

INHALT

Editorial	3
Bericht der Geschäftsstelle	5
Bericht des Vorstandes	11
Bericht der Wohnungsvergabekommission	17
Bericht der Finanzkommission	17
Bericht der ständigen Baukommission	18
Bericht der Projektbaukommission Grüngasse	18
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	20
Berichte einzelner Hausvereine	
Hausverein H 2000, Zürich	21
Hausverein Stägwies, Russikon	23
Hausverein Ackerstein, Zürich	24
Hausverein Felsenrain, Zürich	24
Anhänge	
Wogeno Zürich 2008: Gremien und Personen	27
Revisionsbericht	28
Bilanz per 31.12.2008	29
Erfolgsrechnung 1.1.2008 bis 31.12.2008	30
Ergänzende Informationen zum Abschluss per 31.12.2008	31
Übersicht Solidaritätsfonds 2008	32
Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.2008	33
Wohnungsinventar per 31.12.2008	34

EDITORIAL

War 2008 ein gutes oder ein schlechtes Jahr? Welche Kriterien sollen angewandt werden, um auf diese Frage eine Antwort zu finden? Wenn Ihr Euch diese Frage stellt, wie kommt Ihr auf eine Antwort?

Da ich jährlich einen Beitrag für den Jahresbericht der Wogeno Zürich schreibe, führt mich dies zwangsläufig zu dieser Frage. Ich könnte viele Gründe finden, warum 2008 ein gutes Jahr war, doch letztlich wird mir dieses Jahr in schlechter Erinnerung bleiben. Ganz allgemein wandelt sich meine Ambivalenz gegenüber den Prämissen unserer Moderne – Differenzierung, Rationalisierung, Domestizierung, Individualisierung, Beschleunigung – immer mehr Richtung eines Unbehagens. Paul Virilios Metapher des rasenden Stillstandes aus dem Jahr 1998 wird immer mehr zu meiner eigenen Metapher. Jahresberichte haben genau besehen immer so einen Unterton von: «Wir haben viel gearbeitet und folglich sind wir auch vorangeschritten.» Sind wir das? Es sind insbesondere die Ereignisse, wo Partikularinteressen auf Kosten des Kollektivs durchgesetzt werden sollen, die mich mehr als nachdenklich machen. Eine Genossenschaft baut auf Solidarität und damit Gemeinsinn auf. Müssen wir uns Druck oder Einzelinteressen beugen und in letzter Konsequenz diesen Gemeinsinn aufgeben? Meine Antwort ist klar: Wir müssen im Gegenteil diesen Gemeinsinn einfordern.

Ich wünsche den 1'459 Mitgliedern eine angeregte Lektüre dieses Jahresberichtes!



Dana Zurr, Präsidentin

BERICHT DER GESCHÄFTSSTELLE

a) Aktivitäten

Im letzten Jahresbericht haben wir vor allem über die baulichen Aktivitäten des Bockler-Neubaus, die zwei Totalsanierungen Winterthurerstrasse 458 und Magnusstrasse 28 und die Neuerwerbungen Ackersteinstrasse und Weinbergstrasse berichtet. Im Berichtsjahr haben diese Neuzugänge die Geschäftsstelle auf Verwaltungsebene stark beschäftigt, sind doch 55 neue Mietverträge von Wohnungen und Gewerberäumen abgeschlossen worden. Dazu kommen einige Bastelräume und über 20 Parkplätze.

Der Prozess der Begleitung und Einführung der Selbstverwaltung erfordert jeweils ein hohes zeitliches Mass aller Beteiligten und ist bei grösseren Liegenschaften notgedrungen auch komplexer. Mit den Hausvereinen Magnus und Ackerstein konnten im letzten Herbst erfreulicherweise die Hausmietverträge abgeschlossen werden und die vollständige Entlassung in die Selbstverwaltung steht vor der Tür. Leider kann dies von der Liegenschaft Weinbergstrasse 105 nicht behauptet werden. Kurz nach der Übernahme der Liegenschaft haben zwei Hypozinserhöhungen und die Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte ab 1.1.08 die vor dem Kauf errechnete Kostenmiete um einiges erhöht, was von den BewohnerInnen nicht akzeptiert wurde. In der Folge haben mehrere Verhandlungen stattgefunden. Erst kurz vor Jahresende hat sich eine Lösung abgezeichnet.

In der Bockler-Siedlung und dem Altbau Winterthurerstrasse 458 wohnen gegen 60 erwachsene Personen. Der Vereinsaufbau

und die Organisation der Hausverwaltung erfordert teilweise andere, dieser grossen Hausgemeinschaft angepasste Modelle. Eine engagierte Gruppe von BewohnerInnen hat sich in einem intensiven Prozess daran gemacht, spezielle Statuten für die Bocklersiedlung zu erarbeiten, welche vor der Verabschiedung an der Hausversammlung dem Wogeno-Vorstand zur Stellungnahme vorgelegt wurden. Die Prüfung hat ergeben, dass einige Punkte nicht mit den Wogeno-Statuten und dem Vereinsrecht übereinstimmen und die Organisationsstruktur kompliziert und schwerfällig erscheint. Die Rückmeldungen werden nun in der Arbeitsgruppe diskutiert und verarbeitet. Wir sind guten Mutes, im ersten Halbjahr 2009 einen weiteren gut funktionierenden Hausverein zu erhalten mit Statuten, die eine gute Grundlage bilden für das Zusammenleben einer solch grossen Gemeinschaft.

Mieten

Auf den 1.5.08 haben die Wogeno-Häuser eine Mietzinserhöhung bekommen. Einerseits hat die Zürcher Kantonalbank ihren Zins auf 3,5% erhöht. Andererseits wurde nach längerer Zeit, bedingt durch die Bauteuerung, der Gebäudeversicherungswert der Liegenschaften erhöht. Da sich beim Kostenmietemodell der Wogeno und im genossenschaftlichen Wohnungsbau der Stadt Zürich die Rückstellungen für bauliche Erneuerungen und Amortisationen nach diesem Wert richten, ist eine weitere Erhöhungskomponente dazugekommen. Dazu ist aber zu sagen, dass diese Erhöhungen – mit Ausnahme der damit ver-

bundenen kleineren Erhöhungen der Verwaltungskosten – vollumfänglich den Rückstellungsfonds der einzelnen Häusern zugute kamen.

Eine weitere Änderung ist seit September 2008 in Kraft. Neu ist der Referenzzinssatz massgebend für die Mietzinse. Der Referenzzinssatz stützt sich auf den volumen-gewichteten Durchschnittssatz aller inländischen Hypothekarforderungen und wird auf ein Viertelprozent gerundet. Diese Berechnung beinhaltet damit eine Verzögerungswirkung in beide Richtungen. Die Mietzinse erhalten so eine gewisse Stabilität, weil

sie nicht mehr direkt an den ZKB-Leitzins gekoppelt sind. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) gibt diesen Referenzzinssatz quartalsweise bekannt. Er liegt derzeit bei 3.5%. Dieser Referenzzinssatz löst also den bisher gültigen variablen Hypothekarzinsatz der ZKB ab. Die Nationalbank hat in den letzten Monaten ihren Leitzins in spektakulären Schritten gesenkt. Dies führt bereits zu markanten Senkungen der variablen Hypothekarzinsätze. Bei der ZKB liegt dieser neu bei 2.5%. Der Vorstand hat die Hoffnung, dass sich dies im Verlaufe des Jahres 2009 auf den Referenzzinssatz niederschlägt, was eine Mietzinssenkung ermöglichen würde.

Neue Häuser

Frohburgstrasse 324, Zürich-Schwamendingen

Im letzten Jahr konnte die Wogeno auf Anfang Oktober eine Liegenschaft erwerben. Der Kontakt kam über die BewohnerInnen zustande. Das Haus verfügt über zehn Wohnungen unterschiedlicher Grösse und liegt an einer ruhigen Quartierstrasse in der Nähe des Zürichbergwaldes, nur etwa 500 m entfernt von unseren Liegenschaften



an der Hubenstrasse und im Bockler. Die Wogeno hat ein gut unterhaltenes Haus bekommen. In den nächsten Jahren ist nur mit kleinerem baulichen Unterhalt zu rechnen. Mit Ausnahme der vormaligen Besitzerin und einer Mieterin werden alle BewohnerInnen im Haus bleiben und der Hausverein steht kurz vor der Gründung.

Kaufabklärungen

11 weitere zum Verkauf stehende Liegenschaften wurden mehr oder weniger intensiv abgeklärt. Einige wenige Kaufangebote wurden eingereicht. Sie haben aber zu keinem Erfolg geführt.

Tièche-Areal, Zürich-Wipkingen

Im Herbst hat sich die Wogeno für ein Baurecht für eines der letzten attraktiven Grundstücke der Stadt Zürich beworben. Es liegt neben dem Waidspital, mit Blick auf die Stadt, ein Schoggistückli... Aber eben: Wir waren nicht die einzigen InteressentInnen. Zahlreiche andere Zürcher Baugenossenschaften, die ja erfreulicherweise

auch nicht untätig sind, haben sich beworben, und wir gingen leer aus. Schade, hätten hier doch gegen 60 Wogeno-Wohnungen für verschiedene Wohnformen gebaut werden können.

b) Bauliches

Ab März 2008 ist neu Heinz Baumann der Projektleiter Bau und für alle Fragen das Bauliche betreffend zuständig. Dies führte zu einer spürbaren Entlastung beider Geschäftsleiterinnen. Die baulichen Nachwehen aber beim Neubau Bockler, in die auch die Geschäftsstelle stark einbezogen ist, dominierten über weite Teile deren Alltag.

Heinz Baumann hat seit März bei fast allen Wogeno-Liegenschaften kleinere und grössere bauliche Fragestellungen bearbeitet. Nachfolgend werden ein paar dieser Projekte näher beschrieben:

Waidstrasse 25

Als letztes Haus der Wogeno haben sich die BewohnerInnen der Waidstrasse für die Umstellung von Zimmerböden auf eine



Erneuerung Inselstrasse Uster

Ende Januar 2009 wurden die umfangreichen Erneuerungsarbeiten an der Inselstrasse abgeschlossen. Ein Grossteil der Küchen und Teile der Sanitärleitungen und der Bodenbeläge wurden ersetzt. Alle Wohnungen verfügen jetzt über den gleichen Standard. Die Baukosten, gemäss Kostenvoranschlag ca. 1 Mio, konnten eingehalten werden.

Balkone Stationsstrasse 23



Erneuerung Felsenrainstrasse 78

Auf der Basis einer Studie zur Fassaden- sanierung wurden im Februar 2007 die Fenster ersetzt. Mitte 2008 wurde die Fassadensanierung, der Heizungsersatz, zusätzliche Dämmung im Dachbereich und die Installation von Warmwasserkollektoren in Angriff genommen. Die Arbeiten wurden Anfang 2009 abgeschlossen. Das alte Haus erstrahlt wieder in neuem Glanz.

Heizungsersatz

An der Limmattalstrasse 285 und der Winzerhalde 9 wurden die bestehenden Gasheizungen ersetzt. An der Winzerhalde wurde für Warmwasserkollektoren auf dem Dach ein Baugesuch eingereicht. Die Stadt hat die Bewilligung mit Hinweis auf denkmalpflegerische Bedenken verweigert, ein Rekurs der Wogeno ist noch



Die renovierten Wintergärten an der Falkenstrasse in Winterthur

hängig. Auch das in die Jahre gekom- mene Blockheizkraftwerk in der Hellmi- Siedlung wurde nach einem intensiven Evaluationsprozess durch eine solar unterstützte Gasheizung ersetzt. Für die Tramstrasse in Uetikon und die Weinbergstrasse 105 in Zürich ist der Ersatz der Heizung in Planung und die Realisierung ist im Sommer 2009 vorge- sehen.

Kleinere Eingriffe

An diversen Liegenschaften sind Unterhaltsarbeiten oder Ergänzungen nötig gewesen. Falkenstrasse Winterthur: Er- neuerung der Laube; Heinrichstrasse: Malerarbeiten; Hellmi Neu: Sanierung Wasserschaden Oblicht im Hof; Köchlistrasse: Umplatzierung Briefkastenanlage; Russikon: Massnahmen zum besseren Raumklima; Wuhrstrasse: Fenster- ersatz Dachwohnungen; Uetlibergstrasse: Erneuerung einer Dachwohnung.

Energiekennzahl

Eine laufende Arbeit ist das Erheben der Energiekennzahlen aller Wogeno- Liegenschaften. Die Energiekennzahl gibt einen Hinweis zum Heizenergieverbrauch und ist eines der Instrumente, die Liegenschaften bezüglich Dringlichkeit einer Erneuerung zu klassifizieren. Aktuell sind 18 Liegenschaften aufgenommen, die Werte reichen von ca. 100 MJ/m²a bis 670 MJ/m²a. Dies entspricht einem Heizöläquivalent von 2.8 Liter Oel pro m² beheizte Fläche und Jahr (100 MJ/m²a) resp. 18.7 Liter. Die Zahlen zeigen ein erhebliches Einsparungspotential beim Heizenergieverbrauch einzelner Liegenschaften.

Thema Feuchtigkeit

Ein Dauerbrenner ist das Thema «Feuchtigkeit». In älteren Liegenschaften sind es oft die «nassen» Wände in den Kellern, in Bauten aus den 60er Jahren der Schimmel in Wohnräumen. Das Beheben dieser Mängel erweist sich oft als äusserst schwierig, da meistens ein Zusammentreffen mehrerer Einflussfaktoren gegeben ist.

c) Wogeno Schweiz

Die GL der Wogeno Schweiz hat sich zweimal getroffen. Die vor ein paar Jahren durchgeführte finanzielle Sanierung der Wogeno St. Gallen konnte die Liquidation der Genossenschaft nicht verhindern. Auch die restlichen sich nach der Sanierung noch im Besitz der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften sollen nun verkauft werden. Ausschlaggebend für diesen Entscheid waren mangelnde Eigenmittel, um dringende Erneuerungen vornehmen zu können, aber vor allem auch, weil die Selbstverwaltung nicht mehr gelebt wurde und auch kein Interesse an einer Neubelebung vorhanden war. Für die Delegiertenversammlung war dieses Jahr die Wogeno Zürich Gastgeberin.

Nach dem statutarischen Teil stand eine Besichtigung unseres Neubaus Bockler an und die Versammlung befasste sich mit den diversen Themen im Zusammenhang mit grösseren Hausvereinen.

d) Wohnungswechsel

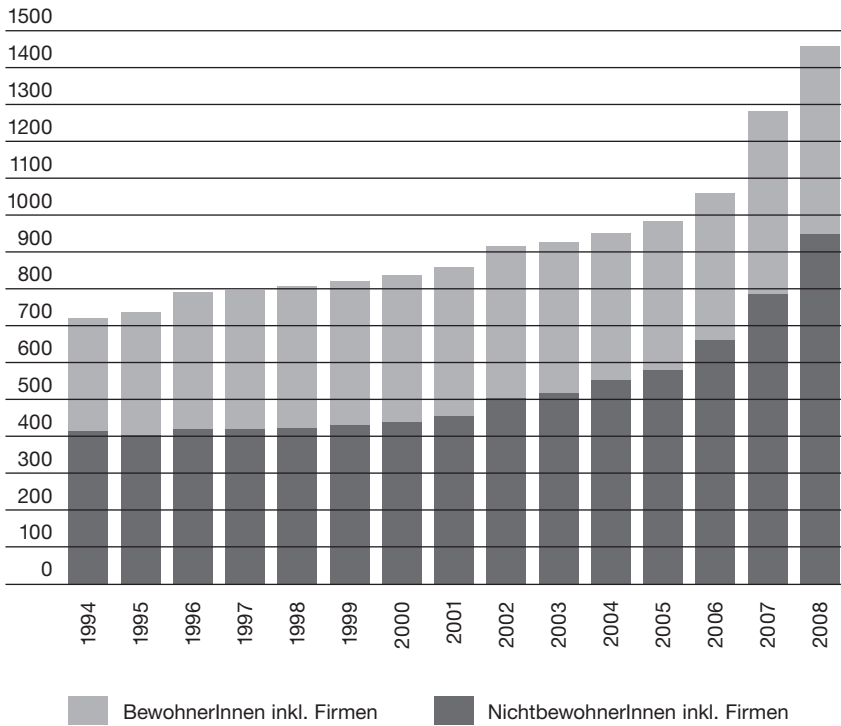
Im Jahr 2008 konnten lediglich zehn Wohnungen ausgeschrieben werden; es fanden sich mit einer einzigen Ausnahme überall interessierte Wogeno-Mitglieder. Zudem kam ein Mansardenzimmer zur Ausschreibung, und im neu eingeführten «WG-Pool», dem sich interessierte Mitglieder anschliessen können, kamen drei Wogeno-WG-Zimmer zur Ausschreibung.

e) Bestand und Zusammensetzung der Mitglieder

Gesamthaft gesehen hat sich der Zuwachs an Neumitgliedern auf hohem Niveau zwar etwas verlangsamt; im Detail ist aber zu sehen, dass der Zuwachs an Wohnungsuchenden sich sogar noch akzentuiert hat, von 125 im Jahre 2007 auf 167 im

	1998	2000	2002	2004	2006	2008
Mitgliederbestand Vorjahr	798	819	861	925	980	1'278
Eintritte	82	89	121	82	138	226
Austritte	74	72	66	55	58	45
Mitgliederbestand am 31. Dez.	806	836	916	952	1'060	1'459
BewohnerInnen inkl. Firmen	385	399	414	407	401	508
NichtbewohnerInnen inkl. Firmen	421	437	502	545	659	951
NichtbewohnerInnen Zuwachs	5	10	46	31	83	167

Mitglieder-Entwicklung der Wogeno in den letzten 15 Jahren



BERICHT DES VORSTANDES

a) Ausserordentliche Generalversammlung vom 4. März 2008

Am 4. März 2008 lud der Vorstand zur ausserordentlichen Generalversammlung. 51 Mitglieder folgten der Einladung und fanden sich im Gemeinschaftsraum der Hellmi ein.

Baukredit Ersatzneubau Grüngasse

Gewichtigstes Traktandum war der Antrag «Baukredit Ersatzneubau Grüngasse». Mit 41 Ja (bei 1 Nein und 5 Enthaltungen) stimmten die Anwesenden dem Baukredit über CHF 4'470'000.– zu. Im Sommer 2008 erfolgte der Abriss der zwei Häuser und der Neubau startete. Es wird auf den separaten Bericht der Baukommission Grüngasse in diesem Jahresbericht verwiesen.

Aufstockung der Geschäftsstelle

Des weiteren stimmten die Anwesenden mit 48 Ja (bei 3 Enthaltungen) der Aufstockung der Geschäftsstelle von 180% auf 250% zu. Aufgrund der markanten weiteren Mitgliederzunahme wie auch der Zunahme der Häuser war dieser Schritt mehr als überfällig. Bemerkte wurde, wie schon an vergangenen Generalversammlungen, dass die Kompetenz für die Aufstockung von Stellenprozenten der Geschäftsstelle eigentlich beim Vorstand liegen sollte, da die Einnahmen für die Verwaltung mit der Anzahl Wohnungen korrespondieren und die GV jeweils über den Verwaltungskostenbeitrag entscheidet. Hierzu sei angemerkt, dass



Die neue Wogeno-Geschäftsstelle: Lisbeth Sippel, Heinz Baumann, Theodor Schmid und Elsbeth Kindhauser (von links nach rechts).

nur etwa die Hälfte der Verwaltungskosten über diesen Verwaltungskostenbeitrag bei den Mieten gedeckt wird. Der Vorstand sieht grundsätzlich keine Probleme, dass solche Aufstockungen zur Abstimmung an der GV gebracht werden. Bereits im März 2008 konnte Heinz Baumann als Projektleiter Bau seine Tätigkeit auf Mandatsbasis bei der Wogeno Zürich beginnen. Als selbständiger und erfahrener Architekt liegt sein Schwerpunkt im Bereich des kostengünstigen Wohnungsbaus. Das Aufgabengebiet von Heinz Baumann bei der Wogeno umfasst die Beratung der Hausvereine bei baulichen Fragestellungen, die Begutachtung von Häusern, die Begleitung kleinerer und mittlerer Bauprojekte sowie die Vertretung der Wogeno bei grösseren Bauvorhaben. Der Arbeitsumfang wurde mit 30 bis 50% ausgeschrieben. Im Wogeno Info

Nr. 23 vom September 2008 wurde unser neuer externer Mitarbeiter näher vorgestellt. Anzumerken ist, dass die Stellenausschreibung auf grosses Interesse gestossen war. Termingerecht waren 44 Bewerbungen eingegangen. Damit arbeiten mittlerweile vier MitarbeiterInnen bei der Geschäftsstelle der Wogeno. Nebst den langjährigen Co-Geschäftsführerinnen Lisbeth Sippel und Elsbeth Kindhauser, mit jeweils 75%, ist seit August 2007 Theo Schmid dabei als kaufmännischer Mitarbeiter, mit neu 40%, im Bereich der Vermietung, Mitgliederverwaltung und Beratung der Hausvereine bei der Buchhaltungsführung sowie der Kontrolle der Hausabrechnungen und nun seit März 2008 auch Heinz Baumann als Projektleiter Bau.

b) Ordentliche Generalversammlung vom 28. Mai 2008

Am 28. Mai 2008 fand die ordentliche Generalversammlung im Quartierzentrum Bäckeranlage mit 50 anwesenden Mitgliedern statt. Die GV dauerte insgesamt drei Stunden und forderte somit einigen Langmut aller Beteiligten. Nebst den üblichen statutarischen Geschäften lagen drei Anträge vor. Die Nachhaltigkeit in der Wogeno Zürich war Schwerpunkt. Unter Varia fand eine längere Diskussion zur Hellmi alt statt.

Wertvermehrende Investitionen

Der erste Antrag betraf eine Statutenänderung (Art. 4.2 lit b. sowie Art. 5.13 Abs. 2) und sollte die Kompetenzen bei wertvermehrenden Investitionen neu regeln. Die Anwesenden stimmten diesem Antrag zu und berücksichtigten dabei eine Abänderung, die aus der Diskussion heraus entstand. Neu beschliesst die GV über Umbauprojekte, die CHF 1 Million übersteigen oder bei Umbauprojekten, bei denen Vorstand und Hausverein keine Einigung erzielen. Der Vorstand bewilligt entsprechend Umbauprojekte bis zu CHF 1 Million. Es werden bei allen Projekten die Anteile der werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen ausgewiesen.

Hausbeschriftungskonzept

Der zweite Antrag betraf das Hausbeschriftungskonzept «Das Gelbe vom Ei», das aus einem kleinen Wettbewerb hervorgegangen war. Die Mitglieder stimmten diesem Antrag nach einer lebhaften Diskussion mit 32 Ja (bei 10 Nein und 8 Enthaltungen) zu und bewilligten ein Kostendach von CHF 60'000.– dafür. In den folgenden Monaten haben die beiden visuellen Gestalter ihre Idee weiter konkretisiert und die Platzierungsfrage bei jedem einzelnen Haus geklärt. Die Tafeln werden in der 1. Jahreshälfte 2009 an alle Wogeno- Häuser

angebracht.

Zweckerweiterung Solifonds

Der Schwerpunkt dieser GV war dem Thema «Nachhaltigkeit in der Wogeno Zürich» gewidmet. Das Wogeno-Info Nr. 23 vom September 2008 widmete sich mehrheitlich diesem Thema, und so wird an dieser Stelle auf diese Ausführungen verwiesen, da sie auch die Informationen der GV zusammenfassen. Die Anwesenden stimmten mit 45 Ja (bei 5 Enthaltungen) dem Antrag einer Zweckerweiterung des Reglementes zur befristeten Objekthilfe (= Solifonds) für ökologische Sanierungen zu. Auf Antrag eines Mitgliedes wurde zudem beschlossen, dass CHF 200'000.– für den sozialen Zweck des Solifonds reserviert werden sollen. Gleichzeitig wurde auch eine Senkung des Beitragsatzes und der Verzicht auf den Kinderabzug beschlossen. Die neue Regelung wird bei den nächsten generellen Veränderungen der Hausmietzinse eingeführt.

Richtlinien der 4 Hausstandards der Wogeno Zürich

Die Anwesenden wurden des weiteren über die «Richtlinien der 4 Hausstandards der Wogeno Zürich» informiert. Diese basieren auf der Arbeit der Arbeitsgruppe URU und der Mitwirkung von 24 Hausvereinen. Bei Fragen zu Umbauten, Renovationen und Unterhalt wird der grossen Verschiedenartigkeit der Wogeno-Häuser Rechnung getragen, indem 4 Grundtypen charakterisiert sind, die als Leitplanken dienen sollen für nachhaltige Lösungen. Jeder Hausverein definiert gemeinsam mit der Geschäftsstelle einen der 4 Hausstandards für sein Haus. Massgebend ist der Standard, der erreicht ist oder der beabsichtigt ist und in naher Zukunft erreicht werden kann.

Innensanierung Hellmi alt

Unter Varia brachten 2 Mitglieder das Thema «Innensanierung Hellmi alt» ein. Ihr Anliegen war es, dass der Vorstand das Gespräch mit den BewohnerInnen der Hellmi alt trotz der «verkachelten» Situation sucht. Da der Mehrheit der Anwesenden die Sachlage nicht bekannt war, erläuterte die Präsidentin diese und schilderte den Prozess bis zur GV am 28. Mai 2008. In den Jahresberichten 2006 und 2007 wurde darüber bereits ausführlich berichtet, und es wird somit auch auf diese Ausführungen verwiesen.

Hellmi alt bezeichnet 5 Häuser mit 28 einfachen und günstigen Wohnungen, die seit 1986 im Baurecht der Wogeno gehören. Diese wurden der Wogeno von der Stadt Zürich abgetreten in Zusammenhang mit dem Neubau der Hellmi neu. Damalige BewohnerInnen stammten aus der Häuserbesetzerbewegung. Diese 5 Häuser sind bis heute nicht ins Wogeno-Modell integriert. Sie werden fremdverwaltet. Die Wohnungen sind für Wogeno-Mitglieder nicht verfügbar, da die Wogeno-Vermietungsrichtlinien nicht angewandt werden können. Im Jahr 2019 läuft dieses Baurecht ab. BewohnerInnen der Hellmi alt sind vor einigen Jahren auf die Wogeno zugekommen, da sie eine Innensanierung der Häuser vor Ablauf des Baurechtsvertrages wollten. Die Wogeno Zürich schloss per 1.2.2005 eine Vereinbarung mit dem dazumal gegründeten Verein Hellmi alt ab. Die Vereinbarung sah vor, dass an der GV 2008 ein Baukredit zur Innensanierung als Antrag hätte vorliegen sollen. Ziel der Vereinbarung war es auch, die Häuser ins Wogeno-Modell zu integrieren.

Letztlich muss festgestellt werden, dass eine Zusammenarbeit mit dem Verein Hellmi alt nicht zustande kam. Das Projekt

Innensanierung Hellmi alt ist gescheitert. Nachfolgend werden die Schlüsselmomente im Jahr 2008 zusammengefasst:

Im Dezember 2007 hat die Wogeno die Mietverträge per 31.3.2008 gekündigt. Dieses Vorgehen war mehrmals angekündigt worden und war zudem gekoppelt mit befristeten Mietverträgen bis zum Sanierungsbeginn und beinhaltete auch eine Garantie für eine Wohnung nach der Renovation. Die Mehrheit der BewohnerInnen focht diese Kündigung unter Beizug eines Juristen vor der Schlichtungsstelle an. Diese gab ihnen letztlich recht und beurteilte die Kündigung als ungültig und missbräuchlich. Ungültig, weil noch nicht ganz drei Jahre seit Abschluss der Vereinbarung (Feb. 05 bis Dez. 07) vergangen waren. Missbräuchlich, weil mit der Kündigung ein Anschlussvertrag mitgeliefert wurde. Gut gemeint war diese Verknüpfung mit dem Anschlussvertrag, aber dies führte zwangsläufig zu einem Formfehler. Entsprechend hat die Schlichtungsstelle entschieden. Für NichtjuristInnen mag diese Argumentation seltsam sein, anders gesagt: Man hätte also einfach frühestens im Februar 2008 kündigen sollen ohne jegliche Zusagen und dann wäre die Sache gültig! Eine weitere Diskussion wurde bezüglich der Vermietungsrichtlinien eröffnet. Die BewohnerInnen stellten sich auf den Standpunkt, dass die Wogeno-Vermietungsrichtlinien auf sie keine Anwendung finden und sie Sonderrechte genießen. Sie beriefen sich auf Vermietungsrichtlinien aus dem Jahr 1999 und waren der Auffassung, dass diese automatisch Bestandteil der Mietverträge geworden sind, da sie seit Jahren angewandt wurden. Sie lehnten die Anwendung der Standard-Wogeno-Vermietungsrichtlinien ab. Eine

frei werdende Wohnung per 1.4.2008 führte zur Eskalation, die darin mündete, dass einige BewohnerInnen die frei werdende Wohnung besetzten und den Einzug des Wogeno-Mitglieds verhinderten.

Der Wogeno-Vorstand hat im Juni 2008 die Gesamtlage analysiert und ist zum Schluss gekommen, dass die Vereinbarung aus dem Jahr 2005 gescheitert ist. Den BewohnerInnen wurden sämtliche Gelder, die in den Jahren 2006-2008 in diesem Zusammenhang geüfnet wurden (freiwillige Einzahlungen in Erneuerungsfonds, Zahlungen strittiger Mieten) zurückgezahlt. Damit wurde ein Strich unter eine weitere Episode in dieser 22-jährigen Geschichte



Der Wogeno-Vorstand trifft sich für die Besichtigung eines Bauprojekts in Basel.

Der Vorstand unterhält weiterhin vier ständige Kommissionen, an die bestimmte Aufgaben delegiert sind. Der Stand per

31.12.2008 sieht folgendermassen aus:

Ständige Baukommission (Hansbeat Reusser, Fredi Bosshard, Bertram Ernst, Lisbeth Sippel und Heinz Baumann)
 Kommission Wohnungsvergabe (Stephan Theurillat und Priska Ammann)
 Finanzkommission (Lisbeth Sippel, Thomas Bieri und Dana Zumr)
 Personalkommission (Dana Zumr, Uschi Merz, Lisbeth Sippel und Elsbeth Kindhauser)

Heinz Baumann hat damit den Sitz von Elsbeth Kindhauser in der ständigen Baukommission übernommen. Ansonsten präsentiert sich die Zusammensetzung dieser vier ständigen Kommissionen wie im Jahre 2007.

Der Vorstand wird von den Kommissionen regelmässig über den Stand der Arbeiten informiert und genehmigt allfällige Anträge der Kommissionen. Diese Arbeitsweise führt zur Entlastung des Vorstandes und ermöglicht es, sich vermehrt mit strategischen Aufgaben resp. ausserordentlichen Aufgaben zu befassen. 2008 war ein ausserordentlich arbeitsintensives Jahr für den Vorstand und machte ein noch grösseres Engagement als bereits im Jahr 2007 nötig. Gründe sind nach wie vor das enorme Wachstum der Wogeno Zürich, das beachtliche Bauprogramm, aber auch zeitaufwendige, schwierige und ausserordentliche Geschäfte. Zu erwähnen gilt es auch, dass 2008 beide Co-Geschäftsführerinnen auf längeren Reisen waren, so dass auch hier eine ausserordentliche Besetzung der Geschäftsstelle zu bewältigen war. Die Hoffnung ist, dass nun die Aufstockung der Geschäftsstelle ab 2009 spürbar wird und sich die Arbeitssituation in verkraftbaren Bahnen «normalisiert».

Nachfolgend werden einige Geschäfte

des Vorstandes zusammengefasst:

Umfrage bei den Neumitgliedern

Seit Anfang 2008 werden sämtliche Neumitglieder befragt, warum sie eigentlich der Wogeno Zürich beitreten. Der Ansturm hält weiter an und wir können gar nicht so viele neue Wohnungen kaufen resp. bauen. Die Neumitglieder haben in grosser Anzahl diese Umfrage genutzt, und so wird sich der Vorstand im kommenden Jahr mit diesen Ergebnissen auseinandersetzen.

Neue Hausvereine

Häuserkäufe resp. Neubauten führen früher oder später zu neuen Hausvereinen mit entsprechenden Hausvereinsstatuten, die der Vorstand jeweils auf ihre Konformität mit den Wogeno-Statuten resp. dem Obligationenrecht (OR) prüfen und anschliessend genehmigen muss. Darauf werden jeweils Hausmietverträge abgeschlossen. Neu bestehen der Hausverein Magnus und der Hausverein Ackerstein. Mit beiden konnten Hausmietverträge abgeschlossen werden.

In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass der Vorstand in der Diskussion um Hausmietverträge resp. Hausverwaltungsverträge nicht weiter gekommen ist. Hauptgrund war Zeitmangel wie auch die eben im Detail doch komplizierte Materie. Diese Diskussion wird 2009 anlässlich einer Retraite wieder aufgenommen. Eben-falls diskutierte der Vorstand, ob es Sinn machen würde, bei Hauskäufen mit den bisherigen MieterInnen eine Vereinbarung abzuschliessen, die sie aufs Wogeno-Modell verpflichtet. Einmal mehr führten juristische Überlegungen dazu, dass eine solche Massnahme kaum den erhofften Nutzen bringt. Eine Wohnbaugenossenschaft muss letztlich darauf vertrauen, dass künftige

GenossenschafterInnen sich an dieses Solidaritätsmodell mit all seinen Rechten und Pflichten halten.

Umzug der Geschäftsstelle an die Grüngasse

Der Vorstand hat beschlossen, die Geschäftsstelle in den Neubau an der Grüngasse 10 ins Erdgeschoss zu verlegen. Nach 18 Jahren an der Brauerstrasse 75 platzt die Geschäftsstelle aus den Nähten. Neben vier Arbeitsplätzen wird auch genügend Raum für Sitzungen vorhanden sein, der zusätzlich vom neuen Hausverein als Gemeinschaftsraum genutzt werden kann. Der Umzug ist per 1. November 2009 geplant. Die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle sehen dieser Veränderung mit überwiegend lachenden Augen entgegen.

Bauvorhaben an der Inselstrasse in Uster

Der Vorstand musste einen Rekurs in Zusammenhang mit den Bauvorhaben an der Inselstrasse in Uster behandeln. Der Vorstand des HV Inselstrasse war mit einem Entscheid der ständigen Baukommission (sBK) nicht einverstanden. Die sBK hatte gewünschte Grundrissveränderungen in einzelnen Wohnungen abgelehnt. Der Vorstand hat die Auffassung der sBK gestützt und den Rekurs abgewiesen. Der Vorstand der Inselstrasse hat daraufhin diesen Entscheid akzeptiert.

Eine Delegation des Wogeno-Vorstandes hat sich mit dem Vorstand des Hausvereins Inselstrasse getroffen. Es ging unter anderem um die Kompetenzverteilung zwischen der Wogeno Zürich als Hausbesitzerin und dem HV Inselstrasse als Nutzerin der Liegenschaften. Der HV Inselstrasse hatte – geschichtlich und organisatorisch

bedingt – lange Zeit eine Sonderstellung in der Wogeno. Seit mehreren Jahren ist die Inselstrasse aber vollständig in die Wogeno eingegliedert und es gelten die gleichen Rechte und Pflichten wie bei allen anderen Hausvereinen. Beim aktuellen Bauvorhaben gab es diesbezüglich verschiedene Vorstellungen, welche bei dieser Diskussion zur Sprache kamen.

Beziehungen nach aussen

Der Wogeno-Vorstand hat bei der Stadt Zürich auf Antrag des HV H 2000 bezüglich der Sicherheit um die Brauerstrasse 75 interveniert und hat sich auch zeitweilig an Securitaskosten beteiligt, um die BewohnerInnen zu schützen. Mittlerweile hat sich die Situation beruhigt, wohl vorübergehend.

Beunruhigte Bewohnerinnen und Bewohner des Seefeldquartiers sind an die Wogeno Zürich gelangt, da in diesem Quartier aufgrund der Hausverkäufe die Mieten enorm steigen. Die Geschäftsführerinnen waren zweimal beim Quartierverein Riesbach eingeladen. Am 24. April 2008 erschien ein Interview im Tages-Anzeiger mit Elsbeth Kindhauser und Thomas Bieri unter dem Titel «Die besondere Mischung des Seefeld ist bedroht». Hier zeigen sich die Grenzen einer Wohnbaugenossenschaft. Es braucht immer auch einen Verkäufer resp. eine Verkäuferin, die bereit ist, das Haus zu einem angemessenen Preis zu verkaufen und dabei auf eine Profitmaximierung zu verzichten.

Zum Jahresende

Zum Jahresausklang traf sich der Vorstand am 16. Dezember 2008 mit den MitarbeiterInnen der Geschäftsstelle, den Mitgliedern der GPK sowie Ursi und Hans Hauser von «house and work» zum Weihnachts-essen im Restaurant Malanga.

BERICHT DER WOHNUNGSVERGABEKOMMISSION

Priska Ammann und Stephan Theurillat haben die verschiedenen Hausvereine bei den Vergabesitzungen begleitet. Was sich bereits bei den auch 2008 noch hohen Zahlen der monatlich in die Wogeno eintretenden Mitgliedern gezeigt hat, schlug auch auf die Anzahl der Bewerbungen bei freiwerdenden Wohnungen durch:

Aufgrund der allgemeinen Wohnungsknappheit in Zürich kam es bei neu zu vergebenden Wohnungen in besonders begehrten Quartieren zu Grossandrang: bis zu 20 Bewerbungen auf eine Wohnung mussten gemeistert werden. Dabei haben viele Hausvereine sich grosse Mühe gegeben, die Aufgabe der Vergabe nach den Richtlinien der Wogeno und nach den Wünschen aller

Bewohnerinnen und Bewohner in guter Stimmung durchzuführen. Oft hätte man die Wohnung mehreren Bewerbenden geben mögen und musste eine Auswahl unter vielen guten Bewerbenden treffen. Manchmal mussten auch schwierige Probleme gemeinsam und zur Zufriedenheit aller gelöst werden.

Im vergangenen Jahr beschäftigten wir uns auch mit allgemeinen Regeln der Vergaben und möchten an dieser Stelle alle Hausvereine noch einmal darauf aufmerksam machen, dass die Vergaberegeln in den Statuten der Wogeno festgelegt sind, und daher für alle Vereine verbindlich befolgt werden müssen.

BERICHT DER FINANZKOMMISSION

Kommentar zur Jahresrechnung

In finanzieller Hinsicht war 2008 wiederum ein gutes Geschäftsjahr. Das Wachstum auf dem Immobilienbestand beträgt über 7%. Die Ertragskraft ist nach wie vor genügend. Im Berichtsjahr wurde eine neue Liegenschaft erworben (Frohburgstrasse 324). Die Wogeno weist 2008 ein ausgeglichenes Ergebnis aus.

Bilanz

Der Bestand an flüssigen Mitteln wurde gegenüber dem Vorjahr etwas reduziert. Die Liquidität ist jedoch immer noch sehr gut. Das Anlagevermögen hat sich um CHF 4,5 Mio. erhöht. Darin enthalten sind der Kauf Frohburgstrasse sowie Um- und Neubauinvestitionen in die Liegenschaften Grüngasse, Hellmi Neu und Waidstrasse.

Das wiederum stark erhöhte Anteilscheinkapital der NichtbewohnerInnen verschafft der Wogeno eine komfortable Eigenkapitalquote von 11%, was für Wohngenosenschaften einen guten Wert darstellt.

Erfolgsrechnung

Die Mieterträge sind knapp 14% höher als im Vorjahr. Demgegenüber steht auch ein deutlicher Anstieg der Hypothekarzinsen. Neben der Zunahme des Kreditvolumens hat sich auch die durchschnittliche Verzinsung leicht erhöht. Damit verschlechterte sich die Ertragskraft gegenüber dem Vorjahr geringfügig. Die Verwaltungskosten haben nur leicht zugenommen, verursacht vor allem durch einmalige Projektaufwendungen im Rahmen des Vorstandes.

BERICHT DER STÄNDIGEN BAUKOMMISSION

Im Berichtsjahr hat sich die ständige Baukommission 12 mal getroffen. Sie ist ab April mit dem neuen Projektleiter Bau, Heinz Baumann, erweitert worden. 23 Bauvorhaben kleineren und grösseren Umfanges sind in diesem Jahr besprochen worden. Diese wurden vorbereitet, durchgeführt und teilweise abgeschlossen. Es sind darunter kleine und kleinste, aber auch grössere Umbauten wie derjenige der Felsenrainstrasse oder der Neubau an der Grüngasse.

Speziell sind dieses Jahr Themen über individualisierte Umbauten und die damit verbundenen Fragen zu Verfügungsrechten, Eigentumsrechten und Gesamtverantwortung sowie der Autonomiegrad für die einzelnen Hausvereine zur Sprache gekommen. Unter dieses Thema fallen zum Beispiel individuelle Lösungen betreffend Einbau (oder Nicht-Einbau) von Geschirrspülern. Stärker ins Gewicht fallen jedoch

Umbaulösungen, welche manchmal speziell auf einzelne MieterInnen zugeschnitten scheinen. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Grundrissveränderungen, etwa das Zusammenlegen von Zimmern durch Abbruch von Wänden, oder den Abtausch von Zimmern mit anderen Wohnungen. Diese Fragen sollen nicht allein von den Hausvereinen oder einzelnen Mietern beantwortet werden können, sondern müssen von Gremien in der Wogeno unter Berücksichtigung von Architektur, Bautechnik und Vermietungsaspekten beurteilt und bewilligt werden. Konkret sind dies die ständige Baukommission und die Geschäftsstelle. Es besteht ein Rekursrecht an den Vorstand.

Der an der GV 08 angenommene Zusatz zum Solifonds betreffend energetische Sanierungen bedarf Ausführungsbestimmungen. Diese wurden intensiv diskutiert, auch mit dem Vorstand, aber ohne bis Ende Jahr zu einem

BERICHT DER PROJEKTBAUKOMMISSION GRÜNGASSE

Die PBK Grüngasse hat sich im Jahr 2008 mit der Ausführungsplanung und insbesondere auch mit der Bauausführung des Neubauprojektes an der Grüngasse 8 und 10 befasst.

Am 4. März 2008 wurde an einer ausserordentlichen Generalversammlung der Wogeno der Baukredit für den Neubau mit grossem Mehr bewilligt. Dabei wurde auch intensiv über Baukosten und die Möglichkeit zur Optimierung derselben diskutiert.

Diese Diskussionen wurden von der PBK

Grüngasse aufgenommen, und in den monatlichen Projektsitzungen wurde zusammen mit dem Architekturbüro Zimmermann und dem Bauleitungsbüro Wolfensberger jeweils intensiv nach preiswerten Lösungen gesucht. Diese Lösungen sollen jedoch nicht «billig» sein, sondern dazu beitragen, nachhaltigen neuen Wohnraum auf zeitgemässen Standard für die Wogeno zu schaffen. In den Wohnungen wurde – ebenfalls auf Grund der Gespräche an der a.o. GV – die Orientierung der Küchen in Richtung der Balkone angepasst. So kann eine noch höhere Flexibilität der Grundrisse erreicht



Juni 2008: Abbruch der alten Liegenschaften an der Grüngasse

werden.

Ende Juni 2008 erfolgte die Vorbereitung auf den Neubau, nämlich der Abbruch der bestehenden Liegenschaften. Unterdessen sind die Bauarbeiten weit fortgeschritten und der Rohbau hat bereits wahrnehmbare Konturen erhalten.

Momentan sind die Planer mit der Detailplanung des Ausbaus beschäftigt (Schränke, Küchen, Türen, etc.). Diese Arbeiten werden im März 2009 vergeben. Zu diesem Zeitpunkt wird der weitaus grösste Teil der Baukosten definitiv bekannt sein.

Gegenwärtig sind über 60% der Bauarbeiten an Unternehmer vergeben. Diese verpflichten sich gemäss den

Nachhaltigkeitskriterien der Wogeno zu arbeiten. Der Abbruch der bestehenden Liegenschaften und insbesondere die Sicherungsarbeiten der umgebenden Häuser haben erhebliche Mehrkosten erzeugt (z. B. hatten die Gebäude nur eine gemeinsame Trennmauer, was komplexere Abbrucharbeiten und Anpassungen der Planung benötigte). Diese Mehrkosten konnten jedoch über die im Kostenvoranschlag vorgesehene Reserve und über Vergabeerfolge bei anderen Arbeiten wieder «erwirtschaftet» werden. Somit kann von einem aktuellen Kostenstand innerhalb des Kostenvoranschlages – jedoch von keinen namhaften Einsparungen – berichtet werden. Ebenso konnten die durch den komplexen Abbruch entstandenen Verzögerungen wieder aufgeholt werden, so dass die

neuen Wohnungen, wenn keine neuen Erschwernisse hinzukommen, wie geplant auf den 1. Oktober 2009 bezogen werden können.

Die Wohnungen werden ab Frühling Wogeno-intern ausgeschrieben. Die erste Mieterin für eine Gewerbefläche steht

BERICHT DER GPK

Die Berichte der GPK wiederholen sich weitgehend. Und das ist gut so, denn das bedeutet, dass wir im Jahr 2008 keinen Rekurs zu behandeln hatten und auch die Behandlung der Geschäfte durch den Vorstand trotz deren teilweise schwierigen

jedoch bereits fest: Es ist die Geschäftsstelle der Wogeno, welche mehr Platz benötigt und somit einen Teil der Gewerbefläche im Erdgeschoss an der Grüngasse belegen wird. So können die Bedürfnisse an ein Besprechungszimmer gekoppelt werden mit dem Angebot eines Gemeinschaftsraumes für das neue Wogeno-Haus.

Natur uns keinen Grund gab, zu einzelnen Geschäften nachzufragen oder Anregungen zu machen.

Marianna Glauser, Franz Horváth, Christoph Rüegg

BERICHTE EINZELNER HAUSVEREINE

Solarenergie an der Hellmutstrasse: Die Pioniere werden vom Mainstream eingeholt

2008 wurden die ökologischen Pioniere vom Hausverein H 2000 endgültig vom Mainstream gängiger Solartechnologie eingeholt. Es sei im Rahmen dieses Jahresberichts zu Ehren der Pioniere und zum Abschied von fünf Tonnen Altmetall an die lange Geschichte eines gut gemeinten Projektes erinnert, das seine Ursprünge in einer Zeit hat, als der Begriff «Nachhaltigkeit» noch tief im Schatten des die 80er-Jahre beherrschenden Öko-Themas «Waldsterben» lag. Die grüne Partei steckte noch in den Kinderschuhen,

als die Gründungsmitglieder von H 2000 die Vision einer nachhaltigen Entwicklung des von der Stadt vernachlässigten Grundstücks an der Hellmutstrasse entwarfen: Eine Siedlung, die soziale, ökologische und ökonomische Vernunft in Einklang bringen sollte.

Zur sozialen Orientierung gehörte der Grundsatz: Die Altbauwohnungen werden so erhalten, dass niemand sie aus finanziellen Gründen verlassen muss. Die ökologische Dimension verlangte ein Wärmesystem, das die Umwelt möglichst wenig belastet, gesundes Raumklima schafft und gleichzeitig beweist, dass sich das öko-nomisch auszahlt. Nach langen



Die neue Solaranlage auf dem Dach der Brauerstrasse 75

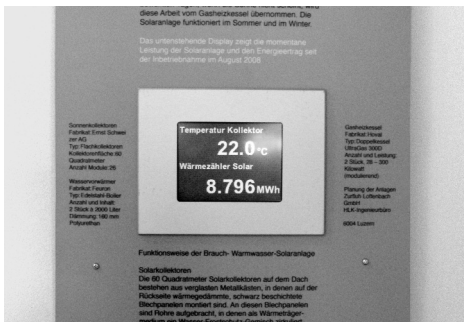
internen

Vernehmlassungen und hitzigen ideologischen und technokratischen Diskussionen setzten sich schliesslich zwei Ideen durch: Einerseits wurde zur Wärmeproduktion ein mit Gasturbinen Strom produzierendes sogenanntes «Blockheizkraftwerk» eingebaut. Mit der dabei erzeugten Abwärme sollten die Wohnungen geheizt und das Wasser aufgewärmt werden; der zusätzlich erzeugte Strom sollte ins städtische Netz eingespeist und verkauft werden (der ökonomische Aspekt). Andererseits wurde ein Wärmeverteilsystem aus einer Kombination von grossen Wandradiatoren und Bodenheizschlangen installiert. Dieses System sollte für das gesunde Klima sorgen.

Eine wahre Pionierleistung – physikalisch perfekt ausgerechnet, aber noch nie anderswo realisiert. Leider stellte sich dann heraus, dass der Erfindergeist schneller und weiter geflogen war als dies der bedächtige technologische Fortschritt auf dem Boden der Realität zulies. Als sich auch nach dem ersten kalten Winter herausstellte, dass die riesigen, vermeintlich dem Raumklima dienenden Radiatoren reigungslos kalt blieben, begannen einige BewohnerInnen, diese nach und nach

abzumontieren. Das Blockheiz-Kraftwerk im Keller scheiterte wohl nicht nur an der überforderten Innovationsfähigkeit seiner Ersteller, sondern auch an der Tradition der Altbaubewohner, die nicht bereit waren, auf ihre hübschen und heimeligen, aber ökologisch unsinnigen Zimmerkachelöfeli zu verzichten. Das technisch unausgeglichene und leistungsmässig unterforderte Kraftwerk mit seinen zwei Heizkesseln kam nie auf die erhoffte Leistung, ob mehr aus dem einen oder mehr aus dem andern Grund, bleibt unklar. Jedenfalls wurde der eine Heizkessel irgendwann ausgebaut und das Blockheizkraftwerk kleinlaut abgestellt. Vor zwei Jahren befürchteten dann die Fachleute, der zweite Heizkessel würde wegen eines Risses den Keller unter Wasser setzen. Doch der Riss war so perfekt verrostet, dass der Kessel bis zu seiner Demontage dicht blieb. Den Heizungskünstlern Hansruedi Schelling und Edzard Schade, die das marode Pionierwerk über Jahre betreuten und dabei sicherstellten, dass die Wohnungen warm blieben, sei an dieser Stelle herzlich gedankt und ein Kränzlein gewunden.

Im Jahre 2007 schwenkte der H 2000 notgedrungen – mit tatkräftiger und professioneller Hilfe der Wogeno-Geschäftsstelle – in den ökologischen Mainstream ein und installierte 2008 eine handelsübliche Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung und eine konventionelle Gaszentralheizung mit einer potentiellen Kapazität, die dereinst auch die ökologischen Nachzügler aus den Altbauten bedienen könnte. Für 2009 ist geplant, auch noch das nach wie vor dysfunktionale Wärmeverteilsystem zu überprüfen.



Anzeige von Temperatur und Leistung der Solaranlage.

Hausverein Stägwies Madetswilerstrasse 1/3, Russikon

Die Arbeiten für den Anschluss an die Fernheizung im Keller und die Installation der Solarzellen auf dem Dach konnten im Herbst 2007 abgeschlossen werden. Der Winter 2008 brachte, abgesehen von einem Kälteeinbruch begleitet durch ein Durcheinander des öffentlichen Verkehrs wegen Schneefalls, aber noch nicht allzu viel Arbeit für die neue Heizung.

Der Frühlingsputz liess den Velounterstand dank Hochdruckreiniger Kärcher in neuem Glanz erstrahlen. Die Katzen mussten sich ein neues Katzenklo suchen, da der Sandkasten mit einem Graben umzogen und mit einer Plache geschützt zu einer uneinnehmbaren Festung geworden ist – oder so hoffen wir zumindest. Hinter dem Haus verwandelte sich eine grosse Fläche erdigen Nichts im Laufe des Frühlings und Sommers in eine grüne Matte. Der feuchtschwüle Sommer bescherte den Parterrebewohnern jedoch ein leidiges Schimmelproblem, das mit Trocknungsmaschinen und Kahlschlag des Grünwuchses entlang der Aussenwand bekämpft wurde. Diesen Frühling geht's dem Schimmel nun endgültig an den Kragen, die Aussenwand wird neu gedämmt.

Der Herbstputztag fiel ins Wasser oder besser gesagt in den Schnee. Der Winter trieb nicht nur uns Bewohner an die Wärme, sondern auch Mäuse, und so teilen die Bewohner des obersten Stockwerks ihre Wohnungen derzeit mit flinken, frechen Nagern, aber auch diesen machen wir nun den Garaus.

Ein Blick in die Zukunft zeigt, dass die Zentrumspläne der Gemeinde Russikon zu



Gartensitzplatz im Winterkleid.

nachhaltigen Veränderungen an der Madetswilerstrasse 1/3 führen werden. Geplant ist eine Neuaufteilung der Bushaltestellen, eine flexible «Fussgängerzone» – was heissen soll, dass Fussgänger im Zentrum beliebig die Strasse überqueren können – und ein neuer Gemeindeparkplatz. Der geplante Gemeindeparkplatz hat einen Landabtausch zwischen Wogeno und Gemeinde zur Folge. Grundsätzlich stehen wir dem Projekt positiv gegenüber, obschon noch einige Bedenken und Wünsche bestehen. Das Vorprojekt wird nun zur Projektierung in Auftrag gegeben, realisiert werden soll es bis Ende 2010.

Simona Werder

Hausverein Ackerstein Wie die Ackersteinstrasse 79 zur Wogeno kam

Im Sommer 2006 kam die Überraschung: Unser Hausbesitzer M.W. will unser Haus verkaufen.

Damit hatten wir nicht gerechnet. Dachten wir doch immer, es ginge um das andere Haus der Familie W. in Höngg. Uns war gleich klar, dass wir damit ausziehen mussten. M.W. jedoch beteuerte uns, dass es nur um eine Handänderung ging. Die potentiellen KäuferInnen, die durch das Haus gingen, lehrten uns jedoch anderes. «Schatz, wollen wir den Esstisch hier hinstellen und das Sofa da oder lieber umgekehrt?» Circa 20 Bewerber, auch ein finanzstarker Russe, schrieben ihre Offerten.

Immer noch beruhigt M.W. uns, dass wir alle drin bleiben könnten. Da kam mir in den Sinn, obwohl nicht Mitglied, dass uns ja die Wogeno weiterhelfen könnte. Telefon um 10 Uhr zu Lisbeth. Frage, wann ist die Besichtigung: Die letzte heute Nachmittag um 14 Uhr. Lisbeth kam und entschied schnell. Was ist die höchste Miete, die ihr bezahlen könnt? Kapitalisiert macht dies 1,7 Mio. für die Offerte. Ok. Wir nahmen wieder allseitig Kontakt auf mit M.W. um ihm zu sagen, dass die Wogeno die einzige Chance für uns ist, im Haus weiter wohnen zu können. Der Groschen fiel. Die Offerte wurde von ihm angenommen, mit seinen Geschwistern besprochen und wir hatten es. Mein letztes Telefon mit M.W.: Was lief bei ihm ab, dass er vermutlich auf einige 100'000 verzichtete? Man müsse den Menschen, begegnet man ihnen auf der Strasse, nach der Entscheidung noch in die Augen schauen können.

Wenn unsere Bankenleute so denken würden...

Eva Winizki

Hausverein Felsenrain Felsenrain 78, das Hochzeitskleid

Alles war, wie es sein sollte, an diesem frühen Augustmorgen. Über dem Zürichberg kündeten gerade die ersten rosa Wölkchen einen wunderschönen Sommertag an und über Schwamendingen donnerten bereits im Zwei-Minutentakt die betretenden Flugzeuge ihrem Landeplatz zu. Leuchtende Punkte am Himmel, einer Perlenkette gleich, reichten sie sich nacheinander in die Anflugschneise ein.

Unter halb hochgezogenen Jalousinen blinzelte das Haus am Felsenrain 78 verschlafen in den frühen Morgenhimmel und schüttelte raschelnd seinen Blätterbart. Eine amerikanische Rebe bedeckte seit Jahren zunehmend sein Antlitz, wucherte bis über den dritten Stock hinaus aufs Dach. Jeden Herbst stutzten und frisiereten die Bewohner der Liegenschaft frischfröhlich diesen üppigen Wuchs, mit unterschiedlich künstlerischem Erfolg.

Eine lärmende Spatzenkolonie hatte sich dieses grüne Dickicht zu eigen gemacht, suchte Nacht für Nacht den besten Schlafplatz, hielt den Nachbarn mit Schnabel und Geschrei auf Distanz, bis der Einbruch der Dunkelheit den Lärm unwillkürlich verstummen liess. Durch ein ungewöhnliches Geräusch aufgeschreckt, flogen die Vögel an diesem Morgen laut protestierend auf den nächsten Baum oder Dachgiebel. Gerade zwängte sich schwer schnaufend ein Ungetüm den schmalen Zugangsweg zum Haus hoch. Asthmatisch pfeifend blieb es alle paar Meter wippend stehen, rutschte ein Stück zurück, nahm brüllend Anlauf, um dann endlich mit einem Seufzer der Erleichterung vor dem Haus stehen zu bleiben. Wie Ameisen krochen unzählige



Männer aus dem Laster, deckten die schwere Ladung auf und kleideten im Eiltempo das ganze Haus mit einem Gerüst ein. Das Haus riss die Augen auf, und aus jedem Fenster äugte ein neugieriger Bewohner auf dieses Durcheinander von Arbeiter und Material hinab. Die Renovation des alten Hauses hatte begonnen.

Villa Durchzug nannten es liebevoll die Einen, die schon mal einen Winter darin verbracht hatten. Das Haus mit dem grünen Pelz kannte Jeder in Seebach. «Alte Baracke» murrten Andere eifersüchtig, vermutlich, weil sie noch nie eingeladen worden waren. Es gab solche, die pflanzten knapp vor die Grenzlinie um das Haus herum eine hohe Thujahecke und glaubten sich so vor dem Anblick dieses «Schandflecks» schützen zu müssen. Wer

aber den Mut hatte, das Haus wirklich zu betreten, wurde im Eingangsbereich freundlich von einem alten Engel empfangen und sah sich unmittelbar mit sonnen-gelb rieselnden Farben in die Toskana verzaubert.

Nun aber schnitten kreischende Motorsägen durch ächzende Dachbalken, segelten zerbrochene Ziegel durch die Lüfte und zerbarsten, akkurat geworfen, in der Mul-de. Kamine polterten vom Sockel. Zangen und Schraubenzieher wühlten in den Eingeweiden des Hauses und entrisen ihm mit der Heizung das Herz.

Und als gierige Hände die Rebe herunter-rissen, mit Pickel ihre Wurzeln traktierten, da flog auch der Engel mit wehem Herz davon.

Kalt und nass, von verdreckten Augen blind, blickte das Haus seelenlos in den grauen Himmel.

Aber schon bald stritten sich Spengler, Heizungsmonteur, Schreiner und Elektriker um die besten Plätze, balancierten allein die Dachdecker ungestört in schwindelerregenden Höhen auf dem Dachfirst. Unbeeindruckt von diesem Durcheinander setzte präzise und ruhig der Arm eines Riesenkrans die neuen Sonnenkollektoren in ihren Rahmen.

In unzähligen Stunden war die Hausgemeinschaft auf Jagd nach guten

Hausfarben durch die Stadt gezogen. In hitziger Diskussion wandelte sich kühles Pastell zu heissem Orangebraun und wurde unter dem beruhigenden Einfluss des Architekten wieder zu Pastell. Ganz anderer Meinung war wiederum der Maler. Und als das Gerüst allmählich abgebaut war, erstrahlte das Haus zum Erstaunen aller in jungfräulichstem Hochzeitskleid.

«Weiss» wunderten sich die Einen, «weiss» beklagten die Anderen und sind sich bis heute nicht einig.

Allein die Thujahecke schützt heute das in seiner Pracht erstrahlte Haus vor dem Anblick der hässlichen alten Nachbarnhäuser.

Eva Pieth

ANHÄNGE

Wogeno Zürich 2008: Gremien und Personen

Vorstand

Priska Ammann
Thomas Bieri
Fredy Bosshard
Bertram Ernst
Uschi Merz
Hansbeat Reusser
Stephan Theurillat
Dana Zurr (Präsidentin)

Geschäftsprüfungskommission

Marianna Glauser
Franz Horváth
Christoph Rüegg

Geschäftsstelle

Elsbeth Kindhauser, Co-Geschäftsleiterin
Lisbeth Sippel, Co-Geschäftsleiterin
Theodor Schmid
Heinz Baumann, Projektleiter Bau (ab März 2008)

Externer Treuhänder

Alois Degonda (Argo Consilium)

Externe Kontrollstelle

Treuhandbüro René Steimer

Verwaltung Hellmi alt und Tramstrasse Uetikon

Ursi und Hans Hauser (house and work)

Revisionsbericht

Treuhandbüro

René Steimer

Betriebsökonom HWW

Rennweg 27

CH-8704 Herrliberg

Telefon 01.915 36 95

Fax 01.915 08 04

e-mail rsteimer@access.ch

Bericht der Kontrollstelle zur
Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

WOGENO Zürich
Brauerstrasse 75

8004 Zürich

Herrliberg, 14. April 2009

Als Kontrollstelle habe ich die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der WOGENO Zürich für das am 31. Dezember 2008 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während meine Aufgabe darin besteht, diese 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 Gesetzesverstössen nicht Bestandteil dieser Revision. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetz- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind, dabei handelt es sich um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Die Prüfung des Genossenschaftsverzeichnisses wurde durchgeführt.

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

Treuhandbüro René Steimer



René Steimer

Beilagen
Jahresrechnung

Bilanz per 31.12.2008

	31.12.2008		Vorjahr
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1'038'397.64		2'550'520.62
Debitoren	76'176.57		68'432.44
Delkredere	-5'500.00		-4'500.00
Übrige kurzfristige Forderungen	227'628.00		149'628.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	<u>11'113.25</u>	<u>1'347'815.46</u>	<u>50'370.90</u>
			2'814'451.96
Anlagevermögen			
Liegenschaften (Anlagewerte)	91'378'235.52		86'541'217.57
Wertberichtigung Liegenschaften	-5'820'576.60		-5'253'309.75
Heimfallfonds Baurechte	<u>-4'767'658.92</u>		<u>-4'570'907.82</u>
Buchwert Liegenschaften	80'790'000.00		76'717'000.00
Um-, Neubauten, Projekte	2'238'930.15		827'996.55
Büromaschinen/Einrichtungen	6'400.00		3'401.00
Diverse Beteiligungen	89'960.00		63'900.00
Aktien AG Anderhalden	1'862'000.00		1'862'000.00
Darlehen AG Anderhalden	<u>2'400'000.00</u>	<u>87'387'290.15</u>	<u>2'000'000.00</u>
			<u>81'474'297.55</u>
Total Aktiven		<u>88'735'105.61</u>	<u>84'288'749.51</u>
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten	275'222.42		281'368.66
Bank Konto-Korrent	494'393.19		0.00
Darlehensschulden Uster	2'000'000.00		3'968'000.00
übrige Darlehen/Baukredite	16'015'514.65		13'833'709.82
Hypotheken	48'211'220.00		45'703'560.00
Depositenkasse	5'247'643.46		5'099'958.61
Passive Rechnungsabgrenzungen	<u>299'036.65</u>	<u>72'543'030.37</u>	<u>397'778.20</u>
			69'284'375.29
Eigene Fonds			
Solidaritätsfonds	166'880.15		166'880.15
Rückstellungen Erneuerungsfonds	<u>6'094'000.00</u>	<u>6'260'880.15</u>	<u>5'480'000.00</u>
			5'646'880.15
Eigenkapital			
Anteilscheine NichtbewohnerInnen	2'844'000.00		2'352'000.00
Anteilscheine BewohnerInnen	6'932'821.00		6'852'151.65
Gesetzliche Reserven	105'000.00		100'000.00
Bilanzgewinn	<u>49'374.09</u>	<u>9'931'195.09</u>	<u>53'342.42</u>
			<u>9'357'494.07</u>
Total Passiven		<u>88'735'105.61</u>	<u>84'288'749.51</u>

Erfolgsrechnung 1.1.2008 bis 31.12.2008

	1.1. - 31.12.2008		Vorjahr	
Ertrag				
Betriebsertrag				
Mietertrag	5'239'850.42		4'606'106.00	
Solidaritätsbeiträge	104'902.00		96'141.00	
Kapitalertrag	94'845.30		135'571.00	
übrige Erträge	<u>9'811.10</u>	5'449'408.82	<u>11'866.65</u>	4'849'684.65
Total Ertrag		<u>5'449'408.82</u>		<u>4'849'684.65</u>
Aufwand				
Liegenschaftenaufwand				
Hypothekarzinsen	1'840'844.35		1'437'056.66	
Schuldzinsen Uster	87'197.50		174'281.00	
Liegenschaften-Unterhalt	513'575.98		536'667.06	
Übriger Liegenschaftenaufwand	30'013.52		23'713.50	
Miet- und Baurechtszinsen	481'034.70		416'226.00	
Abschreibung Liegenschaften	650'412.55		660'801.05	
Einlagen Heimfallfonds	196'751.10		197'151.86	
Einlagen Erneuerungsfonds	<u>961'300.00</u>	-4'761'129.70	<u>879'800.00</u>	-4'325'697.13
Übrige Kapitalkosten				
Bank-, Darlehens- und Depositen- kassen-Zinsen, Bankspesen	<u>168'079.95</u>	-168'079.95	<u>110'129.11</u>	-110'129.11
Verwaltungsaufwand				
Personalkosten Sekretariat	236'295.50		248'426.65	
Raumkosten Büro	23'860.25		23'229.20	
Unterhalt/Ersatz Einrichtung	3'739.45		15'593.72	
Abschreibung Einrichtung	2'800.65		2'200.00	
Kosten + Spesen Vorstand/GL	99'515.90		63'206.65	
Buchhaltung / Revision	14'858.30		12'533.75	
externe Verwaltung	24'370.20		24'161.65	
Übrige Verwaltungskosten	<u>51'926.40</u>	-457'366.65	<u>42'465.71</u>	-431'817.33
Übriger Aufwand				
Projektabklärungen	0.00		6'142.65	
Baufachliche Beratung	8'907.10		0.00	
Öffentlichkeitsarbeit	18'819.20		1'056.95	
Leistungen Solidaritätsfond	<u>17'706.00</u>	-45'432.30	<u>8'344.00</u>	-15'543.60
Neutraler Aufwand und Ertrag				
Periodenfremder Aufwand	0.00		-8'115.00	
Periodenfremder Ertrag	1'368.65		0.00	
ausserordentlicher Aufwand	0.00		0.00	
ausserordentlicher Ertrag	0.00		65'800.00	
Steuern Stadt/Kanton/Bund	<u>-17'737.20</u>	-16'368.55	<u>-17'878.10</u>	39'806.90
Jahresgewinn		<u>1'031.67</u>		<u>6'304.38</u>
		-0.00		

Ergänzende Informationen zum Abschluss per 31.12.2008

1. Eventualverpflichtungen	2008	Vorjahr
zurückzuzahlende WEG-Vorschüsse:		
Wuhrstrasse 11, Zürich	458'566.00	472'372.65
Winzerhalde 5/9/10, Zürich	667'758.65	704'602.15
Hohlstrasse 86a,b,c / Brauerstrasse 75, Zürich	1'285'369.40	1'369'502.80
Inselstrasse 2-12, Uster	1'035'525.95	1'050'660.80
Total	<u>3'447'220.00</u>	<u>3'597'138.40</u>
2. Eventualguthaben		
garantierte zukünftige Einnahmen (WEG)	<u>3'447'220.00</u>	<u>3'597'138.40</u>
3. Total Gebäudeversicherungswerte	<u>98'038'100.00</u>	<u>87'952'800.00</u>
4. Antrag des Vorstandes an die Generalversammlung zur Gewinnverwendung		
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	48'342.42	47'038.04
Jahresgewinn	1'031.67	6'304.38
Bilanzgewinn (vor Gewinnverwendung)	49'374.09	53'342.42
<u>Antrag des Vorstandes zur Gewinnverwendung</u>		
Zuweisung an gesetzliche Reserven	-1'000.00	-5'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	48'374.09	48'342.42
Stand gesetzliche Reserven nach Zuweisung	<u>106'000.00</u>	<u>105'000.00</u>

Übersicht Solidaritätsfonds 2008

Saldovortrag 1.1.2008		697'854.00
Solidaritätsbeiträge 2008	104'902.00	
WOGENO-Beitrag (1% Anteilscheinkapital Nichtbewohner von 2.60 Mio.)	26'000.00	
Solidaritätsleistungen 2008	-17'706.00	
	<hr/>	
Zunahme Solidaritätsfonds	<u>113'196.00</u>	<u>113'196.00</u>
Saldo per 31.12.2008		<u>811'050.00</u>
Buchwert per 31.12.2008		*) 166'880.15

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

Bezüge 2008

Limmattalstr. 216, Leerstand Parkplätze	5'350.00
Hohl-/Brauerstrasse, Subvention Wohnung	144.00
Hohl-/Brauerstrasse, Subvention Parkplätze	1'164.00
HV Ackerstein, Subvention Wohnung	2'065.00
Weinbergstrasse 105, Subventionen Haus	8'983.00
Total	<u>17'706.00</u>

Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.2008

Liegenschaft	Anlagewert gemäss Hausmietvertrag	Versicherungswert 31.12.2008 GV-Index 970	Nettobuchwert 31.12.2008 nach Abzug Amortisations-/ Heimfallfonds
Zwinglistrasse 40, Zürich	2'062'000	2'925'100	1'727'200
Köchlistrasse 3, Zürich	994'000	1'518'600	812'900
Dorfstrasse 20, Urdorf	1'073'000	1'640'500	840'200
Felsenrainstrasse 78, Zürich	923'000	1'224'100	786'500
Wuhrstrasse 11, Zürich	1'305'000	1'868'800	1'409'200
Gründenstrasse 55, Flurlingen	475'000	803'600	347'200
Klingenstrasse 23, Zürich	2'466'000	2'132'900	2'110'100
Madetswilerstrasse 1 - 3, Russikon	1'264'000	2'200'000	984'500
Hönggerstrasse 18, Zürich (inkl. Werkstatt)	1'340'000	1'536'700	1'095'900
Winzerhalde 5, Zürich	458'000	1'128'400	424'600
Winzerhalde 9, Zürich	532'000	1'492'300	589'800
Winzerhalde 10, Zürich	496'000	1'239'800	518'200
Uetlibergstrasse 84, Zürich	2'060'000	1'815'000	1'658'600
Hellmi alt, Zürich (noch kein Hausmietvertrag)	2'118'000	6'289'900	788'300
Hellmi neu, Zürich (inkl. Gewerbe)	12'139'000	15'846'600	12'179'200
Waidstrasse 25, Zürich	2'216'000	1'984'900	1'817'300
Tramstr. 11, Uetikon (noch kein Hausmietvertrag)	957'000	950'900	749'000
Hubenstr. 67 u. 69, Zürich (inkl. Werkstatt)	1'054'000	1'596'200	889'600
Heinrichstrasse 133, Zürich	1'399'000	1'489'500	1'159'900
Büchnerstrasse 9, Zürich	1'549'000	2'409'900	1'262'500
Stationsstrasse 32, Zürich	3'179'000	5'275'000	2'677'400
Limmattalstr. 218, Zürich (Bauernhaus)	1'165'000	1'338'500	1'026'000
Limmattalstr. 216, Zürich (Mehrfamilienhaus)	4'043'000	3'512'700	3'796'400
Idastrasse 48, Zürich	2'095'000	2'414'200	1'712'400
Elisabethenstrasse 14a, Zürich	984'000	980'100	812'900
Pflanzschulstrasse 79, Zürich	2'521'000	2'730'000	2'234'400
Ämtlerstrasse 39, Zürich	1'059'000	1'503'500	876'800
Falkenstrasse 19, Winterthur	1'397'000	1'207'600	1'223'900
Martastrasse 120, Zürich	1'928'000	1'449'600	1'662'200
Denzlerstrasse 36, Zürich	1'536'000	1'519'700	1'233'000
Siedlung Bockler, Zürich (noch kein Hausmietvertrag)	12'690'000	10'003'500	12'215'800
Winterthurerstr. 258, Zürich (noch kein Hausmietvertrag)	778'000	726'400	777'900
Limmattalstrasse 285, Zürich	979'000	876'200	874'300
Wildbachstrasse 3, Zürich	2'783'000	2'377'600	2'471'300
Magnusstr. 28, Zürich	5'286'000	4'602'100	5'007'700
Grüngasse 8/10, Zürich (Landwert ohne Neubau)	1'903'200	0	1'903'200
Weinbergstr. 105, Zürich (noch kein Hausmietvertrag)	2'575'000	1'824'300	2'483'200
Ackersteinstr. 79, Zürich	1'811'000	1'051'900	1'703'300
Frohburgstr. 324, Zürich (noch kein Hausmietvertrag)	3'982'000	2'551'500	3'947'200
Total	89'574'200	98'038'100	80'790'000
Inselstrasse 2 - 20, Uster*	4'186'000	4'909'300	4'231'008

*Besitzerin AG Anderhalden (100%ige Tochter der Wogeno)

Wohnungsinventar per 31.12.2008

	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
Ackersteinstrasse 79, 8049 Zürich	4			3	1		
Aemlerstrasse 39, 8003 Zürich	5			5			
Bockler-Siedlung	31						
Ahornstrasse 27, 8051 Zürich			1			6	
Ahornstrasse 27a, 8051 Zürich			2		3		3
Winterthurerstrasse 464, 8051 Zürich			2		2	4	
Winterthurerstrasse 466, 8051 Zürich			2			6	
Büchnerstrasse 9, 8006 Zürich	4					4	
Dorfstrasse 20, 8902 Urdorf	5		1	1	2	1	
Denzlerstrasse 36, 8003 Zürich	8			5	3		
Elisabethenstrasse 14a, 8004 Zürich (Gewerbe)							
Falkenstrasse 19, 8400 Winterthur	4			1	3		
Felsenrainstrasse 78, 8052 Zürich	3				2	1	
Frohburgstrasse 324, 8057 Zürich	10	1	2		4	3	
Gründenstrasse 55, 8247 Flurlingen	3				3		
Grüngasse 8, 8004 Zürich	4	1		3			
Grüngasse 10, 8004 Zürich	3				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						
Braucherstrasse 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 69, 8051 Zürich			1			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
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	
Klingenstrasse 23, 8005 Zürich	8			8			
Köchlistrasse 3, 8004 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	1	1	2	7		
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			
Weinbergstrasse 105, 8006 Zürich	6	1	1		4		
Wildbachstrasse 3, 8008 Zürich	5				5		
Winterthurerstrasse 458, 8051 Zürich	3		1	2			
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	333	11	56	120	106	34	6
in Prozenten		3.3	16.8	36	31.8	10	1.8
Total Liegenschaften	57						
Total Hausvereine	32						

* nicht enthalten 2158 m² Büro- und Gewerbefläche, acht Gemeinschaftsräume und zwei Kinderhorte

