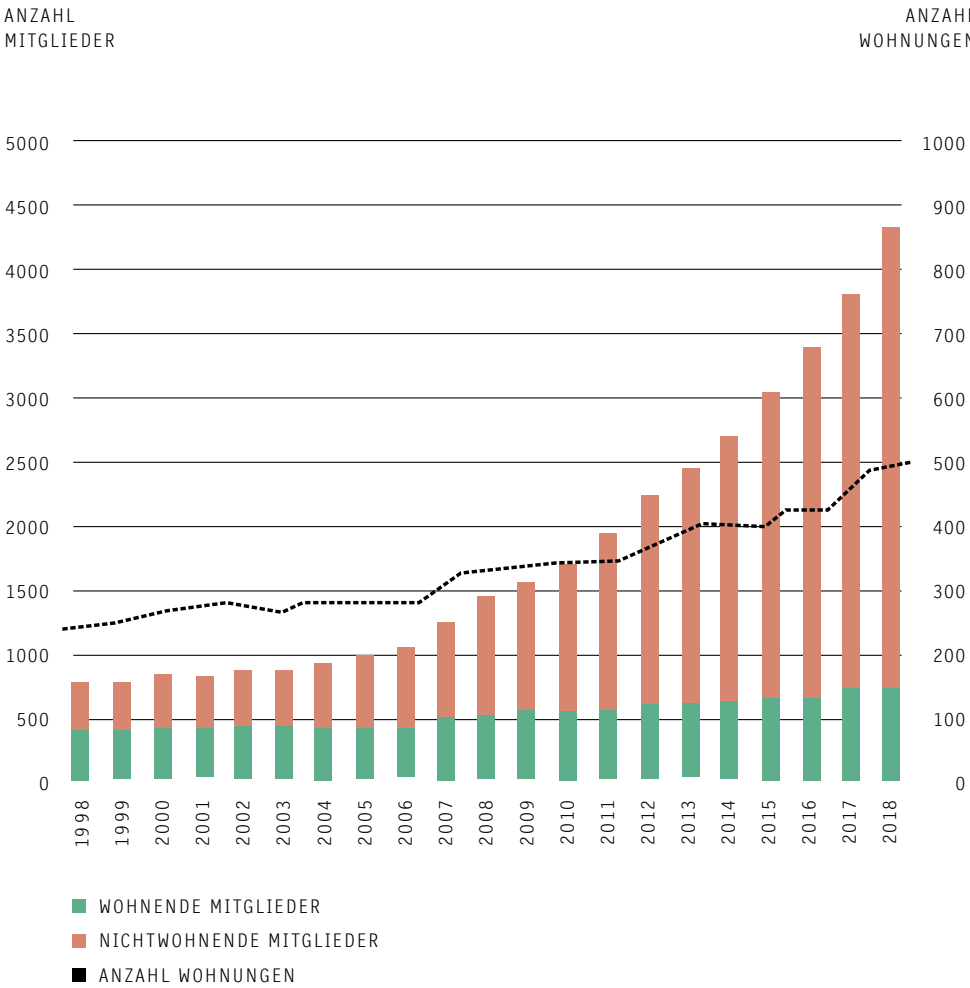
Simone Pallecchi

Mitgliederstatistik 2018

2018 stellt erneut einen neuen Rekord im Mitgliederwachstum dar: 616 neue Mitglieder wurden begrüsst, gleichzeitig 147 Mitglieder verabschiedet. Die Anzahl der Wohnungen stieg dank dem Kauf der Liegenschaft an der Kalkbreite-strasse 119 erfreulicherweise von 488 auf 498 an.

Per 31. Dezember 2018 zählte die Wogeno 4303 Mitglieder. 780 Mitglieder sind MieterInnen einer der 498 Wogeno-Wohnungen. In den Wogeno-Wohnungen wohnen zudem 266 Kinder und 29 UntermieterInnen. Insgesamt wohnen derzeit 1075 Personen in einem Haus der Wogeno. Bei einer Gesamtwohnfläche von 38 500m² für die 498 Wohnungen bedeutet dies pro Person einen Flächenverbrauch von 35,8m². Dieser Durchschnittswert hat seit der letzten Erhebung aus dem Jahr 2014 – damals lag der Flächenverbrauch pro Person bei 38,5m² – deutlich abgenommen. Damals lebten in den 402 Wohnungen 608 Erwachsene und 180 Kinder. In Prozenten ausgedrückt hat die Anzahl Erwachsener um 28%, die der Kinder um 47% zugenommen. Übrigens: Der durchschnittliche Flächenverbrauch aller Wohnungen in der Stadt Zürich liegt zurzeit bei 44m² pro Person, bei den Genossenschaften liegt der Schnitt bei rund 35m². Wir sind gut!

MITGLIEDERSTATISTIK
1998 BIS 2018



BERICHTE DER VORSTANDSKOMMISSIONEN

Wohnungsvergabekommission

Die Hauptaufgabe der Vergabekommission besteht darin, die Hausvereine bei der Wohnungsvergabe zu begleiten. Im Jahr 2018 konnten 15 Wohnungen, 1 Atelier und 2 Gewerberäume neu vergeben werden.

10 Wohnungen und das Atelier wurden an Vergabesitzungen von den Hausvereinen vergeben. Bei 5 Wohnungen und den beiden Gewerberäumen wurden die Vergaben durch die Geschäftsstelle organisiert, da es in den betreffenden Häusern noch keinen Hausverein gibt. In einem dieser Häuser ist der Hausverein in Gründung, und die dort frei gewordene Wohnung konnte gemeinsam mit mehreren HausbewohnerInnen vergeben werden.

Das Interesse für die ausgeschriebenen Mietobjekte war auch 2018 sehr unterschiedlich. Wohnungen in beliebten Stadtkreisen stiessen auf riesiges Interesse, ähnliche Wohnungen an anderen Lagen waren bei Wogeno-Mitgliedern weniger gefragt. Bei einer Wohnung hat sich kein Wogeno-Mitglied beworben. Die Wohnung wurde daraufhin öffentlich ausgeschrieben und fand rasch Interessenten. Bei einer weiteren Wohnung gab es nur eine einzige Bewerbung eines Wogeno-Mitglieds.

Ganz anders war die Situation in den gefragten Stadtkreisen, wo der Andrang bei Wohnungsbesichtigungen und die Flut der Bewerbungen in den letzten Jahren immer grösser wurden. Bei erfahrungsgemäss begehrten Wohnungen müssen sich Interessenten deshalb neu für die Wohnungsbesichtigung anmelden. Dies ist bei den betroffenen Wohnungen in der Ausschreibung vermerkt. Alle anderen Objekte können weiterhin ohne Voranmeldung an den in der Ausschreibung vermerkten Terminen besichtigt werden.

Bei zwei Wohnungen war 2018 erstmals eine Voranmeldung nötig. 296 bzw. 209 Mitglieder bekundeten ihr Interesse für die Wohnungsbesichtigung, eingeladen wurden jeweils 60 bis 80 Parteien. 22 bzw. 21 Parteien bewarben sich daraufhin für die Wohnung, und die Hausvereine luden 16 bzw. 11 Parteien zur Vergabesitzung ein. Die Vorauswahl für Besichtigung und Vergabesitzung erfolgte je-

weils gemäss dem Kriterium «Dauer der Mitgliedschaft» bei gleichzeitiger Erfüllung der Belegungsvorschriften.

Dieses neue Vorgehen erleichterte den Vergabeprozess für alle Beteiligten: kein übermässiger Andrang von Interessenten für die Hausvereine, keine arbeitsintensive Bewerbungsflut für die Geschäftsstelle und keine chancenlosen Besichtigungen und Bewerbungsschreiben für die wohnungssuchenden Mitglieder.

Die Hausvereine machen sich die Wahl – egal, ob es viele oder wenige Interessenten gibt – nie leicht. Sie diskutieren immer intensiv, gestützt auf die fünf gleichwertigen statutarischen Vergabekriterien (Dauer der Mitgliedschaft, Belegung, Dringlichkeit, finanzielle Situation, Integrierfähigkeit), bis ein gemeinsamer Entscheid gefunden ist. Bei ihnen und bei meinen VergabekommissionskollegInnen möchte ich mich für die umsichtige Arbeit bedanken.

Saskia Weiss

Ständige Baukommission

Die ständige Baukommission (sBK) hat sich 2018 zu neun Sitzungen getroffen.

Köchlistrasse 5/7, Zürich: Die Erstellung der Unterlagen für den Architekturwettbewerb begann noch 2017 und wurde von Florence Willi organisiert. Im Frühjahr 2018 wurde das Programm verfeinert und ein Wohnungsmix definiert, der den WettbewerbsteilnehmerInnen einigen Gestaltungsraum liess. Als Mitglieder der Jury wurden die Vorstandsmitglieder Tom Weiss (Jurypräsident), Bertram Ernst (im Vorstand bis Juni 2018) und Nataša Radulović sowie Anita Schlegel (Geschäftsleiterin) bestimmt. Die Architektin Zita Cotti vervollständigte als externes Mitglied die Jury. Über eine offene Präqualifikation, verbunden mit einem Hinweis zum Wettbewerb auf der Wogeno-Homepage, wurden 93 Bewerbungen von Architekturbüros eingereicht. Zehn Büros wurden von der Jury ausgewählt und zur Teilnahme eingeladen.

Kurz nach Beginn des Architekturwettbewerbs im Juli erfuhr die Wogeno von einer Änderung in der Auslegepraxis der neuen BZO (Bau- und Zonenordnung).

Diese erlaubte neu einen Zusammenbau mit der Liegenschaft Köchlistrasse 3, die seit 1981 zum Portfolio der Wogeno gehört. Der Wettbewerb wurde unterbrochen, und die sBK prüfte mögliche Varianten. Der Vorstand entschied sich für die Variante «Erhalt Köchlistrasse 3, zusammengebaut mit dem Neubau Köchlistrasse 5–7». Das modifizierte Wettbewerbsprogramm, das eine Reihe von neuen Möglichkeiten zulies, war Mitte September bereit. Es werden zehn bis zwölf neue Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern möglich. Die Wettbewerbsabgabe wurde auf den 25. Januar 2019 angesetzt, und die Jury hat am 19. März 2019 ein Siegerprojekt ausgewählt. Alle Projektbeiträge wurden den interessierten Wogeno-Mitgliedern vom 10. bis 12. Mai 2019 in einer Ausstellung präsentiert.

Dammstrasse 43/45, Zürich: Die Erneuerung und Zusammenlegung von zehn 1-Zimmer-Kleinstwohnungen in fünf 2-Zimmer-Wohnungen an der Dammstrasse 43 wurde an das Büro «aba architekten» vergeben. Die Baueingabe wurde Ende Januar 2019 eingereicht.

Hellmutstrasse 5, 7, 9, 15 und Hohlstrasse 82 (Hellmi alt) und Hohlstrasse 86a–c / Brauerstrasse 75 (Hellmi neu), Zürich: Nach Abschluss der Erneuerung von Hellmi alt wurde der Wunsch nach einer moderaten Anpassung der Hofgestaltung geäussert. Wünsche und Bedürfnisse der BewohnerInnen wurden bereits abgeholt. Ein Vorschlag des Büros für Landschaftsarchitektur Umland folgt im Sommer 2019.

Winzerhalde 5, 9, 10, Zürich: Die drei Liegenschaften werden in den städtischen Energieverbund Altstetten eingebunden, um so eine CO₂-freie Energieversorgung zu ermöglichen.

Avellana, Zürich: Die in den Treppenhäusern aufgetretenen Farbschäden müssen noch saniert werden.

Allgemein: Für die sBK gilt es immer wieder, abzuwägen, ob Wünsche und Ansprüche von Liegenschaften und einzelnen BewohnerInnen, die höhere Mieten nach sich ziehen, gerechtfertigt sind. Ziel der Wogeno ist es, möglichst günstige Mietobjekte und Wohnungen zu erhalten und sie auf eine den Häusern angepasste Weise und möglichst nachhaltig zu erneuern.

Fredi Bosshard

Energie-Effizienz

Wohnen verbraucht Energie und produziert CO₂, aber im Gegensatz zum Fliegen können wir nicht einfach weniger wohnen, sondern müssen uns mit der Dekarbonisierung unseres Wohnens auseinandersetzen. Immobilien-BesitzerInnen wie die Wogeno sind dabei besonders gefordert, da die Dekarbonisierung auch sozialverträglich zu erfolgen hat. Bei Neubauten ist das einfach, Minergie ist hier zum Standard geworden, und die leicht höheren Minergie-Baukosten sind schnell amortisiert. Im bestehenden Gebäudepark, der in der Wogeno den grössten Anteil bildet, ist die sozialverträgliche Dekarbonisierung hingegen eine Herausforderung.

Die Wogeno hat sich hierbei aussergewöhnliche Fähigkeiten aufgebaut, was folgendes Beispiel zeigt: Die 1958 erbauten Häuser der Dammstrasse 43 und 45 mit 30 Kleinwohnungen konnten im Rahmen des normalen Gebäudeunterhalts einen steilen Abwärtspfad beim Energieverbrauch beschreiten, und die Heiz- und Stromkosten sanken gegen 50 Prozent.

Verbesserte Einstellungen der Heizungssteuerungen und die spätere Heizungsanierung mit äusserst schlanker und hocheffizienter Gasheiz-Technologie, inklusive spezialisierter Revision der 56-jährigen Deckenheizung, senkten den Verbrauch bei Heizung und Warmwasser.

Der Umbau der Liftanlagen mit «best in class»-Technologie, die Integration modernster Energieeinspar-Technologie in die Lüftungsanlage sowie die Reduktion der Luftwechselrate in den Wohnungen senkten den Verbrauch beim Strom.

Vor der Tür stehen halbautonome LED-Leuchten eines ETH-Spin-off, die Einsparungen von 70 Prozent versprechen, zwei Hocheffizienzpumpen mit einem Energie-Effizienz-Index (EEI) von $\leq 0,20$ sowie die stellenweise Verbesserung der Gebäudehüllen-Wärmedämmung.

Über Massnahmen für kleinere Fussabdrücke unserer Liegenschaften machen wir uns in der Wogeno-Geschäftsstelle weiterhin Gedanken.

Georges Nievergelt

Projektbaukommission Hochbord Dübendorf

Im August 2018 unterschrieb die Wogeno die Baueingabe – eine kleine Produktionsstrasse an Plänen und Formularen. Das Architektenteam kümmerte sich um den Versand der Schachteln an die Baudirektion der Stadt Dübendorf. Ein Meilenstein war erreicht. Und zur grossen Freude aller Beteiligten ist in der Zwischenzeit die Baugenehmigung erfolgt; wenige Auflagen gilt es noch zu bereinigen. Das Projekt ist auf Kurs.

Bis dahin beschäftigte sich die Baukommission mit Haustechnik, Nisthilfen für Vögel, Grundrissen der Wohnungen, dem Layout und architektonischen Ausdruck der Bäder und Küchen, Velostellplätzen, der Tiefgarage, den Einsprachen von Nachbarn, der Fassade und vielem mehr.

Mit welcher neusten Technik und Technologie soll heute ein Haus gebaut werden? Es gilt, Vorschriften mit Möglichkeiten, Nutzen mit Kosten, Bedienungsfreundlichkeit und Ökologie abzuwägen. Um hier das bestmögliche Resultat zu erzielen, haben die Bauherrschaften einen Energiefachmann beauftragt, die technischen Einrichtungen auf diese Punkte hin zu untersuchen. Das erste Mal baut die Wogeno ein Haus nach SNBS-Standard. Der Standard wurde vom Bundesamt für Energie geschaffen, um dem nachhaltigen Bauen ein gemeinsames Verständnis zu geben. Wichtig dabei sind nicht nur architektonische, wirtschaftliche oder ökologische Aspekte, genauso bedeutend sind nutzungsspezifische Fragen, die bereits in einer frühen Phase des Vorprojekts intensiv diskutiert wurden.

Die weiteren Meilensteine sind der an der GV 2019 zu bewilligende Baukredit, der Landkauf und die damit einhergehende Eintragung ins Grundbuch Dübendorf sowie die Baufreigabe. Geplanter Baubeginn ist im Frühjahr 2020.

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

Personalkommission

Die Aufgaben der Personalkommission sind die Personalplanung und die Entlohnung sowie der periodische Austausch mit der Geschäftsleiterin, die dem Vorstand bzw. der Personalkommission direkt unterstellt ist. Die Personalkommission hat sich 2018 intensiv an zwei Sitzungen mit dem Personalreglement befasst: den Regelungen, die uns helfen, unseren Arbeitsvertrag schlank zu halten und trotzdem eine Wogeno-Sicht einzubringen.

Nachdem einige Regelungen seit der letzten Revision von 2013 nicht mehr der Realität entsprachen, haben wir uns 2018 mit den nötigen Veränderungen beschäftigt: bei der Einstufung und Bemessung der Löhne – und bei der Zeit (dem rarsten Gut). Geld bzw. Lohn und Zeit sind bekanntlich eng miteinander verknüpft. Die Gewichtung von Arbeits- und Freizeit wurde durch eine zeitgemässe Ferienregelung etwas grosszügiger gestaltet und berücksichtigt weiterhin die betrieblichen Bedürfnisse (alle Mitarbeitenden haben 5 Wochen Ferien und, wie im Arbeitsrecht vorgesehen, gibt es je eine zusätzliche Woche ab dem 50. bzw. 60. Altersjahr).

Mit der aktuellen Regelung sind wir unserem Ziel, zeitgemässe Anstellungsbedingungen anzubieten, einen Schritt näher gekommen. Der Vorstand hat dieses Reglement intensiv diskutiert und einstimmig genehmigt.

Mit der Anstellung der Immobilienfachfrau Sabine Korner auf August 2018 konnte ein seit Langem gestecktes Ziel umgesetzt werden: über eine Geschäftsstelle zu verfügen, die für alle Fragen und Disziplinen gut und breit aufgestellt ist und auch die neuen Aufgaben, die durch neue Häuser entstehen, tatkräftig lösen kann. Wir sind sehr glücklich, mit Sabine eine Person gefunden zu haben, die die Geschäftsstelle verstärkt und die Ziele und Absichten der Wogeno versteht und leben will.

Adrian Rehmann und Roger Schärer

Finanzkommission

Kommentar zur Jahresrechnung

2018 war ein Jahr der Konsolidierung. Das Bilanzwachstum betrug noch 2,6% auf Fr. 165 Mio. Mit der Kalkbreitestrasse 119 ist eine Liegenschaft neu hinzugekommen.

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem Jahresgewinn von Fr. 544 000.– ab. Die Ursachen liegen bei deutlich höheren Mieterträgen und einem sehr niedrigen Liegenschaftenunterhalt.

Bilanz

Die flüssigen Mittel wurden um ca. Fr. 1 Mio. abgebaut. Insgesamt wurden ca. 60% der Investitionen aus Liquidität und laufendem Cash-Flow finanziert. Die Zunahme bei den Projekten ist vor allem das auf das «Hochbord» und bei den Liegenschaften auf die «Kalkbreitestrasse» zurückzuführen. Aufgrund des hohen Selbstfinanzierungsgrades musste das Fremdkapital nur geringfügig erhöht werden. Demgegenüber verzeichnete das Eigenkapital wiederum ein beträchtliches Wachstum von 12%. Die Eigenkapitalquote erhöht sich dadurch um 1% auf 12%.

Erfolgsrechnung

Die Mietzinserträge haben sich um Fr. 1,13 Mio. (+16%) erhöht. Grund dafür ist der Ertrag aus der Manegg, welche erstmalig für ein volles Kalenderjahr vermietet war.

Demgegenüber haben sich die Unterhaltskosten der Liegenschaften mehr als halbiert. Dies zusammen führte zu einem Jahresgewinn von Fr. 544 000.–. Der Gewinn wird zum Abbau des kumulierten Bilanzverlustes verwendet, der sich noch auf Fr. 2,12 Mio. beläuft.

Thomas Bieri

Geschäftsprüfungskommission

Es gab im Berichtsjahr keine Konflikte zwischen Vorstand und Hausgemeinschaften oder Genossenschaftsmitgliedern, bei denen die GPK als Schlichtungsstelle angerufen wurde. Wir haben auch in der neuen Zusammensetzung der GPK wie bisher vor allem die Vorstandsprotokolle gelesen, zur Kenntnis genommen und fragliche Punkte diskutiert. Zudem pflegten wir den Meinungsaustausch mit Vorstand und Geschäftsstelle an der GV und beim Wogeno-Mitwirkungsprozess.

Aufgrund einer Meldung aus einer Hausgemeinschaft haben wir uns mit der Frage der Einhaltung der Vermietungsrichtlinien durch die Hausgemeinschaften beschäftigt. Die GPK möchte in diesem Zusammenhang daran erinnern, dass die Hausvereine dafür verantwortlich sind, dass die Vermietungen fair und den Reglementen entsprechend verlaufen. Die GPK hatte zu diesem Thema auf den Anfang des Geschäftsjahrs 2019 eine Aussprache mit dem Vorstand traktandiert. Besprochen wurde auch der Umgang mit BewohnerInnen von Liegenschaften, in denen grössere bauliche Veränderungen geplant sind, und die Frage, wie MieterInnen von neu gekauften Liegenschaften schneller zu einer Wogeno-Mitgliedschaft motiviert werden können.

Sarah Gatto, Franz Horváth, Christoph Rüegg













GREMIEN UND PERSONEN

Vorstand

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

Externer Treuhänder

Alois Degonda,
 degonda treuhand GmbH, Rüti

Verwaltungen extern

Hellmi alt (bis Dezember) und Tram-
 strasse Uetikon: house and work
 Verwaltungs GmbH, Bäch
 Dammstrasse 43–45: Tekton AG, Zürich

Finanzkommission

Thomas Bieri
 Adrian Rehmann
 Anita Schlegel

Geschäftsprüfungskommission

Sarah Gatto (ab Juni)
 Marianna Glauser (bis Juni)
 Franz Horváth
 Christoph Rüegg

Personalkommission

Adrian Rehmann
 Roger Schärer
 Anita Schlegel

Geschäftsstelle

Heinz Baumann
 Esther Buck
 Tom Hegi
 Sabine Korner (ab August)
 Georges Nievergelt
 Simone Pallecchi
 Anita Schlegel
 Florence Willi

Ständige Baukommission (SBK)

Heinz Baumann
 Fredi Bosshard
 Bertram Ernst (bis Juni)
 Nataša Radulović (ab Juni)
 Anita Schlegel
 Tom Weiss
 Florence Willi

Externe Kontrollstelle

Argo Consilium,
 Beat Wiederkehr

Wohnungsvergabekommission

Esther Buck
 Heinrich Hummel
 Evelyne Mäder
 Saskia Weiss

BILANZ

AKTIVEN	31.12.2018 CHF	31.12.2017 CHF
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	3 742 255.94	4 847 951.18
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	113 637.59	30 512.30
abzüglich Wertberichtigung	- 10 700.00	- 1 500.00
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	1 256.50	2 799.30
Aktive Rechnungsabgrenzungen	138 154.10	113 686.91
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	3 984 604.13	4 993 449.69
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen		
Darlehen an Dritte	20 000.00	20 000.00
Darlehen an Genossenschafter	82 250.00	89 250.00
Wertschriften	99 900.00	89 250.00
Depositenkonto ABZ	315 475.60	313 564.85
Reservationszahlung Bauland	1 200 000.00	1 200 000.00
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen		
Verwaltungsinfrastruktur	20 301.00	39 501.00
Fotovoltaikanlagen	69 300.00	85 200.00
Immobilien Sachanlagen		
Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	1 189 033.30	408 035.25
Liegenschaften mit eigenem Land	135 594 234.25	129 072 181.50
Liegenschaft mit Baurecht an Dritte	720 944.60	720 944.60
Liegenschaften im Baurecht	46 862 527.47	46 862 527.47
kumulierte Abschreibungen Liegenschaften mit eigenem Land	- 18 040 878.85	- 16 250 726.10
Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	- 7 200 227.47	- 6 878 827.47
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	160 932 859.90	155 770 901.10
TOTAL AKTIVEN	164 917 464.03	160 764 350.79

PASSIVEN	31.12.2018 CHF	31.12.2017 CHF
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	114 894.20	51 190.70
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Banken	0.00	0.00
Depositenkasse (gekündigte Einlagen)	546 000.00	30 000.00
Hypotheken (Rückzahlungen, Amortisationsraten)	4 345 795.00	2 121 110.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
aus Investitionen in Sachanlagen	118 562.25	2 844 424.65
andere kurzfristige Verbindlichkeiten	39 249.95	60 749.50
Passive Rechnungsabgrenzungen	609 862.75	335 715.99
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	5 774 364.15	5 443 190.84
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse	12 810 165.76	12 560 663.41
Hypotheken	97 576 070.00	103 840 960.00
Darlehen ohne Grundpfandsicherheiten	12 000 000.00	6 000 000.00
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	14 536 900.00	13 025 370.00
Solidaritätsfonds	2 302 326.10	2 112 355.90
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	139 225 461.86	137 539 349.31
TOTAL FREMDKAPITAL	144 999 826.01	142 982 540.15
EIGENKAPITAL		
Anteilscheinkapital NichtbewohnerInnen	10 605 000.00	9 243 000.00
Anteilscheinkapital BewohnerInnen	11 307 829.20	11 078 002.00
Gesetzliche Gewinnreserve	127 000.00	127 000.00
Kumulierte Verluste am 1. Januar	- 2 666 191.36	- 2 476 822.21
Jahresgewinn (Vorjahr Jahresverlust)	544 000.18	- 189 369.15
Kumulierte Verluste am 31. Dezember	- 2 122 191.18	- 2 666 191.36
TOTAL EIGENKAPITAL	19 917 638.02	17 781 810.64
TOTAL PASSIVEN	164 917 464.03	160 764 350.79

ERFOLGSRECHNUNG

	2018 CHF	2017 CHF
BETRIEBSERTRAG		
Mietzinserträge	8 015 224.65	6 981 651.87
Debitorenverluste / Veränderung Delkredere	- 9 211.00	1 900.00
Solidaritätsbeiträge Mietende	149 149.70	134 632.00
Ertrag Fotovoltaik	14 276.00	14 105.95
Übriger Ertrag	204 339.95	155 930.48
TOTAL BETRIEBSERTRAG	8 373 779.30	7 288 220.30
LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND		
Unterhaltskosten Liegenschaften	- 798 625.35	- 2 312 280.37
abzüglich Entnahmen aus Erneuerungsfonds	0.00	687 300.00
Einlagen in Rückstellung Erneuerungsfonds	- 1 511 530.00	- 1 336 370.00
Übriger Liegenschaftenaufwand	- 155 227.69	- 112 276.32
Baurechtszinsen und Mietkosten	- 321 192.35	- 308 607.20
TOTAL LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND	- 2 786 575.39	- 3 382 233.89
VERWALTUNGS-AUFWAND		
Personalaufwand	- 458 362.30	- 422 857.10
Raumkosten	- 23 406.89	- 22 907.85
Unterhalt Verwaltungsinfrastruktur	- 25 742.15	- 20 890.45
Beratung/Revision/Rechtskosten	- 56 951.85	- 44 140.90
Externe Liegenschaftenverwaltungen	- 40 828.71	- 41 430.30
Vorstandsentschädigungen	- 80 082.55	- 68 515.20
abzüglich aktivierte Baukommissionsentschädigungen	14 875.00	10 250.00
Übrige Verwaltungskosten	- 82 128.00	- 67 859.33
TOTAL VERWALTUNGS-AUFWAND	- 752 627.45	- 678 351.13
ÜBRIGER AUFWAND		
Baufachliche Beratung	- 152 407.90	- 76 645.60
Projektabklärungen/Vorprojekte	- 11 962.20	- 8 628.85
Öffentlichkeitsarbeit	- 63 696.00	- 57 930.63
Leistungen Solidaritätsfonds	- 58 419.50	- 14 172.20
Einlage in Solidaritätsfonds	- 189 970.20	- 207 864.80
TOTAL ÜBRIGER AUFWAND	- 476 455.80	- 365 242.08

	2018 CHF	2017 CHF
ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN		
Abschreibung Verwaltungsinfrastruktur	- 19 200.00	- 20 700.00
Abschreibung Fotovoltaikanlagen	- 15 900.00	- 15 900.00
Abschreibung Liegenschaften mit eigenem Land	- 1 790 152.75	- 1 415 000.00
Einlagen in Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	- 321 400.00	- 256 100.00
TOTAL ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN	- 2 146 652.75	- 1 707 700.00
TOTAL BETRIEBS-AUFWAND	- 6 162 311.39	- 6 133 527.10
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN	2 211 467.91	1 154 693.20
Finanzaufwand	- 1 439 336.43	- 1 317 741.80
Finanzertrag	7 402.00	11 357.90
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN UND A.O. AUFWAND/ERTRAG	779 533.48	-151 690.70
Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0.00
Periodenfremder Aufwand	- 1 318.90	0.00
Periodenfremder Ertrag	759.65	1 419.05
Steuern	- 234 974.05	- 39 097.50
JAHRESGEWINN (VORJAHR JAHRESVERLUST)	544 000.18	-189 369.15

ÜBERSICHT KUMULIERTE VERLUSTE

Kumulierte Verluste am 1. Januar	- 2 666 191.36	- 2 476 822.21
Jahresgewinn (Vorjahr Jahresverlust)	544 000.18	-189 369.15
KUMULIERTE VERLUSTE AM 31. DEZEMBER	- 2 122 191.18	- 2 666 191.36
Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	2 122 191.18	2 666 191.36
	0.00	0.00
Stand gesetzliche Gewinnreserve nach Zuweisung	127 000.00	127 000.00

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG GEMÄSS ART. 959C OR

1. ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962 OR) erstellt.

BESONDERE RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Gemäss Art. 960 Abs. 1 werden Aktiven und Verbindlichkeiten in der Regel einzeln bewertet, sofern sie wesentlich sind und aufgrund ihrer Gleichartigkeit für die Bewertung nicht üblicherweise als Gruppe zusammengefasst werden.

Die Genossenschaft Wogeno Zürich bezweckt, ihren Mitgliedern durch Bau, Finanzierung und Kauf preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu verschaffen, diesen zu unterhalten und dauernd der Spekulation zu entziehen, um selbstverwaltete, sichere und gemeinschaftliche Wohnformen zu ermöglichen. Aufgrund des Geschäftsmodells und der Branchenusanz werden die immobilien Sachanlagen als gleichartig betrachtet, in folgenden Gruppen bewertet und separat ausgewiesen:

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

SACHANLAGEN

Es werden folgende Abschreibungssätze angewendet:

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

ERNEUERUNGSFONDS

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

SOLIDARITÄTSFONDS

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

	2018 CHF	2017 CHF
Fondsbestand am 1. Januar	2 112 355.90	1 904 491.10
Äufnung aus Solidaritätsbeiträgen	149 149.70	134 632.00
Äufnung aus Verzinsung von 1,0% des durchschnittlichen Anteilscheinkapitals der Nichtbewohnerinnen und -bewohner	99 240.00	87 405.00
Solidaritätsleistungen	-58 419.50	-14 172.20
Einlage in Solidaritätsfonds	189 970.20	207 864.80
Fondsbestand am 31. Dezember	2 302 326.10	2 112 355.90

Der Fondsbestand wird unter dem Fremdkapital ausgewiesen und die Fondsäufnung in der Erfolgsrechnung abgebildet.

2. ANZAHL MITARBEITENDE

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt nicht über zehn.

3. ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNG UND ERLÄUTERUNGEN
ZU POSITIONEN DER BILANZ UND DER ERFOLGSRECHNUNG

DEPOSITENKASSE	31.12.18	31.12.17
Einlagen von Genossenschaftsmitgliedern		
gekündigte Einlagen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	546 000.00	30 000.00
übrige Einlagen (langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	12 810 165.76	12 560 663.41
TOTAL DEPOSITENKASSE	13 356 165.76	12 590 663.41

RÜCKSTELLUNG ERNEUERUNGSFONDS

Stand am 1. Januar	13 025 370.00	12 376 300.00
Entnahmen im Geschäftsjahr	0.00	-687 300.00
Einlagen im Geschäftsjahr	1 511 530.00	1 336 370.00
Stand am 31. Dezember	14 536 900.00	13 025 370.00

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

	2018	2017
Ausbuchung aus Nebenkostenabrechnung früherer Jahre	-1 318.90	0.00
TOTAL AUSSERORDENTLICHER, EINMALIGER ODER PERIODEN-FREMDE AUFWAND	- 1 318.90	0.00

Abgrenzungskorrekturen aus früheren Jahren	0.00	1 419.05
Nachzahlung Mieten aus früheren Jahren	720.00	0.00
Ausbuchung Mieterguthaben Nebenkosten aus früheren Jahren	39.65	0.00
TOTAL AUSSERORDENTLICHER, EINMALIGER ODER PERIODEN-FREMDER ERTRAG	759.65	1 419.05
 5. RESTBETRAG DER VERBINDLICHKEITEN AUS KAUFVERTRAGS-ÄHNLICHEN LEASING-GESCHÄFTEN UND ANDEREN LEASING-VERPFLICHTUNGEN ÜBER ZWÖLF MONATE	31.12.18	31.12.17
Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		
von unter zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	301 819.00	308 607.00
von mehr als zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	12 295 293.00	12 727 525.00
 6. GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERWENDETEN AKTIVEN SOWIE DER AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT	31.12.18	31.12.17
Verpfändete Grundpfandrechte für Hypotheken	112 968 000.00	117 608 000.00
Grundpfandverschreibungen für Baurechtszinsen	1 289 000.00	1 289 000.00
Freie Grundpfandrechte (im Eigenbesitz)	25 428 480.00	19 588 480.00
 7. FÄLLIGKEIT LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN	31.12.18	31.12.17
Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	14 568 846.00	14 732 503.00
Fällig nach 5 Jahren	107 817 390.00	107 669 120.00
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.		
 8. HONORAR DER REVISIONSSTELLE	2018	2017
Honorar für Revisionsdienstleistungen	19 571.00	19 094.00
Honorar für andere Dienstleistungen	0.00	0.00

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

	2018 CHF	2017 CHF
9. MITTELFLOSSRECHNUNG (FONDS FLÜSSIGE MITTEL)		
1 Cash-Flow aus Betriebstätigkeit	4 611 654.16	2 418 441.71
Jahresgewinn (Vorjahr Jahresverlust)	544 000.18	- 189 369.15
Abschreibungen, Einlagen in Heimfallfonds	2 146 652.75	1 707 700.00
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 73 925.29	36 444.58
Veränderung andere Forderungen gegenüber Dritten	1 542.80	- 1 453.22
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	- 24 467.19	- 48 573.74
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	63 703.50	1 961.83
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	- 21 499.55	- 24 488.29
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	274 146.76	79 284.90
Veränderung Rückstellung Erneuerungsfonds	1 511 530.00	649 070.00
Veränderung Solidaritätsfonds	189 970.20	207 864.80
2 Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	- 10 034 473.95	- 13 769 234.65
Veränderung Finanzanlagen	- 5 560.75	- 1 170 898.30
Investitionen mobile Sachanlagen	0.00	0.00
Investitionen immobile Sachanlagen	- 10 028 913.20	- 12 598 336.35
3 Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	4 317 124.55	13 068 961.40
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2 740 685.00	- 3 595 030.00
Veränderung langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Veränderung Hypothekendarlehen	- 6 264 890.00	8 996 390.00
Veränderung Darlehen ohne Grundpfandsicherheiten	6 000 000.00	4 000 000.00
Veränderung Depositenkasse	249 502.35	864 397.40
Veränderung Anteilscheinkapital	1 591 827.20	2 803 204.00
TOTAL GELDZU-/(AB-)FLUSS IN DER PERIODE	- 1 105 695.24	1 718 168.46
 Nachweis Veränderung Fonds (flüssige Mittel)		
Flüssige Mittel am 1. Januar	4 847 951.18	3 129 782.72
Flüssige Mittel am 31. Dezember	3 742 255.94	4 847 951.18
ZU-/(AB-)NAHME DER FLÜSSIGEN MITTEL	- 1 105 695.24	1 718 168.46

VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN PER 31.12.2018

LIEGENSCHAFT	ANLAGEWERT FIBU 31.12.2018	VERSICHERUNGSWERT GV-INDEX 1025 31.12.2018	NETTOBUCH- WERT 31.12.2018
Ackersteinstrasse 79 Zürich-Höngg	1 755 567	1 111 600	1 464 400
Ackersteinstrasse 167/169/171 Zürich-Höngg(*)	5 768 006	2 827 000	5 429 700
Ämtlerstrasse 39 Zürich-Wiedikon	1 052 699	1 970 000	753 800
Bockler-Neubau Zürich-Schwamendingen (**)	12 268 890	10 870 800	12 207 400
Bockler Winterthurerstrasse 458 Zürich-Schwamendingen (**)	778 035	767 600	774 000
Büchnerstrasse 9 Zürich-Oberstrass	1 478 703	2 546 600	1 085 400
Burgstrasse 2 Zürich-Wipkingen	1 678 949	1 350 000	1 497 300
Dammstrasse 43–45 Zürich-Wipkingen (*)	7 273 206	4 790 000	6 445 600
Denzlerstrasse 36 Zürich-Aussersihl	1 397 941	1 910 000	1 060 100
Dorfstrasse 20 Urdorf	1 011 213	1 772 000	722 400
Elisabethenstrasse 14a Zürich-Aussersihl	1 077 118	1 516 000	790 300
Falkenstrasse 19 Winterthur-Stadt	1 382 428	1 370 000	1 052 200
Felsenrainstrasse 78 Zürich-Seebach	1 148 441	1 380 000	868 600
Felsenrainstrasse 82 Zürich-Seebach (**)	5 672 100	4 790 000	5 672 000
Frohburgstrasse 324 Zürich-Schwamendingen	3 962 056	2 884 200	3 393 400
Gründenstrasse 55 Flurlingen	427 833	920 000	298 500
Grüngasse 10 Zürich-Aussersihl	6 333 342	4 040 000	5 479 800
Grünenstrasse 16 Winterthur-Mattenbach	2 405 049	1 850 000	2 227 200
Heinrichstrasse 133 Zürich-Aussersihl	1 521 099	2 310 000	1 147 800
Hellmutstrasse alt Zürich-Aussersihl (*/**)	3 730 000	8 260 000	1 649 300
Hellmutstrasse neu Zürich-Aussersihl (**)	15 318 753	16 940 000	12 247 800
Hönggerstrasse 18 Zürich-Wipkingen	1 306 165	1 840 000	942 300
Hubenstrasse 67+69 Zürich-Schwamendingen (**)	1 009 360	1 860 000	889 600
Idastrasse 48 Zürich-Wiedikon	2 026 264	3 225 000	1 472 200
Inselstrasse 2–20 Uster	4 522 134	6 420 000	3 357 600
Kalkbreitestrasse 119 Zürich-Aussersihl (*)	6 506 860	2 841 400	6 409 200
Klingenstrasse 23 Zürich-Aussersihl	2 503 878	2 995 000	1 814 300
Köchlistrasse 3 Zürich-Aussersihl	1 020 973	2 080 000	754 600
Köchlistrasse 5/7 Zürich-Aussersihl (*)	3 202 590	1 510 000	3 014 700
Limmattalstrasse 216 MFH Zürich-Höngg (**)	4 052 265	3 757 000	3 790 000
Limmattalstrasse 218 BH Zürich-Höngg (**)	1 217 939	1 415 000	916 900
Limmattalstrasse 285 Zürich-Höngg	1 064 023	990 000	841 800
Madetswilerstrasse 1–3 Russikon	1 182 130	2 324 700	846 400
Magnusstrasse 28 Zürich-Aussersihl	5 233 700	4 863 100	4 305 200
Manegg Greencity Zürich-Leimbach (*)	34 152 206	28 700 000	33 429 700

VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN PER 31.12.2018

LIEGENSCHAFT	ANLAGEWERT FIBU 31.12.2018	VERSICHERUNGSWERT GV-INDEX 1025 31.12.2018	NETTOBUCH- WERT 31.12.2018
Martastrasse 120 Zürich-Wiedikon	1 861 906	2 350 000	1 428 900
Ottostrasse 11 Zürich-Industrie (***)	720 945	0	720 900
Pflanzschulstrasse 79 Zürich-Aussersihl	2 511 251	3 200 000	1 920 900
Riedenhaldenstrasse 50 Zürich-Affoltern (*)	1 800 000	1 494 000	1 644 000
Stationsstrasse 32 Zürich-Wiedikon	3 121 972	5 835 000	2 301 800
Tramstrasse 11 Uetikon am See (*)	919 649	1 020 000	643 900
Uetlibergstrasse 84 Zürich-Wiedikon	1 973 380	1 917 900	1 426 100
Waidstrasse 25 Zürich-Wipkingen	2 467 819	2 153 000	1 758 000
Weinbergstrasse 105 Zürich-Unterstrass	2 559 445	2 194 800	2 135 000
Wildbachstrasse 3 Zürich-Riesbach	3 133 321	2 940 000	2 538 900
Winterthurerstrasse 476/478 Zürich-Schwamendingen	9 152 574	5 827 000	8 154 800
Winzerhalde 5 Zürich-Höngg (**)	717 069	1 380 000	389 500
Winzerhalde 9 Zürich-Höngg (**)	1 136 333	1 798 000	612 700
Winzerhalde 10 Zürich-Höngg (**)	961 784	1 494 000	513 100
Wuhrstrasse 11 Zürich-Wiedikon	1 686 942	2 430 000	1 211 600
Zwinglistrasse 40 Zürich-Aussersihl	2 011 404	4 225 000	1 485 000
TOTAL	183 177 706	181 255 700	157 936 600

(*) kein Hausmietvertrag

(**) Baurecht

(***) Land mit Baurecht an Dritte

WOHNUNGSINVENTAR PER 31.12.2018

	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								
Winterthurerstrasse 476, 8051 Zürich	2012	13		6	7				
Winterthurerstrasse 478, 8051 Zürich	2009/12	6		4	1		1		
Siedlung im Bockler	2005/08	34							
Ahornstrasse 27a, 8051 Zürich				2		3		3	
Ahornstrasse 27, 8051 Zürich				1			6		
Winterthurerstrasse 458, 8051 Zürich				1	2				
Winterthurerstrasse 464, 8051 Zürich				2		2	4		
Winterthurerstrasse 466, 8051 Zürich				2			6		
Büchnerstrasse 9, 8006 Zürich	1989	4					4		
Burgstrasse 2, 8037 Zürich	2010	5		2	3				
Dammstrasse 43/45, 8037 Zürich	2011	30	10	20					2
Denzlerstrasse 36, 8004 Zürich	2000	8			5	3			
Dorfstrasse 20, 8902 Urdorf	1981	5		1	3		1		
Elisabethenstrasse 14, 8004 Zürich (Gewerbe)	1995								6
Falkenstrasse 19, 8400 Winterthur	1999	4			3	1			
Felsenrainstrasse 78, 8052 Zürich	1983	3				2	1		
Felsenrainstrasse 82, 8052 Zürich	2015	14		2	6	6			
Frohburgstrasse 324, 8057 Zürich	2008	10	1	2	1	3	3		1
Gründenstrasse 55, 8247 Flurlingen	1983	3				3			
Grüngasse 10, 8004 Zürich	2004/09	10		3	3	1	3		2
Grünenstrasse 16, 8400 Winterthur	2013	4				4			1
Heinrichstrasse 133, 8005 Zürich	1991	5				5			
Hellmi Altbau	1986/90	28							
Hellmutstrasse 5, 8004 Zürich					4				
Hellmutstrasse 7, 8004 Zürich					4				
Hellmutstrasse 9, 8004 Zürich					8				
Hellmutstrasse 15, 8004 Zürich					8				
Hohlstrasse 82, 8004 Zürich						4			

WOHNUNGSINVENTAR PER 31.12.2018

	KAUF/BEZUG	TOTAL WOHNUNGEN	1-1½ ZIMMER	2-2½ ZIMMER	3-3½ ZIMMER	4-4½ ZIMMER	5-5½ ZIMMER	6 UND MEHR ZIMMER	GEWERBE
Hellmi Neubau	1986/90	33							8
Hohlstrasse 86a, 8004 Zürich			3	5	2			1	
Hohlstrasse 86b, 8004 Zürich			1	2	4	1	1		
Hohlstrasse 86c, 8004 Zürich			1	4	2				
Brauerstrasse 75, 8004 Zürich					2	4			
Höngger-/Burgstrasse	1984	5							
Hönggerstrasse 18, 8037 Zürich					1	3			
Burgstrasse 19, 8037 Zürich				1					1
Hubenstrasse Zürich	1986	4							
Hubenstrasse 67, 8051 Zürich				1	1				1
Hubenstrasse 69, 8051 Zürich				1				1	
Idastrasse 48, 8003 Zürich	1993	9			5	4			1
Isebähnli Uster	1982	25							
Inselstrasse 2/4, 8610 Uster							2	1	
Inselstrasse 6/8, 8610 Uster				2	4				
Inselstrasse 10/12, 8610 Uster				3	1	2			
Inselstrasse 14/16, 8610 Uster				2	2		1		
Inselstrasse 18/20, 8610 Uster				1	2	1	1		
Kalkbreitestrasse 119, 8003 Zürich	2018	10			10	4			
Klingenstrasse 23, 8005 Zürich	1984	8			8				2
Köchlistrasse 3, 8004 Zürich	1981	5			1	4			
Köchlistrasse 5/7, 8004 Zürich	2015	6							
Köchlistrasse 5, 8004 Zürich					3				
Köchlistrasse 7, 8004 Zürich					3				
Limmattalstrasse 216/218, 8049 Zürich		16							
Limmattalstrasse 216, 8049 Zürich	1993/96			6	4	3	1		
Limmattalstrasse 218, 8049 Zürich	1993					1	1		
Limmattalstrasse 285, 8049 Zürich	2002	3				3			
Madetswilerstrasse 1/3, 8332 Russikon	1984	7	1	1		4		1	
Magnusstrasse 28, 8004 Zürich	2004	11	1	1	2	7			1

WOHNUNGSINVENTAR PER 31.12.2017

	KAUF/BEZUG	TOTAL WOHNUNGEN	1-1½ ZIMMER	2-2½ ZIMMER	3-3½ ZIMMER	4-4½ ZIMMER	5-5½ ZIMMER	6 UND MEHR ZIMMER	GEWERBE
Siedlung Manegg	2017	58							
Allmendstrasse 147, 8041 Zürich				2	2		2	2	1
Allmendstrasse 149, 8041 Zürich				2	9		3	2	3
Allmendstrasse 151, 8041 Zürich				11	5	6			1
Allmendstrasse 153, 8041 Zürich				2		10			1
Martastrasse 120, 8003 Zürich	1999	5			1	4			
Pflanzschulstrasse 79, 8004 Zürich	1996	10			10				
Riedenhaldenstrasse 50, 8046 Zürich	2013	8	2	2		4			
Stationsstrasse 32, 8003 Zürich	1995	9		2	4	3			1
Tramstrasse 11, 8707 Uetikon a. S.	1987	3				3			2
Uetlibergstrasse 84, 8045 Zürich	1986	10	1	5	4				
Waidstrasse 25, 8037 Zürich	1987	6		1	4			1	1
Weinbergstrasse 105, 8006 Zürich	2007	6	1	1		4			1
Wildbachstrasse 3, 8008 Zürich	2002	5				5			
Winzerhalde 5, 8049 Zürich	1984	3				3			2
Winzerhalde 9, 8049 Zürich	1984	7		1	6				2
Winzerhalde 10, 8049 Zürich	1981	4	1				3		1
Wuhrstrasse 11, 8003 Zürich	1983	9		5	4				
Zwinglistrasse 40, 8004 Zürich	1981	8			1	7			5
TOTAL WOHNUNGEN		498	23	113	179	127	44	12	48
in Prozenten			4,6	22,7	35,9	25,5	8,8	2,4	
TOTAL GEWERBERÄUME (3586 m²)		48							
TOTAL GEMEINSCHAFTSRÄUME (380 m²)		6							
TOTAL LIEGENSCHAFTEN		71							
TOTAL HAUSVEREINE		40							



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

An die Generalversammlung der
Genossenschaft WOGENO Zürich,
in Zürich

Zürich, 16. April 2019

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Genossenschaft WOGENO Zürich, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang und Geldflussrechnung für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Vorjahresangaben wurden durch eine andere Revisionsstelle geprüft.

Verantwortung der Verwaltung

Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern aus. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unsere Prüfungsurteile bilden.



Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

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 'Herzog'.

Rupert Herzog
dipl. Treuhandexperte
zugelassener Revisionsexperte

Beilage:

Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang und Geldflussrechnung)

IMPRESSUM

Redaktion: Wogeno Zürich
Grafik: Anna Albisetti und Emanuel Tschumi
Fotografie: Francisco Paco Carrascosa
Druck: Druckerei Odermatt, Dallenwil
Auflage: 4800 Exemplare

Wogeno Zürich, Grüngasse 10, 8004 Zürich

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