

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

W O G E N O



JAHRESBERICHT 2014

EINLADUNG ZUR GENERALVERSAMMLUNG TRAKTANDENLISTE	4
EDITORIAL	5
BERICHT DES VORSTANDS UND DER GESCHÄFTSSTELLE	7
BERICHTE DER VORSTANDS-KOMMISSIONEN	12
Wohnungsvergabekommission	12
Ständige Baukommission	13
Projektbaukommission Hellmi Alt	15
Projektbaukommission Felsenrain	15
Projektbaukommission Manegg	17
Personalkommission	18
Bericht der Finanzkommission	19
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	20
Wogeno-Kompemidium, Auszug 2014	21
Anhänge	37
Wogeno Zürich 2014: Gremien und Personen	37
Bilanz	38
Erfolgsrechnung	40
Anhang zur Jahresrechnung gem. Art. 959c OR	42
Übersicht Solidaritätsfonds 2014	44
Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12. 2014	45
Wohnungsinventar per 31.12. 2014	47
Revisionsbericht	50
Impressum	51

EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG
DIENSTAG, 16. JUNI 2015, 19h30–21h30,
QUARTIERZENTRUM BÄCKERANLAGE, HOHLSTR. 67, 8004 ZÜRICH

Traktanden

1. Begrüssung und Eröffnung

Feststellen der Anzahl Stimmberechtigter, Wahl der StimmentzählerInnen
Genehmigung der Traktandenliste

2. Abnahme des Protokolls

Protokoll der GV vom 17. Juni 2014

(zu beziehen: auf www.wogeno-zuerich.ch oder analog bei der Geschäftsstelle)

3. Jahresbericht 2014 / Jahresrechnung 2014

Bericht und Antrag der Revisionsstelle

Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Genehmigung der Jahresrechnung und des Jahresberichts

4. Entlastung des Vorstandes

5. Wahlen

a) Vorstand: Adrian Rehmann, Priska Ammann, Thomas Bieri, Fredi Bosshard,
Bertram Ernst, Roger Schärer, Stephan Theurillat, Tom Weiss

Städtische Delegierte: Hedy Betschart, Nachfolge von Jeannine Zeller

b) neue Revisionsstelle: Beat Wiederkehr, Argo Consilium

c) GPK : Marianna Glauser, Franz Horváth, Christoph Rüegg

6. Antrag Baukredit für Sanierungsprojekt

Nasszellenerneuerung Inselstrasse 2–20, Uster

(zu beziehen: auf www.wogeno-zuerich.ch oder analog bei der Geschäftsstelle)

7. Varia

Verabschiedung Vorstands-Mitglied Ana Maria Moreira

Wir freuen uns auf eure Teilnahme und natürlich viele anregende Gespräche
beim anschliessenden Apéro, der Wogeno-Vorstand.

EDITORIAL

Wandel und Veränderung sind die Konstanten einer globalen Welt. Unsere Mitglieder, das Führen der Geschäftsstelle, die Zinsen und Statuten sowie die Wohnpolitik sind die Themen der Wogeno des vergangenen Jahres. Um die Vitalität nach Aussen zu tragen, wurden Auftritt und Erscheinungsbild der Wogeno Zürich der heutigen Zeit angepasst. Das erste Ergebnis – der Jahresbericht 2014 im neuen Kleid – sollen diesen Schwung sichtbar machen. Homepage, alle schriftlichen Erzeugnisse und neuen Produkte wie Hausbeschreibungen oder Kompendien sollen diesen Prozess fortsetzen. Als Zeugnis einer aktiven, verlässlichen und verantwortlichen Wogeno Zürich.

Nach 2012 und nun 2014 hat der Wandel die Geschäftsstelle erfasst: mit der Anstellung von Anita Schlegel als neuer Geschäftsleiterin, konnten wir die Nachfolgeregelung für Elsbeth Kindhauser (und vorher Lisbeth Sippel) abschliessen. Aus Sicht des Vorstands ist die gewählte Lösung ideal. Dank der guten Vorbereitung und einer sorgfältigen Übergabe konnte diese wichtige Funktion in (wiederum) fähige, gute und neue Hände gelegt werden. Elsbeth danke ich im Namen des Vorstands für die sorgfältige Übergabe. Anita sei an dieser Stelle Freude und Befriedigung mit der neuen Aufgabe gewünscht.

Die aktuelle Tiefzinspolitik wurde von Vorstand und Geschäftsleitung schon länger kritisch beurteilt. Wir haben uns darauf beschränkt, möglichst lange Vertragslaufzeiten für Hypotheken anzustreben; auch wenn dieser Weg etwas teurer war. Wir sind der Meinung, dass Zinsspekulation nicht zum Tagesgeschäft einer gemeinnützigen Wohngenossenschaft gehört.

Im aktuellen Wirtschaftsumfeld der tiefen Zinsen sind Immobilien für viele Anleger nicht nur Leidenschaft, sondern Parkplätze für Geld geworden. Und da in der Schweiz viel Geld vorhanden ist, werden Immobilien stark nachgefragt und die Preise sind weiter gestiegen. Trotz der markant gesunkenen Hypothekarzinsen ist die Mietzinsbelastung für viele ZürcherInnen im Durchschnitt sogar um rund 50% gestiegen. Anders bei der Wogeno: wir haben unsere Mietzinse laufend gesenkt. Da unsere Finanzierungskosten aber nicht in gleichem Masse gesunken sind – weil wir langfristig orientiert sind – fehlt der Wogeno nun diese Zinsmarge. Aus diesem kleinen Gewinn konnten in den Vorjahren ein Teil der Verwaltungs- und Genossenschaftskosten gedeckt

werden. Im Interesse einer gesunden Finanzierung muss über kostendeckende Entschädigungen diskutiert werden. Thomas Bieri erklärt diesen Umstand im Kommentar der Finanzkommission detaillierter. Es ist keine fundamentale Veränderung geplant. Es soll gesichert werden, dass die Genossenschaft weiterhin den Mitgliedern passenden Wohnraum anbieten kann.

Im Parlament der Stadt Zürich sind die Wohnbauvorlagen und die Baurechtsvergabe an gemeinnützige Wohnbauträger eine knappe Angelegenheit geworden. So wurden die Bedingungen verschärft, was sich auch auf uns auswirken wird: strengere Belegungsvorschriften und die Pflicht, einen Drittel subventionierten Wohnungsbau zu erstellen (mit Einkommens- und Vermögenslimiten). Das entspricht nicht den Bedürfnissen unserer Mitglieder. Ebenso wurden die Anforderungen an die Gemeinnützigkeit für Landvergabe und Förderkredite verschärft, und neue Kriterien benannt.

Dieses veränderte Umfeld wird 2015 im Vorstand intensiv diskutiert. Ziel und Absicht ist, faire Konditionen anzubieten, die den heutigen und künftigen Mitgliedern und Bewohnenden attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensraum sichern. Und so vorzugehen, dass neue Räume entstehen können: für Viele faire Bedingungen schaffen.

Die Solidarität innerhalb der Wogeno Zürich hat schöne, lebendige Häuser und intakte Quartierstrukturen erhalten. Ich bin überzeugt, dass sie darüber hinaus fähig ist, über den eigenen Garten hinaus an einer Vision zu bauen: eigenwirtschaftlich und selbstverwaltet durchs Leben zu gehen und so Aussergewöhnliches entstehen zu lassen.

Das Vertrauen unserer vielen Mitglieder in die beschlossenen Investitionen und das Mitdenken Vieler war auch im vergangenen Jahr 2014 prägend. Im Namen des Vorstandes bedanke ich mich bestens bei allen Mitwirkenden: Mitgliedern, Bewohnenden und Mitarbeitenden. Nicht zuletzt aber auch bei meinen Kolleginnen und Kollegen aus dem Vorstand.

Mit genossenschaftlichem Gruss

Adrian Rehmann

BERICHT DES VORSTANDS UND DER GESCHÄFTSSTELLE

Vorstandstätigkeit

Der Vorstand traf sich im letzten Jahr zu zehn ordentlichen Vorstandssitzungen. Neu zum Vorstand gestossen ist im September Hedy Betschart, die neue städtische Delegierte. Sie tritt an die Stelle von Jeannine Zeller, die im Laufe des Sommers aus dem Vorstand ausgetreten ist. An dieser Stelle bedanken wir uns ganz herzlich bei Jeannine Zeller für die Zusammenarbeit! Alle Vorstandsmitglieder sind – nebst der ordentlichen Vorstandsarbeit – in Kommissionen tätig. In den Kommissionen werden Themen diskutiert, Strategien ausgeheckt und über die Zukunft der Wogeno debattiert. Die Kommissionen berichten regelmässig an den Vorstandssitzungen und bereiten – gegebenenfalls – entsprechende Anträge vor. Daneben ist der geschäftsleitende Ausschuss – Präsident und Geschäftsleitung – als Schnittstelle zwischen operativem und strategischem Wirken tätig und trifft sich alle zwei Wochen um die Vorstandsgeschäfte vorzubereiten.

Hausakquisitionen

Fünfzehn Liegenschaften haben unser Interesse geweckt – fünfzehn Mal haben andere Käufer bedeutend höhere Angebote hinterlegt als die Wogeno – und so unsere Kaufofferten überboten. Dies hält uns aber nicht davon ab, weiterhin aktiv zu sein, Tipps von GenossenschaftlerInnen nachzugehen, Kontakte zu knüpfen, die Wogeno im Gespräch zu behalten. Angebote erhalten wir sowohl über Onlineplattformen wie auch von der Akquisitionsstelle des Verbandes wbg Zürich. Dieser war sehr aktiv und hat zahlreiche Angebote aufbereitet und unter den Mitgliedern ausgeschrieben. Daneben sind wir mit diversen Immobilienmaklern im Kontakt und versuchen auch da die Philosophie und Strategie der Wogeno beliebt zu machen. Der Druck auf Liegenschaften in der Stadt Zürich – und im Kanton – hat weiter zugelegt. Das Ergebnis unserer vielen Bemühungen ist leider, dass die Wogeno im 2014 keine Liegenschaft erwerben konnte.

Geschäftsstelle und Personal

Im August hat die Stabsübergabe von Elsbeth Kindhauser zur neuen Geschäftsführerin Anita Schlegel stattgefunden. Anita Schlegel ist Betriebsökonomin und hat sich beruflich sowohl in der Selbstverwaltung, der Privatwirtschaft wie auch im Non-Profit-Bereich vielfältig betätigt. Im Herbst hat Theodor Schmid über seine Pläne für seine Zukunft orientiert – bereits im Februar 2015 hat er die Geschäftsstelle verlassen. Der Personalkommission gelang es, noch im Dezember das Auswahlverfahren für seine Nachfolge abzuschliessen. Ab Januar 2015 wird die Wogeno Geschäftsstelle tatkräftig von Esther Buck, einer versierten Liegenschaftenverwalterin verstärkt.

Redesign

Im vergangenen Juni wurde die Ausschreibung für das Redesign des Wogeno Auftritts an die Wogeno-Mitglieder versandt. Die vielen eingeschickten «Vordossiers» freuten uns enorm, über hundert Grafik- und Gestaltungsbüros reichten ihre Arbeiten ein. Aus diesen Bewerbungen wurde eine Vorauswahl getroffen, aus der die Jury anschliessend sechs Büros bestimmte, die zum Wettbewerb eingeladen wurden. Ende August war es so weit: die Wettbewerbsvorschläge waren fertig gestellt und konnten von den Jurymitgliedern im Büro an der Grüngasse eingesehen werden. Die Jury – bestehend aus Adrian Rehmann, Stephan Theurillat, Tom Weiss, Simone Pallecchi, Philippe Desarzens und Anita Schlegel – entschied sich an der Sitzung vom 9. September für den Entwurf von Anna Albisetti und Emanuel Tschumi. Ihre Arbeit überzeugte die Jury durch ihr Gesamtkonzept: ein lebendiger Schriftzug, der je nach Grösse anders wirkt, eine Webseite mit einem spielerischen Aspekt, dem Kompendium, mit Beiträgen von Mitgliedern gestaltet und getextet sowie einem optischen Auftritt, der auch «Aussenstehende» für die Wogeno gewinnen wird. Um die unterschiedlichen Wogeno-Häuser – vom Bauernhaus bis zum Architekturmekka – abzubilden, hat sich der Fotograf Paco Carrascosa diesen Frühsommer auf den Weg gemacht. Die Bilder seiner «Tour de Wogeno-Häuser» sind auf der neuen Webseite zu sehen. Und ebenso erfreulich: auch der vorliegende Jahresbericht hat ein neues Kleid bekommen! Vielen Dank allen Beteiligten.

Anita Schlegel

Öffentlichkeitsarbeit – die Wogeno vernetzt sich

Die Genossenschaftsbewegung ist im Aufbruch und die Wogeno ist Teil davon. In den letzten Jahren sind in Zürich beispielhafte und innovative Projekte entstanden, die die Stadtentwicklung in Bewegung bringen. Wir möchten diese Projekte sichtbar machen, unser Wissen und unsere Erfahrungen austauschen, dokumentieren und für alle nutzbar machen. Zu diesem Zweck haben die Genossenschaften mehr als wohnen, Kalkbreite, Kraftwerk 1, Wogeno und der Verband Wohnbaugenossenschaften wbg (Zürich) im Jahr 2014 die «Plattform Genossenschaften: Neue Wohnformen, urbane Kultur, innovative Konzepte» gegründet.

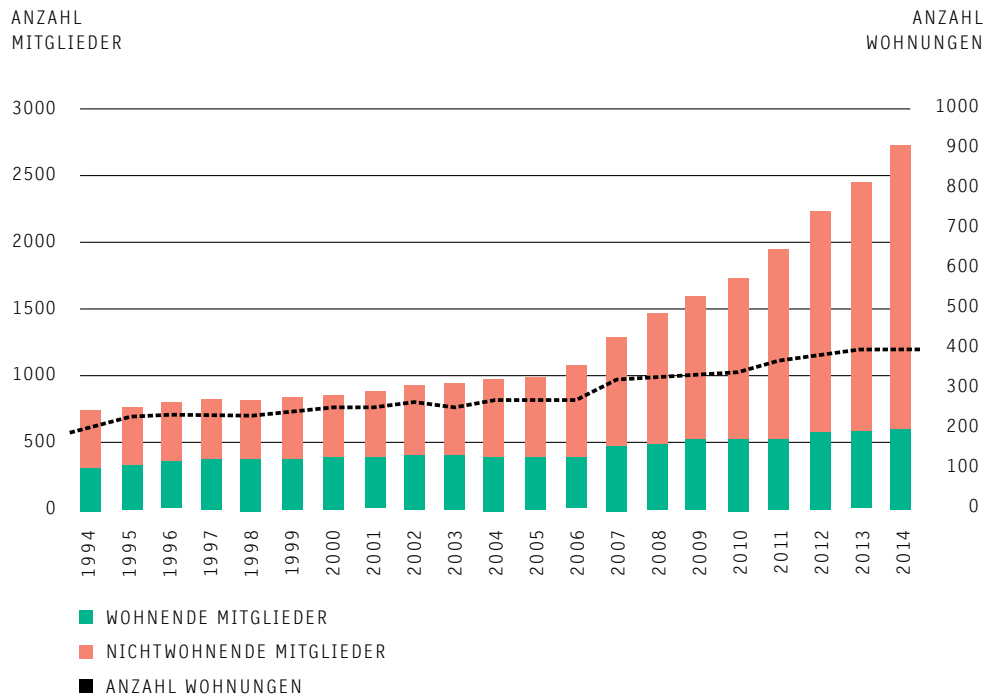
Die Plattform bietet die Möglichkeit des Austausches und ist zudem ein Gefäss für genossenschaftliche Veranstaltungen. Auf plattform-genossenschaften.ch werden die Veranstaltungen zu aktuellen genossenschaftlichen Themen veröffentlicht. Darunter finden sich Führungen, Besichtigungen und Diskussionsabende.

Auch die Mitglieder der Plattform organisieren Anlässe. Meist übernimmt eine der Gründungsgenossenschaften den Lead bei der Realisierung. So hat die Wogeno im letzten Mai den «genossenschaftlichen Spaziergang» durchgeführt. Am 28. Mai zogen Genossenschafts-Interessierte durch die Kreise 3 und 4 und besuchten die Genossenschaften Dreieck, Kalkbreite, Karthago, Wogeno Hellmi und ABZ. An jeder Station gaben engagierte VertreterInnen dieser Genossenschaften kurze Einblicke in das Leben in ihrer Siedlung und ihrer Nachbarschaft. Diese kurzen Erzählungen offenbarten die reichhaltige, genossenschaftlich gelebte Vielfalt in Zürichs Quartieren.

Habt ihr die eine oder andere Veranstaltung verpasst? Auf der Plattform-Webseite könnt ihr eine Zusammenfassung der vergangenen Veranstaltungen nachlesen und die aktuelle Agenda aufrufen. Wir freuen uns auf euren nächsten Besuch!

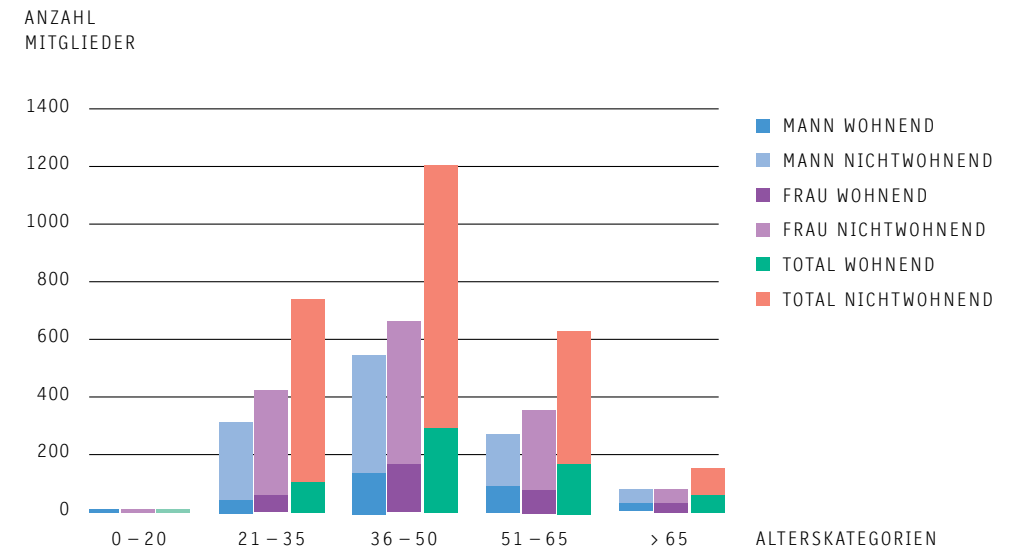
Ana Maria Moreira

WACHSTUM DER MITGLIEDER 1994 BIS 2014



Von den 2700 Mitgliedern sind rund 600 Wohnende. Die Anzahl der Wohnungen nimmt jährlich auch etwas zu – allerdings etwas bescheidener.

ALTERSVERTEILUNG DER MITGLIEDER PER ENDE 2014



Die Mitglieder zwischen 36 und 50 Jahren bilden die stärkste Kategorie. Bei allen Kategorien hat es mehr Frauen als Männer.

WIEVIEL WOHNRAUM KONSUMIEREN DIE WOGENO-BEWOHNERINNEN?

In den 402 Wohnungen der Wogeno mit total 30 333 m² Wohnfläche wohnen 608 Erwachsene und 180 Kinder, also 788 Personen. Der Flächenkonsum pro Person liegt somit im Durchschnitt bei 38.5 m². Dieser Durchschnittswert der Wogeno-BewohnerInnen kann sich im Genossenschaftsranking sehen lassen: gemäss Auswertungen von Statistik Zürich liegt der durchschnittliche Flächenkonsum pro Person bei den Genossenschaften leicht unter 40 m², derjenige von privaten VermieterInnen knapp unter 50 m² und beim Stockwerkeigentum nahe bei 60 m².

Elsbeth Kindhauser

BERICHTE DER VORSTANDS-KOMMISSIONEN

Wohnungsvergabekommission

Die Wogeno ist weiterhin beliebt. Sie bietet ihren Mitgliedern nicht nur attraktiven Wohnraum sondern auch viel Gestaltungsraum. Das Leben in einem selbstverwalteten Hausverein erlaubt es, die eigenen Stärken und Ideen einzubringen, demokratisch Entscheidungen zu treffen und gemeinsam umzusetzen. Viele Wohnungssuchende sehen in dieser Wohnform einen Mehrwert und haben sich auch dieses Jahr für eine Mitgliedschaft in der Wogeno entschieden.

Im letzten Jahr sind neunzehn Wohnungen unter den Mitgliedern zur Ausschreibung gekommen. Bei der Bewerbung um die freie Wohnung gibt es keine Formulare. Interessierte stellen sich mit einem persönlichen Motivationsbrief vor. Darin gehen sie darauf ein, was sie an der Selbstverwaltung und an der Wohnung fasziniert und wie sie sich als Teil des Hausvereins in Zukunft einbringen können.

In der Regel können alle Bewerberinnen und Bewerber für die Vergabebesitzung an das Gespräch mit dem Hausverein eingeladen werden. Trotzdem war 2014 in sechs Fällen eine Kürzung der Liste von manchmal mehr als 30 Interessierten auf 11 bis 14 Eingeladene erforderlich. Als Kriterium für diese Vorauswahl diente, gemäss dem Reglement, die Dauer der Mitgliedschaft; einmal, nach entsprechender Vorankündigung in der Ausschreibung, zusätzlich kumuliert mit dem Kriterium «Anzahl Personen». Zweimal hat es nur je eine einzige Bewerbung von Mitgliedern gegeben. In beiden Fällen haben diese Mitglieder von den Hausvereinen den Zuschlag erhalten.

Die Wohnungsvergabe wird von den Hausvereinen durchgeführt. Einzig für die vier noch nicht selbstverwalteten Häuser Dammstrasse, Riedenhaldenstrasse, Tramstrasse Uetikon und Grünenstrasse Winterthur wird die Wohnungsvergabe anhand der eingereichten Dossiers von der Geschäftsstelle übernommen; jedoch hat für die Hellmi alt der bereits bestehende Hausverein – trotz noch fehlendem Hausmietvertrag – bereits eine Vergabebesitzung durchführen können.

Die Vergabebesitzung findet immer in demjenigen Wogeno-Haus statt, welches die freie Wohnung anbietet. Durchgeführt werden die Sitzungen von den Hausvereinsmitgliedern sowie einem Mitglied Vergabekommission. Je nach Wunsch des Hausvereins sind alle BewerberInnen gleichzeitig oder gestaffelt zum Gespräch eingeladen, welches dem gegenseitigen Kennenlernen dient. Beiden Parteien bietet sich dabei die Möglichkeit Fragen zu stellen. Nach Abschluss der Gespräche beginnt für den Hausverein die schwierige Aufgabe der Auswahl. Als Basis für einen fairen Prozess dienen die fünf statutarisch festgelegten Auswahlkriterien.

Das Auswahlverfahren ist nicht einfach; die Beschränkung auf nur eine Bewerberin, einen Bewerber ist eine Herausforderung. Die Auswahlprozesse werden umsichtig geführt und sind auf Fairness bedacht. Wir gehen nach den Vergabebesitzungen meist glücklich und zufrieden nach Hause, weil wir in diesen Diskussionen die gelebte Selbstverwaltung spüren und ganz nah miterleben. Dafür möchte sich die Vergabekommission bei allen Hausvereinen bedanken.

Ana Maria Moreira

Ständige Baukommission

Die ständige Baukommission hat sich 2014 zu zehn Sitzungen getroffen (sBK 93 bis sBK 102). So wird dank den Protokollen die aktuelle Baugeschichte der Wogeno geschrieben.

Heinz Baumann (Projektleiter Bau) informiert jeweils kurz über die laufenden Projekte und über den Stand von Renovationen, Reparaturen, Sanierungen und Baukostenabrechnungen der verschiedenen Projekte. Die Schlussabrechnungen werden nach Beendigung der Projekte von der sBK abgenommen.

Die Bockler-Siedlung hat der Überprüfung des Minergie-Standards standgehalten: unsere Vorgaben wurden erfüllt. Vorgesehen ist, dass bei Neubauten die Projektvorgaben zwei Jahre nach Bezug überprüft werden.

Neue Balkone sind an der Köchlistrasse hofseitig angebracht worden – die BewohnerInnen konnten so bereits einige Sonnenstrahlen des vergangenen

Sommers geniessen. An einer unserer repräsentativsten Liegenschaften, der Stationsstrasse 32 im Kreis 3, wurden im Sommer 2014 die Dachsanierung, der Terrassenausbau im 2. OG und die Treppenhaussanierung abgeschlossen.

Unser grosses Haus mit vielen Kleinwohnungen an der Dammstrasse 43/45 in Wipkingen, hat zwei neue Lifte erhalten und gleichzeitig wurde auch die Ölheizung durch eine Gasheizung ersetzt.

Den BewohnerInnen der Inselstrasse in Uster steht die 2. Etappe der Sanierung bevor. Für die Umsetzung, die für 2015 terminiert ist, konnte der Architekt Stephan Brunner gewonnen werden. Die Bauleitung vor Ort übernehmen Reichle Architekten aus Uster.

Die Liegenschaft Denzlerstrasse 36 bekommt ebenfalls eine Strangsanierung plus Bad- und WC-Erneuerung. Hier konnte das Büro aba (Andreas Birrer) mit der Planung und Ausführung beauftragt werden. Auch die Erneuerung der Nasszellen an der Zwinglistrasse 40 hat begonnen und wird im Laufe des 2015 abgeschlossen sein. Ebenso ist für das Fünffamilienhaus an der Heinrichstrasse 133 die Strangsanierung sowie die Bad- und WC-Erneuerung geplant. Auf Wunsch der MieterInnen werden auch hier hofseitig Balkone angebracht. Für die Planung wurde das Büro stabilis (Leonhard Hoefter) ausgewählt. Vorstandsmitglied Tom Weiss leitet die Baukommission, der auch Anita Schlegel, Heinz Baumann und Andreas Buschmann (Vertreter des Hausvereins) angehören.

Selbst einen Coiffeursaloon vermietet die Wogeno – an der Tramstrasse 11 in Uetikon am See. Nach einigen baulichen Eingriffen, erstrahlt der Salon nun wieder in neuem Glanz.

Da moderne Heizsysteme – wie das an der Grüngasse 10 – anspruchsvoll sind, ist die Fachkompetenz unseres Energiefachmanns Georges Nievergelt immer wieder gefragt, um die angepeilte Energieeffizienz zu gewährleisten.

Photovoltaik zum Zweiten: Das Dach an der Frohburgstrasse 324 ist saniert worden. Dank der Initiative der BewohnerInnen wurde in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle auf dem neuen Dach eine Photovoltaikanlage installiert. Die Kenndaten sind: Fläche 91 m², 19 kWp, Jahresertrag Soll 18 500 kWh. Eines der Ziele der Wogeno ist die Energieeffizienz der Häuser zu verbessern.

Zur Überprüfung sämtlicher Liegenschaften wurde im vergangenen Jahr – in Zusammenarbeit mit den Hausvereinen – das Formular «Energieeffizienz» ausgefüllt. Diese Datenerhebung liefert Kennzahlen, aufgrund derer Massnahmen überprüft und eingeleitet werden können.

Fredi Bosshard und Heinz Baumann

Projektbaukommission Hellmi Alt

Die Projekt-Baukommission Hellmi Alt erarbeitete in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro AIK ein Vorprojekt. Dieses wurde dem neu gegründeten Hausverein Hellmi alt an einer BewohnerInnenversammlung im Sommer 2014 präsentiert. Mit dem Vorprojekt und der Zustimmung der BewohnerInnen hat die Wogeno die Verhandlungen, um die Verlängerung des Baurechtsvertrages, mit der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich aufgenommen. Auch hier steht die Erhaltung für preiswerten Wohnraum für die nächsten dreissig Jahre im Fokus. Aufgrund der politischen Diskussionen im Gemeinderat der Stadt Zürich zu diesem Thema erhielten wir noch keine abschliessende Antwort zu unserem Antrag. Wir sind jedoch zuversichtlich, noch dieses Jahr die Verlängerung des Baurechtsvertrages unterzeichnen zu können und behalten das Ziel – Realisierung der Sanierung im 2016 – im Auge.

Roger Schärer

Projektbaukommission Felsenrain

Das Haus steht!

Pünktlich zum Jahresende steht das neue Wogeno Haus an der Felsenrainstrasse im Rohbau da. Das Dach ist dicht, der Holzbau aufgerichtet, die Wohnungen in der Grundstruktur erkennbar und der Terminplan eingehalten.

Nach der GV vom 17. Juni 2014, bei der beinahe einstimmig der Baukredit von CHF 5.4 Mio. plus minus den 15% genehmigt wurde, hat sich die PBK Felsenrainstrasse intensiv mit der Projektierung, Ausführungsplanung, Ausschreibung

und Realisierung des Neubauprojektes beschäftigt. Es war ein erfreuliches Jahr mit viel spannender Arbeit.

Begleitet vom umsichtigen Architekten Toni Hürzeler und dem kompetenten Bauleiter Urs Bühler konnten wir bis vor Baubeginn beinahe alle Arbeiten vergeben, so dass wir mit grosser Kostensicherheit in den Bauprozess starteten. In diesem Bauprozess lief trotz nassem Sommer alles nach Plan und ohne Unfälle. Im Juli 2014 wurden die bestehenden Häuser abgebrochen, dies durchaus auch mit ein wenig Wehmut wegen den schönen Bauten. Aber die Vorfreude auf die 14 neuen Wohnungen – im Vergleich zu bisher 4 Wohnungen – überwiegt. Beinahe mit der ersten Baggerschaufel des Aushubes, der nach dem Abbruch folgte, wurde die grosse Tanne des Nachbarn so stark beschädigt, dass sie aus Sicherheitsgründen gefällt werden musste. Dank der kompetenten Moderation des Architekten und den verständnisvollen Nachbarn konnte jedoch eine unbürokratische Einigung gefunden werden.

Momentan sind bereits über drei Viertel der Bauarbeiten an Unternehmer vergeben und das Kostendach kann mit grösster Wahrscheinlichkeit eingehalten werden. Jedoch werden wir das selbst formulierte Kostenziel von CHF 5.4 Mio. verfehlen, da einige verteuernde Auflagen, insbesondere im Bereich Brandschutz, nach der Baubewilligung dazu kamen. Wenn nichts Ausserordentliches geschieht, können die angestrebten Mietzinse von ca. CHF 1 400 für eine 2.5-Zimmerwohnung, bis ca. CHF 2 000 für eine 4.5-Zimmer-Wohnung trotzdem erreicht werden.

Die 14 Wohnungen zwischen 2.5 und 4.5-Zimmern mit grosszügigen Aussenräumen und einer spannenden architektonischen Umsetzung der kommunikativen Wohnvorstellungen der Wogeno haben sich seit dem Wettbewerb noch positiver entwickelt und versprechen eine gute Ergänzung und Erweiterung des Wogeno-Wohnungsangebotes mit zeitgemäsem und nachhaltigem Wohnraum. Die Wohnungen werden bewusst klein an Fläche, jedoch flexibel an Nutzung gehalten, um dem Trend des immer grösseren Wohnflächenkonsums entgegen zu treten. So wird eine 4.5-Zimmer-Wohnung mit drei gut nutzbaren Individualzimmern, einer Essküche mit Balkon und einem Wohnzimmer nur ca. 93 m² aufweisen.

Die Wohnungen werden im Juni 2015 Wogeno-intern ausgeschrieben. Wenn keine ausserordentlichen Ereignisse eintreten können somit im Spätherbst 2015 die ersten MieterInnen an der Felsenrainstrasse einziehen!

Bertram Ernst

Projektbaukommission Manegg

Nach der dritten Vorlage an der Generalversammlung 2014 zum Kauf des Landes wurde der Landkauf unterzeichnet und im Grundbuch eingetragen. Der rund fünf Bundes-Ordner breite Vertrag mit dem Totalunternehmer ist gültig geworden.

Zur Erinnerung: in der Manegg (bzw. Greencity) entstehen insgesamt 230 gemeinnützige Wohnungen (davon 58 Wogeno-Wohnungen und 680 m² Arbeitsflächen). Sie variieren von 1.5 bis 6.5 Zimmern und richten sich an eine breite Bewohnerschaft. Die Baukosten je Quadratmeter Nutzfläche betragen CHF 5 500 (mit Land, Gemeinschaftsräumen und «Strasse in der Luft»). Die Mietpreise für eine 4-Zimmer-Wohnung mit 100 Quadratmetern betragen rund CHF 1920 ein Gewerberaum gleicher Grösse rund CHF 1750; dies immer ohne verbrauchsabhängige Heiz- und Nebenkosten.

Im 2015 fällt der Startschuss zur Vermietung der Gewerbe-, Büro- und Ladenflächen. Bei den Wohnungen startet der Vermietungsprozess jedoch später. Weil wir aber glauben, dass sich durch die Vereinigung von Arbeiten und Wohnen die beiden Angebotsbereiche ergänzen und beleben lassen, wollen wir unseren Mitgliedern die Möglichkeit Wohnen und Arbeiten am selben Ort jetzt schon anbieten. Unser Ziel ist eine sich ergänzende Nutzung; denn die Lebendigkeit am Fusse wird das Wohnklima und die Gesamtstimmung auf dem Areal beeinflussen.

Von der Baugenehmigungs-Seite ist Positives zu vermelden: die Bausektion der Stadt Zürich hat den Baugesuchen entsprochen. Vor Ort – in der Manegg – sind die Rückbauten und Altlastenbereinigungen im Gange. Mit dem Totalunternehmer Losinger-Marazzi ist die Vorbereitung der Ausführungsphase in Bearbeitung. Das heisst, dass die in den Verträgen vereinbarten Leistungen und

Materialien bestimmt und in der weiteren Detaillierung definitiv gemacht werden. Ab offiziellem Baubeginn dauert somit die Bauzeit rund 24 Monate, geplant ist der Bezug im Frühling/Frühsummer 2017.

Nach einer intensiven Vorbereitung ab Besichtigung der Wettbewerbsergebnisse im Januar 2012, dem Projektierungskredit 2012, dem Baukredit im Januar 2013 und der Vertragsgenehmigung Landkauf und TU im Juni 2014 ist also die Realisierung des grössten Wogeno-Hauses in Sicht. Schön!

Adrian Rehmann

Personalkommission

Die Personalkommission hat sich 2014 zu einigen Sitzungen getroffen, da es doch um nichts Weniger als die Suche nach einer neuen Geschäftsführung ging und am Ende des Jahres Theo Schmid ersetzt werden musste.

Im Frühjahr 2014 bis zur Vertragsunterzeichnung im April wurden sieben Erst- und drei Zweitgespräche mit den KandidatInnen für die Geschäftsführung geführt. Die Wahl fiel auf Anita Schlegel, die im August die Stelle voller Taten- und Engagement in Angriff genommen hat.

Zudem wurde im August vom Vorstand das leicht überarbeitete Entschädigungsreglement genehmigt. Wichtigste Änderungen waren die Präzisierung der separaten Entschädigungen des Vorstandes im Stundenaufwand und die konsequente Visumsregelung aller Entschädigungen, die an Mitglieder des Vorstandes ausbezahlt werden (Vier-Augen-Prinzip).

Damit die Stellvertretungsregelung aller Chargen und Aufgaben gewährleistet ist, wurde bereits 2013 Stephan Theurillat vom Vorstand zum Vizepräsidenten gewählt. Das ging im Jahresbericht 2013 unter und sei an dieser Stelle nachgeholt. Herzliche Gratulation Stephan Theurillat zu Würde und Amt und der Dank des Vorstandes für die gute Zusammenarbeit.

Adrian Rehmann

Finanzkommission

Bereits im letzten Jahresbericht haben wir die Darstellung unserer Jahresrechnung den Vorgaben des neuen Rechnungslegungsgesetzes angepasst. Ab 2015 werden wir unsere Rechnung ordentlich – so der Fachausdruck – prüfen lassen müssen. So wird René Steimer – der seit vielen Jahren für die Revision der Wogeno verantwortlich zeichnete – mit dieser Revision auch seine Zeit bei der Wogeno abschliessen. An dieser Stelle ein ganz herzliches Dankeschön an René für die sehr angenehme, zuverlässige und kompetente Zusammenarbeit. Wer uns weiterhin in dieser wichtigen Aufgabe begleitet, wird an der GV 2015 bestimmt.

Kommentar zur Jahresrechnung

2014 war ein Jahr der Konsolidierung. Die Bilanzsumme erhöhte sich mit CHF 5 Mio. nur leicht. Ausserhalb der bereits laufenden Projekte wurden keine neuen Liegenschaften erworben. Die bereits im letzten Jahr beobachtete Tendenz der enger werdenden Zinsmarge, aufgrund des tiefen Referenzzinssatzes bei gleich bleibenden Finanzierungskosten, hat sich fortgesetzt. Dank etwas niedrigeren Unterhaltskosten kann trotzdem ein kleiner Gewinn ausgewiesen werden.

Bilanz

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um knapp 4.4%. Die Erhöhung bei den Liegenschaften ist auf den Erwerb des Grundstücks für die Siedlung Manegg zurückzuführen. Ausserdem wurden Kosten bei laufenden Projekten im Umfang von mehr als CHF 2 Mio. aktiviert. Erfreulich ist das Wachstum der eigenen Mittel von über CHF 1 Mio., wobei der Beitrag der NichtbewohnerInnen knapp CHF 800 000 beträgt. Damit wurde der Eigenfinanzierungsgrad auf 12.5% leicht angehoben.

Erfolgsrechnung

Der leichte Rückgang bei den Mietzinserträgen konnte durch die etwas niedrigeren Finanzierungskosten knapp kompensiert werden. Die Kosten für den neuen Auftritt der Wogeno (Website, Jahresbericht, etc.) werden über mehrere Jahre verteilt und schlagen in diesem Jahr erstmals mit einem höheren Aufwand für Öffentlichkeitsarbeit zu Buche. Dank des etwas tieferen Aufwandes für den Unterhalt der Liegenschaften konnte ein Jahresgewinn von CHF 134 574 ausgewiesen werden. Dieser wird zur Reduktion des noch bestehenden Verlustvortrages verwendet.

Thomas Bieri

Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Keine Nachrichten sind bei der GPK gute Nachrichten. Im Klartext: Es gab keine Konflikte zwischen Vorstand und Hausgemeinschaften oder Genossenschaftsmitgliedern, bei denen die GPK als Schlichtungsstelle angerufen wurde. Anhand der Vorstandsprotokolle erhielten wir einen Einblick in den Geschäftsgang der Wogeno. Allfällige Fragen wurden mit dem Vorstand oder der Geschäftsstelle direkt geklärt. Mit unserer Anregung für eine elektronische Fassung des Organisationshandbuchs und der protokollierten Beschlüsse stiessen wir auf offene Ohren.

Marianna Glauser, Franz Horváth, Christoph Rüegg

Wohnform und Ärger

Solidarität und Vergabesitzung

Katzentürchen und Facilitymanagement

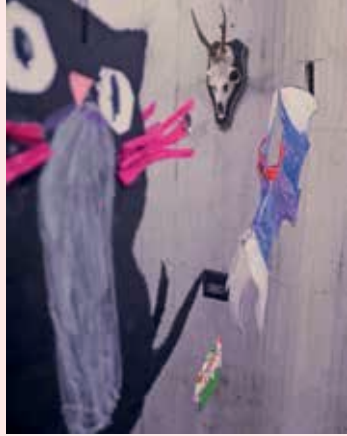
Rosmarin und Südseite

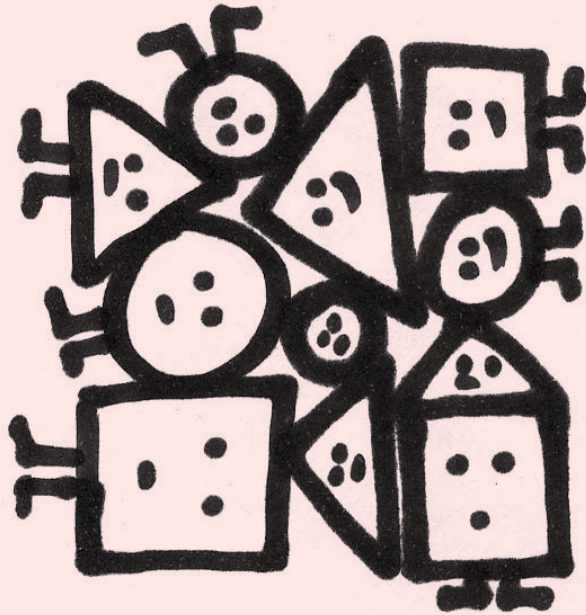
Morgensonne und Milch

Partizipation und Hof

kompostieren und teilen

Aussicht



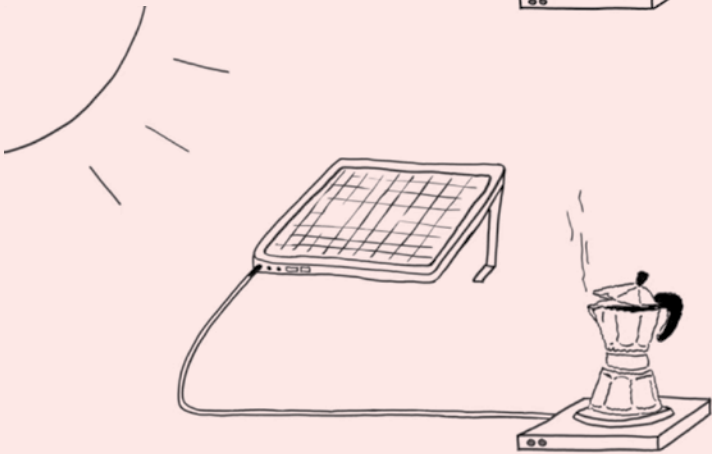
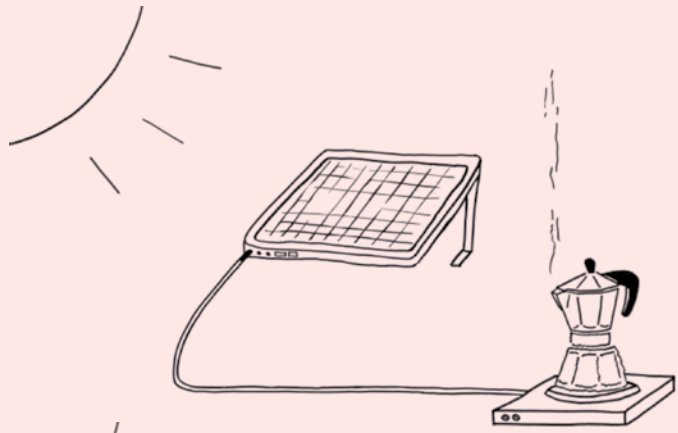
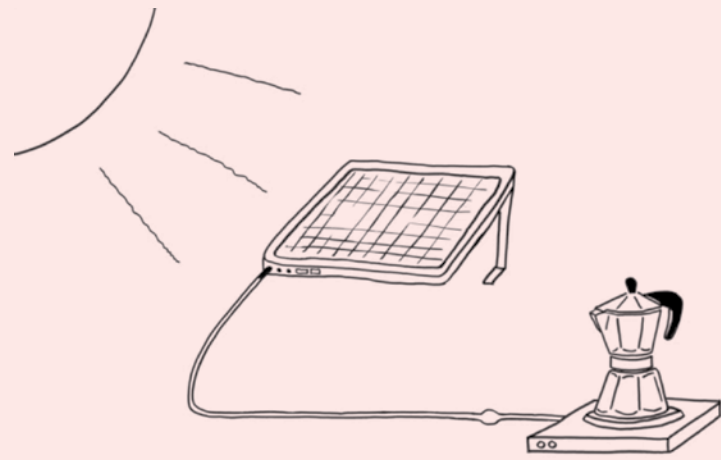


Nach zwei grossen Vorstellungsrunden mit insgesamt knapp 30 BewerberInnen diskutieren die vier Hausbewohnenden (M 43, M 52, F 47, F 36) in Anwesenheit eines Wogeno-Experten die Auswahl. Es geht um die Belegung einer von fünf zwischen 35-55m² grossen 2- resp. 3-Zimmerwohnungen in einem sanierungsbedürftigen Altbau, den die Wogeno vor ein paar Monaten gekauft hat.

- _ Wie geht jetzt das mit diesen Kriterien und der Punktevergabe?
- _ Wer am meisten Punkte hat, bekommt die Wohnung.
- _ Nein, wer am wenigsten Punkte hat, bekommt die Wohnung. Die Punkte sind eine Art Strafpunkte.
- _ Füllt erst mal alle die Tabelle einzeln aus, dann vergleichen wir das und ich erkläre euch alles noch mal.
- _ Also, können wir nicht den und den und die und den und diese beiden da schon mal rausstreichen? Die kommen doch eh alle nicht in Frage.
- _ Wieso denn nicht?
- _ Die beiden sind viel zu jung, das passt nie. Und der hat am Wochenende immer seine beiden Kinder. Da wär dann fertig mit Ausschlafen. Und die hatte gelbe Schuhe an. Gelbe Schuhe!
- _ Weder Alter noch Elternschaft noch Fussbekleidung gehören zu den Wogeno-Kriterien. Bitte konzentriert euch und bleibt sachlich.
(Schweigen und angestregtes Nachdenken; zwei gehen raus zum Rauchen, eine geht in die Küche und macht Tee, die vierte und der Wogeno-Experte beginnen über das Wetter zu reden.)
- _ Jetzt lasst uns mal eure Einschätzungen vergleichen.
- _ Warum gibst du diesem Pärchen für das Kriterium „Anzahl Personen“ so viele Strafpunkte? Und all den Einzelmasken keine?
- _ „Ich und du, du und ich, jede Tag, immer s'gleich ...“ Pärchen sind doof. Ich verstehe nicht, warum wir die überhaupt eingeladen haben. Ich will hier keine Pärchen. Die monopolisieren im Sommer die Dachterrasse.
- _ Hier! Was soll denn das? Der muss doch unter „finanzielle Verhältnisse“ viel mehr Strafpunkte bekommen! Der ist Jurist mit Staatsgehalt!
- _ Ich find das gut, wenn einer viel verdient. Der bringt dann im Sommer nicht nur Kalbsbratwürste zum Grillieren mit, sondern richtiges Fleisch. Und guten Wein.
(Der Wogeno-Experte seufzt und holt sich in der Küche ein Bier.)
- _ Lasst uns noch mal die fünf Kriterien durchgehen, okay? „Dauer der Mitgliedschaft“: Da gibt's ja wohl nichts zu diskutieren.
- _ Ich weiss nicht. Ich find das eigentlich gut, wenn jemand neu ist. Unverbraucht. Der redet dann auch nicht ständig von den 80er Jahren.
- _ Nein, „Dauer der Mitgliedschaft“ ist DAS objektive Kriterium. Wer länger dabei ist, kommt zuerst. Punkt. Gut. Dann „Dringlichkeit des Wohnungswechsels“, „persönliche finanzielle Verhältnisse“ und „Anzahl Personen“: Die können wir eigentlich auch unkompliziert abhaken.
(Drei der vier Hausbewohnenden erheben Protest.)
- _ Wir wohnen hier alleine, zwei von uns seit vielen Jahren. Wir arbeiten zu Hause, sind frei schaffend, haben keine externen Büros. Wir wollen hier keine WGs und keinen Kindergarten. Wir wollen keine Staus in der Waschküche, keinen Pärchenstress im Treppenhaus. Wir wollen im Sommer Platz auf dem Dach und das ganze Jahr laute Musik hören. Das geht nicht, wenn mehr als einer in der Wohnung sitzt.
- _ Naja, also, hmm. Die Wogeno erlaubt schon sowas wie eine Hauskultur. Also, naja, das ein Haus halt so seine eigene Kultur hat. Die vielleicht, naja, ein bisschen anders. Also. Wenn ihr meint, Singlehomogenität sei die Kultur des Hauses. Naja, hmm.
(Zwei der Hausbewohnenden verlassen den Raum, um draussen zu rauchen.)
- _ Gut. Schauen wir uns jetzt mal das letzte Kriterium an „Integrierfähigkeit in die bestehende Hausgemeinschaft“.
- _ Integrieren lässt sich hier nur eine Frau. Mit einem dritten Mann im Haus: Das gibt auf jeden Fall Ärger.
(Der Wogeno-Experte seufzt.)
(Die Sitzung endet rund drei Stunden später und wird aus Platzgründen hier nicht vollumfänglich protokolliert.)













WOGENO ZÜRICH 2014:
GREMIEN UND PERSONEN

Vorstand

Priska Ammann
Hedy Betschart (Del. Stadt Zürich)
Thomas Bieri
Fredri Bosshard
Bertram Ernst
Ana Maria Moreira
Adrian Rehmann (Präsident)
Roger Schärer
Stephan Theurillat (Vizepräsident)
Tom Weiss

Geschäftsprüfungskommission

Marianna Glauser
Franz Horváth
Christoph Rüegg

Geschäftsstelle

Heinz Baumann
Elsbeth Kindhauser
Simone Pallecchi
Anita Schlegel
Theodor Schmid

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/Anita Schlegel
Adrian Rehmann

Personalkommission

Adrian Rehmann
Elsbeth Kindhauser/Anita Schlegel
Stephan Theurillat

Ständige Baukommission (sBK)

Heinz Baumann
Fredri Bosshard
Bertram Ernst
Elsbeth Kindhauser/Anita Schlegel
Tom Weiss

Wohnungsvergabekommission

Priska Ammann
Ana Maria Moreira
Theodor Schmid
Stephan Theurillat

BILANZ

	31.12.14 CHF	31.12.13 CHF
AKTIVEN		
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	3 943 303.35	4 470 593.43
Mietzinsforderungen	14 651.45	7 672.30
Übrige kurzfristige Forderungen	22 405.23	61 503.91
Delkredererückstellung	-3 100.00	-3 300.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	52 406.80	22 456.28
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	4 029 666.83	4 558 925.92
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen		
Darlehen an Genossenschafter	174 428.00	183 228.00
Übrige Darlehen	20 000.00	20 000.00
Beteiligungen		
Diverse Beteiligungen	86 800.00	86 000.00
Sachanlagen		
Verwaltungsinfrastruktur	87 201.00	103 701.00
Photovoltaikanlagen	132 900.00	91 800.00
Immobilien		
Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	3 309 249.70	1 169 270.10
Liegenschaften mit eigenem Land	88 442 988.45	84 133 430.65
Liegenschaften im Baurecht	39 578 427.47	39 578 427.47
Wertberichtigung Liegenschaften mit eigenem Land	-12 427 688.45	-11 333 530.65
Wertberichtigung Baurechte (Heimfallfonds)	-6 131 227.47	-5 895 927.47
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	113 273 078.70	108 136 399.10
TOTAL AKTIVEN	117 302 745.53	112 695 325.02

BILANZ

	31.12.14 CHF	31.12.13 CHF
PASSIVEN		
FREMDKAPITAL		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	163 442.00	280 432.93
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Banken	0.00	0.00
Depositenkasse (gekündigte Positionen)	157 650.00	220 087.25
Passive Rechnungsabgrenzungen	255 532.05	206 247.37
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	576 624.05	706 767.55
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN		
Depositenkasse	10 752 411.51	10 182 656.71
Hypothekendarlehen	80 294 190.00	78 405 820.00
Baukredite	590 164.05	0.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	10 389 700.00	9 766 600.00
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	102 026 465.56	98 355 076.71
TOTAL FREMDKAPITAL	102 603 089.61	99 061 844.26
Eigenkapital		
Anteilscheine NichtbewohnerInnen	6 309 000.00	5 550 000.00
Anteilscheine BewohnerInnen	8 857 829.00	8 685 228.00
Gesetzliche Gewinnreserve	127 000.00	127 000.00
kumulierte Verluste am 1. Januar	-728 747.24	-739 440.72
Jahresgewinn	134 574.16	10 693.48
kumulierte Verluste am 31. Dezember	-594 173.08	-728 747.24
TOTAL EIGENKAPITAL	14 699 655.92	13 633 480.76
TOTAL PASSIVEN	117 302 745.53	112 695 325.02

ERFOLGSRECHNUNG

	2014 CHF	2013 CHF
BETRIEBSERTRAG		
Mietzinserträge	5 802 828.70	5 849 737.50
Debitorenverluste / Delkredere	200.00	-1 300.00
Solidaritätsbeiträge	125 434.00	116 807.50
Ertrag Photovoltaik	16 651.80	12 202.90
Übriger Ertrag	53 058.40	49 910.00
TOTAL BETRIEBSERTRAG	5 998 172.90	6 027 357.90
Liegenschaftsbezogener Aufwand		
Unterhaltskosten Liegenschaften	-1 371 644.84	-1 449 438.40
davon Entnahmen aus Erneuerungsfonds	692 700.00	624 100.00
Einlagen in Erneuerungsfonds	-1 315 800.00	-1 309 800.00
Übriger Liegenschaftenaufwand	-40 700.17	-42 958.60
Baurechtszinsen	-280 129.90	-296 844.40
TOTAL LIEGENSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND	-2 315 574.91	-2 474 941.40
VERWALTUNGS-AUFWAND		
Personalaufwand	-282 380.85	-256 163.35
Raumkosten	-28 064.15	-29 161.00
Unterhalt Verwaltungsinfrastruktur	-3 529.80	-7 304.30
Rechtskosten / Beratung / Revision	-18 423.95	-14 740.20
Externe Liegenschaftsverwaltungen	-41 297.30	-41 447.60
Vorstandsentschädigungen	-84 891.00	-70 956.30
davon aktivierte Baukommissionsentschädigungen	33 605.05	14 625.00
Übrige Verwaltungskosten	-56 362.25	-52 606.37
TOTAL VERWALTUNGS-AUFWAND	-481 344.25	-457 754.12
ÜBRIGER AUFWAND		
Baufachliche Beratung	-63 421.00	-61 612.00
Projektabklärungen / Vorprojekte	0.00	0.00
Öffentlichkeitsarbeit	-29 778.95	-4 387.10
Leistungen Solidaritätsfonds	-36 829.00	-21 086.00
TOTAL ÜBRIGER AUFWAND	-130 028.95	-87 085.10

ERFOLGSRECHNUNG

	2014 CHF	2013 CHF
ABSCHREIBUNGEN / WERTBERICHTIGUNGEN		
Abschreibung Verwaltungsinfrastruktur	-18 377.00	-18 999.00
Abschreibung Photovoltaikanlagen	-15 845.25	-10 331.90
Abschreibungen Liegenschaften	-1 094 157.80	-1 075 446.90
Einlagen in Heimfallfonds (Baurechte)	-235 300.00	-235 300.00
TOTAL ABSCHREIBUNGEN / WERTBERICHTIGUNGEN	-1 363 680.05	-1 340 077.80
TOTAL BETRIEBS-AUFWAND	-4 290 628.16	-4 359 858.42
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN	1 707 544.74	1 667 499.48
Finanzaufwand	-1 615 706.85	-1 651 877.15
Finanzertrag	23 758.40	20 717.50
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN UND A.O. AUFWAND/ERTRAG	115 596.29	36 339.83
ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00
ausserordentlicher Ertrag	4 475.35	0.00
periodenfremder Aufwand	-385.00	0.00
periodenfremder Ertrag	76 245.12	1 753.00
Steuern	-61 357.60	-27 399.35
JAHRESGEWINN	134 574.16	10 693.48
ÜBERSICHT KUMULIERTE VERLUSTE		
kumulierte Verluste am 1. Januar	-728 747.24	-739 440.72
Jahresgewinn	134 574.16	10 693.48
KUMULIERTE VERLUSTE AM 31. DEZEMBER	-594 173.08	-728 747.24
Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	594 173.08	728 747.24
	0.00	0.00
Stand gesetzliche Gewinnreserve nach Zuweisung	127 000.00	127 000.00

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG GEM. ART. 959C OR

	2014 CHF	2013 CHF
Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	< 10	< 10
Sachanlagen		
– Gebäudeversicherungswerte Liegenschaften	132 568 700.00	130 996 800.00
– Brandversicherungswert Verwaltungsinfrastruktur	150 000.00	150 000.00
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0.00	0.00
Gesamtbetrag der zur Sicherheit eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven:		
– verpfändete Grundpfandrechte	115 062 000.00	89 870 000.00
– freie Grundpfandrechte (im Eigenbesitz)	9 166 480.00	9 166 480.00
Von Mitgliedern der Verwaltung und der Geschäftsleitung gehaltene eigene Beteiligungsrechte (Anteilscheine)	88 500.00	107 500.00
Von Mitarbeitern gehaltene eigene Beteiligungsrechte (Anteilscheine)	9 000.00	6 000.00
im Geschäftsjahr wurde eine Differenz aus den Jahren 1986-1992 zwischen dem gebuchten und dem tatsächlichen Anteilschein-Kapital als periodenfremder Ertrag ausgebucht	76 112.00	0.00
Es bestehen keine weiteren ausweispflichtigen Angaben gemäss Art. 959c OR.		

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG GEM. ART. 959C OR

	2014 CHF	2013 CHF
MITTELFLUSSRECHNUNG (FONDS FLÜSSIGE MITTEL)		
1 Cash flow aus Betriebstätigkeit	2 055 616.97	2 010 707.83
Jahresgewinn	134 574.16	10 693.48
Einlagen Amortisations- und Heimfallfonds; Abschreibungen	1 363 680.05	1 340 077.80
Veränderung der Mietzinsforderungen	-6 979.15	8 583.95
Veränderung andere Forderungen gegenüber Dritten	38 898.68	-52 099.20
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	-29 950.52	-22 100.68
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	-116 990.93	106 345.46
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	49 284.68	-66 492.98
Veränderung Rückstellungen (Erneuerungsfonds)	623 100.00	685 700.00
2 Cash flow aus Investitionstätigkeit	-6 500 359.65	-5 602 353.72
Investitionen Verwaltungsinfrastruktur	-1 877.00	0.00
Investitionen Photovoltaikanlagen	-56 945.25	-102 131.90
Investitionen Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	-2 139 979.60	-363 274.92
Investitionen Liegenschaften	-4 309 557.80	-5 137 946.90
Desinvestitionen Liegenschaften/Projekte	0.00	0.00
Investitionen Finanzanlagen	8 800.00	11 000.00
Investitionen Beteiligungen	-800.00	-10 000.00
3 Cash flow aus Finanzierungstätigkeit	3 917 452.60	5 579 773.54
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Banken	0.00	0.00
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten AG Anderhalten	0.00	0.00
Veränderung Hypothekendarlehen	1 888 370.00	4 406 530.00
Veränderung Hypothekendarlehen mit Sicherheit AG Anderhalten	0.00	0.00
Veränderung Baukredite	590 164.05	-644 353.70
Veränderung Depositenkasse	507 317.55	911 160.24
Veränderung Anteilscheine	931 601.00	906 437.00
TOTAL GELDZU- / (AB-)FLUSS IN DER PERIODE	-527 290.08	1 988 127.65
Nachweis Veränderung Fonds (Flüssige Mittel)		
Flüssige Mittel am 1. Januar	4 470 593.43	2 482 465.78
Flüssige Mittel am 31. Dezember	3 943 303.35	4 470 593.43
ZU- / (AB-)NAHME DER FLÜSSIGEN MITTEL	-527 290.08	1 988 127.65

ÜBERSICHT SOLIDARITÄTSFONDS 2014

Saldovortrag 01.01.2014	1 422 317.50
Solidaritätsbeiträge 2014	125 434.00
WOGENO-Beitrag	59 295.00
(1% Anteilscheinkapital Nichtbewohner von 5 929 500)	
Solidaritätsleistungen 2014	-36 829.00
Zunahme Solidaritätsfonds	<u>147 900.00</u>
SALDO PER 31.12.2014	<u>1 570 217.50</u>
BEZÜGE 2014	
Subventionen Wohnungen	23 016.00
Ökofondsbeiträge	12 620.00
Beiträge PV-Anlagen	<u>1 193.00</u>
TOTAL	<u>36 829.00</u>

VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN PER 31.12.2014

LIEGENSCHAFT	ANLAGEWERT FIBU 31.12.14	VERSICHERUNGSWERT GV-INDEX 1025 31.12.14	NETTOBUCH- WERT 31.12.14
Ackersteinstrasse 79 Zürich-Höngg	1 755 567	1 111 600	1 555 600
Ämtlerstrasse 39 Zürich-Wiedikon	1 052 699	1 588 800	800 800
Bockler Neubau Zürich-Schwamendingen (**)	12 268 890	10 870 800	12 268 800
Bockler Winterthurerstrasse 458 Zürich-Schwamendingen (**)	778 035	767 600	777 900
Büchnerstrasse 9 Zürich-Oberstrass	1 478 703	2 546 600	1 153 000
Burgstrasse 2 Zürich-Wipkingen	1 351 949	1 022 700	1 253 500
Dammstrasse 43-45 Zürich-Wipkingen (*)	7 273 206	4 761 700	6 847 400
Denzlerstrasse 36 Zürich-Aussersihl	1 397 941	1 605 800	1 126 100
Dorfstrasse 20 Urdorf	1 011 213	1 772 000	767 400
Elisabethenstrasse 14a Zürich-Aussersihl	1 077 118	1 516 000	839 500
Falkenstrasse 19 Winterthur-Stadt	1 382 428	1 324 200	1 117 800
Felsenrainstrasse 78 Zürich-Seebach	1 148 441	1 380 000	922 600
Frohburgstrasse 324 Zürich-Schwamendingen	3 962 056	2 880 100	3 605 000
Gründenstrasse 55 Flurlingen	427 833	920 000	317 100
Grüngasse 10 Zürich-Aussersihl	6 363 342	4 040 000	5 851 700
Grünenstrasse 16 Winterthur-Mattenbach	2 405 049	1 850 000	2 366 000
Heinrichstrasse 133 Zürich-Aussersihl	1 363 504	1 573 900	1 059 400
Hellmutstrasse alt Zürich-Aussersihl (*/**)	2 118 000	6 646 600	337 700
Hellmutstrasse neu Zürich-Aussersihl (**)	15 318 753	16 940 000	12 630 600
Hönggerstrasse 18 Zürich-Wipkingen	1 306 165	1 622 200	1 001 000
Hubenstrasse 67+69 Zürich-Schwamendingen (**)	1 009 360	1 686 700	889 600
Idastrasse 48 Zürich-Wiedikon	2 026 264	2 551 100	1 564 000
Inselstrasse 2-20 Uster	3 704 134	5 601 900	2 723 700
Klingenstrasse 23 Zürich-Aussersihl	2 503 878	2 995 000	1 927 300
Köchlistrasse 3 Zürich-Aussersihl	1 020 973	2 080 000	801 600
Limmattalstrasse 216 MFH Zürich-Höngg (**)	4 052 265	3 757 000	3 852 400
Limmattalstrasse 218 BH Zürich-Höngg (**)	1 217 939	1 415 000	965 700
Limmattalstrasse 285 Zürich-Höngg	1 064 023	990 000	894 200
Madetswilerstrasse 1-3 Russikon	1 182 130	2 324 700	899 200
Magnusstrasse 28 Zürich-Aussersihl	5 233 700	4 863 100	4 573 600
Manegg (Grundstück) (*) Zürich-Leimbach	4 157 013	0	4 157 000
Martastrasse 120 Zürich-Wiedikon	1 861 906	1 531 800	1 518 000
Pflanzschulstrasse 79 Zürich-Aussersihl	2 511 251	2 884 800	2 040 700
Riedenhaldenstrasse 50, Zürich-Affoltern (*)	1 800 000	1 494 000	1 746 400
Stationsstrasse 32 Zürich-Wiedikon	3 121 972	5 835 000	2 445 300

VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN PER 31.12.2014

LIEGENSCHAFT	ANLAGEWERT FIBU 31.12.14	VERSICHERUNGSWERT GV-INDEX 1025 31.12.14	NETTOBUCH- WERT 31.12.14
Tramstrasse 11 Üetikon am See (*)	919 649	1 020 000	684 100
Üetlibergstrasse 84 Zürich-Wiedikon	1 973 380	1 917 900	1 514 900
Waidstrasse 25 Zürich-Wipkingen	2 467 819	2 153 000	1 867 600
Weinbergstrasse 105 Zürich-Unterstrass	2 559 445	2 194 800	2 268 000
Wildbachstrasse 3 Zürich-Riesbach	2 706 321	2 512 400	2 257 100
Winterthurerstrasse 476 + 478 Zürich-Schwamendingen	9 173 572	5 827 000	8 684 000
Winzerhalde 5 Zürich-Höngg (**)	717 069	1 380 000	445 900
Winzerhalde 9 Zürich-Höngg (**)	1 136 333	1 798 000	695 500
Winzerhalde 10 Zürich-Höngg (**)	961 784	1 494 000	583 100
Wuhrstrasse 11 Zürich-Wiedikon	1 686 942	2 430 000	1 287 100
Zwinglistrasse 40 Zürich-Aussersihl	2 011 404	3 090 900	1 577 600
TOTAL	128 021 416	132 568 700	109 462 500

(*) kein Hausmietvertrag

(**) Baurecht

WOHNUNGSINVENTAR PER 31.12.2014

	KAUF/BEZUG	TOTAL WOHNUNGEN	1 – 1.5-ZIMMER	2 – 2.5-ZIMMER	3 – 3.5-ZIMMER	4 – 4.5-ZIMMER	5 – 5.5-ZIMMER	6 – 6.5-ZIMMER	GEWERBE*
Ackersteinstrasse 79, 8049 Zürich	2007	4		1	2	1			
Aemtleerstrasse 39, 8003 Zürich	1996	5			5				
Siedlung Avellana	2012								
Winterthurerstrasse 476, 8051 Zürich	2012	13		6	7				
Winterthurerstrasse 478, 8051 Zürich	2009/12	6		4	1		1		
Siedlung im Bockler	2005/08	34							
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		
Winterthurerstrasse 458, 8051 Zürich				1	2				
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, 8004 Zürich	2000	8			5	3			
Elisabethenstrasse 14a, 8004 Zürich (Gewerbe)	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	1986/90	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			

WOHNUNGSINVENTAR PER 31.12.2014

	KAUF/BEZUG	TOTAL WOHNUNGEN	1 – 1.5-ZIMMER	2 – 2.5-ZIMMER	3 – 3.5-ZIMMER	4 – 4.5-ZIMMER	5 – 5.5-ZIMMER	6 – 6.5-ZIMMER	GEWERBE*
Hellmi Neubau	1986/90	34							
Brauerstrasse 75, 8004 Zürich					2	4			8
Hohlstrasse 86a, 8004 Zürich			3	5	2	1	1		
Hohlstrasse 86b, 8004 Zürich			1	2	4	1	1		
Hohlstrasse 86c, 8004 Zürich			1	4	2				
Höngger-/Burgstrasse	1984	5							
Hönggerstrasse 18, 8037 Zürich						4			
Burgstrasse 19, 8037 Zürich				1					1
Hubenstrasse Zürich	1986	4							1
Hubenstrasse 67, 8051 Zürich				1	1				
Hubenstrasse 69, 8051 Zürich				1				1	
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, 8049 Zürich		16							
Limmattalstrasse 216, 8049 Zürich	1993/96			6	4	3	1		
Limmattalstrasse 218, 8049 Zürich	1993					1	1		
Limmattalstrasse 285, 8049 Zürich	2002	3				3			
Madetswilerstrasse 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, 8046 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				

WOHNUNGSINVENTAR PER 31.12.2014

	KAUF/BEZUG	TOTAL WOHNUNGEN	1 – 1.5-ZIMMER	2 – 2.5-ZIMMER	3 – 3.5-ZIMMER	4 – 4.5-ZIMMER	5 – 5.5-ZIMMER	6 – 6.5-ZIMMER	GEWERBE*
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			
Winzerhalde 5, 8049 Zürich	1984	3				3			
Winzerhalde 9, 8049 Zürich	1984	7		1	5	1			
Winzerhalde 10, 8049 Zürich	1981	4	1			1	2		
Wuhrstrasse 11, 8003 Zürich	1983	9		4	5				
Zwinglistrasse 40, 8004 Zürich	1981	8			1	7			2
TOTAL WOHNUNGEN		402	23	93	127	114	39	6	31
in Prozenten			5,7	23,1	31,6	28,4	9,7	1,5	
TOTAL GEWERBERÄUME (2933 m ²)		31							
TOTAL LIEGENSCHAFTEN		63							
TOTAL HAUSVEREINE		38							

* nicht enthalten sind fünf Gemeinschaftsräume

Bericht der Revisionsstelle zur
Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Genossenschaft WOGENO Zürich
Grüngasse 10

8004 Zürich

Stäfa, 10. April 2015

Als Revisionsstelle habe ich die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft WOGENO Zürich für das am 31. Dezember 2014 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 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.

Ferner bestätige ich, dass das Genossenschaftsverzeichnis korrekt geführt wird.

Treuhandbüro René Steimer



René Steimer
zugelassener Revisor

Beilage:

Jahresrechnung und Antrag über die Verwendung des Reinertrags

Seestrasse 64
CH-8712 Stäfa
Telefon 044. 915 36 95

e-mail rstheimer@sunrise.ch

CHE-108.018.961 MWST

IMPRESSUM

Redaktion: Wogeno Zürich
Grafik: Anna Albisetti & Emanuel Tschumi
Beiträge Kompendium, Auszug 2014: Karin Praxmarer,
Anna Albisetti, Philippe Désarzens, Franziska
Nyffenegger, Francisco Paco Carrascosa, Christine
Bärlocher, Marie-Anne Hafner, Larissa Frank,
Emanuel Tschumi, Hans Werner Hofstetter, Shutterstock,
Daniel von Rüti, Rebecca Naldi

Wogeno Zürich, Grüngasse 10, 8004 Zürich