

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

W O G E N O



JAHRESBERICHT 2020

EDITORIAL	4
LAGEBERICHT	8
BERICHT DES VORSTANDS UND DER GESCHÄFTSSTELLE	11
BERICHTE DER VORSTANDSKOMMISSIONEN	14
Wohnungsvergabekommission	14
Ständige Baukommission	15
Projektbaukommission Westhof, Dübendorf	18
Personalkommission	19
Würdigung Thomas Bieri	20
Finanzkommission	21
Geschäftsprüfungskommission	22
ZU HAUSE	25
ANHÄNGE	38
Gremien und Personen	38
Bilanz	40
Erfolgsrechnung	42
Anhang zur Jahresrechnung gemäss Art. 959c OR	44
Verzeichnis der Liegenschaften per 31. 12. 2020	48
Wohnungsinventar per 31. 12. 2020	50
Revisionsbericht	53

ZEIT DER UMBRÜCHE UND DES BRÜCKENBAUENS

Im September 2020 habt ihr, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ein Novum in der Geschichte der Wogeno erlebt – erstmals musste die Generalversammlung brieflich durchgeführt werden. Von den stimmberechtigten 4779 Genossenschafter*innen haben 778 daran teilgenommen. Damit war die Beteiligung bedeutend höher, als sie es an den Präsenzversammlungen ist. Herzlichen Dank für eure Teilnahme!

Dem vorausgegangen ist die Bewältigung der ersten Corona-Welle im Frühjahr. So arbeiten die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle seit Frühling 2020 mehrheitlich im Homeoffice, haben aber die Geschäftsstelle permanent besetzt gehalten und blieben dauerhaft die Anlaufstelle für Anliegen aller Art. Für diese Mehrarbeit bedanke ich mich im Namen des Vorstands bei allen Mitarbeitenden der Geschäftsstelle herzlich.

Typisch für die Wogeno zeigte sich während der Corona-Zeit die gelebte Solidarität mit den Geschäftsmieter*innen. Während Politbern noch über Reduktionen und Regelungen stritt, entschied der Vorstand, bis 60 Prozent der Mieten zu erlassen und dies aus dem Solidaritätsfonds zu finanzieren. Diese Unterstützung wurde von elf Unternehmungen dankend angenommen, und auch beim neuerlichen Lockdown führte der Vorstand diese Praxis fort. Gelebte Solidarität – unbürokratisch und schnell –, das ist die Wogeno.

Dank an den alten Vorstand

Ich bedanke mich bei meinem Vorgänger Adrian Rehmann, der mir sein Amt nach zehn Jahren intensiver und engagierter Tätigkeit übergeben hat, und den Vorstandsmitgliedern Evelyne Mäder und Nataša Radulović für ihr Engagement ganz herzlich. Die ausführliche Würdigung ihrer Tätigkeit konntet ihr im Jahresbericht 2019 lesen. Eine Verabschiedung hat immer ein emotionales Moment. Gerade hier merke ich, wie schwierig es ist, den Dank nur schriftlich und nicht persönlich an der GV aussprechen zu können.

Aufnahme der Tätigkeit

Als sich der neu gewählte Vorstand im September zur ersten Sitzung traf, standen die Fahnen auf Sturm. Neben den vom «alten» Vorstand vorgeschlagenen vier Personen wurden auch drei Personen aus dem Umfeld der AG Denkpause/Weiterdenken gewählt. Als Aussenstehende sah ich mich in der Rolle einer Brückenbauerin. Wir alle, die wir von euch gewählt und beauftragt wurden, die Wogeno weiterzuentwickeln, mussten uns zusammenraufen und begannen nach anfänglichen Schwierigkeiten, besser zusammenzuarbeiten. In diesem Jahr haben wir intensiv an der Klärung von alten Fragestellungen gearbeitet, gegenseitiges Vertrauen aufgebaut und sind zu einer Gruppe zusammengewachsen, die sich aus unterschiedlichen Persönlichkeiten zusammensetzt, die, bis auf eine Ausnahme, konstruktiv, wertschätzend und zielführend zusammenarbeitet.

Vorstandsretraiten

Um den Spagat zwischen Tagesgeschäft und offenen Fragen zu meistern, entschieden wir uns schon in der Oktobersitzung, uns für grundsätzliche Themen zu Selbstverwaltung, aber auch für eine «Chropfleerete» oder Fragen zum Mitwirkungsprozess und zur Strategie an zwei Retraite-Tagen Zeit zu nehmen. Diese haben wir mit Unterstützung einer externen Moderatorin/Mediatorin erfolgreich durchgeführt. Nebst Klärung von verschiedenen Themen und Zeit für wichtige Diskussionen führte diese Retraite auch zu zwei Arbeitsgruppen, die sich mit «den Verträgen der Wogeno» und «den Mietzinsmodellen» vertiefter auseinandersetzen. Erstere ist bereits tätig, die zweite Arbeitsgruppe wird nach der GV besetzt und aktiv. Zusätzlich zu einer vertieften fachlichen Auseinandersetzung, die an der Retraite möglich wurde, führte diese intensive Tätigkeit auch zu mehr Vertrauen unter den Vorstandsmitgliedern.

Unsere Sitzungen und die Retraite fanden und finden bis heute Corona-konform im digitalen Raum statt. Wir freuen uns schon jetzt, uns wieder persönlich zu treffen, uns besser kennenzulernen und gelegentlich nach der Sitzung bei einem Glas Wein oder einem Bier weiterdiskutieren zu können.

Vorstand 2021 – Empfehlung zu den Wahlen

Wenn ich den Vorstand heute betrachte, ist aus einstigen Kontrahent*innen und von aussen Dazugekommenen eine Gruppe entstanden, die sich mit den seit einiger Zeit heftig diskutierten und teilweise strittigen Themen intensiv auseinandergesetzt und sie teilweise bereits aufgearbeitet hat. Jetzt sehe ich ein Gremium vor mir, das sich engagiert und kreativ für die Zukunft der Wogeno einsetzt.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstandsmitglied Theodor Schmid hat sich über die ganze Periode sehr schwierig gestaltet. Einzelgespräche, Feedbackrunden wie auch die Retraite konnten die Zusammenarbeit leider nicht verbessern.

Deshalb begrüsst der Vorstand, aufgrund des zerrütteten Vertrauensverhältnisses, dass sich Theodor Schmid aus dem Vorstand zurückzieht und auf eine Wiederwahl verzichtet.

Blick in die Zukunft

Über den Baufortschritt des Westhofs und den Kauf von zwei Liegenschaften berichten die Vorstandskommissionen ausführlicher. Es ist mir wichtig, euch zu informieren, dass trotz Corona-Einschränkungen die Bautätigkeiten wie geplant fortgeführt werden konnten. Wir sind auf Kurs.

Der Vorstand wird sich mit der Weiterentwicklung des Hausverwaltungsvertrags auseinandersetzen. Neben dem bestehenden Hausmietvertrag brauchen wir für verschiedene Häuser eine Regelung, die die Hausvereine von administrativen Tätigkeiten entlastet.

Wie bereits angedeutet, hat sich in der Retraite gezeigt, dass das schon länger kontrovers diskutierte Mietzinsmodell weiterentwickelt werden soll. Damit wird sich eine Arbeitsgruppe auseinandersetzen. Zu gegebenem Zeitpunkt werden wir euch informieren.

Ich möchte mich, auch im Namen meiner Vorstandskolleginnen und -kollegen, herzlich bei euch für das geschenkte Vertrauen bedanken. Wir alle – und das

sind mehr als 5000 Genossenschaftler*innen – ermöglichen es, sich für ein Zürich zu engagieren, in dem selbstverwaltetes Wohnen zu zahlbaren Preisen möglich ist und mit Hausbau und -kauf auch für immer mehr Menschen möglich sein wird. Lasst uns gemeinsam die Zukunft der Wogeno gestalten!

Anita Wymann

LAGEBERICHT

Allgemeiner Geschäftsverlauf

2020 war ein erfolgreiches Geschäftsjahr für die Wogeno, die Ergebnisse sind erfreulich und stabil.

Anzahl Vollzeitstellen

Am 31. Dezember 2020 sind bei der Wogeno fünf Personen angestellt. Sie teilen sich 360 Stellenprozente – keine Veränderung zum Vorjahr.

Risikobeurteilung

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

Internes Kontrollsystem (IKS)

Die Wogeno Zürich unterhält ein IKS, worin die wichtigsten Prozesse dokumentiert und dessen Existenz und Anwendung jährlich durch die Revisionsstelle geprüft wird. Die Feststellungen führen 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. Wohnungen an peripheren Lagen oder ausserhalb Zürichs können teilweise sogar an Neumitglieder vermietet werden. Auch sämtliche Gewerberäume sind im Jahr 2020 vermietet worden.

Solidaritätsfonds

Die Einlagen aller Wohnenden betragen im Berichtsjahr 159 753 Franken, die der nicht daselbst Wohnenden 122 640 Franken. Der Saldo per Ende Jahr beträgt 2 775 895 Franken. 52 023 Franken wurden 2020 bezogen: 6262 Franken wurden aufgrund von Gesuchen von Mitgliedern oder Hausvereinen gesprochen, 9298 Franken für ökologische Massnahmen und 36 463 Franken für Reduktionen von Gewerbemieten aufgrund der Pandemie.

Bauprojekte, Sanierungen

Die Details zu den Bautätigkeiten der Wogeno Zürich finden sich auf Seite 15 im Bericht der ständigen Baukommission und auf Seite 18 im Bericht der Projektbaukommission Westhof.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Die Corona-Pandemie hat auch die Gewerbemiet*innen der Wogeno getroffen. Der Vorstand hat beschlossen, den betroffenen Mietern*innen mindestens eine Reduktion von 60 Prozent zu gewähren. Die Reduktion wurde über die Solidaritätsfonds ausgeglichen.

Immobilien

Im Jahr 2020 ist es der Wogeno – dank der Initiative eines Bewohners – gelungen, an der Irchelstrasse 10 in Zürich Unterstrass ein Mehrfamilienhaus zu kaufen. Ebenso konnte 2020 (per 1. 1. 2021) der Erwerb für ein geschichtsträchtiges Mehrfamilienhaus an der Zürcher Gartenhofstrasse 7 vorbereitet werden.

Zukunft

Das Projekt Westhof in Dübendorf ist auf gutem Weg. Die Abbrucharbeiten wurden im Frühling 2020 ausgeführt, und nach erfolgtem Spatenstich im Juli 2020

wurde die Bautätigkeit aufgenommen. Durch die sorgfältige Planung und den Start des Mitwirkungsprozesses im Jahr 2020 ist sichergestellt, dass das Projekt ein Erfolg sein wird.

Ende Januar 2020 rief der Notfall-Ausschuss der Weltgesundheitsorganisation (WHO) wegen des Coronavirus eine «gesundheitliche Notlage von internationaler Tragweite» aus. Der Bundesrat stufte die Situation am 16. März 2020 als ausserordentliche Lage gemäss Epidemien-gesetz ein. Durch die vom Bundesrat getroffenen Massnahmen sind viele Firmen und Personen existenziell betroffen. Entsprechend beschloss der Bundesrat ein umfassendes Massnahmenpaket zur Abfederung der wirtschaftlichen Folgen von Covid-19. Nach wie vor befindet sich die Schweiz im Pandemie-Modus. Die langfristigen Auswirkungen auf die ökonomische Situation sind schwierig vorauszusehen und zu beziffern.

Die Leerstandsquote der Wogeno hat sich im Jahr 2020 wie vorausgesagt nicht erhöht. Durch die Massnahmen der Mietzinsreduktion für die Gewerbetreibenden konnten alle – teilweise langjährigen – Mietverhältnisse weitergeführt werden. Die Wogeno ist in der glücklichen Lage, dass die Nachfrage nach ihren Wohnungen nach wie vor sehr hoch ist. Zudem ist die Wogeno gewappnet für Schwankungen im Markt. Sie verfügt über ausreichendes Eigenkapital, das sie in den letzten Jahren stärken konnte. Werte wie Solidarität, Gemeinschaftlichkeit, Verzicht, Dankbarkeit und Demut werden auch 2021 sehr wichtig bleiben.

Anita Schlegel

BERICHT DES VORSTANDS UND DER GESCHÄFTSSTELLE

Vorstandstätigkeit

2020 traf sich der Vorstand zu elf Vorstandssitzungen. Drei Mitglieder des Vorstands sind zurückgetreten: Adrian Rehmann, Nataša Radulović und Evelyne Mäder. Neu gewählt wurden sieben Personen: Bernadette Bühler, Manuel Frei, Nora Howald, Beat Jordi, Michèle Morf, Theodor Schmid, Anita Wymann.

Der Vorstand konstituiert sich selbst, als Präsidentin wurde Anita Wymann, als Vizepräsident Roger Schärer gewählt. Die meisten Vorstandsmitglieder sind in Kommissionen tätig. Die Zusammensetzung der Kommissionen ist ab Seite 38, «Gremien und Personen», ersichtlich.

Geschäftsstelle

Corona hat den Arbeitsalltag der Geschäftsstelle stark verändert. Ganz plötzlich musste vieles anders organisiert werden – ohne zu wissen, wie lange die ungewohnte Lage andauern würde. Wie sich zeigt, ist der aussergewöhnliche Zustand noch nicht zu Ende. Telefonapp, Remote-Zugriff, ein Zoom-Abo, Flexibilität und Loyalität aller Mitarbeitenden haben den Betrieb der Wogeno ohne Unterbruch gewährleistet. Teamsitzungen finden ausschliesslich digital statt; dafür ist die Freude umso grösser, wenn wir uns ungeplant oder auch geplant, natürlich nur mit Maske, auf der Geschäftsstelle treffen.

Die Ausschreibungen sind arbeitsintensiver geworden seit Corona – alle Interessierten müssen sich nun anmelden, Listen müssen erstellt werden. Auch bei den Wohnungsbesichtigungen gilt es, die Vorschriften einzuhalten – doch die Hausvereine kümmern sich sehr flexibel und rücksichtsvoll um die Interessierten. Danke allen fürs Mitmachen und Durchhalten!

Die Mieter*innen von Gewerberäumen wurden bei der ersten wie auch bei der zweiten Schliessung aktiv kontaktiert und erhalten eine Mietzinsreduktion, die glücklicherweise zulasten des Solidaritätsfonds ausgeglichen werden kann.

Ganz digital ist die Verwaltung noch nicht, aber den Alltag aus dem Homeoffice

zu bewältigen, funktioniert. Eine Aufgabe, die uns Post-Corona noch beschäftigen wird.

Und: Nach wie vor melden sich viele Menschen persönlich oder telefonisch, die verzweifelt eine bezahlbare Wohnung in der Stadt Zürich suchen.

Generalversammlung (GV) 2020

An der ersten schriftlichen Generalversammlung der Wogeno Zürich vom 8. September 2020 haben 778 Mitglieder teilgenommen – die höchste Beteiligung in der Geschichte der Wogeno Zürich. Aufgrund der Covid-19-Verordnung des Bundes konnte die GV in den Herbst verschoben werden.

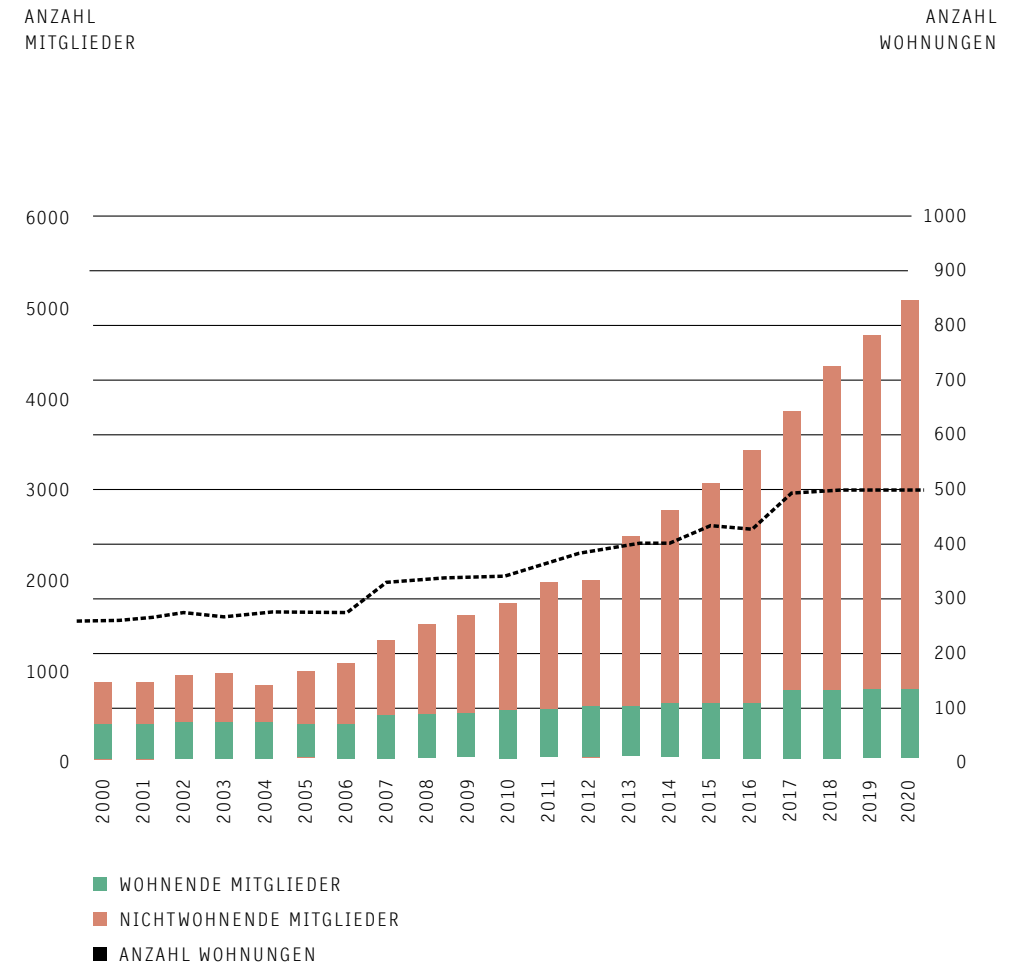
Die Mitglieder des Vorstands wurden mit unterschiedlich hoher Zustimmung gewählt, die Geschäftsprüfungskommission (GPK) wie auch die Revisionsstelle mit grossem Mehr wiedergewählt. Auch der Jahresrechnung und dem Jahresbericht hat die GV sehr deutlich zugestimmt sowie dem Vorstand die Decharge erteilt.

Anita Schlegel

Mitgliederstatistik 2020

2020 sind 519 neue Mitglieder zur Wogeno Zürich gestossen, gleichzeitig wurden 145 Mitglieder verabschiedet. Die Anzahl der Wohnungen bleibt unverändert bei 498.

MITGLIEDERSTATISTIK 2000 BIS 2020



BERICHTE DER VORSTANDSKOMMISSIONEN

Wohnungsvergabekommission

Im Jahr 2020 konnten insgesamt 30 Wohnungen in 17 Liegenschaften neu vergeben werden: Eine 1,5-Zimmer-Wohnung, neun Wohnungen mit 2 bis 2,5 Zimmern, elf Wohnungen mit 3 bis 3,5 Zimmern, acht Wohnungen mit 4 bis 4,5 Zimmern und eine 5-Zimmer-Wohnung.

18 Wohnungen wurden an Vergabebesitzungen von den Hausvereinen vergeben. 7 Wohnungen (in Häusern noch ohne Hausverein) wurden von der Geschäftsstelle vergeben, 6 davon in der neu umgebauten Liegenschaft an der Dammstrasse. Bei einer Wohnung gab es eine einzige Wogeno-Bewerbung. Bei zwei Wohnungen gab es keine Wogeno-Bewerbungen, sie erhielten über externe Ausschreibungen passende neue Bewohner*innen. Zwei weitere Wohnungen wurden auf Antrag der Hausvereine ohne Ausschreibung vergeben, jeweils an langjährige Mitglieder in Härtefall-Situationen.

Die Wohnungsvergaben verliefen, wie so vieles in diesem Jahr, ziemlich anders als gewohnt. Wohnungsbesichtigungen und Vergabebesitzungen mussten neu organisiert und immer wieder an die Umstände angepasst werden. Während des Lockdowns im Frühling wurden keine Besichtigungen durchgeführt, stattdessen stellten die Bewohner*innen Fotos ihrer Wohnungen zur Verfügung. Die Vergabebesitzungen fanden per sofort im virtuellen Raum statt. Dies verlangte von allen Beteiligten viel Flexibilität und bleibt eine Herausforderung für diese Sitzungen, bei denen das gegenseitige Kennenlernen im Zentrum steht. Sobald die Situation sich besserte, erstellte die Geschäftsstelle ein Konzept für sichere Wohnungsvergaben. Dazu gehören eine obligatorische Voranmeldung für Wohnungsbesichtigungen und Hygieneregeln vor Ort sowie eine Anleitung für den Verlauf von Vergabebesitzungen. Im Sommer konnten einige Vergaben «in echt» stattfinden – meist an der frischen Luft –, bevor sie im Herbst wieder zurück in den virtuellen Raum verschoben werden mussten.

Für das Jahr 2020 geht deshalb ein besonders grosser Dank an alle engagierten Mitglieder in den Hausvereinen und an die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle Esther Buck und Sabine Korner. Dank ihrem gemeinsamen Einsatz und

viel zusätzlicher Arbeit haben trotz Pandemie 30 Wohnungen neue Bewohner*innen gefunden. Ein grosser Dank geht auch an meine ehemalige Kollegin Evelyne Mäder – die ihre grosse Erfahrung immer teilte und uns sehr fehlt –, an meine neue Kollegin Nora Howald – die unsere Arbeit bereichert und viele gute Ideen mitbringt – und an meinen «alten» Kollegen Heini Hummel – dessen wertvolle Inputs und grosse Flexibilität wir nicht missen möchten.

Saskia Weiss

Ständige Baukommission

De karbonisierung bestehender Liegenschaften
42 der 51 Liegenschaften der Wogeno werden fossil beheizt (Stand Ende 2020). In 38 Häusern stehen Gasheizungen, in vier Häusern wird noch mit Öl geheizt. Erst neun Liegenschaften werden mit erneuerbaren Energien beheizt (Holz und Fernwärmeverbunde), darunter sämtliche Neubauten der letzten Jahre. Solaranlagen auf den Wogeno-Dächern unterstützen die Energiegewinnung, dreizehnmal durch Warmwassererwärmung, viermal wird mittels Fotovoltaikanlagen Strom gewonnen.

Mit fossilen Brennstoffen Häuser zu heizen, ist aus ökologischer Sicht problematisch – Gebäudeheizungen sind für circa 40 Prozent des CO₂-Ausstosses im Kanton Zürich verantwortlich. Die Dekarbonisierung ihrer Häuser ist der Wogeno deshalb ein grosses Anliegen, und sie hat sich zum Ziel gesetzt, bei anstehenden Erneuerungen die Wärmeerzeugung in den Liegenschaften, wann immer möglich, auf erneuerbare Energien umzustellen.

Zurzeit sind für etliche Wogeno-Altbauten Konzepte für den Ausstieg aus der fossilen Wärmeerzeugung in Arbeit. Während Wogeno-Neubauten bereits heute hohe energetische Ansprüche erfüllen, können die bestehenden – oft wunderschönen – Altbauten nicht beliebig energetisch optimiert oder gedämmt werden. Die Herausforderung besteht bei der Altbauerneuerung darin, eine passende und verfügbare Energieerzeugung und ein sinnvolles Mass des Eingriffs in den Bestand zu finden. Im Blick sollen jeweils auch die Kosten sein: Erneuerbare Energien und umweltfreundliche Lösungen sind tendenziell teurer als das Verbrennen fossiler Brennstoffe.

Denzlerstrasse 36, Zürich: Bei dem rund hundert Jahre alten Haus wurde im Spätsommer die Erdgasheizung ausgebaut und die Hoffassade gedämmt. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach versorgen das Haus neu mit umweltfreundlicher Energie. Das innovative Pilotprojekt unter der Leitung von Georges Nievergelt wurde zusammen mit dem Bundesamt für Energie und weiteren Forschungspartnern geplant und wird über die kommenden drei Jahre unter Betrieb ausgewertet.

Heinrichstrasse 133, Winzerhalde 5/9/10, Felsenrainstrasse 78, Zürich: In den Liegenschaften Heinrichstrasse und Winzerhalde sollen die bestehenden, 18 beziehungsweise 21 Jahre alten Gasheizungen durch den Anschluss ans Fernwärmenetz ersetzt werden. An der Heinrichstrasse ist zusätzlich eine Verteilzentrale im Keller geplant, die den ganzen Blockrand mit Fernwärme versorgt. Leider verzögern sich seitens des Energielieferanten Energie 360° die Anschlussstermine für beide Liegenschaften um circa zwei Jahre. In Vorbereitung ist ausserdem der Anschluss der Liegenschaft Felsenrainstrasse 78 an den Nahwärmeverbund der benachbarten Liegenschaft Felsenrainstrasse 82. Letztere wurde bereits bei der Erstellung im Jahr 2015 an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Bauprojekte

Dammstrasse 43, Zürich: Die kleinen Ein-Zimmer-Wohnungen an der Dammstrasse 43 wurden zu Zwei-Zimmer-Wohnungen zusammengelegt und renoviert. Die Arbeiten wurden im Frühling 2020 abgeschlossen, und die Wohnungen wurden am 1. Mai von den neuen Mieterinnen und Mietern bezogen.

Pflanzschulstrasse 79, Zürich: Für die geplante Erneuerung der Balkone und Zinnen sowie für die Dämmung der Hoffassade wurde Ende 2020 bei der Stadt Zürich die Baueingabe zur Bewilligung eingereicht. Die Bauarbeiten sind für den Spätsommer 2021 geplant.

Köchlistrasse 5/7, Zürich: Die Planung des Ersatzneubaus mit zehn Wohnungen und Erdgeschossnutzungen ruhte das ganze Jahr über. Ende 2019 war ein Rekurs gegen den Vorentscheid der Bausektion der Stadt Zürich eingegangen, worauf die Wogeno mit der Planung zuwartete. Im Dezember 2020 stützte schliesslich das Verwaltungsgericht des Kantons in zweiter Instanz den Entscheid der Stadt: Das Anbauen des geplanten Neubaus an das Gebäude Köchlistrasse 3

entspricht der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich. Damit konnte das Architekturbüro Loeliger Strub Anfang 2021 mit der Planung beginnen.

Allmendstrasse 147/149/151/153, Zürich: In der Manegg konnten weitere Mängel des Neubaus behoben werden. Die Probleme mit der Heizverteilung und die Mängel an den Parkettböden werden die Wogeno jedoch auch im nächsten Jahr noch beschäftigen.

Personelles

Nataša Radulović ist nach zwei Jahren Mitarbeit als Vorstandsvertretung in der ständigen Baukommission (sBK) zurückgetreten. Die sBK dankt ihr für ihre aufmerksame und engagierte Mitarbeit. Aus dem Vorstand unterstützt neu die Architektin Michèle Morf die Kommissionsarbeit.

Für die Bauabteilung der Wogeno wurde im Sommer ein/-e technische/-r Mitarbeiter/-in gesucht. Von den über dreissig Interessierten, die sich bewarben, wurden fünf, alle gut und breit qualifiziert, zu Gesprächen eingeladen. Engagiert wurde schliesslich Ivan Sapina, der unter anderem langjährige Erfahrung als Projektleiter Gebäudetechnik hat. Er verstärkt die Abteilung Bau mit Heinz Baumann, Georges Nievergelt und Florence Willi seit November 2020.

Tom Weiss, Florence Willi

Projektbaukommission Westhof, Dübendorf

Die Projektbaukommission Westhof hat ein intensives Jahr hinter sich. Zwölf Bauträgersitzungen und vier Baukommissionssitzungen haben stattgefunden. Im September lag die Baufreigabe vor, die Arbeiten für die Bodenplatte starteten. Per Ende 2020 war bereits die Decke über UG (Untergeschoss) erstellt – wenn weiterhin alles nach Plan läuft, kann das Haus im vierten Quartal 2022 bezogen werden.

Corona und Bauen: Geplante Aktionen vor Ort wie ein Wochenend-Flohmarkt oder der Spatenstich konnten entweder nicht oder nur im äusserst kleinen Rahmen durchgeführt werden. Umso mehr freuen wir uns auf die Zeit, wenn wieder Aktionen vor Ort stattfinden können. Inzwischen wurde die Mitwirkung in den digitalen Raum verlegt, und es haben sich vier Arbeitsgruppen gebildet: Selbstorganisation, IT/Kommunikation, Aussenraum und Gemeinschaftsräume. Ende März 2021 fand die erste Plenumsversammlung statt, und bis Ende 2021 wird die «Betriebsanleitung Westhof» fertiggestellt sein. Für die interessierten Gewerbieter*innen fand im August 2020 unter dem Namen «Gewerbetisch» ein erster Workshop statt. Erfreulicherweise liegen schon konkrete Mietanfragen vor.

Viel zu tun gaben die Ausschreibungen: Per Ende April lagen Angebote für mehr als 70 Prozent der Bausumme auf dem Tisch – sie wollten alle geprüft sein. Es galt, die Kostenvorgaben unter Berücksichtigung von Qualität und Nachhaltigkeit einzuhalten – was der Baukommission gelungen ist. Vielfältig waren die Themen: von der Gebäudehülle über die Küchenausstattung bis zu den Erdsonden, den Vogelnistplätzen, der Aussenraumgestaltung – und zum Jahresende fand ein Küchenworkshop beim Küchenbauer statt.

Anita Schlegel

Personalkommission

Die Personalkommission (PeKo) hatte Ende 2019, Anfang 2020 die Vorarbeiten geleistet, um die verschiedenen neuen Vorstandsposten besetzen zu können. Sie erarbeitete die Grundlagen für die Ausschreibung des neuen Präsidiums und evaluierte, welche Kompetenzen im zukünftigen Vorstand verstärkt werden müssen. Nach Diskussion und Genehmigung dieser Grundlagen im Vorstand führte sie mit allen Interessierten individuelle Gespräche und erarbeitete eine Shortlist zuhanden des Vorstands. Die Vorstellungsrunde der Kandidat*innen vor dem Vorstand war dann eine der allerersten Wogeno-Zoom-Konferenzen. Und da sind wir schon beim Thema.

Im Frühling 2020 konnte die PeKo mit Freude feststellen, dass die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle die neuen, durch die Pandemie erforderlichen Herausforderungen in Angriff nahmen und meisterten.

Hier kann ich den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle nur gratulieren, wie schnell die Arbeitsplätze digitalisiert und ins Homeoffice verlegt wurden. Genauso, wie die schwierigen und herausfordernden Fragestellungen ohne Stillstände und zum Wohl der in Schwierigkeit geratenen Genossenschaftsmitglieder und Gewerbetenden rasch und in verantwortungsvoller Weise angegangen und bearbeitet wurden.

Roger Schärer

Würdigung Thomas Bieri

Mit Thomas Bieri scheidet ein langjähriges Mitglied aus dem Vorstand aus, das uns dort wie auch auf der Geschäftsstelle der Wogeno Zürich sehr fehlen wird.

Thomas Bieri wurde an der Generalversammlung vom 20. August 1996 in den Vorstand der Wogeno gewählt. Dank seiner langjährigen Erfahrung und Kompetenz im Finanzbereich – in der Finanzierung im gemeinnützigen Wohnungsbau, Engagement bei ökologischen Projekten wie auch bei alternativen Finanzinstituten – ist ihm das Metier sehr vertraut. In seinem Berufsleben beschäftigt er sich nach wie vor mit der Finanzierung von sehr grossen bis zu sehr kleinen Projekten in diesen Bereichen. Das Modell der Selbstverwaltung der Wogeno interessiert ihn, und sein Fachwissen hat zur Entwicklung der Wogeno massgeblich beitragen.

Als Mitglied der Finanzkommission hat Thomas aufgrund seiner langen Amtszeit in verschiedenen Konstellationen für eine finanziell gesunde und wachstumsfähige Wogeno gesorgt. Immer in enger Zusammenarbeit mit dem Präsidium und den Geschäftsstellenleiterinnen hat er die finanziellen Themen der Wogeno behutsam begleitet. Sicheren Wohnraum für möglichst viele zu schaffen, Land der Spekulation zu entziehen – das ist sein Antrieb.

Aufgrund seiner langjährigen Erfahrungen im Immobilienbereich war es Thomas möglich, diese Aufgabe stets mit einem weiten Blick in die Zukunft wahrzunehmen. Bei neuen Projekten wie auch bei Ankäufen von Bestandliegenschaften war er stets eine treibende Kraft. Das rare und beschränkte Gut Boden für möglichst viele zu sichern, ist und wird ihm auch nach der Zeit bei der Wogeno ein Anliegen bleiben, davon bin ich überzeugt.

Dir, Thomas, sei von Herzen gedankt für deine Besonnenheit, für deine Stetigkeit und für deine Bereitschaft, dein Fachwissen der Wogeno grosszügig zur Verfügung zu stellen.

Wir wünschen dir eine gute, gesunde und vergnügliche Nach-Wogeno-Zeit und hoffen, dass du uns und der Wogeno verbunden bleibst.

Anita Schlegel

Finanzkommission

Kommentar zur Jahresrechnung

Bilanz

Die Bilanzsumme insgesamt hat im Vergleich zum Vorjahr um 6,9 % zugenommen, dies hauptsächlich aufgrund der laufenden Bauprojekte (v. a. Westhof) sowie des Erwerbs der Liegenschaft Irchelstrasse 10. Die flüssigen Mittel sind per Stichtag 31. 12. 2020 mit rund Fr. 11 Mio. hoch, Hintergrund ist die Verwendung für den Erwerb der Liegenschaft Gartenhofstrasse 7 Anfang 2021.

Das Wachstum wurde hauptsächlich aus Fremdkapital finanziert (Darlehen ohne Grundpfandsicherheiten), zudem aus der erneuten Erhöhung des Anteilscheinkapitals (Wachstum um 5,3 %). Das Eigenkapital hat sich um 8,3 % erhöht, was trotz Wachstum zu einer weiterhin konstanten Eigenkapitalquote von 13,0 % (Vorjahr 12,9 %) führt.

Erfolgsrechnung

Die Mietzinserträge sind mit Fr. 7,9 Mio. leicht tiefer als im Vorjahr. Grund hierfür ist die Mietzinsreduktion aufgrund der Referenzzinssatzsenkung.

Die Unterhaltskosten der Liegenschaften sind praktisch identisch wie im Vorjahr. Der Verwaltungsaufwand fiel leicht höher aus; dies vor allem aufgrund des leichten Wachstums der Wogeno. Die Abschreibungen hingegen sind aufgrund einer einmaligen Korrektur auf der Riedenhaldenstrasse von Fr. 145 000.– niedriger als im Vorjahr. Auch der Finanzaufwand konnte um rund Fr. 178 000.– gesenkt werden, bei Refinanzierungen von auslaufenden Hypotheken profitiert die Wogeno weiterhin vom Tiefzinsumfeld und von attraktiven Darlehensbedingungen.

Dies führt zu einem Jahresgewinn von Fr. 569 212.–. Der Gewinn wird weiterhin vollumfänglich zum Abbau des kumulierten Bilanzverlustes verwendet.

Fazit: Ein leicht höherer Jahresgewinn im Vergleich zum Vorjahr, der aus tieferen Abschreibungen und Finanzierungskosten resultiert. Der Cash-Flow aus Betriebstätigkeit und entsprechend die Ertragskraft ist um Fr. 330 000.– gesunken.

Manuel Frei

Geschäftsprüfungskommission

Wie jedes Jahr haben wir, die Geschäftsprüfungskommission (GPK), die Vorstandsprotokolle gelesen, zur Kenntnis genommen und fragliche Punkte diskutiert.

Ausserdem wurden wir 2020 von einem Hausverein wegen eines seit mehreren Jahren hängigen Disputs als Schlichtungsstelle angerufen. Dabei ging es um die Folgen für den Hausmietzins nach der vorzeitigen Ablösung aus dem WEG-Modell. Wir konnten den Parteien einen Weg zur Lösung aufzeigen, dem sie grundsätzlich zustimmten. Die Regelung der Details durch die Parteien war Ende Geschäftsjahr aber noch nicht abgeschlossen.

Ende Juni hatten wir eine Aussprache mit einer Delegation von Vorstand/Geschäftsstelle bezüglich Hausmietzins, insbesondere bei den neueren Baurechtsliegenschaften. Die Aussprache führte zu weiteren Abklärungen durch die GPK, die Ende Geschäftsjahr noch nicht abgeschlossen waren. Ebenfalls noch im Gange sind Abklärungen zur Abweichung einzelner Hausverträge vom Wogeno-Mustervertrag.

Im Hinblick auf die schriftliche Durchführung der Generalversammlung 2020 wurden wir mehrmals wegen des vom Vorstand gewählten Verfahrens angefragt. Dabei stimmten wir dem Vorstand in folgenden Punkten zu:

- Beschränkung der Traktandenliste auf die obligatorischen Traktanden der jährlichen GV wie Rechnungsabnahme, Entlastung des Vorstandes etc. und Wahlen;
- keine Konsultativabstimmung zum Präsidium, da der Vorstand sich gemäss Statuten selber konstituiert;
- keine Traktanden, die eine Diskussion erfordern (wie die an der GV 2019 verschobenen Anträge).

Anderer Meinung als Vorstand/Geschäftsstelle sind wir hinsichtlich der Präsentation der Kandidaturen für den Vorstand. Wir bemängelten, dass den Kandidaturen der Arbeitsgruppe Denkpause/Weiterdenken nicht genügend Raum für die Darstellung der Beweggründe ihrer Kandidatur und ihrer Ziele im Vorstand gegeben wurde. Die GPK hätte es ebenfalls begrüsst, wenn der Vorstand und die Personalkommission aufgrund der Vorgespräche mit den Kandidierenden eine

klarere Wahlempfehlung gemacht hätten. Aus Sicht der GPK ist es eine Pflicht des Vorstands, die Kandidierenden auf ihre Eignung für eine Wahl zu prüfen. In diesem Sinne hätte sich die GPK in der Wahlbroschüre mehr Transparenz und Klarheit gewünscht, welche Positionen einander gegenüberstehen und warum der Vorstand wen empfiehlt oder nicht empfiehlt. Zudem wäre es sinnvoll gewesen, den Mitgliedern den Wahlprozess beziehungsweise die Gründe für das Vorgehen genauer zu erläutern.

Sarah Gatto, Franz Horváth, Christoph Rüegg















GREMIEN UND PERSONEN

Vorstand

Thomas Bieri
 Bernadette Bühler (ab September)
 Manuel Frei (ab September)
 Nora Howald (ab September)
 Heinrich Hummel (Delegierter der Stadt Zürich)
 Beat Jordi (ab September)
 Evelyne Mäder (bis September)
 Michèle Morf (ab September)
 Nataša Radulović (bis September)
 Adrian Rehmann (Präsident, bis September)
 Roger Schärer (Vizepräsident)
 Theodor Schmid (ab September)
 Sabina Sturzenegger
 Saskia Weiss
 Tom Weiss
 Anita Wymann (Präsidentin, ab September)

Geschäftsprüfungskommission

Sarah Gatto
 Franz Horváth
 Christoph Rüegg

Geschäftsstelle

Heinz Baumann
 Esther Buck
 Tom Hegi
 Sabine Korner
 Georges Nievergelt
 Simone Pallecchi
 Ivan Sapina (ab November)

Anita Schlegel

Florence Willi

Externes Treuhandbüro

Argo Consilium AG, Jasmine Bucher

Externe Kontrollstelle

Ancora Treuhand AG, Beat Wiederkehr

Verwaltungen extern

Dammstrasse 43–45: Tekton AG, Zürich
 (bis 30. 6. 2020)

Finanzkommission

Thomas Bieri
 Manuel Frei (ab September)
 Adrian Rehmann (bis September)
 Anita Schlegel
 Anita Wymann (ab September)

Personalkommission

Adrian Rehmann (bis September)
 Roger Schärer
 Anita Schlegel
 Anita Wymann (ab September)

Ständige Baukommission

Heinz Baumann
 Michèle Morf (ab September)
 Nataša Radulović (bis September)
 Anita Schlegel
 Tom Weiss
 Florence Willi

Wohnungsvergabekommission

Esther Buck
 Nora Howald (ab September)
 Heinrich Hummel
 Sabine Korner
 Evelyne Mäder (bis September)
 Saskia Weiss

Kommunikation

Anita Schlegel
 Sabina Sturzenegger

Mitwirkung (bis September)

Adrian Rehmann
 Roger Schärer
 Anita Schlegel
 Sabina Sturzenegger
 Saskia Weiss

Ad-hoc-Kommission Selbstverwaltung

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

Ad-hoc-Kommission Solidaritätsfonds

Bernadette Bühler
 Nora Howald
 Anita Schlegel

BILANZ

AKTIVEN	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	10 922 311	4 386 498
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Dritten	61 718	57 985
abzüglich Wertberichtigung	- 4900	- 8 100
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	3 384	2 405
Aktive Rechnungsabgrenzungen	149 753	126 862
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	11 132 266	4 565 650
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen		
Darlehen an Dritte	20 000	20 000
Darlehen an Mitglieder	136 500	114 517
Wertschriften	119 900	119 900
Depositenkonto ABZ	318 474	317 186
Reservationszahlung Liegenschaft	50 000	0
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen		
Verwaltungsinfrastruktur	1 182	1 982
Fotovoltaikanlagen	37 500	53 400
Immobilie Sachanlagen		
Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	5 129 600	2 266 229
Liegenschaften mit eigenem Land	145 324 150	141 257 984
Liegenschaft mit Baurecht an Dritte	720 945	720 945
Liegenschaften im Baurecht	44 744 527	44 744 527
kumulierte Abschreibungen Liegenschaften mit eigenem Land	- 21 432 965	- 19 804 179
Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	- 5 693 727	- 5 393 727
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	169 476 086	164 418 764
TOTAL AKTIVEN	180 608 352	168 984 414

PASSIVEN	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	115 311	128 850
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse (gekündigte Einlagen)	165 000	240 304
Hypotheken (Rückzahlungen, Amortisationsraten)	454 770	4 950 020
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
aus Investitionen in Sachanlagen	390 903	227 816
andere kurzfristige Verbindlichkeiten	38 576	42 669
Passive Rechnungsabgrenzungen	543 560	624 255
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	1 708 120	6 213 914
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse Mitglieder	14 942 146	13 624 025
Hypotheken	97 165 080	96 819 850
Darlehen ohne Grundpfandsicherheiten	23 000 000	12 000 000
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	17 460 800	16 034 600
Solidaritätsfonds	2 775 895	2 545 526
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	155 343 921	141 024 001
TOTAL FREMDKAPITAL	157 052 041	147 237 915
EIGENKAPITAL		
Anteilscheinkapital NichtbewohnerInnen	12 813 000	11 715 000
Anteilscheinkapital BewohnerInnen	11 741 162	11 598 562
Gesetzliche Gewinnreserve	127 000	127 000
Kumulierte Verluste am 1. Januar	- 1 694 063	- 2 122 191
Jahresgewinn	569 212	428 128
Kumulierte Verluste am 31. Dezember	- 1 124 851	- 1 694 063
TOTAL EIGENKAPITAL	23 556 311	21 746 499
TOTAL PASSIVEN	180 608 352	168 984 414

ERFOLGSRECHNUNG

	2020 CHF	2019 CHF
BETRIEBSERTRAG		
Mietzinserträge	7 898 371	8 065 330
Debitorenverluste / Veränderung Delkredere	3 200	2 600
Solidaritätsbeiträge Mietende	159 753	158 701
Ertrag Fotovoltaik	16 033	14 818
Übriger Ertrag	66 663	182 223
TOTAL BETRIEBSERTRAG	8 144 020	8 423 672
LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND		
Unterhaltskosten Liegenschaften	- 1 171 762	- 1 152 025
abzüglich Entnahmen aus Erneuerungsfonds	91 918	0
Einlagen in Rückstellung Erneuerungsfonds	- 1 518 118	- 1 497 700
Übriger Liegenschaftenaufwand	- 125 353	- 144 412
Baurechtszinsen und Mietkosten	- 281 088	- 289 105
TOTAL LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND	- 3 004 403	- 3 083 242
VERWALTUNGSaufWAND		
Personalaufwand	- 490 637	- 457 517
Raumkosten	- 22 433	- 23 194
Unterhalt Verwaltungsinfrastruktur	- 13 336	- 22 001
Beratung/Revision/Rechtskosten	- 50 886	- 55 339
Externe Liegenschaftsverwaltungen	- 7 320	- 18 991
Vorstandsentschädigungen	- 87 359	- 79 134
abzüglich aktivierte Baukommissionsentschädigungen	6 223	13 300
Übrige Verwaltungskosten	- 86 416	- 86 617
TOTAL VERWALTUNGSaufWAND	- 752 164	- 729 493
ÜBRIGER AUFWAND		
Baufachliche Beratung	- 52 542	- 146 749
Projektabklärungen/Vorprojekte	0	- 3 721
Öffentlichkeitsarbeit	- 49 654	- 26 614
Leistungen Solidaritätsfonds	- 52 024	- 27 101
Einlage in Solidaritätsfonds	- 230 369	- 243 200
TOTAL ÜBRIGER AUFWAND	- 384 589	- 447 385

	2020 CHF	2019 CHF
ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN		
Abschreibung Verwaltungsinfrastruktur	- 800	- 18 319
Abschreibung Fotovoltaikanlagen	- 15 900	- 15 900
Abschreibung Liegenschaften mit eigenem Land	- 1 628 786	- 1 763 300
Einlagen in Heimfallfonds Liegenschaften im Baurecht	- 300 000	- 311 500
TOTAL ABSCHREIBUNGEN/WERTBERICHTIGUNGEN	- 1 945 486	- 2 109 019
TOTAL BETRIEBSaufWAND	- 6 086 642	- 6 369 139
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN	2 057 378	2 054 533
Finanzaufwand	- 1 234 738	- 1 413 691
Finanzertrag	5 776	7 151
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN UND A. O. aufWAND/ERTRAG	828 416	647 993
Ausserordentlicher Ertrag	0	3 000
Steuern	- 259 204	- 222 865
JAHRESGEWINN	569 212	428 128
ÜBERSICHT KUMULIERTE VERLUSTE		
Kumulierte Verluste am 1. Januar	- 1 694 063	- 2 122 191
Jahresgewinn	569 212	428 128
KUMULIERTE VERLUSTE AM 31. DEZEMBER	- 1 124 851	- 1 694 063
Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	1 124 851	1 694 063
	0	0
Stand gesetzliche Gewinnreserve nach Zuweisung	127 000	127 000

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 mit Baurecht an Dritte
- Liegenschaften im Baurecht (Anschaffungskosten abzüglich kumulierte Einlagen in den Heimfallfonds)

Aus den gleichen Überlegungen werden die Erneuerungsfonds der einzelnen Grundstücke in einer Position bewertet und ausgewiesen.

SACHANLAGEN

Es werden folgende Abschreibungssätze angewendet:

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

ERNEUERUNGSFONDS

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

SOLIDARITÄTSFONDS

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

	2020 CHF	2019 CHF
Fondsbestand am 1. Januar	2 545 526	2 302 326
Äufnung aus Solidaritätsbeiträgen	159 753	158 701
Äufnung aus Verzinsung von 1,0% des durchschnittlichen Anteilscheinkapitals der Nichtbewohnerinnen und -bewohner	122 640	111 600
Solidaritätsleistungen	- 52 024	- 27 101
Einlage in Solidaritätsfonds	230 369	243 200
Fondsbestand am 31. Dezember	2 775 895	2 545 526

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

	31.12.20	31.12.19
DEPOSITENKASSE		
Einlagen von Genossenschaftsmitgliedern		
gekündigte Einlagen (kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	165 000	240 304
übrige Einlagen (langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten)	14 942 146	13 624 025
TOTAL DEPOSITENKASSE	15 107 146	13 864 329

RÜCKSTELLUNG ERNEUERUNGSFONDS

Stand am 1. Januar	16 034 600	14 536 900
Entnahmen im Geschäftsjahr	- 91 918	0
Einlagen im Geschäftsjahr	1 518 118	1 497 700
Stand am 31. Dezember	17 460 800	16 034 600

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

	2020	2019
Ausbuchung Bereinigung Anteilscheine	0	3000
TOTAL AUSSERORDENTLICHER, EINMALIGER ODER PERIODEN-FREMDEER ERTRAG	0	3000

	31.12.20	31.12.19
5. RESTBETRAG DER VERBINDLICHKEITEN AUS KAUFVERTRAGS-ÄHNLICHEN LEASING-GESCHÄFTEN UND ANDEREN LEASING-VERPFLICHTUNGEN ÜBER ZWÖLF MONATE		
Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		
von unter zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	264 976	270 869
von mehr als zwölf Monaten nach Bilanzstichtag	10 716 534	11 195 648
6. GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERWENDETEN AKTIVEN SOWIE DER AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT	31.12.20	31.12.19
Verpfändete Grundpfandrechte für Hypotheken	105 667 000	109 552 000
Grundpfandverschreibungen für Baurechtszinsen	1 289 000	1 289 000
Freie Grundpfandrechte (im Eigenbesitz)	38 614 480	33 844 480
7. FÄLLIGKEIT LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN	31.12.20	31.12.19
Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	16 786 226	15 379 105
Fällig nach 5 Jahren	118 321 000	107 064 770
Die Fälligkeiten innerhalb von 1 bis 5 Jahren setzen sich aus der Depositionskasse 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	2020	2019
Honorar für Revisionsdienstleistungen	19 332	19 871
Honorar für andere Dienstleistungen	0	0

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

	2020 CHF	2019 CHF
9. MITTELFLUSSRECHNUNG (FONDS FLÜSSIGE MITTEL)		
1 Cash-Flow aus Betriebstätigkeit	4 042 137	4 373 010
Jahresgewinn	569 212	428 128
Abschreibungen; Einlagen in Heimfallfonds	1 945 486	2 109 019
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 6 933	53 053
Veränderung übrige Forderungen gegenüber Dritten	- 979	- 1 149
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	- 22 891	11 292
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 13 539	13 956
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	- 4 093	3 419
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	- 80 695	14 392
Veränderung Rückstellung Erneuerungsfonds	1 426 200	1 497 700
Veränderung Solidaritätsfonds	230 369	243 200
2 Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	- 6 817 738	- 5 453 402
Veränderung Finanzanlagen	- 1 288	- 21 710
Veränderung Reservationszahlung Liegenschaft	- 50 000	0
Investitionen immobile Sachanlagen	- 6 766 450	- 5 431 692
3 Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	9 311 414	1 724 634
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	- 4 570 554	298 529
Veränderung langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Veränderung Hypothekendarlehen	345 230	- 756 220
Veränderung Darlehen ohne Grundpfandsicherheiten	11 000 000	0
Veränderung Depositionskasse	1 318 121	813 859
Veränderung Anteilscheinkapital	1 218 617	1 368 466
TOTAL GELDZU-/(AB-)FLUSS IN DER PERIODE	6 535 813	644 242
Nachweis Veränderung Fonds (flüssige Mittel)		
Flüssige Mittel am 1. Januar	4 386 498	3 742 256
Flüssige Mittel am 31. Dezember	10 922 311	4 386 498
ZU-/(AB-)NAHME DER FLÜSSIGEN MITTEL	6 535 813	644 242

VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN PER 31.12.2020

LIEGENSCHAFT	ANLAGEWERT FIBU 31.12.2020	VERSICHERUNGSWERT GV-INDEX 1025 31.12.2020	NETTOBUCH- WERT 31.12.2020	LIEGENSCHAFT	ANLAGEWERT FIBU 31.12.2020	VERSICHERUNGSWERT GV-INDEX 1025 31.12.2020	NETTOBUCH- WERT 31.12.2020
Ackersteinstrasse 79 Zürich-Höngg	1 755 567	1 111 578	1 420 800	Manegg Greencity Zürich-Leimbach (*)	34 084 818	28 700 000	32 367 900
Ackersteinstrasse 167/169/171 Zürich-Höngg	5 768 006	2 827 000	5 268 100	Martastrasse 120 Zürich-Wiedikon	1 861 906	2 350 000	1 386 400
Ämtlerstrasse 39 Zürich-Wiedikon	1 052 699	1 970 000	731 400	Ottostrasse 11 Zürich-Industrie (***)	720 945	0	720 900
Bockler-Neubau Zürich-Schwamendingen (**)	12 268 890	10 912 380	12 084 600	Pflanzschulstrasse 79 Zürich-Aussersihl	2 511 251	3 200 000	1 863 700
Bockler Winterthurerstrasse 458 Zürich-Schwamendingen (**)	778 035	767 611	766 200	Riedenhaldenstrasse 50 Zürich-Affoltern (*)	1 800 000	1 494 000	1 763 980
Büchnerstrasse 9 Zürich-Oberstrass	1 478 703	2 650 000	1 053 100	Stationsstrasse 32 Zürich-Wiedikon	3 121 972	5 835 000	2 233 300
Burgstrasse 2 Zürich-Wipkingen	1 678 949	1 350 000	1 452 700	Tramstrasse 11 Uetikon am See (*)	919 649	1 019 950	624 700
Dammstrasse 43-45 Zürich-Wipkingen (*)	7 682 886	5 200 000	6 657 200	Uetlibergstrasse 84 Zürich-Wiedikon	1 973 380	2 240 000	1 383 600
Denzlerstrasse 36 Zürich-Aussersihl	1 397 941	1 910 000	1 028 500	Waidstrasse 25 Zürich-Wipkingen	2 467 819	2 152 960	1 705 600
Dorfstrasse 20 Urdorf	1 011 213	1 772 016	700 900	Weinbergstrasse 105 Zürich-Unterstrass	2 559 445	2 194 752	2 071 500
Elisabethenstrasse 14a Zürich-Aussersihl	1 077 118	1 516 000	766 700	Wildbachstrasse 3 Zürich-Riesbach	3 133 321	2 940 000	2 463 300
Falkenstrasse 19 Winterthur-Stadt	1 382 428	1 370 040	1 020 900	Winterthurerstrasse 476/478 Zürich-Schwamendingen	9 152 574	5 827 025	7 912 000
Felsenrainstrasse 78 Zürich-Seebach	1 148 441	1 380 040	842 800	Winzerhalde 5 Zürich-Höngg (**)	717 069	1 380 045	361 300
Felsenrainstrasse 82 Zürich-Seebach (**)	5 672 100	4 790 000	5 672 000	Winzerhalde 9 Zürich-Höngg (**)	1 136 333	1 798 000	571 300
Frohburgstrasse 324 Zürich-Schwamendingen	3 962 056	2 884 150	3 292 400	Winzerhalde 10 Zürich-Höngg (**)	961 784	1 494 000	478 100
Gründenstrasse 55 Flurlingen	427 833	920 000	289 600	Wuhrstrasse 11 Zürich-Wiedikon	1 686 942	2 430 000	1 175 500
Grüngasse 10 Zürich-Aussersihl	6 333 342	4 039 960	5 316 600	Zukunftstrasse 8600 Dübendorf (Grundstück)	5 663 750	0	5 663 750
Grünenstrasse 16 Winterthur-Mattenbach	2 405 049	1 849 960	2 160 900	Zwinglistrasse 40 Zürich-Aussersihl	2 011 404	4 225 000	1 440 800
Heinrichstrasse 133 Zürich-Aussersihl	1 521 099	2 310 040	1 113 600				
Hellmutstrasse alt Zürich-Aussersihl (**)	1 612 000	8 260 000	1 530 400	TOTAL	190 789 622	183 403 777	163 662 930
Hellmutstrasse neu Zürich-Aussersihl (**)	15 318 753	16 940 000	12 056 400				
Hönggerstrasse 18 Zürich-Wipkingen	1 306 165	1 839 960	914 300				
Hubenstrasse 67+69 Zürich-Schwamendingen (**)	1 009 360	1 860 000	889 600				
Idastrasse 48 Zürich-Wiedikon	2 026 264	3 225 000	1 428 300				
Inselstrasse 2-20 Uster	4 522 134	6 420 085	3 257 600				
Irchelstrasse 10 Zürich-Unterstrass (*)	3 723 873	1 270 000	3 667 900				
Kalkbreitestrasse 119 Zürich-Aussersihl (*)	6 506 860	2 842 568	6 218 400				
Klingenstrasse 23 Zürich-Industrie	2 503 878	2 995 000	1 760 300				
Köchlistrasse 3 Zürich-Aussersihl	1 020 973	2 080 000	732 200				
Köchlistrasse 5/7 Zürich-Aussersihl (*)	3 202 590	1 509 978	2 925 000				
Limmattalstrasse 216 MFH Zürich-Höngg (**)	4 052 265	3 756 990	3 748 400				
Limmattalstrasse 218 BH Zürich-Höngg (**)	1 217 939	1 414 975	892 500				
Limmattalstrasse 285 Zürich-Höngg	1 064 023	990 000	816 800				
Madetswilerstrasse 1-3 Russikon	1 182 130	2 324 715	821 200				
Magnusstrasse 28 Zürich-Aussersihl	5 233 700	4 862 999	4 177 000				

(*) kein Hausmietvertrag
(**) Baurecht
(***) Land mit Baurecht an Dritte

WOHNUNGSINVENTAR PER 31.12.2020

	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	25							2
Dammstrasse 43, 8037 Zürich			1	14					
Dammstrasse 45, 8037 Zürich				10					
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				

	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 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				
Brauwerstrasse 75, 8004 Zürich					2	4			
Höngger-/Burgstrasse	1984	5							1
Hönggerstrasse 18, 8037 Zürich					1	3			
Burgstrasse 19, 8037 Zürich				1					
Hubenstrasse Zürich	1986	4							1
Hubenstrasse 67, 8051 Zürich				1	1				
Hubenstrasse 69, 8051 Zürich				1				1	
Idastrasse 48, 8003 Zürich	1993	9			5	4			1
Irchelstrasse 10	2020	5	1	1	3				
Isebähnli Uster	1982	25							
Inselstrasse 2/4, 8610 Uster							2	1	
Inselstrasse 6/8, 8610 Uster				2	4				
Inselstrasse 10/12, 8610 Uster				3	1	2			
Inselstrasse 14/16, 8610 Uster				2	2		1		
Inselstrasse 18/20, 8610 Uster				1	2	1	1		
Kalkbreitestrasse 119, 8003 Zürich	2018	10			10				
Klingenstrasse 23, 8005 Zürich	1984	8			8				2
Köchlistrasse 3, 8004 Zürich	1981	5			1	4			
Köchlistrasse 5/7, 8004 Zürich	2015	6							
Köchlistrasse 5, 8004 Zürich					3				
Köchlistrasse 7, 8004 Zürich					3				
Limmattalstrasse 216/218, 8049 Zürich	1993/96	16							
Limmattalstrasse 216, 8049 Zürich	1993			6	4	3	1		
Limmattalstrasse 218, 8049 Zürich	1996					1	1		
Limmattalstrasse 285, 8049 Zürich	2002	3				3			
Madetswilerstrasse 1/3, 8332 Russikon	1984	7	1	1		4		1	

KAUF/BEZUG	TOTAL WOHNUNGEN	ZIMMER						GEWERBE	
		1-1½ ZIMMER	2-2½ ZIMMER	3-3½ ZIMMER	4-4½ ZIMMER	5-5½ ZIMMER	6 UND MEHR ZIMMER		
Magnusstrasse 28, 8004 Zürich	2004	11	1	1	2	7		1	
Siedlung Manegg	2017	58							
Allmendstrasse 147, 8041 Zürich				2	2		2	2	
Allmendstrasse 149, 8041 Zürich				2	9		3	2	
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	14	119	183	126	44	12	48
in Prozenten			2,8	23,9	36,7	25,3	8,8	2,4	
TOTAL GEWERBERÄUME (3586 m²)		48							
TOTAL GEMEINSCHAFTSRÄUME (380 m²)		7							
TOTAL LIEGENSCHAFTEN		72							
TOTAL HAUSVEREINE		42							



TREUHAND | STEUERN | REVISION

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

Wädenswil, 21. April 2021

ANCORA Treuhand AG
Zugerstrasse 2
8820 Wädenswil

T +41 (0)44 783 00 10

info@ancora-treuhand.ch
www.ancora-treuhand.ch

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der **Genossenschaft WOGENO Zürich** bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

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



Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 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. 906 OR in Verbindung mit Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

ANCORA Treuhand AG

Handwritten signature of Beat Wiederkehr in blue ink.

Beat Wiederkehr
dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte
(Mandatsleiter)

Handwritten signature of Rupert Herzog in blue ink.

Rupert Herzog
dipl. Treuhandexperte
zugelassener Revisionsexperte

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

IMPRESSUM

Redaktion: Wogeno Zürich
Grafik: Anna Albisetti und Emanuel Tschumi
Fotografie: Francisco Paco Carrascosa
Druck: Druckerei Odermatt, Dallenwil
Auflage: 5400 Exemplare

Wogeno Zürich, Grüngasse 10, 8004 Zürich