

Inhaltsverzeichnis

73. Geschäftsbericht der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (wsgz)

Seiten:

1	Inhaltsverzeichnis
2	Einladung zur Generalversammlung 2017
3	Traktanden der 73. Generalversammlung
4	Zusammenfassung Protokoll der ordentlichen GV vom 27. Mai 2016
5 – 8	Geschäftsbericht 2016
9	Jahresrechnung
10 – 13	Bilanz mit Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2016
14 – 17	Anhang zur Jahresrechnung mit Verzeichnis der Liegenschaften
18	Verwendung des Bilanzgewinnes
19	Bericht der Revisionsstelle
20	Bestand der Wohnungen
21	Schlussbemerkung des Präsidenten
21	Wahlen
22 – 23	Vorschau 2017
24 – 25	Genossenschaftsorgane und Verwaltung
25 – 26	Hauswarte

Einladung

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Wir freuen uns, Sie zur ordentlichen **73. Generalversammlung der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (wsgz)** einzuladen

Die Generalversammlung findet statt am Freitag, 19. Mai 2017, um 18.30 Uhr im Mövenpick Hotel Zürich-Regensdorf, im Zentrum 2, Regensdorf im Kongressaal, 1. Obergeschoss

Wir bitten Sie, die **beiliegende Antwortkarte bis spätestens 5. Mai 2017** ausgefüllt an die Verwaltung zu senden oder zu faxen an 044 317 99 09 oder Ihre Teilnahme per E-Mail an info@wsgz.ch zu bestätigen.

Ablauf

18.00 Uhr Türöffnung
Begrüssung durch die «StadtJugendMusikZürich»

18.30 Uhr Generalversammlung der wsgz
(Die Traktandenliste finden Sie nachstehend)
anschliessend an die Generalversammlung wird ein Nachtessen serviert

dazwischen ca.

um **20.45 Uhr Eliane Müller «POP-BALLADEN VOM FEINSTEN»**
und

21.50 Uhr Eliane Müller «POP-BALLADEN VOM FEINSTEN»

23.00 Uhr ca. Schluss der Veranstaltung

Bitte beachten Sie:

Die angemeldeten Genossenschafterinnen und Genossenschafter erhalten einen Stimmrechtsausweis, der vor der GV beim Saaleingang unaufgefordert vorzuweisen ist.

Freundliche Grüsse
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich

Felix Hess
Präsident

Claudia Strässle
Geschäftsführerin

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmezähler
3. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 27. Mai 2016
4. Genehmigung des Geschäftsberichtes 2016
5. Genehmigung der Jahresrechnung 2016
 - 5.1. Bericht der Revisionsstelle KPMG AG
 - 5.2. Abnahme der Jahresrechnung 2016
 - 5.3. Verwendung des Bilanzgewinnes
6. Décharge-Erteilung an den Vorstand
7. Wahl der Revisionsstelle 2017 bis 2018
8. Wahl eines weiteren Vorstandsmitgliedes
9. Ausschluss aus der Genossenschaft, Berufung durch Herr Dusan Repajic
10. Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern
11. Varia

Die Akten zu den Traktanden können gegen telefonische Voranmeldung bis zum 18. Mai 2017 bei der Verwaltung an der Dörflistrasse 50, 8050 Zürich eingesehen werden.

Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung vom 27. Mai 2016

Die 72. Generalversammlung fand im Radisson Blu Hotel in Zürich Airport statt.

Um 18.30 Uhr eröffnete Präsident Felix Hess die 72. Generalversammlung und begrüßte 235 Anwesende. **Mit 119 Stimmberechtigten war die Generalversammlung beschlussfähig.**

Die Traktandenliste wurde genehmigt und es wurden die Stimmzähler gewählt.

Das Protokoll der GV vom 29. Mai. 2015 wurde von den Genossenschaffern und Genossenschaftserinnen gutgeheissen.

Unter dem Traktandum Geschäftsbericht orientierte der Präsident über die erfolgreich abgeschlossenen Sanierungen der Liegenschaft Gerichtsstrasse 4 in Uster, der Siedlung in Grafstal (Lindau) und der Siedlung in Niederlenz AG sowie über die aktuellen Sanierungen in Dübendorf Oberdorfstrasse und Eichstockweg die ab April 2016 in Bearbeitung waren.

Der Präsident berichtete weiter, dass in Oberglatt ab 1. September 2015 die Wohnungen, die Bibliothek, der Gemeinschaftsraum, das Pflegezentrum und die Räumlichkeiten der Spitex den Mietparteien übergeben werden konnten. Am 18. April 2016 war der Baubeginn der Überbauung im Bergli Bülach. Für das Projekt Mettmenstetten wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Die Planung für die Realisierung des Siegerprojekts von Enzmann Fischer Partner wurde vorangetrieben. Der Präsident informierte über die beiden geplanten Ersatzneubauten an der Hubstrasse in Bassersdorf und an der Tannenrauchstrasse/Mutschellenstrasse/Besenrainweg in Zürich Wollishofen

Geschäftsführerin Claudia Strässle erläuterte die Jahresrechnung. Sie bewertete den Jahresabschluss der wsgz als sehr guten Abschluss.

Auf Empfehlung des anwesenden Vertreters der Revisionsgesellschaft KPMG AG, Martin Löber, wurde der Jahresrechnung sowie der Verzinsung des Genossenschaftskapitals mit 2,5% ohne Gegenstimme zugestimmt.

Dem Vorstand wurde einstimmig Décharge erteilt.

Mit Ausnahme von Katrin Widmer und Willy Wegmann stellten sich die übrigen Vorstandsmitglieder zur Wiederwahl. Dies sind Felix Hess, Felix Christen, Peter Kleb, Albert Nussbaumer, Andreas Rüegg und Daniel Steiner. Diese Vorstandsmitglieder wurden für die Amtsperiode 2016 – 2020 in Globo ohne Gegenstimme wiedergewählt. Neu wurden Elisabeth Mäder und Paul Köppel für die Amtsperiode 2016 – 2020 gewählt. Der Präsident der wsgz, Felix Hess, wurde für die kommende Amtsperiode einstimmig wiedergewählt.

Der Präsident bedankte sich bei allen Genossenschaffterinnen und Genossenschaffter, den Behörden und dem Vorstand. Einen herzlichen Dank richtete er an die Hauswarte, Hauswartinnen und Verwaltungsmitarbeiterinnen.

Der Präsident bedankte sich bei allen Genossenschaffterinnen und Genossenschaffter, den Behörden und dem Vorstand. Einen herzlichen Dank richtete er an die Hauswarte, Hauswartinnen und Verwaltungsmitarbeiterinnen.

Der Präsident beendete die ordentliche Generalversammlung um 19.41 Uhr.

Der Vorstand hat das Original-Protokoll an seiner Sitzung vom 16.6.2016 genehmigt und es wird der Generalversammlung 2017 zur Abnahme empfohlen.

Geschäftsbericht 2016

Allgemeines

Auch dieses Jahr war geprägt von vielfältigen Herausforderungen mit Bauvorhaben, Sanierungen, Projektplanungen und dem Bewerben für günstiges Bauland.

Folgende wichtige Meilensteine sind zu vermerken:

- Die Liegenschaft Oberdorfstrasse / Eichstockweg in Dübendorf wurde erfolgreich saniert und mit sieben neuen Dachgeschosswohnungen ergänzt.
- Im Bergli Bülach fand im Dezember 2016 eine gutbesuchte Aufrichte statt.
- Nach kurzer Sistierung wurde die Planung für das Neubauprojekt Mettmenstetten wieder aufgenommen.
- Die rechtskräftige Baubewilligung für die 15 neuen Wohnungen (Ersatzneubau) an der Hubstrasse in Basserdorf erfolgte noch im 2016
- Im 2016 wurde ein Architekturwettbewerb für die Liegenschaft Tannenrauchstrasse / Mutschellenstrasse / Besenrainweg vorbereitet.

Per 31.12.2016 besitzt und bewirtschaftet die wsgz 1074 Wohnungen im Grossraum Zürich.

Verwaltung

Gesamthaft arbeiten in der Verwaltung fünf Personen mit insgesamt 320 Stellenprozent. Dies sind Geschäftsführerin Claudia Strässle, der ehemalige Geschäftsführer Peter Kopp, die Buchhalterin Margrit Huber mit Ablösung ab Juni 2016 durch Esther Straveaux und die Liegenschaftsverwalterinnen Sibylle Huber und Andrea Bader.

Ende Dezember ist Frau Straveaux ausgeschieden. Ab November ist unsere ehemalige Buchhalterin Margrit Huber vorübergehend wieder bei uns eingesprungen.

Sanierungsprojekte in Arbeit

Tramstrasse 6 und 8, Hugo-Strasse 3, Zürich – Oerlikon

Im November 2016 hat eine gutbesuchte Mietinformation über die bevorstehende Sanierung stattgefunden. Beinahe usanzgemäss werden auch diese Wohnungen bei Vollvermietungen saniert.

Die Sanierung beinhaltet den Ersatz der Küchen und Bäder sowie der Fenster, neue Dämmungen an den Kellerdecken sowie eine neue Heizungsverteilung. Vorgesehen ist auch die Auffrischung der Fassaden, der Ersatz der bereits schadhafte Flachdächer und der damit verbundenen Terrassen. Die Sanierung wird durch die Generalunternehmung Allreal AG bearbeitet.

Sanierungsprojekte beendet

Oberdorfstrasse 63 – 67, Eichstockweg 2 – 6, Dübendorf

Im April 2016 war der Start zur Sanierung und dem Ausbau von zusätzlichen sieben neuen Dachgeschosswohnungen. Die Generalunternehmung Gross GU AG wurde mit dieser Sanierung beauftragt. Die Küchen und Bäder wurden rückgebaut und dem heutigen Standard angepasst. Die hochwertigen Küchen verfügen neu über grössere Schrank- und Ablagefläche und wurden mit einem Dampfgarer und teilweise mit neuen Schiebetüren erweitert. Die neuen Schallschutzfenster und die neue Dämmung an der Kellerdecke werden in den nächsten Jahren beweisen, dass an Heizkosten gespart werden kann. Der Lift an der Oberdorfstrasse 65 wurde ersetzt und zusätzlich um eine Etage verlängert. Somit sind die beiden grosszügigen Dachgeschoss-wohnungen mit dem Lift erschlossen.

Der Einbau der sieben einzigartigen Dachgeschosswohnungen hat bei Mietinteressenten grossen Anklang gefunden.

Mit dem neuem Konzept der fröhlichen Farbe an den Fassaden und sobald die Temperatur im Frühling 2017 es zulässt, der interessanten Gestaltung der Umgebung, präsentiert sich diese Liegenschaft äusserst vorteilhaft.

Neubauprojekte in Ausführung

Überbauung mit „wohnenplus“, Berglistrasse Bülach

Der termingerechte Baufortschritt und die gute Zusammenarbeit mit der GAB, der GU Allreal AG, Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, Planern und Handwerkern bereitet grosse Freude.

Am 18. April 2016 war der Baubeginn, am 16. Juni 2016 fand die Grundsteinlegung statt und im Dezember konnte eine gutbesuchte Aufrichte gefeiert werden.

Geplante Neubauprojekte

Überbauung mit „wohnenplus“, Mettmenstetten

Die Sieger des Architekturwettbewerbs von Mettmenstetten, Enzmann Fischer Partner AG, hat die Planung beinahe übergangslos aufgenommen. Infolge Abklärung der definitiven Nachfrage der Pflegeabteilung, die im Erdgeschoss vorgesehen war, wurden die Projektierungsarbeiten für sechs Monate sistiert. Die Planung der 42 Wohnungen wurde Ende Jahr ohne Pflegeabteilung wieder aufgenommen.

Die wsgz konnte das Kaufrecht ausüben und die beiden Parzellen im Sommer 2016 erwerben. Dieser Kauf wurde an der GV 2015 genehmigt.

Überbauung Hubstrasse 11, 13 und 15, Bassersdorf

Im März 2016 erfolgte für die Mietparteien eine Information für das weitere Vorgehen bis zum Rückbau der Liegenschaft.

Die Planung für den Ersatzneubau der fünfzehn 2,5- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen wurde vorangetrieben. Im Dezember 2016 traf die Baubewilligung ein, die in Rechtskraft erwachsen ist.

Überbauung Tannenrauchstrasse, Mutschellenstrasse und Besenrainweg, Zürich-Wollishofen

Verschiedene Begehungen, Abklärungen und Berechnungen haben ergeben, dass eine Sanierung sich nicht mehr rechtfertigt. Die Abschreibung für eine Minimal- bis Maximal-Sanierung ist im Verhältnis der noch bestehenden Lebensdauer nicht tragbar. Der Vorstand hat nach vielen Diskussionen entschieden, dass keine Sanierung sondern ein Ersatzneubau geplant werden soll. An der Generalversammlung 2016 wurde darüber informiert.

Überbauung Bahnhofstrasse 9, Kloten

In Zusammenarbeit mit der Stadt Kloten und vier Parzellennachbarn wurde ein gemeinsames Vorprojekt für eine Überbauung „Am Stadtplatz“ Kloten erarbeitet (Ersatzneubau). Sieger des ausgeschriebenen Architekturwettbewerbs ist das Büro BGS & Partner Architekten AG aus Rapperswil. Für die Realisierung der Gesamtüberbauung wurde ein Gestaltungsplan verlangt, der erarbeitet wurde, aber zurzeit noch nicht alle Instanzen durchlaufen hat.

Bemerkungen zur Jahresrechnung 2016

Die Jahresrechnung schliesst mit einem Gewinn von **CHF 335'930 ab**.

Das Genossenschaftskapital soll wiederum zu heute vorzüglichen 2,5% verzinst werden. Die Hypothekarzinsse halten sich weiterhin tief.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Jahresrechnung 2016 sehr erfreulich ausgefallen ist. Die Zinssituation erlaubte den Abschluss von günstigen Neu- und Refinanzierungen.

Die bisher in der Buchhaltung zusammengefassten Liegenschaften mussten einzeln bewertet werden. Auch wurde das Modul der Anteilscheine an die Software der Buchhaltung angegliedert. Beide Vornahmen waren mit einem grossen Aufwand verbunden.

Alle gemäss dem „Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich kontrollierten Wohnbauträger“ geforderten Einlagen in den Renovationsfonds und Abschreibungen konnten vorgenommen werden.

Infolge der Sanierungs- und Neubauprojekte mussten wiederum viele Vorstands- und Kommissionsarbeit geleistet werden. Im 2016 fanden 11 Vorstandssitzungen und 105 Kommissionssitzungen statt.

Die ordentlichen Ausgaben für den Vorstand belaufen sich auf rund Fr. 93'700.-. Dies ist

unter dem vom Finanzamt der Stadt Zürich vorgegeben Satz. In dieser Summe sind die Entschädigungen an die verschiedenen Baukommissionen nicht enthalten, da sie zu Lasten der Projekte abgebucht werden.

Eine Kopie des unterzeichneten Revisionsstellenberichts der KPMG AG finden Sie auf Seite 19 des vorliegenden Berichtes.

Im Namen des Vorstandes

Felix Hess
Präsident

Claudia Strässle
Geschäftsführerin

Jahresrechnung 2016

Bilanz per 31. Dezember

AKTIVEN	2016 CHF	2015 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'234'085	1'481'856
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern	56'688	27'461
./. Delkredere	0	-6'836
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	8'967	386
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	496'081	550'694
Aktive Rechnungsabgrenzungen	513'027	659'752
	<hr/>	<hr/>
	2'308'848	2'713'313
	<hr/>	<hr/>
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	50'403	54'603
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	4'464	9'093
Immobilien	2.1	
Liegenschaften auf eigenem Land *	227'259'193	200'629'444
./. Amortisationskonten (Abschreibungen)	-21'862'352	-19'863'120
Gebäude im Baurecht *	45'486'068	45'486'068
./. Heimfallfonds	-11'225'335	-10'204'607
Baukonten	2.3 12'037'058	26'144'870
	<hr/>	<hr/>
	251'749'499	242'256'352
	<hr/>	<hr/>
	254'058'347	244'969'665
	<hr/>	<hr/>

Bilanz per 31. Dezember

PASSIVEN	2016 CHF	2015 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	610'748	442'422
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Vorschüsse	36'880'000	47'980'000
Kurzfr. Anteil Hypotheken	330'000	612'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	75'058	1'679
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlung von Mietern	299'203	269'783
HK/NK-Akontozahlungen	681'551	626'560
übrige	194'693	1'415'431
	<hr/>	<hr/>
	39'071'254	51'347'875
	<hr/>	<hr/>
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Genossensch. (Mitgliederdarlehen)	748'593	763'593
gegenüber Dritten (Hypotheken / Anleihen)		
Hypotheken	106'225'000	98'533'384
Anteil an EGW-Obligationenanleihe	2.2 66'700'000	55'700'000
Erneuerungsfonds	36'353'501	33'984'180
	<hr/>	<hr/>
	210'027'094	188'981'157
	<hr/>	<hr/>
Total Fremdkapital	249'098'347	240'329'032
	<hr/>	<hr/>
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	3'892'310	3'819'610
Gesetzliche Gewinnreserve		
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	419'500	405'000
Freiwillige Gewinnreserven		
Bilanzgewinn		
Vortrag	312'260	126'230
Jahresgewinn oder Jahresverlust	335'930	289'794
	<hr/>	<hr/>
	4'960'000	4'640'633
	<hr/>	<hr/>
	254'058'347	244'969'665
	<hr/>	<hr/>

Erfolgsrechnung

	2016 CHF	2015 CHF
Sollmietertrag	16'798'869	16'123'330
./. Leerstände	-253'185	-466'763
./. Mietzinsausfälle	-2'562	-2'877
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnung	476'901	441'581
Übriger betrieblicher Ertrag	60'808	46'133
Total betrieblicher Gesamtnettoertrag	17'080'830	16'141'403
Liegenschaftenunterhalt	-4'738'734	-7'529'517
Erneuerungsfonds		
Einlage	-3'069'321	-3'171'444
Entnahme	700'000	1'850'000
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-1'428'809	-1'323'806
Übrige Aufwendungen Liegenschaften	-1'004'774	-888'971
Total betrieblicher Nettoaufwand	-9'541'638	-11'063'738
Personalaufwand	-474'327	-451'322
Büro- und Verwaltungsaufwände	2.3 -444'171	-381'723
Übriger betrieblicher Aufwand	-29'722	-19'914
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf		
Immobilien	-1'156'330	-810'000
Mobilien	-10'232	-11'549
Total Betriebsaufwand	-2'114'783	-1'674'508
Betriebliches Ergebnis	5'424'410	3'403'157

Erfolgsrechnung

		2016	2015
		CHF	CHF
Finanzaufwand			
Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen		-2'601'387	-2'739'608
Baurechtszinsen		-449'212	-444'668
übriger Finanzaufwand		-75'238	-58'453
Finanzertrag		869	1'158
Ausserordentlicher Aufwand	2.4	-1'863'630	0
Ausserordentlicher Ertrag	2.4	0	200'998
		<hr/>	<hr/>
Jahresgewinn vor Steuern		435'811	362'583
Direkte Steuern		-99'881	-72'790
		<hr/>	<hr/>
Jahresgewinn		335'930	289'794
		<hr/>	<hr/>

Anhang der Jahresrechnung

1. Grundsätze

1.1 Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

Vorjahresvergleich

Im Bereich der Immobilien wurde bei der Liegenschaft in Dübendorf eine Umklassierung vorgenommen. Die betroffenen Positionen der Bilanz sind mit einem Stern (*) bezeichnet. Die erwähnte Liegenschaft ist nur teilweise auf einem Grundstück im Baurecht errichtet worden. Deshalb wurde der Wert der Liegenschaft, welcher auf eigenem Grundstück erbaut wurde, entsprechend umklassiert.

1.2 Immobilien

Die Liegenschaften sind zu Anschaffungs- und Herstellkosten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach steuerlich zulässigen Sätzen. Das Heimfallkonto wird nach Massgabe des Baurechtsverträge geäuft.

Die Baukonten beinhalten angefallene Kosten aus den laufenden Projekten zur Erstellung oder Sanierung von Liegenschaften.

1.3 Fremdfinanzierung

Hypotheken, Darlehen und EGW-Obligationssanleihen werden – selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet und abgebildet, falls ihre Erneuerung als langfristige Finanzierung beabsichtigt und wahrscheinlich ist. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Die Emmissionkosten oder -erlöse aus der Platzierung der Anleihen wurden in den Aktiven resp. Passiven Rechnungsabgrenzungen bilanziert und werden über die Laufzeit der Serie abgeschrieben.

1.4 Erneuerungsfonds

In den Erneuerungsfonds wird jährlich in der Regel 1 Prozent des Gebäudeversicherungswertes eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet.

1.5 Baurechtszinsen

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand dargestellt.

Anhang der Jahresrechnung

2. Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Verzeichnis der Liegenschaften

Stand per 31.12.16	Wg. Anz.	Bezug Jahr	Anlagewert in CHF	Vers.-Wert 1025%	Gläubiger	Hypotheken EGW-Anleihen
Zürich						
Kalchbühlstrasse						
48/50/54/58/62/66	40	1948	5'075'262	9'063'300	EGW	6'000'000
Mutschellenstr. 122/124	70	1950	6'371'519	18'560'000		
Tannenrauch 45/47/53/55/57/59/65					ZKB	3'100'000
Besenrainstr. 8/10						
Mutschellenstr. 136	12	1965				
Nidelbadstr. 50/52/56/58/62/64						
68/70/72/74/76/78/82/84/86	110	1955	11'584'264	23'928'200	ZKB	13'000'000
Kilchbergstrasse 64/74	8	57/1999	984'000	2'380'000		
Tramstr. 6/8/10	64	83/1991	23'989'452	19'245'360	EGW	17'000'000
Hugostr. 3						
Eugen Huber-Str.17/19	39	1992	19'325'685	18'415'000		
Trichtenhausenstr.120/122	30	2004	9'792'569	10'925'140	UBS	5'500'000
Universitätsstr.115						
Winterthurerstr. 13/15	19	2010	12'725'398	11'270'000	Raiffeisenb.	10'650'000
Kloten						
Buchhalde 2-16/17-21	44	1948	6'152'374	11'644'200	ZKB	7'380'000
Bahnhofstrasse 9	9	1950	820'000	2'050'000		
Reutlenweg 2/6/8	17	1950	1'737'628	4'380'000	ZKB	1'400'000
Flurstrasse 8/10	12	1961	1'810'000	3'400'000		
Uster						
Südstrasse 3+5	12	1946	2'421'168	3'024'300		
Tannenzaunstr. 3+5	12	1946	3'120'000	2'829'000	HBG	2'225'000
Zürichstr. 13/15/17/19	28	1948	3'121'669	5'996'400		
Gerichtsstr. 4 (Post)	27	1977	6'917'125	8'034'000		
Adliswil						
Sonnenrainstr. 4/6/8	28	1950	4'750'000	7'135'000	ZKB	5'000'000
Haldenstrasse 9/11		1950				
Urdorf						
Weihermattstr. 61/63	24	1966	10'406'000	12'710'000		
In der Breiti 2 + 4	27	1967			SL	8'000'000
Bodenfeldstr. 5/7/9/11/13/15	100	1969	14'661'436	21'168'400	EGW	17'500'000
Feldstr. 28/30/32/34/36/38/40						
Dübendorf						
Eichstockweg 2/4/6	35	1983	7'346'791	9'799'000	EGW	3'000'000
Oberdorfstr. 63/65/67		1983			EGW	2'700'000
Bassersdorf						
Hubstrasse 11/13/15	15	53/2000	2'067'143	2'921'200		
Breitistr. 34/36/38	56	2011	24'747'361	16'497'600	Raiffeisenb.	19'000'000
im Lindenacher 25/27/29						
Brüttisellen						
Wiler Nord:	43	1983	13'548'486	12'918'000	ZKB	8'000'000
Im Roggenacher 2/4/6/8/10						
Eichstr.23/25/27						
Wiler Süd:	46	1984	15'888'901	13'360'000	EGW	11'000'000
Im Roggenacher 1/3/5/7/9/11						
Eichstr.19/21						
Grafstal						
Rikonerstr. 16/18	30	1984	11'198'356	10'625'000		
Rikonerstr. 10/12/14		1985				
Mettmenstetten						
Bahnhofstr.15/17	21	83/2007	9'525'000	12'003'000	ZKB	6'300'000
Mattenstr. 4, Bahnhofstr.19						
Oberglatt						
Gartenstr. 7/9/11	42	2015	21'871'462	19'419'000		17'000'000
Bülach						
Bergli		2016	3'907'288			
Mettmenstetten						
Erspace		2016	4'251'000			
Niederlenz						

Leinenstrasse 19/21/23/25/27/29	54	65/1991	12'627'925	13'231'000	EGW	9'500'000
Diverse Baukonten			12'037'058			
./. Abschreibungsreserve			-21'862'352			
./. Heimfallfonds			-11'225'335			
Feste Vorschüsse					ZKB	36'880'000
Total	1074		251'694'632	306'932'100		210'135'000

Anhang zur Jahresrechnung

	2016 CHF	2015 CHF
2.2 Anteile an EGW-Obligationenanleihe		
Serie 33, Laufzeit 2008 – 2018 zu 3.500%	5'700'000	5'700'000
Serie 44, Laufzeit 2013 – 2023 zu 0.875%	17'000'000	17'000'000
Serie 45, Laufzeit 2013 – 2028 zu 1.375%	9'500'000	9'500'000
Serie 50, Laufzeit 2014 – 2029 zu 1.125%	17'500'000	17'500'000
Serie 53, Laufzeit 2015 – 2033 zu 0.625%	6'000'000	6'000'000
Serie 54, Laufzeit 2016 – 2036 zu 0.320%	11'000'000	0
	<u>66'700'000</u>	<u>55'700'000</u>

Dabei handelt es sich um den Quotenanteil der von der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW in eigenem Namen, jedoch für die Rechnung von Wohnbauträgern gegebenen Obligationenanleihe der oben genannten Serien. Die Emissionskosten resp. -erlöse wurden in den Aktiven- und Passiven Rechnungsabgrenzungen bilanziert und werden über die Laufzeit der jeweiligen Serie abgeschrieben.

2.3 Vorstandsentschädigungen

Entschädigung für Vorstandstätigkeit	93'700	89'724
Entschädigung für Mitarbeit in der Baukommission	24'600	33'876
	<u>118'300</u>	<u>123'600</u>

Die Vorstandsentschädigungen sind in den Positionen Büro- und Verwaltungsaufwände sowie auf den Baukonten enthalten.

2.4 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag

Im Geschäftsjahr 2016 hat man sich entschieden, auf den Liegenschaften Hubstrasse, Basserdorf und Eichstockweg, Dübendorf eine ausserordentliche Abschreibung in der Höhe von CHF 1'143'630 sowie CHF 720'000 vorzunehmen.

Im Jahr 2015 erhielt die Genossenschaft eine Rückerstattung für zuviel bezahlte Baurechtszinsen in der Höhe von Total TCHF 201 aus den Jahren 2003- 2014 aufgrund definitiver Bauabrechnung und daraus erfolgter Neuberechnung des Baurechtszinses.

weitere Angaben

3.1 Nettoauflösung stiller Reserven

Sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr fand keine Nettoauflösung von stillen Reserven statt.

3.2 Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr sowie im Vorjahr nicht über 10.

3.3 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Verbindlichkeit gegenüber Swissscanto Sammelstiftung 75'058 0

Die Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen sind in der Bilanzposition «Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten» enthalten.

3.4 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verwendete Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Buchwert der verpfändeten Liegenschaften 251'694'632 242'192'656

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2016 CHF	2015 CHF
Gewinnvortrag	312'260	126'230
Jahresgewinn oder Jahresverlust	335'930	289'794
	<hr/>	<hr/>
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	648'190	416'024
	<hr/>	<hr/>

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an den gesetzlichen Reservefonds	16'800	14'500
2.5% (Vorjahr 2.5%) Zins auf dem einbezahlten Genossenschaftskapital	96'100	95'490
Vortrag auf neue Rechnung	535'290	306'034
	<hr/>	<hr/>
	648'190	416'024
	<hr/>	<hr/>

effektiv 2015

Zuweisung an den gesetzlichen Reservefonds	14'500
2.5% Zins auf dem einbezahlten Genossenschaftskapital	89'264
Vortrag auf neue Rechnung	312'260
	<hr/>
	416'024
	<hr/>

Bericht der Revisionsstelle



KPMG AG
Audit
Badenerstrasse 172
CH-8004 Zürich

Postfach
CH-8036 Zürich

Telefon +41 58 249 31 31
Telefax +41 58 249 44 06
www.kpmg.ch

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 10 bis 18 wiedergegebene Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) sowie den Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes der Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlansagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

KPMG AG

Reto Benz
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Martin Löber
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 4. April 2017

Bestand der Wohnungen

Wohnungsgrösse	1	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6½	Total
Zürich Wollishofen												
Kalchbühlstr. 48,50,54,58,62,66				8	8			24				40
Mutschellenstr. 120,124												
Tannenrauchstr.45,47,53,55,57,59,65,												
Besenrainstr. 8,10				26	38		3	3				70
Mutschellenstr. 136	10			2								12
Nidelbadstr. 50,52,56,58,62,64,68,70,												
72,74,76,78,82,84,86	15		38	19	25		13					110
Kilchbergstr. 64,74					4		4					8
Zürich Oerlikon												
Tramstr.6,8, Hugostr.3		4		16		25		18	1			64
Zürich Altstetten												
Eugen-Huberstr.17,17b,17c,19,19b,19c		2	9	4	13	4	2		5			39
Zürich Witikon												
Trichtenhausenstr. 120,122						6		18		6		30
Zürich Oberstrass												
Universitätstr.115/ Winterthurerstr. 13,15		1		6		8		4				19
Kloten												
Buchhalde 2,4,6,8,10,12,14,17,19,21						22	22					44
Bahnhofstr. 9			3		3		3					9
Reutlenweg 2,6,8			3		11		3					17
Flurstr. 8,10							12					12
Uster												
Südstr. 3,5					6		6					12
Tannenzaunstr. 3,5					9		3					12
Zürichstr. 13,15,17,19				6	6		8	8				28
Gerichtsstr. 4 (Post)	1		12			13	1					27
Adliswil												
Sonnenrainstr.4,6,8 Haldenstr. 9,11			3	2		11	12					28
Urdorf												
Weihermattstr. 61,63		2	2	6	3	5		6				24
In der Breite 2,4,			9	1	17							27
Bodenfeldstr.5,7,9,11,13,15,												
Feldstr. 28,30,32,34,36,38,40	14		16	9	29	15		17				100
Dübendorf												
Oberdorfstr. 63,65,67,Eichstockweg 2,4,6			3	3	9	3	8		6	1	2	35
Bassersdorf												
Hubstr. 11,13,15	1		3		10		1					15
Breitistr.34,36,38 Lindenacher 25,27,29				20		26		10				56
Brüttisellen												
Roggenacher 2,4,6,8,10,Eichstr. 23,25,27	1	2		6	4	13		14		3		43
Roggenacher 1,3,5,7,9,11,Eichstr. 19,21		4		6	4	15		15		2		46
Grafstal (Gde. Lindau)												
Rikonerstr. 10,12,14,16,18						9		14		7		30
Mettmenstetten												
Bahnhofstr. 15,17,19, Mattenstr. 4				2		5		10		4		21
Oberglatt												
Gartenstrasse. 7,9,11	2	1		24		15						42
Niederlenz												
Leinenstr. 19,21,23,25,27,29					8		29	17				54
Total der Wohnungen (ohne Gewerbe)	44	16	101	174	199	224	101	178	12	23	2	1074

Schlussbemerkung des Präsidenten

Im 2016 wurden der Vorstand und die Geschäftsleitung in den verschiedenen Projektphasen von Neubau, Ersatzneubau, Sanierungen und Ausschreibung für Wettbewerbe gefordert. Die erfreulichen Erfolge blieben nicht aus. Ein Höhepunkt war die Aufrichte im Bergli Bülach. Weiterhin wird die Zinssituation in kurzen Intervallen überprüft, um bei guter Gelegenheit oder steigender Tendenz umgehend handeln zu können.

Die im 2016 verzeichnete Rekordtiefe des durchschnittlichen wsgz-Hypothekarzinses ist das Ergebnis der geschickten Verhandlungen durch unsere beiden Finanzfachleute mit den Banken. Die beiden neu gewählten Vorstandsmitglieder, Elisabeth Mäder, Ombudsfrau, und Paul Köppel, Finanzen, haben sich vortrefflich in den Vorstand integriert und vertreten das jeweilige Ressort ausgezeichnet.

An dieser Stelle danke ich Elisabeth Mäder, meinen anderen Vorstandskollegen für die stets kompetent geleistete Arbeit. Selbstverständlich geht der Dank speziell an die Geschäftsstelle mit Claudia Strässle als Geschäftsführerin und ihren Mitarbeitenden, Sibylle Huber, Andrea Bader und Peter Kopp. Einen herzlichen Dank geht an die Gemeindebehörden, die Planer und Bankfachpersonen für die wertvollen Unterstützungen und Zusammenarbeiten. Ihnen, sehr geehrte Genossenschafter und Genossenschafterinnen danke ich für das in den Vorstand und die Geschäftsstelle gesetzte Vertrauen.

Felix Hess

Wahlen

Vorstand

Der vakante Sitz von dem ehemaligen Vorstandsmitglied Dieter Siegmann soll wieder besetzt werden. Die Findungskommission des Vorstandes hat zwei valable Kandidaten in die engste Auswahl genommen und schliesslich Hans Heinrich Raths einstimmig nominiert.

Der Vorstand empfiehlt der Generalversammlung:

Hans Heinrich Raths, Geschäftsführer/Unternehmer, 59-jährig, verheiratet, 1 Sohn, wohnhaft in Pfäffikon ZH, Kantonsrat und ehemaliger Gemeindepräsident, in den Vorstand zu wählen.

Revisionsstelle

Für die Jahre 2017 und 2018 ist die Revisionsstelle zu wählen.

Der Vorstand beabsichtigt, nach langjähriger Zusammenarbeit mit der KPMG AG einen Wechsel der Revisionsstelle vorzunehmen und empfiehlt den Genossenschafter und Genossenschafterinnen die Wahl der **SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG, Zürich**.

Vorschau 2017

Verwaltung

Nebst dem bisherigen Team hat sich Margrit Huber bis Ende Januar 2017 in der Buchhaltung eingesetzt. Zudem ist ab 23. Januar 2017 Franziska Frey neu für die Buchhaltung verantwortlich. Frau Frey hat sich gut in das Team integriert.

Unser pensionierter Geschäftsführer Peter Kopp ist per Ende März 2017 mit bester Verdankung für seine zusätzlich geleisteten Dienste in den definitiven Ruhestand verabschiedet worden.

Sanierungsprojekte in Arbeit

Gerichtsstrasse 4, Uster, Büroräume im 2. OG

In Kombination mit dem Umbau der Post und der Flachdachsanieierung über dem 1. Obergeschoss wird die Bürofläche im 2. Obergeschoss saniert. Diese Sanierung betrifft den Komplettersatz der Fensterfronten, neue Sonnenstoren, Aussenwärmedämmung, Umbau der WC-Anlage und Ersatz der alten Abluftanlage. Während dieser Sanierung wird für die betroffene Mieterin und Mieter eine Ersatzfläche im selben Haus angeboten.

Die Sanierung wird im Herbst 2017 vorgenommen.

Eugen-Huber-Strasse, Zürich Altstetten,

Die Überbauung wurde 1992 erstellt und fiel bereits damals durch die spezielle Architektur auf. Die mit Rissen versehene Fassade wird aufgefrischt, Die Holzfenster und markanten Sonnenschutzelemente werden ersetzt. In den Wohnungen werden keine Sanierungsmassnahmen getroffen. Die Fassadensanieierung erfolgt im Sommer 2018.

Tramstrasse 6 und 8, Hugo-Strasse 3, Zürich – Oerlikon

Die Sanierung der 64 Wohnungen erfolgt zwischen April und September 2017. Vorarbeiten an Fassaden und Umgebungen laufen bereits ab März 2017.

Ein herzliches Dankeschön geht an die Mieterinnen und Mieter für die Zusammenarbeit und Toleranz mit Handwerkern und der Bauführung.

Neubauprojekte in Ausführung

Überbauung mit «wohnenplus», Bergli Bülach

Eine überraschend gut besuchte Mieterinformation hat im Januar 2017 stattgefunden. Weitere Mieterinformationen werden im April und September 2017 folgen. Das grosse Interesse mit bereits über 80 definitiven Anmeldungen für die 47 Wohnungen bestätigt das Vorgehen und die Planung der Wohnform „wohnenplus“.

Voraussichtlich ab Dezember 2017 sind die Wohnungen, die Kinderkrippe, der Gemeinschaftsraum sowie die Verkaufsfläche von Volg bezugsbereit.

Geplante Neubauprojekte

Überbauung mit «wohnenplus», Mettmenstetten

Die Planung der 42 Wohnungen wurde Ende 2016 ohne Pflegeabteilung wieder aufgenommen mit dem Ziel im Januar 2018 mit dem Bau zu beginnen.

Überbauung Hubstrasse 11, 13 und 15, Bassersdorf

Der Baubeginn ist auf April 2017 fixiert und der Bezug der Wohnungen per Ende 2018. Mit Hilfe von Umsiedlungen in wsgz-eigene Überbauungen und Initiativen durch die Mieter haben per April 2017 alle Mietparteien der Liegenschaft eine neue Wohnung gefunden.

Überbauung Tannenrauchstrasse, Mutschellenstrasse und Besenrainweg, Zürich-Wollishofen

Ein Architekturwettbewerb für einen Ersatzneubau wurde vorbereitet. Im Januar wurden diese Unterlagen an verschiedene Architekturteams abgegeben. Die Jurierung des Wettbewerbs findet im Juni 2017 statt.

Der Baubeginn ist auf Januar 2021 vorgesehen.

Überbauung Bahnhofstrasse 9, Kloten

Sobald der Gestaltungsplan von allen Instanzen genehmigt und rechtskräftig ist, wird das Baugesuch eingereicht.

Genossenschaftsorgane und Verwaltung

Vorstand		seit:
Präsident	Hess Felix, Notar, Erbrechtsberater Zentralstrasse 26, Postfach, 8610 Uster	2003
Vizepräsident:	Christen Felix, Dr. iur. Tannholzstrasse 43, 8910 Affoltern am Albis	1998
Mitglieder:	Kleb Peter, Dr. iur. Rechtsanwalt Utoquai 43, 8008 Zürich	2005
	Köppel Paul, dipl. Bankkaufmann Leisibühlstrasse 126, 8708 Männedorf seit 1.7.2016	2016
	Mäder Elisabeth, Leiterin Personalmanagement Glärnischstrasse 19, 8633 Wolfhausen seit 1.7.2016	2016
	Nussbaumer Albert, dipl. Bankkaufmann Hinterdorfstr. 21, 8933 Maschwanden	2010
	Rüegg Andreas, dipl. Techniker TS Architekt Hauptplatz 4, 8640 Rapperswil	2011
	Steiner Daniel, dipl. Architekt FH Bodenacker 2, 8046 Zürich	2000
	Wegmann Willy, Bankkaufmann Grossweid 5, 8607 Aathal-Seegräben	1994
	Widmer Katrin, Geschäftsfrau Seestrasse 301, 8038 Zürich bis 30.6.2016	1994

Geschäftsstelle	Dörflistr. 50, 8050 Zürich	Tel. 044 317 99 00
		Fax 044 317 99 09
	E-mail:	info@wsgz.ch
	Homepage:	www.wsgz.ch
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	Huber Margrit (bis 30.6.16), Huber Sibylle, Bader Andrea, Kopp Peter und Stravaux Esther (ab 8.3.2016 bis Dez. 2016) Frey Franziska (ab 23.1.2017)	
Geschäftsführerin	Strässle Claudia, Stationsstr. 25a, 8604 Volketswil	
Revisionsstelle:	KPMG AG	
	Badenerstr. 172	8026 Zürich

Hauswarte

Mutschellen/Kalchbühl ZH	Ebnöther Christian Feldstr. 34	8902 Urdorf	076 380 41 20
Kilchbergstrasse Zürich	Vasiljevic Slavisa Kalchbühlstr. 70	8038 Zürich	079 611 83 94
Nidelbad Zürich	Ebnöther Christian Feldstr. 34	8902 Urdorf	076 380 41 20
Eugen-Huber-Strasse ZH	Daniele Antonio Gerechtigkeitsgasse 24	8001 Zürich	079 405 88 04
Tram-/Hugo-Strasse ZH	Settimo Claudio Oberdorfstr. 63	8600 Dübendorf	079 630 32 36
Trichtenhausenstrasse ZH	Wettstein Ralf Trichtenhausenstr. 126	8053 Zürich	044 381 51 37
Rigiplatz Zürich	Home Service Tramstr. 109	8050 Zürich	044 311 51 31
Buchhalde Kloten	Hurter Therese Buchwiesenweg 16	8302 Kloten	044 813 76 69
Reutlenweg Kloten	Schlegel Claudia Reutlenweg 2	8302 Kloten	079 403 83 72

Flurstrasse Kloten	Settimio Claudio Oberdorfstr. 63	8600 Dübendorf	079 630 32 36
Bahnhofstrasse Kloten	Invicta AG Wallisellenstr. 245	8050 Zürich	044 320 11 11
Hubstrasse Bassersdorf	Settimio Claudio Oberdorfstr. 63	8303 Bassersdorf	079 630 32 36
Breitipark Bassersdorf	Bannholzer Hans, Koordinator Breitistr. 34	8303 Bassersdorf	044 836 87 79
Rikonerstrasse Grafstal	Reindl Rolf Eschlikerstr. 21	8307 Effretikon	079 642 95 63
Chrüzacher Brüttsellen	Spiess Mario Im Roggenacher 11	8306 Brüttsellen	079 414 84 39
Zürichstrasse + Südstrasse Uster	Krebs Beatrice Südstr. 3	8610 Uster	079 481 74 52
Gerichts/Tannenzaunstrasse Uster	Settimio Claudio Oberdorfstr. 63	8600 Dübendorf	079 630 32 36
Oberdorfstrasse + Eichstockweg Dübendorf	Settimio Claudio Oberdorfstr. 63	8600 Dübendorf	079 630 32 36
Breite/Weihermatt Urdorf	Zuta Emin Schlierenstr.20	8142 Uitikon	079 672 45 06
Bodenfeld/Feldstrasse Urdorf	Ebnöther Christian Feldstr. 34	8902 Urdorf	076 380 41 20
Adliswil	Ebnöther Christian Feldstr. 34	8902 Urdorf	076 380 41 20
Mettmenstetten	Maurer Walter Bahnhofstr. 15	8932 Mettmenstetten	079 408 01 03
Niederlenz	Herrmann Gerhard Leinenstr. 23	5702 Niederlenz	062 891 29 62
Gartenstr. Oberglatt	Anzelmi Hauswartungen Kaiserstuhlstr. 34	8154 Oberglatt	079 503 17 15

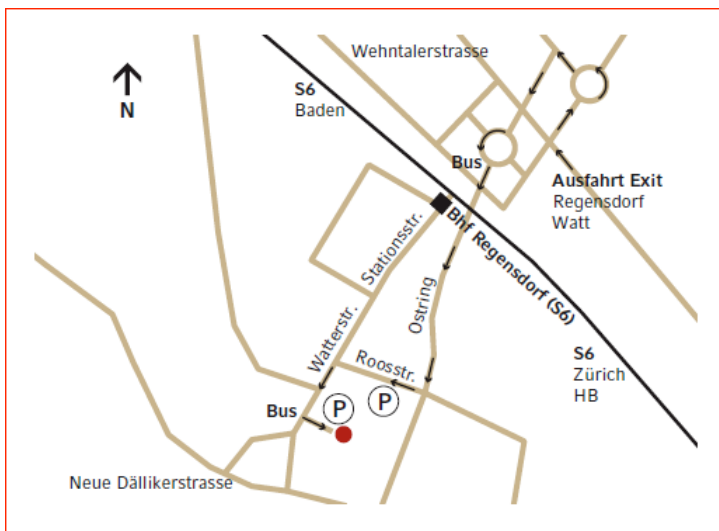
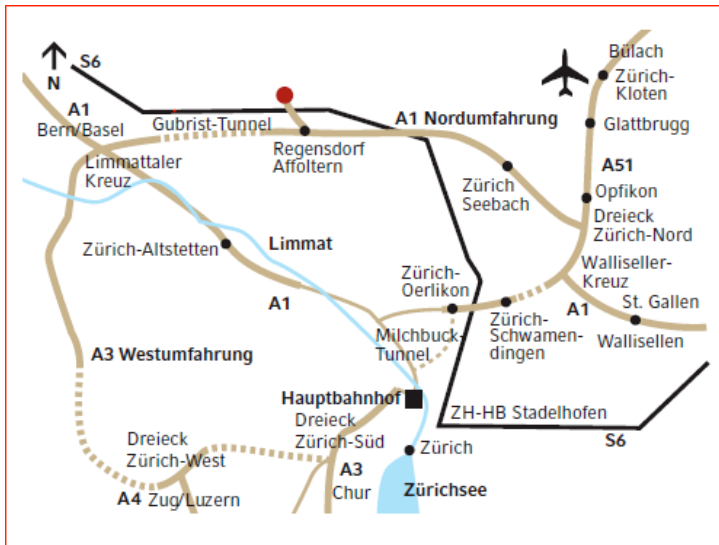
Mövenpick Hotel Zürich-Regensdorf

Im Zentrum 2, 8105 Regensdorf

Mit dem Zug S6 ab Zürich Hauptbahnhof nach Station Regensdorf-Watt.

Zu Fuss ca. 8 Minuten bis zum Hotel.

GPS Adresse, 8105 Regensdorf / Wattstrasse 54



Notizen
