

# JAHRESBERICHT

Januar    Februar    März    April    Mai    Juni    Juli    August    September    Oktober    November    Dezember

2    0    1    2

## W O G E N O

Wohngenossenschaft selbstverwalteter  
Haugemeinschaften

Grüngasse 10, 8004 Zürich  
Telefon 044 291 35 25, Fax 044 291 35 27  
e-mail [info@wogeno-zuerich.ch](mailto:info@wogeno-zuerich.ch)

[www.wogeno-zuerich.ch](http://www.wogeno-zuerich.ch)

# INHALT

<b>Editorial</b>	<b>3</b>
<b>Bericht des Vorstands und der Geschäftsstelle</b>	<b>5</b>
<b>Berichte der Vorstands-Kommissionen</b>	
a) Bericht der Wohnungsvergabekommission	15
b) Bericht der ständigen Baukommission	15
c) Bericht der Projektbaukommission Avellana	16
d) Bericht der Projektbaukommission Manegg	17
e) Bericht der Projektbaukommission Felsenrain	19
f) Bericht der Finanzkommission	21
<b>Bericht der Geschäftsprüfungskommission</b>	<b>22</b>
<b>Berichte von Hausvereinen</b>	
Hausverein Bockler, Ahornstrasse 27, Zürich	23
Hausverein 0815, Limmattalstrasse 285, Zürich	25
Hausverein Grüngasse, Grüngasse 10, Zürich	26
Hausverein Falken, Falkenstrasse 19, Winterthur	28
<b>Anhänge</b>	
Wogeno Zürich 2012: Gremien und Personen	29
Bilanz	30
Erfolgsrechnung	32
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	33
Anhang zur Jahresrechnung gem. Art. 959c OR	34
Übersicht Solidaritätsfonds 2012	36
Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.2012	37
Wohnungsinventar per 31.12.2012	38
Revisionsbericht	40



## Editorial

*Genossenschaften sollen wachsen und für möglichst viele Menschen guten, sicheren und bezahlbaren Wohnraum anbieten können. Dieser Grundsatz wurde als Strategie Wachstum vom Vorstand vorgeschlagen und von den Mitgliedern getragen. Er hat sich als sehr weitsichtig und richtig erwiesen: Noch nie hatte die Wogeno Zürich ein derart starkes Wachstum an Mitgliedern, die einen Anteilschein von 3'000 Franken zeichnen. Für die Genossenschaft ist dies ein Vertrauensbeweis: Wir «geschäften» fair und gut, unsere Mietobjekte und Häuser finden Anklang.*

*Gleichzeitig haben wir uns im Vorstand Gedanken gemacht, wie unsere vielen Mitglieder, die nicht in einer Wogeno-Liegenschaft wohnen, besser integriert werden können. Ab nächster Generalversammlung – wenn die Wahlvorschläge des Vorstandes akzeptiert werden – beschäftigt sich Ana Maria Moreira, zusammen mit dem gesamten Vorstand, um die Pflege aller Mitglieder.*

*Wir glauben aber auch, dass die Mitgliedschaftsrechte, wie in der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger beschrieben, das wesentliche Merkmal für unser soziales Kapital und die demokratische Form von genossenschaftlichem Eigentum darstellen. Wie nun diese Mitgliedschaftsrechte ausgeübt werden können, und wie Partizipation und Miteinander erhalten und weiter gefördert werden können, wollen wir besser verstehen lernen.*

*Gute Beispiele dafür sind immer wieder unsere Neubau- oder Wachstumsprojekte. Aktuell haben uns – Geschäftsstelle und Vorstand – im vergangenen Jahr das Bauvorhaben in der Manegg und das Neubauprojekt an der Felsenrainstrasse intensiv beschäftigt und gefordert. Die Diskussionen anlässlich der Projektvorstellung und den Projektierungskredit für die Manegg haben lebhaft Diskussionen zu den Möglichkeiten und Gefahren für die Wogeno Zürich auf den Tisch gebracht. Die Gesprächskultur war allen Beteiligten ein Anliegen, und ihr Fachwissen und Engagement für eine gesunde Genossenschaft sowieso. Der Vorstand wird sich nun bemühen, die erfolgten Hinweise bestmöglich in die Verträge zu integrieren und im Bauwerk einzubringen.*

*Prägend für die Wogeno Zürich ist auch der Rückzug von Lisbeth Sippel ins private Leben. 27 Jahre erfolgreiche und engagierte Tätigkeit als Geschäftslei-*

*terin unserer Genossenschaft haben sehr geprägt. Obwohl angekündigt und vorbereitet, fällt es schwer, die gemeinsame Zusammenarbeit beendet zu wissen. Mit einem Apéro an der Wuhrstrasse, Lisbeths erstem Arbeitsplatz, konnten wir dem Abschied – der Freude und der Trauer – Ausdruck verleihen. Rund 50 Personen aus der ganzen Wogeno-Bewegung (inklusive Wogeno München) haben Erinnerungen ausgetauscht und Lisbeth die Reverenz erwiesen.*

*Mit dem um Simone Pallecchi erweiterten Team und mit neuer Aufgabenverteilung sollen die bestehenden Aufgaben neu, aber in der gleich bleibenden Qualität erledigt werden können. Simone wünsche ich im Namen des Vorstandes Freude und Bestätigung in der Arbeit – schön haben wir Dich gefunden!*

*Für ihre stets engagierte Zusammenarbeit und einwandfreie Arbeit bedanke ich mich bei meinen Kolleginnen und Kollegen in Vorstand und Geschäftsstelle.*

*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 und besonders an alle unsere Mitglieder, die die Genossenschaft finanziell und ideell tragen: den Hausvereinen, die sich um die Häuser kümmern, und den Mietenden, die ihren Häusern Leben einhauchen: Wogeno-Häuser bekommen durch Eure Sorgfalt einen Wieder-Erkennungs-Wert.*

*Euch allen nun Musse und Tatkraft, mit den besten Grüßen von*



**Adrian Rehmann, Präsident**

## **Bericht des Vorstands und der Geschäftsstelle**

### **a) Vorstandssitzungen**

Der Vorstand traf sich im letzten Jahr zu acht Sitzungen. Zusätzlich zu den Vorstandssitzungen treffen sich die Vorstandsmitglieder in unterschiedlichen Zusammensetzungen in temporären Arbeitsgruppen oder in den diversen Kommissionen, wo ein grosser Teil der Arbeit geleistet wird. Zusammengezählt rund ein 50%-Pensum. Die Berichte aus den Kommissionen befinden sich weiter unten.

### **b) Generalversammlung 2012**

Neben den üblichen statutarischen Geschäften wurde an der GV die Fusion mit der AG Anderhalden beschlossen. Dies bedeutet nichts anderes, als dass nach 30 Jahren endlich die Integration der Liegenschaften Inselstrasse 2 bis 20 in die Genossenschaft Wogeno vollzogen und die AG Anderhalden gelöscht werden konnte. Ermöglicht hat dies die Ablösung der Liegenschaften aus der Bundeshilfe nach WEG (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz).

Die GV hat zudem einen Projektierungskredit von Fr. 350'000.– für die Entwicklung des Neubauprojektes «Manegg» bis Baueingabe und Landkauf genehmigt.

Nach zwölf Jahren unermüdlichem Einsatz für die Wogeno ist Hansbeat Reuser an der GV 2012 zurückgetreten. Unter der Mitarbeit von Hansbeat wurde im 2005 die ständige Baukommission (sBK) ins Leben gerufen, die er dann mit viel Sachwissen und Engagement bis zu seinem Austritt geleitet hat. Zudem war er Mitglied in den Projekt-Baukommissionen Magnusstrasse, Bockler, Grüngasse und Avellana. Auch in der vorbereitenden Arbeitsgruppe «Manegg» hat er eine aktive Rolle gespielt. Neben seiner baulichen Fachkompetenz leistete er auch als überzeugter Selbstverwalter und Bewohner einer Wogeno-Liegenschaft wertvolle Beiträge im Rahmen der normalen Vorstandstätigkeit. Die Bewältigung all dieser Aufgaben hat ihn manchmal zeitlich über ein normales Mass beansprucht. Vorstand, Geschäftsstelle und die Generalversammlung danken Hansbeat mit einem langen Applaus für sein langjähriges Engagement.

Alle verbleibenden Vorstandsmitglieder haben sich wieder zur Wahl gestellt und wurden in globo einstimmig gewählt.

### **c) Personelles**

Wie im letzten Jahresbericht angekündigt, wurde im Hinblick auf den Austritt von Lisbeth Sippel per Ende 2012 das Geschäftsstellenteam im Herbst durch Simone Pallecchi mit einem 50 %-Pensum verstärkt. Schwerpunkt ihrer Aufgaben sind das Führen der Buchhaltung, die Mietzinskontrolle, die Beratung und Kontrolle von Hausvereinsbuchhaltungen und die Mitgliederadministration. Damit übernimmt sie Aufgaben, die bisher von Elsbeth Kindhauser oder Theodor Schmid bewältigt wurden. Diese beiden teilen sich neu die Aufgaben von Lisbeth auf und Elsbeth Kindhauser übernimmt ab 2013 die Geschäftsleitung alleine.



Das neue Team der Wogeno-Geschäftsstelle:

Heinz Baumann, Simone Pallecchi, Elsbeth Kindhauser und Theodor Schmid

Lisbeth Sippel wurde Mitte Dezember an einem Überraschungsapéro mit vielen ehemaligen Vorstandsmitgliedern, mit Mitgliedern von anderen Wogenos (sogar die Wogeno München war mit zwei Vertretern anwesend) verabschiedet. Ihr langjähriger und unermüdlicher Einsatz für die Selbstverwaltung, den Aufbau und das Wachstum der Wogeno wurde gewürdigt mit Reden und einem Lisbeth-Rap.



Fröhliches Wiedersehen alter Bekannter am Überraschungsapero für Lisbeth Sippel im ehemaligen Wogeno-Büro an der Wuhrstrasse 11.

Nach dem Rücktritt von Hansbeat Reusser muss und will sich der Vorstand personell verstärken. Mit einem Inserat im Wogeno-Infoblatt wurde eine Person mit Erfahrungen in Baubelangen und ein/e Generalist/in gesucht. Positiv überrascht über die vielen spannenden Bewerbungen sah sich der Vorstand gezwungen, eine Auswahl zu treffen. Es wurden diverse Gespräche geführt, und KandidatInnen an Vorstands- und Baukommissionssitzungen eingeladen mit dem Ziel, dass ab 2013 die vom Vorstand ausgewählten KandidatInnen bis zur Wahl an der Generalversammlung 2013 als BeisitzerInnen mitarbeiten.

#### **d) Hausakquisitionen**

Geschäftsstelle und Vorstandsmitglieder haben sich intensiv bei 12 von 21 geprüften Liegenschaften um einen Zuschlag bemüht. Wir haben die Liegenschaften besichtigt, die finanziellen und baulichen Konsequenzen abgeklärt, zum Teil mit BewohnerInnen Gespräche geführt und wo nötig Bankfinanzierungen einge-



reicht. Zwar haben wir es in einigen Fällen in die zweite Bierrunde geschafft, den Zuschlag erhielten wir leider nie. Gegen Jahresende wurde uns dann aber überraschend von einer Besitzerin ein Haus mit acht Wohnungen in Zürich Affoltern zu einem fairen Preis angeboten. Nach eingehender Prüfung hat der Vorstand noch im November dem Kauf des Hauses Riedenhaldenstrasse 50 zugestimmt, die Eigentumsübertragung ist im 2013 erfolgt.

Eine spezielle Aufmerksamkeit widmeten der Vorstand und die Geschäftsstelle der Siedlung Schauburg in Hünenberg (Kanton Zug) mit total 42 Wohneinheiten. Die MieterInnen sind in einem Mieterverein organisiert und pflegen aktiv Selbstverwaltung und Mitsprache. Die Besitzerin, eine sozial engagierte gemeinnützige Aktiengesellschaft mit dem Zweck, mieter- und umweltfreundliches Bauen zu fördern, bot die Siedlung drei gemeinnützigen Genossenschaften mit ähnlichen Grundsätzen zum Buchwert an. Schliesslich haben die Häuser in der Wogeno Luzern eine neue Heimat gefunden.

#### ***e) Areal Zollstrasse West***

SBB und Stadt Zürich, die Grundeigentümer des Areals, beabsichtigen den Verkauf für genossenschaftlichen Wohnungsbau. Vor zwei Jahren haben die ersten Kontakte des Dachverbandes Wohnbaugenossenschaften Zürich (wbg) mit interessierten Zürcher Genossenschaften stattgefunden. Die Konkretisierung verzögerte sich aufgrund eines städtebaulichen Studienauftrages und eines Gestaltungsplanes. Gemäss diesen sind rund 5'700 m<sup>2</sup> für Wohnen (ca. 55 - 60 Wohnungen) und rund 3'100 m<sup>2</sup> für Gewerbe-, Büro- oder Dienstleistungsnutzung vorgesehen. Die interessierten Bauträger wurden im Herbst eingeladen, sich im Sinne eines Nutzungskonzeptes zu bewerben. Die Wogeno hat sich zusammen mit der Stiftung für Jugendwohnhilfe für dieses Areal beworben, erreichte aber schliesslich im Februar 2013 nur den ehrenvollen dritten Platz.

#### ***f) Der neue Hausverein Burg***

Das im Herbst 2010 gekaufte Haus Burgstrasse 2 mit fünf Wohnungen hat einige angekündigte Wohnungswechsel abgewartet, bevor die Gründung des Hausvereins erfolgte. Nun war es soweit. Zwei Jahre nach Kauf wurden die Hausvereinsstatuten vom Wogeno-Vorstand genehmigt, anschliessend der Hausmietvertrag auf Anfang 2013 abgeschlossen und das Haus in die Selbstverwaltung entlassen.

### **g) Erstvermietung Neubau «Avellana»**

Im Spätsommer wurden die Neubauwohnungen im «Avellana» ausgeschrieben. Der Bezug des Ersatzneubaus mit seinen vier attraktiven Maisonette-Wohnungen erfolgte auf den 1. November, derjenige der dreizehn Neubauwohnungen auf den 1. Dezember. Auf grosse Nachfrage stiessen vor allem die 2½-Zimmer-Wohnungen für Einzelpersonen, etwas schwieriger zeigte sich die Vermietung der 3½-Zimmer-Wohnungen, die eine Zweierbelegung verlangen. Priorität hatten wie immer die Wogeno-Mitglieder. Nachdem diese bedient waren, wurde die Vermietung geöffnet für aussenstehende InteressentInnen. Innert kürzester Zeit waren mit einer Ausnahme alle Wohnungen per Ende Dezember vermietet.

### **h) Hellmi alt**

Die BewohnerInnen der Hellmi-Alt-Liegenschaften haben ihre Absicht, sich in naher Zukunft vollumfänglich in die Wogeno zu integrieren weiter bekräftigt. Die meisten BewohnerInnen sind Wogeno-Mitglied geworden. Anfangs 2013 soll eine Bestandsanalyse im Hinblick auf eine Sanierung der Liegenschaften und eine Verlängerung des Baurechtsvertrages erarbeitet werden.

### **i) Mietzinse und Verträge**

Auf den 1. April 2012 wurden die meisten Hausmietzinse auf den Referenzzinssatz von 2,5 % gesenkt. Einige Häuser haben auf Empfehlung der ständigen Baukommission die Senkung zugunsten erhöhter Einlagen in den Hausreparatur- oder den Erneuerungsfonds nicht weitergegeben. Die zweite Senkung auf 2,25 % wurde den Hausvereinen auf Januar 2013 verrechnet. Auch diese Senkung wurde teilweise zugunsten von anstehenden Renovationen zurückgestellt. Mit dieser Massnahme können allfällige Mietzinserhöhungen infolge wertvermehrender Investitionen um Einiges entschärft werden.

Nachdem die letzte Generalversammlung die statutarischen und vertraglichen Voraussetzungen für die beiden Verwaltungsmodelle geschaffen hat, ist in diesem Jahr die Umsetzung an die Hand genommen worden. Eine Riesenarbeit für die Hausvereine und die Geschäftsstelle. Die Hausvereine mussten neue Hausvereinsstatuten beschliessen und sämtliche Wohnungsmietverträge erneuern. Der Wogeno-Vorstand musste alle neuen Hausvereinsstatuten genehmigen und die Geschäftsstelle alle Hausmiet- und Hausverwaltungsverträge neu erstellen.

### ***k) UNO-Jahr der Genossenschaften 2012***

Die Wohnbaugenossenschaften benutzten das letzte Jahr, um die Vorzüge und Errungenschaften der gemeinnützigen Bauträger bekannt zu machen. Daran hat sich auch die Wogeno beteiligt. Viele der Wogeno-Liegenschaften benutzten die zur Verfügung gestellten Transparente und Fahnen und wiesen auf diese Weise auf «ihr» Genossenschaftshaus hin.



Liebings-Transparent der Wogeno-Hausgemeinschaften: «SPEKULATIONSFREI»

### ***l) Aussenkontakte***

Regelmässige Kontakte zu anderen Genossenschaften und dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen SVW (neu: Wohnbaugenossenschaften Zürich, wbg) wurden durch die Geschäftsstelle oder einzelne Vorstandsmitglieder wahrgenommen. Speziell erwähnt werden soll der Besuch der CODHA Genf, einer Schwesterorganisation der Wogeno Zürich, die sich puncto Wohnungsknappheit und Immobilienpreise in ähnlichem Umfeld wie wir bewegt. Mangels Alternativen zu anderen gemeinnützigen Bauträgern wird der CODHA des Öfteren von Gemeinden und der Stadt Land angeboten. Derzeit ist die Planung von mehreren hundert Wohnungen hängig, was in vielerlei Hinsicht eine Herausforderung bedeutet. Wie lassen sich solche grossen Projekte finanzieren und wie sieht die Selbstverwaltung aus? Diese und andere Themen waren der Anlass für den Besuch und den spannenden Austausch.

### **m) Bauliches: Die «Energiewende» ist in aller Munde**

Eine der Zielsetzungen der Genossenschaft Wogeno ist die Energieeffizienz ihrer Bauten. Ausgehend von der Energiekennzahl der Häuser ergibt sich ein objektspezifisches Konzept mit dem Ziel, den Bedarf an Ressourcen zu optimieren.

Das Modell der Kostenmiete berücksichtigt den Abschreibungs- und Erneuerungsbedarf des Vorhandenen. Allfällige Sanierungen mit dem Ziel, die Energieeffizienz zu verbessern, sind über die Mieten nicht abgedeckt. Werden Bauteile der Aussenhülle ergänzt, mit der Absicht Energieverluste zu reduzieren, dann führt dies meist zu einem höheren Mietzins. Die eingesparten Energiekosten gleichen den Mietzinsaufschlag meist nicht aus. Für die Hausvereine ist es somit wichtig, dass die von der Geschäftsstelle vorgeschlagenen Sanierungskonzepte einen optimalen Einsatz der Mittel gewährleisten.

Erfahrungen, die wir bei der Sanierung verschiedener Häuser gemacht haben, lassen folgende Schlüsse zu:

- Erste Priorität hat das einwandfreie Funktionieren der Wärmeerzeugung. Bestehende Anlagen müssen unterhalten, kontrolliert und gewartet werden. Eines der Mittel dazu ist das kontinuierliche Monitoring der Anlage durch einen Verantwortlichen im Haus. Das Aufnehmen der jährlichen Verbrauchsdaten gibt wichtige Hinweise auf das reibungslose Funktionieren der Anlage. – An der Dammstrasse 43/45 haben wir mit einer optimalen Einstellung der Steuerung und Dämm-Massnahmen im Leitungsbereich eine Einsparung von rund 20 % erreicht. Die eingesetzten Mittel werden innerhalb einer Heizperiode amortisiert sein.

- Ein Ölkessel oder eine Gastherme hat eine durchschnittliche Lebensdauer von rund 25 Jahren. Kriterien für deren Ersatz sind ein zu hoher Reparatur- und Unterhaltsbedarf oder behördliche Vorschriften. Es hat sich gezeigt, dass ein vorzeitiger Ersatz sinnvoll ist, da wo technologisch veraltete Geräte im Heizungsraum stehen. Zum Beispiel «nicht kondensierende Kessel» mit zu hohen Abgastemperaturen. Ein Ersatz der alten Anlage (Wärmeerzeugung und Kamin) kostet zwischen 40 bis 50 Tausend Franken. Die von uns gemessene Einsparung beim Brennstoff beträgt bis zu 15%.

- Beim Dämmen stehen Massnahmen an Estrichboden, Fenstern und an der Kellerdecke im Vordergrund. Diese Massnahmen führen nebst der Reduktion des Energiebedarfes auch zu einer Komfortsteigerung, da die dem Innenraum zugewandte Oberflächentemperatur der gedämmten Bauteile höher ist. Dies

lässt oft eine Reduktion der Raumlufthtemperatur zu. Die «Faustregel» sagt: «Reduktion der Raumlufthtemperatur um 1° C = 7% Energieeinsparung». – Beim Dämmen von Kellerdecken ist wichtig zu wissen, dass in alten Bauten der «Wärmeeintrag» vom Erdgeschoss her ein wichtiger Garant für einen «trockenen» Keller ist. Aus diesem Grund sollten Kellerdecken immer nur partiell gedämmt werden.

■ Ein nicht zu unterschätzender Aspekt ist der «Kamineffekt» im Treppenhaus. Bei einer undichten Hauseingangstüre in Kombination mit einer nicht schliessenden Estrichtüre resultiert im Laufe der Heizperiode ein erheblicher Energieverlust.

■ Konventionelle Aussenwärmedämmungen setzen wir zurückhaltend ein, da mit einigen Problemen belastet. Stichworte dazu sind: Veralgung und darum Einsatz von Herbi- und Fungiziden, Veränderung des architektonischen Ausdrucks durch das Aufbringen einer ca. 20 cm dicken Schicht, sowie problematischer Unterhalt und Rückbau.

■ Photovoltaik und Warmwasserkollektoren «sparen» grundsätzlich keine Energie sondern ersetzen sie (ist ja auch nicht schlecht). Bezogen auf den eingesetzten Franken stehen diese Massnahmen am Schluss der Prioritäten.

Im Allgemeinen werden die individuellen Einflussmöglichkeiten auf den Verbrauch von «Wärmeenergie» überschätzt, da die sprichwörtlichen «Leichen» oft im Keller liegen, in Form von schlecht funktionierenden Heizungen und nicht überwachten Warmwasserkollektoren. Die Einsparung mittels individueller Heizkosten- und Brauchwarmwasser-Ablesungen steht oft in keinem Verhältnis zu den Verlusten, die aufgrund schlecht unterhaltener Heizungen entstehen.

## ***n) Wohnungswechsel und Neuvermietung***

In zwölf Ausschreibungen sind neunzehn Wohnungen und drei Gewerberäume ins Angebot gekommen, dazu die siebzehn Neubauwohnungen in der Siedlung Avellana. Der Verteiler für freie WG-Zimmer wurde im 2012 trotz etlicher Wechsel nie in Anspruch genommen.

Für die Avellana-Siedlung fanden sich zehn Miet-Parteien aus dem Kreis der Mitglieder, sechs weitere kamen durch Mund- zu Mund-Propaganda dazu; eine Wohnung war Ende 2012 noch für eine Zwischenlösung belegt.

Die durchschnittliche Anzahl Bewerbungen lag bei neun Parteien, allerdings

mit starker Bandbreite von null bis vierunddreissig, nach der Regel: Je zentraler und je grösser, desto mehr. Besonders erfreulich war das Interesse für die Gewerberäume: In allen drei Fällen kam es zu einer Vergabesitzung, da sich mehrere Parteien beworben hatten.

### ***o) Bestand und Zusammensetzung der Mitglieder***

Täglich mehr als ein Beitritt – wo sollen alle diese Genossinnen und Genossen untergebracht werden? Suchen sie überhaupt eine Wohnung oder unterstützen sie vielmehr die Idee des selbstverwalteten Wohnens? Oder sind sie in nächster Zukunft gezwungen, sich ein neues Zuhause zu suchen?

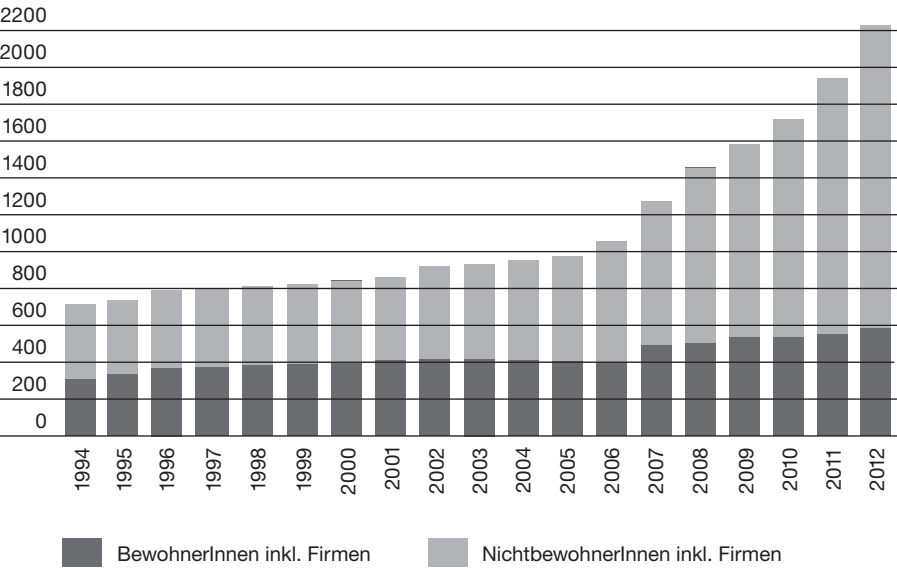
	1994	1996	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012
Mitglieder Vorjahr	715	735	798	819	861	925	980	1'278	1'583	1'943
Eintritte	55	110	82	89	121	82	138	226	219	380
Austritte	52	53	74	72	66	55	58	45	84	93
<b>Mitglieder am 31. Dez.</b>	<b>718</b>	<b>792</b>	<b>806</b>	<b>836</b>	<b>916</b>	<b>952</b>	<b>1'060</b>	<b>1'459</b>	<b>1'718</b>	<b>2'230</b>
BewohnerInnen inkl. Firmen	307	376	385	399	414	407	401	508	537	590
NichtbewohnerInnen inkl. Firmen	411	416	421	502	502	545	659	951	1'182	1'640
NichtbewohnerInnen Zuwachs		16	5	10	46	31	83	167	134	245
Zuwachs netto	3	57	8	17	55	27	80	181	135	287
Anteil BewohnerInnen	43%	47%	48%	48%	45%	43%	38%	35%	31%	26%
<b>Mitglieder am 31. Dez.</b>	<b>718</b>	<b>792</b>	<b>806</b>	<b>836</b>	<b>916</b>	<b>952</b>	<b>1'060</b>	<b>1'459</b>	<b>1'718</b>	<b>2'230</b>

Bei den Antworten auf dem Fragebogen für Neumitglieder sind die häufigst genannten Nenner Mitbestimmung, transparente Entscheidungen, Verantwortung, aktive Beteiligung, spekulationsfreies und langfristiges Wohnen, freundschaftlicher Umgang, nicht anonym, faire Mietpreise und bezahlbarer Wohnraum.

Die Altersdurchmischung der Neuanmeldungen ist gross. Das jüngste Neumitglied ist gerade mal 19 Jahre alt, das älteste Neumitglied 79. Ein schönes Abbild dafür, wie wichtig für jedes Alter das Bedürfnis nach selbstverwaltetem, spekulationsfreiem und gemeinschaftlichem Wohnen ist.

*Adrian Rehmann, Lisbeth Sippel, Elsbeth Kindhauser, Theodor Schmid,  
Heinz Baumann, Simone Pallecchi*

Mitglieder-Entwicklung der Wogeno in den letzten 19 Jahren



## Berichte der Vorstands-Kommissionen

### **a) Wohnungsvergabekommission**

2012 gab's bei fünfzehn zu begleitenden Vergabesitzungen erneut deren vier mit sehr vielen Bewerbungen, zu welchen nicht alle sich bewerbenden Parteien eingeladen werden konnten. Die zwischenzeitlich verabschiedete Richtlinie mit multioptional gefasster Vorgehensweise für die Vorauswahl brachte zwar manchenorts noch einiges an Erklärungsbedarf mit sich. Es zeigte sich aber, dass sich der Vorzug des Statuten-Kriteriums «Dauer der Mitgliedschaft» insgesamt bewährt. Puncto Anzahl der Einzuladenden tendieren die meisten Hausvereine ebenso wie die Vergabekommission inzwischen eher zum unteren Ende der reglementarisch festgehaltenen Bandbreite von 10 bis 15 Parteien.

Bezüglich Untervermietung zeigte sich, dass das Reglement einer kleinen, aber entscheidenden Verschärfung bedurfte, nämlich dass Untermietende künftig explizit von eventueller Nachmiete ausgeschlossen sind, damit nicht vorgeschriebene Ausschreibungen auf diese Weise umgangen werden können (vgl. dazu auch den Bericht des Hausvereins Grüngasse).

Nur in einem einzigen Fall ist es auf eine freierwerdende Wohnung hin, infolge hausinterner Rochaden, nicht zu einer Ausschreibung gekommen.

*Priska Ammann, Stephan Theurillat, Theodor Schmid*

### **b) Ständige Baukommission**

Die ständige Baukommission hat sich 2012 zu zehn Sitzungen getroffen (sBK 72 bis sBK 81). Aus den Protokollen wird ein grosser Teil der Baugeschichte der Wogeno nachvollziehbar.

An der ersten Sitzung vom 20. Januar kündigte Hansbeat Reusser, der die sBK seit ihrer Gründungssitzung am 1. April 2005 kompetent und engagiert geleitet hatte, seinen Rücktritt aus dem Vorstand auf die GV 2012 (26. Juni) hin an. Damit verbunden ist auch sein Rücktritt aus der sBK. Er erklärte sich aber bereit, die Projektbaukommission Avellana bis zur Fertigstellung des Projekts zu begleiten. Fredi



Bosshard übernahm den Vorsitz bis auf weiteres. Im August hat Lisbeth Sippel den Geschäftsstellensitz in der sBK an Elsbeth Kindhauser übergeben.

Die Aufgaben der sBK wurden klarer geregelt; diskutiert werden nun insbesondere Fragen, die grundsätzliche Wogeno-Haltungen erfordern, sowie kleinere Sanierungsprojekte. Bei grösseren Vorhaben besteht jeweils eine projektbezogene Baukommission (pBK). Die sBK arbeitet an der Aktualisierung der Übersicht über Erneuerungsfonds und Investitionsbedarf der einzelnen Häuser in den kommenden zehn Jahren.

Den grössten zeitlichen Umfang nehmen jeweils die Informationen von Heinz Baumann (Projektleiter Bau) ein, der über die laufenden Projekte und über den Stand der Renovationen, Reparaturen, Sanierungen und Schlussabrechnungen in den verschiedenen Liegenschaften informiert. Die Schlussabrechnungen werden von der sBK abgenommen. Etwas mehr Raum nahmen die neuen Projekte Manegg und Felsenrainstrasse ein. In diesem Jahr sind 25 kleinere und grössere Bauvorhaben besprochen und die entsprechenden Arbeiten in Auftrag gegeben worden.

Energetische Sanierungen, Photovoltaik und Solaranlagen stehen bei Renovationen stärker im Zentrum. Die Verwendungsmöglichkeiten der Gelder aus dem Ökofonds wurden modifiziert.

Bei einigen Liegenschaften empfahl die sBK, Mietzinssenkungen zu Gunsten ungenügend geöffneter Erneuerungsfonds zu verwenden.

*Fredi Bosshard*

### **c) Projektbaukommission Avellana**

Die pBK Avellana hat sich im Jahr 2012 mit der Bauausführung des Neubausprojektes an der Winterthurerstrasse, unmittelbar neben der Bockler-Siedlung befasst. Dies war ein erfreuliches Jahr mit viel Arbeit.

Am 1. November 2012 konnten mit einer Verspätung von 1 Monat beim Ersatzneubau an der Winterthurerstrasse und 2 Monaten beim Neubau die MieterInnen in ihre neuen Wohnungen einziehen. Die Verspätung war die Folge von einem Feuchtigkeitsschaden und dem sehr kalten Winter im Januar/Februar. Diese Probleme wurden jedoch frühzeitig erkannt und somit sind keine Probleme im Bezug entstanden.

Die Schlussphase der Realisierung war – wie fast immer bei Bauprojekten – von emsiger und manchmal hektischer Betriebsamkeit gekennzeichnet. So waren noch im Oktober die Handwerker am Streichen, Schleifen, Zusammenbauen,

Anschliessen und niemand konnte sich recht vorstellen, dass die Wohnungen noch fertig werden würden. Doch, wie so häufig, es hat reibungslos geklappt.

Dies rechtfertigt an dieser Stelle ein grosses Dankeschön an die beteiligten PlanerInnen und HandwerkerInnen, insbesondere an EMI-Architekten mit ihrem Projekt- und Bauleiter Jonathan Roider, die mit ihrem enorm grossen Engagement bis zuletzt dafür sorgten, dass die Wogeno nun ein hochqualitatives und nachhaltiges neues Wohnhaus ihr Eigen nennen kann.

Nachdem noch 2011 kurz vor Weihnachten der Kaufvertrag für die kleine städtische Parzelle und der Ausnützungstransfer auf einer weiteren städtischen Parzelle notariell beglaubigt werden konnten, wurde anfangs Jahr sofort mit den Aushubarbeiten begonnen. Nach Ostern konnte mit dem Holzbau begonnen werden, sodass dann am 1. Juni bei für einmal sonnigem Wetter die Auf-richte gefeiert werden konnte. Danach wurden die Ausbauarbeiten beinahe ohne Panne bis unmittelbar vor Bezug durchgeführt. Vom gemeinsamen «Tag der Of-fenen Tür» am 17. November bei Bier und Würsten wurde rege Gebrauch ge-macht. Ein Teil der Pflanzungen und v.a. die Gestaltung der Umgebungsflächen wurden auf Frühling 2013 verschoben, so können sich auch die neuen Bewoh-nerInnen in der Gestaltung der Umgebung teilweise einbringen.

Erfreulich ist, neben der beinahe perfekten Einhaltung der Termine, auch die Tatsache, dass die Bauabrechnung niedriger ausfällt als der von der GV genehmigte Baukredit. Diese Abrechnung innerhalb der Baukosten war der pBK Avellana ein grosses Anliegen. Man hat preiswerte, jedoch nicht «billige» Lösungen gesucht, welche dazu beitragen konnten neuen Wohnraum auf zeitgemäsem Stan-dard für die Wogeno zu schaffen. So kostet nun eine neue 3-Zimmerwohnung im Avellana knapp 1'800.– CHF exkl. NK, was einen sehr guten Wert darstellt.

Somit geht ein intensives und meist erfreuliches Jahr für die pBK Avellana zu Ende, welche sich – da der Bau abgeschlossen und abgerechnet ist – im Laufe des Jahres 2013 auflösen wird.

*Bertram Ernst*

#### **d) Projektbaukommission Manegg**

Die beiden Siegerprojekte für das Baufeld A auf dem Greencity-Areal in Zü-richt-Manegg wurden anfangs Jahr überarbeitet und in einer weiteren Juryrunde beurteilt. Ausgewählt wurde schlussendlich das Projekt «Guido, Alex & Vic» von EM2N-Architekten.

Nach der Wettbewerbsphase ist die Begleitung des Projektes an eine spezielle Projektbaukommission, bestehend aus Priska Ammann, Adrian Rehmann, Lisbeth Sippel und bis zu seinem Rücktritt aus dem Vorstand Hansbeat Reusser, übertragen worden.

Die Arbeit in der pBK gestaltete sich sehr zeitaufwendig. Neben allgemeinen Themen, die in einer Gesamtbaukommission mit allen 4 Bauträgern und dem Projektentwickler Losinger-Marazzi bearbeitet werden müssen, galt es die Arbeit am Projekt auf dem Baufeld A weiterzutreiben. Viele Aspekte aber sind projektübergreifend und die Übersicht über die verschiedenen Abhängigkeiten und Pendenzen zu haben ist eine sehr anspruchsvolle Sache, die glücklicherweise durch die sehr kompetente BauträgerInnenvertretung Vonplon Treuhand wahrgenommen wurde.

Die pBK hat sich intensiv mit den Wohnungsgrundrissen des Baufelds A beschäftigt. Ein grosses Anliegen war uns die Beibehaltung der «internen Strasse» als erweiterter Wohnraum, der von den zukünftigen MieterInnen der beiden Bauträger Wogeno und Geho für verschiedene Aktivitäten genutzt werden kann. Die Überarbeitung der Grundrisse hatte zur Folge, dass sich der Wohnungssplit und die Anzahl der Wohnungen etwas verändert hat. Neu werden es für die Wogeno 58 Wohnungen sein, und der Anteil der grösseren Wohnungen ist nun etwas höher. Geachtet wurde dabei auf die Nutzungsneutralität der Räume, sodass sich die Wohnungen sowohl für Familien wie Wohngemeinschaften eignen.

Die Kosten und Flächen konnten im Januar 2013 einer a. o. Generalversammlung vorgelegt werden. Die voraussichtlichen Mietzinse können als moderat bezeichnet werden (z. B. 4.5-Zimmer-Wohnung 96 bis 110 m<sup>2</sup> zu 1'830.– bis 2'090.– CHF exkl. NK).

Das ganze Projekt «Green-City» richtet sich nach den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft. Die Energieversorgung soll zu 100% mit erneuerbarer Energie bestritten werden. Zudem ist die ÖV-Anbindung durch die SZU sehr gut, sodass die Wogeno auch hier mittels Mobilitätskonzept die Anzahl Pflichtparkplätze massiv unterschreiten möchte.

Die Wettbewerbsergebnisse bei allen Baufeldern hatten eine Ergänzung, resp. Überarbeitung des ergänzenden Gestaltungsplanes zur Folge. Da dieser vom Stadtrat genehmigt werden musste, konnte der Zeitplan nicht eingehalten werden. Die ursprünglich auf den Herbst vorgesehene Baueingabe musste auf anfangs 2013 verschoben werden. Optimistisch wird aber immer noch mit einem Baubeginn im nächsten September und Bezug zwei Jahre später, im September



Neubauprojekt «Green City» der Wogeno von Norden

2015 gerechnet. Bis dahin ist aber noch viel zu tun: Es gilt, den TU-Vertrag unter Dach und Fach zu bringen, zudem muss die zukünftige Nutzung der gemeinsamen Flächen wie Gemeinschaftsräume, Dachterrassen, Veloabstellplätze etc. und die Verteilung von Nutzen und Risiko der gesamthaft rund 1850 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen unter den vier Bauträgern vertraglich geregelt werden.

*Lisbeth Sippel*

#### **e) Projektbaukommission Felsenrain**

Die pBK Felsenrainstrasse wurde im 2012 gegründet und befasste sich 2012 mit der Durchführung des Architekturwettbewerbes und dem Beginn der weiteren Projektierung des Siegerprojektes für den Ersatzneubau an der Felsenrainstrasse 82/84 in Zürich-Seebach.

Im September 2011 wurden wir von der Stadt Zürich angefragt, ob wir Interesse an einem kleinen Baurecht in Zürich Seebach hätten für die Realisierung

eines Ersatzneubaues mit rund zehn Wohnungen. Da sagen wir nicht Nein! Auf dem Grundstück stehen jedoch zwei schöne aber äusserst sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser aus dem Jahre 1920 mit je zwei kleinen 4-Zimmerwohnungen. Obwohl uns die Parzelle mit der Absicht für einen Ersatzneubau angeboten wurde, haben wir nochmals sorgfältig geprüft, ob der Erhalt nicht eine Alternative wäre. Wir mussten dann feststellen, dass die Investitionen viel zu hoch wären und die Anzahl der Wohnungen nicht annähernd auf zwölf erhöht werden könnte.

Wie für Baurechte Pflicht, haben wir in der ersten Hälfte 2012 unter der Leitung vom Amt für Hochbauten einen Kleinprojektwettbewerb durchgeführt. Von Seiten der Wogeno waren Elsbeth Kindhauser, Fredi Bosshard und Bertram Ernst in der Jury.

Am 11. Juli 2012 wurde das Siegerprojekt juriert. Dabei wurde einstimmig das Projekt «Ensemble» von Hunkeler Hürzeler Architekten aus Baden als Sieger ausgewählt. Das Projekt zeichnet sich durch eine intelligente Interpretation des gemeinsamen Wohnens – ganz im Sinne der Wogeno-Idee – aus. So sind alle Wohnungen über ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen. An diesem Treppenhaus liegen auch alle privaten Aussenräume der Wohnungen, abtrennbar bei Bedarf über Aussenschränke oder Vorhänge. So können die BewohnerInnen selber bestimmen wie sehr sie ihre Wohnung gegenüber der Hausgemeinschaft öffnen oder privatisieren wollen. Auf allen wichtigen Geschossen – dem Eingangsgeschoss an der Felsenrainstrasse mit der Waschküche und Veloraum, dem Gartengeschoss mit dem Übergang zur bestehenden Wogeno-Liegenschaft in unmittelbarer Nachbarschaft und auf dem Dachgeschoss mit gemeinsamer Dachterrasse öffnet sich das Treppenhaus zu gemeinsamen Räumen.

Alle Wogeno-Mitglieder hatten die Möglichkeit, die Wettbewerbseingaben im August zu besichtigen. Wir sind überzeugt vom Siegerprojekt «Ensemble» und freuen uns mit den Architekten und PlanerInnen zusammen auf die Realisierung von zwölf neuen Wohnungen von unterschiedlicher Grösse.

Das Projekt wurde zwar erst an der ausserordentlichen GV vom 29.1.2013 ausführlich vorgestellt und ein Projektierungskredit in der Höhe von CHF 360'000.– zur Abstimmung gebracht. Dieser Kredit wurde von den anwesenden GenossenschafterInnen mit überwältigendem Mehr gutgeheissen. Bis dahin haben wir jedoch bereits ein wenig vorgearbeitet, so ist nicht nur die pBK, sondern sind auch die Architekten zusammen mit dem Planungsteam am Arbeiten.

Es ist geplant, den Projektkredit an der ordentlichen GV im Juni 2013 vorzustellen und zur Abstimmung zu bringen. Bei einer positiven Entscheidung können, wenn alles gut geht, die 12 neuen Wohnungen 2015 bezogen werden.

*Bertram Ernst*

## **f) Finanzkommission**

### **Kommentar zur Jahresrechnung**

Die Jahresrechnung 2012 wurde erstmals nach dem neuen Rechnungslegungsrecht erstellt. Dieses bringt eine neue Gliederung von Bilanz und Erfolgsrechnung und schafft mehr Transparenz. Die AG Anderhalden, eine 100 prozentige Tochtergesellschaft der Wogeno Zürich, wurde mit der Wogeno fusioniert und wird ab dem nächsten Jahr nicht mehr in der Bilanz erscheinen. Durch diese Fusion entstand ein unechter Fusionsverlust, welcher zu einem Jahresverlust von CHF 1,1 Mio. führte. 2012 wurde erstmals eine umfassende Risikobeurteilung durchgeführt.

### **Bilanz**

Die Bilanzverhältnisse haben sich gegenüber dem Vorjahr wenig verändert. Die Liquidität war per Jahresende – stichtagbedingt – sehr hoch. Die Depositenkasse konnte wiederum eine sehr hohe Zunahme von CHF 1,3 Mio. verzeichnen. Der aufgrund der Fusion entstandene Bilanzverlust von CHF 739'440 wird voraussichtlich innerhalb von zwei bis drei Jahren abgebaut werden können.

### **Erfolgsrechnung**

Die Mieterträge sind knapp 4 % gestiegen, was vor allem mit der neuen Liegenschaft an der Dammstrasse zu erklären ist. Dank günstiger Zinskonditionen konnte der Finanzaufwand – trotz höherem Hypothekenvolumen – nochmals leicht gesenkt werden. Das Jahresergebnis vor Steuern und a.o. Aufwand/Ertrag liegt in der Höhe des Vorjahres. Dieses muss auch versteuert werden, da es sich beim Fusionsverlust um einen unechten Verlust handelt.

*Thomas Bieri*

## **Bericht der Geschäftsprüfungskommission**

Auch im Berichtsjahr 2012 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 von Hausvereinen

### Jahresbericht 2012 Hausverein Bockler Zürich

Die meisten von uns BocklerInnen leben nun schon das sechste Jahr hier. Es ist grüner geworden, die Kopfweiden, die wir jeden Winter schneiden, werden immer grösser und die abgeschnittenen Weidenzweige könnten ganze Korbereien beliefern. Eingeläutet, nach dem Silvester-Tanz

bis in die Morgenstunden, wurde das Bockler-Jahr, wie schon in Vorjahren, mit dem FilmMarathon im Gemeinschaftsraum. Während zweier Tage konnte sich Gross und Klein aus einem Filmprogramm herauspicken, was am besten passte.

Selbstverwaltet steuerten wir durch das zweite Jahr. Verschiedenes wird immer noch ausprobiert, angepasst und verworfen, generell läuft es jedoch schon ziem-



Big Band with small people am Sommerfest im Bockler



lich gut. Immer noch bedeutet die Verwaltung dieser grossen Siedlung (34 Wohnungen) viel Arbeit, Auseinandersetzungen an zahlreichen Sitzungen sind an der Tagesordnung. Ein grosses Thema des letzten Jahres war sicherlich das Projekt «Solaranlage», die auf unseren vier grossen Dächern installiert werden soll. Es wurde oft und kontrovers diskutiert, bis zum Installationsbeginn Anfang 2013 sollte jedoch allen Bedenken und Unsicherheiten mit Änderungen in den Plänen entgegengekommen worden sein. Letztendlich werden wir (oder besser: die Sonne und die Panels) eigenen, umweltschonenden Strom generieren!

Dieses Jahr gab es keine Wohnungswechsel. Dafür zogen (nicht wie vorgesehen im Sommer) im Dezember die Avellana-NachbarInnen ein. Der Bau der Siedlung begleitete unser Jahr und im November schliesslich, am Tag der offenen Tür, hatten wir die Gelegenheit, die fertig gestellten Wohnungen von innen anzuschauen, und ein paar NachbarInnen bereits kennenzulernen.

Neue Nachbarn in der Siedlung erhielten wir trotzdem auch noch: Bereits im November 2011 zog die Waldkinderkrippe/-Kindergarten Troll mit seinem Büro in das etwas schwer-vermietbare Atelier direkt neben dem Spielplatz ein. Seit dem Frühling haben auch die GruppenleiterInnen und PraktikantInnen der Troll-Gruppe «Züriberg» ihre Materialien und Wagen bei uns. Eine tolle und bereichernde Nachbarschaft für alle Seiten: Die ehemaligen und

jetzigen Troll-Kinder schauen gerne auf einen Schwatz ins Büro rein und die Troll-Leute freuen sich über das lebendige Gewusel auf dem Spielplatz – mitsamt der neuen Rutschbahn direkt vor dem Fenster. Höhepunkt des Jahres war unser zweijährlich-stattfindendes Sommerfest. Wir hatten wieder Glück mit schönem Wetter am Ende der Sommerferien und konnten Schätze suchen, Musik geniessen, Paëlla kosten, auf der Wiese chillen und bis in die frühen Morgenstunden tanzen. Womit wir an Silvester 2012 das Jahr auch wieder abschlossen!

*Sandra König und Katrin König*

## Jahresbericht 2012

### Hausverein 0815

Dreieinhalb Kinder zwischen 1 und 7, sechs Erwachsene zwischen 32 und 62 und ein alternder Kater, der alle Wechsel seit Hausvereinsgründung mit Gleichmut mitgetragen hat, so lautet die neue Dreamteam-Konstellation an der Limmattalstrasse 285.

Seit Mitte Oktober arbeiten wir zusammen im, am und rund ums Haus und haben schon einiges erreicht. Die Werkstatt ist fast neu eingerichtet und die neuen Veloständer bringen Ordnung in die Garage. An gemeinsamen, lustigen Akti-

onstagen wurden neue Beete im gemütlichen Garten angelegt und zu guter Letzt haben wir uns mehrmals über gutes Essen näher kennenlernen können.

Die drei Wohnungen sind innerhalb weniger Monate alle frisch gestrichen worden, so dass das Haus jetzt auch von innen strahlt. Frische Leinwände für unser Leben.

Wir freuen uns alle auf den kommenden Frühling und Sommer, wenn wir wieder im Garten Fondue, Tofuburger und Bratwürste essen, gemeinsam dreckeln und gemütlich zusammensitzen oder je nach Alter flitzen können.

*Andrea Hutab*



Gar nicht «08/15»: Neuer Generationenmix an der Limmattalstrasse 285

## **Jahresbericht 2012**

### **Hausverein Grüngasse**

Dass die Grüngasse nicht nur feiern kann, sondern sich auch mal mit ernsthafteren Dingen befasst, haben wir im 2012 gezeigt. Die neue Regelung der Wogeno, dass sich Untermieter nicht für die zwischengenutzte Wohnung bewerben dürfen, ist bei uns bereits im 2012 «de facto» zum Tragen gekommen.

Bei unserer einzigen Wohnungsvergabe im letzten Jahr hat sich gezeigt, dass diese Regelung überwiegend Vorteile bietet. Denn die Schwierigkeit ohne diese Regelung war in unserem Fall, dass wenn sich die Untermieter gut im Haus integriert haben und man sie eigentlich gern als reguläre Mieter möchte, dies nicht dem ‚Konzept‘ der Wogeno entspricht und Wohnungen über diese Hintertüre vergeben werden können, was nicht im Sinn der Genossenschafter ist.

Ein weiterer Vorteil besteht in der Vermeidung äusserst heikler Situationen: Ist nicht die ganze Hausgemeinschaft der Meinung, dass die Untermieter die Wohnung bekommen sollen, wird der Vergabeprozess schwierig. In unserem Haus war es so, dass sich die Untermieter für die frei werdende Wohnung bewerben durften (da der Beginn der Untermiete und die Neuregelung der Wogeno praktisch zeitgleich stattfanden). Es herrschte jedoch keine Einstimmigkeit darüber, ob sie nun (ohne Ausschrei-

bung) zu regulären Mietern werden sollten oder nicht, weshalb die Wohnung ausgeschrieben wurde und die Untermieter sich wie alle anderen beworben haben. Wir wollten die Vergabesitzung nicht als Farce verstanden wissen, gleichzeitig aber auch unsere Untermieter nicht brüskieren durch einen ablehnenden Entscheid. Ein Dilemma, das sich nicht lösen lässt. Nach intensiven Diskussionen entschieden wir uns für eine andere Partei, was verständlicherweise bei den abgelehnten Untermietern einen schalen Nachgeschmack hatte. Eine solch emotionale und nahegehende Entscheidung möchten wir nicht mehr treffen müssen, mit der Neuregelung wird es nicht mehr dazu kommen.

Basierend auf der unschönen Situation bei der Vergabe haben wir uns zudem ein internes Merkblatt erstellt, das das Vorgehen bei der Wohnungsvergabe noch genauer regelt. Insbesondere geht es ums Ausfüllen des Kriterienschemas «Entscheidungshilfe für die Wohnungsvergabe» der Wogeno. Wir haben uns dazu entschieden, eine Gewichtung der Kriterien vorzunehmen, damit nicht ein Kriterium (wie die Dauer der Mitgliedschaft) überproportional ins Gewicht fällt.

Neben diesen ernsthaften Dingen brachte das vergangene Jahr wiederum, ja was denn wohl? Natürlich, Feste und Feiern. Wir sind ja zwar auch nicht mehr die Jüngsten in der Wogeno, aber schon noch etwas im jugendlichen feucht-fröh-



Es grünt so grün: Gäste im Grüngasse-Gärtchen

lich-feiern Alter. Dass es sich bei uns prächtig leben lässt, hat sich scheinbar nun auch unter den wohnungssuchenden Mitgliedern rumgesprochen: Bei der letzten Vergabe, sowohl für eine Wohnung wie auch fürs Ladenlokal, reichte der Platz im Sitzungsraum nicht für alle Interessierten und so mussten wir die Wohnungsbewerber trotz Vorselektion durch die Wogeno an jenem Abend in zwei Gruppen teilen. Und, zu guter Letzt, noch dies: Reisefreudigkeit scheint ein ausgeprägtes Merkmal der Hausbewohner an der Grüngasse zu sein, stän-

dig zieht es eine Partei für kürzer oder gar länger in die Ferne. Aber zurückgekommen sind sie bis jetzt (fast) alle, weil ja, wie wir alle wissen, das Gute eben doch so nah liegt.

*Daniela Hardmeier*

## **Jahresbericht 2012**

### **Hausverein Falken**

Z Winti schtaat es Bachsteihuus,  
lueged vier Parteie druus.

Im Parterre schmöckt s nach Ankezopf,  
im Erschte mee nach Gmüesetopf.  
Im Zweite choched s Bolonaise  
und z overscht Brot und Chäs.

Im Bachsteihuus im Windegsschoss  
isch sälte würllich öppis los.  
Im Zweite hät s e chliises Chind,  
wo all dervoo begeischeret sind.  
Im Erschte ghörsch Trompeete tuute,  
im Parterre lönd s sich susch verluute.

Im Parterre schaffed alli vil,  
am Weekend aber rüücht de Grill.  
Im Erschte, det herrscht d Pädagogik  
mit Herz und Logik.  
Im Zweite teiled s d Arbet fair  
(uf Neudeutsch heisst das «Jobbingshare»!).  
Dè z overscht isch en Pensionär  
mit graue hair.

Im Bachsteihuus, das mues me säge,  
begegnet me sich uf der Stäge  
(me sött si zwar scho längstens fäge).  
Dè Huusverein isch doch en Säge!

Wie isch das möglich und wisoo?  
Das git s nur i der WOGENO.

*Hans Hoerni*



# ANHÄNGE

## Wogeno Zürich 2012: Gremien und Personen

### Vorstand

Priska Ammann  
Thomas Bieri  
Fredi Bosshard  
Bertram Ernst  
Adrian Rehmann (Präsident)  
Hansbeat Reusser (bis Juni)  
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  
Simone Pallecchi (ab Okt.)

### 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  
Stephan Theurillat

### Ständige Baukommission (sBK)

Fredi Bosshard  
Bertram Ernst  
Hansbeat Reusser (bis Juni)  
Lisbeth Sippel / Elsbeth Kindhauser  
Heinz Baumann

### Wohnungsvergabekommission

Priska Ammann  
Elsbeth Kindhauser / Theodor Schmid  
Stephan Theurillat



**Bilanz**

	<b>31.12.2012</b> CHF	<b>31.12.2011</b> CHF
<b>AKTIVEN</b>		
<hr/>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	2'482'465.78	719'401.96
Mietzinsforderungen	16'256.25	8'647.05
Übrige kurzfristige Forderungen	8'104.71	33'784.39
Delkredererückstellung	-2'000.00	-5'500.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	355.60	334.75
<hr/>		
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>2'505'182.34</b>	<b>756'668.15</b>
 <b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen		
Darlehen an Genossenschafter	194'228.00	186'228.00
Darlehen an AG Anderhalden	0.00	2'600'000.00
Übrige Darlehen	20'000.00	20'000.00
Beteiligungen		
Diverse Beteiligungen	76'000.00	101'000.00
Beteiligung AG Anderhalden	0.00	1'862'000.00
Sachanlagen		
Verwaltungsinfrastruktur	122'700.00	141'900.00
Immobilien		
Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	805'995.18	1'618'545.05
Liegenschaften mit eigenem Land	78'995'483.75	69'699'623.85
Liegenschaften im Baurecht	39'578'427.47	39'578'427.47
Wertberichtigung Liegenschaften mit eigenem Land	-10'258'083.75	-8'360'223.85
Wertberichtigung Baurechte (Heimfallfonds)	-5'660'627.47	-5'425'327.47
<hr/>		
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>103'874'123.18</b>	<b>102'022'173.05</b>
<hr/>		
<b>Total AKTIVEN</b>	<b>106'379'305.52</b>	<b>102'778'841.20</b>

**Bilanz**

	<b>31.12.2012</b> CHF	<b>31.12.2011</b> CHF
<b>PASSIVEN</b>		
<hr/>		
<b>Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	174'087.47	181'952.32
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Banken	0.00	259'846.09
Depositenkasse (gekündigte Positionen)	317'516.65	578'174.15
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber AG Anderhalten	0.00	155'979.87
Passive Rechnungsabgrenzungen	272'740.35	268'182.55
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>764'344.47</b>	<b>1'444'134.98</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse	9'174'067.07	8'001'263.87
Hypothekendarlehen mit eigenen Sicherheiten	73'999'290.00	70'518'875.00
Hypothekendarlehen mit Sicherheiten AG Anderhalten	0.00	2'000'000.00
Baukredite	644'353.70	0.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	9'080'900.00	8'218'700.00
Solidaritätsfonds	0.00	166'880.15
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>92'898'610.77</b>	<b>88'905'719.02</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>93'662'955.24</b>	<b>90'349'854.00</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Anteilscheine NichtbewohnerInnen	4'920'000.00	4'185'000.00
Anteilscheine BewohnerInnen	8'408'791.00	7'703'221.00
Gesetzliche Reserven	127'000.00	113'000.00
Bilanzgewinn am 1. Januar	413'766.20	164'764.25
Jahresverlust (VJ Jahresgewinn)	-1'153'206.92	263'001.95
Bilanzverlust am 31. Dezember (VJ Bilanzgewinn)	-739'440.72	427'766.20
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>12'716'350.28</b>	<b>12'428'987.20</b>
<b>Total PASSIVEN</b>	<b>106'379'305.52</b>	<b>102'778'841.20</b>



**Erfolgsrechnung**

	<b>2012</b> CHF	<b>2011</b> CHF
Betriebsertrag		
Mietzinserträge	5'892'144.80	5'674'271.65
Debitorenverluste	0.00	-2'391.25
Solidaritätsbeiträge	125'090.00	110'883.00
Übriger Ertrag	54'800.00	10'207.60
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>6'072'034.80</b>	<b>5'792'971.00</b>
Liegenschaftsbezogener Aufwand		
Unterhaltskosten Liegenschaften	-1'125'640.58	-680'529.60
Entnahmen aus Erneuerungsfonds	495'000.00	224'300.00
Einlagen in Erneuerungsfonds	-1'238'200.00	-1'171'300.00
Übriger Liegenschaftenaufwand	-42'469.95	-10'246.29
Baurechtszinsen	-304'665.30	-304'665.00
Fremdmieten	0.00	-200'000.00
<b>Total Liegenschaftsbezogener Aufwand</b>	<b>-2'215'975.83</b>	<b>-2'142'440.89</b>
Verwaltungsaufwand		
Personalkosten	-280'065.15	-247'157.90
Raumkosten	-32'175.55	-33'065.75
Unterhalt Verwaltungsinfrastruktur	-7'853.55	-5'722.00
Rechtskosten / Beratung / Revision	-19'975.25	-18'170.15
Externe Liegenschaftenverwaltungen	-41'447.50	-26'835.70
Vorstandsentschädigungen	-77'840.20	-85'766.20
davon aktivierte Baukommissionsentschädigungen	30'425.00	28'750.00
Übrige Verwaltungskosten	-54'095.07	-57'604.29
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>-483'027.27</b>	<b>-445'571.99</b>
Übriger Aufwand		
Baufachliche Beratung	-62'903.75	-21'825.00
Projektabklärungen / Vorprojekte	-7'422.80	-3'406.45
Öffentlichkeitsarbeit	-6'362.55	-417.95
Leistungen Solidaritätsfonds	-21'914.00	-71'016.00
<b>Total übriger Aufwand</b>	<b>-98'603.10</b>	<b>-96'665.40</b>
Abschreibungen / Wertberichtigungen		
Abschreibung Verwaltungsinfrastruktur	-19'200.00	-20'500.00
Abschreibungen Liegenschaften	-1'043'725.70	-934'159.40
Einlagen in Heimfallfonds (Baurechte)	-235'300.00	-235'423.10
<b>Total Abschreibungen / Wertberichtigungen</b>	<b>-1'298'225.70</b>	<b>-1'190'082.50</b>
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-4'095'831.90</b>	<b>-3'874'760.78</b>

**Ergänzende Informationen zum Abschluss per 31.12.2012**

<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>1'976'202.90</b>	<b>1'918'210.22</b>
Finanzertrag	11'592.10	72'473.60
Wertberichtigungen	-25'000.00	0.00
Finanzaufwand	-1'602'849.24	-1'633'249.17
<b>Jahresergebnis vor Steuern und a.o. Aufwand/Ertrag</b>	<b>359'945.76</b>	<b>357'434.65</b>
ausserordentlicher Aufwand	-1'593'871.48	-2'255.50
ausserordentlicher Ertrag	166'880.15	210.35
periodenfremder Ertrag	9'207.15	0.00
Steuern	-95'368.50	-92'387.55
<b>Jahresverlust (VJ Jahresgewinn)</b>	<b>-1'153'206.92</b>	<b>263'001.95</b>

**Antrag über die verwendung des Bilanzgewinnes**

Bilanzgewinn am 1. Januar	413'766.20	164'764.25
Jahresverlust (VJ Jahresgewinn)	-1'153'206.92	263'001.95
Bilanzverlust am 31. Dezember (VJ Bilanzgewinn)	-739'440.72	427'766.20
Einlage in gesetzliche Reserven	0.00	-14'000.00
Verlustvortrag auf neue Rechnung (VJ Gewinnvortrag)	739'440.72	-413'766.20
	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Stand gesetzliche Reserven nach Zuweisung	127'000.00	127'000.00

**Anhang zur Jahresrechnung gem. Art. 959c OR**

	<b>2012</b> CHF	<b>2011</b> CHF
Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	2.50	2.00
Versicherungswerte der Sachanlagen		
- Gebäudeversicherungswerte Liegenschaften	123'864'900.00	117'137'700.00
- Brandversicherungswert Verwaltungsinfrastruktur	150'000.00	150'000.00
Im Vorjahr befand sich die Aktiengesellschaft Anderhalden mit Sitz in Zürich zu 100% im Besitze der WOGENO. Aktiven und Passiven gingen rückwirkend auf 01.01.2012 infolge Fusion an die Genossenschaft WOGENO Zürich über. Die Gesellschaft wurde im Handelsregister gelöscht. Es bestehen keine weiteren wesentlichen Beteiligungen	0.00	1'862'000.00
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	5'288.40	442.80
Gesamtbetrag der zur Sicherheit eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven		
verpfändete Grundpfandrechte:	87'410'000.00	im VJ nicht erhoben
freie Grundpfandrechte (im Eigenbesitz):	9'526'480.00	im VJ nicht erhoben
Von Mitglieder der Verwaltung und der Geschäftsleitung gehaltene, eigene Anteilscheine	74'500.00	im VJ nicht erhoben
Von Mitarbeitern gehaltene eigene Anteilscheine	9'000.00	im VJ nicht erhoben
Durch die Fusion (Absorption) der 100%igen Tochtergesellschaft AG Anderhalden per 01.01.2012 entstand ein (unechter) Fusionsverlust von CHF 1'584'920.13. Der Betrag wurde im Berichtsjahr in der Erfolgsrechnung als ausserordentlicher Aufwand verbucht.	1'584'920.13	0.00
Der bisher in den Passiven aufgeführte Solidaritätsfonds wurde im Berichtsjahr aufgelöst und über die Erfolgsrechnung als ausserordentlicher Ertrag verbucht. Der Solidaritätsfonds wird als Schattenrechnung weitergeführt.	166'880.98	0.00
Es bestehen keine weiteren ausweispflichtigen Angaben gemäss Art. 959c OR.		

**Anhang zur Jahresrechnung gem. Art. 959c OR**

	<b>2012</b> CHF	<b>2011</b> CHF
<b>Mittelflussrechnung (Fonds Flüssige Mittel)</b>		
<b>1 Cash flow aus Betriebstätigkeit</b>	<b>851'581.21</b>	<b>2'410'684.06</b>
Jahresverlust (VJ Jahresgewinn)	-1'153'206.92	263'001.95
Einlagen Amortisations- und Heimfallfonds; Abschreibungen	1'298'225.70	1'190'082.50
Veränderung der Mietzinsforderungen	-7'609.20	6'879.88
Veränderung andere Forderungen gegenüber Dritten	22'179.68	0.00
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	-20.85	15'217.70
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	-7'864.85	-5'395.12
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	4'557.80	-6'102.85
Veränderung Rückstellungen (Erneuerungsfonds, Solifonds)	695'319.85	947'000.00
<b>2 Cash flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-3'150'175.83</b>	<b>-9'475'526.00</b>
Investitionen Verwaltungsinfrastruktur	0.00	0.00
Investitionen Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	812'549.87	-1'202'443.50
Investitionen Liegenschaften	-9'295'859.90	-8'269'082.50
Investitionen Liegenschaften (Wertberichtigung Uster)	854'134.20	0.00
Desinvestitionen Liegenschaften/Projekte	0.00	0.00
Investitionen Finanzanlagen	2'592'000.00	-4'000.00
Investitionen Beteiligungen	1'887'000.00	0.00
<b>3 Cash flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>4'061'658.44</b>	<b>6'672'763.85</b>
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Banken	-259'846.09	259'846.09
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten AG Anderhalden	-155'979.87	136'851.55
Veränderung Hypothekarschulden mit eigenen Sicherheiten	3'480'415.00	4'433'447.00
Veränderung Hypothekendarlehen mit Sicherheit AG Anderhalden	-2'000'000.00	0.00
Veränderung Baukredite	644'353.70	0.00
Veränderung Depositenkasse	912'145.70	1'061'219.21
Veränderung Anteilscheine	1'440'570.00	781'400.00
<b>Total Geldzu-/-(ab-)fluss in der Periode</b>	<b>1'763'063.82</b>	<b>-392'078.09</b>
<b>Nachweis Veränderung Fonds (Flüssige Mittel)</b>		
Flüssige Mittel am 1. Januar	719'401.96	1'111'480.05
Flüssige Mittel am 31. Dezember	2'482'465.78	719'401.96
<b>Zu-/-(Ab-)nahme der Flüssigen Mittel</b>	<b>1'763'063.82</b>	<b>-392'078.09</b>

## Übersicht Solidaritätsfonds 2012

Sal dovortrag 1.1.2012		1'125'740.00
Solidaritätsbeiträge 2012	125'090.00	
WOGENO-Beitrag (1% Anteilscheinkapital Nichtbewohner von 4.553 Mio.)	45'330.00	
Solidaritätsleistungen 2012	-21'914.00	
	<hr/>	
Zunahme Solidaritätsfonds	148'506.00	148'506.00
	<hr/>	
<b>Saldo per 31.12.2012</b>		<b>1'274'246.00</b>

### Bezüge 2012

#### Subventionen Wohnungen

Ackersteinstr. 79, 8049 Zürich	1'164.00	
Burgstr. 2, 8037 Zürich	1'130.00	
Stationsstr. 32, 8003 Zürich	1'200.00	3'494.00

#### Ökofondsbeiträge

Büchnerstr. 9, 8006 Zürich	800.00	
Denzlerstr. 36, 8003 Zürich	1'032.00	
Falkenstr. 18, 8400 Winterthur	2'100.00	
Felsenrainstr. 78, 8052 Zürich	1'200.00	
Gründenstr. 55, 8247 Flurlingen	768.00	
Hönggerstr. 18, 8037 Zürich	1'300.00	
Limmattalstr. 216/MFH, 8049 Zürich	2'622.00	
Limmattalstr. 218/BH, 8049 Zürich	598.00	
Limmattalstr. 285, 8049 Zürich	2'200.00	
Madetswilerstr. 1/3, 8332 Russikon	2'300.00	
Waidstr. 25, 8037 Zürich	1'700.00	
Zwinglistr. 40, 8004 Zürich	1'800.00	18'420.00

#### Total

**21'914.00**

**Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.2012**

Liegenschaft	Anlagewert gemäss Hausmiet- vertrag	Versicherungswert 31.12.2012 GV-Index 1025	Nettobuchwert 31.12.2012 nach Abzug Amortisations-/ Heimfallfonds
Ackersteinstrasse 79, Zürich	1'810'800	1'111'600	1'603'400
Ämtlerstrasse 39, Zürich	1'059'500	1'588'800	825'400
Bockler, Zürich 4 Mehrfamilienhäuser	12'297'600	10'570'800	12'268'800
Bockler, Zürich Altbau Winterthurerstr. 458	774'200	767'600	777'900
Büchnerstrasse 9, Zürich	1'579'800	2'546'600	1'188'400
Burgstrasse 2, Zürich	1'408'000	1'022'700	1'292'000
Dammstrasse 43/45, Zürich (kein Hausmietvertrag)	7'262'900	4'761'700	7'047'200
Denzlerstrasse 36, Zürich	1'614'400	1'605'800	1'160'700
Dorfstrasse 20, Urdorf	1'037'000	1'772'000	791'000
Elisabethenstrasse 14a, Zürich	984'000	1'236'000	765'300
Falkenstrasse 19, Winterthur	1'442'400	1'321'200	1'152'100
Felsenrainstrasse 78, Zürich	1'149'100	1'380'000	950'900
Frohbürgstrasse 324, Zürich	4'036'300	2'811'100	3'715'600
Gründenstrasse 55, Flurlingen	590'300	920'000	326'800
Grüngasse 10, Zürich	6'600'000	4'040'000	6'031'300
Heinrichstrasse 133, Zürich	1'399'000	1'573'900	1'091'900
Hellmutstrasse alt, Zürich (kein Hausmietvertrag)	2'118'000	6'646'600	487'900
Hellmutstrasse neu, Zürich (inkl. Gewerbe)	14'660'600	16'940'000	12'822'000
Hönggerstrasse 18, Zürich (inkl. Werkstatt)	1'340'000	1'622'200	1'031'700
Hubenstrasse 67 u. 69, Zürich (inkl. Werkstatt)	1'073'900	1'686'700	889'600
Idastrasse 48, Zürich	2'095'500	2'551'100	1'612'000
Inselstrasse 2 - 20, Uster	6'176'200	5'601'900	2'807'300
Klingenstrasse 23, Zürich	2'466'400	2'995'000	1'986'400
Köchlistrasse 3, Zürich	994'200	1'604'700	765'300
Limmattalstrasse 216, Zürich (Mehrfamilienhaus)	4'109'900	3'757'000	3'852'400
Limmattalstrasse 218, Zürich (Bauernhaus)	1'178'700	1'415'000	990'100
Limmattalstrasse 285, Zürich	1'198'000	990'000	921'600
Madetswilerstrasse 1/3, Russikon	1'318'800	2'324'700	926'800
Magnusstrasse 28, Zürich	5'286'000	4'863'100	4'714'000
Martastrasse 120, Zürich	1'935'500	1'531'800	1'564'600
Pflanzschulstrasse 79, Zürich	2'564'900	2'884'800	2'103'400
Stationsstrasse 32, Zürich	3'204'700	5'275'000	2'520'300
Tramstrasse 11, Uetikon (kein Hausmietvertrag)	962'000	1'020'000	705'100
Uetlibergstrasse 84, Zürich	2'084'900	1'917'900	1'561'400
Waidstrasse 25, Zürich	2'443'700	2'153'000	1'924'900
Weinbergstrasse 105, Zürich	2'604'800	2'194'800	2'337'600
Wildbachstrasse 3, Zürich	2'787'000	2'512'400	2'326'400
Winterthurerstrasse 476 / 478, Zürich	9'717'300	2'342'100	8'034'000
Winzerhalde 5, Zürich	980'100	1'494'000	618'100
Winzerhalde 9, Zürich	702'500	1'192'400	474'100
Winzerhalde 10, Zürich	1'304'200	1'798'000	736'900
Wuhrstrasse 11, Zürich	2'199'100	2'430'000	1'326'600
Zwinglistrasse 40, Zürich	2'074'700	3'090'900	1'626'000
<b>Total</b>	<b>124'626'900</b>	<b>123'864'900</b>	<b>102'655'200</b>

**Wohnungsinventar  
per 31.12.2012**

	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	Gewerbe*
Ackersteinstrasse 79, 8049 Zürich	2007	4			3	1			
Aemtlerstrasse 39, 8003 Zürich 5	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					2
Dorfstrasse 20, 8902 Urdorf	1981	5		1	1	2	1		
Denzlerstrasse 36, 8003 Zürich	2000	8			5	3			
Elisabethenstr. 14a, 8004 Zürich (Gew.)	1995								6
Falkenstrasse 19, 8400 Winterthur	1999	4			1	3			
Felsenrainstrasse 78, 8052 Zürich	1983	3				2	1		
Frohburgstrasse 324, 8057 Zürich	2008	10	1	2		4	3		1
Gründenstrasse 55, 8247 Flurlingen	1983	3				3			
Grüngasse 10, 8004 Zürich	2004/09	10		3	3	1	3		2
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							8
Brauerstrasse 75, 8004 Zürich					2	4			
Hohlstrasse 86 a, 8004 Zürich			3	5	2	1	1		
Hohlstrasse 86 b, 8004 Zürich			1	2	4	1	1		
Hohlstrasse 86 c, 8004 Zürich			1	4	2				
Höngger-/Burgstrasse	1984	5							
Hönggerstrasse 18, 8037 Zürich						4			
Burgstrasse 19, 8037 Zürich				1					1
Hubenstrasse Zürich	1986	4							1
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	Gewerbe*
Idastrasse 48, 8003 Zürich	1993	9		1	4	4			1
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				2
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			1
Martastrasse 120, 8003 Zürich	1999	5			1	4			
Pflanzschulstrasse 79, 8004 Zürich	1996	10			10				
Stationsstrasse 32, 8003 Zürich	1995	9		2	4	3			1
Tramstrasse 11, 8707 Uetikon a. S.	1987	3				3			1
Uetlibergstrasse 84, 8045 Zürich	1986	10	1	5	4				
Waidstrasse 25, 8037 Zürich	1987	7		1	6				1
Weinbergstrasse 105, 8006 Zürich	2007	6	1	1		4			1
Wildbachstrasse 3, 8008 Zürich	2002	5				5			
Winterthurerstrasse 458, 8051 Zürich	2005/07	3		1	2				
Winterthurerstrasse 476, 8051 Zürich	2012	13		6	7				
Winterthurerstrasse 478, 8051 Zürich	2009/12	6		4	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			2
<b>Total</b>		<b>390</b>	<b>21</b>	<b>90</b>	<b>130</b>	<b>104</b>	<b>39</b>	<b>6</b>	<b>31</b>
in Prozenten			5.4	23.1	33.3	26.7	10	1.5	
Total Liegenschaften		61							
Total Hausvereine		38							

\* Büro- und Gewerbefläche, acht Gemeinschaftsräume, zwei Kinderhorte, total 2933 m<sup>2</sup>



## Revisionsbericht 2012

Treuhandbüro

**René Steimer**

Betriebsökonom FH

Seestrasse 64

CH-8712 Stäfa

Telefon 044. 915 36 95

e-mail [rsteimer@sunrise.ch](mailto:rsteimer@sunrise.ch)

Bericht der Revisionsstelle zur  
Eingeschränkten Revision  
an die Generalversammlung der

**Genossenschaft WOGENO Zürich**  
Grüngasse 10

8004 Zürich

Stäfa, 18. April 2013

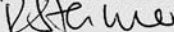
Als Revisionsstelle habe ich die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft WOGENO Zürich für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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 gesetz- 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