

INHALT

Editorial	3
<hr/>	
Bericht des Vorstands und der Geschäftsstelle	5
<hr/>	
Berichte der Vorstands-Kommissionen	14
a) Bericht der Wohnungsvergabekommission	14
b) Bericht der ständigen Baukommission	15
c) Bericht der Projektbaukommission Manegg	16
d) Bericht der Projektbaukommission Felsenrain	17
e) Bericht der Projektbaukommission Hellmi alt	18
f) Bericht der Personalkommission	19
g) Bericht der Finanzkommission	19
<hr/>	
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	21
<hr/>	
Berichte von Hausvereinen	23
Hausverein Falken, Falkenstrasse 19, Winterthur	23
Verein Elisabethenstrasse, Elisabethenstrasse 14a, Zürich	24
Hausverein Inselstrasse, Inselstrasse 2-22 , Uster	26
Hausverein Grüngasse, Grüngasse 10, Zürich	27
<hr/>	
Anhänge	29
Wogeno Zürich 2013: 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 2013	36
Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.2013	37
Wohnungsinventar per 31.12.2013	38
Revisionsbericht	40

Editorial

Das Wachstum hat sich 2013 bestätigt: vor allem dasjenige der Mitglieder. Die Anziehungskraft der Wogeno Zürich scheint ungebrochen zu sein. Gleichzeitig – das ist dem Vorstand bewusst – ist damit eine Forderung nach mehr Wohnungen und attraktivem Raum gemeint.

Um das Mehr an Wohnraum bemüht sich deshalb der Vorstand intensiv und mit Nachdruck:

- *58 Wohnungen in der Manegg und 14 Wohnungen im Neubauprojekt Felsenrainstrasse sind auf gutem Wege und werden für mindestens 150 neue Wogeno-Mitglieder attraktiven und individuell-typischen Wohnraum schaffen.*
- *Um weiterhin Häuser kaufen zu können, suchen wir direkte und persönliche Wege, um mit Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern ins Gespräch (und hoffentlich ins Geschäft) zu kommen...*

Mit den anstehenden Personalfragen in Vorstand und Geschäftsstelle sind wichtige Weichen gestellt und konnte der Vorstand das Interesse am Mitgestalten feststellen. Im Gegensatz zu anderen Genossenschaften und gemeinnützigen Unternehmen sind wir in der erfreulichen Situation, dass das Mitwirken bei der Wogeno Zürich mehr Freude denn Last zu bieten scheint. Das zu erhalten – ganz einfach weil es so mehr Freude macht – und mit Sorgfalt das, was die Genossenschaft ausmacht, zu entwickeln, scheint uns allen von zentraler Bedeutung – auch wenn das «nur» bewahrend wäre.

Damit dies gelingt, haben sich Vorstand und Geschäftsstelle in der Kartause Ittingen während eineinhalb Tagen zu einer Retraite zurückgezogen. Wir haben uns Fragen gestellt zu Wirkung und Mitwirkung, zur Zukunft der Selbstverwaltung sowie zur Entwicklung der Wogeno als Unternehmen und Genossenschaft. Dabei sind interessante Visionen und erste Projekte und Massnahmen entstanden, die

unsere spezifischen Wogeno-Merkmale verstärken, unterstützen und pflegen sollen. Dazu gehören das verstärkte Nutzen der modernen Kommunikationsmittel und die Verbesserung des Auftritts. Unsere Erscheinung soll Freude anregen, Leistungen zeigen, Mehrwert schaffen: für die Mitglieder, für HauseigentümerInnen, für die heute und zukünftig Wohnenden aber auch für das Wohnumfeld und die Substanz unserer Liegenschaften. Wachstum, Selbstverwaltung und Partizipation oder Mitwirkung sind eng mit der gewünschten Kommunikation und Information verbunden. So soll an diesen Punkten versucht werden, wichtige Grundwerte zu erfassen, zu erhalten und positiv zu entwickeln (oder wo nötig bewahrend zu wirken).

Der zentrale Wert aus meiner persönlichen Sicht ist, dass ein Wogeno-Haus als Wogeno-Haus schon heute erkannt wird (ohne Corporate Design). Die Selbstverwaltung der Hausvereine und Mitglieder macht mehr aus Fassade, Gemeinschaftsraum und Umgebung, als das eine Verwaltung könnte. Dieser Wert soll auch alle anderen Aktivitäten inspirieren und beflügeln.

Das Vertrauen an ausserordentlicher und ordentlicher Generalversammlung für die Neubauvorhaben, das Mittragen der Vorstandsanträge durch konkrete Hinweise oder die im auslaufenden Jahr geführten fundierten Diskussionen führen immer wieder exemplarisch vor: Diskussionskultur und Engagement innerhalb der Wogeno Zürich sind tragendes Fundament und freudige Inspiration. Im Namen des Vorstandes bedanke ich mich dafür sehr herzlich und bestens bei allen Mitwirkenden.

Mit genossenschaftlichem Gruss.



Adrian Rehmann, Präsident

Bericht des Vorstands und der Geschäftsstelle

a) Vorstandstätigkeit

Der Vorstand traf sich im letzten Jahr zu zehn ordentlichen Sitzungen. Neben der ordentlichen Vorstandsarbeit ist jedes Vorstandsmitglied noch in mindestens einer Kommission tätig. Die Kommissionen berichten an den Vorstandssitzungen regelmässig und stellen bei Bedarf Anträge über Geschäfte, die ihre Kompetenzen überschreiten oder die sie vom Gesamtvorstand absegnen lassen wollen.

Weitere vom Vorstand zu behandelnde Geschäfte werden vom Geschäftsleitenden Ausschuss – bestehend aus Präsident und Geschäftsführerin – vorbereitet und traktandiert. Die Ausschusssitzungen finden zweiwöchentlich statt.

Bereichert wurden die Vorstandssitzungen bereits ab Januar durch die drei neuen



Retraite 2013: Der Vorstand blickt in die Zukunft.

Vorstands-KandidatInnen Ana Maria Moreira, Roger Schärer und Tom Weiss. Es waren dann auch diese drei Neuen, die die Organisation und den Inhalt der Retraite im November übernahmen. Das Ziel des Wissenstransfers zwischen «alten» und «neuen» Vorstandsmitgliedern wurde erreicht und die zukunftsgerichtete Auseinandersetzung mit der Kernidentität Selbstverwaltung angestossen. Motiviert und wohlgenährt verlassen wir den schönen Ort und sind gestärkt für die neuen Herausforderungen, die auf uns warten und die neuen Ideen, die es nun umzusetzen gilt.

Zum Jahresabschluss haben wir uns beim Hausverein Büchnerstrasse zum Apéro eingeladen. Wir wurden herzlich und kulinarisch fantastisch empfangen. Nach anregenden Gesprächen und Hausführung haben wir uns nachher zum Weihnachtsessen verabschiedet und geschwärmt vom schönen Haus und der wohlwollenden Stimmung. Danke.

b) Generalversammlungen

Kaum hat das neue Jahr begonnen, kann eine ausserordentliche Generalversammlung am 29. Januar über zwei komplett unterschiedliche Neubauprojekte entscheiden und damit der Genossenschaft einen Zuwachs von 72 Wohnungen oder 18 Prozent ermöglichen.

Beantragt sind ein Projektierungskredit von CHF 360'000.– für die Weiterbearbeitung des Ersatzneubauprojektes «Ensemble» von Hunkeler Hürzeler Architekten an der Felsenrainstrasse 82 und die Bewilligung des Baukredites von CHF 35 Mio. für den Neubau von EM2N Architekten auf dem Manegg-Areal. Beide Projekte können vor der GV unter Anwesenheit der Planerteams angeschaut und diskutiert werden. Davon wird rege Gebrauch gemacht.

Der Präsident eröffnet die GV mit einer Einschätzung zur Risikofähigkeit der Wogeno. Die beiden Anträge zusammen lösen immerhin ein Investitionsvolumen von CHF 41 Mio. aus, was rund 39 Prozent der Bilanzsumme ausmacht. Aufgrund von Finanzkennzahlen, aber auch aufgrund von Modellrechnungen unterschiedlicher Szenarien wie Werteeinbruch der Liegenschaften, Einbruch der Mietzinse oder erhöhter Erneuerungsbedarf bedeuten die beiden Projekte kein namhaftes Risiko für die Wogeno. Beide Projekte sind gut und nachhaltig.

Projektierungskredit Projekt «Ensemble» an der Felsenrainstrasse 82: Nach einer kurzen Vorstellung des Projektes sind u. a. zwei interessante Fragen diskutiert worden. Einerseits die Orientierung einzelner Wohnungen gegen Norden mit wenig Sonneneinstrahlung, andererseits der «periphere» Standort. Ersteres

ist projektbedingt aber muss nicht nachteilig sein. Es gibt immer wieder Menschen, die eine nicht allzu sonnige Wohnung bevorzugen. Das gleiche Argument gilt auch für die zweite Frage. Nicht alle Menschen – auch nicht alle Wogeno-Mitglieder – wollen in der Stadtmitte wohnen, sondern ziehen die naturnahe ruhigere Lage in einem gut erschlossenen Aussenquartier vor. Dies wurde von anderen in Seebach wohnenden Mitgliedern intensiv bekräftigt. Nach kurzer Diskussion wurde der Projektierungskredit mit grossem Mehr genehmigt.

Neubauprojekt Manegg, Genossenschaften in der Greencity: Andreas Wirz vom Regionalverband Zürich der Wohnbaugenossenschaften Schweiz gibt einen Rückblick auf die Entstehungsgeschichte und wie es dazu gekommen ist, dass wir zusammen mit drei anderen gemeinnützigen Bauträgern dort 58 Wohnungen und einige Gewerberäume erstellen können. Adrian Rehmann stellt das Projekt vor und erläutert Berechnungen zu Flächen, Anlagekosten und Mietzinsen. Die Mietzinse geben zu keinen Diskussionen Anlass. Sie erfüllen die Vorgaben des genossenschaftlichen Wohnungsbaus gut und der Gegenwert von Wohnungen nahe bei Zentrum und Erholungsgebiet mit Minergie-P-eco-Zertifikat ist hochwertig. Zu Diskussionen Anlass geben die verkehrsexponierte Lage, auf die der Bau aber sehr gut reagiert, und das Risiko der Kostenkontrolle und der Verhinderung von Bauhandwerkerpfandrechten bei der Zusammenarbeit mit einem TU. Letztere Bedenken nimmt der Vorstand auf und wird geeignete Massnahmen vorsehen. Auch diesem Antrag wird mit grossem Mehr zugestimmt.

Am Schluss würdigt Adrian Rehmann nochmals Lisbeth Sippels 27-jähriges Engagement für die Wogeno und die Mitglieder bedanken sich mit einem langanhaltenden und herzlichen Applaus, bevor das Apérobuffet gestürmt wird.

Die Geschäfte an der ordentlichen Generalversammlung vom 18. Juni gehen zügig voran und erfahren mit der Wahl von drei neuen Vorstandsmitgliedern den ersten Höhepunkt. Ebenfalls mit grossem Mehr wurde den beiden Anträgen des Vorstandes zugestimmt und zwar war bisher die Bewilligung der Stellenprozente eine Befugnis der Generalversammlung, neu wird diese auf den Vorstand übertragen. Und die Bewilligung des Neubaus an Felsenrainstrasse 82 mit dem notwendigen Baukredit von CHF 5.5 Mio. war schnell genehmigt.

c) Personelles

Per Januar hat Elsbeth Kindhauser die Geschäftsführung alleine übernommen. Bereits an der Retraite 2011 hatte sie deklariert, dass sie diese Aufgabe nur noch

eine beschränkte Zeit übernehmen will und spätestens per Frühjahr 2015 die Wogeno verlassen wird. Damit ist die Personalkommission gefordert. Organisation und Stellenprozentage der Geschäftsstelle sind zu überdenken und die Suche nach der geeigneten Nachfolge ist bald anzugehen.

d) Hausakquisitionen

Trotz Vorbehalten gegenüber den übersteuerten Liegenschaftspreisen haben wir mindestens ein Dutzend Kaufangebote geprüft. Angebote erhalten wir sowohl über Onlineplattformen wie auch von der Akquisitionsstelle unseres Verbandes wbg Zürich. Diese war sehr aktiv und hat unzählige Angebote aufbereitet und unter den beteiligten Genossenschaften ausgeschrieben. Einige Projekte haben wir näher geprüft oder sogar erfolglos mitoffert. Nicht interessant sind für uns Projekte auf dem Land (ausser im Limmattal) und Projektausschreibungen mit Architekturverpflichtung und/oder fertigem Projekt.

Neben vielen geprüften Einzelliegenschaften waren auch einige aussergewöhnliche Anfragen darunter. Im Juni wurden wir angefragt, ob wir am Kauf und der Umnutzung der unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Spinnerei Schönau in Wetzikon Interesse hätten. Im Juli reichten wir unser Kaufangebot ein. Leider kam das Geschäft nicht zustande.

Im August bewarben wir uns zusammen mit einer anderen Genossenschaft für das von der Stadt Zürich ausgeschriebene Baurechtsgrundstück Obsthaldenstrasse in Zürich-Affoltern mit einem Potenzial von total 145 Wohnungen und fast 2000 m² Gewerbefläche. Als Genossenschaft, die bereits kürzlich ein Baurechtsgrundstück erhalten hat, waren unsere Chancen gering, was dann auch bestätigt wurde.

Kurz vor Jahresende nahm eine Gruppe aus Uster mit uns Kontakt auf. Sie haben Land in Aussicht und möchten dort für sich ein Projekt 50+ realisieren. Da das Grundstück aber für sie zu gross ist, suchen sie eine Partnerin. Wir haben unser Interesse angemeldet. Vielleicht ergibt sich daraus etwas.

Trotz vieler Absagen konnten wir im Berichtsjahr zwei Häuser kaufen:

Riedenhaldenstrasse 50 in Zürich-Affoltern: Das was wir uns innigst wünschen ist wieder einmal passiert. Eine Besitzerin hat uns konkurrenzlos zu einem fairen Fixpreis das kleine Mehrfamilienhaus mit acht 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen angeboten. Per April 2013 hat die Eigentumsübertragung stattgefunden. Das Haus



Riedenhaldenstrasse 50: Erstes Wogeno-Haus in Zürich Affoltern

ist Teil einer lockeren Arealüberbauung aus dem Jahre 1953. Es liegt von der Strasse zurückgesetzt und grenzt an eine Freihaltezone. Da die Liegenschaft energetischen Sanierungsbedarf aufweist, wurde vorerst eine Studie in Auftrag gegeben, um das Potenzial einer Mehrausnützung mit einem Ersatzneubau zu klären. Dabei wurden die Varianten Abbruch und Ersatzneubau alleine oder zusammen mit Nachbarn als erneute Arealüberbauung geprüft. Wegen der hängigen BZO ist vorläufig kein Entscheid gefällt worden.

Bis mehr Klarheit zur Zukunft der Liegenschaft vorliegt, wird die Überführung der Liegenschaft in die Selbstverwaltung nicht forciert und das Haus von der Geschäftsstelle verwaltet und durch einen Hauswart betreut.

Grünenstrasse 16 in Winterthur: Klein aber fein und gut unterhalten hat sich uns das 4-Familienhaus in Winterthur präsentiert. Ausschlaggebend für den Kauf war das Interesse der MieterInnen am Kauf durch die Wogeno und an der Bereitschaft, die nicht unwesentliche Mietzinserhöhung zu schlucken. Der Kaufpreis war kein Schnäppchen und die bisher sehr tiefen Mietzinse werden eine einschneidende Erhöhung erfahren.

e) Referenzzinssenkung und Mietzinse

Im Herbst hat der Vorstand beschlossen, die Referenzzinssatzsenkung nur an gewisse Hausvereine weiterzugeben. Bei allen anderen wird mit der Differenz die Einlage in den Erneuerungsfonds erhöht. Sei dies, weil eine grössere Sanierung geplant ist, weil der Erneuerungsfonds unter eine bestimmte Grösse pro Wohnung gefallen ist, weil das Haus weniger als fünf Wohnungen hat oder es sich um eine ältere Baurechtsliegenschaft handelt. Diese vorsorgliche Massnahme wurde von den meisten Häusern positiv aufgenommen, ist doch ein gut dotierter Erneuerungsfonds zur Sicherung der langfristigen Substanz- und Werterhaltung auch in ihrem Sinne.

f) Neubau und Hausverein Avellana

Der Neubau überzeugt und gefällt. Auch in diversen Fachzeitschriften wurde er publiziert. Aber wie das so ist, hat auch dieser Bau seine Anfangsschwierigkeiten. So haben uns die Mängelbehebungen, unerklärbare Geruchsemission, Feuchtigkeitsprobleme, Probleme mit Heizverteilung und Warmwasser durchs Jahr begleitet.

Erfreuliches gibt es vom Hausverein zu berichten. Bald nach Bezug wurden die MieterInnen aktiv, haben sich organisiert, bereits im Herbst den Hausverein gegründet und per Januar 2014 die Siedlung mit einem Hausverwaltungsvertrag in Selbstverwaltung übernommen. Wir gratulieren und wünschen dem jungen Verein Freude und Lust am Verwalten und Gestalten und Zusammenleben.

g) Öffentlichkeitsarbeit, Vernetzung

Gleich zwei internationale Besuche durften wir im 2013 empfangen. Im September hat sich eine Delegation der Vereinigung Samenhuizen, einer Dachorganisation für gemeinschaftliches Wohnen in Belgien-Flandern bei uns, dem Dreieck und Karthago angemeldet. Von Interesse waren insbesondere Fragen zu Start- und anderen Finanzierungsmöglichkeiten, zur Integration von Personen mit kleinem Budget, zu Mietpreisen, zu Mitsprache usw. Statt drei Einzelgespräche zu führen haben wir uns zusammengetan und mit den «BelgierInnen» auf der Dachterrasse vom Karthago angeregt und intensiv ausgetauscht. Gekrönt war der spannende Abend von einem feinen Nachtessen in der Gemeinschaftskantine vom Karthago.

Etwas distanzierter und sprachlich schwieriger war im Oktober der Besuch von

zwei südkoreanischen Beamten der Stadtverwaltung Daegu. Nachdem anfangs 2013 in Südkorea ein Gesetz erlassen worden war, das die Gründung von Genossenschaften erleichtern soll, suchten die Beamten Kontakt zu unterschiedlichen Genossenschaften in Europa für einen Erfahrungsaustausch.

Die PräsidentInnen fünf selbstverwaltungsnaher Zürcher Genossenschaften (Dreieck, Kraftwerk, Kalkbreite, Mehr als Wohnen und Wogeno) haben sich auf Initiative von wgb Zürich dreimal unter dem Arbeitstitel «Genossenschaften – neue Wohnformen, urbane Kultur und innovative Konzepte» getroffen und ein auf zwei Jahre beschränktes Pilotprojekt gestartet mit dem Ziel, Austausch und Synergien in partizipativen Prozessen besser zu nutzen, zu dokumentieren und Hilfsmittel zu erstellen. Für die Ausarbeitung und Durchführung wird eine Projektleiterin angestellt.

In der Presse waren wir mehrfach mit unserem Neubau Avellana präsent und in der Zeitschrift casanostra wurde am Beispiel vom Bockler das Thema «Baurecht – Gastrecht auf Zeit» als Alternative zum Kauf resp. Verkauf von Land dargestellt.

Elsbeth Kindhauser

h) Bauliches

Für manche Aufgaben gilt «gut Ding will Weile haben». Dies nicht immer zur Freude der HausbewohnerInnen. Einige «Projekte» konnten in der vergangenen Periode abgeschlossen werden oder das Ziel ist in «Sichtweite».

Mit einem Hausfest an der **Elisabethenstrasse** haben wir eine gelungene Sanierung der Dachgeschosse und von Räumlichkeiten im Untergeschoss gefeiert.

An der **Köchlistrasse** steht die Ausführung der Balkone kurz bevor. Die Rekonstruktion und Neuverglasung des Dachoblichtes in Urdorf ist nach langen Vorausüberlegungen nun abgeschlossen. Flurlingen hat drei neue Küchen erhalten. Dank professionellem Einsatz vom Hausbewohner Robert Kradolfer war der Aufwand für den PL-Bau minimal. Total fünf neue Küchen gab es auch an der Winzerhalde 9 und 10.

An der **Klingenstrasse** hat sich die Hausgemeinschaft für die Erneuerung der Malerarbeiten und das Auffrischen der Holzböden entschieden und dies auch kompetent und umsichtig organisiert.

Die «Inkontinenz» der Siedlung **Hellmi Neu** hat ein vorläufiges Ende. Die letzte undichte Stelle konnte abgedichtet werden. Unser Dank gilt den Betroffenen, die das Wasser mit stoischer Gleichmut ertragen haben. Eine Campsis hatte sich im Hof

86a an der Wasserisolation im Untergrund zu schaffen gemacht, die Sanierung war teuer und langwierig, neu wächst eine Clematis, hoffentlich der Sonne entgegen.

Die **Stationsstrasse** erhält nach 120 Jahren eine neue Dacheindeckung, wieder Schiefer, gleichzeitig wird gedämmt sowie Spenglerarbeit und die Zinne erneuert. An der **Denzlerstrasse** ist mit der Erneuerung der Fenster (Dreifachverglasung) und einer neuen Heizung – Dämmmassnahmen in Estrich und Keller wurden 2012 realisiert – der Energieeffizienz vorerst Genüge getan.

Die Siedlung **Bockler** leistet ab 2013 einen Beitrag zur schweizerischen Stromversorgung. Die Photovoltaikanlage auf den vier Flachdächern hat im Berichtsjahr ca. 65'000 kWh ins Netz eingespielen, was den durchschnittlichen Stromverbrauch von 20 vierköpfigen Haushalten deckt. So alles gut läuft, kann die Anlage in der Hälfte der voraussichtlichen Laufzeit von 25 Jahren abgeschrieben werden, mit anderen Worten, nebst dem ökologischen Beitrag, auch eine lohnende Kapitalanlage. Ein nächstes Projekt auf dem Dach der **Frohburgstrasse** ist bereits in Planung.

Heinz Baumann

j) Wohnungswechsel

In elf Ausschreibungen sind einundzwanzig Wohnungen den Mitgliedern angeboten worden, zweimal gab es eine Anzeige von Wogeno-Wohngemeinschaften über den Verteiler für WG-Interessierte, einmal wurde gar eine Untervermietung wegen Weltreise unter den Mitgliedern annonciert.

Die letzten Avellana-Wohnungen konnten an Wogeno-Mitglieder vermietet werden, im Falle der Altbau-Maisonette-Wohnung bereits unter Einbezug des in Gründung begriffenen Hausvereins.

Zwei Ausschreibungen jeweils für Studios an der Dammstrasse haben wir nur per E-Mail verschickt, da solche kurz zuvor auch im Papierversand im Angebot gestanden hatten.

Theodor Schmid

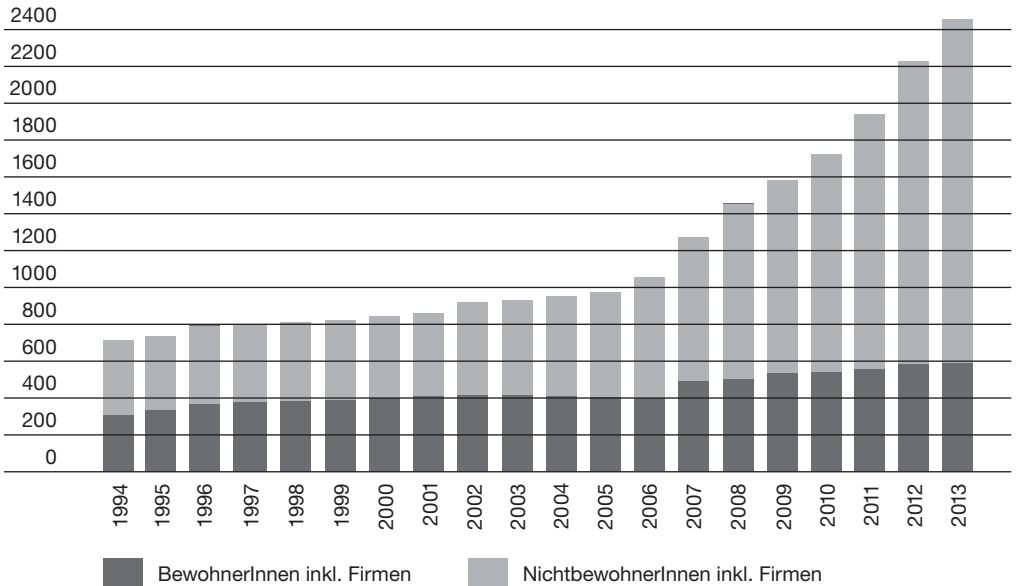
k) Bestand und Zusammensetzung der Mitglieder

Der Mitgliederzuwachs 2013 war ungebrochen. Wohl waren es weniger Beitritte als im letzten Jahr, doch sind immerhin 302 neue Mitglieder dazu gekommen und 83

Mitglieder sind ausgetreten. Dass trotz neuer Häuser der Bestand an wohnenden Mitgliedern nicht ebenso zunimmt, liegt an Liegenschaftskäufen bei denen die Bewohnenden noch keine Mitglieder geworden sind oder die Selbstverwaltung nicht sogleich angestrebt wird; gut 50 Wohnende kämen so noch hinzu.

Simone Pallecchi

Mitglieder-Entwicklung der Wogeno in den letzten 20 Jahren



	1995	1997	1999	2001	2003	2005	2007	2009	2011	2013
Mitglieder Vorjahr	718	792	806	836	916	952	1'060	1'459	1'715	2'230
Eintritte	88	71	65	75	99	79	285	204	290	302
Austritte	71	65	52	50	90	51	67	80	65	83
Mitglieder per 31. Dez.	735	798	819	861	925	980	1'278	1'583	1'943	2'449
BewohnerInnen inkl. Firmen	335	382	392	405	411	404	494	535	548	599
NichtbewohnerInnen inkl. Firmen	400	416	427	456	514	576	784	1'048	1'395	1'850
NichtbewohnerInnen Zuwachs	-11	0	6	19	12	31	125	97	213	210
Zuwachs netto	17	6	13	25	9	28	218	124	225	219
Anteil BewohnerInnen	46%	48%	48%	47%	44%	41%	39%	34%	28%	24%
Mitglieder per 31. Dez.	735	798	819	861	916	980	1'278	1'583	1'718	2'449

Berichte der Vorstands-Kommissionen

a) Wohnungsvergabekommission

Auch 2013 gab es für interessierte Mitglieder einige Möglichkeiten, sich für attraktive Stadtwohnungen der Wogeno zu bewerben.

Insgesamt hat die Wohnungsvergabekommission zwölf Vergabesetzungen begleitet und ist den Hausvereinen während der teilweise schwierigen Entscheidungssituationen beratend zur Seite gestanden. Nach eingehenden Diskussionen und sorgfältigem Abwägen der statutarischen Kriterien konnte in allen Fällen eine passende Wahl getroffen werden.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt bleibt weiterhin angespannt. Leider kann sich nur ein kleiner Teil des erfreulichen Mitgliederzuwachses den Wunsch nach selbstverwaltetem Wohnen erfüllen. Die Nachfrage nach einer Wogeno-Wohnung war auch im letzten Jahr so hoch, dass in fünf Fällen nicht alle BewerberInnen an die Vergabesetzung eingeladen werden konnten. Damit das Auswahlverfahren für die Hausvereine bewältigbar ist und für alle Mitglieder fair bleibt, wird bei mehr als etwa zwölf Bewerbungen die Liste von der Wohnungsvergabekommission gekürzt. Die Dauer der Mitgliedschaft ist dabei massgebend. Auf Wunsch des Hausvereines kann die Belegung als zusätzliches Kriterium berücksichtigt werden, sofern dies bereits in der Ausschreibung vermerkt wurde.

Auf geringes bis kein Interesse stiessen kleinere und weniger zentrale Stadtwohnungen und Wohnungen ausserhalb der Stadt, weshalb es in diesen Fällen zu direkten Vergaben gekommen ist.

Frei werdende Räumlichkeiten werden, wie statutarisch festgelegt, jeweils durch die Geschäftsstelle für die Neuvermietung ausgeschrieben. In begründeten Ausnahmefällen kann die Wohnungsvergabekommission von dieser Regelung absehen. 2013 wurde für eine freie Wohnung an der Waidstrasse und eine weitere Wohnung an der Riedenhaldenstrasse auf eine Ausschreibung verzichtet. Erstere wurde durch eine von der Wohnungsvergabekommission bewilligte interne Rochade besetzt, letztere der Stadt Zürich als Notwohnung zur Verfügung gestellt.

In der Wohnungsvergabekommission selber kam es ebenfalls zu einer kleineren Neuerung: Durch die Erweiterung des Vorstandes im letzten Jahr konnte die Kom-

mission personell aufgestockt werden. Sie setzt sich nun aus vier Mitgliedern zusammen.

Ana Maria Moreira

b) Ständige Baukommission

Die ständige Baukommission hat sich 2013 zu elf Sitzungen getroffen (sBK 82 bis sBK 92). Aus den Protokollen wird ein grosser Teil der aktuellen Baugeschichte der Wogeno nachvollziehbar.

Im April stösst Tom Weiss als neues Vorstandsmitglied zur sBK.

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 jeweils von der sBK abgenommen. Kleinere Arbeiten werden auf den von Heinz Baumann abgegebenen Infos zu den laufenden Projekten vermerkt und nur noch diskutiert, wenn Bedarf besteht. Energetische Sanierungen, Photovoltaik und Solaranlagen stehen bei Renovationen stärker im Zentrum.

In Zukunft sollen bei Neubauten die von den Planern prognostizierten Energie-Zielwerte nach zwei Jahren überprüft werden.

An der **Hellmi alt** wurden im Hinblick auf die Verlängerung des Baurechts um 31 Jahre und von Sanierungsarbeiten im Küchen-/Bad-Bereich, der Heizung sowie der elektrischen Installation alle Wohnungen besichtigt. Eine projektbezogene Baukommission He_alt unter der Leitung von Roger Schärer wurde gebildet.

Die Schlussabrechnung zum **Avellana** wurde von EMI Architekten präsentiert und der KV wurde eingehalten. Eine Auswertung zum Neubauprojekt ist noch pendent und ein komplexer Wasserschaden am Gebäude wurde an EMI Architekten zur Bearbeitung weitergegeben.

Die Sanierung der **Riedenhaldenstrasse** ist weiterhin hängig. Das Szenario Ersatzneubau hat sich als unrealistisch erwiesen. Mit den unmittelbaren Nachbarn wird das Gespräch gesucht.

Für die **Heinrichstrasse 133** wurde eine Grobkostenschätzung erstellt. Ein Architekten-Auswahlverfahren ist aufgegleist und wird Anfang 2014 entschieden.

An der **Zwinglistrasse 40** ist eine Duschensanierung mit sanften Anpassungen aufgegleist.

Fredi Bosshard

c) Projektbaukommission Manegg

Die Genossenschaften in der Manegg (bzw. im Greencity) erstellen rund 230 Wohnungen (die Wogeno 58 Wohnungen sowie 680 m² Arbeitsflächen). Sie variieren von 1½ bis 6½ Zimmern und richten sich, von Genossenschaft zu Genossenschaft verschieden, an eine breite Bewohnerschaft. Ferner entstehen unterschiedlich grosse, teils unterteilbare Gemeinschaftsräume sowie Raum für eine Kindertagesstätte. Alle hausöffentlichen Aussenräume sind so gestaltet, dass sie den nachbarschaftlichen Kontakt erleichtern. Auf den Dachflächen werden gemeinschaftliche Aussenräume eingerichtet.

Die Entwicklung des ersten 2000-Watt-Quartiers (im Standard Minergie P ECO) in der Schweiz hat die Totalunternehmerin Losinger-Marazzi wie auch die vier gemeinnützigen Baurägerinnen (GBMZ, GEHO, Wogeno und Stiftung für kinderreiche Familien) stark gefordert. Viele Sitzungen beschäftigten sich mit baulichen Fragen zu Fassade, Konstruktion, Konzepten und Materialisierung, mit gestalterischen Fragen wie Grundrissen und Küchen-/Badfunktion sowie mit ökonomischen Auswirkungen auf Preise und Investitionen.

Seit dem Baukredit wurde viel Zeit darauf verwendet, gute Vertragsgrundlagen zu schaffen. Um diese Verhandlungen bestmöglich zu gestalten, wurde ab Sommer 2013 mit Martin Sohm ein versierter Baujurist vom Büro Retz & Sohm Rechtsanwälte beauftragt. Dies um die unzähligen Verträge und Beilagen einheitlich, korrekt und für die Wogeno und ihre Partnerinnen bestmöglich zu gestalten.

Die Verhandlungen waren naturgemäss zäh. Gerungen wurde um viele kleine Formulierungen und grosse Rechtsnormen mit Auswirkungen. Zweimal mussten die bestehenden Vereinbarungen zur Projektentwicklung verlängert werden, weil sich die Verhandlungen nicht so schnell wie angenommen zu einem beidseitig guten Ende bringen liessen.

Die Generalversammlung 2014 wird nun zum dritten Male Stellung zum Bauvorhaben nehmen müssen – nach Projektierungskredit an der ordentlichen GV vom Juni 2012 und Baukredit an der ausserordentlichen GV vom Januar 2013. Die Baukommission und der Vorstand sind glücklich, das im Jahre 2010 verhandelte mit Abstand grösste Wogeno-Haus mit 58 Wohnungen innerhalb der vereinbarten Investitions-Erwartungen und in der gewohnten Wogeno-Materialisierung vertraglich vereinbart zu haben (3% Reserven sind nach wie vor nicht angetastet).

Das Resultat kann sich sehen lassen: Zu rund 5'500 CHF je Quadratmeter Hauptnutzfläche (inbegriffen sind Land, Gemeinschaftsräume und die «Strasse

in der Luft») bekommt die Wogeno Wohn- und Arbeitsflächen die unter dem heute üblichen Marktpreis liegen. Eine 4-Zimmer-Wohnung mit rund 100 Quadratmetern wird so rund 1'920 CHF oder ein Gewerberaum rund 1'750 CHF kosten (ohne verbrauchsabhängige Heiz- und Nebenkosten).

Aktuell sind die Baubehörden an der Prüfung des Baugesuches und wir hoffen, im Frühjahr 2015 mit den Bauarbeiten beginnen und zwei Jahre später den Bezug feiern zu können.

Adrian Rehmman

d) Projektbaukommission Felsenrain

Die 2012 gegründete pBK Felsenrainstrasse befasste sich 2013 mit der Planung bis kurz vor Ausführungsreife für den Ersatzneubau an der Felsenrainstrasse 82 in Zürich-Seebach.

Am 29. Januar 2013 hat die ausserordentliche Generalversammlung den Projektierungskredit von CHF 360'000.– für die planerische Weiterbearbeitung des Neubauprojektes «Ensemble» von Hunkeler Hürzeler Architekten bewilligt; an der ordentlichen GV vom 18. Juni 2013 wurde danach ein Baukredit in der Höhe von CHF 5'500'000.– ±15% bewilligt.

Seither wurde das Projekt intensiv weiterbearbeitet. Das Projekt konnte dank kluger Planung am 6. September ohne die an der GV besprochene Tiefgarage eingereicht werden. Ebenso sind neu 14 anstatt wie bisher 12 Wohnungen geplant. So konnte ein besserer Wohnungsmix erreicht werden.

Am 19. November wurde von der Stadt Zürich die Baubewilligung erteilt, wie immer mit einer ansehnlichen Liste von Auflagen, die es vor Baubeginn zu erfüllen gilt. Dabei stellte sich – wie bereits angetönt – v. a. die Parkierung als Knackpunkt heraus. Obwohl die Wogeno nachweisen kann, dass sie nicht so viele Parkplätze benötigt, muss noch ein zusätzliches Mobilitätskonzept von einem externen Ingenieurbüro erarbeitet werden, um die fehlenden 4 Parkplätze begründen zu können.

Seit der Baubewilligung ist das Planungsteam nun am Ausarbeiten der Ausführungspläne. Ebenso konnten bereits erste Vergaben in der Höhe von ca. CHF 2.5 Mio. gemacht werden. Zusammen mit den bereits vergebenen Planerleistungen sind somit rund 60% des Baubudgets vergeben. Dabei hat sich gezeigt, dass in den ersten Vergaben der Kostenrahmen zwar eingehalten, nicht jedoch unterschritten werden kann.

Aufgrund der komplexen Baueingabe, anspruchsvollem Baugrund und einer von der pBK verlangten vertieften Variantenprüfung um die Kosten zu optimieren werden die Wohnungen erst im Oktober 2015 bezogen werden können, und nicht – wie eher optimistisch an der letzten GV kommuniziert – bereits im Frühling 2015. Dafür kann sich die Wogeno-Gemeinde auf ein neues schönes Haus mit gut brauchbaren und gut bezahlbaren Wohnungen für unterschiedlichste BenutzerInnen freuen. Die pBK freut sich auf den Beginn der Arbeiten im Sommer 2014.

Bertram Ernst

e) Projektbaukommission Hellmi alt

Wir konnten im Sommer 2013 die Rahmenbedingungen für die Bildung einer Projektbaukommission für die Sanierung der Liegenschaften Hellmi alt an der Helmutstrasse im Kreis 4 festlegen. Nach erfolgter Vorstellung des Organisations- und Vorgehenskonzeptes vor dem Vorstand des Hausvereins Hellmi alt hat der Hausverein Irma Hiršl und Christoph Weissmüller als Vertreter der Bewohnerschaft in die Baukommission delegiert. Wir möchten diesen beiden unseren Dank und Anerkennung für die herausfordernde Arbeit aussprechen.

Noch vor Weihnachten wurden die Zielvorgaben für die Sanierung definiert und das Vorgehen zur Auswahl der Architekten festgelegt:

- Die Erneuerung soll auf die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Bewohner abgestimmt sein.
- Die Erneuerung soll mit Blick auf die Konditionen des «neuen» Baurechts (ab 2019) für die nächsten 20 bis 30 Jahre optimiert werden.
- Die Liegenschaft wird danach wogenokonform.
- Die Architekten sollen in einem Verfahren ausgewählt werden, bei dem sich ca. fünf Büros mit einer Honorarofferte und einer Präsentation ihres «Zugang zur Aufgabe» bewerben können.

Nun sind wir gespannt auf die Lösungsansätze. Wir möchten im Sommer 2014 ein soweit ausgearbeitetes Projekt haben, dass wir damit bei der Stadt die Verlängerung des Baurechts beantragen können.

Roger Schärer

f) Personalkommission

Die Personalkommission hat sich 2013 zu vier Sitzungen getroffen. Dabei wurden Anliegen der Mitarbeitenden besprochen und behandelt wie auch verschiedene Vorbereitungen für die Nachfolge der Geschäftsführung in die Wege geleitet.

Auf Antrag der Geschäftsstelle wurde das in die Jahre gekommene Personalreglement überarbeitet. Das Reglement ergänzt Arbeitsvertrag und Obligationenrecht und regelt alle Personalfragen. Wichtigste materielle Änderung ist, dass neben dem gesetzlichen Urlaub für Mütter nun auch die künftigen Väter mit vier Wochen Urlaub (hochgerechnet auf eine volle Stelle) bedacht werden. Bei der Festsetzung der Höhe hat sich der Wogeno-Vorstand nach langer Diskussion und unter Berücksichtigung von bereits laufenden Diskussionen und politischen Vorstössen auf einen Mittelweg geeinigt.

Adrian Rehmann

g) Finanzkommission

Im letzten Jahresbericht haben wir unsere Jahresrechnung nach den Vorgaben des neuen Rechnungslegungsgesetzes dargestellt. Jetzt blüht uns noch eine weitere Auflage und zwar werden wir als Genossenschaft mit mehr als 2000 Mitgliedern einer Publikumsgesellschaft gleichgestellt. Das bedeutet, dass wir ab 2015 einen zusätzlichen Abschluss nach einem anerkannten Standard (z.B. Swiss GAAP FER) erstellen müssen. Gegen Jahresende haben wir die ersten Gespräche geführt über Konsequenzen für die Wogeno und ob dies auch bedeutet, dass wir unseren Jahresabschluss neu einer ordentlichen statt wie bisher einer eingeschränkten Revision unterziehen müssen.

Kommentar zur Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2013 weist ein ausgeglichenes Ergebnis aus. Die Ertragskraft hat sich jedoch gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgebildet. Grund dafür ist hauptsächlich die Weitergabe der Senkung des Referenzzinssatzes an die Mieterinnen und Mieter. Die Finanzierungskosten konnten nicht in gleichem Umfang reduziert werden. Im 2013 wurden zwei neue Liegenschaften erworben, Riedenhaldenstrasse 50, Zürich, und Grünenstrasse 16, Winterthur. Im Hinblick auf die Finanzierung des Bauprojektes in der Manegg ist die Liquidität erhöht worden.



Grüzenstrasse 16 in Winterthur: Ein malerisches Treppenhaus

Bilanz

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um knapp 6 %. Die Flüssigen Mittel wurden deutlich aufgestockt auf CHF 4.47 Mio. Ausserdem sind zwei neue Liegenschaften hinzugekommen. Die Depositenkasse konnte wiederum ein erfreuliches Wachstum von CHF 1 Mio. verzeichnen. Erfreulich ist auch die Zunahme des Anteilscheinkapitals auf über CHF 14 Mio. Damit steigt auch die Eigenkapitalquote auf knapp über 12 %.

Erfolgsrechnung

Die Mieterträge sind trotz der neu erworbenen Liegenschaften und der Vollvermietung der Siedlung Avellana im 2013 leicht zurückgegangen, was auf die bereits erwähnte Mietzinssenkung zurückzuführen ist. Andererseits ist der Finanzaufwand leicht gestiegen, bedingt durch ein höheres Hypothekarvolumen. Neue und auslaufende Hypotheken wurden in der Regel langfristig abgeschlossen bzw. verlängert, was zwar zu leicht höheren Kosten führte, dafür mehr Sicherheit und Planbarkeit für die Zukunft bietet. Der Verwaltungsaufwand ist leicht zurückgegangen, aufgrund niedrigerer Personalkosten.

Thomas Bieri

Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Auch im Berichtsjahr 2013 wurde die GPK nicht angerufen. Wir konnten uns deshalb auf die Lektüre der Vorstandsprotokolle beschränken und pflegten den Meinungsaustausch mit Vorstand und Geschäftsstelle. An einer gemeinsamen Sitzung liess sich die GPK über die Strategie für die Hellmi alt ins Bild setzen, sie regte eine Diskussion über die Weiterentwicklung und die Zukunft der Selbstverwaltung an, und sie befragte den Vorstand über den Umgang mit Risiken bei Grossprojekten.

Marianna Glauser, Franz Horváth, Christoph Rüegg

.
. .
. .
. .
. .
. .

Berichte von Hausvereinen

Jahresbericht 2013

Hausverein Falken Winterthur

Zugegeben: der Platz ist schattig, eingeklemmt zwischen Strasse und Haus, 10 m² Niemandsland, ein Vorgärtli. Nichts für sonneliebende Pflanzen, dennoch wollen die vier Parteien des Wogeno-Hauses etwas Hübsches daraus machen, ist es doch die Strassenseite, Visitenkarte! Es war ganz passabel bis die Stadt uns eine neue Kanalisationsleitung bescherte: ein Graben wurde quer durchs Land gezogen. Seit dessen Eindeckung «will» es nicht mehr. Nein, schon vorher musste der Dickkopf unter den Mietern seinen Invasiven Neophyten (Buddleia/Sommerflieder) durchstieren. «Aber bitte einen weissen, damit es zur Umgebung passt» schränkt die eine Nachbarin ein, «lieber gar keinen» meinen, ökologisch engagiert, die anderen. «Invasiver Neophyt» ist zum Unwort des Hauses geworden. Jetzt aber ging es ums Ganze. Der Hausverein beschliesst Begrünung durch Naturwiese und delegiert die Beschaffung der benötigten Samen an den 2. Stock. Alle freuen sich, aber eine Wiese entsteht nicht. Immerhin: eine unbekannte Pflanze macht sich sehr breit und weckt unsere Neugierde. Sie wächst sich zu einer Distel aus. Der Rest ist – mit Verlaub – Unkraut. Neues Jahr, neuer Versuch. Diesmal steht

auf dem Samenbrieflein ausdrücklich «für schattige Standorte». Nach frohgemuter Aussaat grünt es aufs Neue. Herzige kleine Pflänzchen in Masse spriessen und schiessen auf. Ausgerechnet der Neophytennarr ortet Unkraut. Aber «Unkraut» ist immer subjektiv. «Lassen wir es doch und



sehen zu, was wird» meint der Sämann. Der Buddleiafan schweigt und duldet, handelt sich aber die Erlaubnis ein, anstelle der weissen eine lila Buddleia, „die richtige, duftende“ zu setzen; die farbempfindliche Nachbarin ist mittlerweile ausgezogen. Die Kräuter kommen zum Blühen: unscheinbare, winzige Blütchen auf hohen Stengeln. Und bald schon wandeln sie sich zu flugtauglichen, bzw. klettigen Samen. Schliesslich wird es auch dem 1. Stock zu viel: man könne diese Wildnis dem Parterre doch nicht zumuten, wenn dieses aus den Ferien heimkehre. Mit vereinten Kräften reissen wir alles aus. Lustig spicken die Samen in alle Richtungen. Die Distel darf stehen bleiben, sie ist inzwischen höher als das Haus (s. Foto).

In der Folge wird es heiss, der Boden springt auf. Nur der kleine lila Neophyt, dem die Trockenheit nichts anhat, trägt seine ersten zwei Dolden. Sie duften herrlich.

Was wird wohl nächstes Jahr? Wir bleiben dran!

Hans Hoerni

Jahresbericht 2013

Verein Elisabethenstrasse

In den letzten drei Jahren gab es bei uns im Haus verschiedene personelle und bauliche Veränderungen. Pierino, Gründungsmitglied und langjährige Seele unseres Hausvereins, ist von seinem Präsidium zurückgetreten. Mit frischer Kraft hat der neue Vorstand die Erneuerungen der Vereinsstatuten und der Pflichtenhefte in Angriff genommen. Durch eine deutlich höhere Kadenz an Hausversammlungen wurden Diskussionen, sowie der Austausch unter den Vereinsmitgliedern gefördert und auch ältere Pendenzen konnten abgearbeitet werden.

Als erstes wurde die Sanierung unseres Untergeschosses in Angriff genommen. Vielen ist der von aussen zugängliche Raum bekannt für die frühere illegale Bar, als Ort für rauschende Partys und Bandproben. Durch eine umfassende Sanierung (leider musste auch die DJ-Kabine entfernt werden) wurden die beiden Räume wieder vermietbar und dienen heute der Tanzschule für modernen Paartanz Zoom. Im nächsten Schritt konnte die seit langem geplante und von Seiten der Behörden nicht gerade vereinfachte Erneuerung der beiden Dachgeschosse gestartet werden. Lange war nicht klar, ob die frühere grosse Atelierverglasung im 3.OG wieder hergestellt werden soll. Unser über 100 Jahre altes Haus war eine Produktionsstätte für fotochemisch hergestellte Druckerplatten. Die Atelierverglasung wurde einmal ziem-

lich provisorisch geschlossen mit dem Resultat, dass der eigentlich grosse und überhohe Raum wenig Tageslicht hatte, nicht richtig isoliert und vor allem undicht war. Letzteres hat auch immer wieder zu Lärmklagen geführt, da der Raum immer mehr für Veranstaltungen (Filmvorführungen, Konzerte, Lesungen) benutzt wurde. Im letzten Frühling wurden nun die Umbauarbeiten erfolgreich abgeschlossen und es wurde allen im Haus klar, dass der Zeitpunkt für ein ausgiebiges Fest gekommen ist. Nebst dem Feiern unseres erneuerten Hauses, das uns allen ans Herz gewachsen ist, wollten wir auch die kreative Vielfalt des Hauses präsentieren und einen Abend der offenen Türen veranstalten. Als einziges reines Gewerbehause der Wogeno nehmen wir ja auch eine etwas spezielle Situation ein. Auch sind wir natürlich dankbar, an einem gut gelegenen Ort in der Stadt zu günstigen Konditionen arbeiten zu können. So haben wir uns dann auch entschieden, dass Essen und Getränke gratis sein sollen.

Am 5. September (es war der letzte Sommertag!) haben wir also gefeiert. An der Stirnseite des Hauses gab es eine Bar mit diversen Getränken und Glacé. Daneben wurden Tacos kreierte. Im Hof vor dem Haus haben wir Tische und Bänke aufgestellt, die recht lange genutzt wurden... Im UG gab es Tanz-Crashkurse. Im EG haben die Städtebauplaner Amman Albers ein Städtebauspiel geschaffen und einige Diskussionen ausgelöst. Rémy Baenziger und ich haben als Architekten im 1. OG alte



Pläne des Hauses und Fotos zum Umbau gezeigt. Bei den Grafikern Rob und Rose im 2.OG wurde man beim Pingpong spielen auf seine Sportlichkeit geprüft. Zum Glück konnte man sich auch gleich an der Milchbar kräftigen. Im 3. OG haben IOIC, Badabum und Index ein Konzert veranstaltet und einen Stummfilm mit Livemusik gespielt. Nur Sabina und Patricia Leone, vom Dachraum, konnten aufgrund ihrer Mutterschaft keine Probe ihrer Musik geben.

Aus Sicht der Vereinsmitglieder war das Fest auf jeden Fall super. Gemäss den erhaltenen Feedbacks hat es auch allen Freunden, Bekannten, Familienmitgliedern, Ehemaligen und auch den meisten Nachbarn gefallen. Der Hausverein hat bei der nächsten Sitzung entschieden, dass möglichst bald wieder ein Hausfest stattfinden soll.

Roman Singer

Jahresbericht 2013

Hausverein Inselstrasse Uster

Wenn man aufs vergangene Jahr an der Insel zurück blickt, denkt man unweigerlich an die rauschenden Feste. Das Sommerfest hat bereits eine lange Tradition. Und dieses Jahr hatten wir auch wieder Wetterglück. Ein fröhliches Beisammensein mit Lagerfeuer und abschliessender Disco im Schöpfli. Ebenso traditionell und beliebt ist das Winter-sonnenwende-Fest. Dieses Mal war der 21. Dezember sogar ein Samstag! Wir waren den ganzen Abend draussen – im Dezember geschieht das ja nicht so oft. Kürbissuppe und Glühwein schmeckten lecker und gaben warm. Was bei unseren Festen im Freien an Bedeutung gewonnen hat ist die musikalische Dimension. Durch den Zuzug eines Akkordeons und einer Geige wurden die langjährigen Gitarren und Mandolinen in idealer Weise ergänzt. Die Spielfreude ihrer BesitzerInnen steckt jeweils die übrigen Nicht-Musikanten zum beherzten Singen an! Es ist eine wahre Freude! Und dann gab es sogar zwei Insel-Ausflüge! Im Wonnemonat Mai führte eine Velotour an den Lützelsee. Dort wurde ein Feuer gemacht und die erste Wärme genossen. Ein anderer Ausflug im September widmete sich den Pilzen und ging auf den Urmiberg am Vierwaldstättersee. Die Fundstücke wurden danach in einen Pilzrisotto verwandelt. Ebenfalls aussergewöhnlich war ein

Hauskonzert im Oktober. Ein Insulaner hatte eine Pianistin zu einem Konzert in Zürich eingeladen. Am Abend zuvor durften interessierte Mitbewohner einem Hauskonzert dieser Pianistin beiwohnen.

Und dann war da noch diese Geschichte, die uns alle sehr berührt hat: Irgendwann im Sommer standen fünf ältere Leute vor dem Haus 18/20 auf der Strasse. Sie fotografierten sich gegenseitig und schauten sich interessiert um. Es stellte sich heraus, dass es sich um ein Familientreffen handelte. Die Mitglieder waren unter anderem aus Australien und Deutschland angereist! Die vier Geschwister (die fünfte Person war ein angeheirateter Nachbar) sind hier vor über 60 Jahren in einer kleinen 3-Zimmer-Wohnung aufgewachsen. Ihr Vater hatte damals das Schöpfli gebaut, damit er sein Auto unterstellen konnte. Alle fünf schwärmten von ihrer schönen Kindheit im Isebähnli.

Menschen gehen, andere Menschen kommen. Auch im vergangenen Jahr zogen wieder Insulaner weg. Eine Familie ging allerdings nicht weit – nur an die nächste Strasse. So werden sie weiterhin an unseren Festen teilnehmen können! Dafür gibt es jetzt eine neue Familie mit Zuwachs. Und eine neue Musikantin!

Silvia Ramseier

Jahresbericht 2013

Hausverein Grüngasse

Im 2013 und jetzt im 2014 gab und gibt es wieder einige Mieterwechsel in unserem Haus, wobei es sich in mehreren Fällen «nur» um Reisen oder Arbeitsaufenthalte im Ausland handelt, oder um Umzüge innerhalb der Stadt. Die Wegzüge werden natürlich jeweils mit rauschenden Abschiedsparties gefeiert, an denen nebst den zahlreichen FreundInnen der ausziehenden NachbarInnen, auch jeweils fast die gesamte Grüngasse-Belegschaft anwesend ist. Die lieben GrüngässlerInnen hängen dabei üblicherweise noch als allerletzte in den nachbarlichen Sofas, um sich irgendwann doch mühsam in ihre zum Glück sehr nahen Betten zu schleppen. Auf uns ist immer Verlass, wenn es darum geht, das Umzugsvolumen der Ess- und Getränkevorräte zu minimieren!

Mal wieder ziehen und zogen also sehr liebgezwungene NachbarInnen aus. Trotz Party ist das immer eine traurige Angelegenheit. Vieles verbindet uns BewohnerInnen der Grüngasse, an der sich inzwischen die «Alten» (im Oktober 2009 ins neue Wogeno-Haus eingezogenen) und die «Neuen» (später dazu gekommenen) ungefähr die Waage halten.

Die «Alten» mögen sich noch erinnern, dass von Anfang an viele Gemeinsamkeiten zwischen den BewohnerInnen bestanden. Sogar gewisse Lichtschalter waren von den Elektrikern wohnungs-

übergreifend installiert worden: Wenn der eine nach Hause kam, ging bei den anderen in der Wohnung drüber das Licht aus... So viel Nähe war dann doch etwas übertrieben, und das von «Alten» wie «Neuen» geschätzte Gleichgewicht zwischen Gemeinsamem und Privatem wurde rasch wieder hergestellt. Die Bettsofas bzw. Gästebetten werden aber nach wie vor gerne gemeinschaftlich genutzt. Da sich herausgestellt hat, dass bei vergessenem Haustürschlüssel das Übernachten im Keller auf den dort aufbewahrten Liegestühlen nicht wirklich erholsam ist (leider sorgt der Bewegungsmelder dafür, dass auch beim zaghaftesten Versuch zur Optimierung der Schlafposition sofort das grelle Kellerlicht angeht...), läutet man doch lieber bei denjenigen NachbarInnen, die bequeme Gäste-Schlafmöglichkeiten im Angebot haben. Auch ehemalige GrüngässlerInnen nutzen bei Zürich-Besuchen immer wieder gerne die Gästebetten an ihrer früheren Adresse.

So ungern wir also unsere NachbarInnen wegziehen lassen, so sehr freuen wir uns natürlich auf die «Neuen» – und deren, hoffentlich bequemen, (Schlaf-)Sofas. Die Vergabesitzungen geniessen somit eine hohe Priorität an der Grüngasse. Alle HausbewohnerInnen versuchen, wenn es irgend geht, daran teilzunehmen. Bei Apéro und Häppchen konnten wir dank Wogeno-Entscheidungshilfe, Grüngasse-Merkblatt und ausgewogenen Diskussionen bisher immer eine

gute Wahl treffen. Auch bei schwierigen Entscheidungen ging es dabei stets respektvoll zu und her.

Mal wieder zogen und ziehen also neue NachbarInnen ein. Wir sind immer neugierig auf ihre Ideen und Interessen und freuen uns darauf, dass sie das Grüngasse-Leben weiter bereichern werden – zuallererst bestimmt mit einem Einzugs-
apéro!

Saskia Weiss

ANHÄNGE

Wogeno Zürich 2013: Gremien und Personen

Vorstand

Priska Ammann
Thomas Bieri
Fredi Bosshard
Bertram Ernst
Ana Maria Moreira (ab Juni)
Adrian Rehmann (Präsident)
Roger Schärer (ab Juni)
Stephan Theurillat
Tom Weiss (ab Juni)
Jeannine Zeller (Delegierte der Stadt Zürich)

Geschäftsprüfungskommission

Marianna Glauser
Franz Horváth
Christoph Rüegg

Geschäftsstelle

Elsbeth Kindhauser, Geschäftsführerin
Theodor Schmid
Heinz Baumann, Projektleiter Bau
Simone Pallecchi

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
Adrian Rehmann
Stephan Theurillat

Ständige Baukommission (sBK)

Heinz Baumann
Fredi Bosshard
Bertram Ernst
Elsbeth Kindhauser
Tom Weiss

Wohnungsvergabekommission

Priska Ammann
Ana Maria Moreira
Theodor Schmid
Stephan Theurillat

Bilanz

	31.12.2013	31.12.2012
	CHF	CHF
AKTIVEN		
<hr/>		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	4'470'593.43	2'482'465.78
Mietzinsforderungen	7'672.30	16'256.25
Übrige kurzfristige Forderungen	61'503.91	8'104.71
Delkredererückstellung	-3'300.00	-2'000.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	22'456.28	355.60
Total Umlaufvermögen	4'558'925.92	2'505'182.34
<hr/>		
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Darlehen an Genossenschafter	183'228.00	194'228.00
Übrige Darlehen	20'000.00	20'000.00
Beteiligungen		
Diverse Beteiligungen	86'000.00	76'000.00
Sachanlagen		
Verwaltungsinfrastruktur	103'701.00	122'700.00
Photovoltaikanlagen	91'800.00	0.00
Immobilien		
Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	1'169'270.10	805'995.18
Liegenschaften mit eigenem Land	84'133'430.65	78'995'483.75
Liegenschaften im Baurecht	39'578'427.47	39'578'427.47
Wertberichtigung Liegenschaften mit eigenem Land	-11'333'530.65	-10'258'083.75
Wertberichtigung Baurechte (Heimfallfonds)	-5'895'927.47	-5'660'627.47
Total Anlagevermögen	108'136'399.10	103'874'123.18
<hr/>		
Total AKTIVEN	112'695'325.02	106'379'305.52

Bilanz

	31.12.2013	31.12.2012
	CHF	CHF
PASSIVEN		
<hr/>		
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	280'432.93	174'087.47
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Banken	0.00	0.00
Depositenkasse (gekündigte Positionen)	220'087.25	317'516.65
Passive Rechnungsabgrenzungen	206'247.37	272'740.35
<hr/>		
Total kurzfristiges Fremdkapital	706'767.55	764'344.47
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse	10'182'656.71	9'174'067.07
Hypothekendarlehen	78'405'820.00	73'999'290.00
Baukredite	0.00	644'353.70
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	9'766'600.00	9'080'900.00
<hr/>		
Total langfristiges Fremdkapital	98'355'076.71	92'898'610.77
<hr/>		
Total Fremdkapital	99'061'844.26	93'662'955.24
Eigenkapital		
Anteilscheine NichtbewohnerInnen	5'550'000.00	4'920'000.00
Anteilscheine BewohnerInnen	8'685'228.00	8'408'791.00
Gesetzliche Reserven	127'000.00	127'000.00
<hr/>		
Bilanzgewinn am 1. Januar	-739'440.72	413'766.20
Jahresgewinn (VJ Jahresverlust)	10'693.48	-1'153'206.92
Bilanzverlust am 31. Dezember	-728'747.24	-739'440.72
<hr/>		
Total Eigenkapital	13'633'480.76	12'716'350.28
<hr/>		
Total PASSIVEN	112'695'325.02	106'379'305.52

Erfolgsrechnung

	2013	2012
	CHF	CHF
Betriebsertrag		
Mietzinserträge	5'849'737.50	5'892'144.80
Debitorenverluste	-1'300.00	0.00
Solidaritätsbeiträge	116'807.50	125'090.00
Übriger Ertrag	62'112.90	54'800.00
Total Betriebsertrag	6'027'357.90	6'072'034.80
Liegenschaftsbezogener Aufwand		
Unterhaltskosten Liegenschaften	-1'449'438.40	-1'125'640.58
Entnahmen aus Erneuerungsfonds	624'100.00	495'000.00
Einlagen in Erneuerungsfonds	-1'309'800.00	-1'238'200.00
Übriger Liegenschaftenaufwand	-42'958.60	-42'469.95
Baurechtszinsen	-296'844.40	-304'665.30
Fremdmieten	0.00	0.00
Total Liegenschaftsbezogener Aufwand	-2'474'941.40	-2'215'975.83
Verwaltungsaufwand		
Personalkosten	-256'163.35	-280'065.15
Raumkosten	-29'161.00	-32'175.55
Unterhalt Verwaltungsinfrastruktur	-7'304.30	-7'853.55
Rechtskosten / Beratung / Revision	-14'740.20	-19'975.25
Externe Liegenschaftenverwaltungen	-41'447.60	-41'447.50
Vorstandsentschädigungen	-70'956.30	-77'840.20
davon aktivierte Baukommissionsentschädigungen	14'625.00	30'425.00
Übrige Verwaltungskosten	-52'606.37	-54'095.07
Total Verwaltungsaufwand	-457'754.12	-483'027.27
Übriger Aufwand		
Baufachliche Beratung	-61'612.00	-62'903.75
Projektabklärungen / Vorprojekte	0.00	-7'422.80
Öffentlichkeitsarbeit	-4'387.10	-6'362.55
Leistungen Solidaritätsfonds	-21'086.00	-21'914.00
Total übriger Aufwand	-87'085.10	-98'603.10
Abschreibungen / Wertberichtigungen		
Abschreibung Verwaltungsinfrastruktur	-18'999.00	-19'200.00
Abschreibung Photovoltaikanlagen	-10'331.90	0.00
Abschreibungen Liegenschaften	-1'075'446.90	-1'043'725.70
Einlagen in Heimfallfonds (Baurechte)	-235'300.00	-235'300.00
Total Abschreibungen / Wertberichtigungen	-1'340'077.80	-1'298'225.70
Total Betriebsaufwand	-4'359'858.42	-4'095'831.90

Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1'667'499.48	1'976'202.90
Finanzertrag	20'717.50	11'592.10
Wertberichtigungen	0.00	-25'000.00
Finanzaufwand	-1'651'877.15	-1'602'849.24
Jahresergebnis vor Steuern und a.o. Aufwand/Ertrag	36'339.83	359'945.76
ausserordentlicher Aufwand	0.00	-1'593'871.48
ausserordentlicher Ertrag	0.00	166'880.15
periodenfremder Ertrag	1'753.00	9'207.15
Steuern	-27'399.35	-95'368.50
Jahresgewinn (VJ Jahresverlust)	10'693.48	-1'153'206.92

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Bilanzverlust am 1. Januar	-739'440.72	413'766.20
Jahresgewinn (VJ Jahresverlust)	10'693.48	-1'153'206.92
Bilanzverlust am 31. Dezember	-728'747.24	-739'440.72
Einlage in gesetzliche Reserven	0.00	0.00
Verlustvortrag auf neue Rechnung	728'747.24	739'440.72
	0.00	0.00
Stand gesetzliche Reserven nach Zuweisung	127'000.00	127'000.00

Anhang zur Jahresrechnung gem. Art. 959c OR

	2013	2012
	CHF	CHF
Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	2.50	2.50
Versicherungswerte der Sachanlagen		
- Gebäudeversicherungswerte Liegenschaften	130'996'800.00	123'864'900.00
- Brandversicherungswert Verwaltungsinfrastruktur	150'000.00	150'000.00
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0.00	5'288.40
Gesamtbetrag der zur Sicherheit eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven		
verpfändete Grundpfandrechte:	89'870'000.00	87'410'000.00
freie Grundpfandrechte (im Eigenbesitz):	9'166'480.00	9'526'480.00
Von Mitglieder der Verwaltung und der Geschäftsleitung gehaltene, eigene Anteilscheine	107'500.00	74'500.00
Von Mitarbeitern gehaltene eigene Anteilscheine	6'000.00	9'000.00
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 Vorjahr in der Erfolgsrechnung als ausserordentlicher Aufwand verbucht.	-	1'584'920.13
Der bisher in den Passiven aufgeführte Solidaritätsfonds wurde im Vorjahr aufgelöst und über die Erfolgsrechnung als ausserordentlicher Ertrag verbucht. Der Solidaritätsfonds wird als Schattenrechnung weitergeführt.	-	166'880.98
Es bestehen keine weiteren ausweispflichtigen Angaben gemäss Art. 959c OR.		

Anhang zur Jahresrechnung gem. Art. 959c OR

	2013 CHF	2012 CHF
Mittelflussrechnung (Fonds Flüssige Mittel)		
1 Cash flow aus Betriebstätigkeit	2'010'707.83	851'581.21
Jahresgewinn (VJ Jahresverlust)	10'693.48	-1'153'206.92
Einlagen Amortisations- und Heimfallfonds; Abschreibungen	1'340'077.80	1'298'225.70
Veränderung der Mietzinsforderungen	8'583.95	-7'609.20
Veränderung andere Forderungen gegenüber Dritten	-52'099.20	22'179.68
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	-22'100.68	-20.85
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	106'345.46	-7'864.85
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	-66'492.98	4'557.80
Veränderung Rückstellungen (Erneuerungsfonds)	685'700.00	695'319.85
2 Cash flow aus Investitionstätigkeit	-5'602'353.72	-3'150'175.83
Investitionen Verwaltungsinfrastruktur	0.00	0.00
Investitionen Photovoltaikanlagen	-102'131.90	0.00
Investitionen Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	-363'274.92	812'549.87
Investitionen Liegenschaften	-5'137'946.90	-9'295'859.90
Investitionen Liegenschaften (Wertberichtigung Uster)	0.00	854'134.20
Desinvestitionen Liegenschaften/Projekte	0.00	0.00
Investitionen Finanzanlagen	11'000.00	2'592'000.00
Investitionen Beteiligungen	-10'000.00	1'887'000.00
3 Cash flow aus Finanzierungstätigkeit	5'579'773.54	4'061'658.44
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Banken	0.00	-259'846.09
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten AG Anderhalten	0.00	-155'979.87
Veränderung Hypothekendarlehen	4'406'530.00	3'480'415.00
Veränderung Hypothekendarlehen mit Sicherheit AG Anderhalten	0.00	-2'000'000.00
Veränderung Baukredite	-644'353.70	644'353.70
Veränderung Depositenkasse	911'160.24	912'145.70
Veränderung Anteilscheine	906'437.00	1'440'570.00
Total Geldzu- / (ab-)fluss in der Periode	1'988'127.65	1'763'063.82
Nachweis Veränderung Fonds (Flüssige Mittel)		
Flüssige Mittel am 1. Januar	2'482'465.78	719'401.96
Flüssige Mittel am 31. Dezember	4'470'593.43	2'482'465.78
Zu-/(Ab-)nahme der Flüssigen Mittel	1'988'127.65	1'763'063.82

Übersicht Solidaritätsfonds 2013

Saldovortrag 1.1.2013		1'274'246.00
Solidaritätsbeiträge 2013	116'807.50	
WOGENO-Beitrag (1% Anteilscheinkapital Nichtbewohner von Ø 5'235'000)	52'350.00	
Solidaritätsleistungen 2013	-21'086.00	
	<hr/>	
Zunahme Solidaritätsfonds	148'071.50	148'071.50
	<hr/>	
Saldo per 31.12.2013		1'422'317.50
		<hr/> <hr/>

Bezüge 2013**Subventionen Wohnungen**

Ackersteinstr. 79, 8049 Zürich	924.00	
Burgstr. 2, 8037 Zürich	42.00	966.00

Ökofondsbeiträge

Büchnerstr. 9, 8006 Zürich	800.00	
Denzlerstr. 36, 8003 Zürich	1'032.00	
Elisabethenstr. 14a, 8004 Zürich	1'700.00	
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	20'120.00

Total**21'086.00**

Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.2013

Liegenschaft	Anlagewert gemäss Hausmiet- vertrag	Versicherungswert 31.12.2013 GV-Index 1025	Nettobuchwert 31.12.2013 nach Abzug Amortisations-/ Heimfallfonds
Ackersteinstrasse 79, Zürich	1'782'377	1'111'600	1'579'300
Ämtlerstrasse 39, Zürich	1'059'500	1'588'800	813'000
Bockler, Zürich 4 Mehrfamilienhäuser	92600	10'570'800	12'268'800
Bockler, Zürich Altbau Winterthurerstr. 458	778'000	767'600	777'900
Büchnerstrasse 9, Zürich	1'579'800	2'546'600	1'170'600
Burgstrasse 2, Zürich	1'408'698	1'022'700	1'272'600
Dammstrasse 43/45, Zürich (kein Hausmietvertrag)	7'309'205	4'761'700	6'951'700
Denzlerstrasse 36, Zürich	1'600'435	1'605'800	1'143'300
Dorfstrasse 20, Urdorf	1'037'000	1'772'000	779'100
Elisabethenstrasse 14a, Zürich	1'334'000	1'236'000	852'300
Falkenstrasse 19, Winterthur	1'442'372	1'321'200	1'134'800
Felsenrainstrasse 78, Zürich	1'149'100	1'380'000	936'600
Frohburgstrasse 324, Zürich	4'042'117	2'811'100	3'659'900
Gründenstrasse 55, Flurlingen	716'332	920'000	321'900
Grüngasse 10, Zürich	6'578'590	4'040'000	5'940'800
Grünenstrasse 16, Winterthur	2'405'049	1'850'000	2'402'000
Heinrichstrasse 133, Zürich	1'399'000	1'573'900	1'075'500
Hellmutstrasse alt, Zürich (kein Hausmietvertrag)	2'118'000	6'646'600	412'800
Hellmutstrasse neu, Zürich (inkl. Gewerbe)	14'532'772	16'940'000	12'726'300
Hönggerstrasse 18, Zürich (inkl. Werkstatt)	1'340'000	1'622'200	1'016'200
Hubenstrasse 67 u. 69, Zürich (inkl. Werkstatt)	1'082'740	1'686'700	889'600
Idastrasse 48, Zürich	2'095'500	2'551'100	1'587'800
Inselstrasse 2 - 20, Uster	5'376'179	5'601'900	2'765'200
Klingenstrasse 23, Zürich	2'546'400	2'995'000	1'956'600
Köchlistrasse 3, Zürich	994'200	1'604'700	753'800
Limmattalstrasse 216, Zürich (Mehrfamilienhaus)	4'109'869	3'757'000	3'852'400
Limmattalstrasse 218, Zürich (Bauernhaus)	1'178'700	1'415'000	977'900
Limmattalstrasse 285, Zürich	1'198'150	990'000	907'800
Madetswilerstrasse 1/3, Russikon	1'318'800	2'324'700	912'900
Magnusstrasse 28, Zürich	5'286'000	4'863'100	4'643'300
Martastrasse 120, Zürich	1'935'500	1'531'800	1'541'100
Pflanzschulstrasse 79, Zürich	2'564'929	2'884'800	2'071'800
Riedenhaldenstrasse 50, Zürich	1'800'000	1'494'000	1'773'000
Stationsstrasse 32, Zürich	3'204'746	5'275'000	2'482'500
Tramstrasse 11, Uetikon (kein Hausmietvertrag)	962'000	1'020'000	694'500
Uetlibergstrasse 84, Zürich	2'090'280	1'917'900	1'538'000
Waidstrasse 25, Zürich	2'443'679	2'153'000	1'896'000
Weinbergstrasse 105, Zürich	2'604'811	2'194'800	2'302'500
Wildbachstrasse 3, Zürich	2'787'000	2'512'400	2'291'500
Winterthurerstrasse 476/478, Zürich	9'638'000	2'342'100	8'723'700
Winzerhalde 10, Zürich	1'035'896	1'494'000	600'600
Winzerhalde 5, Zürich	702'532	1'192'400	460'000
Winzerhalde 9, Zürich	1'272'802	1'798'000	716'200
Wuhrstrasse 11, Zürich	2'199'077	2'430'000	1'326'700
Zwinglistrasse 40, Zürich	2'074'704	3'090'900	1'601'600
Total	128'419'761	130'996'800	106'482'400

**Wohnungsinventar
per 31.12.2013**

	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			
Aemtlersstrasse 39, 8003 Zürich 5	1996	5			5				
Siedlung Avellana	2012								
Winterthurerstrasse 476, 8051 Zürich		13		6	7				
Winterthurerstrasse 478, 8051 Zürich		6		4	1	1			
Siedlung im Bockler	2005/08	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
Grünenstrasse 16, 8400 Winterthur	2013	4				4			
Heinrichstrasse 133, 8005 Zürich	1991	5				5			
Hellmi Altbau	1986	28							
Hellmutstrasse 5, 8004 Zürich					3	1			
Hellmutstrasse 7, 8004 Zürich					3	1			
Hellmutstrasse 9, 8004 Zürich					8				
Hellmutstrasse 15, 8004 Zürich					8				
Hohlstrasse 82, 8004 Zürich						4			
Hellmi Neubau	1986/90	34							8
Brauereistrasse 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				

	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*
Hubenstrasse 69, 8051 Zürich				1				1	
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				
Riedenhaldenstrasse 50, Zürich	2013	8	2	2		4			
Stationsstrasse 32, 8003 Zürich	1995	9		2	4	3			1
Tramstrasse 11, 8707 Uetikon a. S.	1987	3				3			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
Total		402	23	92	128	114	39	6	31
in Prozenten			5.7	22.9	31.8	28.4	9.7	1.5	
Total Gewerberäume (2933 m ²)			31						
Total Liegenschaften			63						
Total Hausvereine			38						

* nicht enthalten sind fünf Gemeinschaftsräume

Revisionsbericht 2013

Treuhandbüro

René Steimer

Betriebsökonom FH

Seestrasse 64

CH-8712 Stäfa

Telefon 044. 915 36 95

e-mail rsteimer@sunrise.ch

Bericht der Revisionsstelle zur
Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Genossenschaft WOGENO Zürich
Grüngasse 10

8004 Zürich

Stäfa, 17. April 2014

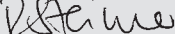
Als Revisionsstelle habe ich die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft WOGENO Zürich für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Meine Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind, dabei handelt es sich um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Die Prüfung des Genossenschaftsverzeichnisses wurde durchgeführt.

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

Treuhandbüro René Steimer



René Steimer
zugelassener Revisor

Beilagen
Jahresrechnung