

INHALT

Editorial	3
Bericht der Geschäftsstelle	5
Bericht des Vorstandes	11
Bericht der Finanzkommission	14
Bericht der ständigen Baukommission	15
Bericht der Projektbaukommission Avellana	18
Bericht der Wohnungsvergabekommission	20
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	21
Berichte einzelner Hausvereine	
Hausverein Bockler, Ahornstrasse 27, Zürich	22
Hausverein Isebähkli, Inselstrasse, Uster	23
Hausverein Grüngasse, Grüngasse 10, Zürich	24
Anhänge	
Wogeno Zürich 2011: Gremien und Personen	27
Revisionsbericht	28
Bilanz per 31.12.2011	29
Erfolgsrechnung 1.1.2011 bis 31.12.2011	30
Ergänzende Informationen zum Abschluss per 31.12.2011	31
Übersicht Solidaritätsfonds 2011	32
Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.2011	33
Wohnungsinventar per 31.12.2011	34

Editorial

Jahresberichte sind Gelegenheiten, um Rückschau zu halten. Gerade in unserer schnelllebigen Zeit hilft das Zurückblicken, die Zukunft zu gestalten und zu bewältigen: denn das Zukünftige basiert stets auf unseren Erfahrungen.

*Aus Sicht der **Wogeno** hat sich durch tiefe Zinsen und fehlende Anlagealternativen das grosse Interesse nach Wohnhäusern, vor allem in der Stadt Zürich, noch weiter verstärkt. Diese Entwicklung bringt neben einem guten Angebot auch eine ständig wachsende Nachfrage. Das sind aus meiner Sicht die Faktoren, welche die hohen Immobilienpreise erklären. Mehrmals musste der Vorstand vor zu hohen Preiserwartungen kapitulieren, auch weil er nicht mehr gewillt war mitzumachen. Schliesslich berechnen sich die Mietzinse der Wogeno auf den Selbstkosten, ausgehend vom Kaufpreis.*

Angesichts der aktuellen Entwicklung stelle ich mir die Frage, ob wir nicht innerhalb der Genossenschaft andere Wege der Mietzinsberechnung finden könnten. Heute, im 31. Jahr der Genossenschaft, ist es etwas beliebig, wann und zu welchem Preis ein Haus damals gekauft wurde. Und bei den heutigen Kaufpreisen drohen die künftigen Hausvereine, «bestraft» zu werden. Vielleicht bietet sich in einem geeigneten Moment die Gelegenheit, über diese Form der Solidarität zu diskutieren.

Mit der Dammstrasse 43 & 45 in Zürich-Wipkingen konnten wir ein sehr schönes, grosses Haus erwerben. Der Vorstand ist überzeugt, dass die Liegenschaft auch langfristig viel Potenzial hat und innovative Wohnformen ermöglicht (z.B. im Bereich Wohnen 55 Plus).

*Die wohnbau-politischen Erfolge im Jahr 2011 haben einmal mehr die grosse Bedeutung der gemeinnützigen Baugenossenschaften für Stadt und Kanton Zürich aufgezeigt. Eine Gelegenheit auch für die Wogeno, sich zu freuen: darüber, dass unsere Ideale wichtig sind und weitherum geschätzt werden. Der Vorstand und die Geschäftsstelle bemühen sich, in den neuen Bauprojekten attraktive Arbeits-, Lebens- und Wohnräume anbieten zu können, um dem anhaltend grossen Zustrom neuer Mitglieder gute Nutzungen anbieten zu können. Die aktuellen Projekte **Avellana** und **Manegg** sind auf gutem Wege, ausserdem ist auf einem neuen Baurechtsland der Stadt Zürich die Wettbewerbs-*

phase eingeleitet. Unser Wunsch nach sinnvollen Investitionen und Räumen für unsere Mitglieder kann so erfüllt werden.

*Höhepunkte meines ersten Wogeno-Jahres waren die Kontakte mit den Hausvereinen an der Frohburgstrasse und der Wuhrstrasse, wo gelebtes **Wogeno**-Wohnen spürbar ist und echte Gemeinschaftlichkeit gelebt wird. Sehr erfreuliche Gespräche haben sich zudem mit dem neuen Vorstand des Vereins **Hellmi Alt** ergeben.*

*Für die Zusammenarbeit bedanke ich mich im Namen der **Wogeno** bei meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand und bei der Geschäftsstelle für die stets einwandfreie und sehr engagierte Arbeit. Ein spezieller Dank geht aber auch an alle Unternehmen und Personen, die die **Wogeno** in der täglichen Arbeit unterstützen und unsere Häuser bauen, erneuern, unterhalten und pflegen. Und natürlich an alle unsere Mitglieder, die die Genossenschaft finanziell und ideell tragen, den Hausvereinen, die sich um die Häuser kümmern und den Mieterinnen und Mietern, die ihren Häusern Leben einhauchen.*

So wünsche ich Euch, dass Ihr Gelegenheit zur Rückschau findet – auf dass sie Euch gute Erfahrungen und Zufriedenheit bringt.

Beste Grüsse.



Adrian Rehmann, Präsident

Bericht der Geschäftsstelle

a) Aktivitäten

Der neue Hausverein Wyberg

Die BewohnerInnen der Weinbergstrasse 105, einer Mitte 2007 gekauften Liegenschaft, wollten von Anfang an einen Hausverwaltungsvertrag und keinen Hausmietvertrag. Unterschiedliche Auffassungen zur Mietzinsgestaltung und Hausverwaltung verzögerten zudem die Einführung der Selbstverwaltung. Nachdem die statutarischen Voraussetzungen und die neuen Formularverträge an der letzten GV genehmigt worden waren, konnte per 1. Oktober 2011 der Verwaltungsvertrag zwischen dem Hausverein Wyberg und der Wogeno abgeschlossen werden.

WEG-Ausstieg Hellmi neu

Die MieterInnen der Hellmi-neu Liegenschaften hätten gemäss WEG-Modell im Juli wiederum eine 3%ige Mietzinserhöhung hinnehmen müssen. Nachdem der sinkende Referenzzins seit 2 Jahren bei der Wogeno die Wohnungsmieten ebenfalls sinken liess, stand diese Erhöhung quer in der Landschaft. Aus diesem Grunde hat die Geschäftsstelle die Vor- und Nachteile des vorzeitigen Ausstieges geprüft und dem Vorstand beantragt, auf Ende Jahr die gesamte Schuld gegenüber dem BWO zurückzubezahlen. Dies war aufgrund der guten Liquidität möglich und hatte zur Folge, dass die Mietzinse gemäss Kostenmietmodell Wogeno gesenkt und die Einlagen in den Erneuerungsfonds erhöht werden konnten.

Mieten

Auf den 1.4.2011 wurden die meisten Hausmietzinse auf den Referenzzinssatz von 2,75 % gesenkt. Bei einigen Liegenschaften wurde auf die Senkung zugunsten erhöhter Einlagen in den Hausreparaturfonds oder den Erneuerungsfonds verzichtet.

Dammstrasse 43/45, Zürich-Wipkingen

Im Immobilienportal homegate hat im letzten Herbst eine Liegenschaft unser Interesse geweckt: Ein Haus aus den späten 50er Jahren mit zwanzig 2- und zehn 1-Zimmer-Kleinwohnungen in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Wipkingen. Der



Das neue Wogeno-Haus mit zwanzig 2- und zehn 1-Zimmerwohnungen an der Dammstrasse in Zürich-Wipkingen direkt beim Bahnhof

Vorstand stimmte dem Kauf zu und wir offerierten den geforderten Preis. Ohne eine preistreibende zweite Runde bekam unser Konkurrent den Zuschlag und zwar, weil er der Verwaltung - die gleichzeitig den Verkauf abwickelte - versprach, sie weiter zu beauftragen. Mit Bedauern nahmen wir dies zur Kenntnis. Einige Monate später waren wir plötzlich wieder im Rennen und zwar, weil die andere Kaufinteressentin die Finanzierung nicht zustande brachte. Somit ging die Liegenschaft per 1. Oktober zum ursprünglich offerierten Preis in unsere Hände über. Die jetzigen Mietzinse, im vertretbaren Rahmen, decken den Kaufpreis.

Die Dammstrasse ist kein «klassisches» Wogeno-Haus. Weder versprüht es von aussen den besonderen Charme der Jahrhundertwende, noch wohnen darin MieterInnen, die unbedingt zur Wogeno wollten. Weshalb es unser Interesse aber trotzdem geweckt hat ist die gute Lage der Liegenschaft und das zukünftige Potenzial. Einerseits machen wir die Erfahrung, dass bei der Wogeno immer mehr auch Kleinwohnungen gefragt sind und andererseits könnten die kleinen Wohnungen einfach zu grösseren Einheiten zusammengelegt werden. Eine mittelfristige Sanierung ist sowieso angesagt. Vorläufig bleibt das Haus fremdverwaltet.

Freiwerdende Wohnungen werden selbstverständlich vorzugsweise an Wogeno-Mitglieder vermietet und Ziel ist es, dass spätestens nach der Sanierung das Haus ein selbstverwaltetes Wogeno-Haus ist.

Neuvermietung Gewerbeteil Hellmi neu

Über eine längere Zeit belegte die Stadt Zürich mit einem Sozialprojekt Gewerberäume an der Hellmi. Auf September wurden die Räumlichkeiten im Erdgeschoss und der Mehrzweckraum im Untergeschoss gekündigt. Die Geschäftsstelle hatte sich auf eine nicht einfache Weitervermietung eingestellt, war dann aber sehr erfreut, sehr bald zwei neue MieterInnen gefunden zu haben, die gut zur Wogeno und zur Hellmi passen. Im EG ist neu der «Rotpunkt-Verlag» eingemietet. Das Untergeschoss, mit dem grossen gut ausgebauten Raum, beherbergt neu eine Tanzschule, die sich v.a. dem Lindy-Hop verschrieben hat.

b) Bauliches

Energieeffizienz

Die Arbeiten zur Reduktion des Energieverbrauches an der **Wuhrstrasse** sind abgeschlossen.

Hoffassade und Dach wurden gedämmt und alle bestehenden Fenster ersetzt (neu Dreifachverglasung). 20 m² Warmwasserkollektoren unterstützen die bestehende Gastherme bei der Lieferung von Wärme für Heizung und Brauchwarmwasser. Erste Verbrauchsmessungen haben gezeigt, dass die sanierte Liegenschaft im Bereich der angestrebten Energie-Kennzahl (Minergie Standard «Umbau») liegt.

Mit einer Energiekennzahl von 660 MJ/m²Jahr gehörte die **Limmattalstrasse 285** (Baujahr 1933) zu den «Grossverbrauchern» unter den Wogeno-Liegenschaften. In den letzten drei Jahren wurden die Gasheizung erneuert, Warmwasserkollektoren montiert, der Estrichboden und die Fassaden gedämmt und alle Fenster erneuert. Nach Abschluss der Heizperiode 2011/2012 wird sich zeigen, welchen Einfluss die ausgeführten Massnahmen auf den Energiebedarf haben.

In **Flurlingen**, an der Gründenstrasse 55, musste die Ölheizung ersetzt werden. Die Energiekennzahl von 550 MJ/m²Jahr war Anlass zu ergänzenden Massnahmen. Neu liefert eine energieeffiziente Gastherme Wärme für Heizung und Brauchwarmwasser. Zusätzlich wurden alle Fenster ersetzt und der Estrichboden gedämmt. Auf eine Aussenwärmedämmung der Fassaden wurde bewusst ver-

zichtet, um den architektonischen Ausdruck des 1909 erbauten Hauses nicht zu verändern.

An der **Denzlerstrasse** wurden der Estrichboden und Teile der Kellerdecke gedämmt. Auf Anfang der Heizperiode 2012/13 ist der Ersatz der Fenster vorgeesehen.

Warmwasser-Kollektoren

An der **Limmattalstrasse 216** steht neu ein Warmwasserspeicher im Entree zu Gemeinschaftsraum und Waschküche/Keller. Gespiesen wird der Speicher von Warmwasserkollektoren auf dem Dach (ca. 30 m²).

In **Urdorf** an der Dorfstrasse 20 hat sich der Hausverein für Kollektoren entschieden. Der hauseigene Architekt, Hermann Huber, hat die Baueingabe gemacht und unser Energieplaner Georges Nievergelt wird die Anlage 2012 realisieren.

Die Warmwasserkollektoren an der **Zwingli-** und **Wuhrstrasse** leisten einen durchschnittlichen Ertrag von 450-500 kWh/Jahr m² (Kollektorenfläche), was in etwa den Erwartungen für Zürich entspricht. Bei einem nicht wärmegeprägten Altbau beträgt der Anteil des Energieeintrages der Kollektoren zum Gesamtverbrauch (Heizenergie + Brauchwarmwasser) so um die vier Prozent. In den meisten Fällen ist die Reduktion der Wärmeverluste mittels passiver Massnahmen (Dämmen der Aussenhülle) die effizientere und wirtschaftlichere Vorgehensweise.

Wärme/Kälte

Bockler

Die Funktionstüchtigkeit der Pelletsheizung und die Regelungsmöglichkeiten der Wärmeabgabe sind nach wie vor ein Thema.

Hellmi neu

Zurzeit ist die Zuordnung des individuellen Wärmeverbrauches nicht möglich, da ein Teil der Wärmezähler defekt ist. Der Energieplaner Lottenbach ist beauftragt, bis zur Heizperiode 2012/13 eine Lösung vorzuschlagen, die eine individuelle Heizkostenabrechnung wieder ermöglicht.

Idastrasse

Bei Aussentemperaturen von -14°C fällt die Heizung aus, schlimmer kann's eigentlich nicht kommen. Unser Fachmann für Heizungen, Georges Nievergelt, hat sich der Sache angenommen und in erstaunlich kurzer Zeit dem Haus an der Idastrasse zu einer neuen Gasheizung verholfen.

H₂O

Die «Inkontinenz» von Gebäudehüllen ist ein «Dauerbrenner». Ob Hellmi-Neu (Fugen bei Brüstungselementen), Frohburgstrasse (aufgehobene Dachwasserleitung, in keinem Plan vermerkt) oder Weinbergstrasse (Terrasse), irgendwo drückt immer Wasser: «Kommt Zeit, kommt Wasser».

Verschiedenes

Das Dachgeschoss der Elisabethenstrasse wird erneuert, die Baubewilligung ist erteilt, mit der Ausführung kann voraussichtlich dieses Jahr begonnen werden. Die Brücke über den Wildbach zum Haus Wildbachstrasse 3 im Seefeld ist erneuert, der Zugang zum Haus für die nächsten 80 Jahre gesichert. An der Hubenstrasse 67/69 steht die Erneuerung der Heizung an. Nach eingehender Prüfung sind wir zum Schluss gekommen, dass es wieder eine Oelheizung sein wird. Winzerhalde 5 und 9 haben teilweise neue Fenster erhalten. Bei Winzerhalde 9 und 10 ist die Erneuerung diverser Küchen geplant.

c) Wohnungswechsel

Auf ein Jahr mit besonders wenigen Wechseln folgte 2011 wieder eines mit mehr freigewordenen Räumen: In zwölf Ausschreibungen gab es zwanzig Wohnungen neu zu vermieten, nebst zwei Gewerberäumen. Über die WG-Mail-Liste sind zudem sechsmal Zimmer in Wohngemeinschaften zur Ausschreibung gekommen. Abgesehen von den Ausschreibungen für Urdorf und Uster konnten alle Wohnungen an Wogeno-Mitglieder vergeben werden, und auch für die Gewerberäume an der Hellmi fanden sich Interessierte anhand der Wogeno-internen Ausschreibung.

Bei einem Viertel der Fälle ist der Ausschreibung ein interner Wechsel vorausgegangen, d. h. es kam eine andere als die ursprünglich in dem betreffenden Haus freigewordene Wohnung zur Ausschreibung. Diese Praxis erlaubt es den HausbewohnerInnen, ändernden Lebensumständen gerecht zu werden, sei's durch Verkleinerung oder Vergrösserung – oder bisweilen auch bloss: Verschönerung – des Haushalts.

Bei zwei Dritteln der Vergaben haben die Hausvereine eine bessere als bloss die vorgeschriebene Belegung gewählt, dies nicht zuletzt in Anbetracht der derzeitigen Wohnungsknappheit in Zürich.

Zwei Wohnungen und zwei Gewerberäume sind mit Ausnahme-Genehmigung hausintern vergeben worden unter Verzicht auf eine Ausschreibung bloss als

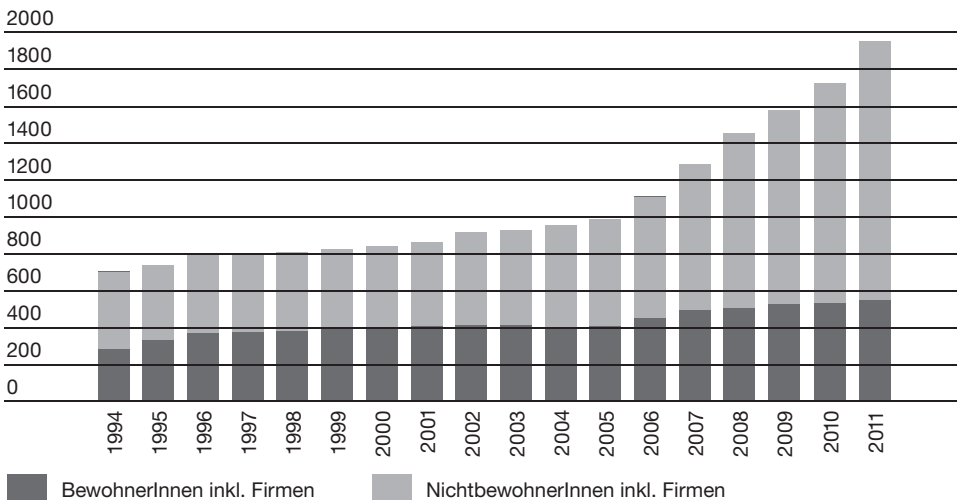
«Farce». Dazu sowie zu der teils starken Zunahme der Anzahl Bewerbungen vgl. den Bericht der Vergabekommission.

d) Bestand und Zusammensetzung der Mitglieder

Im vergangenen Jahr hat der seit 2007 anhaltende Mitglieder-Zuwachs neue Rekord-Werte erreicht. Das Verhältnis von Nicht-Wogeno-Wohnenden zu Wogeno-Wohnenden Mitgliedern verschiebt sich allmählich gegen drei Viertel zu noch einem Viertel. War die Wogeno über Jahrzehnte eher eine Genossenschaft von Wohnenden, Ex-Wohnenden und SympathisantInnen, so wird sie allmählich zu einer Genossenschaft von Wohnungssuchenden. Die Rückmeldungen der Neumitglieder anhand des vor vier Jahren entwickelten Fragebogens zeigen zwar, dass eine Mehrzahl derselben durchaus engagierte und differenzierte Vorstellungen des selbstverwalteten Wohnens mitbringt, doch der Zuwachs an Wohnungen kann dabei nicht Schritt halten. Kaum Wirkung zu zeigen scheint der Umstand, dass unsere Infos an Interessierte, sei's auf der Homepage als auch telefonisch, immer zurückhaltender werden («nur für langfristige Perspektive»).

Lisbeth Sippel, Elsbeth Kindhauser, Theodor Schmid, Heinz Baumann

Mitglieder-Entwicklung der Wogeno in den letzten 18 Jahren



Bericht des Vorstandes

a) Generalversammlung 24. Mai 2011

52 GenossenschafterInnen, auf den Punkt genau gleich viele wie im vergangenen Jahr, haben an der ordentlichen Generalversammlung teilgenommen.

Die ordentlichen Traktanden sind ohne grosse Diskussionen behandelt worden. Einiges hat sich in der personellen Zusammensetzung des Vorstandes verändert.

Ein Wechsel war im Präsidium zu verzeichnen. Nach acht Jahren ist Dana Zumr als Präsidentin zurückgetreten. In ihrer Zeit ist die Wogeno stark gewachsen. Das Anlagevermögen hat sich in dieser Zeit von 61 Mio Franken auf 95 Mio Franken erhöht. 81 neue Genossenschafts-Wohnungen sind gekauft oder gebaut worden. Dana Zumr ist es zu verdanken, dass die historisch gewachsenen Strukturen der Wogeno den neuen Herausforderungen bezüglich Wachstum, Bautätigkeit, Selbstverwaltung, behördlichen und ökonomischen Ansprüchen gerecht werden. Eine der grössten Änderungen war die Einführung der ständigen Baukommission und kurz darauf die Anstellung des Projektleiters Bau. Zudem wurde die Geschäftsstelle in dieser Zeit mit einer dritten Person verstärkt. Mit der Bildung der Wohnungsvergabekommission wurde auch der heiklen Themen rund um die Wohnungswechsel das nötige Gewicht gegeben. Die Arbeit von Dana wurde mit einem langen Applaus verdankt.

Erfreulicherweise hat die Stadt Zürich seit Herbst 2010 wieder eine Vertretung im Vorstand und zwar in der Person von Jeaninne Zeller, Architektin beim Hochbaudepartement.

Zum neuen Präsidenten wählte die GV einstimmig Adrian Rehmann. Von Beruf Betriebswirtschaftler war er langjähriger Geschäftsleiter der Stiftung PWG. Die Wogeno kennt er bestens aus seiner Vorstandstätigkeit bei der Wogeno Aargau und bei der Wogeno Schweiz. Die Kandidatur von Adrian Rehmann war das Resultat eines zweistufigen Auswahlverfahrens. Auf unser Inserat meldeten sich acht KandidatInnen. Eine Arbeitsgruppe hat alle BewerberInnen zu einem Gespräch eingeladen, zwei BewerberInnen zogen nach diesem Gespräch ihre Bewerbung zurück. Von den verbliebenen sechs hat die Arbeitsgruppe daraufhin dem Vorstand einen Dreivorschlag unterbreitet.

Die anderen Vorstandsmitglieder Priska Ammann, Thomas Bieri, Fredi

Bosshard, Bertram Ernst, Hansbeat Reusser und Stephan Theurillat wurden in globo ebenfalls einstimmig gewählt.

2. Teil Statutenrevision und neue Verträge

Nur noch eine Formsache war die Zustimmung zu den neuen Formularen Hausmiet- und Hausverwaltungsvertrag, den Wohnungsverträgen und den Musterstatuten für Hausvereine. Einige kleinere Anpassungen an den Wogeno-Statuten gingen ebenfalls reibungslos über die Bühne.

b) Aktivitäten

Der Vorstand traf sich 2011 zu zwölf Sitzungen für die Behandlung der Alltagsgeschäfte und im November zu einer eintägigen Retraite unter Leitung von Susann Müller. Schwerpunktthemen waren: Perspektiven der Wogeno-Organisation, Abgrenzung von strategischen und operativen Aufgaben zwischen Vorstand, Kommissionen und Geschäftsstelle und die Nachfolgeregelung für die langjährige Geschäftsführerin Lisbeth Sippel.

Seit 1985 hat Lisbeth Sippel mit stetig wachsendem Pensum die Wogeno Zürich «grossgezogen». Mit unermüdlichem Einsatz hat sie sich für die Genossenschaft und das Selbstverwaltungsmodell eingesetzt. Nun geht sie in den wohlverdienten vorzeitigen Ruhestand und hofft mehr Zeit für sich und für neue Projekte zu haben.

An der Retraite wurden verschiedene mögliche Szenarien für die Weiterführung der Geschäftsstelle diskutiert. Wünsche und Anforderungen wurden formuliert, die heutige Situation analysiert und letztendlich das Naheliegendste entschieden. Nach vielen Jahren bei der Wogeno und mehreren Jahren als Co-Geschäftsleiterin wird Elsbeth Kindhauser mit der Leitung der Geschäftsstelle betraut. Dies gewährleistet Kontinuität und einen reibungslosen Übergang. Somit wird die Wogeno auf Herbst 2012 eine neue Mitarbeiterin oder einen neuen Mitarbeiter suchen.

Eine Auslegeordnung der weiteren Schwerpunktthemen hat zur Bildung von drei Arbeitsgruppen mit folgenden im Laufe des Jahres 2012 zu bearbeitenden Themen geführt:

- Organigramm, Aufgabenbeschrieb, Kompetenzen und Schnittstellenklärung von Geschäftsstelle und Kommissionen

- Wie Wachstum bewältigen? Konsequenzen aus der Wachstumsstrategie bedenken und Definition der zentralen Werte der Genossenschaft
- Sichtbarmachen der Wogeno und ihrer Eigenheiten nach Aussen

Im Berichtsjahr konnte die Wogeno ihr 30-jähriges Bestehen feiern. Auf eigentliche Feierlichkeiten wurde verzichtet, da zum 25igsten Bestehen verschiedene Jubiläumsaktivitäten stattgefunden haben. Die Wogeno-Mitglieder wurden mit einem Rundmail informiert und im periodischen Newsletter «SVW Zürich aktuell» erschien eine kurze Nachricht.

Hellmi alt

Auf Initiative des neuen Vorstandes des Vereins Hellmi (Zusammenschluss der BewohnerInnen der Hellmi alt-Liegenschaften) sind Annäherungskontakte zum Wogeno-Vorstand entstanden. Nach längerem Unterbruch hat ein erstes Gespräch über die Zukunft der Hellmi alt-Liegenschaften Ende November stattgefunden.

Projekte

Das Projekt Green City, neu «Genossenschaften in der Manegg», ist einige Schritte weitergekommen. Der Vorstand hatte dazu einige Entscheidungen zu treffen. Weiteres dazu ist dem Bericht der ständigen Baukommission zu entnehmen.

Beziehungen nach aussen

Stephan Theurillat ist aus dem Vorstand der Genossenschaft «mehr als wohnen» zurückgetreten. Als Mitglied der Genossenschaft werden wir regelmässig informiert über die Entwicklung des Projektes. Dieses hat im Berichtsjahr die Baubewilligung erhalten und tritt somit in eine neue Phase ein.

VertreterInnen des Vorstandes oder der Geschäftsstelle haben an diversen Tagungen und Versammlungen des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW) teilgenommen.

Seit Gründung ist die Wogeno Zürich auch Mitglied der IG Kreis 12, dem Zusammenschluss der Baugenossenschaften in Zürich 12. Die IG beschäftigt sich v.a. mit der Einhausung der Autobahn, dem Fluglärm und generell mit der Aufwertung des Kreises 12. Mit dem Neubau Bockler, den Liegenschaften Frohburg- und Hubenstrasse und dem zukünftigen Neubau Avellana wird die Wogeno in diesem Stadtkreis 63 Wohnungen besitzen.

Zum Jahresende

Zum Jahresausklang besuchten Vorstand, GPK und Geschäftsstelle am 13. Dezember 2011 den Hausverein Frohburg. Beim Apéro mit Hausführung fand ein reger Austausch statt. Beidseitig wurde dieses Treffen sehr geschätzt. Anschliessend ging es zum Weihnachtsessen ins Restaurant Il Postino.

Adrian Rehmann, Lisbeth Sippel

Bericht der Finanzkommission

Kommentar zur Jahresrechnung

Durch Neuzugänge (Dammstrasse) und diverse Investitionen hat die Wogeno 2011 erstmals die Grenze von CHF 100 Mio. Bilanzsumme überschritten. Das Wachstum betrug 8%. Der Zuwachs des Eigenkapitals konnte mit dem Wachstum Schritt halten und die Ertragskraft hat sich verbessert.

Bilanz

Das Wachstum setzt sich im Wesentlichen zusammen aus dem Erwerb der Dammstrasse sowie dem Auskauf aus dem WEG bei der Hellmi Neu. Die Eigenkapitalquote bleibt bei 12%, die Liquidität ist gut. Erfreulich ist auch das grosse Wachstum der Depositenkasse von ca. CHF 1 Mio.

Erfolgsrechnung

Die Mieterträge sind gegenüber dem Vorjahr praktisch unverändert. Einerseits konnten durch die neue Liegenschaft Mehrerträge erzielt werden. Andererseits erfolgte eine generelle Mietzinssenkung aufgrund der Anpassung des Referenzzinssatzes. Dank günstiger Finanzierungskosten konnte dieser Rückgang jedoch mehr als ausgeglichen werden, womit sich die Ertragskraft verbesserte, so dass ein Jahresgewinn von CHF 263'000 ausgewiesen werden kann.

Thomas Bieri

Bericht der ständigen Baukommission (sBK)

Die ständige Baukommission hat sich 2011 zu neun Sitzungen getroffen.

Aus deren Protokollen wird ein grosser Teil der Baugeschichte der Wogeno ersichtlich. Es sind in diesem Jahr 26 verschiedene kleinere und grössere Bauvorhaben besprochen worden. Die Themenvielfalt kann im Bericht des Projektleiters Bau, Heinz Baumann, nachgelesen werden.

Neben dieser realen Bautätigkeit haben wir uns mit (allfälligen) zukünftigen Wohnungen für die Wogeno beschäftigt. Es werden uns vom «neues wohnen zürich (nwz)», der Promotionsgesellschaft des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen (SVW), laufend bebaubare Areale und Grundstücke zugetragen. Nach einer ersten Triage haben wir uns vor allem mit dem Zwicky-Areal in Wallisellen und dem SBB-Gelände Zollstrasse, Zürich, beschäftigt, Abklärungen getroffen und Besichtigungen durchgeführt. Bei beiden Arealen sehen wir Chancen für selbstverwalteten Wohnraum zu erschwinglichen Preisen. Beide Areale sind zurzeit noch nicht spruchreif.

Manegg – Genossenschaften in der Greencity

Unser Projekt in der Manegg ist in diesem Jahr viel konkreter geworden, obwohl der im letzten Jahresbericht und im Infoblatt Nr. 28 erwähnte Zeitplan nicht eingehalten worden ist. Das Projekt wird bis zum Abschluss der Wettbewerbsphase durch die sBK begleitet und nachher an die Projektbaukommission übertragen.

Letzten Sommer haben die vier BauträgerInnen (GBMZ, Genossenschaft Hofgarten, Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien und die Wogeno) einen Gesellschaftervertrag abgeschlossen, welcher die Zusammenarbeit und die finanziellen Verpflichtungen der einzelnen Gesellschafter während der Projektentwicklungsphase festhält.

Ende Juli wurde der Projektwettbewerb über die drei Baufelder gestartet. 12 Architekturbüros wurden eingeladen. Die Wogeno war durch Bertram Ernst und Priska Ammann in der Jury vertreten. Ende Jahr lagen die Siegerprojekte vor. Für das Baufeld A1, wo die Wogeno ihre Wohnungen haben wird, werden die beiden siegreichen Architekturbüros EM2N und Hauenstein, La Roche, Schedler ihre beiden Projekte überarbeiten und die Jury wird im Frühling definitiv entscheiden.

Für die BauträgerInnenvertretung hat nach der Wettbewerbsphase ein Wech-



Greencity am ehemaligen Standort der Papierfabrik Sihl mit den verschiedenen Baufeldern.

sel zum Büro Vonplon Bautreuhand stattgefunden. Der wiederum sehr ambitionöse Zeitplan sieht die Baueingabe im Herbst 2012 vor.

Felsenrainstrasse 80/82

Erfreulich für die Wogeno war das Angebot der Stadt Zürich, ein kleineres Grundstück an der Felsenrainstrasse im Quartier Seebach, gleich neben unserem Haus an der Felsenrainstrasse 78, im Baurecht übernehmen zu können. Auf dem Gelände stehen zurzeit zwei Häuser mit je zwei Wohnungen. Abklärungen haben ergeben, dass ein Erhalt der Häuser nicht sinnvoll ist, da eine Sanierung, allenfalls verbunden mit Anbauten, zu teuer kommen würde und mit einem Neubau mehr als die doppelte Wohnfläche realisiert werden kann.

Oekofonds

Der Oekofonds besteht seit 2009. In dieser Zeit wurden zehn Projekte unterstützt, die entweder die Erstellung von Solaranlagen und/oder Wärmedämmmassnahmen an Estrich, Keller, Dach oder Fassade zum Inhalt hatten.

Insgesamt muss man die projektauslösende Wirkung, welche wir uns vom Fonds versprochen haben, eher ernüchternd bilanzieren. Die Subvention von energiespa-



GBMZ: Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft
 SWkF: Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
 Geho: Genossenschaft Hofgarten

renden Massnahmen während fünf Jahren war nur in einem Fall der Auslöser für eine thermische Solaranlage. Sie war aber ein gutes Argument für die Hausvereine, wenn es im Entscheidungsprozess darum ging, zusätzliche Kosten für ökologische Sanierungen gut zu heissen.

Neu sollen Wärmedämmmassnahmen und Solaranlagen im Umfang der Subventionierung gleich behandelt werden. Beide werden nun während längstens fünf Jahren zu 100% unterstützt und die Beschränkung der Subvention auf fünf Prozent der Nettomiete wurde fallengelassen.

Hansbeat Reusser

Bericht der Projektbaukommission Avellana

Die PBK Avellana hat sich im Jahr 2011 mit der Projektierung, Baueingabe und dem Start der Bauarbeiten für den Neubau befasst. Es war ein erfreuliches Jahr mit viel spannender Arbeit.

Am 28. Februar wurde die Baueingabe eingereicht und am 1. März wurde an der ausserordentlichen GV der Wogeno ein Projektkredit von CHF 6'080'000.– bewilligt. Dies ermöglichte eine zügige Weiterplanung des Projektes.

Eine kurzfristige Aufregung entstand im Zusammenhang mit der Anzahl der Pflichtparkplätze. Da Wogeno-BewohnerInnen grundsätzlich wenig Autos besitzen (die Hausvereine Hellmi neu, Bockler und Limmatalstrasse vermieten einen grossen Teil an Auswärtige) und die Platzverhältnisse beim Grundstück sehr eng sind, wollte die Wogeno weniger als die geforderte Anzahl Pflichtparkplätze. Dies ist seit kurzer Zeit mit der neuen Parkplatzverordnung und mit einer Ausnahmebewilligung und durch das Einreichen eines sog. Mobilitätskonzeptes möglich. Entgegen ursprünglich anderslautender Informationen musste das Mobilitätskonzept aber zwingend mit der Baueingabe gemacht werden. Hier betraten wir Neuland und konnten auch auf keine Erfahrungen anderer zurückgreifen.

Nach einigen anstrengenden Diskussionen mit der Denkmalpflege wegen des Ersatzneubaus der Scheune an der Winterthurerstrasse wurde schliesslich das Projekt mit der Reduktion der Pflichtparkplätze auf drei und einen Besucherplatz im Herbst bewilligt. Ebenso konnte die kleine Parzelle der Stadt Zürich im Norden erworben werden und für die Parkplatzparzelle an der Strasse die Ausnutzung auf unser Grundstück übertragen werden. Somit waren alle rechtlichen Rahmenbedingungen für den Bau gegeben.

Trotz des mehrmonatigen Zwischenspiels mit der baubewilligenden Behörde konnte beinahe pünktlich mit den Bauarbeiten begonnen werden. Dies auch dank einer umsichtigen Planung von EMI-Architekten und vieler begleitender Baukommissionssitzungen. Im Herbst wurden die ersten Arbeiten (Aushub, Baumeister, Holzbau, etc.) vergeben, so, dass gerade noch Ende Jahr mit den ersten Vorarbeiten für die Baustelle begonnen werden konnte.

Momentan sind bereits über 60% der Bauarbeiten an Unternehmer vergeben und die Kosten können eingehalten werden. Wir können erfreulicherweise davon ausgehen, dass dies – wenn nichts Ausserordentliches passiert – bis zum Schluss so bleiben wird. Somit können voraussichtlich auch die anvisierten



Blick auf die Baustelle nach Abriss des Ökonomieteils an der Winterthurerstrasse 478.

Mietzinse von max. 290 CHF/m² eingehalten werden. Dies entspricht bei einem Referenzzinssatz von 2,5% etwa einer Miete von CHF 1'400.– für eine 2.5-Zi-Whg von 60 m².

Die Grundrisse der 17 Wohnungen erfuhren seit dem Wettbewerb einige Anpassungen und wurden noch attraktiver. Die Wohnungen zwischen 2.5- und 3.5-Zimmern versprechen eine gute Ergänzung und Erweiterung des Wogeno-Wohnungsangebotes.

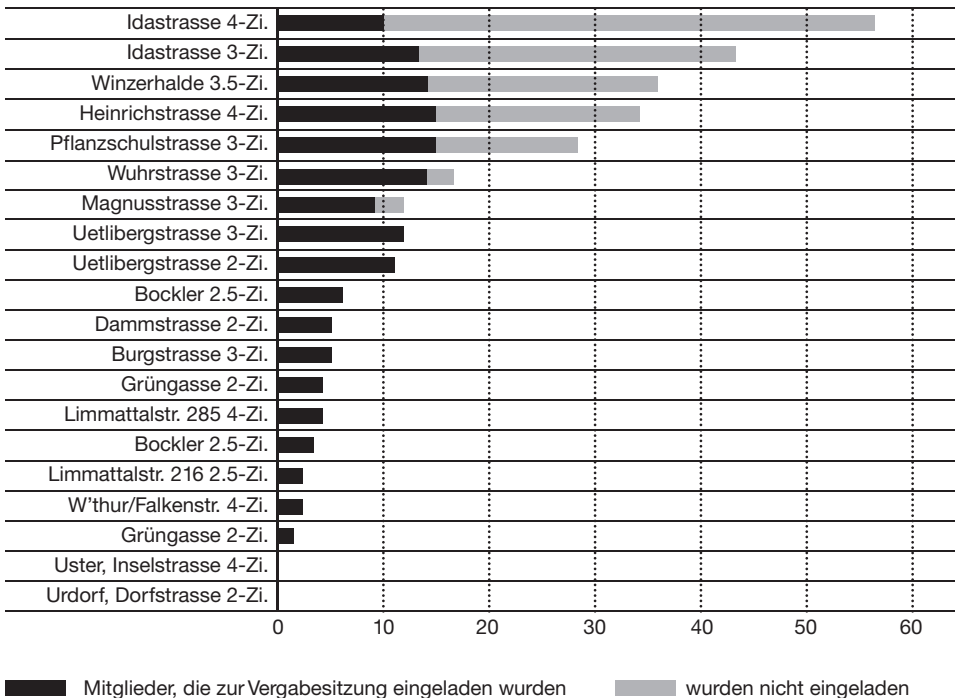
Die Wohnungen werden im Frühsommer unter den Wogeno-Mitgliedern ausgeschrieben. Wenn keine ausserordentlichen Ereignisse eintreten, können somit im Spätherbst 2012 die ersten MieterInnen an der Winterthurerstrasse einziehen!

Bertram Ernst

Bericht der Wohnungsvergabekommission

Was seit ein paar Jahren bloss in Einzelfällen zu beobachten war, hat sich im Jahr 2011 markant zugespitzt: Dass sich deutlich mehr Wogeno-Mitglieder auf freiwerdende Wohnungen bewerben, als nützlich zu einer Vergabesitzung eingeladen werden können. In sieben Fällen war eine Vorselektion durch die Vergabekommission unerlässlich bzw. vom Hausverein erwünscht. Im Frühling hat der Vorstand einen Zusatz zum entsprechenden Merkblatt verabschiedet: *«Bei sehr vielen Bewerbungen für eine freiwerdende Wohnung nimmt die Vergabekommission des Wogeno-Vorstandes eine Reduktion auf 10 bis 15 Parteien aufgrund der Statutenkriterien (Art. 5.10) vor. Insbesondere werden „Dauer der Mitgliedschaft“ und „Anzahl Personen“ berücksichtigt.»* Letztere sind die am ehesten «objektiv» fassbaren Kriterien, wogegen sich etwa die «Dringlichkeit der Wohnungssuche» anhand paralleler Aus-

Wohnungs-Bewerbungen 2011



schreibungen vergleichbarer, aber offenbar unterschiedlich attraktiver Wohnungen als weniger stichhaltig erwiesen hat. In jedem Fall berücksichtigt die Vergabekommission allerdings auch Präferenzen der Hausvereine, sei's bezüglich Anzahl der Einzuladenden als auch bezüglich Belegung (mehr Personen als vorgeschrieben).

Konkret bedeutet dies für Neumitglieder, dass sie bei sehr nachgefragten Wohnlagen neuerdings nicht nur die Karenzfrist von drei Monaten abwarten müssen, sondern ein bis zwei Jahre Mitgliedschaft, bis sie mit einer Einladung zur Vergabebesitzung rechnen können. Als Alternative bietet sich derzeit nach wie vor die Möglichkeit, sich mit guten Chancen für beispielsweise weniger zentral gelegene Wohnungen zu bewerben.

Des Weiteren hat der Vorstand im Frühling auch das neue «Merkblatt Untervermietung» verabschiedet. Dieses fasst an verschiedenen Orten gegebene Bestimmungen übersichtlich zusammen unter Ergänzung und Erläuterung. Es hat – zusammen mit dem Vertragsformular – bereits manchenorts gute Dienste geleistet.

Und schliesslich hat sich die Vergabekommission vom Vorstand ein Mandat erteilen lassen, in dessen Namen Entscheide gemäss Statuten Art. 5.10 Abs. 2 treffen zu können, namentlich in den Fällen, wo für freiwerdende Räume eine hausinterne Bewerbung vorliegt, ohne dass dabei andere Räume frei würden. Im vergangenen Jahr hat dies zwei Wohnungen und zwei Gewerberäume betroffen, wobei in einem Fall zur Klärung eine Haussitzung einberufen wurde.

Personell sind Priska Ammann und Stephan Theurillat für die Vergabebesitzungen gelegentlich durch die Geschäftsstelle vertreten worden.

Priska Ammann, Stephan Theurillat, Theodor Schmid

Bericht der GPK

Auch im Berichtsjahr 2011 wurde die GPK nicht angerufen. Wir konnten uns deshalb auf die Lektüre der Vorstandsprotokolle beschränken und pflegten den Meinungsaustausch mit Vorstand und Geschäftsstelle an der GV und weiteren Wogeno-Anlässen.

Die GPK hatte keinen Anlass, im Sinne ihres Auftrages zu einzelnen Geschäften beim Vorstand nachzufragen oder dazu Anregungen zu machen.

Marianna Glauser, Franz Horváth, Christoph Rüegg

Berichte einzelner Hausvereine

Jahresbericht 2011 Hausverein Bockler Zürich

Das Jahr 2011 war im bockler das erste Jahr, in dem wir uns komplett selbst verwaltet haben. Wir haben zwar de facto vorher auch schon viele Dinge selbst erledigt, aber nun wurde es ernst auch in Dingen Finanzen und Buchhaltung. Es ist noch zu früh, um ein Fazit zu ziehen, aber es läuft. Zwar nicht konfliktfrei, aber das wäre bei 34 Parteien doch sogar verwunderlich.

Gleichzeitig ist das gemeinsame Leben immer noch geprägt von vielen gemeinsamen Aktivitäten und Quervernetzungen.

Begonnen hat das Jahr – wie es inzwischen Ritual ist – mit einem 2-tägigen Film-Marathon im Gemeinschaftsraum. Gezeigt wurde für jeden etwas, vom Kinderfilm am Nachmittag über Jugendfilme, Fantasy, Liebesfilme bis zu Actionfilmen dann spät in der Nacht. Weiterhin gab es noch FilmAbende, die unter einem vorher von den BewohnerInnen ausgewählten Motto standen, das war im Herbst das



Viel Platz für kreative Entfaltung

Motto «very british», weitere Mottoabende werden folgen.

Im Sommer haben wir dann den wilden Garten noch ausgiebig genossen, im Wissen darum, dass es der letzte Sommer sein würde. Wir haben dann auch Abschied genommen mit einem gemütlichen Grillabend Ende Oktober, dank des schönen Herbstes konnten wir das noch machen.

Ein Sommerfest gab es dieses Jahr nicht, dafür wird es 2012 wieder eines geben. Es scheint sich so einzuspielen, dass das bockler-Sommerfest nur in den geraden Jahren stattfindet. Dafür ist die Vorfreude jeweils um so grösser.

Im 2011 wurde auch der salon bocklèr ins Leben gerufen. Dies sind Veranstaltungen zu ganz verschiedenen Themen, so zum Beispiel eine Veloführung durch das Quartier, die auf reges Interesse stiess.

Die Baustelle vor der Tür ist natürlich eine gewisse Lärmbelastung und kein schöner Anblick, vor allem für die, die direkt daran wohnen. Dafür wurden wir von der Baufirma mit einem riesigen, weihnachtlich leuchtenden Stern auf dem Baukran entschädigt, der uns über ganz Schwamendingen den Weg nach Hause leuchtet.

Und zum Jahresausklang feierten wir dann Silvester bis in die Puppen mit feinem Essen, vielen Vulkanen und Disko für klein und gross.

Sandra König

Jahresbericht 2011

HV Isebähnli, Inselstrasse Uster

2011 – ein weiteres Jahr ist vorbeigezogen im Leben auf der Insel. Bewegt, aber ohne Extreme.

Anfang März erhielten die von den Inselbewohnern gestalteten Tonskulpturen einen Rakubrand. Beim letzten Versuch wurde dabei so viel Rauch produziert, dass das Ganze abgebrochen werden musste. Diesmal lief es rund! Und im Mai gab es dann bei einer Waldmeisterbowle die Vernissage für die Kunstwerke, die auf Stahlstangen aufgefädelt Skulptürchen – die nun als Stelen in verschiedenen Gärten um die Häuser stehen.



Stelen im Winterkleid im Isebähnli

Und dann ging eine Bewohnerin weg, in die Welt hinaus – für 5 Monate! In der Zwischenzeit gab es neue temporäre Mitbewohner. Ein Glücksfall! Das junge Paar passte perfekt in die Inselgemeinschaft. Die ursprüngliche Mieterin kam aber wieder zurück - aufgefüllt mit schönen Erlebnissen, die sie dann teilen konnte mit den andern Insulanern. Ihr Kater war mit dem temporären Bewohnerwechsel aber nicht einverstanden, er lebt seither in der Nachbarschaft!

Im Juli fand das Sommerfest mit Lesung und Hackbrett statt! Beisammensein bei schönem Sommerwetter, ein bisschen Literatur, Musik, grillieren, Teilete – und später dann fetzige Disco im ausgeräumten und hübsch eingerichteten Schöpfli. Bis spät in die Nacht. Einmal im Jahr müssen die Nachbarn Toleranz beweisen.

Und dann gingen welche, die leider nicht mehr zurückkommen wollten. Das ist ein Haken bei der gelebten Gemeinschaft: Abschiede fallen schwerer. Leider gingen mit der Familie auch zwei kleine Kinder weg, die genau hier auf der Insel zur Welt gekommen waren. Der Kontakt wird hoffentlich fort dauern.

Sommertime and the living is easy! An der Insel gilt das im besonderen Masse. Im Sommer kommt die hohe Lebensqualität hier zur vollen Geltung – natürlich vor allem bei schönem Wetter! Da trifft man sich oft spontan draussen zum Bier trinken, essen – und nicht selten ergibt sich ein kleines Fest daraus – auch mitten in der Woche!

Im September gab es dann nochmals einen ganz eigenen Kulturanlass. Ein Insulaner erzählte Geschichten, ein anderer machte Musik dazu. Es ist immer schön, wenn die Bewohner selber die Unterhaltung bieten.

Zum Abschluss des Jahres wurde traditionell die Sonnenwende gefeiert – diesmal etwas vorgezogen auf den Sonntag, damit möglichst viele dabei sein konnten. Draussen gab es ein Feuer mit einer Feuerzangenbowle – die dann versehentlich im Feuer landete statt in unseren Kehlen. Danach gab es feine Linsensuppe drinnen und eine Diashow von einer Reise. Ein perfekter Ausklang für das Jahr 2011.

Silvia Ramseier

Jahresbericht 2011 Hausverein Grüngasse

News aus Zürich World Class (vormals Downtown Switzerland) Hausverein Grüngasse, Zürich:

Um es gleich vorweg zu nehmen, unser wichtigstes Ziel haben wir im 2011 erreicht: Die Anzahl der wohnungsübergreifenden Apéros und Feste konnten wir nochmals steigern, erstmals gar mit Hochzeitsfeier auf dem Dach. Unsere Freude am Kulinarischen treibt bereits solche Blüten, dass wir über die Eröffnung eines Cafés im Ladenlokal nachdenken (hochfliegende Träume darf man ja haben). Daneben haben wir auch schwer



Sommerparty auf der Dachterrasse an der Grüngasse

gearbeitet und ein komplettes Merkblatt für Neuzuziehende verfasst, damit sie gleich mit den Ritualen und Bräuchen im Haus vertraut sind (genau, da steht zuoberst, dass Neuzuziehende innerhalb nützlicher Frist einen Apéro auszurichten haben). Verbessern konnten wir zudem die Ausnutzungsziffer in sage und schreibe vier Wohnungen durch externen (zwei Doppelbelegungen im 5. Stock) wie auch internen Zuwachs. Nach kleineren (lautstarken, aber dank bester Schallisolation nur für die Eltern strapaziösen) Anfangsschwierigkeiten haben sich auch unsere

beiden Jüngsten im Haus zu wahrhaft sonnigen Gemütern gewandelt.

Unser Hausverein ist straff organisiert und wird mit strenger Hand geführt, so dass die Chaoswütigkeit der Mitbewohner bereits stark am Sinken ist, die Berge vor den Türen und im allgemeinen Bereich sowie die Velodichte im Veloständer und -keller ein erträgliches Mass angenommen haben (Familien sind davon leider noch ausgenommen) und wir uns schon beinahe feuerpolizei-konform gebaren. Eine weitere Verbesserung in diesen Bereichen sowie das Sauna-Projekt, das leider ver-

tagt werden musste, sind fest fürs 2012 eingeplant...

Wir Grüngässler (nomen est omen) leben das Jahr übrigens im Einklang mit dem Wechsel der Natur, es beginnt mit dem traditionellen Pflanzevent mit Apéro im Frühling, dicht gefolgt von verschiedenen Wässerungsanlässen mit kulinarischen Verpflegungsmöglichkeiten im Sommer, den rituellen Erntefeiern im Herbst (inklusive Verteilung einer Martinigans aus dem Zürcher Oberland) und endet mit «Die Grüngasse wird winterfest» bei Glühwein und Marroni. Wohl bekomms!

Einen kleinen Wermutstropfen gibts aber doch, wenn man an der Grüngasse wohnt: es hat sich nicht nur bei den (Unter)miet-Interessierten, sondern auch in weniger netten Kreisen rumgesprochen, dass es sich bei uns wunderprächtigt lebt. Mehrmals wurde versucht, sich unerlaubterweise in unser Haus Zugang zu verschaffen, bis jetzt glücklicherweise vergeblich. Die Attraktivität unseres Hauses ist also auch im 2012 ungebrochen!

i.A. HV-Grüngasse

Daniela Hardmeier (diesmal nicht vom aka el presidente, weil der ein schwer beschäftigter Mann ist, er aber gut delegieren kann)

ANHÄNGE

Wogeno Zürich 2011: Gremien und Personen

Vorstand

Priska Ammann
Thomas Bieri
Fredi Bosshard
Bertram Ernst
Adrian Rehmann (Präsident)
Hansbeat Reusser
Stephan Theurillat
Jeannine Zeller (Delegierte der Stadt Zürich)

Geschäftsprüfungskommission

Marianna Glauser
Franz Horváth
Christoph Rüegg

Geschäftsstelle

Elsbeth Kindhauser, Co-Geschäftsleiterin
Lisbeth Sippel, Co-Geschäftsleiterin
Theodor Schmid
Heinz Baumann, Projektleiter Bau

Externer Treuhänder

Alois Degonda, degonda treuhand GmbH,
Rüti

Externe Kontrollstelle

René Steimer, Treuhandbüro, Stäfa

Verwaltungen extern

Hellmi alt und Tramstrasse Uetikon:
house and work verwaltungs GmbH, Bäch
Dammstrasse 43-45: Tekton AG, Zürich

Finanzkommission

Thomas Bieri
Elsbeth Kindhauser
Adrian Rehmann

Personalkommission

Elsbeth Kindhauser
Lisbeth Sippel
Adrian Rehmann

Ständige Baukommission (sBK)

Fredi Bosshard
Bertram Ernst
Hansbeat Reusser (Vorsitz)
Lisbeth Sippel
Heinz Baumann (Projektleiter Bau)

Wohnungsvergabekommission

Priska Ammann
Elsbeth Kindhauser
Stephan Theurillat

Revisionsbericht

Treuhandbüro

René Steimer

Betriebsökonom FH

Seestrasse 64

CH-8712 Stäfa

Telefon 044. 915 36 95

e-mail rsteimer@sunrise.ch

Bericht der Revisionsstelle zur
Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Genossenschaft WOGENO Zürich
Grüngasse 10

8004 Zürich

Stäfa, 13. April 2012

Als Revisionsstelle habe ich die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft WOGENO Zürich für das am 31. Dezember 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während meine Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Ich bestätige, dass ich die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfülle.

Meine Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen 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 der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind, dabei handelt es sich um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Die Prüfung des Genossenschaftsverzeichnisses wurde durchgeführt.

Bei meiner Revision bin ich nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen ich schliessen müsste, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Treuhandbüro René Steimer



René Steimer
zugelassener Revisor

Beilagen
Jahresrechnung

Bilanz per 31.12.2011

	31.12.2011		Vorjahr
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	719'401.96	1'111'480.05	
Debitoren	42'431.44	49'311.32	
Delkrede	-5'500.00	-5'500.00	
Übrige kurzfristige Forderungen	206'228.00	202'228.00	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	334.75	15'552.45	1'373'071.82
Anlagevermögen			
Liegenschaften (Anlagewerte)	109'278'051.32	101'008'968.82	
Wertberichtigung Liegenschaften	-8'360'223.85	-7'426'064.45	
Heimfallfonds Baurechte	-5'425'327.47	-5'189'904.37	
Buchwert Liegenschaften	95'492'500.00	88'393'000.00	
Umbauten, Neubauten, Projekte	1'618'545.05	416'101.55	
Büroausbau/Einrichtung/Maschinen	141'900.00	162'400.00	
Diverse Beteiligungen	101'000.00	101'000.00	
Aktien AG Anderhalden	1'862'000.00	1'862'000.00	
Darlehen AG Anderhalden	2'600'000.00	2'600'000.00	93'534'501.55
Total Aktiven	102'778'841.20		94'907'573.37
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten	337'932.19	206'475.76	
Bank Konto-Korrent	259'846.09	0.00	
Darlehensschulden Uster	2'000'000.00	2'000'000.00	
Baukredite	0.00	0.00	
Hypothekardarlehen	70'518'875.00	66'085'428.00	
Depositenkasse	8'579'438.02	7'518'218.81	
Passive Rechnungsabgrenzungen	268'182.55	274'285.40	76'084'407.97
Eigene Fonds			
Solidaritätsfonds	166'880.15	166'880.15	
Rückstellungen Erneuerungsfonds	8'218'700.00	7'271'700.00	7'438'580.15
Eigenkapital			
Anteilscheine NichtbewohnerInnen	4'185'000.00	3'546'000.00	
Anteilscheine BewohnerInnen	7'703'221.00	7'560'821.00	
Gesetzliche Reserven	113'000.00	106'000.00	
Bilanzgewinn	427'766.20	171'764.25	11'384'585.25
Total Passiven	102'778'841.20		94'907'573.37

Erfolgsrechnung 1.1.2011 bis 31.12.2011

	1.1. - 31.12.2011		Vorjahr	
Ertrag				
Betriebsertrag				
Mietertrag	5'674'271.65		5'680'899.80	
Debitorenverluste	-2'391.25		0.00	
Solidaritätsbeiträge	110'883.00		110'144.00	
Kapitalertrag	72'473.60		74'760.70	
übrige Erträge	10'207.60	5'865'444.60	12'668.00	5'878'472.50
Total Ertrag		5'865'444.60		5'878'472.50
Aufwand				
Liegenschaftenaufwand				
Hypothekarzinsen	1'415'675.25		1'626'842.10	
Schuldzinsen Uster	52'500.35		52'500.00	
Liegenschaften-Unterhalt	456'229.60		597'808.23	
Übriger Liegenschaftenaufwand	10'246.29		11'718.00	
Miet- und Baurechtszinsen	504'665.00		495'750.70	
Abschreibung Liegenschaften	934'159.40		838'661.90	
Einlagen Heimfallfonds	235'423.10		211'100.00	
Einlagen Erneuerungsfonds	1'171'300.00	-4'780'198.99	1'110'000.00	-4'944'380.93
Übrige Kapitalkosten				
Bank-, Darlehens- und Depositen- kassen-Zinsen, Bankspesen	165'073.57	-165'073.57	209'004.95	-209'004.95
Verwaltungsaufwand				
Personalkosten Sekretariat	247'157.90		251'472.00	
Raumkosten Büro	33'065.75		33'709.35	
Unterhalt/Ersatz Einrichtung	5'722.00		5'180.10	
Abschreibung Einrichtung	20'500.00		23'173.50	
Kosten + Spesen Vorstand/GL	59'554.30		70'827.10	
Buchhaltung / Revision	15'912.95		16'094.25	
externe Verwaltungen	26'835.70		23'930.40	
Übrige Verwaltungskosten	57'323.39	-466'071.99	60'830.76	-485'217.46
Übriger Aufwand				
Projektabklärungen	3'406.45		0.00	
Baufachliche Beratung	21'825.00		17'550.00	
Öffentlichkeitsarbeit	417.95		32'034.81	
Leistungen Solidaritätsfond	71'016.00	-96'665.40	18'822.00	-68'406.81
Neutraler Aufwand und Ertrag				
Periodenfremder Aufwand	-2'255.50		0.00	
Periodenfremder Ertrag	0.00		4'067.65	
ausserordentlicher Aufwand	0.00		0.00	
ausserordentlicher Ertrag	210.35		0.00	
Steuern Stadt/Kanton/Bund	-92'387.55	-94'432.70	-52'534.10	-48'466.45
Jahresgewinn		263'001.95		122'995.90

Ergänzende Informationen zum Abschluss per 31.12.2011

1. Eventualverpflichtungen	31.12.2011	Vorjahr
zurückzuzahlende WEG-Vorschüsse:		
Wuhrstrasse 11, Zürich	0.00	453'152.20
Hohlstrasse 86a,b,c/Brauerstrasse 75 Zürich	0.00	1'060'834.65
Total	<u>0.00</u>	<u>1'513'986.85</u>
 2. Eventualguthaben		
garantierte zukünftige Einnahmen (WEG)	<u>0.00</u>	<u>1'513'986.85</u>
 3. Total Gebäudeversicherungswerte	<u>117'137'700.00</u>	<u>111'014'000.00</u>
 4. Antrag des Vorstandes an die Generalversammlung zur Gewinnverwendung		
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	164'764.25	48'768.35
Jahresgewinn	<u>263'001.95</u>	<u>122'995.90</u>
Bilanzgewinn (vor Gewinnverwendung)	427'766.20	171'764.25
 <u>Antrag des Vorstandes zur Gewinnverwendung</u>		
Zuweisung an gesetzliche Reserven	<u>-14'000.00</u>	<u>-7'000.00</u>
Vortrag auf neue Rechnung	<u>413'766.20</u>	<u>164'764.25</u>
 Stand gesetzliche Reserven nach Zuweisung	<u>127'000.00</u>	<u>113'000.00</u>

Übersicht Solidaritätsfonds 2011

Saldo vortrag 1.1.2011		1'047'223.00
Solidaritätsbeiträge 2011	110'883.00	
Wogeno-Beitrag (1% Anteilscheinkapital Nichtbewohner von 3.865 Mio.)	38'650.00	
Solidaritätsleistungen 2011	-71'016.00	
	<hr/>	
Zunahme Solidaritätsfonds	78'517.00	78'517.00
	<hr/>	
Saldo per 31.12.2011		<u>1'125'740.00</u>
Buchwert per 31.12.2011		*) 166'880.15

*) Aus steuerlichen Gründen wird der Solidaritätsfonds in der FiBu ab 1.1.1996 nicht mehr geöffnet.
Der Saldo des Fonds steht aber weiterhin für reglementarische Leistungen zur Verfügung.

Bezüge 2011

Ackersteinstr. 79, 8049 Zürich, Subvention Wohnung	3'060
Büchnerstr.9, 8006 Zürich, Ökofonds	800
Burgstr. 2, 8037 Zürich, Subvention Wohnung	1'000
Falkenstr. 19, Winterthur, Ökofonds	2'100
Felsenrainstr. 78, 8052 Zürich, Ökofonds	1'200
Hönggerstr. 18/Burgstr. 19, 8037 Zürich, Ökofonds	1'300
Hohl/Brauerstr. (Hellmi neu), 8004 Zürich, Subvention Wohnung	144
Hohl/Brauerstr. (Hellmi neu), 8004 Zürich, Subvention Parkplätze	1'032
Limmattalstr. 216 (Leerstände PP)	960
Limmattalstr. 285, 8049 Zürich, Ökofonds	2'200
Madetswilerstr. 1/3, Russikon, Ökofonds	2'300
Stationsstr. 32, 8003 Zürich, Subvention Wohnung	7'101
Waidstr. 37, 8037 Zürich, Ökofonds	1'700
Wildbachstr. 3, 8008 Zürich (Anteil Brückensanierung)	44'319
Zwinglistr. 40, 8004 Zürich, Ökofonds	1'800
Total	<u>71'016</u>

Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.2011

Liegenschaft	Anlagewert gemäss Hausmiet- vertrag	Versicherungswert 31.12.2011 GV-Index 1025	Nettobuchwert 31.12.2011 nach Abzug Amortisations-/ Heimfallfonds
Ackersteinstr. 79, Zürich	1'811'000	1'111'600	1'627'800
Ämtlerstrasse 39, Zürich	1'059'000	1'588'800	837'900
Bockler, Zürich 4 Mehrfamilienhäuser	12'290'000	10'570'800	12'268'800
Bockler, Zürich Altbau Winterthurerstr. 458	774'000	767'600	777'900
Büchnerstrasse 9, Zürich	1'580'000	2'546'600	1'206'500
Burgstrasse 2, Zürich	1'408'000	1'022'700	1'311'700
Dammstrasse 43/45, Zürich (kein Hausmietvertrag)	7'223'000	4'761'700	7'114'500
Denzlerstrasse 36, Zürich	1'560'000	1'605'800	1'178'300
Dorfstrasse 20, Urdorf	1'089'000	1'772'000	803'000
Elisabethenstrasse 14a, Zürich	984'000	1'236'000	776'900
Falkenstrasse 19, Winterthur	1'442'000	1'276'200	1'169'600
Felsenrainstrasse 78, Zürich	1'149'000	1'380'000	965'300
Frohbürgstrasse 324, Zürich	4'036'000	2'811'100	3'772'200
Gründenstrasse 55, Flurlingen	557'000	920'000	331'800
Grüngasse 10, Zürich	6'600'000	4'040'000	6'123'100
Heinrichstrasse 133, Zürich	1'399'000	1'573'900	1'108'500
Hellmutstrasse alt, Zürich (kein Hausmietvertrag)	2'118'000	6'646'600	563'000
Hellmutstrasse neu, Zürich (inkl. Gewerbe)	15'319'000	16'940'000	12'917'700
Hönggerstrasse 18, Zürich (inkl. Werkstatt)	1'340'000	1'622'200	1'047'400
Hubenstrasse 67 u. 69, Zürich (inkl. Werkstatt)	1'054'000	1'686'700	889'600
Idastrasse 48, Zürich	2'095'000	2'551'100	1'636'500
Klingenstrasse 23, Zürich	2'466'000	2'253'800	2'016'600
Köchlistrasse 3, Zürich	994'000	1'604'700	776'900
Limmattalstrasse 216, Zürich (Mehrfamilienhaus)	4'043'000	3'707'000	3'852'400
Limmattalstrasse 218, Zürich (Bauernhaus)	1'165'000	1'415'000	1'002'300
Limmattalstrasse 285, Zürich	1'107'000	1'105'900	835'600
Madetswilerstrasse 1 - 3, Russikon	1'289'000	2'324'700	940'900
Magnusstrasse 28, Zürich	5'286'000	4'863'100	4'785'700
Martastrasse 120, Zürich	1'928'000	1'531'800	1'588'400
Pflanzschulstrasse 79, Zürich	2'565'000	2'884'800	2'135'400
Stationsstrasse 32, Zürich	3'204'000	5'275'000	2'558'600
Tramstrasse 11, Uetikon (kein Hausmietvertrag)	962'000	1'020'000	715'800
Uetlibergstrasse 84, Zürich	2'060'000	1'917'900	1'558'600
Waidstrasse 25, Zürich	2'444'000	2'153'000	1'954'200
Weinbergstrasse 105, Zürich	2'590'000	2'194'800	2'373'200
Wildbachstrasse 3, Zürich	2'783'000	2'512'400	2'361'800
Winterthurerstrasse 478, Zürich	2'807'000	2'342'100	2'702'700
Winzerhalde 5, Zürich	703'000	1'192'400	488'200
Winzerhalde 9, Zürich	1'288'000	1'576'900	757'600
Winzerhalde 10, Zürich	996'000	1'310'100	635'600
Wuhrstrasse 11, Zürich	2'199'000	2'430'000	1'346'800
Zwinglistrasse 40, Zürich	2'062'000	3'090'900	1'650'700
Total	111'828'000	117'137'700	95'492'500

Inselstrasse 2 - 20, Uster*	4'362'000	5'601'900	4'434'920
-----------------------------	-----------	-----------	-----------

*Besitzerin AG Anderhalden (100%ige Tochter der Wogeno)

**Wohnungsinventar
per 31.12.2011**

	Kauf/Bezug	Total Wohnungen*	1- bis 1.5-Zimmer	2- bis 2.5-Zimmer	3- bis 3.5-Zimmer	4- bis 4.5-Zimmer	5- bis 5.5-Zimmer	6- bis 6.5-Zimmer
Ackersteinstrasse 79, 8049 Zürich	2007	4			3	1		
Aemtlersstrasse 39, 8003 Zürich	1996	5			5			
Siedlung im Bockler	2005/07	31						
Ahornstrasse 27, 8051 Zürich				1			6	
Ahornstrasse 27a, 8051 Zürich				2		3		3
Winterthurerstrasse 464, 8051 Zürich				2		1	5	
Winterthurerstrasse 466, 8051 Zürich				2			6	
Büchnerstrasse 9, 8006 Zürich	1989	4					4	
Burgstrasse 2. 8037 Zürich	2010	5		2	3			
Dammstrasse 43/45, 8037 Zürich	2011	30	10	20				
Dorfstrasse 20, 8902 Urdorf	1981	5		1	1	2	1	
Denzlerstrasse 36, 8003 Zürich	2000	8			5	3		
Elisabethenstr. 14a, 8004 Zürich (Gew.)	1995							
Falkenstrasse 19, 8400 Winterthur	1999	4			1	3		
Felsenrainstrasse 78, 8052 Zürich	1983	3				2	1	
Frohbürgstrasse 324, 8057 Zürich	2008	10	1	2		4	3	
Gründenstrasse 55, 8247 Flurlingen	1983	3				3		
Grüngasse 10, 8004 Zürich	2004/09	10		3	3	1	3	
Heinrichstrasse 133, 8005 Zürich	1991	5				5		
Hellmi Altbau	1986	28						
Hellmutstrasse 5, 8004 Zürich					4			
Hellmutstrasse 7, 8004 Zürich					4			
Hellmutstrasse 9, 8004 Zürich					8			
Hellmutstrasse 15, 8004 Zürich					8			
Hohlstrasse 82, 8004 Zürich						4		
Hellmi Neubau	1986/90	34						
Brauerstrasse 75, 8004 Zürich					2	4		
Hohlstrasse 86 a, 8004 Zürich			3	5	2	1	1	
Hohlstrasse 86 b, 8004 Zürich			1	2	5		1	
Hohlstrasse 86 c, 8004 Zürich				5	2			
Höngger-/Burgstrasse	1984	5						
Hönggerstrasse 18, 8037 Zürich						4		
Burgstrasse 19, 8037 Zürich				1				
Hubenstrasse Zürich	1986	4						
Hubenstrasse 67, 8051 Zürich				1	1			
Hubenstrasse 69, 8051 Zürich				1				1

	Kauf/Bezug	Total Wohnungen *	1- bis 1.5-Zimmer	2- bis 2.5-Zimmer	3- bis 3.5-Zimmer	4- bis 4.5-Zimmer	5- bis 5.5-Zimmer	6- bis 6.5-Zimmer
Idastrasse 48, 8003 Zürich	1993	9		1	4	4		
Isebähnli Uster	1982	25						
Inselstrasse 2/4, 8610 Uster							2	1
Inselstrasse 6/8, 8610 Uster				2	2	2		
Inselstrasse 10/12, 8610 Uster				2	2	2		
Inselstrasse 14/16, 8610 Uster				3	1	1		
Inselstrasse 18/20, 8610 Uster					4		1	
Klingenstrasse 23, 8005 Zürich	1984	8			8			
Köchlistrasse 3, 8004 Zürich	1981	5			1	4		
Limmattalstrasse 216/218	1993/96	16						
Limmattalstrasse 216, 8049 Zürich				6	4	3	1	
Limmattalstrasse 218, 8049 Zürich						1	1	
Limmattalstrasse 285, 8049 Zürich	2002	3				3		
Madetswilerstr. 1/3, 8332 Russikon	1984	7	1	1		4		1
Magnusstrasse 28, 8004 Zürich	2004	11	1	1	2	7		
Martastrasse 120, 8003 Zürich	1999	5			1	4		
Pflanzschulstrasse 79, 8004 Zürich	1996	10			10			
Stationsstrasse 32, 8003 Zürich	1995	9		2	4	3		
Tramstrasse 11, 8707 Uetikon a. S.	1987	3				3		
Uetlibergstrasse 84, 8045 Zürich	1986	10	1	5	4			
Waidstrasse 25, 8037 Zürich	1987	7		1	6			
Weinbergstrasse 105, 8006 Zürich	2007	6	1	1		4		
Wildbachstrasse 3, 8008 Zürich	2002	5				5		
Winterthurerstrasse 458, 8051 Zürich	2005/07	3		1	2			
Winterthurerstrasse 478, 8051 Zürich	2009	2			1		1	
Winzerhalde 5, 8049 Zürich	1984	3				3		
Winzerhalde 9, 8049 Zürich	1984	7		1	5	1		
Winzerhalde 10, 8049 Zürich	1984	4	1			1	2	
Wuhrstrasse 11, 8003 Zürich	1983	9		4	5			
Zwinglistrasse 40, 8004 Zürich	1981	8			1	7		
Total		373	20	81	124	103	39	6
in Prozenten			2.9	17.8	36	30	11	1.7
Total Liegenschaften		60						
Total Hausvereine		37						

* nicht enthalten 2530 m² Büro- und Gewerbefläche, acht Gemeinschaftsräume und zwei Kinderhorte