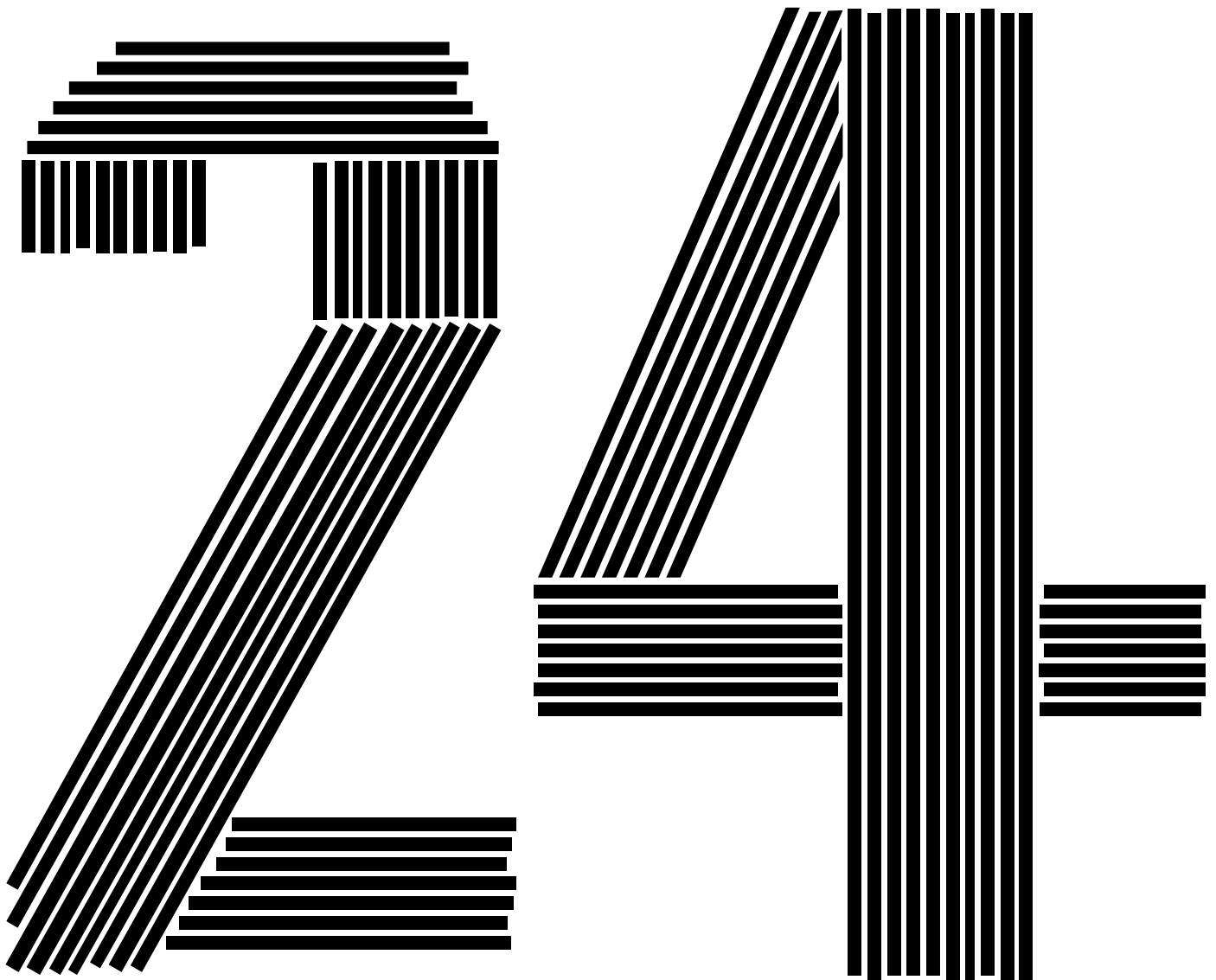


Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

W O G E N O



GESCHÄFTSBERICHT 2024

EDITORIAL

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Abreissen und neu bauen – oder weiterbauen?

Die Wogeno macht momentan beides.

Wie langjährige Genossenschafter:innen sicher noch wissen, wurde die Liegenschaft Köchlistrasse 5/7 bereits vor Jahren mit der Absicht gekauft, sie abzureissen und einen attraktiven Ersatzneubau zu errichten. Nachdem Planungs-, Projektierungs- und Bewilligungsphase endlich vorüber waren, konnte im Sommer 2024 mit dem Bauen begonnen werden. Das hiess zuerst aber, alles abzureissen und dann neu aufzubauen. Momentan werden zehn Wohnungen und ein Gewerbeteil gebaut. Hier hat die Wogeno ein traditionelles Vorgehen gewählt.

Ganz anders ist die Wogeno bei der Riedenhaldenstrasse 50 vorgegangen. Statt die sanierungsbedürftige Liegenschaft durch einen Neubau zu ersetzen, wird die Bausubstanz erweitert und erneuert. Hier wird also weitergebaut. Will heissen, dass die Liegenschaft teilweise zurückgebaut wird, aber nur so weit wie nötig. Und dann wird gemäss dem Projekt, das im Wettbewerb am meisten überzeugte, weitergebaut. Diese Form von Erhalt von bestehender und noch guter Bausubstanz, kombiniert mit dem Vergrössern und Neugestalten des Baus, ist für alle Beteiligten eine grosse Herausforderung. Das Vorgehen stärkt unsere nachhaltige Energiestrategie weiter und ist auch aus ökologischen Gründen viel schonender als ein Neubau.

Das Vorgehen bei diesen beiden Projekten ist für die Wogeno typisch. Jede Liegenschaft wird einzeln analysiert, und dann werden die besten Lösungen angestrebt.

Statutengerechte Wohnungsvergabe

Im Berichtsjahr hat sich die Vergabekommission einem wichtigen und drängenden Problem angenommen. Bisher wurden von den fünf Kriterien, die in Artikel 5.10 der Statuten für die Wohnungsvergabe als gleichwertig definiert sind, lediglich die Mitgliedschaftsdauer angewandt. Um diesen Mangel beseitigen und die immer grösser werdende Flut von Besichtigungs- und Bewerbungsanmeldungen weiterhin bewältigen zu können, wurden diverse Vorgehensweisen geprüft. Wie in der Informationsveranstaltung für die Hausvereine vom April 2025 vorgestellt und diskutiert, wird die Wogeno jetzt in einer Pilotphase das Computerprogramm «emonitor» testen, das ermöglicht, nebst der Mitgliedschaftsdauer auch die Dringlichkeit, die finanziellen Möglichkeiten und die Belegung vorgängig zu prüfen. Damit wird das Auswahlverfahren viel breiter abgestützt als bis anhin. Selbstverständlich liegt es dann wie bisher in der Entscheidungskompetenz der Hausvereine, wem sie letztlich die Wohnung vermieten wollen beziehungsweise wer neu in die Hausgemeinschaft aufgenommen wird. Und hierbei muss zusätzlich das Kriterium «Integrierfähigkeit in die bestehende Hausgemeinschaft» diskutiert und darüber entschieden werden. Vorstand und Vergabekommission haben sich für ein Programm entschieden, das bei verschiedenen werteverwandten Genossenschaften bereits erfolgreich in Gebrauch ist. Wir gehen mit diesem Schritt für die Wogeno neue Wege und werden euch auf dem Laufenden halten.

Personelle Änderungen

2024 gab es im Vorstand und in der Geschäftsprüfungskommission (GPK) mehrere personelle Wechsel.

Mit Heini Hummel, dem städtischen Vertreter, und Sabina Sturzenegger haben uns zwei langjährige Vorstandsmitglieder verlassen. Ein herzliches Dankeschön an euch beide. Dir, Heini, für die juristische und mietrechtliche Unterstützung sowie die ruhige und besonnene Art, die mir den Einstieg in die Wogeno erleichtert haben. Und danke dir, Sabina, für die kommunikativen Arbeiten und den elektronischen Geschäftsbericht, den du uns als Abschiedsgeschenk gemacht hast.

Willkommen heisse ich im Vorstand Lucas Michael, der als Architekt im Projekt Thurgauerstrasse mitarbeitet, und Mischa von Arb, Kommunikationsfachmann, der sich der Kommunikation widmet. Es ist toll, wie ihr den Vorstand verstärkt.

Sehr kurzfristig gab Simon Paravicini seinen Rücktritt aus der GPK. Innert Wochenfrist fanden wir in Barbara Wille eine engagierte Anwältin, die seine Rolle übernommen hat. Wir danken euch beiden herzlich für das Engagement in der GPK.

Wir möchten uns bei allen Genossenschaftler:innen für das Vertrauen und die Unterstützung bedanken. Ohne euren Beitrag wäre unsere Wirkung nicht möglich gewesen. Lasst uns weiterhin gemeinsam daran arbeiten, unsere Genossenschaft zu stärken und weiterzuentwickeln.

Anita Wymann

FOKUSTHEMA NEUBAU

GEMEINSAM LEBEN, GESTALTEN UND WACHSEN

Die Illustratorin Andrea Kalbermatter lebt und arbeitet im Westhof, Tom Hegi (Wogeno-Geschäftsstelle) hat das Projekt von Anfang an begleitet. Gemeinsam erzählen sie, wie hier ein lebendiges, gemeinschaftliches Zuhause entstanden ist.

Wie habt ihr den Einzug in den Westhof erlebt? Was waren eure ersten Eindrücke?

Andrea: In die bunte Küche habe ich mich gleich verliebt. Die Farben Rot, Blau und Gelb sprachen mich als Illustratorin sofort an. Es wurden von Anfang an alle Menschen abgeholt. Wir sind im Februar 2023 eingezogen, und schon im April gab es die erste Vollversammlung. Aber eigentlich ging es schon vorher los. Bereits vor dem Einzug gab es Treffen, wo wir uns kennengelernt und die AGs (Arbeitsgruppen) gebildet haben. Das heisst, als wir hier eingezogen sind, hatte man nicht das Gefühl, erst mal ankommen und sich einrichten zu müssen – es ging direkt los.

Tom: Wir haben im Vorfeld schon viel mit den zukünftigen Bewohner:innen gestaltet: Was ist gut? Was ist wichtig? Welche Bedürfnisse gibt es? Und das hat sich dann schnell mit grossem Elan entwickelt. Richtig viel ist dabei entstanden, und das hat uns natürlich gefreut – zu sehen, dass das, was wir vorher besprochen haben, dann auch tatsächlich ge-griffen hat.

Wie organisiert ihr das Zusammenleben im Westhof?

Tom: Noch bevor wir mit der Vermietung begannen, starteten wir den Mitwirkungsprozess, der mindestens ein halbes Jahr dauerte. Am Ende hatten wir eine Betriebsanleitung, die ein zentrales Element wurde. Damit konnten wir in den Vermietungsgesprächen den Interessierten zeigen: «Wenn ihr hierherkommt, dann bedeutet das Zusammenleben im Westhof, dass es bestimmte Qualitäten, Möglichkeiten, aber auch Verantwortlichkeiten gibt.» Im November 2022 fand dann die erste Informationsveranstaltung für die zukünftigen Bewohner:innen statt. Und dann ging es los. Wer wollte, konnte sich schon in den Arbeitsgruppen engagieren. Das hat sich dann mit dem Einzug im Februar 2023 weiterentwickelt. Diesen Prozess haben wir anfangs noch begleitet, aber irgendwann an die Bewohner:innen übergeben. Heute bilden die beiden Bewohnerschaften den Gemeinschaftsverein Westhof. Dieser koordiniert alles und sorgt dafür, dass das Zusammenleben gemeinsam gestaltet wird.

Andrea: Wir sind nicht einfach eingezogen und haben dann mal geschaut, wie sich das entwickelt – es gab von Anfang an einen Plan. Das hat geholfen, diese erste Energie aufrechtzuerhalten. Ich war zum Beispiel zuerst in der AG für die Flexräume. Dort haben wir überlegt: Welche Nutzungen braucht es? Heute gibt es dort Büros, ein Fitnessstudio und andere Räume. Später bin ich dann in die Garten-AG gewechselt. Diese Energie, die am Anfang da war, hat sich dank den AGs gehalten. Klar, es gab auch Stolpersteine – das ist ja normal. Aber insgesamt lief es echt gut, und mittlerweile haben sich die Strukturen gut etabliert.

Andrea, im Westhof konnten die Bewohner:innen mitgestalten. War das für dich eine neue Erfahrung?

Andrea: Diese Form der Mitgestaltung kannte ich nicht aus meinen bisherigen Wohnsituationen. Normalerweise wohnt man einfach in seiner Wohnung, vielleicht spricht man noch über den Müll – und das wars dann ...

Tom: ... oder über die Waschküche!

Andrea: (lacht) Ja, genau, die Waschküche! Aber hier war es anders. Und das gibt ein richtig schönes, dörfliches Gefühl.

Tom: Dieses dörfliche Gefühl entsteht aber nicht einfach so – dafür braucht es auch Räume. Wenn wir ein funktionierendes Zusammenleben haben wollen, können wir nicht nur isolierte Wohnungen bauen. Es braucht Orte, die gemeinsam genutzt und gestaltet werden können, wie einen Gemeinschaftsraum, eine Werkstatt und Flexräume.

Andrea, du wohnst und arbeitest im Westhof. Welche Chance bietet dir diese Nähe für dein kreatives Schaffen?

Andrea: Also für mich ist das wahnsinnig praktisch. Ich habe ein sieben Monate altes Baby und kann es einfach mitnehmen in meinen Arbeitsraum. Es ist unglaublich praktisch, dass ich flexibel zwischen Arbeit und Zuhause wechseln kann. Es schafft eine besondere Verbindung zwischen den Menschen hier, das ist toll.

Tom: Genau das war eine unserer Überlegungen bei der Planung. Wir wollten nicht eine Siedlung bauen, die nur abends belebt ist, wenn die Leute von der Arbeit nach Hause kommen. Es sollte auch tagsüber etwas los sein. Die Gewerberäume beleben den Innenhof und werden sehr unterschiedlich genutzt: ein spanischer Spezialitätenladen, eine Bäckerei, ein Architekturbüro, eine Illustratorin. Wir wollen keine Insel sein, auch die Nachbarschaft soll teilhaben können.

Wie fügt sich der Neubau in die Philosophie und die Werte der Wogeno ein?

Andrea: Soweit ich es verstanden habe, ist das Gemeinschaftliche ein zentraler Wert der Wogeno – dass wir zusammen etwas aufbauen und gestalten. Und genau das passiert hier im Westhof. Ich finde, das entspricht genau der Idee hinter der Wogeno.

Tom: Das sehe ich genauso. Die Wogeno gibt es seit Anfang der 1980er-Jahre, und von Beginn an war es wichtig, dass die einzelnen Häuser und Liegenschaften ihre eigenen Werte bilden, ihre eigene Kultur entwickeln können. Das sieht man auch hier im Westhof. Dinge selber entstehen lassen, bestimmen können und auch umsetzen, das ist ganz wichtig. Und ich glaube, das ist ganz im Sinn der Gründer:innen, die sich das Konzept vor vierzig Jahren ausgedacht haben.

DIE BESTMÖGLICHE LÖSUNG IM BLICK

Michèle Morf und Roger Schärer beschäftigen sich im Vorstand und in Objektbaukommissionen der Wogeno mit den Neubauprojekten. Michèle wohnt selbst in einem Neubau, während Roger in einem sanierten Altbau der Wogeno lebt.

Welche Chancen bietet ein Neubau?

Roger: Grundsätzlich bietet jedes Neubauprojekt der Wogeno die Chance, zu wachsen. Das ist unser Kernauftrag, wir wollen ja unseren vielen Mitgliedern Wohnraum zur Verfügung stellen.

Welche Aspekte lassen sich bei Neubauten besonders gut verwirklichen?

Michèle: Im Neubau können wir die räumliche Organisation mit dem Architekturwettbewerb spezifisch gestalten und von Anfang an Raum für Gemeinschaft vorsehen. Wir setzen auf architektonisch hochstehende Lösungen und flexible Nutzungen. Kaufen wir hingegen ein Mehrfamilienhaus, ist die räumliche Organisation gegeben und die Möglichkeit für Begegnungszonen und gemeinschaftliche Räume oft beschränkt.

Roger: Bei grossen Neubauprojekten wie dem Westhof oder an der Thurgauerstrasse läuft das über definierte Flächen im Raumprogramm. Wir legen grossen Wert auf die Erschliessungssituation und planen Ankunfts- und Begegnungsräume. Neubauten haben zudem den Vorteil, dass sie barrierefrei sind und wir den Wohnungsmix frei gestalten können ...

Michèle: ... während Begegnungszonen bei kleineren Häusern wie der Köchlistrasse oder der Riedenhaldenstrasse mehr eine qualitative Anforderung an die Architekturteams ist. Wir sind sehr glücklich, dass das Siegerprojekt des Wettbewerbs Riedenhaldenstrasse mit dem multifunktionalen Begegnungsraum auf jedem Stockwerk ein grosses Potenzial für die zukünftige Hausgemeinschaft schafft.

Wie geht die Wogeno mit der Energie- und CO₂-Frage im Neubau um?

Roger: Wir geben den SNBS-Standard vor, der Nachhaltigkeit in allen Facetten definiert. Neben der Betriebsenergie spielt die graue Energie – jene Energie, die in den Materialien und der Erstellung steckt – eine grosse Rolle. Deshalb prüfen wir immer, ob eine Sanierung möglich ist, bevor wir einen Ersatzneubau in Betracht ziehen.

Gibt es Zielkonflikte zwischen nachhaltigem Bauen und bezahlbarem Wohnraum?

Roger: Manchmal schon, besonders im Rahmen der Kostenlimiten der Wohnbauförderung. In der Materialisierung suchen wir nach dauerhaften Lösungen; die sind zwar etwas teurer, aber erfüllen ihre Funktion hoffentlich doppelt so lange wie die günstigere Variante. So haben wir uns beim Westhof beispielsweise für eine langlebige Eternitfassade entschieden.

Michèle: Ein enges Kostenkorsett von Anfang an kann Chancen verhindern. Es geht im Kern immer um die Lebens- und Wohnqualität an einem spezifischen Ort. Für diese und die gestalterische und räumliche Qualität ist ein Architekturwettbewerb zentral. Wenn anschliessend das Projekt weiterbearbeitet wird, behalten wir die Kosten selbstverständlich im Auge. Denn für die Miete spielt neben der Bauweise auch der eingesetzte Landwert eine wichtige Rolle.

An der Köchlistrasse gibt es einen Ersatzneubau, an der Riedenhaldenstrasse dagegen nutzt ihr den Bestand des Altbaus. Wie kam es zu diesen unterschiedlichen Entscheiden?

Michèle: An der Köchlistrasse war die Substanz der Gebäude so schlecht, dass ein Weiterbauen nicht infrage kam. Mit einem Ersatzneubau können wir moderne Wohnungen im Stadtzentrum zu fairen Preisen schaffen. Dank der vollen Ausnützung vergrössern wir die Wohnfläche erheblich. Wir haben viele Mitglieder, die sich solche Wohnungen in der Stadt Zürich wünschen.

An der Riedenhaldenstrasse war die Situation anders: Das Mehrfamilienhaus aus den 1950er-Jahren steht frei in einer Siedlung, weist eine gute Substanz auf und eignet sich für eine Sanierung und Erweiterung. Statt eines Ersatzneubaus nutzt das Siegerprojekt die bestehende Betonstruktur und ergänzt sie um private und gemeinschaftliche Räume.

Welche Vision hat die Wogeno für Neubauten?

Roger: Wir haben klare Visionen bezüglich sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Nachhaltigkeit, die in die Wettbewerbsprogramme einfließen. Erstaunlicherweise haben sich diese in der Wogeno kaum wandeln müssen. Für mich ist die «Hellmi neu» von 1990 noch immer ein Leuchtturm-Projekt, ein fortschrittlicher genossenschaftlicher Wohnungsbau. Wie die Treppenhäuser angeordnet sind und als Begegnungsräume dienen, wie die Wohnungsgrundrisse wandelbar sind und eine hohe Belegung ermöglichen. Auch die reduzierte Materialwahl sowie der unversiegelte Aussenraum mit den prägenden Fassadenbegrünungen sind heute noch vorbildlich. Unsere Vision ist daher nicht festgeschrieben; sie wird mit jeder Generation im Vorstand, in der Geschäftsstelle und mit den Mitgliedern weitergegeben, neu belebt und weitergedacht.

Michèle: Für mich heisst das, für jede Bauaufgabe die bestmögliche Lösung zu finden, immer mit dem Ziel vor Augen, guten Wohn- und Lebensraum zu schaffen.

LAGEBERICHT

Die Wogeno bleibt auch 2024 stabil und gefragt – mit hoher Wohnraumnachfrage, soliden Finanzen und starkem Gemeinschaftssinn.

Allgemeiner Geschäftsverlauf

2024 war wiederum ein erfreuliches Geschäftsjahr für die Wogeno, die Ergebnisse blieben stabil.

Anzahl Vollzeitstellen

Am 31. Dezember 2024 sind bei der Wogeno zehn Personen angestellt. Sie teilen sich 690 Stellenprozente.

Risikobeurteilung

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

Internes Kontrollsystem

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

Vermietungen

Die Nachfrage nach Wogeno-Wohnungen ist nach wie vor sehr gross. Ein Vermietungsrisiko besteht nicht. Ebenfalls sind sämtliche Gewerberäume per Ende Jahr 2024 vermietet.

Solidaritätsfonds

Die Einlagen aller in der Wogeno Wohnenden betragen im Berichtsjahr 179919 Franken, die der anderswo Wohnenden 168645 Franken. Der Saldo per Ende Jahr beträgt 3479467 Franken. 323993 Franken wurden 2024 bezogen: 26061 Franken wurden aufgrund von Gesuchen von Mitgliedern oder Hausvereinen gesprochen, 9209 Franken für ökologische Massnahmen, 35050 Franken für Verbandsbeiträge und Wohnpolitik, 40073 für die Kosten der Gemeinwesenarbeit und Partizipation sowie 297931 für Mietzinssubventionen von neu gekauften Häusern wie auch für ausgefallene Gewerbemietzinse.

Bauprojekte, Sanierungen

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

Aussergewöhnliche Ereignisse

Der Vorstand entschied, die Mietzinse aufgrund der zweimal gestiegenen Gebäudeversicherungswerte anzupassen. Die Mietzinsanpassung erfolgte per 1. Dezember 2024.

Immobilien

Im Jahr 2024 konnte die Wogeno keine Bestandesliegenschaft ankaufen. Somit konnte die Anzahl der Wohnungen im vergangenen Jahr nicht erhöht werden. Zudem wurde das Haus an der Köchli-Strasse 5/7 abgebrochen, was zu einem Wohnungsverlust von sechs Wohnungen führte.

Zukunft

Weiterhin verfolgt die Wogeno intensiv das Projekt an der Thurgauerstrasse sowie das Langzeitprojekt der Energieeffizienz für alle Bestandesliegenschaften.

Die Leerstandsquote der Wogeno blieb auch im Jahr 2024 bei praktisch null. Die Wogeno ist in der glücklichen Lage, dass die Nachfrage nach ihren Wohnungen nach wie vor sehr hoch ist. Zudem ist sie für Schwankungen im Markt gewappnet. Die Wogeno verfügt über ausreichendes Eigenkapital, das sie in den letzten Jahren stärken konnte. Werte wie Solidarität, Gemeinschaftlichkeit und Dankbarkeit werden auch 2025 nicht an Wichtigkeit verlieren.

Anita Schlegel

VORSTANDSKOMMISSIONEN

Ständige Baukommission (SBK)

Wann müssen Häuser saniert werden? Wie lange halten Bauteile, und wann hat ein Material seine Lebensdauer erreicht? In der Immobilienbranche dominieren Lebensdauertabellen, welche die theoretische oder durchschnittliche Lebenslänge eines Bauteils festlegen: Ein Holzfenster hält 25 Jahre, eine WC-Schüssel 35 Jahre, Sonnenstoren 15 Jahre, ein Schrägdach mit Ziegeln 50 Jahre oder ein Heizkessel 20 Jahre. Mit solchen Zahlen lässt sich in einer Excel-Tabelle berechnen, wann die nächste bauliche Erneuerung für ein Haus fällig würde und welches Bauteil wann ersetzt werden müsste.

Die Wogeno geht einen etwas anderen Weg. Bauteile und Ausstattungen der Wogeno-Häuser werden so lange genutzt, wie sie ihren Zweck gut erfüllen. Das ist oft erheblich länger als in den Lebensdauertabellen angegeben. Dass die Häuser dennoch gut im Schuss bleiben, dafür sorgt eine aufmerksame Kontrolle der Bausubstanz durch die Hausvereine und die Abteilung Bau der Wogeno. Sich abzeichnende Renovationen und Unterhaltsarbeiten können so rechtzeitig erkannt und im Voraus geplant werden.

Bauteile und Materialien möglichst lange zu erhalten und nicht verfrüht zu erneuern, ist interessant, weil es Kosten spart und für tiefe Mieten sorgt. Es schont aber auch natürliche Ressourcen, weil jedes Bauteil, das nicht ersetzt wird, auch nicht entsorgt und neu hergestellt werden muss.

Die Wogeno konnte auch 2024 weitere Häuser dekarbonisieren, das heisst, die Wärmeerzeugung wurde von fossilen Brennstoffen auf erneuerbare Energien umgestellt. Eine Auswahl der Bau- und Planungstätigkeiten:

Bockler, Winterthurerstrasse 458, 464, 466, Ahornstrasse 27 + 27a, Zürich. Die Siedlung Bockler wird seit ihrer Erstellung mit Holzpellets beheizt. Aufgrund der Verschärfung der Emissionsgrenzwerte bei Heizungsanlagen in der Stadt Zürich muss die bestehende, rund zwanzigjährige Anlage erneuert werden. Nach sorgfältiger Abwägung, welche Energieerzeuger zur Auswahl stehen, möchte die Wogeno die Wärmeenergie in Zukunft mittels einer Erdsonden-Wärmepumpe erzeugen. Diese Form der Energieerzeugung entspricht auch ideal dem Ziel der CO₂-Minderung. Die Heizzentrale soll in den bestehenden Pelletstank im Haus Winterthurerstrasse 466 eingebaut werden, die bestehenden Nahwärmeleitungen zu den weiteren vier Häusern werden erneuert. In den Häusern werden im gleichen Zug auch die Wassererwärmer und die Heizgruppen ersetzt. Die Generalversammlung genehmigte im Juni einen Kredit für die Planung und Realisierung des Heizungsersatzes in der Höhe von 1,25 Millionen Franken (+/- 15%). Bis Ende Jahr wird die Planung zusammen mit dem Hausverein so weit vorangebracht, dass die Baueingabe bei der Stadt eingereicht werden konnte. Die bauliche Realisierung ist auf den Sommer 2025 vor Beginn der Heizsaison geplant.

Ackersteinstrasse 167–171, Ackersteinstrasse 79, Zürich. Die beiden im Vorjahr begonnenen Gebäudesanierungen (Optimierung der Gebäudehülle, Ersatz der Ölheizung durch Erdsonden-Wärmepumpe, Fotovoltaikanlage auf dem Dach) konnten im Sommer abgeschlossen werden, und die Fassaden zeigen sich in neuer Farbigkeit. Im Garten der Ackersteinstrasse 167–171 wurde der stillgelegte 15 000-Liter-Öltank erhalten und in einen Regenwassertank umfunktioniert. In beiden Liegenschaften musste als Auflage der Stadt im Nachgang die Kanalisation saniert werden. Und wie immer nach Abschluss von Baumassnahmen brauchen die Haustechnikinstallationen noch etwas Betreuung, bis sie zufriedenstellend funktionieren.

Über die gelungene Dekarbonisierung und Erneuerung der Ackersteinstrasse 167–171 berichtete die Zeitschrift «Wohnen» in ihrer Ausgabe 2024/8, die dem Themenschwerpunkt Energie gewidmet war.

Winzerhalde 5, 9, 10, Zürich. In den drei Bauten an der Winzerhalde wurde die energetische Sanierung abgeschlossen. Nach der Winzerstrasse 9 wurden nun auch die Fenster in den Häusern 5 und 10 unter denkmalpflegerischen Auflagen ersetzt. Seit Anfang Jahr wird in allen drei Häusern mit Fernwärme geheizt. Nach der Ausserbetriebnahme der Gasheizung und dem Ersatz der letzten Gas- durch Elektroherde konnte der Anschluss der drei Häuser ans Gasnetz gekappt werden.

Waidstrasse 25, Zürich. Im Haus mit den markanten doppelten Dachgiebeln in Wipkingen musste die störungsanfällige, 2008 in Betrieb genommene Gasheizung ersetzt werden. Als neue, nicht-fossile Wärmeerzeugungslösung wurde eine Erdsonden-Wärmepumpe mit drei 218 Metern tief gebohrten Erdsonden installiert. Der bestehende thermische Solarkollektor auf dem Dach wird weiterbetrieben.

Hönggerstrasse 18, Burgstrasse 19, Zürich. In der Hönggerstrasse 18 wurden die Fenster ersetzt. Zusammen mit den im letzten Jahr erfolgten Dämmarbeiten ist die Gebäudehülle nun vorbereitet für die kommende Umstellung von Gasheizung auf Fernwärmeanschluss.

Grünenstrasse 16, Winterthur. Das im Strasseneck stehende schmucke Gebäude wurde im Jahr 1900 erstellt. Die auf vier Geschossen liegenden vier Wohnungen sind über ein Treppenhaus ohne Lift erschlossen. Die Bewohnerschaft des Hauses ist auf eine barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnung angewiesen. Unter der Leitung von Architektin Anina von Ballmoos wurde ein Projekt ausgearbeitet und umgesetzt, das die Wohnung im Hochparterre stufenlos vom Strassenniveau her erschliesst. Eine Rampe führt in den Vorgarten hoch und von da durch eine neue Fenstertüre in die Küche und die Wohnung. Auch das Bad wurde barrierefrei umgebaut.

Elisabethenstrasse 14a, Zürich. Die Liegenschaft wurde von 1913 bis 1994 als Klischeefabrik genutzt, in der im Erd- und im Untergeschoss Druckplatten hergestellt wurden. Bei der Herstellung von Druckvorlagen hauptsächlich für Tageszeitungen wurden vor allem Zinkplatten in Salzsäure geätzt. Um die Zinkplatten zu kopieren oder Negativabdrücke in Positivabdrücke umzuwandeln, wurde Blei erhitzt und gegossen. Vermutlich kamen dabei auch phosphorsäurehaltige Bäder zum Einsatz. Aufgrund dieser Produktionsprozesse ist die Liegenschaft im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. In Absprache mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) des Kantons Zürich wurde eine Voruntersuchung durchgeführt, um durch im Grund vorhandene Altlasten das Gefährdungspotenzial für das Grundwasser und die Luft zu ermitteln. Erste Sondierungen zeigten erfreulicherweise nicht allzu gravierende Belastungen. Im Frühling des Folgejahres soll die Untersuchung abgeschlossen werden.

Die ständige Baukommission (sBK) hat sich 2024 zu zehn Sitzungen getroffen. Es gab in der Abteilung Bau keine personellen Änderungen.

Tom Weiss

Projektbaukommission Köchlistrasse 5/7

Gegen den Bauentscheid der Stadt Zürich für den Ersatzneubau Köchlistrasse 5/7 mit zehn Wohnungen und Gewerberäumen im Erdgeschoss hatte ein Nachbar Ende 2022 Rekurs eingelegt. Die Planungsarbeiten ruhten das ganze Jahr 2023. Im Januar 2024 schliesslich wurde die Beschwerde zurückgezogen und der Bauentscheid Mitte März rechtskräftig. Das Planungsteam um Loeliger Strub Architektur nahm die unterbrochenen Arbeiten wieder auf, als neuer Fertigstellungs- und Bezugstermin wurde Frühling/Sommer 2026 errechnet und angestrebt.

Der bestehende Altbau wurde Ende Mai fristgerecht von den Hausbesetzern geräumt. Nach einer umfangreichen Altlastensanierung (Asbest) konnten die beiden bestehenden Gebäude im Juli abgebrochen werden. Im August wurde die Baugrube ausgehoben, im September erteilte die Stadt Zürich die definitive Baufreigabe, mit den Arbeiten am Neubau konnte begonnen werden. Bis vor Weihnachten wurde das Untergeschoss mit darüberliegender Decke erstellt.

Als Knacknuss stellte sich die Wärmeversorgung heraus. Fernwärmelieferungen seitens der Stadt sind erst in fernerer Zukunft vorgesehen, Erdsondenbohrungen sind nicht erlaubt, und eine geplante Kooperation mit Anschluss an die nordwestliche Nachbarliegenschaft kam nicht zustande. Schliesslich wurde eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fotovoltaikanlage auf dem Dach geplant. Die Heizung ist zudem so angelegt, dass bei Bedarf in Zukunft auch das benachbarte Wogeno-Haus Köchlistrasse 3 mit wenig Aufwand angeschlossen werden kann.

Tom Weiss

Projektbaukommission Thurgauerstrasse

Im ersten Halbjahr haben wir in intensiver Zusammenarbeit mit den Projektausschussmitgliedern der Stiftung Familienwohnungen (SFW), unserer Bauträgerschaftsvertretung Naef & Partner sowie diversen Planer:innen und Spezialist:innen die Grundlagen für das Projektwettbewerbsverfahren erarbeitet und anhand von Workshops und Machbarkeitsstudien überprüft.

Parallel dazu begannen wir die Gespräche mit unseren zukünftigen Nachbarn des Teilgebiets C. Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), die Genossenschaft Mehr als wohnen (MAW) zusammen mit der Genossenschaft Grubenacker sowie unsere direkte Partnerin SFW und wir haben dabei entschieden, gemeinsam unter dem Namen «nordnordost» aufzutreten, um die Projekte entlang der Thurgauerstrasse bekannt zu machen.

Im zweiten Halbjahr begann die Zusammenarbeit mit dem Amt für Hochbauten und dem Amt für Liegenschaften, um unsere Ansprüche an die im Wettbewerb zu erarbeitenden Projekte mit den Forderungen der Stadt in Übereinstimmung zu bringen. Weiter mussten die Rahmenbedingungen für das Wettbewerbsverfahren terminlich wie auch inhaltlich nochmals harmonisiert und synchronisiert werden.

Nun sind die Jurymitglieder eingeladen und die Wettbewerbstermine festgelegt, und wir können uns auf ein sehr wichtiges und zugleich geruhsames Jahr freuen: Denn nun werden vor allem die Architekturbüros an der Arbeit sein.

Roger Schärer

Projektbaukommission Riedenhaldenstrasse

Nachdem im Jahr zuvor die Substanz der Liegenschaft Riedenhaldenstrasse 50 überprüft worden war, zeigte sich, dass die Strategie des Gebäudeerhalts mit einer möglichen Erweiterung weiterverfolgt werden kann.

Zu Jahresbeginn 2024 wurde Florence Willi, die ehemalige Leiterin Bau der Wogeno, für die Wettbewerbsorganisation gewonnen und eine Wettbewerbsjury zusammengestellt. Die Jury bestand aus Friederike Kluge, Stephan Sintzel, Anita Schlegel, Michèle Morf und Tom Weiss.

Im März wurde der Architekturwettbewerb mit Präqualifikation im Newsletter wie auf der Website der Wogeno ausgeschrieben. Er stiess auf reges Interesse. Für die Teilnahme am Projektwettbewerb wählte die Jury schliesslich am 13. Mai aus 78 Bewerbungen zehn Teams aus, darunter vier Nachwuchsbüros. Mitte September reichten sie ihre Projekte ein, und am 1. und 22. November traf sich die Jury zu deren sorgfältiger Prüfung und Beurteilung. Die Jury empfahl einstimmig das Projekt «Zulèr» von boa Architektur zur Weiterbearbeitung.

Nun sind die Jurymitglieder eingeladen und die Wettbewerbstermine festgelegt, und wir können uns auf ein sehr wichtiges und zugleich geruhsameres Jahr freuen: Denn nun werden vor allem die Architekturbüros an der Arbeit sein.

Michèle Morf

Personalkommission

Im vergangenen Jahr hat die langjährige Mitarbeiterin Simone Pallecchi die Wogeno verlassen und sich zu neuen Berufsufern aufgemacht. Wir danken ihr herzlich für die langjährige und engagierte Tätigkeit für die Wogeno und wünschen ihr für die Zukunft alles Gute. Ihre Nachfolgerin ist seit dem Oktober Corinne Schneider. Sie hat mit ihrer breit gefächerten Erfahrung das Steuer in den Kommunikationsbelangen der Wogeno übernommen.

Schon seit August ergänzt Andrej Lehmann, Fachmann für Gemeinwesen und Partizipation, die Geschäftsstelle. Er kümmert sich zusammen mit dem Team um die Integration neuer Liegenschaften in das Selbstverwaltungsmodell, nimmt Anliegen von bestehenden Hausvereinen auf und begleitet unterschiedliche Geschäftsprozesse in der Partizipation.

Im Herbst wurde eine neu geschaffene Stelle ausgeschrieben, die auf den Februar 2025 mit Rinor Jajji besetzt werden konnte. Er wird sich um Unterhalt und Umbauten in den Wogeno-Häusern kümmern. Begleitend bildet er sich an der Fachhochschule zum Fachmann Facility Management aus.

In der Personalkommission (PK) war erneut die Teuerung ein Thema. Die PK entschied, die Novemberteuerung von 0,7 Prozent vollständig auszugleichen.

Anita Schlegel

Finanzkommission

Zahlreiche Bau- und Sanierungsprojekte sowie gestiegene Gebäudeversicherungswerte erhöhten die Kosten der Wogeno, es resultiert erneut ein negatives Ergebnis. Gleichzeitig wurde die Eigenkapitalquote gestärkt und Hypotheken amortisiert.

Bilanz

Im Jahr 2024 konnten leider keine Zukäufe von Liegenschaften getätigt werden. Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,0 Mio. Franken (–0,9 %) verringert. Diverse Bauprojekte sind im Gange, entsprechend haben sich die Um- und Neubauten um 0,9 Mio. Franken erhöht. Die energetischen Sanierungen an der Ackersteinstrasse 79 und 167–171 konnten abgeschlossen werden, daher haben sich die Liegenschaften mit eigenem Land um 1,5 Mio. Franken erhöht. Die flüssigen Mittel waren um rund 2,1 Mio. Franken tiefer und betragen 1,7 Mio. Franken per Ende 2024.

Die Hypotheken konnten um 3,5 Mio. Franken amortisiert werden, um die Verschuldung und Zinskosten zu senken.

Das Anteilscheinkapital der Wogeno hat sich um 1,1 Mio. Franken erhöht. Die Zahl der in der Wogeno wohnenden und nicht-wohnenden Mitglieder hat sich weiter erhöht, und durch die Amortisation der Hypotheken ist die Eigenkapitalquote mit 14,1 % leicht höher als im Vorjahr (13,5 %).

Erfolgsrechnung

Der Betriebsertrag erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 640 000 Franken, dies hauptsächlich aufgrund der beiden neuen Liegenschaften an der Saumstrasse 49/51 und Idastrasse 50 sowie der ganzjährigen Mietzinseinnahmen des Westhofs.

Die Unterhaltskosten der Liegenschaften sind aufgrund der energetischen Sanierungsprojekte 340 000 Franken höher als im Vorjahr. Dies wurde so gut wie möglich durch Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds abgedeckt. Da die Gebäudeversicherungswerte erneut gestiegen sind, erhöhten sich die Einlagen in den Erneuerungsfonds um 150 000 Franken. Insgesamt ist der liegenschaftsbezogene Aufwand um 230 000 Franken höher als im Vorjahr.

Aufgrund eines höheren Beratungsaufwands (Rechtsfälle), Stellenerhöhungen sowie des Wegfalls der Untermiete auf der Geschäftsstelle erhöhte sich der Verwaltungsaufwand um 140 000 Franken.

Der übrige Aufwand fiel um 220 000 Franken höher aus, da sich einerseits höhere Kosten für das Vorprojekt Thurgauerstrasse ergaben und zudem deutlich mehr Leistungen aus dem Solidaritätsfonds gesprochen werden konnten.

Der Abschreibungssatz der Liegenschaften wurde von 1,50 % auf 1,25 % reduziert (siehe auch Anhang zur Jahresrechnung Ziffer 1), die Abschreibungen sind somit 290 000 Franken niedriger als im Vorjahr.

Da auslaufende Festhypotheken zu leicht höheren Zinsen verlängert werden mussten, ist der Finanzaufwand um 170 000 Franken gestiegen.

Insgesamt führte dies zu einem Jahresverlust von 284 068 Franken.

Manuel Frei

Vergabe + Soziales

Im Jahr 2024 wurden 21 Wohnungen vergeben. Das Interesse variierte, an begehrten Lagen ist es ungebremst gross. Bis zu 589 Anmeldungen für Besichtigungen gingen ein. Eingeladen wurden maximal 108 Parteien – was immer noch viel ist, sind die Wohnungen zu diesem Zeitpunkt ja noch bewohnt. Auch nach den Besichtigungen gibt es noch viele Bewerbungen, weshalb auch für die Vergabebesitzung nicht alle eingeladen werden. Die Vorauswahlen werden mit dem Kriterium «Dauer der Mitgliedschaft» getroffen. Dies ist zwar einfach umsetzbar, hat aber gewichtige Nachteile. Der Hauptschwachpunkt ist, dass nur eines der fünf Kriterien berücksichtigt wird. Konkret führt das zum Beispiel dazu, dass für die beliebten Wohnungen wenig junge Eltern im Vergabeprozess weiterkommen.

Dies wollen wir ändern und arbeiten mit Hochdruck an einer Lösung, die sich auf alle Kriterien abstützt und zudem eine (noch bessere) Grundlage für die Entscheide der Hausvereine schafft. In der ersten Hälfte 2025 werden wir ausführlich informieren.

Last, but not least hat die Kommission einen neuen Namen. Damit wird besser abgebildet, dass sie nicht ausschliesslich für Vergaben zuständig ist, sondern auch für soziale Fragen wie zum Beispiel eskalierende Konflikte in Hausvereinen. Zudem ist die neue Stelle Gemeinwesen & Partizipation angegliedert.

Neu in der Kommission begrüssen wir Bernadette Bühler. Gleichzeitig verabschieden wir Heini Hummel und danken ihm herzlich für seine langjährige engagierte Mitarbeit.

Nora Howald

GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Gemäss ihrem statutarischen Auftrag ist die Geschäftsprüfungskommission (GPK) für Konflikt-schlichtung zwischen Hausgemeinschaften und Vorstand zuständig. Im Berichtsjahr wurden uns glücklicherweise keine neuen Konflikte zur Schlichtung unterbreitet.

Die im letzten Jahresbericht erwähnte bevorstehende Diskussion mit dem Vorstand zu verschiedenen offenen Fragen wurde aufgenommen, und es zeigte sich, dass der Vorstand in der Zwischenzeit Ideen für das künftige Vorgehen entwickelt hat, die unserer Meinung nach die Genossenschaft wichtige Schritte weiterbringen wird.

Zudem haben wir wie bisher die Vorstandsprotokolle gelesen, zur Kenntnis genommen und einzelne Themen diskutiert.

Caroline Busslinger, Simon Paravicini, Christoph Rüegg

GREMIEN UND PERSONEN

Vorstand

Bernadette Bühler
 Manuel Frei
 Nora Howald
 Heinrich Hummel (Delegierter der Stadt Zürich,
 bis November)
 Beat Jordi
 Lucas Michael (ab Juni)
 Michèle Morf
 Roger Schärer (Vizepräsident)
 Sabina Sturzenegger (bis Juni)
 Mischa von Arb (ab Juni)
 Tom Weiss
 Anita Wymann (Präsidentin)

Geschäftsprüfungskommission

Caroline Busslinger
 Simon Paravicini (bis Juni)
 Christoph Rüegg
 Barbara Wille (ab Juni)

Geschäftsstelle

Marija Andrić
 Michael Dahinden
 Tom Hegi
 Sabine Korner
 Andrej Lehmann (ab August)
 Ladina Müller
 Simone Pallecchi (bis Oktober)
 Thorsten Ritter
 Anita Schlegel
 Corinne Schneider (ab Oktober)

Projektleitung Bau/Energie Mandate

Heinz Baumann
 Reto Gsell
 Ivan Sapina

Externes Treuhandbüro

Argo Consilium AG, Jasmine Bucher

Externe Kontrollstelle

Ancora Treuhand AG

Finanzkommission

Manuel Frei
 Anita Schlegel
 Anita Wymann

Personalkommission

Roger Schärer (bis Herbst)
 Anita Schlegel
 Anita Wymann

Ständige Baukommission

Michèle Morf
 Thorsten Ritter
 Tom Weiss

Vergabe + Soziales

Bernadette Bühler
 Nora Howald
 Heinrich Hummel (bis Dezember)
 Sabine Korner
 Andrej Lehmann (ab November)
 Ladina Müller
 Anita Wymann

Kommunikationskommission

Simone Pallecchi (bis Oktober)
 Corinne Schneider (ab Oktober)
 Sabina Sturzenegger (bis Juni)
 Mischa von Arb (ab Juni)

Ad-hoc-Kommission Statuten

Bernadette Bühler
 Nora Howald
 Anita Wymann

Projektbaukommission Thurgauerstrasse

Lucas Michael (ab Juni)
 Roger Schärer
 Anita Schlegel
 Anita Wymann

Projektbaukommission Köchlistrasse

Thorsten Ritter
 Tom Weiss

Projektbaukommission Riedenhaldenstrasse

Michèle Morf
 Thorsten Ritter

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