

INHALT

Editorial	3
<hr/>	
Bericht der Geschäftsstelle	4
<hr/>	
Bericht des Vorstandes	7
<hr/>	
Bericht der Finanzkommission	9
<hr/>	
Bericht der Personalkommission	10
<hr/>	
Bericht der Baukommission Bockler	10
<hr/>	
Bericht der AG «Baukommission»	11
<hr/>	
Bericht der AG «Umbau, Renovationen, Unterhalt»	11
<hr/>	
Bericht der GPK	12
<hr/>	
Berichte einzelner Hausvereine	
Hausverein Zwinglistrasse 40	13
Hausverein Nullachtfünfzehn (Limmattalstrasse 285)	14
Hausverein H 2000 (Hohlstrasse 86a, b, c / Brauerstrasse 75)	15
Hausgemeinschaft Stägwies, Russikon	16
Hausgemeinschaft Felsenrain (Felsenrainstrasse 78)	17
<hr/>	
Anhänge	
WOGENO Zürich 2004: Gremien und Personen	19
Revisorenbericht	20
Bilanz per 31. 12. 2004	21
Erfolgsrechnung 1. 1. 2004 bis 31. 12. 2004	22
Anhang zum Abschluss per 31. 12. 2004	23
Übersicht Solidaritätsfonds 2004	24
Verzeichnis der Liegenschaften per 31. 12. 2004	25
Wohnungsinventar per 31. 12. 2004	26
<hr/>	

EDITORIAL

Letztes Jahr schrieb ich, dass der Sinn des Editorials darin liegt, Anregungen zu geben und den LeserInnen zu ermöglichen, sich auf das nachfolgend Geschriebene einzulassen. Ich selber wurde kürzlich von einem Artikel mit dem Titel «Genossenschaften zwischen Bedeutungsverlust und Dynamik» der NZZ vom 15. März 2005 angeregt, aber auch bestätigt. Gerne möchte ich dabei drei Aussagen zitieren, die unsere Arbeit des vergangenen Jahres trefflich umschreiben:

«Als hybride Organisationen stehen die Genossenschaften vor der Herausforderung, eine Synthese zwischen Vereins- und Unternehmenskultur zu finden.»

«In Bereichen, wo Bedarfsdeckung vor Gewinnerzielung steht, in denen Engagement für genossenschaftliche Grundwerte sowie Solidarität und die Bereitschaft zur Übernahme sozialer Verantwortung als Erfolgskriterien gelten, haben Genossenschaften nach wie vor eine Zukunft.»

«Ein Handlungsbedarf besteht primär im Bereich der Verantwortlichkeit (Cooperative Governance). Hier gilt es, durch klare Regelungen und Grundsätze ein ausgewogenes Verhältnis von Führung und Kontrolle anzustreben und die Wahrung der Mitgliederinteressen sicherzustellen.»

Wir sind auch 2004 ein Stück weit auf dem Weg zu dieser Synthese gegangen. Wir haben auch stets die prosperierende Zukunft der WOGENO vor Augen gehabt, denn die WOGENO vereinigt die genannten Erfolgskriterien. Die vielen Sitzungen der Arbeitsgruppen des Vorstandes im Jahr 2004 dienten letztlich dem zitierten Handlungsbedarf im Bereich der Verantwortlichkeit. Ich bin mit dem bisher Erreichten sehr zufrieden. Wir sind auf gutem Weg, transparente und zukunftsfähige Strukturen und Prozesse zu haben. Vielversprechend ist dabei auch, wie auf diesem Weg kommuniziert wird, was mich in der Annahme bestärkt, dass diese Regelungen auch gelebt werden. Mein Dank geht an die engagierten Vorstandsmitglieder und die Geschäftsstelle.

Ich möchte mich auch bei allen aktiven GenossenschaftlerInnen für Ihr Engagement und damit Ihren Beitrag zu den Erfolgskriterien bedanken. Ich würde mir noch viel mehr Jahresberichte der Hausvereine wünschen, denn ich finde die diesjährigen Berichte wiederum sehr lebendig und unterhaltsam.

Ich wünsche den 952 Mitgliedern eine angeregte Lektüre dieses Jahresberichtes!



Dana Zurr, Präsidentin

BERICHT DER GESCHÄFTSSTELLE

a) Aktivitäten

2004 war wiederum ein ruhiges Jahr, was zur Folge hatte, dass die Stellenprozentage der Geschäftsleitung um 10 % reduziert worden sind. Neu arbeiten die Geschäftsstellenmitarbeiterinnen je 70 %. Auf der administrativen Ebene wurden einige weitere Pendenzen erledigt. Als wichtigste Massnahme wurde ein Organisationshandbuch mit allen wichtigen Dokumenten, Reglementen und Beschlüssen angelegt, welches laufend aktualisiert werden soll. Nachdem das 20-jährige Jubiläum der WOGENO Zürich aus diversen Gründen nicht gefeiert worden ist, soll im Jahr 2006 das 25-jährige Bestehen ein paar Akzente setzen. Über eine interne Ausschreibung wurden Interessierte fürs Mitdenken gesucht, leider war das Echo sehr klein, deshalb wird die Geschäftsstelle versuchen, gezielt einige WOGENO-Mitglieder anzusprechen.

Eine an der Generalversammlung vom Juni 2003 ausgeschlossene Mieterin aus der Liegenschaft in Russikon hat gegen ihre Kündigung Einsprache erhoben und vor Mietgericht eine Erstreckung bis Ende September 2005 erhalten.

Zum ersten Mal musste die WOGENO beim Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) für WEG-Wohnungen um eine Sistierung der periodischen Erhöhung ersuchen. Aufgrund der Marktsituation in Uster (grosses Angebot von neu erstellten Wohnungen mit günstigen Mietzinsen) waren unsere drei Grosswohnungen im Isebnhli an der Inselstrasse 2-4 schwer bis gar nicht vermietbar. Unserem Gesuch um Sistierung für die Inselstrasse 2-12 wurde entsprochen und die drei Grosswohnungen wurden zusätzlich mit Geldern des WOGENO-Solidaritätsfonds verbilligt. Durch obige Massnahme wird die Schuld der WOGENO ge-

genüber dem BWO grösser, d.h., die Rückzahlung der bezogenen Vorschüsse verzögert sich. Die Sistierung wird vom BWO bei der nächsten fälligen Erhöhung der Mietzinse überprüft.

Acht zum Verkauf stehende Liegenschaften, respektive Grundstücke wurden näher abgeklärt, vier Kaufofferten wurden gemacht, davon führten zwei zu einem Kauf. Ende September erwarb die WOGENO die Liegenschaft Magnusstrasse 28 in Zürich 4, ein sehr stark sanierungsbedürftiges Haus mit acht 4-Zimmer-Wohnungen und drei Gewerberäumen im Erdgeschoss. Die Vorbesitzer hatten die Liegenschaft seit Jahren vernachlässigt und sie ist mittlerweile in einem Zustand, der nur noch eine Totalsanierung zulässt. Bei den Abklärungen für einen Kauf hat der Vorstand diesem Umstand Rechnung getragen und der Architekt, der uns auf dieses Haus aufmerksam machte und es ursprünglich selber erwerben wollte, kam auf Renovationskosten in der Höhe von ca. 2,8 Millionen Franken. Diese Kostenschätzung haben wir durch eine Zweitexpertise überprüfen lassen. Eine Sanierung, die nur im leeren Zustand möglich ist, wäre eigentlich sofort angesagt, da vieles auch für die aktuelle Wohnnutzung (Heizung, Elektrisch, Fenster, Dach etc.) kaum mehr zumutbar ist. Den MieterInnen wurde auf Ende März 2005 gekündigt und gleichzeitig ein befristeter Mietvertrag bis Ende Juni 2006 angeboten unter der Voraussetzung, dass sie auf ein mietrechtliches Verfahren verzichten. Diesem Vorschlag haben alle MieterInnen zugestimmt, sodass wir in der zweiten Hälfte dieses Jahres mit den Planungsarbeiten und im Sommer 2006 mit der Renovation beginnen können. Notmassnahmen am Dach in der Höhe von mehreren tausend Franken –

damit es den BewohnerInnen nicht mehr in die Kaffeetasse oder das Bett tropft – wurden durch die Verschiebung der Sanierung auf das nächste Jahr aber unumgänglich.

Auch der zweite Neuerwerb (Grüngasse 8 und 10) befindet sich im Kreis 4 in der Nähe des Stauffachers. Die Liegenschaft Grüngasse 8 wurde im Oktober erworben, die Nr. 10 wird im September 2005 auf uns übertragen werden. Die WOGENO übernimmt diese Liegenschaften mit befristeten Mietverträgen. Die Lage dieses Grundstückes, die Ausrichtung der Liegenschaften, der bauliche Zustand, vor allem der Nr. 10 und die Ausnutzung und demzufolge die Kosten sprechen für einen Ersatzneubau.

Für beide obigen Projekte werden die jetzigen BewohnerInnen nach der Sanierung, resp. einem allfälligen Neubau bei der Neuvermietung Priorität haben, sofern sie die Bedingungen der Genossenschaft akzeptieren. Entsprechendes Interesse wurde angemeldet.

b) Bauliches

Büchnerstrasse 9

Im letzten Jahr wurde nur ein grösseres Erneuerungsprojekt an die Hand genommen. Der sehr schlechte Zustand der Leitungen an der Büchnerstrasse erforderte deren Sanierung. Damit verbunden wurde der Einbau einer zentralen Warmwasserversorgung und die Erneuerung der Küchen und Bäder aktuell. Bei dieser Gelegenheit musste ebenfalls die Kanalisation erneuert werden und diverse notwendige Unterhaltsarbeiten an anderen Bauteilen wurden gleichzeitig ausgeführt. Auf die ursprünglich vorgesehene Brauchwasseranlage wurde aus Kostengründen verzichtet. Die Hausgemeinschaft konnte ihre Vorstellungen und Bedürfnisse in die Baukommission einbringen

und man einigte sich auf einen gemeinsamen Standard der Kücheneinrichtungen. Der sehr schöne Terrazzoboden in den Küchen konnte erhalten bleiben. Ein Teil der Bäder wurde in den vergangenen Jahren in unterschiedlichem Masse renoviert. Diese Investitionen mussten nun vorzeitig abgeschrieben werden, da die Installationen bei der erneuten Renovation beschädigt oder nicht mehr verwendet werden konnten. Es zeigt sich einmal mehr, dass Einzelsanierungen oft zu höheren Kosten führen. Alles in allem kann die Renovation als gelungen bezeichnet werden und die MieterInnen geniessen ihre neue Forster-Küche und die entsprechenden neuen Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Teil der Investitionen wurde aus dem Amortisations- und Erneuerungsfonds finanziert, der Rest führte zu einem Mietzinsaufschlag von Fr. 200.– pro Wohnung.

Hellmi neu

Grössere kostspielige Sanierungsarbeiten waren im Dachgeschoss an der Brauerstrasse 75 nötig. An der Flachdachterrasse wurden umfangreiche Arbeiten an der Unterkonstruktion durchgeführt und die Fassadenverkleidungen wurden ersetzt. Die ursprünglichen Holzfenstertüren an einer Wohnung, welche mangels eines Vordaches dem Regen ausgesetzt waren, mussten nach 13 Jahren durch Holz/Metall-Fenster ersetzt werden. Ausserdem wurde eine Parterre-Wohnung für einen neu einziehenden behinderten Mieter seinen Bedürfnissen angepasst.

Zwinglistrasse 40

Plötzliche Wassereinbrüche im Hinterhof-Anbau der Zwinglistrasse erforderten die sofortige Instandstellung der grossen Dachterrasse, die bei dieser Gelegenheit begehbar gemacht wurde. Eine der 4-Zimmer-Wohnungen hat nun eine grosse, wunder-

schöne und ruhige Terrasse. Die Balkongeländer strassenseitig wurden ersetzt. Der Hausverein hat die von den WOGENO-Verantwortlichen favorisierten, aber teureren Geländer akzeptiert, welche sich in der Gestaltung an die alten Vorlagen halten und zur schönen Fassade der Jahrhundertwende passen. Die Mieterin des Ateliers hat im Keller auf eigene Kosten eine sehr schöne Sauna eingebaut (siehe auch Jahresbericht Zwinglistrasse).

Weitere Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten zu Lasten des Erneuerungsfonds, resp. mit teilweise wertvermehrendem Anteil:

- **Limmatalstrasse 216:** Sanierung eines falsch erstellten Tragpfelers
- **Klingenstrasse 23:** Umfassende Renovation eines Ladenlokals anlässlich der Neuvermietung
- **Felsenrainstrasse 78:** Ersatz der Haustüre
- **Dorfstrasse 20 Urdorf:** Fenstervergrösserung
- **Hellmi alt Nr. 15:** begehbare Dachrost auf Zinne
- **Martastrasse 120:** Einbau eines neuen WC-Fensters
- **Winzerhalde 5:** Ersatz einer heruntergefallenen Gipsdecke
- **Winzerhalde 9:** Kostenbeteiligung an Malerarbeiten Küchen und Bäder
- **Winzerhalde 10:** Einbau einer neuen Heizung
- **Wildbachstrasse 3:** Erneuerung der Kanalisation

c) Hellmi alt

Die Diskussion und Verhandlungen um die im letzten Jahresbericht erwähnte Vereinbarung wurden 2004 weitergeführt und ka-

men in den ersten Tagen des 2005 zu einem guten Ende. Die MieterInnen haben sich in einem Verein Hellmi zusammengeslossen und einen 5-köpfigen Vorstand bestimmt. Sehr erfreulich ist, dass alle MieterInnen die Vereinbarung unterschrieben haben. Damit haben sie sich verpflichtet, eine vor mehreren Jahren angekündigte, aber aus verfahrensrechtlichen Gründen nicht durchsetzbare Mietzinserhöhung zu akzeptieren und ausserhalb des Mietvertrages einen Erneuerungsfonds zu öffnen. Im Gegenzug soll bis spätestens zur GV 2008 ein Sanierungsprojekt vorliegen. Parallel dazu wird sich die WOGENO bei der Stadt Zürich um eine Verlängerung des Baurechtes bemühen. Nach Abschluss der Sanierung ist die Aufnahme dieser Liegenschaften ins WOGENO-Modell geplant.

d) WOGENO Schweiz

Die WOGENO Schweiz, in deren Geschäftsleitung die WOGENO Zürich durch Lisbeth Sippel vertreten ist, hat sich in diesem Jahr praktisch ausschliesslich dem Erfahrungsaustausch gewidmet. Die genossenschaftliche Beteiligung der WOGENO Schweiz an der nach finanziellen Problemen sanierten WOGENO St. Gallen konnte endlich vollzogen werden.

e) Wohnungsausschreibungen

Im Jahre 2004 haben zwölf Wohnungen und ein Ladenlokal der WOGENO Zürich neue MieterInnen bekommen. Sieben dieser zwölf Wohnungen wurden mangels WOGENO-Bewerbungen an Nichtmitglieder vergeben, bei drei Wohnungen gab es hausinterne Rochaden.

f) Bestand und Zusammensetzung der Mitglieder

	1994	1996	1998	2000	2002	2004
Mitgliederbestand Ende Vorjahr	715	735	798	819	861	925
Eintritte	55	110	82	89	121	82
Austritte	52	53	74	72	66	55
Mitgliederbestand am 31. Dez.	718	792	806	836	916	952
BewohnerInnen inkl. Firmen	307	376	385	399	414	407
NichtbewohnerInnen inkl. Firmen	411	416	421	437	502	545

BERICHT DES VORSTANDES

a) Aktivitäten

Der Vorstand traf sich zu zehn Sitzungen und arbeitete an den Zielen, die in der Retraite vom November 2003 vereinbart worden waren. Er widmete sich auch einigen weiteren Themen, die von aussen an ihn herangetragen wurden.

Ziel 1: *Aufgaben- und Kompetenzverteilung bei der finanziellen Führung und Finanzverwaltung klären.*

Bereits im März 2004 war diese Klärung zwischen der Geschäftsstelle, der Finanzkommission und dem Vorstand gemacht und konnte im Funktionendiagramm entsprechend festgehalten werden.

Ziel 2: *Begriffe, Kompetenzen und Entscheidungsprozesse beim Unterhalt/Renovation/Umbau klären.*

Die Arbeitsgruppe «URU» befasste sich im Jahr 2004 intensiv mit diesem Ziel (siehe ihr separater Bericht auf Seite 11). Dieses Ziel wird den Vorstand auch 2005 beschäftigen. Es handelt sich um einen Kristallisationspunkt in der selbstverwalteten Hausverwaltung.

Ziel 3: *Klärung der Aufgaben und Kompetenzen einer ständigen Baukommission.* Die Arbeitsgruppe «Baukommission» war

sich einig, wieder eine ständige Baukommission in der WOGENO Zürich einzurichten. In intensiven Sitzungen diskutierte sie die Aufgaben- und Kompetenzverteilung, insbesondere zwischen Geschäftsstelle, Hausvereinen, Baukommission und Vorstand. Die Grundlagenarbeit stand Ende 2004 kurz vor dem Abschluss, nun sollte im Laufe des Jahres 2005 das Funktionendiagramm verabschiedet und die Mitglieder gewählt werden können. Dann kann die ständige Baukommission ihre Arbeit aufnehmen. (siehe ihr separater Bericht auf Seite 11).

Ziel 4: *Baubeginn Bockler im Jahr 2004 mit allen Kräften verfolgen.*

Der Baubeginn ist Ende 2004 in Sichtdistanz gerückt! Steter Tropfen höhlt den Stein... Es sei hier auf den separaten Bericht auf Seite 10 verwiesen.

Ziel 5: *Vorhandene finanzielle und personelle Kapazitäten für Wachstum nutzen und Augen und Ohren offen halten für neue Projekte.*

Der konstante Mitgliederzuwachs der letzten zehn Jahre hat sich auch 2004 fortgesetzt. Die WOGENO Zürich hat Ende Jahr 27 GenossenschafterInnen (3%) mehr als

Anfang Jahr. Um die Bedürfnisse dieser neuen Mitglieder decken zu können, müssten eigentlich auch mehr Wohnungen in der Jahresendbilanz erscheinen. 2004 war auch in dieser Hinsicht sehr erfreulich. Mit der Magnusstrasse 28 und der Grüngasse 8 und 10 konnten zwei finanziell tragfähige Kaufgeschäfte erfolgreich abgeschlossen werden. Die WOGENO Zürich verfügt dafür über genügend Geld, und diese Liegenschaften tragen sich bis zur Totalsanierung resp. bis zum Neubau auch selbst.

Augen und Ohren offen halten für neue Projekte bedeutet auch, eine aktive Vernetzung zu betreiben. Mit den Beitritten zum Fluglärmnetz Schwamendingen und dem Verbund Pro Zürich 12 verstärkt die WOGENO Zürich ihre Präsenz in Zürich-Schwamendingen im Hinblick auf den Bockler Neubau. Mit dem Beitritt zur IG Neues Wohnen konnten die Netze in der Wohnbauszene weiter geknüpft werden. Der Vorstand prüfte eine Beteiligung am Entwicklungsgebiet Ruggächern in Zürich-Affoltern. Dies kam zwar für die WOGENO Zürich nicht in Frage, doch ist der Vorstand der Meinung, dass eine aktive Wohnbaupolitik nur im Interesse der WOGENO Zürich sein kann.

Anfang Jahr behandelte der Vorstand zwei Anregungen der GPK zur Bau- und Erwerbspolitik und die Konkurrenz im Bauressort. Darüber wurde im Info Nr. 16 vom September 2004 von der GPK selbst berichtet, somit sei auf diesen Bericht verwiesen. Da dieses Jahr keine weiteren Traktanden anstanden, konnte auf die gemeinsame Herbstsitzung verzichtet werden.

Delegationen des Vorstandes trafen sich mit dem Hausverein Russikon und mit dem Hausverein Winzerhalde 10. Die Resultate beider Treffen sind erfreulich.

Wie bereits im Bericht der Geschäftsstelle vermerkt, haben die Verhandlungen bezüglich der Vereinbarung mit dem Verein

Hellmi den Vorstand auch 2004 beschäftigt. Anfang 2005 konnte die Vereinbarung unterzeichnet werden. Die Umsetzung wurde per 1. Februar 2005 vereinbart.

Das Weihnachtessen wich 2004 einem Jahresanfangessen am 10. Januar 2005 und fand bei der Präsidentin in Zug statt.

b) Häusertouren

Der Vorstand entschloss sich im Jahr 2004, an drei Samstagen Häusertouren durchzuführen, um Häuser und Hausvereine näher kennenzulernen. Wir besuchten 15 Häuser, konnten viele Menschen sprechen und ihre Wohnungen sehen. Dem Vorstand haben diese Besuche viele Anregungen vermittelt. Im Info Nr. 16 wurde darüber ausführlicher berichtet. Auch 2005 sind weitere zwei Häusertouren geplant.

c) Generalversammlung

33 stimmberechtigte WOGENO-Mitglieder fanden am 17. Mai 2004 den Weg an die ordentliche Generalversammlung im Brahmshof in Zürich. Wer will es den Abwesenden verdenken, dass sie den ersten wirklich schönen Frühlingsabend lieber nicht mit der Erledigung der statutarischen Geschäfte verbrachten. Die Generalversammlung verlief, wie es die Traktandenliste versprach: Ohne strittige Sach- und Wahlgeschäfte. Das Protokoll der GV 2003, Jahresbericht und Jahresrechnung wurden abgenommen und der Vorstand entlastet. Die Wiederwahl des Vorstandes, der externen Kontrollstelle und der GPK erfolgte einstimmig. Es wurde über die Themen Bauprojekt Bockler, Arbeitsgruppe «URU» und Hellmi alt informiert. Anschliessend wurden die TeilnehmerInnen der GV dazu aufgefordert, Ideen für ein Fest zum 25-jährigen Jubiläum der WOGENO Zürich im Jahr 2006 zu Papier zu bringen. So hatte auch die ruhige GV 2004 ihre überraschenden Momente.

BERICHT DER FINANZKOMMISSION

Kommentar zur Jahresrechnung

2004 war wiederum ein gutes Geschäftsjahr. Dank dem Erwerb von zwei neuen Liegenschaften (Magnusstrasse und Grüngasse) konnten wir auch ein kleines Bilanzwachstum verzeichnen. Die Ertragslage ist vergleichbar mit dem Vorjahr, wobei die Rückstellungen und Abschreibungen nochmals erhöht werden konnten. Der Verwaltungsaufwand konnte trotz höherem Liegenschaftenbestand leicht gesenkt werden.

Bilanz

Die hohe Liquidität dient der teilweisen Sicherstellung des Erneuerungsfonds, damit notwendige Renovationen auch in Zukunft problemlos finanziert werden können.

Die Buchwerte der Liegenschaften haben sich durch die bereits erwähnten Neuerwerbungen um CHF 2,2 Mio. erhöht. Dem gegenüber steht eine Zunahme der Hypo-

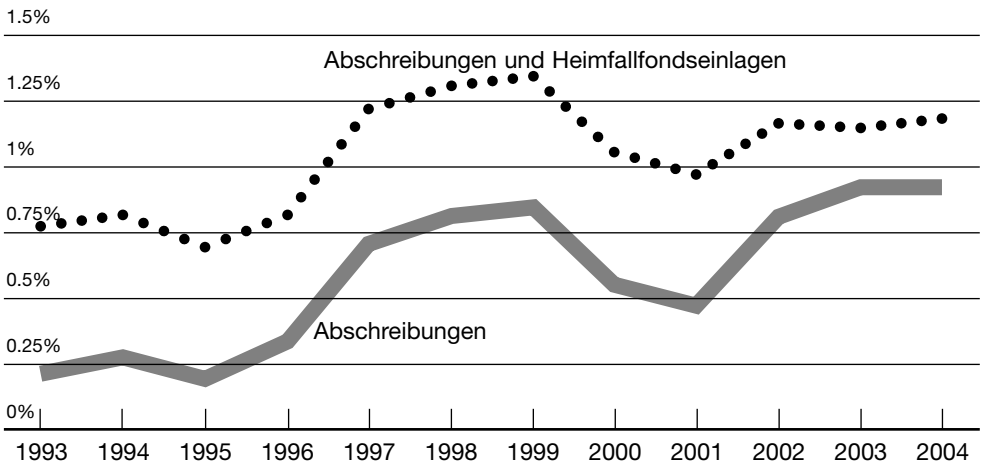
theken um CHF 1,2 Mio. Die Position Um-, Neubauten, Projekte enthält diverse laufende Umbauten sowie Vorleistungen im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt Bockler.

Erfreulich ist die Zunahme der Depositenkasse um CHF 130'000 sowie die erneute Zunahme der Eigenmittel.

Erfolgsrechnung

Der Ertrag liegt praktisch auf dem Niveau des Vorjahres. Bei den Hypothekarzinsen sowie beim Verwaltungsaufwand haben wir Einsparungen realisiert. Dafür standen mehr Mittel zur Verfügung für den Liegenschaftunterhalt sowie für die Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds und für Abschreibungen auf den Liegenschaften. Die Erfolgsrechnung schliesst mit einer schwarzen Null ab. Demzufolge fallen auch die Steuern niedriger aus als im Vorjahr.

Die Entwicklung der Abschreibungen und Einlagen in die Heimfallfonds in Prozenten des Bilanzwertes der Liegenschaften



BERICHT DER PERSONALKOMMISSION

Die Personalkommission befasste sich an mehreren Sitzungen mit dem neuen Personalreglement, das den GAV ablösen sollte. Die Verhandlungen fanden in einem guten

Arbeitgeber/Arbeitnehmerverhältnis statt. Das Personalreglement wurde vom Vorstand am 25. 2. 2005 genehmigt und trat rückwirkend per 1. 1. 2005 in Kraft.

BERICHT DER BAUKOMMISSION BOCKLER

Für das Bockler-Projekt und alle Beteiligten ein Jahr, in welchem Geduld geübt werden musste; ein Jahr mit zähen Verhandlungen, mit Zugeständnissen, aber auch mit Erfolgen.

Stand der Dinge im Januar 2004:

- Die Baubewilligung für die Überbauung ist noch nicht rechtskräftig, weil drei Anwohner Rekurs gegen das Projekt eingereicht haben.
- Die Nacheingabe für eine einseitige Überdeckung der südlichen Parkplätze ist im Dezember 2003 erfolgt.
- Eine Rekurrentin hat ihr Haus mittlerweile verkauft (der Rekurs ist damit aber nicht erledigt, vielmehr «erben» ihn die neuen Besitzer).

Im Kontakt mit den neuen Besitzern der Nachbarliegenschaft zeigte sich bald eine Gesprächsbereitschaft. Sie haben den Rekurs in der Folge zurückgezogen.

Mit der Unterstützung unseres Baujuristen Hans Briner konnte der zweite Rekurs in mehreren Schritten erledigt werden.

Schliesslich konnte im Dezember 2004 auch mit der verbleibenden Rekurrentin eine Vereinbarung unterzeichnet werden. Dazu waren nochmals Zugeständnisse von der WOGENO nötig. Unter anderem lauten

diese, dass beide Seiten der südlichen Parkplätze überdeckt werden müssen.

Damit konnte aber die Gefahr abgewendet werden, dass wir zum Bau einer Tiefgarage verpflichtet würden. Eine Gefahr deshalb, weil der Bau dieser Anlage aus der Erfahrung der WOGENO nicht kostendeckend betrieben werden kann. Die WOGENO-Mitglieder haben einfach zu wenige Autos! Der Platz unter dem Dach kann für Parkplätze genutzt, aber auch für allerlei Freizeitaktivitäten der BewohnerInnen dienen. Er wird entsprechend freundlich und hell geplant.

Damit war der Knopf offen und die Arbeit konnte endlich weitergehen.

Mittlerweile ist für die beidseitige Überdeckung der Parkplätze nochmals eine Baueingabe eingereicht worden. Die im April 2003 unterbrochene Arbeit an der Generalunternehmer-Submission wurde fertiggestellt und den Unternehmern zur Offertstellung überreicht.

BERICHT DER ARBEITSGRUPPE «BAUKOMMISSION» (BK)

An der Retraite im November 2003 beschloss der Vorstand, eine Arbeitsgruppe zu konstituieren, welche sich mit der Rolle und den Aufgaben einer BK auseinandersetzen soll. Mitglieder dieser AG sind Sonja Anders, Lisbeth Sippel, Hansbeat Reusser und Silvio Calonder. Als aktiver Zaungast nahm auch Dana Zumr an verschiedenen Sitzungen teil. Die zu erreichenden Ziele bzw. zu klärenden Fragen wurden folgendermassen formuliert:

- Soll es zukünftig eine ständige BK geben?
- Welche Aufgaben würde diese übernehmen?
- Wer müsste in diesem Gremium Einsitz nehmen?
- Was für Entscheidungskompetenzen würde diese BK erhalten?
- Wie wäre die Abgrenzung zum Vorstand und zur Geschäftsstelle?

Im vergangenen Jahr traf sich die AG Baukommission an fünf Abendsitzungen und an einem halbtägigen Workshop. Die Zuweisung von Aufgaben und Zuständigkeiten sowie das Formulieren der Abläufe und Abgrenzungen erfordert eine ganzheitliche

Betrachtung des Themenkreises. Das Herausarbeiten und das Festhalten in einer Matrix forderte, bei der Komplexität der Zusammenhänge und der Fülle vorhandener Papiere und Erfahrungen, einen Grossteil der eingesetzten Arbeitszeit.

Der Entwurf dieses Funktionendiagrammes ist zwischenzeitlich erstellt und wird vom Gesamtvorstand an der Retraite 2005 besprochen. An dieser Veranstaltung werden auch die parallel erarbeiteten Resultate der AG «Umbau, Renovation, Unterhalt» in einer Gesamtbetrachtung diskutiert. Ein weiteres wichtiges Thema wird sein, wie sich die neue BK gegebenenfalls personell zusammensetzen wird und wie die Profile der Mitglieder formuliert werden müssten. Wird es ein Ausschuss aus Vorstand und Geschäftsstelle sein oder werden auch Personen ausserhalb dieses Kreises in dieses Gremium integriert werden können?

Nach der Retraite wird das Ziel der AG sein, die Erkenntnisse in die Tat umzusetzen, sei es in den temporären Kommissionen, wie sie bislang bestanden haben, oder eben in der neuen ständigen BK.

BERICHT DER ARBEITSGRUPPE «UMBAU, RENOVATIONEN, UNTERHALT» (URU)

Die vor über einem Jahr gegründete Arbeitsgruppe (Mitglieder: Uschi Merz, Sonja Anders, Silvio Calonder und Stephan Theurillat) hat sich im Jahr 2004 zehn Mal getroffen und die verschiedenen Fragen um das Thema der Kostenaufteilung, Verantwortung und Entscheidungskompetenzen bei Umbau, Renovationen und Unterhalt besprochen.

Die vielen Diskussionen, die kontrovers

aber sehr freundschaftlich geführt wurden, haben gezeigt, dass in diesen Themen grundsätzlich die verschiedensten Ansichten vertreten werden können. Es kann die Meinung vorherrschen, dass die einzelnen Häuser eine weitgehende Autonomie in kleinen Unterhaltsfragen aber auch bei grösseren Reparaturen haben sollten, aber auch die Meinung, dass nur eine zentral geführte Organisation optimale Kostenein-

sparungen und geschickte Arbeitsabläufe ermöglicht, kann vertreten werden. In der Arbeitsgruppe sind wir der Meinung, dass verschiedene Grundhaltungen innerhalb der WOGENO Platz haben sollten, sofern diese innerhalb einer gemeinsamen, gerechten Lösung möglich sind.

An der im März 2005 stattfindenden Re-traite des gesamten Vorstandes mit der Geschäftsstelle sollen diese Themen besprochen werden, damit in naher Zukunft auch

alle Mitglieder der WOGENO die Möglichkeit haben, die Lösungsvorschläge der Arbeitsgruppe zu erfahren und eventuell mit zu besprechen.

Selbstverständlich können alle Mitglieder der WOGENO schon heute ihre Fragen an die Arbeitsgruppe stellen und/oder Anregungen geben. Wir bitten die Interessierten, Fragen und Anregungen per E-Mail an stephan.theurillat@lvz.stzh.ch zu senden.

BERICHT DER GPK

Wir freuen uns, dass die Geschäftsprüfungskommission im Jahr 2004 keinen Re-kurs zu behandeln hatte. Die GPK hatte im Jahr 2004 auch keinen Grund, beim Vor-

stand zu einzelnen Geschäften nachzufragen oder Anregungen zu machen.
Susann Mülller, Franz Horváth, Christoph Rüegg.

BERICHTE EINZELNER HAUSVEREINE

Hausverein Zwinglistrasse 40

1. Mutationen

Nach langer Entscheidungsfindung zogen am 1. September 2004 endlich neue Mieterinnen in unser Ladenlokal:

«KunstUndRecht.ch» beraten Künstler aller Sparten, Galeristen und Kulturmanager in rechtlichen und organisatorischen Bereichen. Als Zwischennutzung dient der Laden bis Ende Jahr als Filz-Atelier.

2. Umbauten

2.1 Frühling 2004: Der Abschluss der neuen Dachterrasse auf der Hof-Seite erfolgte mit

69'714 Franken um 25% günstiger als budgetiert.

2.2 Neuanstrich Eingang und Treppenhaus inklusiv Klingeln & Briefkästen in WOGENO-konformem weiss-rot.

2.3 Von Juni bis Dezember baute Hausbewohner Manuel Weber im Keller unter dem Atelier Serratus eine Sauna (siehe Foto). Bauzeit: 6 Monate. Gesamtkosten: Rund 20'000 Franken. Die Sauna ist auch für Externe zugänglich. Bilder und Eintrittspreise bei Serratus oder auf der Hausvereinswebseite unter www.zwingli.züri.ch



Der Hausverein Zwingli besichtigt die neue Sauna unter dem Haus

2.4 In einer Konsultativ-Abstimmung an der letzten Hausvereinsitzung sprachen sich alle ausser einem Hausbewohner für eine Zentralheizung aus. Die Planungsarbeiten werden Ende 2004 aufgenommen.

3. Technik

Das im Jahr 2002 selbst erstellte Hausnetzwerk wurde Ende 2004 auf die «Voice over IP»-Telefonie und auf eine 2 MBit/s-Anbindung ausgeweitet. Momentan laufen fünf Telefon-Anschlüsse über VoIP. Erfahrungen: Positiv: Mobilität und Kostenreduktion um 66%!

Negativ: Die Sprachqualität: Das Hintergrundrauschen kennt man vom Handy; im Falle von (sehr seltenen) abgehackten Silben aufgrund von Daten-Paketverlusten empfiehlt sich ein erneutes Einwählen.

Testbericht & Kenndaten im WOGENO-Info Nr. 17 oder unter www.voip.degonda.com.

Jakob Lindenmeyer

Limmattalstrasse 285 (Hausverein nullachtfüfnzehn)

Hausverein 08-15: Inventur

- 1 Haus; 1 kritischer pflanzungsregelfanaticher Nachbar
- 1 Garten: 1 Kirschbaum, 1 Birnbaum, viel Gebüsch, 1 Fussballfeld, 1 Sandkasten, 1 Rasenmäher (mit Motor: geil!), 1 Komposthaufen, 3 Gemüsebeete. Zucchini und Kürbis erreichen immer wieder Tschernobylmässige Grössen. Im Sommer ist Barbecue Season und der Fleisch- und Bierkonsum schnell in die Höhe.
- 3 Wohnungen: Je 4 Zimmer, je zwei Balkone (im obersten Stock mit Aussicht auf die Stadt).
- 7 Personen und eine Katze: 3 Frauen, 3 Männer, 1 Bub und 1 Kater. Der Kater heisst Merlin, der Bub heisst Tiger. Merlin besitzt zwei Katzenklappen, setzt im Winter

Winterspeck an und ist auch sonst nicht gerade mager, dafür ein überaus erfolgreicher Jäger und Sammler: Mäuse, Vögel, Salamander, Eidechsen und Libellen. Tiger ist fussballbegeistert (Chelsea) und traktiert im Sommer den Gartenrasen.

- 1 Garage
- 7 Fahrräder
- 1 Hometrainer
- 1 Van (5750 ccm)
- 1 Vespa (250 ccm)
- 3 Kellerabteile mit Wichtigem (zum Beispiel Wein) und Ramsch (zum Beispiel Wintersportausrüstung).
- 1 Tiefkühltruhe (zur Zeit randvoll mit Fleisch; Irenes Eltern nämlich sind Ostschweizer Bauern).
- 1 Heizraum mit Ramsch; wird aber bald zum Werkraum umfunktioniert.
- 1 unfreundliches, sparlampenbestücktes Treppenhaus. Wer weiss, vielleicht malt Oliver endlich die erste Wohnungstüre hellblau und dann wird das Treppenhaus total aufgestellt spontimässig cool.
- 1 Waschküche
- 3 Fernseher
- 1 Estrich: Im Sommer heiss im Winter scheisskalt. Der Wäschetrocknungsraum der obersten Wohnung. Von Merlin heissgeliebt - er klettert auf den Dachbalken rum, während man am aufhängen ist.
- 3 Musiker
- 4 Sozialarbeiter
- 1 Lehrerin
- 2 Chutney-Kenner
- 1 Cocktail-Liebhaber (Dry Martinis und Whiskey Sours)
- 6 schreibfaule WOGENO-Jahresbericht-Verfasser

H 2000 (Hohlstrasse/Bauerstrasse)

Als «Geschichten aus einem ereignislosen Land» wurden die Schweizer Literaturtage in Marburg 1987 zusammengefasst. Schweizer-Autoren berichteten provokativ aus ihrer «vergrasten Provinz abseits der Geschichte». Das waren noch gute alte Zeiten, als Ereignislosigkeit beklagenswert erschien. Heutzutage darf der Jahresbericht des selbstverwalteten Hauskollektivs H 2000 nicht nur ungestraft mit einem solchen Titel überschrieben werden – im Gegenteil: die Zentralverwaltung wird sich über diese Ereignislosigkeit nicht nur nicht beklagen, sondern freuen – ausgenommen natürlich die Feststellung bezüglich Vergrasung, aber dafür haben wir ja unser Jätkonzert (vgl. Jahresbereich 2003).

Wie schon vor einem Jahr berichtet: Wer hier im H 2000 angekommen ist, wird lange bleiben, wird – frei nach Rilke – kein Haus mehr bauen. Das ist kein schlechter Beitrag unserer Genossenschaft an die schweizerische Raumplanung, kann sie doch so mit ihrem grosszügigen Wohnungsangebot einige potentielle Einfamilienhaus-LandschaftszerstörerInnen von ihrem üblen Tun abhalten und in ein urbanes Biotop einbinden, das dem zur Zeit noch etwas einseitigen Bevölkerungsmix in Aussersihl gut tut.

Abgesehen von dieser positiven Tatsache, dass der H 2000 dank seiner blossen Existenz auch im Berichtsjahr nachhaltig gewirkt hat, kann von weiteren politischen Ereignissen nichts berichtet werden; beruhigend ist dazu anzumerken, dass einer der Mitgründer des Vereins aus aufmüpfigen Zeiten, der vor zwei Jahren absichtsvoll ins neue revolutionäre Wohnprojekt in Zürich-West gewechselt hat, anlässlich seiner Wiederkehr ans H 2000-Weihnachtsessen(!) zugeben musste, dass auch an seinem neuen Wohn-Wirkungs(-kraft-)feld das Absinken in die politische Ereignislosigkeit voran-

schreite – nur etwas schneller als im H 2000.

Aus dem mikropolitischen Bereich ist zu berichten, dass einerseits eine Mitbewohnerin leider aus Gründen der ungünstigen Konstellation von neuer Partnerschaft und knappem Wohnraum aus- und ausgerechnet an den Zürichberg umziehen musste (was sie und wir alle sehr bedauern), dass aber andererseits ihre frei gewordene Wohnung einem Mitwogenossen vom Idaplatz, der aus gesundheitlichen Gründen auf eine Parterre-Wohnung angewiesen ist, weitergegeben werden konnte (was ihn und uns alle sehr freut). Das natürliche Wachstum unseres Vereins hat sich insofern auch dieses Jahr fortgesetzt, als unser jüngstes Mitglied Igor im Berichtsjahr seinen ersten Geburtstag feiern konnte. Abgesehen von einer internen partnerschaftlichen Umgruppierung gibt es ansonsten aus der H 2000-Mitgliedschaft nichts zu berichten.

Im technisch-infrastrukturellen Bereich haben sich die üblichen Ereignisse im H 2000 leider fortgesetzt. In einer Dachwohnung mussten 13 Jahre nach dem Bau bereits die Fenster ausgewechselt werden, nachdem zuvor schon umfangreichere Erneuerungsarbeiten notwendig geworden sind. Es zeigt sich dabei, dass die technische Entwicklung der ästhetischen nicht nachgekommen ist – nun muss halt die Vernachlässigung jahrhundertealter Baukunsterfahrung, dass Fenster in nichtariden Weltgegenden vor Wettereinflüssen zu schützen sind, auf dem Reparaturweg kompensiert werden. In diesem technischen Bereich hoffen wir trotz dieser Erfahrung natürlich sehr – gemeinsam mit der Zentralverwaltung – nächstes Jahr erneut einen ereignislosen Bericht erstatten zu können.

Hannes Lindenmeyer

Hausgemeinschaft Stägwies, Russikon

Für alle, die meinen, Russikon liege östlich von Zürich und gehöre zu Russland: dem ist nicht so.

Mitten im Dorf, direkt neben dem Gemeindehaus, liegt «unsere» Stägwies, etwas von der Hauptstrasse zurückversetzt.

Zur Hauptstrasse gibt es eine Anekdote, ob sie wahr ist oder nicht, entzieht sich meiner Kenntnis: Eine 4-Zimmerwohnung war ausgeschrieben und WOGENO-Mitglieder vom weit entfernten Zürich pilgerten spärlich nach Russikon. Ein Interessent ist doch tatsächlich mit einem Dezibelmesser (Lautstärkenmessgerät) in der Wohnung erschienen. Nach kurzem Messen meinte

er lakonisch: «ist ja lauter als in Zürich».

Nun, wir sind mitten im Dorf, die Post, der Lebensmittelladen, die Schule, die Postauto-Haltestelle und eben, das Gemeindehaus ist innerhalb von 30 Sekunden locker erreichbar... die grünen Wiesen mit Kühen drauf und der Wald, in fünf Minuten. Seit 1984 ist unser Haus ein WOGENO-Haus, oh Schreck... 20jähriges Jubiläum, wer organisiert noch schnell die Party ??

Im Ernst: Der Hauverein hat in den letzten Jahren eine dramatische Verjüngung erlebt. Die meisten älteren «Stägwieslerinnen» sind ausgezogen. Im Moment leben vier Familien mit zehn Kindern und drei Einzelparteien in unserem Haus, wobei eine Familie nicht mehr WOGENO-Mitglied



Hausgemeinschaft Stägwies nach dem Hausputztag beim Glühwein. Nicht auf dem Foto: sieben Kinder, zwei Erwachsene.

ist. Sie wurde an einer GV ausgeschlossen. Das Ganze ging zur Schlichtungsstelle und endete vor Bezirksgericht. Schlussendlich gab's einen Vergleich, die beklagte Partei muss Ende September 2005 ausziehen. Für alle Beteiligten war dies eine schwierige und «papierintensive» Zeit.

Unser Haus hat insgesamt sieben Wohnungen. Vor allem bei der kleinen 1.5-Zimmerwohnung haben sehr häufig die Mieter gewechselt. Die interne WOGENO-Aus-schreibung bringt praktisch nichts und ist nur teurer Papierverschleiss, somit wird die Wohnung vom Hausverein lokal aus-geschrieben. Meist wird die Wohnung von jungen Personen, welche von zuhause aus-ziehen, gemietet.

Die Stimmung im Haus ist schon seit län-gerer Zeit sehr gut, ausser mit besagter Familie, welche aus der WOGENO aus-geschlossen wurde. Wir treffen uns regelmä-sig zu Haussitzungen, zweimal im Jahr gibt es einen Hausputztag, im Sommer wird öfters zusammen grilliert, zwei kreative Parteien teilen sich sogar das ausserhalb liegende Atelier, manchmal (alle zwei Jahre) schauen wir Fussball auf dem Hausplatz oder es wird Neujahr bei klirrender Kälte im Zelt vor unserem Haus gefeiert. Apropos Kälte, welcher Hausverein kann schon von sich erzählen, ein Iglu im Garten gebaut zu haben?

Markus Zaugg

Felsenrainstrasse 78

Im Jahr 2006 feiert die Wogeno ihr 25-jäh-riges Bestehen und unser Haus sein 100-jähriges Dasein, meine ich jedenfalls.

Wäre das mal ein Anlass, um über Alters-wohngemeinschaften oder Alterswohnun-gen in der WOGENO zu diskutieren?

Unser altes Haus steht massiv und un-übersehbar, mit hohem Giebel, auf einem Hügel und blickt neugierig auf das täglich wachsende neue Zürich Nord hinunter. Wir leben im Ghetto, pflegen unsere Kinder zu sagen auf die Frage, wo Seebach liegt. Dies aber nicht ohne Stolz.

Im Winter qualmt gelegentlich Rauch aus einem der drei funktionstüchtigen Kamine, besonders, wenn der Winter uns mehrere Tage lang im Kältegriff hat.

Zur Weihnachtszeit leuchten die vielen und grossen Fenster wie ein Adventskalen-der, wenn man abends nach Hause kommt.

Aber zur Zeit der Winterstürme heult der Wind um die Ecken und hat dem Haus schon früher den Namen «Haus der Winde» oder «Villa Durchzug» verpasst. Sitzen wir gemütlich vor dem Fenster auf dem Sofa, so spüren wir leise im Nacken den perma-nenten Luftzug, den die alten Fensterrah-men nicht mehr aufhalten können.

Zur Freude von Vögeln, unseren Katzen, Spinnen, Asseln und anderem Geflecht ist im Sommer das Haus von einem grünen Blatt-Pelz überwachsen. Jeden Abend ver-anstalten die Spatzen einen Höllenlärm, bis sie ihre Schlafplätze bezogen haben und beim Eindunkeln surren die Junikäfer uns um die Ohren. Für unsere Kinder sind das sichere Gründe bei einem Wegzug, in den obersten Stock eines Hochhauses mitten in der Stadt zu fliehen.

Das Haus bietet im Sommer draussen Platz, um gemeinsam oder auch einsam zu verweilen.

Es ist morgens und abends ruhig, wir hören die Glocken der Schafe oder das

Bimmeln der Eisenbahnbarriere, die Schlafmützen unter Druck setzt, wenn sie den Zug in das Stadtzentrum nicht verpassen wollen.

Im Sommer ist es wunderbar in diesem Haus zu wohnen und auch im Winter kann man über manche Mängel hinwegsehen, aber grosse, finanziell einschneidende Renovationen stehen uns früher oder lieber später bevor.

Das Dach ist nicht isoliert, der Heizbrenner alt, im Keller steigt Mauerfeuchte immer höher, die Fenster sind undicht, der Verputz alt und vergraut, die Haupteingangstüre war verzogen und stand jeden Winter einen Spalt breit offen.

Nach etwa zehn Jahren ohne Mieterwechsel war an Weihnachten 03/04 eine Familie weggezogen.

Nachmieter zu finden war erstaunlicherweise schwierig. Seebach gilt nicht als feine Wohnadresse, und für junge Familien wohnen zu wenige Kleinkinder in der Umgebung.

Ob der Preis der Wohnung zusätzlich eine Rolle spielte, wissen wir nicht.

Eine junge noch kinderlose Familie ist als Ersatz eingezogen und nach einem Jahr sind wir wieder gut eingespielt, die Katzen inklusive.

So packen wir gemeinsam die alljährlichen Arbeiten an. Die 20 Meter hohe Rebe an der Hausmauer muss mit einer Hebebühne geschnitten werden, ein Baum hat mit seinen Wurzeln die Stützmauer durchbrochen und wurde mit der Motorsäge entfernt und wir haben eine neue Hauseingangstüre schreinern lassen. Und damit zieht es deutlich weniger im Haus.

Bis auf wenige Probleme, wie zum Beispiel der Lautstärke der Musik abends, sind wir ein zufriedenes Haus, uns ist wohl hier.

Was uns in Zukunft beschäftigen wird, ist die Diskussion um Renovationen der

Fenster und Verputz des Hauses, sowie die Kontrolle des Zustandes der Mauern und des Stahlträgers im Keller und, wie natürlich immer, die Kosten.

Eva Pieth

ANHÄNGE

WOGENO Zürich 2004: Gremien und Personen

Vorstand

Sonja Anders
Jörg Bandi
Thomas Bieri
Silvio Calonder
Uschi Merz
Hansbeat Reusser
Stephan Theurillat (Delegierter der Stadt Zürich)
Dana Zumr (Präsidentin)

Geschäftsprüfungskommission

Franz Horváth
Susann Müller
Christoph Rüegg

Geschäftsstelle

Elsbeth Kindhauser
Lisbeth Sippel

Externer Treuhänder

Alois Degonda (Argo Consilium)

Externe Kontrollstelle

René Steimer

Verwaltung Hellmi alt und Tramstrasse Üetikon

Ursi und Hans Hauser (house and work)

Wogeno-Jahresbericht 2004

Revisionsbericht

	Treuhandbüro	René Steimer Betriebsökonom HWV
■	■	■
Bericht der Kontrollstelle an die Generalversammlung der WOGENO Zürich Brauerstrasse 75 8004 Zürich		Rennweg 27 CH-8704 Herrliberg Telefon 01. 915 36 95 Fax 01. 915 08 04 e-mail rsteimer@access.ch
Herrliberg, 7. April 2005		
Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) sowie die Geschäftsführung der WOGENO Zürich für das am 31. Dezember 2004 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.		
Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.		
Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. 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. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.		
Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung und die Geschäftsführung (sowie die Führung des Genossenschaftsverzeichnisses und der Antrag zur Verwendung des Reinertrages) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.		
Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.		
Treuhandbüro R. Steimer  R. Steimer (Leitender Revisor)		
Beilagen - Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) - Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes		
 Mitglied der Treuhand-Kammer		MWST. Nr. 289 842

Bilanz per 31. 12. 2004

	31.12.2004		Vorjahr	
Aktiven				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	1'206'989.43		1'150'459.08	
Debitoren	50'567.56		49'992.36	
Übrige kurzfristige Forderungen	49'978.00		49'978.00	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	<u>4'571.75</u>	1'312'106.74	<u>28'142.55</u>	1'278'571.99
Liagevermögen				
Liegenschaften (Anlagewerte)	64'447'557.76		61'498'489.16	
Wertberichtigung Liegenschaften	-3'498'838.70		-2'967'570.10	
Heimfallfonds Baurechte	<u>-3'983'819.06</u>		<u>-3'790'919.06</u>	
Buchwert Liegenschaften	56'964'900.00		54'740'000.00	
Um-, Neubauten, Projekte	919'662.45		773'413.15	
Büromaschinen/Einrichtungen	2.00		1'850.00	
Diverse Beteiligungen	63'900.00		38'900.00	
Aktien AG Anderhalten	1'862'076.16		1'862'076.16	
Darlehen AG Anderhalten	<u>2'200'000.00</u>	62'010'540.61	<u>2'300'000.00</u>	59'716'239.31
Total Aktiven		<u>63'322'647.35</u>		<u>60'994'811.30</u>
Passiven				
Fremdkapital				
Kurzfristige Verbindlichkeiten	206'777.96		251'415.71	
Darlehensschulden Uster	4'041'768.00		4'118'389.20	
Übrige Darlehen/Baukredite	8'537'016.00		7'902'569.00	
Hypotheken	35'646'380.00		34'433'320.00	
Depositenkasse	4'533'190.51		4'402'087.91	
Passive Rechnungsabgrenzungen	<u>217'021.90</u>	53'182'154.37	<u>223'326.95</u>	51'331'108.77
Eigene Fonds				
Solidaritätsfonds	166'880.15		166'880.15	
Rückstellungen Erneuerungsfonds	<u>3'161'500.00</u>	3'328'380.15	<u>2'820'000.00</u>	2'986'880.15
Eigenkapital				
Anteilscheine Nichtbewohner	1'635'000.00		1'545'000.00	
Anteilscheine Bewohner	5'120'920.00		5'076'260.00	
Gesetzliche Reserven	50'000.00		1'000.00	
Bilanzgewinn	<u>6'192.83</u>	6'812'112.83	<u>54'562.38</u>	6'676'822.38
Total Passiven		<u>63'322'647.35</u>		<u>60'994'811.30</u>

Erfolgsrechnung 1. 1. 2004 bis 31. 12. 2004

	1.1. - 31.12.2004		Vorjahr	
Ertrag				
Betriebsertrag				
Mietertrag	3'938'078.50		3'989'627.20	
Solidaritätsbeiträge	83'975.00		84'176.00	
Kapitalertrag	103'011.19		86'942.64	
übrige Erträge	<u>10'785.35</u>	4'135'850.04	<u>17'428.95</u>	4'178'174.79
Total Ertrag		<u>4'135'850.04</u>		<u>4'178'174.79</u>
Aufwand				
Liegenschaftenaufwand				
Hypothekenzinsen	1'326'918.05		1'439'735.65	
Schuldzinsen Uster	139'868.50		136'606.05	
Liegenschaften-Unterhalt	586'968.80		322'781.65	
Übriger Liegenschaftenaufwand	15'341.55		33'378.65	
Miet- und Baurechtszinsen	361'467.15		385'175.35	
Abschreibung Liegenschaften	531'268.60		512'900.00	
Einlagen Heimfallfonds	192'900.00		162'000.00	
Einlagen Erneuerungsfonds	<u>526'200.00</u>	-3'680'932.65	<u>511'600.00</u>	-3'504'177.35
Übrige Kapitalkosten				
Bank-, Darlehens- und Depositen- kassen-Zinsen, Bankspesen	<u>114'162.65</u>	-114'162.65	<u>157'599.00</u>	-157'599.00
Verwaltungsaufwand				
Personalkosten Sekretariat	176'296.70		193'502.90	
Raumkosten Büro	28'436.70		26'936.65	
Unterhalt/Ersatz Einrichtung	4'675.85		7'968.60	
Abschreibung Einrichtung	1'848.00		950.00	
Kosten + Spesen Vorstand/GL	33'801.25		31'023.25	
Buchhaltung / Revision	12'047.45		13'211.85	
externe Verwaltung He alt	19'368.00		19'368.00	
Übrige Verwaltungskosten	<u>36'359.70</u>	-312'833.65	<u>33'703.75</u>	-326'665.00
Übriger Aufwand				
Baufachliche Beratung	799.00		726.30	
Projektabklärungen	0.00		0.00	
Öffentlichkeitsarbeit	152.90		828.10	
Leistungen Solidaritätsfond	<u>13'123.00</u>	-14'074.90	<u>28'361.00</u>	-29'915.40
Neutraler Aufwand und Ertrag				
Periodenfremder Aufwand	0.00		-19'289.80	
Periodenfremder Ertrag	7'400.00		671.75	
ausserordentlicher Aufwand	0.00		-71'132.10	
ausserordentlicher Ertrag	3'000.46		6'867.50	
Steuern Stadt/Kanton/Bund	<u>-23'616.20</u>	-13'215.74	<u>-34'294.90</u>	-117'177.55
Jahresgewinn		<u>630.45</u>		<u>42'640.49</u>

Wogeno-Jahresbericht 2004

Anhang zum Abschluss per 31. 12. 2004

1. Eventualverpflichtungen	2004	Vorjahr
zurückzuzahlende WEG-Vorschüsse:		
Wuhrstrasse 11, Zürich	518'641.70	530'962.05
Winzerhalde 5/9/10, Zürich	825'084.80	847'848.90
Hohlstrasse 86a,b,c / Brauerstrasse 75, Zürich	1'641'642.75	1'722'131.80
Inselstrasse 2-12, Uster	1'113'777.85	1'140'031.25
Total	4'099'147.10	4'240'974.00
2. Eventualguthaben		
garantierte zukünftige Einnahmen (WEG)	4'099'147.10	4'240'974.00
3. Total Gebäudeversicherungswerte	71'564'800.00	68'311'800.00
4. Verkauf Liegenschaft Eierbrecht		
Buchverlust auf Nettobuchwert	0.00	-61'000.00
Auflösung Erneuerungsfond Eierbrecht	0.00	83'500.00
Verkaufskosten	0.00	-15'632.50
Verkaufsüberschuss siehe ausserordentlicher Ertrag	0.00	6'867.50
5. Antrag des Vorstandes an die Generalversammlung zur Gewinnverwendung		
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	5'562.38	11'921.89
Jahresgewinn	630.45	42'640.49
Bilanzgewinn (vor Gewinnverwendung)	6'192.83	54'562.38
<u>Antrag des Vorstandes zur Gewinnverwendung</u>		
Zuweisung an gesetzliche Reserven	0.00	-49'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	6'192.83	5'562.38
Stand gesetzliche Reserven nach Zuweisung	50'000.00	50'000.00

Übersicht Solidaritätsfonds 2004

Saldo vortrag 1.1.2004		329'862.30
Solidaritätsbeiträge 2004	83'975.00	
WOGENO-Beitrag (1% Anteilscheinkapital Nichtbewohner von 1.59 Mio.)	15'900.00	
Solidaritätsleistungen 2004	-13'123.00	
	<hr/>	
Zunahme Solidaritätsfonds	<u>86'752.00</u>	<u>86'752.00</u>
Saldo per 31.12.2004		<u>416'614.30</u>
Buchwert per 31.12.2004		*) 166'880.15

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

Bezüge 2004

Hellmi neu Wohnungen	4'370.00
Hellmi neu PP	2'394.00
Inselstrasse 2-20	<u>6'359.00</u>
Total	13'123.00

Verzeichnis der Liegenschaften per 31. 12. 2004

Liegenschaft	Anlagewert gemäss Hausmietvertrag	Versicherungswert 1. 1. 2005	Nettobuchwert 31. 12. 2004 nach Abzug Amortisations-/ Heimfallfonds
Zwinglistrasse 40, Zürich	1'825'000	2'265'300	1'591'200
Köchliistrasse 3, Zürich	992'000	1'409'000	863'600
Dorfstrasse 20, Urdorf	1'062'000	1'522'100	892'600
Felsenrainstrasse 78, Zürich	923'000	1'135'800	835'400
Wuhrstrasse 11, Zürich	1'356'000	1'733'900	1'497'100
Gründenstrasse 55, Flurlingen	475'000	745'600	368'700
Klingenstrasse 23, Zürich	2'466'000	1'978'900	2'241'300
Madetswilerstrasse 1 - 3, Russikon	1'161'000	1'944'200	1'028'400
Hönggerstrasse 18, Zürich (inkl. Werkstatt)	1'324'000	1'398'000	1'164'300
Winzerhalde 5, Zürich	484'000	1'047'000	469'300
Winzerhalde 9, Zürich	588'000	1'384'600	646'900
Winzerhalde 10, Zürich	540'000	1'150'300	568'900
Üetlibergstrasse 84, Zürich	1'905'000	1'496'600	1'678'400
Hellmutstr. alt, Zürich (kein Hausmietvertrag)	2'130'000	5'836'000	1'027'000
Hellmutstrasse neu, Zürich	12'052'000	14'703'000	12'466'000
- Hohlräum (zum Ertragswert)	440'000	↑	↑
Waidstrasse 25, Zürich	2'216'000	1'841'600	1'930'700
Tramstr. 11, Uetikon (kein Hausmietvertrag)	957'000	882'300	795'600
Hubenstr. 67 u. 69, Zürich (inkl. Werkstatt)	1'038'000	1'481'000	889'600
Heinrichstrasse 133, Zürich	1'399'000	1'292'800	1'232'200
Büchnerstrasse 9, Zürich	1'549'000	2'118'200	1'341'000
Stationsstrasse 32, Zürich	3'049'000	3'316'400	2'726'300
Limmatalstr. 218, Zürich (Bauernhaus)	1'163'000	1'241'900	1'074'000
Limmatalstr. 218, Zürich (Mehrfamilienhaus)	4'043'000	3'259'200	3'726'300
Idastrasse 48, Zürich	2'062'000	2'240'000	1'785'200
Elisabethenstrasse 14a, Zürich	984'000	909'400	863'500
Pflanzschulstrasse 79, Zürich	1'801'000	2'094'700	1'620'200
Ämtlerstrasse 39, Zürich	1'057'000	1'395'000	931'400
Falkenstrasse 19, Winterthur	1'389'000	1'120'500	1'300'100
Martastrasse 120, Zürich	1'928'000	1'345'000	1'765'800
Denzlerstrasse 36, Zürich	1'454'000	1'410'000	1'309'900
Limmatalstrasse 285, Zürich	1'053'000	811'600	923'600
Wildbachstrasse 3, Zürich	2'783'000	2'206'000	2'625'400
Magnusstr. 28, Zürich (kein Hausmietvertrag)	1'819'000	2'112'100	1'800'000
Grüngasse 8, Zürich (kein Hausmietvertrag)	990'000	736'800	985'000
Total	62'457'000	71'564'800	56'964'900
Inselstrasse 2 - 20, Uster*	4'282'000	4'555'100	3'988'570

*Besitzerin AG Anderhalden (100%ige Tochter der WOGENO

Wohnungsinventar per 31. 12. 2004

	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
Aemlerstrasse 39, 8003 Zürich	5			5			
Büchnerstrasse 9, 8006 Zürich	4					4	
Dorfstrasse 20, 8902 Urdorf	5		1	1	2	1	
Denzlerstrasse 36, 8003 Zürich	8			5	3		
Elisabethenstrasse 14, 8004 Zürich (Gewerbe)							
Falkenstrasse 19, 8400 Winterthur	4			1	3		
Felsenrainstrasse 78, 8052 Zürich	3				2	1	
Gründenstrasse 55, 8247 Flurlingen	3				3		
Grüngasse 8, 8004 Zürich	4	1		3			
Heinrichstrasse 133, 8005 Zürich	5				5		
Hellmi Altbau	28						
Hellmutstrasse 5, 8004 Zürich				4			
Hellmutstrasse 7, 8004 Zürich				4			
Hellmutstrasse 9, 8004 Zürich				8			
Hellmutstrasse 15, 8004 Zürich				8			
Hohlstrasse 82, 8004 Zürich					4		
Hellmi Neubau	34						
Brauerstrasse 75, 8004 Zürich				2	4		
Hohlstrasse 86 a, 8004 Zürich		3	3	1	1	1	
Hohlstrasse 86 b, 8004 Zürich		1	4	6		1	
Hohlstrasse 86 c, 8004 Zürich			5	2			
Höngger-/Burgstrasse	5						
Hönggerstrasse 18, 8037 Zürich					4		
Burgstrasse 19, 8037 Zürich			1				
Hubenstrasse Zürich	4						
Hubenstrasse 67, 8051 Zürich			1	1			
Hubenstrasse 68, 8051 Zürich			1			1	
Idastrasse 48, 8003 Zürich	9		1	4	4		
Isebähnli Uster	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	

	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
Klingenstrasse 23, 8004 Zürich	8			8			
Köchlistrasse 3, 8006 Zürich	5			1	4		
Limmattalstrasse 216/218	16						
Limmattalstrasse 216, 8049 Zürich			6	4	3	1	
Limmattalstrasse 218, 8049 Zürich					1	1	
Limmattalstrasse 285, 8049 Zürich	3				3		
Madetswilerstrasse 1/3, 8332 Russikon	7	1	1		4		1
Magnusstrasse 28, 8004 Zürich	11	2	4		5		
Martastrasse 120, 8003 Zürich	5			1	4		
Pflanzschulstrasse 79, 8004 Zürich	10			10			
Stationsstrasse 32, 8003 Zürich	9		2	4	3		
Tramstrasse 11, 8707 Uetikon a. S.	3				3		
Uetlibergstrasse 84, 8045 Zürich	10	1	5	4			
Waidstrasse 25, 8037 Zürich	7		1	6			
Wildbachstrasse 3, 8008 Zürich	5				5		
Winzerhalde 5, 8049 Zürich	3				3		
Winzerhalde 9, 8049 Zürich	7		1	5	1		
Winzerhalde 10, 8049 Zürich	4	1			1	2	
Wuhrstrasse 11, 8003 Zürich	9		4	5			
Zwinglistrasse 40, 8004 Zürich	8			1	7		
Total	276	10	48	113	87	16	2
in Prozenten		3.6	17.4	41	31.5	5.8	0.7
Total Liegenschaften	48						
Total Hausvereine	30						

* nicht enthalten 2101 m² Büro- und Gewerbefläche, sieben Gemeinschaftsräume und zwei Kinderhorte