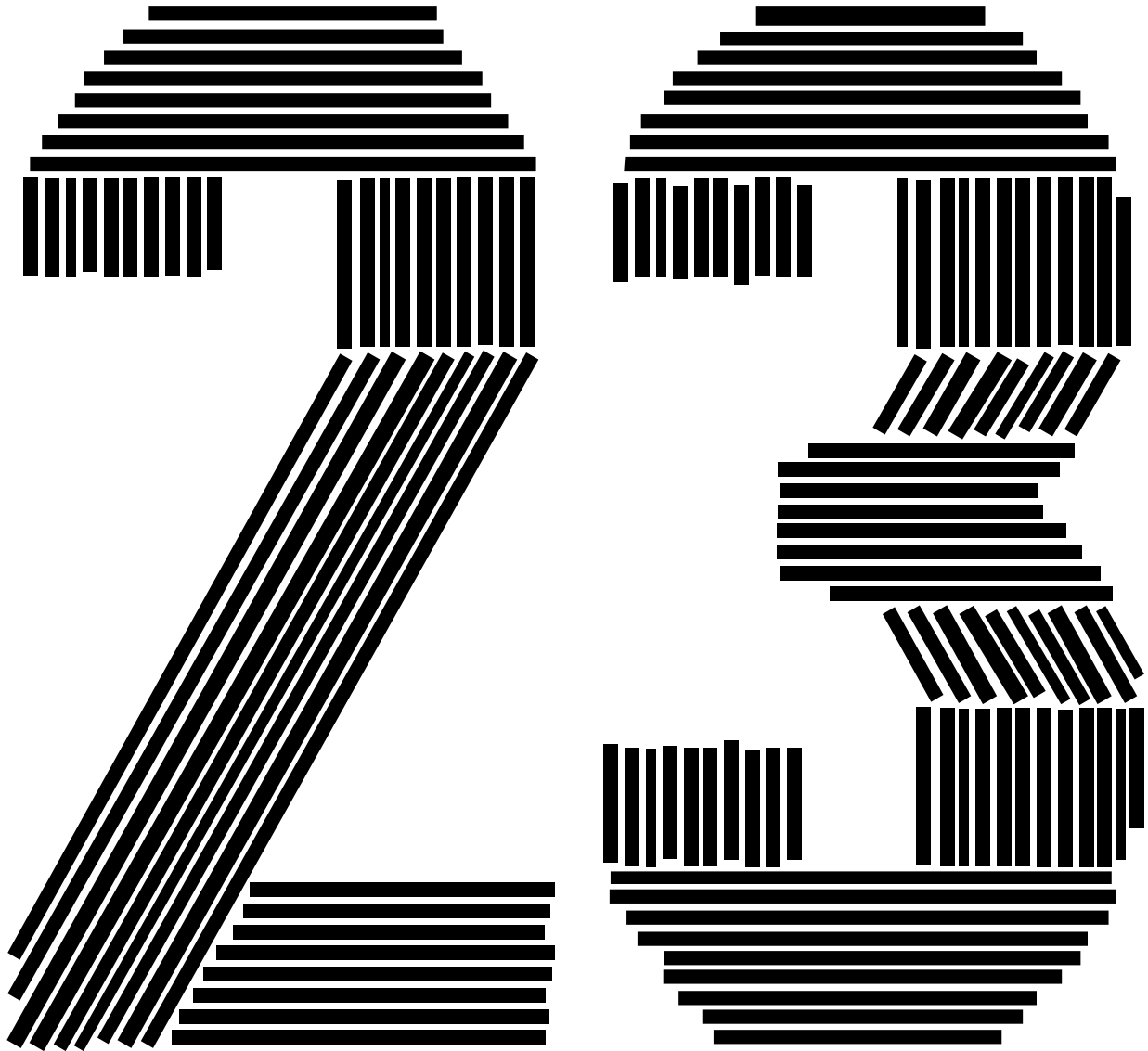


Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

W O G E N O



GESCHÄFTSBERICHT 2023

## EDITORIAL

# DIE WOGENO IST NACHHALTIG UNTERWEGS – MIT ENERGETISCHEN SANIERUNGEN UND EINEM NEUEN DIGITALEN GESCHÄFTSBERICHT!

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Zum ersten Mal haltet ihr den Geschäftsbericht nicht mehr in den Händen, sondern ihr bekommt ihn in digitaler Form. Hier auf der Website findet ihr einerseits einen Bericht, wie ihr ihn schon kennt: Informationen aus den Vorstandskommissionen, von der Geschäftsstelle sowie einen ausführlichen Finanzbericht mit Bilanz und Erfolgsrechnung.

Gleichzeitig erhaltet ihr aber auch einen ganz neuen Geschäftsbericht. Wir haben uns zwei Themen gewidmet, die für die Wogeno eine besondere Bedeutung haben: unsere Energiestrategie und die Neuausrichtung des Solidaritätsfonds. Zu beidem habt ihr an der Generalversammlung (GV) 2023 eure Stimme abgegeben – und den Vorstand damit in seinem Vorgehen bestärkt.

Tom Weiss und Thorsten Ritter, Nora Howald und Bernadette Bühler berichten, wie sie sich in der Wogeno für Dekarbonisierung (energetische Sanierungen) und Solidarität einsetzen.

Nicht zuletzt möchten wir mit dem digitalen Geschäftsbericht auch nachhaltig handeln und hohe Druckkosten und einen grossen Papierverbrauch vermeiden.

Und nun laden wir euch auf die Website der Wogeno und auf die Seite mit dem neuen Geschäftsbericht ein: Schaut euch um, lest das, was euch interessiert, vielleicht wollt ihr nur «schneuggen», vielleicht euch vertiefen. Wir lassen euch die Freiheit! Die Einladung zur diesjährigen GV sowie die Traktanden erhaltet ihr – selbstverständlich – weiterhin per Post. Und bei Bedarf könnt ihr den Geschäftsbericht auch als PDF ausdrucken.

Wir sind gespannt auf eure Reaktionen und freuen uns, wenn euch der digitale Geschäftsbericht gefällt!

Sabina Sturzenegger



Der QR-Code führt zu unserer [Umfrage über den neuen Geschäftsbericht](#).  
Wir freuen uns über eure Rückmeldung!

# FOKUSTHEMA ENERGIESTRATEGIE

## «BIS 2035 MÖCHTEN WIR FREI SEIN VON GAS UND ÖL»

Die Wogeno rüstet ihre Liegenschaften für das postfossile Zeitalter um. Tom Weiss (Vorstand) und Thorsten Ritter (Geschäftsstelle) erklären, wohin die Reise geht, wo es Rückenwind gibt und welche Hindernisse im Weg stehen.

Die Wogeno will weg von den fossilen Brennstoffen Öl und Gas; wie sieht der Plan in groben Zügen aus?

Thorsten: Während unsere Neubauten bereits heute hohe Ansprüche punkto Energieverbrauch erfüllen, entscheiden wir bei den ca. 40 verbleibenden Altbauten von Fall zu Fall, was in energetischer Hinsicht am besten passt. Priorität haben diejenigen Liegenschaften mit dem grössten Verbesserungspotenzial.

Wir streben an, dass wir bis etwa im Jahr 2030 die Ölfeuerungen ganz ersetzt haben und weniger als 15 Häuser mit Gas beheizt werden. Bis 2035 möchten wir ganz frei sein von fossilen Energiequellen.

Umweltschutz war bereits in den 1970er-Jahren ein Thema. Gehört er zur DNA der 1981 gegründeten Wogeno?

Tom: Da müssten wir die Gründermütter und -väter fragen! Wenn man unsere Häuser anschaut, sieht man schon Spuren dieser Ausrichtung: Auf etlichen Hausdächern wird schon seit Jahrzehnten Warmwasser solar aufgeheizt, und Hausfassaden waren begrünt, lange bevor die Stadtbegrünung ein Thema im aktuellen Klimadiskurs wurde. Ja, ich glaube vielen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern ist der Umweltschutz ein wichtiges Anliegen.

Thorsten: Es gab auch Häuser, die mit Einzelfeuerungen ausgerüstet wurden, um möglichst autonom Wärme erzeugen zu können.

Viele Genossenschaften haben in den letzten Jahrzehnten Ersatzneubauten erstellt mit dem Argument, so könne man viel Energie sparen. Wie steht die Wogeno dazu?

Tom: Es stimmt, dass Neubauten im Betrieb sehr viel weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen verursachen. In einer Gesamtbetrachtung rechnet man aber auch die Ressourcen mit ein, die es für den Abbruch und vor allem für den Neubau braucht. Dann rechtfertigt die Energieeinsparung allein kaum noch einen Ersatzneubau. In grösseren Genossenschaftssiedlungen kann aber mit einer sogenannten Arealüberbauung oft erheblich mehr zusätzliche Ausnutzungsfläche erstellt werden, also zusätzlicher Wohnraum.

Thorsten: Unser Altbaubestand weist eine gute Bausubstanz auf, ist sehr unterschiedlich und kleinteilig, da sind eher die Pflege sowie die Erweiterungen im und am Bestand ein Thema.

## Welche konkreten Baumassnahmen mit dem Ziel der Dekarbonisierung (Reduktion von fossilen Brennstoffen) beschäftigten die Wogeno 2023?

Thorsten: Mehrere Liegenschaften wurden an die Fernwärme angeschlossen: die Heinrichstrasse und die drei Häuser an der Winzerhalde. Diese Häuser konnten wir mit wenig Veränderungen vom Gasnetz nehmen; in den Wohnungen bleibt alles gleich.

An der Ackersteinstrasse stehen vier Wogeno-Häuser, die noch Ölheizungen hatten. Die haben wir 2023 umfassend saniert inklusive Wärmedämmung und einem Dachersatz und rüsten sie aktuell mit Erdsonden-Wärmepumpen und einer Fotovoltaikanlage aus.

Gibt es Erkenntnisse daraus, die nun für die nächsten Sanierungen zum Tragen kommen?

Thorsten: Die wichtigste Erfahrung ist, dass wir versuchen können, energetisch möglichst autark zu werden. Dieses Ziel haben wir ja im Pilotprojekt in der Denzlerstrasse angestrebt und gezeigt, wie weit man kommt. Wir setzen also nicht nur auf Fernwärme, und die Ackersteinstrasse bestätigt, dass es mit bewährter Technik klappt.

Tom: Das eine Rezept, das für alle passt, gibt es nicht. Die Liegenschaften haben sehr unterschiedliche Ausgangslagen; beispielsweise ist es nicht überall möglich, eine Wärmepumpe einzubauen. Das macht es anspruchsvoll und gleichzeitig auch spannend.

Wo sind die Schnittstellen zwischen Verwaltung und Hausverein?

Thorsten: Die energetischen Sanierungen werden in Absprache mit den Hausvereinen durchgeführt. Die Hausvereine sind nahe dran am Thema Energie, denn die meisten rechnen die Nebenkosten innerhalb ihrer Hausvereinsbuchhaltung selbst ab. Wir beziehen die Hausvereine mit ein, indem wir sie in der Planung fragen, was sich im Zuge einer energetischen Sanierung noch verbessern lässt. Wir rennen mit unserem Anliegen offene Türen ein, die Dekarbonisierung ist sehr willkommen.

Tom: Das sieht man auch daran, dass es an der GV 2023 keine einzige Gegenstimme zum Baukredit Sanierung Ackersteinstrasse gab. Die Strategie wird begrüsst, manchen kann es nicht schnell genug gehen.

Sanieren kostet, ein Teil wird auf die Miete umgeschlagen. Gibt es hier Grenzen der Erhöhung?

Tom: Günstige Mieten sind ein zentrales Anliegen der Wogeno. Bei energetischen Sanierungen kann ein grosser Teil der Massnahmen mit relativ geringen Kosten umgesetzt werden, beispielsweise eine Wärmedämmung oder eine Fenstererneuerung. Die Wogeno wägt aber sehr sorgfältig ab, ob es sich lohnt, die letzten paar Prozent Energieeinsparungen auch noch zu erreichen. Wir behalten die Mietzinsen im Auge, die Erhöhungen bleiben in der Regel im einstelligen Prozentbereich.

Thorsten: Am Ende ist es eine Mischrechnung, denn die Heiz- und Warmwasserkosten sinken. Unter dem Strich gleichen sich die Nebenkostenreduktion und die Mietzinserhöhung womöglich nahezu aus.

Welche Rolle spielt das Verhalten der Nutzer:innen nach einer Sanierung?

Thorsten: Sie sind gefordert, ihr Verhalten teilweise anzupassen. Wenn die Gebäudehülle dicht ist, drängt sich regelmässiges Stosslüften auf. Wenn wir Strom auf dem Dach erzeugen, empfiehlt es sich, die Waschmaschine und den Geschirrspüler tagsüber laufen zu lassen statt nachts.

Welches sind die fördernden, welches die limitierenden Faktoren auf dem Weg raus aus den Fossilen?

Tom: Wenn die Konsumentenpreise und der Referenzzinssatz steigen, sind weitere Mietzinserhöhungen ein sensibles Thema, selbst wenn sie einem guten Zweck wie dem Klimaschutz dienen. Allerdings zeigt die langfristige Erfahrung, dass umgerüstete Häuser Kosten sparen. Auch deshalb tragen unsere Genossenschafter:innen die Strategie voll mit. Das beflügelt uns.

Thorsten: Limitierend ist, dass Fernwärme nicht überall verfügbar ist, dass es Engpässe gibt in der Baubranche, dass die Genehmigungsprozesse für jedes Haus viel Arbeit auf der Geschäftsstelle erfordern.

Tom: Wir gehen die Umsetzung nachhaltig an, indem sie bereits ins Tagesgeschäft der Wogeno integriert ist. Die Finanzierung schaffen wir aus eigenen Mitteln; wir greifen dafür auch auf die Erneuerungsfonds der betreffenden Häuser zurück. Zusätzlich gibt es die Möglichkeit, energetische Massnahmen – die immer eine Auswirkung auf den Mietzins haben – über den Solidaritätsfonds abzufedern. Subventionen nehmen wir gerne mit, aber sie sind kein Treiber unseres Handelns.

Thorsten: Für uns ist es ein ausgesprochen motivierendes Arbeitsfeld, wir fühlen uns getragen von der Wogeno-Basis, und es gibt eine grosse gesellschaftliche Notwendigkeit, uns von den fossilen Brennstoffen loszulösen.

## ACKERSTEINSTRASSE 79: AUCH EIN 100-JÄHRIGES HAUS WIRD FOSSILFREI

Die GV 2023 bewilligte 1,5 Mio. Franken für die energetische Sanierung der genau 100 Jahre alten Ackersteinstrasse 167 bis 171. Bald darauf begannen die Arbeiten mit dem Ziel, ab Heizperiode 24/25 ohne fossile Brennstoffe auszukommen, dabei aber die Wohnungen günstig zu halten.

Das sanierte Gebäude benötigt etwa 35 Prozent weniger Heizwärme, was ca. 35 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr entspricht. Dank der neuen Wärmeversorgung sinken die Nebenkosten im Haus deutlich.

700 Meter entfernt steht an der Ackersteinstrasse 79 ein weiteres Högger Wogeno-Haus. Auch diese Liegenschaft wird seit 2023 energetisch saniert und künftig fossilfrei mit Heizwärme und Warmwasser versorgt.

## DENZLERSTRASSE: ABSPRUNG GEGLÜCKT

Auch für Altbauten gibt es eine Zukunft ohne Abbruch, fossile Brennstoffe und Fernwärme. Das hat die Wogeno an einem Mehrfamilienhaus an der Denzlerstrasse exemplarisch bewiesen. Die 2023 abgeschlossene bautechnische Bilanz ist so positiv wie das Echo der Mieterschaft.

Die Wogeno erwarb das Haus mit fünf 3- und drei 4-Zimmer-Wohnungen im Jahr 2000. In den ersten 20 Jahren erneuerte sie verschiedene Bauteile. 2020 setzte sie mit einem Team aus Fachplanern zum grossen Sprung in die Zukunft an: Mit Unterstützung des Bundesamts für Energie, begleitet von Forschungspartnern, wurde die Liegenschaft von der Gasversorgung abgekoppelt und mit Wärmepumpen und einem Solardach ausgerüstet.

Ziele waren:

- eine vollständige Dekarbonisierung ohne Feinstaubemissionen
- hohe Wirkungsgrade der Anlagen
- minimaler Betriebsaufwand
- hohe Autarkie

Trotz diesem ehrgeizigen Programm wollte die Wogeno die Haustechnik einfach halten, bestehende Komponenten wie Radiatoren weiterverwenden sowie die Keller- und Estrichabteile wie auch die charakteristische Strassenfassade erhalten.

#### Wärmepumpen statt Kamine im Dachstock

Die Heizwärme erzeugen nun zwei grosse Wärmepumpen im Dachstock. Sie saugen Aussenluft an, entziehen ihr Wärme und speisen damit einen 2000 Liter grossen Wärmespeicher. Den Strom für die Wärmepumpe produziert teilweise eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach. Der überschüssige Strom kann in einer grossen Batterie gespeichert werden, der Überschuss wird ins Stromnetz eingespeist.

Platz für die Anlage im Dachstock schufen die Fachleute, indem sie fünf Kamine abbauten. Um Energieverluste zu reduzieren, wurde zudem die Fassade zum Hof hin mit einer Aussendämmung versehen. Dreifach verglaste Fenster waren bereits vorhanden.

#### Keine dröhnenden Rotoren im Dach

Die Wärmepumpe für ein Mehrfamilienhaus muss eine riesige Luftmasse umwälzen, angesogen von einem grossen Ventilator. Das ist nicht geräuschlos möglich.

Die Fachleute trafen verschiedene konstruktive Massnahmen zur Lärmdämmung: Die Wärmepumpen wurden in schallisolierte Holzkisten gepackt und auf einem massiven Fundament im Dachboden festgeschraubt.

## «ICH BIN SCHON BEGEISTERT»

Daniel Furer wohnt seit 2010 in einer 3-Zimmer-Wohnung im zweiten Stock an der Denzlerstrasse. Er ist im Hausverein für die Hauswartung zuständig und war auch beruflich auf diesem Gebiet tätig.

Wie hast du reagiert, als du von den Sanierungsplänen erfahren hast?

Daniel: Eigentlich waren wir es als Bewohner:innen, die auf die Wogeno zuzogen, denn wir wollten etwas machen. Das hat dann wunderbar gepasst mit den Absichten der Genossenschaft und hat mich persönlich sehr gefreut.

Wie hast du die Zeit des Umbaus erlebt?

Daniel: Die war gar nicht so einschneidend, denn es wurde ja vor allem im Dachstock und im Keller gearbeitet. Zudem stand eine Zeit lang ein Gerüst vor der Hoffassade, das war natürlich ungewohnt. Viel störender war der Umbau der Badezimmer vor einigen Jahren.

Wie ist nun der Wohnkomfort im Vergleich zu früher?

Daniel: Grundsätzlich gleich wie vorher. Im Zimmer auf der nun gedämmten Hofseite braucht es die Heizung fast nicht mehr. Dafür ist es etwas schwieriger, die Fensterläden zu öffnen, weil die Wand dicker ist. Ich versuche nun, möglichst tagsüber Strom zu nutzen, wenn er direkt vom Dach kommt.

Wie sieht es bei den Kosten aus?

Daniel: Die Heizkosten sind zurückgegangen, wir heizen zu einem grossen Teil mit Strom von unserem Dach. Auch der Strom für den Haushalt ist günstiger, weil selbst produziert. Da fallen keine Transportkosten an. Insgesamt gleicht sich das mit der Nettomiete, die wegen der Investitionen etwas gestiegen ist, etwa wieder aus.

Wie ist es, in einem Netto-Null-Haus zu wohnen?

Daniel: Ich bin begeistert und brüste mich schon ein bisschen damit, wie wir jetzt wohnen: unabhängig von Öl und Gas, ohne schädliche CO<sub>2</sub>-Emissionen! Auch war ich erstaunt, wie reibungslos alles funktioniert hat. Dank meinem fachlichen Hintergrund weiss ich, was da alles schief laufen kann.

## PIONIERBAU REVISITED

Bereits vor bald 20 Jahren erzielte die Wogeno Spitzenwerte mit einer Sanierung. Damals baute sie das Mehrfamilienhaus an der Magnusstrasse 28 in sechs Monaten zum Bijou um und wurde dafür mit dem Solarpreis wie auch mit dem Prix Watt d'Or ausgezeichnet. Das Haus wurde mit einer Pelletsheizung und Warmwasserkollektoren ausgerüstet, das Dachgeschoss erweitert.

Das einzigartige Mehrfamilienhaus war über Jahrzehnte so stark vernachlässigt worden, dass eine Totalsanierung sich als effektivste Lösung anbot. Die Wogeno nutzte die Gelegenheit, ein wegweisendes ökologisches Projekt zu realisieren. Die Liegenschaft wurde umfassend renoviert, das Dachgeschoss wurde abgetragen und durch einen Holzelementbau ersetzt. Dadurch konnte zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Das Gebäude erreicht somit den Minergie-Neubau-Standard.



Pionierprojekt Denzlerstrasse 36



Liegenschaft Magnussstrasse 28

# LAGEBERICHT

2023 war erneut ein erfolgreiches Jahr für die Wogeno: Mit einem Zuwachs von 69 Wohnungen kann unsere Genossenschaft der grossen Nachfrage nach Wohnraum zumindest teilweise nachkommen. Auch unsere Gewerberäume sind alle vermietet.

## Allgemeiner Geschäftsverlauf

2023 war erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr für die Wogeno, die Ergebnisse sind erfreulich und stabil.

## Anzahl Vollzeitstellen

Am 31. Dezember 2023 sind bei der Wogeno neun Personen angestellt. Sie teilen sich 610 Stellenprozente.

## Risikobeurteilung

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

## Internes Kontrollsystem

Die Wogeno Zürich unterhält ein internes Kontrollsystem (IKS), worin die wichtigsten Prozesse dokumentiert und dessen Existenz und Anwendung jährlich durch die Revisionsstelle geprüft wird. Die Arbeit damit führt zu einer stetigen Verbesserung der Abläufe und Kontrollen. Es bestehen keine wesentlichen Schwachstellen.

## Vermietungen

Die Nachfrage nach Wogeno-Wohnungen ist nach wie vor sehr gross. Ein Vermietungsrisiko besteht nicht. Ebenfalls sind sämtliche Gewerberäume im Jahr 2023 vermietet.

## Solidaritätsfonds

Die Einlagen aller in der Wogeno Wohnenden betragen im Berichtsjahr 176 956 Franken, die der anderswo Wohnenden 157 545 Franken. Der Saldo per Ende Jahr beträgt 3 539 228 Franken. 64 466 Franken wurden 2023 bezogen: 31 758 Franken wurden aufgrund von Gesuchen von Mitgliedern oder Hausvereinen gesprochen, 12 195 Franken für ökologische Massnahmen und 14 150 Franken für Verbandsbeiträge.

## Bauprojekte, Sanierungen

Die Details zu den Bautätigkeiten der Wogeno finden sich im Bericht der ständigen Baukommission, der Projektbaukommission Westhof, der Projektbaukommission Köchlistrasse 5 + 7 und der Projektbaukommission zur Thurgauerstrasse.



## Aussergewöhnliche Ereignisse

Das erste Mal seit Jahren stieg der Referenzzinssatz im vergangenen Jahr gleich zwei Mal um ein Viertel Prozent. Der Vorstand überprüft regelmässig die Ertrags- und Aufwandsentwicklung der Wogeno und wägt eine Anpassung der Mietzinse sorgfältig ab.

## Immobilien

Im Januar konnte die Wogeno zwei Häuser (Saumstrasse 49 + 51) mit 20 Wohnungen und 2 Gewerberäumen erwerben. Im Februar fand der Erstbezug der 40 neu erstellen Wohnungen im Westhof in Dübendorf statt. Erfreulicherweise kam Ende Jahr ein weiteres Haus an der Idastrasse 50 mit 9 Wohnungen plus einem Gewerberaum dazu. Der Wohnungsbestand hat sich im Jahr 2023 um 69 Wohnungen erhöht.

## Zukunft

Im Frühling 2023 beteiligte sich die Wogeno zusammen mit der Stiftung Familienwohnungen (SFW) am Wettbewerb der Stadt Zürich für das Baurecht an der Thurgauerstrasse und erhielt mit dem initiativen Projekt «Meet Your Neighbours» den Zuschlag für das Baufeld D. Geplant sind rund 150 Wohnungen und zahlreiche Gewerberäume, davon etwa 90 Wohnungen für die Wogeno.

Bereits im Spätsommer nahm die Projektbaukommission die Arbeit auf mit dem Ziel, die Wettbewerbsausschreibung für das einzigartige Projekt 2024 abzuschliessen. Die Leerstandsquote der Wogeno blieb auch im Jahr 2023 bei null. Die Wogeno ist in der glücklichen Lage, dass die Nachfrage nach ihren Wohnungen nach wie vor sehr hoch ist. Zudem ist die Wogeno für Schwankungen im Markt gewappnet. Sie verfügt über ein ausreichendes Eigenkapital, das sie in den letzten Jahren stärken konnte. Werte wie Solidarität, Gemeinschaftlichkeit, Verzicht, Dankbarkeit und Demut werden auch 2024 nicht an Wichtigkeit verlieren.

Anita Schlegel

# SCHWERPUNKT SOLIDARITÄTSFONDS

## «DER SOLIFONDS UNTERSTÜTZT UND FÖRDERT AUCH AKTIV PARTIZIPATION UND SELBSTVERWALTUNG»

Bernadette Bühler, Nora Howald und Anita Schlegel haben 2023 daran gearbeitet, den Zugang zum Solidaritätsfonds zu vereinfachen und die Richtlinien transparenter zu gestalten. Im Interview geben Bernadette und Nora Einblick in die Neuerungen und erläutern ihre Vision für die Zukunft.

Was gab den Ausschlag, die Richtlinien zu überarbeiten?

Nora: Der Solidaritätsfonds war bei den Mieter:innen kaum bekannt. Anita Schlegel hat dann die Resultate aus dem Mitwirkungsprozess (2016–2020) in die Ad-hoc-Arbeitsgruppe eingebracht, und auf dieser Grundlage konnten wir aufbauen. Und da stellte sich auch die Frage nach der Wahrung der Anonymität. Das hat viele davon abgehalten, sich zu melden. Hier haben wir in der Ad-hoc-Arbeitsgruppe angesetzt: Künftig gehen die Anträge an eine neutrale Fachperson. Diese anonymisiert die Anträge und legt sie dann dem Vorstand vor.

Wer hat Anspruch auf Beiträge?

Bernadette: Die Richtlinien sind so gestaltet, dass die Mieter:innen selbstständig überprüfen können, ob sie im «Range» liegen. Das ermöglicht eine klare Selbsteinschätzung und räumt mögliche Unsicherheiten aus.

Der Antrag ist gestellt, was passiert dann?

Nora: In einem ersten Schritt prüft die Fachperson, ob das Gesuch den Richtlinien entspricht. Bei Unklarheiten fragt sie nach oder kann bei der Einreichung des Gesuchs Unterstützung bieten.

Der Solidaritätsfonds will auch Hausgemeinschaften und partizipative Projekte unterstützen.

Bernadette: Ja, genau. Nehmen wir das Beispiel Saumstrasse, wo die Wogeno ein Haus gekauft hat. Jetzt geht es darum, einen Hausverein zu gründen und den Weg der Selbstverwaltung zu gehen. In diesem Zusammenhang könnte aus dem Fonds ein:e Mentor:in finanziert werden. So erhält der Hausverein professionelle Unterstützung in allen organisatorischen Fragen.

Auch bei Konflikten gibts Unterstützung. Wie funktioniert das?

Nora: In Hausvereinen kommt es naturgemäss ab und zu zu Konflikten. Oft wird zu lange gewartet, bevor Hilfe in Anspruch genommen wird. Es ist ratsam, frühzeitig zu handeln, bevor ein Konflikt eskaliert oder die Fronten verhärtet sind. Der Fonds bietet in solchen Situationen die Möglichkeit, eine:n neutrale:n Mediator:in beizuziehen – auch proaktiv.

Was ist euer Zukunftsbild des Solidaritätsfonds?

Nora: Der Fonds wird aktiv und gewinnbringend für die Genossenschaftler:innen eingesetzt, anstatt dass das Geld ungenutzt dort liegen bleibt.

Bernadette: Bewohner:innen, die Unterstützung benötigen, erhalten diese auch, und zugleich wird der Fonds aktiv die Partizipation und die Selbstverwaltung fördern, die in der DNA der Wogeno verwurzelt sind, und ihnen einen zusätzlichen Schub verleihen.

#### Neutrale Fachperson Solidaritätsfonds

Wir freuen uns, dass Yvonne Müller ab Mai 2024 als neutrale Fachperson für den Wogeno-Solidaritätsfonds tätig ist. Mit ihrer Erfahrung als Sozialarbeiterin und ihrem Fachwissen in Finanzfragen ist sie für diese Aufgabe bestens qualifiziert. Sie sorgt auch dafür, dass die Gesuche anonym geprüft werden. Yvonne Müller wohnt in der Baugenossenschaft Freiblick und ist seit 16 Jahren Mitglied bei der Wogeno.



Mehr Informationen zum Solidaritätsfonds auf unserer [Website](#)

## VORSTANDSKOMMISSIONEN

### Ständige Baukommission (sBK)

Die Wogeno verfolgt ehrgeizige Ziele: Bis ins Jahr 2035 sollen alle Liegenschaften fossilfrei beheizt werden. Dieses Jahr beschäftigte die Bauabteilung neben dem Thema Heizungsersatz auch die Verbesserung der Gebäudehülle: Von Fensterersatz über Fassadenreinigung bis zu einem neuen Sockelanstrich war alles dabei.

Die Wogeno hat sich als Ziel gesetzt, die Wärmeerzeugung all ihrer Liegenschaften bis ins Jahr 2035 fossilfrei zu bewerkstelligen – das heisst, von Heizöl und Erdgas wegzukommen. Dabei sind wir auf einem guten Weg. Die meisten der baulichen Massnahmen im Jahr 2023 drehten sich ums Thema Verbesserung der Gebäudehülle und Heizungsersatz.

Ackersteinstrasse 167–171, Zürich. Die 1933 erstellten drei Gebäude mit insgesamt zehn Wohnungen wurden energetisch saniert. Die bestehende Ölheizung wurde ausser Betrieb genommen und durch eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden ersetzt. Die Wärmeerzeugung kommt in Zukunft ohne fossile Energiequellen aus, es werden jährlich ca. 35 Tonnen CO<sub>2</sub> oder 12 000 Liter Heizöl eingespart. Zusammen mit dem Wechsel des Energieträgers wurde die Gebäudehülle optimiert. Das Dach wurde gedämmt, neu eingedeckt, und auf der südwestseitigen Dachfläche wurde eine Fotovoltaikanlage installiert. Die Stirnseiten des Gebäudes und die bauphysikalisch heiklen Gebäudeecken wurden aussenseitig mit Mineralwolle gedämmt, ebenso wurde die Kellerdecke gedämmt. Die bestehenden Fenster mit ungenügendem Wärmeschutz in den Wohnungen wurden durch neue Holzmetallfenster ersetzt. Bauteile, die sich in gutem Zustand befanden, beispielsweise die Fensterläden oder die Treppenhausverglasung, wurden ertüchtigt und weiterverwendet. Mit den Dämmmassnahmen wird der Energiebedarf um rund einen Drittel sinken.

An der Generalversammlung wurde der Baukredit ohne Gegenstimme gutgeheissen, die bauliche Umsetzung in bewohntem Zustand der Häuser erfolgte von Spätsommer 2023 bis Frühling 2024.

Ackersteinstrasse 79, Zürich. Gleichzeitig mit der Liegenschaft Ackersteinstrasse 167–171 wurde auch diese 1934 erstellte Mehrfamilienhaushälfte mit vier Wohnungen erneuert. Der bestehende

Ölheizkessel wurde durch eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden ersetzt. Alle Fassaden wurden auf der Aussenseite mit Mineralwolle gedämmt und verputzt. Die bestehenden Holzmetallfenster waren in gutem Zustand und wurden erhalten, die älteren Holzfenster im Treppenhaus sowie die Eingangstür wurden ersetzt. Das Dach wurde erneuert, neu gedämmt und mit Ziegeln eingedeckt, in die südwestseitige Dachfläche wurde eine Fotovoltaikanlage integriert.

Beide Erneuerungsmassnahmen an der Ackersteinstrasse wurden vom Architekturbüro BHSF aus Zürich geplant und durchgeführt.

Grüngasse 10, Zürich. Bei der 2009 erstellten Liegenschaft wurden die Fenster überholt. Der Lift ist störungsanfällig, es wird eine umfassende Reparatur mit Austausch der elektronischen Steuerelemente in Auftrag gegeben.

Stationsstrasse 32, Zürich. In der Liegenschaft wird ein erster Schritt zur energetischen Optimierung unternommen. An der Kellerdecke wurde eine Wärmedämmung montiert. Der Gaskessel wurde durch einen in einer anderen Liegenschaft nicht mehr benötigten, effizienteren ersetzt, für die Erzeugung des Brauchwarmwassers wurde eine Luft-Wasser-Wärmepumpe installiert. Zudem wurde die elektrische Installation komplett erneuert.

Heinrichstrasse 133, Zürich. Die Fernwärmezentrale wurde mit einiger Verspätung durch Energie 360° eingebaut. Die bestehende Gasheizung wurde ausser Betrieb genommen. Seit Herbst 2023 bezieht die Liegenschaft Wärme aus dem städtischen Fernwärmenetz.

Hönggerstrasse 18, Burgstrasse 19, Zürich: Die Liegenschaft an der Hönggerstrasse mit Baujahr 1885 wird sanft saniert. 2023 wurde die Dämmung von Kellerdecke und Estrich beauftragt, für das Jahr 2024 ist der Einbau von neuen Fenstern geplant. Der Fernwärmeanschluss wird ebenfalls bereits vorbereitet. Die Energielieferung von Energie 360° wird aber erst ca. 2026 erfolgen.

Winzerhalde 5, 9, 11, Zürich: Die bestehenden Gasheizungen wurden durch einen Anschluss ans Fernwärmenetz ersetzt. Die baulichen Massnahmen sind erfolgt, die Wärmeversorgung erfolgt seit Anfang 2024 über Fernwärme. Um im Zuge der Umstellung auf Fernwärme auch die Gebäudehülle energetisch zu optimieren, sollten die Fenster der drei Liegenschaften in Absprache mit der Denkmalpflege ersetzt werden. Bei der Winzerhalde 9 ist dieser Ersatz bereits abgeschlossen, die Fenster der Bauten Nr. 5 und 10 stehen noch an.

Frohbургstrasse 324, Zürich: Auch Fassaden brauchen Pflege. An der Frohbургstrasse wurde der Unterhalt vom Hausverein initiiert und organisiert, die Fassadenverkleidung wurde professionell gewaschen und gereinigt. Das verputzte Sockelgeschoss wurde in einem kräftigen Blau neu gestrichen, eine gelungene und erfrischende Farbwahl!

Die ständige Baukommission (sBK) hat sich 2023 zu zehn Sitzungen getroffen. In der Abteilung Bau hat es keine personellen Änderungen gegeben.

Tom Weiss

#### Projektbaukommission Köchlistrasse 5 + 7

Das Bauprojekt «WoWoWogeno» wird voraussichtlich 2024 wieder Fahrt aufnehmen.

Für die Erstellung des Ersatzneubaus Köchlistrasse 5 + 7 mit zehn Wohnungen und erdgeschossigen Gewerberäumen wurde im Sommer 2022 von der Stadt Zürich die Baubewilligung erteilt. Aufgrund der Einsprache eines Nachbarn gegen diesen Entscheid ruhte die Planung des Projekts das ganze Jahr 2023.

Ein Ende dieser Rechtsstreitigkeit und die Wiederaufnahme der Planungsarbeiten zeichneten sich für Anfang 2024 ab.

Tom Weiss

#### Projektbaukommission Thurgauerstrasse – «Meet Your Neighbours»

Mit dem Wettbewerbsprojekt «Meet Your Neighbours» gewann die Wogeno gemeinsam mit der Stiftung Familienwohnungen (SFW) das Baufeld D an der Thurgauerstrasse in Zürich Leutschenbach.

Bereits im September 2022 lud die Stadt Zürich gemeinnützige Wohnbauträger und Interessensgruppen zu einer Informationsveranstaltung ein. Zwei Baufelder entlang der Thurgauerstrasse in Zürich Leutschenbach wurden für ein Bewerbungsverfahren unter gemeinnützigen Wohnbauträgern ausgeschrieben. Die Vorgabe der Stadt war, dass sich die gemeinnützigen Bauträger zu Teams zusammenschliessen. Die Wogeno entschied sich, zusammen mit der Stiftung Familienwohnungen (ehemals Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien) am Wettbewerb teilzunehmen. Mit dem Projekt «Meet Your Neighbours» erhielten wir über verschiedene Qualifikations- und Verfahrensstufen zu unserer grossen Freude im Juli 2023 den Zuschlag. Seither haben wir zusammen mit der SFW eine Projektorganisation aufgebaut und ein Projektleitungsbüro für die Bauträgervertretung beauftragt. Das Büro wird als Erstes das Wettbewerbsverfahren begleiten und entwickeln.



Weiterführende Informationen zum Projekt auf unserer Website

#### Personalkommission

2023 fanden Personalveränderungen im Team statt. Per 1. Januar hat Marija Andric die Administrationsstelle angetreten. Im Mai ist auch Ladina Müller neu zum Team hinzugekommen, sie ist Fachfrau Immobilienbewirtschaftung – herzlich willkommen. Esther Buck, die seit 2015 für die Immobilienbewirtschaftung zuständig war, wurde im Sommer 2023 pensioniert. Vielen Dank für die acht wertvollen Jahre der Zusammenarbeit – und viel Freude im neuen Lebensabschnitt.

2023 war geprägt durch eine längere Abwesenheit unserer Geschäftsleiterin Anita Schlegel. Seit dem Herbst ist sie wieder zurück. In der Übergangszeit konnte das Team zusammen mit dem über die Präsidiumsaufgabe hinausgehenden Einsatz von Anita Wymann den Betrieb vollumfänglich weiterführen.

Die Teuerung war in der Personalkommission auch in diesem Jahr wieder ein Thema. Der Vorstand entschied, die Novemberteuerung von 1,4 Prozent vollständig auszugleichen.

Roger Schärer

## Finanzkommission

Gestiegene Gebäudeversicherungswerte, umfangreichere Unterhaltsmassnahmen sowie steigende Zinsen haben die Ausgaben der Wogeno erhöht, entsprechend resultiert ein negatives Ergebnis.

### Bilanz

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um 21,7 Mio. Franken (+11,4%) angestiegen. Gründe dafür sind der Erwerb der beiden Liegenschaften Saumstrasse 49 + 51 und Idastrasse 50 sowie weitere Bautätigkeiten im Westhof. Anfang 2023 wurde der Westhof fertiggestellt und bezogen, die aktivierten Anlagekosten wurden entsprechend in Liegenschaften mit eigenem Land umgebucht. Die flüssigen Mittel sind um rund 0,6 Mio. Franken höher und betrugen per Ende 2023 3,8 Mio. Franken.

Die Finanzierung des Wachstums erfolgte grösstenteils aus Erhöhung der Hypotheken, entsprechend stiegen diese um 19,6 Mio. Franken im Vergleich zum Vorjahr.

Das Anteilscheinkapital der Wogeno hat sich um 2,0 Mio. Franken erhöht. Die Zahl der in der Wogeno wohnenden und anderswo wohnenden Mitglieder hat sich weiter erhöht. Durch die Erhöhung der Hypotheken ist die Eigenkapitalquote mit 13,5% leicht niedriger als im Vorjahr (14,3%).

### Erfolgsrechnung

Die Inbetriebnahme des Westhofs sowie die beiden neuen Liegenschaften erhöhten den Betriebsertrag um 1,1 Mio. Franken gegenüber dem Vorjahr.

Die Unterhaltskosten der Liegenschaften sind 540 000 Franken höher als im Vorjahr. Insgesamt fiel 2023 deutlich mehr unterhaltsbezogener Aufwand an. Diese Zunahme konnte teilweise durch den Erneuerungsfonds kompensiert werden. Im Erneuerungsfonds wurden wegen der stark gestiegenen Gebäudeversicherungswerte um 950 000 Franken höhere Rückstellungen gebildet. Dies ist der Hauptgrund für die Zunahme des liegenschaftsbezogenen Aufwandes von 1,1 Mio. Franken.

Der Verwaltungsaufwand fiel um 90 000 Franken höher aus, hauptsächlich setzt sich die Differenz aus anfallenden Kosten für das Vorprojekt an der Thurgauerstrasse sowie aus den Stellenerhöhungen auf der Geschäftsstelle zusammen.

Die Abschreibungen liegen 590 000 Franken höher als im Vorjahr, einerseits aufgrund der beiden neuen Liegenschaften, andererseits wegen erstmaliger Abschreibungen beim Westhof.

Der Anstieg des Leitzinses sowie die Zunahme des Hypothekenvolumens liessen den Finanzaufwand um 490 000 Franken steigen.

Insgesamt führte dies zu einem ausgewiesenen Jahresverlust von 451 173 Franken.

Fazit: Ein deutlich schlechteres Ergebnis als im Vorjahr, was vor allem aus höheren Rückstellungen und Abschreibungen resultiert.

Manuel Frei

## Wohnungsvergabekommission

Im Jahr 2023 konnten 18 Wohnungen vergeben werden. Das Interesse für die ausgeschriebenen Wohnungen war 2023 wie immer unterschiedlich gross. Bei besonders beliebten Wohnungen wie zum Beispiel an der Zwinglistrasse oder der Aemtlerstrasse gingen auf der Geschäftsstelle bis zu 477 (!) Anmeldungen für die Besichtigungen ein. Für die Besichtigung wurden jeweils maximal 100 Parteien

eingeladen (Vorauswahl gemäss Kriterium «Dauer der Mitgliedschaft»). Zu den Vergabesitzungen wurden maximal acht Parteien eingeladen.

Dort wird – gestützt auf die fünf statutarischen Vergabekriterien «Dauer der Mitgliedschaft», «Belegung», «Dringlichkeit», «finanzielle Situation», «Integrierfähigkeit» – intensiv diskutiert, bis ein gemeinsamer Entscheid gefunden ist, wenn nötig bis spät in die Nacht.

Für die Hausvereine ist die Organisation von Wohnungswechseln und die Auswahl der neuen Mieter:innen zwar ein geschätztes Recht, aber auch eine arbeitsintensive Pflicht. Wir bedanken uns sehr herzlich für das Engagement der Bewohner:innen.

Ein grosser Dank geht auch an die Geschäftsstelle und meine Kolleg:innen Saskia Weiss (bis Juni), Anita Wymann und Heini Hummel für die gute und engagierte Zusammenarbeit.

Nora Howald

### Arbeitsgruppe Mietzinse

Die Arbeitsgruppe (AG) Mietzinse beschäftigte sich durch die Erhöhung des Referenzzinssatzes mit den Auswirkungen auf die Kostenmiete.

Das Jahr 2023 war bezüglich Mietzinsentwicklung ein dynamisches Jahr. Einerseits ist der Referenzzinssatz von 1,25% schrittweise auf 1,75% angestiegen, zudem haben sich auch die Gebäudevversicherungswerte deutlich erhöht (ca. +10% Anfang 2023 und ca. +5% Anfang 2024). Beide Komponenten haben einen Einfluss auf die Berechnung der Kostenmiete. 2023 wurde entschieden, vorerst nur einen Teil dieser Kostenerhöhungen auf die Mieten umzuwälzen.

In diesem Umfeld befand sich die AG Mietzinse und hat an mehreren Sitzungen getagt. An der Vorstandsretraite vom zweiten Halbjahr 2023 waren die Mietzinsmodelle eines der Fokusthemen. Im Anschluss daran fasste die AG Mietzinse den Auftrag, gewisse rechtliche Abklärungen bezüglich der Statuten zu treffen. Sobald diese vorliegen, wird die AG Mietzinse dem Gesamtvorstand eine Empfehlung vorlegen. Anschliessend soll das Mitwirkungsverfahren erneut lanciert werden.

Manuel Frei

### Arbeitsgruppe Selbstverwaltung

Die Arbeitsgruppe (AG) Selbstverwaltung versuchte die Frage zu klären, wie die Aufgaben und Verantwortlichkeiten der Selbstverwaltung zwischen der Wogeno und den Hausvereinen in bereinigter Form vertraglich geregelt werden können.

Nach breit und intensiv geführter Diskussion erarbeitete die AG Selbstverwaltung einen Vorschlag, der auf schlanke Art und Weise alle aktuellen Fragestellungen zu klären hilft. Der Vorstand legte der Generalversammlung (GV) vom 26. Juni 2023 einen überarbeiteten Hausverwaltungsvertrag zur Genehmigung vor. Der Hausmietvertrag wird in der bisherigen Form weitergeführt. Der Hausverwaltungsvertrag wird dahingehend ergänzt, dass die Nebenkostenabrechnung und das Mietzinsinkasso wahlweise entweder von der Wogeno-Geschäftsstelle oder vom Hausverein ausgeführt und umgesetzt werden.

Der Vorstand hatte die Absicht, nach einer erfolgreichen Genehmigung des überarbeiteten Hausverwaltungsvertrags an der GV vom 26. Juni 2023 die AG Selbstverwaltung aufzulösen, beziehungsweise allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt bei entsprechendem Bedarf wieder zu aktivieren. Durch die nach wie vor offenen Verhandlungen zum am 24. August 2023 von Theodor Schmid eingereichten Rekurs gegen den Beschluss der GV ist die Inkraftsetzung des Beschlusses noch nicht möglich. Je nach Ergebnissen des Verfahrens könnte der Vorstand eine erneute Aktivierung der Arbeitsgruppe ins Auge fassen.

Beat Jordi

## GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Es sind keine neuen Konflikte aufgetreten, und ein langjähriger Konflikt konnte beigelegt werden.

Gemäss ihrem statutarischen Auftrag ist die Geschäftsprüfungskommission (GPK) für Konflikt-schlichtung zwischen Hausgemeinschaften und Vorstand zuständig. Im Berichtsjahr gab es glücklicherweise keine neuen Konflikte. Ein langjähriger Konflikt um den Hausmietzins zwischen der Verwaltung und einem Hausverein, der von der GPK mit den Konfliktparteien im Jahr 2020 verhandelt wurde und bei dem die GPK einen Lösungsweg aufzeigte, fand im Geschäftsjahr eine Lösung zwischen den Parteien und ist somit abgeschlossen. Zudem haben wir wie bisher die Vorstandsprotokolle gelesen, zur Kenntnis genommen und einzelne Themen diskutiert.

### Offene Fragen

Auf die im letzten Jahresbericht und an der Generalversammlung 2023 beschriebenen offenen Fragen erhielten wir Ende November eine schriftliche Antwort, die wir aber bis zur Abfassung dieses Jahresberichtes noch nicht mit dem Vorstand besprechen konnten.



Die Zusammenarbeitsvereinbarung zwischen Vorstand und GPK auf unserer Website

Caroline Busslinger, Simon Paravicini, Christoph Rüegg



# GREMIEN UND PERSONEN

## Vorstand

Bernadette Bühler  
 Manuel Frei  
 Nora Howald  
 Heinrich Hummel (Delegierter der Stadt Zürich)  
 Beat Jordi  
 Michèle Morf  
 Roger Schärer (Vizepräsident)  
 Sabina Sturzenegger  
 Saskia Weiss (bis Juni)  
 Tom Weiss  
 Anita Wymann (Präsidentin)

## Geschäftsprüfungskommission

Caroline Busslinger (ab Juni)  
 Sarah Gatto (bis Juni)  
 Simon Paravicini  
 Christoph Rüegg

## Geschäftsstelle

Marija Andric (ab Januar)  
 Esther Buck (bis Juli)  
 Michael Dahinden  
 Tom Hegi  
 Sabine Korner  
 Ladina Müller (ab Mai)  
 Simone Pallecchi  
 Thorsten Ritter  
 Anita Schlegel

## PL-Bau/Energie Mandate

Heinz Baumann  
 Reto Gsell  
 Ivan Sapina

## Externes Treuhandbüro

Argo Consilium AG, Jasmine Bucher

## Externe Kontrollstelle

Ancora Treuhand AG

## Finanzkommission

Manuel Frei  
 Anita Schlegel  
 Anita Wymann

## Personalkommission

Roger Schärer  
 Anita Schlegel  
 Anita Wymann

## Ständige Baukommission

Michèle Morf  
 Thorsten Ritter  
 Anita Schlegel  
 Tom Weiss

## Wohnungsvergabekommission

Esther Buck (bis Juli)  
 Nora Howald  
 Heinrich Hummel  
 Sabine Korner  
 Ladina Müller (ab Mai)  
 Saskia Weiss (bis Juni)  
 Anita Wymann

## Kommunikationskommission

Simone Pallecchi  
 Anita Schlegel  
 Sabina Sturzenegger

## Ad-hoc-Kommission Selbstverwaltung

Bernadette Bühler  
 Beat Jordi  
 Anita Schlegel  
 Saskia Weiss (bis Juni)  
 Tom Weiss  
 Anita Wymann

## Ad-hoc-Kommission Solidaritätsfonds

Bernadette Bühler  
 Nora Howald  
 Anita Schlegel

## Ad-hoc-Kommission Mietzinse

Manuel Frei  
 Roger Schärer  
 Anita Schlegel  
 Anita Wymann

## Projektbaukommission Thurgauerstrasse

Michèle Morf  
 Roger Schärer  
 Anita Schlegel  
 Anita Wymann

Herausgeberin: Wogeno Zürich  
Redaktion: Simone Pallecchi  
Interviews: diktum.ch  
Grafik: Anna Albisetti und Emanuel Tschumi  
Korrektorat: Andrea Leuthold