

INHALT

Editorial	3
Bericht der Geschäftsstelle	5
Bericht des Vorstandes	11
Bericht der ständigen Baukommission	15
Bericht der Projektbaukommission Avellana	18
Bericht der Wohnungsvergabekommission	19
Bericht der Finanzkommission	20
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	20
Berichte einzelner Hausvereine	
Hausverein Bockler, Ahornstrasse 27, Zürich	21
Hausverein Frohburg, Frohburgstrasse 324, Zürich	22
Hausverein Grüngasse, Grüngasse 10, Zürich	23
Anhänge	
Wogeno Zürich 2010: Gremien und Personen	24
Revisionsbericht	25
Bilanz per 31.12.2010	26
Erfolgsrechnung 1.1.2010 bis 31.12.2010	27
Ergänzende Informationen zum Abschluss per 31.12.2010	28
Übersicht Solidaritätsfonds 2010	29
Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.2010	30
Wohnungsinventar per 31.12.2010	31

EDITORIAL

Dieses Editorial ist ein Editorial des Abschiedes. Ich habe mich entschieden, auf die kommende ordentliche Generalversammlung nach acht Jahren als Präsidentin zurückzutreten. In meinen mittlerweile vielen Berufsjahren hatte ich eher die Tendenz, eine Stelle zu früh zu verlassen und so gehörte ich noch nie zur Kategorie der «Dienstaltersbeschenken». Dass ich acht Jahre dieses Amt ausübte, ist ein Zeichen, dass ich es gerne tat. Übrigens hat es noch niemand in der 30-jährigen Geschichte der Wogeno Zürich so lange gemacht. Ich finde es aber auch sehr wichtig, ein Amt nicht zu lange auszuüben und das Amt zum guten Zeitpunkt an eine neue Person zu übergeben.

Beim Abschied blickt man zurück. In der Tat ist in diesen Jahren vieles passiert. Ich habe das Blatt hervorgeholt mit dem ich mich 2003 zur Wahl empfahl. Und da fällt mir auf, dass vieles von dem, was ich da als Traum beschrieb, eingetroffen ist: Die Genossenschaft ist stark gewachsen, so hat sich in diesen acht Jahren die Mitgliederzahl verdoppelt und auch die Bilanzsumme hat sich um über 50% erhöht. Ein steter Baueplan war da, so ist Bockler gebaut, die Grüngasse mit den anpassbaren Wohnungen steht, der Holzbau ist bei der Stadt zur Baubewilligung eingereicht. Die Genossenschaft ist lebendig, die Selbstverwaltung lebt, die Finanzen sind solid, die wohnenden Mitglieder leben sehr gerne in Wogeno-Häusern, es engagieren sich grossartige Menschen in den verschiedenen Gremien.

Ich schloss meine damalige Geschichte mit dem Satz: «Ich habe in dieser Zeit viel gelernt und bin dankbar für diese Erfahrungen». Und so ist es in der Tat acht Jahre später. Es ist noch zu früh, um schon zu sagen, was langfristig im Gedächtnis und Herzen bleiben wird. Es bleiben sicherlich viele Geschichten. Es ist nun Zeit, auf die Alp Richisau zu entschwinden und weitere Träume zu leben.

Ich möchte mich bei allen Mitgliedern und Gremienmitgliedern bedanken, die mir all die Jahre ihr Vertrauen ausgesprochen haben, mich gewählt haben und mich auch unterstützt haben. Ich bedanke mich aber auch bei allen, die mir das Leben nicht so einfach gemacht haben und auch Widerstände zeigten. Dies waren dann die Momente, um inne zu halten und darüber nachzu-

denken, worum es eigentlich wirklich ging und was denn nun das Sinnvolle respektive Notwendige sei. Ich habe die Wogeno immer als politisches reales Projekt begriffen im Sinne von: Eine selbstverwaltete Genossenschaft funktioniert und ist erfolgreich. Und ich schliesse mit den Erkenntnissen von Elinor Ostrom, die sich in der Wogeno auch belegen lassen: Die Selbstverwaltung funktioniert umso besser, je mehr die Nutzerinnen und Nutzer die Regeln mitbestimmen dürfen und auch an der Kontrolle beteiligt werden. Entsprechend werden die gemeinschaftlichen Güter weniger übernutzt resp. wird mit ihnen sorgfältig und langfristig ausgerichtet umgegangen.

Ich wünsche den 1718 Mitgliedern eine angeregte Lektüre dieses Jahresberichtes und schliesse mit meinen besten Wünschen für die weitere Zukunft der Genossenschaft Wogeno Zürich!



Dana Zumr, Präsidentin

BERICHT DER GESCHÄFTSSTELLE

a) Aktivitäten

Zwei neue Hausvereine: Bockler und Grüngasse

Das Ziel war, mit einem der grössten Hausvereine der Wogeno, dem HV Bockler, noch im Jahr 2010 einen Vertrag abzuschliessen. Dieses Ziel ist erreicht: Auf den 1.1.2011 sind die BocklerInnen nun vollständig ins Wogeno-Selbstverwaltungsmodell integriert. Das gleiche gilt für den HV Grüngasse. Im Herbst 2009 wurde das Haus bezogen, im November des letzten Jahres wurde der Hausverein gegründet und zügig hat der Hausverein ebenfalls auf den 1.1.2011 die Verwaltung des Hauses übernommen. Beide Liegenschaften haben vorerst, mangels Verankerung des Verwaltungsvertrages in den Statuten der Wogeno, einen Hausmietvertrag abgeschlossen mit der Option, nach Genehmigung der Generalversammlung 2011 auf das andere Verwaltungsmodell umsteigen zu können.

WEG-Forderungsverzicht Wuhrstrasse 11 und WEG-Ausstieg Winzerhalde 5/9/10 und Inselstr. 2-12

Die Wogeno hat mehrere Liegenschaften, nämlich (Winzerhalde 5/9/10, Inselstrasse 2-12, Wuhrstrasse 11 und Hohl-Brauerstrasse (Hellmi neu) mit Bundeshilfe nach WEG (Wohn- und Eigentumsförderungsgesetz) finanziert. Konkret handelt es sich um ein Finanzierungsmodell, bei dem die Anfangsmieten bevorschusst werden und anschliessend die Vorschüsse dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) über eine bestimmte Laufzeit verzinst wieder zurückbezahlt werden müssen.

Vorgesehen war dabei eine Laufzeit des Modells über 25 Jahre. Das BWO hat im vergangenen Jahr für die WEG-finanzierten Liegenschaften, bei denen nach Ablauf der vorgängig erwähnten 25 Jahre die Verbilligungsvorschüsse nicht vollständig zurückbezahlt waren, folgende Angebote gemacht:

- a) Vertragsverlängerung um weitere fünf Jahre
- b) Vertragsauflösung (Ausstieg aus dem WEG) durch Rückzahlung der noch offenen Schuld
- c) Forderungsverzicht des Bundes über die noch ausstehenden Verbilligungsvorschüsse, wenn dafür mindestens im Umfang der Schuld energetisch umfassende Sanierungen vorgenommen werden.

Die ständige Baukommission hat bei den betroffenen Liegenschaften zuerst das Anreizmodell Forderungsverzicht geprüft, da so ohne Mietzinsfolgen für die BewohnerInnen nachhaltige ökologische Investitionen getätigt werden können. Bei der Liegenschaft Wuhrstrasse konnte diese Variante auch realisiert werden. Genaues ist auf Seite 7 nachzulesen. Die Liegenschaft Wuhrstrasse bleibt mit dieser Lösung noch längstens 5 Jahre im WEG-Modell, es wird jedoch keine WEG-Modell-bedingten Mietzinsaufschläge mehr geben.

Bei den anderen beiden Liegenschaften, der Inselstrasse 2-12 in Uster und der Winzerhalde 5/9/10 in Zürich-Höngg war die Ausgangslage komplett anders. Die baulichen Abklärungen ergaben kein Sanierungspotential im Umfang der noch offenen Schulden, resp. die diesbezüglichen Anforderungen des Bundesamtes für

Wohnungswesen hätten nicht erfüllt werden können. Zudem sind diese Liegenschaften denkmalgeschützt, resp. im Inventar der schützenswerten Bauten und Fassadendämmungen und 3-fach-verglaste Fenster wären nicht bewilligt werden.

Die Wogeno hat deshalb vom Angebot der Rückzahlung der noch ausstehenden Schuld Gebrauch gemacht und beide Liegenschaften wurden in Folge auf anfangs resp. Mitte 2010 aus dem WEG-Modell ausgekauft. Die finanzielle Konsequenz davon ist, dass bei Überführung ins reguläre Wogeno-Mietzinsmodell Mietzinssenkungen resultierten, die zum Teil den betroffenen Liegenschaften weitergegeben wurden und zum Teil als Rückstellungen für künftige Investitionen dieser Häuser verwendet werden.

Mieten

Im letzten Quartal 2009 wurde der Referenzzinssatz auf 3 % gesenkt. Diese Senkung wurde den Wogeno-Liegenschaften auf den 1.1.2010 vollumfänglich weitergegeben.

Neues Haus Burgstrasse 2, Zürich-Wipkingen

Bewohnerinnen und Bewohner der obigen Liegenschaft, darunter ein Mitglied der Wogeno, haben sich im letzten Sommer bei der Wogeno gemeldet, da ihr Haus verkauft werden sollte. Wir haben uns in die Verkaufsverhandlungen eingeschaltet und zusammen mit den BewohnerInnen erreicht, dass wir die Altbauliegenschaft nicht zum Höchstpreis, aber doch auch nicht günstig auf den 1. Oktober kaufen konnten. Die Liegenschaft verfügt über drei 3-Zimmer- und zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit kleinen Grundrissen. Der Ausbaustandard ist im Moment sehr einfach und mittelfristig sind



Das neue Wogeno-Haus mit fünf Wohnungen an der Burgstrasse 2

grössere Investitionen angezeigt. Eine erste Hausversammlung hat schon stattgefunden und die Gründung des Hausvereins ist in Vorbereitung.

Die Geschäftsstelle hat im vergangenen Jahr einige zum Verkauf stehende Liegenschaften besichtigt und einige Angebote gemacht. Die Lage auf dem Liegenschaftemarkt verschärft sich immer mehr, die Zinsen für Bankhypotheken sind auf einem Tiefststand. Mittlerweile findet bald jede Hundehütte einen Käufer. In dieser Situation will und kann die Wogeno nicht mehr mithalten. Das Ziel des Wogeno-Vorstandes, der Kauf von 2-3 Liegenschaften pro Jahr, konnte also nicht erreicht werden.

b) Bauliches

Energieeffizienz

Ausgehend von den E-Kennzahlen unserer Liegenschaften haben wir mit detaillierten Abklärungen und der Sanierung von Liegenschaften mit hohem Heizenergiebedarf begonnen. Dieses Jahr werden dies die Liegenschaften an der Gründenstrasse in Flurlingen und das Mehrfamilienhaus an der Limmattalstrasse 285 in Zürich sein.

2009/10 wurden die Heizungen an der Weinbergstrasse (Zürich) und der Tramstrasse (Uetikon) ersetzt. Die Auswirkungen auf den Verbrauch lassen sich erst nach der Heizperiode 2010/2011 beurteilen. Es wird spannend sein zu sehen, welchen Einfluss die Erneuerung der technischen Installationen auf den Heizenergieverbrauch hat.

Vorgehen bei wärmetechnischen Sanierungen der Gebäudehülle

Bei verschiedenen Diskussionen an Hausvereinssitzungen hat sich herausgestellt, dass die BewohnerInnen oft der Meinung sind, es gäbe nur eine Möglichkeit den Heizenergieverbrauch zu senken; mit einer dicken Aussendämmung. Unser Liegenschaftenbestand umfasst mehrheitlich Bauten aus der Jahrhundertwende mit einem schützenswerten architektonischen Ausdruck, den es zu bewahren gilt. Die Wuhrstrasse 11 in Zürich-Wiedikon kann da als Beispiel gelten. Zur Strasse hin mit einer Sichtbacksteinfassade, historischen Fenstereinfassungen und Wandmalereien unter dem Dachgesims. Die hofseitige Fassade ist verputzt und schmucklos. Bei der Planung der wärmetechnischen Sanierung war klar, dass die strassenseitige Fassade integral erhalten

bleibt. «Sünden» vergangener Erneuerungen sollten, wenn möglich, korrigiert werden.

Folgendes Vorgehen wurde in Absprache mit dem Hausverein gewählt: Hoffassade und Dach wurden wärmegeklämmt, alle Fenster sind neu 3-fach verglast, für die Warmwassererzeugung leisten Kollektoren auf dem Dach einen Beitrag. Strassen­seitig hat die Erneuerung keine offensichtliche Veränderung zur Folge, im Hof fallen einem bei genauerem Hinschauen die tieferen Fensterleibungen auf.

Die Wuhrstrasse ist ein Beispiel, wie mit einer objektbezogenen Vorgehensweise die Anforderungen an eine möglichst energieeffiziente Gebäudehülle erfüllt werden können (Minergie Standard «Umbau»), ohne die vorhandenen architektonischen Qualitäten zu beeinträchtigen.

Warmwasser-Kollektoren

An der Wuhrstrasse wurden, im Rahmen der wärmetechnischen Sanierung der Gebäudehülle, Warmwasserkollektoren installiert und an der Limmattalstrasse 216 ist die Installation einer Anlage im Laufe dieses Jahres vorgesehen.

Bockler

Im Sommer 2007 wurde die neue Überbauung Bockler bezogen. Seit der ersten Heizperiode war die Funktionstüchtigkeit der Pelletsheizung ein Dauerbrenner. Nach mehreren Anläufen funktioniert die Heizung jetzt «normal», unter anderem auch dank dem Einsatz von Meinrad Vogel, einem Bewohner der Siedlung.

Um die Aussandung auf den obersten Terrassen zu reduzieren, wurden die Balkonoberflächen mit Wasserglas behandelt. Gemäss den Rückmeldungen der Miete-



Musik am Bocklerfest vom Sommer 2010



rinnen hat sich eine wesentliche Verbesserung ergeben.

Mit grossem Aufwand wurde das Problem der Schallübertragung von Zimmer zu Zimmer gelöst. In allen Wohnungen wurde der Unterlagsboden entlang der Zimmertrennwände «durchgeschnitten». Es bleibt zu hoffen, dass sich die wohnungsinterne Schallproblematik damit entschärft hat.

Hellmi neu

Auch dieses Jahr haben wir mit der «Inkontinenz» der Gebäudehülle an der Hellmi zu kämpfen. Irgendwo drückt immer wieder Wasser hinein.

Beim Heizsystem der 1991 gebauten Liegenschaft sind die grundlegenden Probleme bekannt. Die Kombination von Fussbodenheizung und Radiatoren am

gleichen Kreislauf ist unglücklich, aber nicht mehr zu ändern. Die Wärmeabgabe der Heizregister im Fussboden wird über den Wohnungsverteiler reguliert, es sind keine weiteren Massnahmen vorgesehen. Geplant ist eine Umstellung der Heizabrechnung auf ein flächenbezogenes Modell.

Verschiedenes

Die Erneuerung des Ladenlokals an der Stationsstrasse für «kashba kleider & accessoires» ermöglichte den «Rückbau» der Räume auf die ursprüngliche Baubsubstanz; entstanden sind einladende Verkaufsräume.

Das Dachgeschoss der Elisabethenstrasse wird erneuert, die Baueingabe erfolgt im Frühling 2011. In Russikon ist geplant, die

Problemstellung «Wärmebrücken» an der Aussenhülle anzugehen. An der Klingenstrasse wurden die strassenseitigen Balkone saniert. Die Brücke zum Haus Wildbachstrasse 3 im Seefeld muss erneuert werden. An der Hubenstrasse 67/69 steht die Erneuerung der Heizung an. Wir prüfen, ob ein Ersatz der bestehenden Ölkessel durch eine Holzheizung (Pellets) möglich ist.

c) Wogeno Schweiz

Der Dachverband der Wogeno-Genossenschaften, kurz die Wogeno Schweiz, wurde 1994 mit dem Zweck gegründet, die Interessen der Wogenos und deren Mitglieder wahrzunehmen. In der Anfangszeit war der Dachverein in einzelnen Bereichen sehr aktiv und ein wichtiges Bindeglied zwischen den angeschlossenen Genossenschaften. Es fanden Seminare zu unterschiedlichen Themen statt, wichtig war immer wieder die Auseinandersetzung mit der Bedeutung und dem Selbstverständnis der Selbstverwaltung, die Suche nach günstigen Finanzierungsmöglichkeiten und gemeinsames öffentliches Auftreten. Zudem wurde ein Kennzahlensystem entwickelt, welches den einzelnen Wogenos die Möglichkeit geben sollte, ihr finanzielles Risikopotential einzuschätzen.

Im letzten Jahr wurde vermehrt über die Bedeutung und die Notwendigkeit des Dachverbandes diskutiert und man ist zum Schluss gekommen, dass es den Verband in dieser Form nicht mehr braucht. Eine Vertretung gegenüber öffentlichen und staatlichen Institutionen war nur begrenzt möglich. Der Bedarf nach gemeinsamen PR- und anderen Aktionen ist nicht mehr vorhanden. Die einzelnen Genossenschaften haben sich unterschiedlich entwickelt,

dazu kommen regionale Besonderheiten. Weiterbildungen und Beratungen zu genossenschaftlichen Fragen deckt der Schweizerische Verband für Wohnungswesen (SVW) ab.

Die Delegiertenversammlung der Wogeno Schweiz hat deshalb am 23.12.2010 einstimmig beschlossen den Dachverband aufzulösen.

Das Bedürfnis in Kontakt zu bleiben und einen gegenseitigen Austausch zu pflegen besteht aber auch ohne Dachverband. Es sollen auch weiterhin Treffen, Besichtigungen interessanter Projekte oder kleine Studienreisen stattfinden.

d) Wohnungswechsel

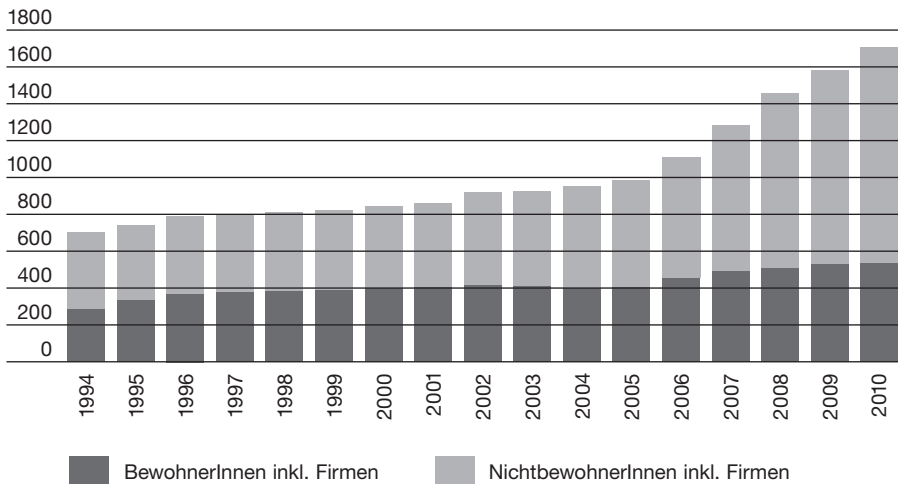
Im Jahr 2010 gab es in acht Ausschreibungen vergleichsweise wenige Wohnungen neu zu vermieten, nämlich bloss deren zehn, dazu einen Gewerberaum und dreimal ein WG-Zimmer. Nur in einem Fall gab es mehr als zehn Bewerbungen von Mitgliedern und für Wohnungen in Winterthur, Uster und Russikon kamen Aussenstehende zum Zug. Mit nur knapp 3% Wohnungswechseln war eine ausserordentlich tiefe Umzugsquote zu verzeichnen.

e) Bestand und Zusammensetzung der Mitglieder

Der Mitglieder-Zuwachs geht weiter: Inzwischen kommen auf jedes in einem Wogeno-Haus wohnende Mitglied mehr als zwei Nicht-Wogeno-Wohnende. Ein Ende dieses Wachstums ist derzeit nicht absehbar, obwohl auch die Anzahl der Austritte, teils nach nur kurzer Mitgliedschaft, etwas zugenommen hat.

	2000	2002	2004	2006	2008	2010
Mitgliederbestand am 1. Januar	819	861	925	980	1278	1583
Eintritte	89	121	82	138	226	2219
Austritte	-72	-66	-55	-58	-45	-84
Mitgliederbestand am 31. Dezember	836	916	952	1060	1459	1718
BewohnerInnen inkl. Firmen	399	414	407	401	508	537
NichtbewohnerInnen inkl. Firmen	437	502	545	659	951	1182
NichtbewohnerInnen Zuwachs	10	46	31	83	167	134
Zuwachs netto	17	55	27	80	181	135
Anteil BewohnerInnen	48%	45%	43%	38%	35%	31%

Mitglieder-Entwicklung der Wogeno in den letzten 17 Jahren



BERICHT DES VORSTANDES

a) Generalversammlung vom 24. Juni 2010

Die letztjährige Generalversammlung wurde von 52 Mitgliedern besucht. Die ordentlichen Traktanden sind ohne grosse Diskussionen behandelt worden. Im Vorstand ist Uschi Merz nach 7 Jahren Mitarbeit zurückgetreten. Uschi Merz hat sich als konstruktive Kritikerin immer auch für pragmatische Lösungen eingesetzt. Die Selbstverwaltung war ihr ein sehr hohes Anliegen, neben den damit verbundenen Rechten hat sie aber immer auch die damit verbundenen Pflichten eingefordert. Sie hat in der AG URU mitgewirkt, welche die Hausstandards erarbeitet hat und war Mitglied der Wohnungsvergabekommission. Der Sitz von Uschi Merz wurde vorläufig nicht besetzt, da die Besetzung der städtischen Vertretung im Vorstand noch immer pending war.

Die anderen Vorstandsmitglieder Priska Ammann, Thomas Bieri, Fredi Bosshard, Bertram Ernst, Hansbeat Reusser, Stephan Theurillat und Dana Zumr (Präsidium) wurden einstimmig gewählt.

Neubauprojekt Avellana

Neben den statutarischen Traktanden hat das Neubauprojekt «Avellana» die Generalversammlung beschäftigt. Im Sommer 2009 konnte die Wogeno eine an die Bockler-Siedlung angrenzende Parzelle mit einer kleinen denkmalgeschützten Liegenschaft und einer Landreserve kaufen.

Anfangs Jahr wurde ein Projektwettbewerb unter acht eingeladenen Architekturbüros durchgeführt. Hansbeat Reusser stellte das Siegerprojekt «Avellana» von

EMI Architekten (Edelaar/Mosayebi/Inderbitzin) vor. Es werden 17 Neubauwohnungen entstehen. Es wurde über das weitere Vorgehen informiert: Sofortige Inangriffnahme der Planungsarbeiten mit dem Ziel, im Februar 2011 den Baukredit einer Generalversammlung vorlegen zu können. Wenn alles nach Plan läuft, sollten die Wohnungen im Oktober 2012 bezugsbereit sein.

Die Generalversammlung bewilligte den vom Vorstand vorgeschlagenen Projektierungskredit in der Höhe von 417'000 Franken für die planerische Weiterbearbeitung bis zur Baueingabe Ende Januar 2011.

b) ausserordentliche Generalversammlung vom 31.8.2010

Statutenrevision / Einführung des Hausverwaltungsvertrages

Zur a.o.GV erschienen 74 Mitglieder, die 96 Stimmen vertraten. Damit lag die Beteiligungsquote bei 5.8% aller Mitglieder.

Die Statutenrevision verfolgte in erster Linie das Ziel, den Hausverwaltungsvertrag als zweite mögliche Vertragsform neben dem Hausmietvertrag einzuführen. Dieser sollte im Artikel 1.3 Eingang finden. Die Besonderheit dabei war, dass es sich um einen Artikel handelt, für den ein besonders hohes Quorum gilt. Gemäss Artikel 6.3 unterliegen insgesamt 7 Statutenartikel einem besonders hohen Quorum. Einer Änderung müssen demnach 4/5 aller Mitglieder zustimmen. Bereits im Vorfeld war klar, dass dies in einer Genossenschaft mit 1700 Mitglieder gar nicht zu erreichen ist.

Somit schlug der Vorstand auch eine Änderung dieses Quorumartikels vor, wonach neu 4/5 der abgegebenen Stimmen zustimmen müssen und soweit mind. 20% aller Mitglieder an der GV vertreten sind.

Der Vorstand war auch beauftragt worden, die Statuten grundsätzlich einer Prüfung zu unterziehen und entsprechend lagen daneben etliche weitere Statutenartikel zur Änderung vor. Die Einführung des Hausverwaltungsvertrages bedingte, nebst der Statutenrevision, auch eine Anpassung der Musterstatuten, Formularverträge wie auch Wohnungsmietverträge. Da dies gemäss den Wogeno-Statuten in die Entscheidungskompetenz der Generalversammlung fällt, wurden dementsprechend diese Vorlagen auch den Mitgliedern an dieser a.o.GV vorgelegt.

Der Vorstand hatte über diese Anträge vorgängig in den letzten zwei Jahren mehrmals informiert (Wogeno Infos, Jahresberichte, Generalversammlung) und veranstaltete im Mai 2010 eine Informationsveranstaltung, um allfällige Anregungen und Bedenken aufnehmen zu können. Die Anfänge dieser ganzen Statutenrevision reichen zehn Jahre zurück und widerspiegeln sicherlich auch unterschiedliche Auffassungen über die Weiterentwicklung der Wogeno Zürich.

Die Voten an der a.o.GV zeigten sehr schnell, dass die Einführung des Hausverwaltungsvertrages von einem Teil der Anwesenden vehement abgelehnt wurde und dies galt auch für die Abänderung des Quorumartikels. Beide vorgesehenen Änderungen an den Artikeln 1.3 und 6.3 erreichten nicht die nötige 3/4-Mehrheit der Anwesenden (die gemäss Artikel 6.1 mindestens für Änderungen von Statutenartikeln gilt). Nach einer äusserst kontrovers

und emotional geführten Diskussion fand sich folgende Lösung:

Der Artikel 1.3 blieb unverändert, dafür wurde ein neuer Artikel 1.7 eingeführt, der Hausverwaltungsverträge möglich macht. Der Quorumartikel 6.3 wurde mit seinem Quorum belassen, dafür neu dessen Geltungsbereich auch auf Artikel 1.7 ausgedehnt.

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit einigte man sich darauf, diejenigen Artikel, die einen längeren Diskussionsbedarf erforderten, nicht mehr zu behandeln, und dementsprechend dort die ursprüngliche Fassung zu belassen. Dies betraf sieben Statutenartikel. Die übrigen Anpassungen von Statutenartikeln wurden gutgeheissen. Der Antrag von Berni Haug, Erläuterungen zu einzelnen Statutenartikeln in den Statuten zu belassen, wurde von den Anwesenden ebenfalls mit grosser Mehrheit gutgeheissen. Um 23 Uhr – nach 3.5 stündiger pausenloser Diskussion – stimmten 82 JA bei 4 NEIN und 2 Enthaltungen der Schlussabstimmung zu. Die Vorlagen zu Musterstatuten, Formularverträgen und Wohnungsmietverträgen konnten aus Zeitgründen nicht mehr behandelt werden und werden somit an der nächsten ordentlichen GV nochmals traktandiert werden müssen. Der Abend klang mit einem Apéro aus und hing wohl manchen der Anwesenden noch nach.

c) Aktivitäten

Der Vorstand traf sich 2010 zu 14 Sitzungen und führte im November 2010 eine eintägige Retraite durch. Die vielen Sitzungen zeigen, dass ein weiteres arbeitsreiches Jahr zu Ende gegangen ist. Die Zusammensetzung der vier ständigen Kommissionen

ist im Anhang «Gremien und Personen» aufgeführt. Der Vorstand erfuhr im Berichtsjahr einen personellen Wechsel. Uschi Merz trat nach sieben Jahren aus dem Vorstand zurück, da sie aufs Land in den Kanton Schaffhausen gezogen war, aber auch, weil ihre Anliegen auf gutem Weg umgesetzt wurden. Sie wurde an der ordentlichen Generalversammlung verabschiedet und ihre Arbeit verdankt (siehe Bericht unter a). Wir konnten ab September 2010 Jeannine Zeller als neue städtische Vertretung im Vorstand begrüßen. Sie wurde den Mitgliedern im Wogeno Info 27 vorgestellt. Des Weiteren ist ein weiterer Wechsel im kommenden Jahr angekündigt. Dana Zurr gab im November 2010 ihren Rücktritt nach acht Jahren als Präsidentin auf die kommende ordentliche Generalversammlung bekannt. Die Ausschreibung für eine Nachfolge wurde im Dezember 2010 intern wie extern eingeleitet.

Statutenrevision / Selbstverwaltung

Sehr viel Zeit investierte der Vorstand in die Vorbereitung der Statutenrevision. Die Anträge wurden an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 31. August 2010 den Mitgliedern vorgelegt (siehe Bericht unter b). Das Werk ist noch nicht ganz vollendet und so werden die verbleibenden Anträge den Mitgliedern anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 24. Mai 2011 zum Entscheid vorgelegt. Damit ist auch die Hoffnung verbunden, dass dann für eine – längere – Weile die Statuten der Genossenschaft Wogeno Zürich Bestand haben werden. In diesem Zusammenhang konnte die Umfrage zur Selbstverwaltung bei allen Hausvereinen ausgewertet werden. Die Ergebnisse wurden den Mitgliedern an der ordentlichen Generalversammlung präsentiert. Das Selbstverwaltungsmodell ist ein Modell für

die Zukunft und erfährt eine hohe Zustimmung. Die Einführung der Selbstverwaltung im Hausverein Bockler, die einige Jahre dauerte, zeigt aber auch, dass dieses Modell bei grossen Hausvereinen keine Selbstverständlichkeit darstellt und mit viel Aufbauarbeit verbunden ist. Diese Erfahrungen können bei weiteren grösseren Bauvorhaben als Reflexionsbasis dienen. 2010 konnte der Vorstand auch die Hausvereinsstatuten des Hausvereins Grüngasse genehmigen, womit die Wogeno per Ende 2010 35 Hausvereine zählt.

Wachstumsstrategie

Der Vorstand entschied über ein Konzept zur Risikobeurteilung und führte eine erste Risikobeurteilung durch. Anlässlich einer eintägigen Retraite konnte dieses Papier zu Ende gebracht werden. Damit ist der Boden gelegt für eine periodische Wiederholung dieser Risikobeurteilung. Aufgrund des grossen Mitgliederzuwachses hat der Vorstand im ersten Quartal das Thema Wachstum aufgegriffen. An der Retraite führte der Vorstand diese Diskussion weiter. Ergebnis ist, dass der Vorstand eine Wachstumsstrategie befürwortet. Damit ist



Pause an der Vorstandsretraite

ein Rahmen gegeben für die Weiterentwicklung der Wogeno Zürich.

Es müssen im kommenden Jahr weitere Diskussionen folgen, um die Massnahmen zur Umsetzung zu konkretisieren. Entsprechend zeichnet sich ab, dass darauf die künftigen adäquaten Strukturen geklärt werden müssen – namentlich die Organisation der Geschäftsstelle wie auch die Rolle der ständigen Kommissionen des Vorstandes an der Nahtstelle von operativer und strategischer Tätigkeit.

Projekte

Bereits 2009 wurde erwähnt, dass der Vorstand sich um einen Teil des Green City Areal in Zürich-Manegg bemüht hatte. Die Bewerbung war erfolgreich und die Wogeno ist im Boot mit drei weiteren gemeinnützigen Bauträgern. Weiteres ist dem Bericht der ständigen Baukommission zu entnehmen.

Das Projekt W 478 (Neubauprojekt Avellana), als bereits viel konkreteres Wachstumsprojekt, hat den Vorstand ebenfalls im Berichtsjahr beschäftigt. Es wird hier auf die Ausführungen im Bericht der projektbezogenen Baukommission Avellana verwiesen.

WEG finanzierte Häuser

Die über WEG finanzierten Häuser haben den Vorstand aufgrund eines Angebotes des Bundesamtes für Wohnungswesen beschäftigt. Die ständige Baukommission wurde beauftragt zu prüfen, inwieweit die Wogeno auf dieses Angebot eingehen und damit sinnvolle ökologische Sanierungen durchführen könnte. Es wird auf die Ausführungen im Bericht der Geschäftsstelle verwiesen.

Beziehungen nach aussen

Der Vorstand unterstützte die Initiative für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume sowie die Abstimmungskampagne für die Parkplatzverordnung. Er empfing VertreterInnen des IG Netz 12 und diskutierte mit ihnen die vorgesehenen Massnahmen zur Eindämmung der Lärmbelastung im Kreis 12.

Stephan Theurillat vertritt weiterhin die Wogeno Zürich im Vorstand der Genossenschaft «mehr als wohnen» und informierte den Vorstand über die weiteren Schritte dieses grossen, innovativen Wohnbauprojektes.

Dana Zumr vertrat die Wogeno als Aktio-närin der Alternativen Bank Schweiz (ABS) an deren Generalversammlung zum 20. Jubiläum. Die ABS ist unsere wichtigste Bankbeziehung und die Wogeno selbst gehört zu den grössten Kreditkundinnen der ABS.

Zum Jahresende

Zum Jahresausklang traf sich der Vorstand am 15. Dezember 2010 mit den MitarbeiterInnen der Geschäftsstelle und den Mitgliedern der GPK zum Apéro und anschliessendem Essen im Restaurant Cafe Boy im Kreis 4.

BERICHT DER STÄNDIGEN BAUKOMMISSION

Im Berichtsjahr hat sich die ständige Baukommission 11 mal getroffen und dabei 23 verschiedene, kleinere und grössere Bauvorhaben besprochen. Die Themenvielfalt kann im Bericht des Projektleiters-Bau, Heinz Baumann, nachgelesen werden.

Wir haben uns dieses Jahr in der sBK zudem mit auffallend vielen bebaubaren Grundstücken oder umnutzbaren Arealen beschäftigen können (Lagerplatzareal und Zeughausareal in Winterthur, Rautistrasse und Manegg-Areal in Zürich sowie Bauland in Obermeilen). Wir sehen das Mitgliederwachstum der Wogeno als Auftrag für die Erweiterung unseres Portfolios.

Ein jedes dieser Grundstücke wurde in Bezug auf seine Chancen und Risiken in der sBK abgeklärt und anschliessend im Vorstand besprochen.

Immer bei solchen Abklärungen stellen Lage, Preis und Eignung für die Wogeno-spezifischen Werte die wesentlichen Entscheidungskriterien dar. Die Mehrzahl der Grundstücke sind uns durch «neues wohnen zürich (nwz)» angetragen worden, welches ein Zusammenschluss bauwilliger gemeinnütziger Wohnbauträger im Kanton Zürich ist, unter dem Dach des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW), Regionalverband Zürich.

Ebenfalls auffallend ist, dass es bei grösseren Grundstücken oft nicht nur um ein reines Preisbieterverfahren geht, sondern bereits Vorleistungen wie Überbauungsstudien oder Ideenskizzen wie z.B. für das Grundstück in Obermeilen von den Anbietern verlangt werden. Oder das Grundstück ist Teil eines Totalunternehmer-Verfahrens, wie das Zeughausareal Winterthur; hier wird also zum Beispiel ein Zusammenge-

hen mit einem potenten Generalunternehmer verlangt.

Dies alles verlangt eine hohe Professionalität, aber auch Leistungsfähigkeit und Flexibilität in den Gremien der Wogeno, wie auch in dem uns unterstützenden Umfeld.

Wie sehen die Ergebnisse unserer Abklärungen aus?

Beim Lagerplatzareal in Winterthur ist die Besitzerin, die Pensionskasse Abendrot, zum Schluss gekommen, dass die Wohnnutzung auf dem Areal eingeschränkt werden soll und die verbleibenden Wohnungen durch Abendrot selber realisiert werden.

Das Zeughausareal, ebenfalls in Winterthur, liess leider (zu) hohe Landpreise vermuten, weil die beiden Verkäufer Armasuisse und Stadt Winterthur nicht bereit waren, Akzente für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu setzen. Eine vertane Chance! Wir haben nicht mitgeboten.

Die Nutzung des Grundstücks an der Rautistrasse in Zürich liegt derzeit auf Eis. Für die Nutzung des Baulandes in Obermeilen hat die verkaufende politische Gemeinde für uns zu einschränkende Bedingungen gestellt. Zum Beispiel, dass die Einwohner von Meilen ein Vormietrecht auf die Wohnungen gegenüber den Wogeno-Mitgliedern gehabt hätten. Darauf konnten wir schon aus statutarischen Gründen nicht eingehen.

Green-City, Zürich-Manegg

Anders präsentiert sich die Lage beim Areal in der Manegg. Daher hier ein ausführlicher Bericht:

Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat im

letzten Jahr den privaten Gestaltungsplan Manegg zurückgewiesen wegen zu kleinem Wohnanteil und v.a. fehlendem gemeinnützigem Wohnanteil. Anfangs Jahr haben Verhandlungen zwischen nwz, der Sihl Manegg Immobilien AG als Liegenschaftbesitzerin und Marazzi GU AG, welcher exklusiver Projektentwickler und Totalunternehmer ist, zu einer Vereinbarung geführt, die 30% der Wohnnutzung dem gemeinnützigen Wohnungsbau zuteilt. Diese Wohnungen sollen dann mit den Wohnbaugenossenschaften entwickelt und nach der Erstellung an diese zu einem Preis verkauft werden, welche Mietzinse innerhalb der Limiten des gemeinnützigen Wohnungsbaus erlauben.

Die Planung läuft unter dem Titel «Green City», für welches unter anderem der Gebäudestandard Minergie-P-ECO seinen Beitrag leisten soll. Zudem befindet sich auf dem Areal ein Kleinwasserkraftwerk, welches einen grossen Teil des Bedarfes an elektrischer Energie für die Wohngebäude zu liefern vermag.

Die Manegg liegt inselartig eingebettet zwischen Sihl und Autobahn A3 im Stadtteil Wollishofen (Kreis 2). Das Gebiet umfasst das linsenförmige ehemalige Produktionsareal der Sihl-Papier und einer Spinnerei. Die für den gemeinnützigen Wohnungsbau reservierten drei Baufelder befinden sich im mittleren Bereich des Areals.

Die Geleise der Sihltalbahn queren das Areal, die Station «Manegg» befindet sich mitten drin. In zehn Minuten erreicht man den Hauptbahnhof Zürich. Die Manegg profitiert von der Nähe zu grosszügigen Grün- und Erholungsräumen, insbesondere zur Sihl, der Allmend Brunau und den Wäldern der Albiskette, ist aber durch die Sihltalbahn, die Allmendstrasse und teilweise die A3 erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt.

Insgesamt sehen wir eine gute Chance, hier urbanes, durchmischtes Wohnen in zeitgemässen Gebäuden und interessanter Umgebung realisieren zu können.

Wir haben uns zusammen mit sechs weiteren Genossenschaften beworben. In einem internen Auswahlverfahren unter der Leitung von nwz wurde auf vier Bauträger reduziert. Die Ausmarchung wurde durch die Interessierten selber vorgenommen. Dabei waren verschiedene Kriterien massgebend: u.a. Verankerung in der Umgebung, Nutzungsvorstellungen, Profile der Genossenschaften, sowie die Bereitschaft zur Zusammenarbeit untereinander.

Unsere drei Partner sind nun: Genossenschaft Hofgarten, Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft (GBMZ) und die Stiftung für kinderreiche Familien. Es ist für die Wogeno das erste Mal, dass sie in Kooperation ein Projekt entwickelt. Die Zusammenarbeit mit den drei Partnern, die alle ein etwas anderes Profil haben, ist sehr gut angelaufen. Voraussichtlich wird die Wogeno insgesamt ca. 50 Wohnungen erstellen können.

Der vereinbarte Mietzins von Fr. 247.-/m² Wohnfläche im Jahr, ist tiefer als viele andere Mietzinse in der Wogeno (auch bei bestehenden Bauten).

Möglich wird dies dank der stark verdichteten Bauweise und der gleichzeitigen Erstellung von ca. 200 Wohnungen.

Im Frühsommer 2011 soll ein Architekturwettbewerb stattfinden, in welchem alle drei Bauträger und somit auch die Wogeno in der Jury vertreten sein werden. Dieser Wettbewerb soll im Herbst juriiert werden, damit 2012 die Baueingabe erarbeitet und 2013 mit der Erstellung der neuen Wohnbauten begonnen werden kann. Die Einhaltung des Zeitplanes ist jedoch zurzeit nur schwer abschätzbar. Somit ist auch

noch nicht klar, wann entsprechende finanzielle Mittel, die einen GV-Entscheid voraussetzen, bereit gestellt werden müssen.

Weiteres

Das Papier «Allgemeine Bedingungen für Architekten» wurde von der SBK aufgrund von Erfahrungen mit dem bestehenden Papier aus dem Jahr 2007 entschlackt, übersichtlicher und klarer gemacht. Der Vorstand hat das Papier in der Folge gutgeheissen.

Ende 2009 sind die Listen mit der provisorischen Einteilung der Häuser in unsere vier Hausstandards an die Hausvereine gegangen. Die meisten HV waren mit der Einteilung einverstanden. 13 Hausvereine haben um ein Gespräch gebeten. Die meisten dieser Gespräche konnten 2010 geführt werden. Dabei sind die Standards, die unterschiedlichen Strategien, welche hinter der Einteilung stehen, aber auch

andere bauliche Themen besprochen worden. Für die Gespräche ist jeweils eine Delegation von 2 Personen aus der SBK an eine Versammlung des Hausvereins gegangen.

Es ist für uns immer wieder sehr spannend und wertvoll, die Menschen in den Häusern, ihre Argumente und die unterschiedlichen Entscheidungskriterien der Hausvereine kennen zu lernen.

Weiterhin wird von Heinz Baumann die Energiekennzahl von unseren Häusern erhoben. Mittlerweile sind die meisten erfasst. Nun geht es darum, die Zahlen regelmässig zu aktualisieren. Die Energiekennzahl liefert unserer Ansicht nach eine sehr gute und zuverlässige Grundlage für Entscheide im Energiesparbereich.

Bei kontinuierlicher Erfassung kann auch die Effizienz der realisierten Energiesparmassnahmen ausgewertet werden. Wir sind weiterhin dringend auf die Mitarbeit der Häuser für die Angaben angewiesen.



Hofgespräche bei einem gemeinsamen Nachtessen an der Grüngasse.

BERICHT DER PROJEKTBAUKOMMISSION AVELLANA

Die PBK Avellana wurde im Winter 2010 noch als PBK Winterthurerstrasse gegründet und befasste sich 2010 mit der Durchführung des Architekturwettbewerbes und der Projektierung des Siegerprojektes für den Neubau an der Winterthurerstrasse 478 bis zur Baueingabe.

2009 hat die Wogeno das Grundstück an der Winterthurerstrasse mit zugehörigem «Bauernhaus» erworben. Zusätzlich konnte noch das angrenzende Grundstück von der Stadt Zürich erworben und die bauliche Ausnutzung des vorgelagerten Parkplatzes von der Stadt Zürich übertragen werden. So öffnete sich die Möglichkeit zur Erstellung von neuen Wohnungen. Dabei stand eine Ergänzung des Wohnungsangebotes der Bocklersiedlung mit kleineren Wohnungen im Vordergrund. Auf dem Areal können ca. 15 bis 20 Wohnungen erstellt werden.

Die Baukommission Winterthurerstrasse hat nach genauen Abklärungen der Bebauungsmöglichkeiten einen Architekturwettbewerb organisiert. Hierzu wurden ca. 30 Büros zur Bewerbung aufgefordert und nach sorgfältiger Evaluation acht Architekturbüros zur Teilnahme am Wettbewerb eingeladen. Am 31.3. und 9.4.2010 hat die Jury, bestehend aus zwei externen ArchitektInnen (Matthias Stocker und Silva Ruoss), einem Vertreter des Amtes für Städtebau der Stadt Zürich (Jan Capol) und vier VertreterInnen der Wogeno (Bertram Ernst, Hansbeat Reusser, Lisbeth Sippel und Priska Ammann), einstimmig das Projekt «Avellana» (Spanisch für «Haselnuss») von Edelaar Mosayebi Inderbitzin (EMI) Architekten aus Zürich ausgewählt, welches durch eine grosse Übereinstim-

mung von Architektur, Städtebau, Ökonomie und Ökologie überzeugte. Aus Begeisterung über das gelungene Projekt hat sich daraufhin die PBK Winterthurerstrasse in die PBK Avellana umbenannt.

Das Projekt von EMI Architekten zeichnet sich durch einen äusserst sorgfältigen Umgang mit der städtebaulichen Situation und den Fragen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Schwamendingen aus. Das Projekt bietet Lösungen an, welche sicherstellen, dass die Wogeno die angebotenen Wohnungen nachhaltig bewirtschaften kann. Sämtliche 13 Wohnungen verfügen über mehrere Ausrichtungen, profitieren damit von verschiedenen Tageslichtstimmungen und Ausblicken. Der Neubau ist als vorgefertigter Holzbau geplant und wird unter grosser Beachtung



Ron Edelaar, Elli Mosayebi und Christian Inderbitzin von EMI Architekten AG

ökologischer Aspekte realisiert, doch wird kein Minergie-Label angestrebt, da das eigentliche Label eine sehr aufwändige Haustechnik zur Folge hat. So kann eine sehr nachhaltige Konstruktion mit optimiertem Grauenergiebedarf erreicht werden. Der denkmalgeschützte Wohnteil des Altbaus (Winterthurstrasse 478) bleibt unverändert, der ehemalige Ökonomieteil hingegen wird, unter Erhaltung der Volumetrie, vollständig ersetzt. Neu werden vier Wohnungen (3 Maisonettewohnungen und eine Atelierwohnung) darin untergebracht.

Seit dem 1. Juli 2010 sind nun EMI Architekten zusammen mit den Fachplanern

(Haustechnik, Holzbauingenieur, etc.) am Arbeiten und haben das Projekt bis Ende 2010 bis kurz vor die Baueingabe vorangebracht. In der Bearbeitung nach dem Wettbewerb wurden die Baukosten optimiert und anspruchsvolle baurechtliche Fragestellungen geklärt. Im Februar 2011 soll die Baueingabe eingereicht werden. An einer ausserordentlichen GV im März 2011 soll den GenossenschafterInnen das überarbeitete Projekt vorgestellt und der Baukredit zur Genehmigung vorgelegt werden. Wenn die GenossenschafterInnen den Kredit genehmigen, könnten – wenn keine ausserordentlichen Ereignisse eintreten – im Herbst 2012 die ersten MieterInnen ins Avellana einziehen!

BERICHT DER WOHNUNGSVERGABEKOMMISSION

Wir haben 2010 aktiv an sieben Wohnungsvergaben teilgenommen. Dabei achten wir auf die Einhaltung der Statutenkriterien und stehen dem Hausverein beratend zur Seite. In den meisten Fällen gehen die Hausvereine bei dieser anspruchsvollen Aufgabe sorgfältig und überlegt vor. Eine Vergabebesitzung ist für alle Beteiligten eine Herausforderung.

Es gibt Hausvereine, die die BewerberInnen gleichzeitig, andere die sie nacheinander einladen. Beide Varianten haben Vor- und Nachteile. Im Gegensatz zu den Einladungen nacheinander, wo meistens nur wenig Zeit bleibt für die einzelnen Parteien, entsteht bei den Gruppeneinladungen mehr Austausch. Man hat Zeit zum Nachdenken und Fragen stellen, kann etwas nachschieben, das einem nicht sofort in den Sinn gekommen ist. Schüchterne können sich langsam warmlaufen und müssen nicht in der Nervosität in ein paar Minuten alles Wichtige so positiv wie möglich ge-

sagt haben. Mit dem nötigen Fingerspitzengefühl kann aber jede Vergabebesitzung für alle befriedigend verlaufen.

In ganz wenigen Fällen kam es zu Diskussionen zum Vergabeprozedere. Meistens dann, wenn weniger als drei Wogeno-Bewerbungen vorlagen und der Hausverein der Meinung war, die Auswahl sei damit nicht gewährleistet. Es konnte aber immer eine Lösung gefunden werden.

Zudem haben wir uns im 2010 mit dem Thema Untermiete in der Wogeno beschäftigt. Untervermietungen stellen die Hausvereine vor besondere Probleme, sind oft aber auch mit den Wogeno-Statuten schwierig vereinbar. Somit sind wir an der Ausarbeitung von entsprechenden Richtlinien. Sobald der Vorstand darüber entschieden hat, können sie im nächsten Jahr publiziert werden.

BERICHT DER FINANZKOMMISSION

Kommentar zur Jahresrechnung

2010 war ein Jahr der Konsolidierung, mit einem geringen Wachstum des Bestandes. Einige laufende Projekte wurden im Berichtsjahr abgeschlossen. Trotz schwierigen Bedingungen auf dem Immobilienmarkt, konnte wieder eine neue Liegenschaft erworben werden (Burgstrasse 2).

Bilanz

Die Bilanzverhältnisse haben sich gegenüber dem Vorjahr nur wenig verändert. Das Anlagevermögen hat sich um 2 % leicht erhöht. Gleichzeitig konnten die Bankschulden (Baukredite und Hypotheken) um über CHF 1 Mio. abgebaut werden. Erfreulich ist auch die Zunahme der Depositenkasse um knapp CHF 800'000. Die Eigenmittel

haben um 5 % auf CHF 11,4 Mio. zugenommen, was einer Eigenkapitalquote von rund 12 % entspricht. Die Wogeno ist somit insgesamt solide finanziert, die Liquidität ist jederzeit gewährleistet.

Erfolgsrechnung

Die Mieterträge sind knapp 3 % höher als im Vorjahr. Einerseits wurde im Berichtsjahr eine Mietzinssenkung durchgeführt, andererseits schlägt die Liegenschaft Grüngasse erstmals mit vollem Ertrag zu Buche. Demgegenüber haben sich die Hypothekenzinsen um 5 % reduziert, was vor allem auf günstigere Festhypotheken-Abschlüsse sowie auf Schuldenabbau zurückzuführen ist.

BERICHT DER GPK

Auch im Berichtsjahr 2010 hatte die GPK keinen Rekurs zu behandeln, sodass sich unsere Tätigkeit auf die Lektüre und Diskussion der Vorstands- und Kommissionsprotokolle beschränken konnte.

Diese gaben uns keinen Anlass, zu einzelnen Geschäften nachzufragen oder Anregungen zu machen.

Marianna Glauser, Franz Horváth, Christoph Rüegg

BERICHTE EINZELNER HAUSVEREINE

Jahresbericht 2010, Hausverein Bockler, Zürich

Das vierte Bocklerjahr neigt sich dem Ende zu – erlebt als eine bunte, abwechslungsreiche Zeit. Vor allem die Koordinationsversammlung unseres Hausvereins hat viel gearbeitet, um Schritt für Schritt der Selbstverwaltung näher zu kommen. Nach der Vernehmlassung vom 12. Juni wurde am 16. November an unserer Vollversammlung der Hausverwaltungsvertrag angenommen. Nun steht der selbstverwaltenden Wohnform per 1.1.2011 nichts mehr im Weg. Jetzt geht es hauptsächlich noch um die Arbeitsverteilung. Im Frühsommer wurden wir von der Wogeno über

das Neubauprojekt Avellana informiert. Leider muss unser «Wilder Garten» ab kommendem Sommer einer Baustelle weichen. Voraussichtlich ab Sommer 2012 werden wir die neuen Nachbarn willkommen heissen.

Ende August feierten wir unser zweites grosses Sommerfest. Zum Glück spielte das Wetter nach und vor einer Regenperiode just an jenem Samstag wunderbar mit. Gross und Klein amüsierte sich auf unterschiedliche Weise: Schatzsuche, Malen und Kasperlitheater; gemeinsam musizieren, grillieren, tanzen etc.

Sarah Neininger



Impressionen vom Sommerfest im Bockler

Jahresbericht 2010 Hausverein Frohburg, Zürich

Bereits zweieinhalb Jahre ist es her, seit wir mit Schrecken vom bevorstehenden Verkauf unserer Liegenschaft erfuhren. Ein Tipp eines Nachbarn und Kontakte zu anderen begeisterten Wogeno-Mitgliedern veranlassten uns, die Wogeno ins Boot zu holen. Innert kurzer Zeit waren im Haus sämtliche elf Mietpartien für diese potenzielle Lösung zu begeistern. Aber auch die Wogeno hatte zu klären, ob ein Mitbieten für sie in Frage käme. Da ein professioneller Makler mit einem Verkauf an den Meistbietenden beauftragt war, rechneten wir uns nicht besonders grosse Chancen aus. Umso schöner war es, als plötzlich das erlösende Telefon von der Wogeno kam:

«Das Haus gehört uns!»

Anfangs 2009 gründeten wir den «Hausverein Frohburg», der in der Zwischenzeit bereits zehn Mal getagt hat. Da die rund vierzigjährige Liegenschaft Mitte 90er-Jahre umfassend renoviert und auch gedämmt wurde, stehen vorerst keine grösseren

Renovationsarbeiten an. Drei Mietpartien entschieden sich jedoch, gegen einen geringen Mietzinsaufschlag alte Linolböden durch Parkett zu ersetzen.

Ansonsten geniessen wir die neuen Freiheiten: Im Garten spriessen Blumen und Beerensträucher, eine wilde Rebe überwuchert langsam die graue Garagenwand, dank energieeffizientem Raumlüftungstrockner wird die Wäsche in der feuchten Waschküche endlich innert nützlicher Frist trocken und der Veloständer wird regelmässig entrümpelt. Da im Haus sämtliche BewohnerInnen berufstätig sind und gleichzeitig eine beträchtliche Schar Kleinkinder herumwuselt, leisten wir uns zudem weiterhin einen Hauswart, der alle zwei Wochen zu Haus und Garten schaut.

Auch das Festen kommt nicht zu kurz. Dieses Jahr haben wir bereits das sechste Mal gemeinsam mit Nachbarn das Waldgartenwegfest (siehe Bild) auf der Privatstrasse hinter unserem Haus gefeiert.

Rahel Gessler



News aus Downtown Switzerland Hausverein Grüngasse, Zürich

Hmm, was macht eigentlich die Grüngasse? Dieses Haus gibt es ja nun auch schon mehr als anderthalb Jahre. Und dann erst noch mit faktisch nur taufrischen Wogeno-Mitgliedern! Richtig, die Grüngasse, das sind wir. Und wir begrüßen dich werte lesende Genossinnen und werter lesender Genosse ganz herzlich zu den News aus Downtown Switzerland – die Grüngasse berichtet.

Die Themen bei uns sind vermutlich so wild wie die folgenden Sätze und Worte – oder umgekehrt. Also, annektiert haben wir die Grüngasse im Herbst 2009. Stolz über die Errungenschaft haben wir erst mal ein grosses Einweihungsfest gemacht. Zu diesem Rock the Block haben wir unsere Gefährten und Gefährtinnen eingeladen und die Türen aller Wohnungen und Balkone und Terrassen standen für alle offen. Denn – das ist natürlich auch uns Frischen bewusst – in einer Genossenschaft geht es nicht nur um günstigen Wohnraum: Im Fokus stand daneben schon immer die Vereinigung von Personen, die (in etwa bzw. gewisse) gleiche Interessen haben.

An der Grüngasse leben wir das seit Beginn im Unterbewusstsein, daneben aber auch ziemlich aktiv und «bewirtschaften» u.a. in verschiedenen Gruppen einzelne Themen wie Dachterrasse, Innenhof etc. und machen Apéros und Grillparties. So hat z.B. die Arbeitsgruppe Hello-Frühling natürlich bereits mit der Planung des Kick-off Frühling begonnen (einem Apéro).

Wer ruht, der rostet bekanntlich. Und wer sucht, der findet. So wollen wir aufbauend auf unserem grandiosen Gemeinschafts-

leben Bewährtes festigen (Apéros!) aber auch weitere Ideen im 2011 umsetzen (mehr Apéros!), die der Grüngasse zu noch mehr Plus verhelfen. Das Motto für 2011 heisst dann auch GrüngassePlus (wenn du jetzt gedacht hast, es heisse Apéros, wäre das schon fast eine Unterstellung). So haben wir auf unserer Webseite einen Ideenpool eingerichtet. Und im Mai wollen wir mit unseren Nachbarn den European Neighbour Day zelebrieren. Im April geht dann Rock the Block II über die Bühne und im Juni machen wir im Innenhof einen Spaghetti- und Grillplausch mit unseren Freunden (artgerechte Verwendung des Vereinbeitrages). Dann ist ja schon bald 1. August. Lampionumzug zum Paradebeispielplatz? Wer weiss. We keep it rolling.

Bene, soweit mal ein paar News aus Downtown Switzerland. Ou, etwas ging fast noch vergessen. Auf den 1. April wird unser Haus ein paar neue Mitbewohner kriegen (wir sind zwischenzeitlich so miteinander verbunden, dass gewisse Bewohnerinnen und Bewohner zusammenziehen und deshalb zwei Wohnungen frei werden). Und die Neuen wollen wir natürlich herzlich willkommen heissen. Hmm, mit einem Apéro riche vielleicht? Ja, in etwa so machen wir das. Und wenige Wochen danach gibt's dann schon wieder Anlass zu Feiern: Der Storch wird nämlich gütigerweise wieder das Durchschnittsalter im Haus weiter senken (bei uns sinken also nicht nur die Mieten). Genau, und dann wäre da noch das Sauna-Projekt...

i.A. HV-Grüngasse

Olin Bartlomé, aka el presidente (yes, yes, it was me, I plead guilty)

ANHÄNGE

Wogeno Zürich 2010: Gremien und Personen

Vorstand

Priska Ammann
Thomas Bieri
Fredy Bosshard
Bertram Ernst
Hansbeat Reusser
Stephan Theurillat
Jeannine Zeller (Delegierte der Stadt Zürich)
Dana Zumr (Präsidentin)

Geschäftsprüfungskommission

Marianna Glauser
Franz Horváth
Christoph Rüegg

Geschäftsstelle

Elsbeth Kindhauser, Co-Geschäftsleiterin
Lisbeth Sippel, Co-Geschäftsleiterin
Theodor Schmid
Heinz Baumann, Projektleiter Bau

Externer Treuhänder

Alois Degonda (Argo Consilium)

Externe Kontrollstelle

Treuhandbüro René Steimer

Verwaltung Hellmi alt und Tramstrasse

Uetikon

Ursi Hauser (house and work)

Finanzkommission

Thomas Bieri
Lisbeth Sippel
Dana Zumr

Personalkommission

Elsbeth Kindhauser
Lisbeth Sippel
Dana Zumr
vakant

Ständige Baukommission (sBK)

Fredy Bosshard
Bertram Ernst
Hansbeat Reusser (Vorsitz)
Lisbeth Sippel
Heinz Baumann (Projektleiter Bau)

Wohnungsvergabekommission

Priska Ammann
Elsbeth Kindhauser
Stephan Theurillat



Revisionsbericht

Treuhandbüro

René Steimer

Betriebsökonom FH

Seustrasse 64

CH-8712 Stäfa

Telefon 044.915.36.95

e-mail: rsteimer@sunrise.ch

Bericht der Kontrollstelle zur
Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

WOGENO Zürich
Grungasse 10

8004 Zürich

Stäfa, 26. April 2010


Als Kontrollstelle habe ich die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der WOGENO Zürich für das am 31. Dezember 2009 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 Zweckmassigkeitsprüfung. Die Prüfung des Genossenschaftsverzeichnisses wurde durchgeführt.

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

Treuhandbüro René Steimer



René Steimer

zugelassener Revisor

Beilagen
Jahresrechnung

Bilanz per 31.12.2010

	31.12.2010	Vorjahr
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'111'480.05	1'177'954.70
Debitoren	49'311.32	102'793.93
Delkredere	-5'500.00	-5'500.00
Übrige kurzfristige Forderungen	202'228.00	195'228.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	15'552.45	168'626.25
	1'373'071.82	1'639'102.88
Anlagevermögen		
Liegenschaften (Anlagewerte)	101'008'968.82	99'176'206.92
Wertberichtigung Liegenschaften	-7'426'064.45	-6'587'402.55
Heimfallfonds Baurechte	-5'189'904.37	-4'978'804.37
Buchwert Liegenschaften	88'393'000.00	87'610'000.00
Umbauten, Neubauten, Projekte	416'101.55	232'497.00
Büroausbau/Einrichtung/Maschinen	162'400.00	15'200.00
Diverse Beteiligungen	101'000.00	99'960.00
Aktien AG Anderhalden	1'862'000.00	1'862'000.00
Darlehen AG Anderhalden	2'600'000.00	2'300'000.00
	93'534'501.55	92'119'657.00
Total Aktiven	94'907'573.37	93'758'759.88
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	206'475.76	176'693.72
Bank Konto-Korrent	0.00	0.00
Darlehensschulden Uster	2'000'000.00	2'000'000.00
Baukredite	0.00	3'525'570.25
Hypothekendarlehen	66'085'428.00	63'689'951.00
Depositenkasse	7'518'218.81	6'739'725.16
Passive Rechnungsabgrenzungen	274'285.40	338'683.25
	76'084'407.97	76'470'623.38
Eigene Fonds		
Solidaritätsfonds	166'880.15	166'880.15
Rückstellungen Erneuerungsfonds	7'271'700.00	6'317'000.00
	7'438'580.15	6'483'880.15
Eigenkapital		
Anteilscheine NichtbewohnerInnen	3'546'000.00	3'144'000.00
Anteilscheine BewohnerInnen	7'560'821.00	7'505'488.00
Gesetzliche Reserven	106'000.00	106'000.00
Bilanzgewinn	171'764.25	48'768.35
	11'384'585.25	10'804'256.35
Total Passiven	94'907'573.37	93'758'759.88

Erfolgsrechnung 1.1.2010 bis 31.12.2010

	1.1. - 31.12.2010		Vorjahr	
Ertrag				
Betriebsertrag				
Mietertrag	5'680'899.80		5'518'601.45	
Solidaritätsbeiträge	110'144.00		109'875.00	
Kapitalertrag	74'760.70		79'161.90	
übrige Erträge	<u>12'668.00</u>	5'878'472.50	<u>9'760.00</u>	5'717'398.35
Total Ertrag		<u>5'878'472.50</u>		<u>5'717'398.35</u>
Aufwand				
Liegenschaftenaufwand				
Hypothekarzinsen	1'626'842.10		1'715'664.70	
Schuldzinsen Uster	52'500.00		63'429.00	
Liegenschaften-Unterhalt	597'808.23		637'703.80	
Übriger Liegenschaftenaufwand	11'718.00		11'674.91	
Miet- und Baurechtszinsen	495'750.70		491'131.65	
Abschreibung Liegenschaften	838'661.90		766'825.95	
Einlagen Heimfallfonds	211'100.00		211'145.45	
Einlagen Erneuerungsfonds	<u>1'110'000.00</u>	-4'944'380.93	<u>1'089'000.00</u>	-4'986'575.46
Übrige Kapitalkosten				
Bank-, Darlehens- und Depositenkassen-Zinsen, Bankspesen	<u>209'004.95</u>	-209'004.95	<u>186'610.25</u>	-186'610.25
Verwaltungsaufwand				
Personalkosten Sekretariat	251'472.00		259'382.55	
Raumkosten Büro	33'709.35		24'604.90	
Unterhalt/Ersatz Einrichtung	5'180.10		3'468.58	
Abschreibung Einrichtung	23'173.50		8'501.85	
Kosten + Spesen Vorstand/GL	70'827.10		66'847.60	
Buchhaltung / Revision	16'094.25		16'599.85	
externe Verwaltung	23'930.40		24'157.00	
Übrige Verwaltungskosten	<u>60'830.76</u>	-485'217.46	<u>53'955.25</u>	-457'517.58
Übriger Aufwand				
Projektabklärungen	0.00		0.00	
Baufachliche Beratung	17'550.00		18'942.00	
Öffentlichkeitsarbeit	32'034.81		9'820.75	
Leistungen Solidaritätsfond	<u>18'822.00</u>	-68'406.81	<u>28'374.00</u>	-57'136.75
Neutraler Aufwand und Ertrag				
Periodenfremder Aufwand	0.00		-16'543.30	
Periodenfremder Ertrag	4'067.65		6'276.00	
ausserordentlicher Aufwand	0.00		0.00	
ausserordentlicher Ertrag	0.00		0.00	
Steuern Stadt/Kanton/Bund	<u>-52'534.10</u>	-48'466.45	<u>-18'896.75</u>	-29'164.05
Jahresgewinn		<u>122'995.90</u>		<u>394.26</u>

Ergänzende Informationen zum Abschluss per 31.12.2010

1. Eventualverpflichtungen	2010	Vorjahr
zurückzuzahlende WEG-Vorschüsse:		
Wuhrstrasse 11, Zürich	453'152.20	439'857.50
Winzerhalde 5/9/10, Zürich Rzlg. 31.12.2009	0.00	0.00
Hohlstrasse 86a,b,c / Brauerstrasse 75, Zürich	1'060'834.65	1'176'938.25
Inselstrasse 2-12, Uster Rzlg. 30.06.2010	0.00	1'012'818.90
Total	<u>1'513'986.85</u>	<u>2'629'614.65</u>
2. Eventualguthaben		
garantierte zukünftige Einnahmen (WEG)	<u>1'513'986.85</u>	<u>2'629'614.65</u>
3. Total Gebäudeversicherungswerte	<u>111'014'000.00</u>	<u>109'745'700.00</u>
4. Antrag des Vorstandes an die Generalversammlung zur Gewinnverwendung		
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	48'768.35	48'374.09
Jahresgewinn	122'995.90	394.26
Bilanzgewinn (vor Gewinnverwendung)	171'764.25	48'768.35
<u>Antrag des Vorstandes zur Gewinnverwendung</u>		
Zuweisung an gesetzliche Reserven	-7'000.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	164'764.25	48'768.35
Stand gesetzliche Reserven nach Zuweisung	<u>113'000.00</u>	<u>106'000.00</u>

Übersicht Solidaritätsfonds 2010

Saldovortrag 1.1.2010		922'451.00
Solidaritätsbeiträge 2010	110'144.00	
WOGENO-Beitrag (1% Anteilscheinkapital Nichtbewohner von 3.345 Mio.)	33'450.00	
Solidaritätsleistungen 2010	-18'822.00	
	<hr/>	
Zunahme Solidaritätsfonds	124'772.00	124'772.00
Saldo per 31.12.2010		<u>1'047'223.00</u>
Buchwert per 31.12.2010		*) 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 2010

Ackersteinstr. 79, 8049 Zürich, Subvention Wohnung	2'628
Büchnerstr.9, 8006 Zürich, Ökofonds	800
Falkenstr. 19, Winterthur, Ökofonds	2'100
Felsenrainstr. 78, 8052 Zürich, Ökofonds	1'200
Hönggerstr. 18/Burgstr. 19, 8037 Zürich, Ökofonds	1'300
Hohl/Brauerstr. (Hellmi neu), 8004 Zürich, Subvention Wohnung	144
Hohl/Brauerstr. (Hellmi neu), 8004 Zürich, Subvention Parkplätze	1'032
Limmatalstr. 216, 8049 Zürich, Leerstand Parkplätze 2009/2010	2'370
Limmatalstr. 285, 8049 Zürich, Ökofonds	1'448
Madetswilerstr. 1/3, Russikon, Ökofonds	2'300
Waidstr. 37, 8037 Zürich, Ökofonds	1'700
Zwinglistr. 40, 8004 Zürich, Ökofonds	1'800
Total	<u>18'822</u>

Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.2010

Liegenschaft	Anlagewert gemäss Hausmietvertrag	Versicherungswert 31.12.2010 GV-Index 1025	Nettobuchwert 31.12.2010 nach Abzug Amortisations-/ Heimfallfonds
	Ackersteinstr. 79, Zürich	1'811'000	1'111'600
Ämtlerstrasse 39, Zürich	1'059'000	1'588'800	850'700
Bockler, Zürich 4 Mehrfamilienhäuser	12'290'000	10'570'800	12'268'800
Bockler, Zürich Altbau Winterthurerstr. 458	77'000	767'600	777'900
Büchnerstrasse 9, Zürich	1'580'000	2'546'600	1'224'900
Burgstrasse 2, Zürich	1'408'000	1'022'700	1'331'700
Denzlerstrasse 36, Zürich	1'536'000	1'605'800	1'196'300
Dorfstrasse 20, Urdorf	1'073'000	1'772'000	815'200
Elisabethenstrasse 14a, Zürich	984'000	1'236'000	788'700
Falkenstrasse 19, Winterthur	1'442'000	1'276'200	1'187'400
Felsenrainstrasse 78, Zürich	1'149'000	1'380'000	980'000
Frohburgstrasse 324, Zürich	4'033'000	2'811'100	3'829'600
Gründenstrasse 55, Flurlingen	515'000	849'100	336'900
Grüngasse 10, Zürich	6'580'000	4'040'000	6'216'400
Heinrichstrasse 133, Zürich	1'399'000	1'573'900	1'125'400
Hellmi alt, Zürich (kein Hausmietvertrag)	2'118'000	6'646'600	638'100
Hellmi neu, Zürich (inkl. Gewerbe)	11'901'000	16'940'000	12'035'800
Hönggerstrasse 18, Zürich (inkl. Werkstatt)	1'340'000	1'622'200	1'063'300
Hubenstrasse 67 u. 69, Zürich (inkl. Werkstatt)	1'054'000	1'686'700	889'600
Idastrasse 48, Zürich	2'095'000	2'551'100	1'661'400
Klingenstrasse 23, Zürich	2'466'000	2'253'800	2'047'300
Köchlistrasse 3, Zürich	994'000	1'604'700	788'700
Limmattalstrasse 216, Zürich (Mehrfamilienhaus)	4'043'000	3'711'800	3'796'400
Limmattalstrasse 218, Zürich (Bauernhaus)	1'165'000	1'414'400	1'002'000
Limmattalstrasse 285, Zürich	1'107'000	925'900	848'300
Madetswilerstrasse 1 - 3, Russikon	1'264'000	2'324'700	955'200
Magnusstrasse 28, Zürich	5'286'000	4'863'100	4'858'600
Martastrasse 120, Zürich	1'928'000	1'531'800	1'612'600
Pflanzschulstrasse 79, Zürich	2'565'000	2'884'800	2'167'900
Stationsstrasse 32, Zürich	3'192'000	5'275'000	2'597'600
Tramstrasse 11, Uetikon (kein Hausmietvertrag)	962'000	1'020'000	726'700
Uetlibergstrasse 84, Zürich	2'060'000	1'917'900	1'609'200
Waidstrasse 25, Zürich	2'444'000	2'153'000	1'984'000
Weinbergstrasse 105, Zürich	2'590'000	2'194'800	2'409'300
Wildbachstrasse 3, Zürich	2'783'000	2'512'400	2'397'800
Winterthurerstrasse 478, Zürich	2'807'000	1'682'100	2'743'900
Winzerhalde 5, Zürich	1'060'000	1'310'100	653'100
Winzerhalde 9, Zürich	683'000	1'192'400	502'300
Winzerhalde 10, Zürich	1'281'000	1'576'900	778'300
Wuhrstrasse 11, Zürich	1'270'000	1'974'700	1'367'300
Zwinglistrasse 40, Zürich	2'062'000	3'090'900	1'675'800
Total	100'153'000	111'014'000	88'393'000
Inselstrasse 2 - 20, Uster*	4'362'000	5'601'900	4'508'522

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

Wohnungsinventar per 31.12.2010

	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		1	5	
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 10, 8004 Zürich	10		3	3	1	3	
Heinrichstrasse 133, 8005 Zürich	5				5		
Hellmi Altbau	28						
Hellmutstrasse 5, 8004 Zürich				4			
Hellmutstrasse 7, 8004 Zürich				4			
Hellmutstrasse 9, 8004 Zürich				8			
Hellmutstrasse 15, 8004 Zürich				8			
Hohlstrasse 82, 8004 Zürich					4		
Hellmi Neubau	34						
Brauereistrasse 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	
Idastrasse 48, 8003 Zürich	9		1	4	4		

	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			
Winterthurerstrasse 478, 8051 Zürich	2			1		1	
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	343	10	61	124	103	39	6
in Prozenten		2.9	17.8	36	30	11	1.7
Total Liegenschaften	59						
Total Hausvereine	35						

* nicht enthalten 2530 m² Büro- und Gewerbefläche, acht Gemeinschaftsräume und zwei Kinderhorte