

# INHALT

<b>Editorial</b>	<b>3</b>
<b>Bericht der Geschäftsstelle</b>	<b>4</b>
<b>Bericht des Vorstandes</b>	<b>6</b>
<b>Bericht der Wohnungsvergabekommission</b>	<b>8</b>
<b>Bericht der Finanzkommission</b>	<b>8</b>
<b>Bericht der Personalkommission</b>	<b>10</b>
<b>Bericht der ständigen Baukommission</b>	<b>10</b>
<b>Bericht der Baukommission Bockler</b>	<b>11</b>
<b>Bericht der Baukommission Magnusstrasse 28</b>	<b>12</b>
<b>Bericht der AG «Umbau, Renovationen, Unterhalt»</b>	<b>13</b>
<b>Bericht der GPK</b>	<b>13</b>
<b>Berichte einzelner Hausvereine</b>	
Hausverein Hubenstrasse	14
<b>Anhänge</b>	
Wogeno Zürich 2005: Gremien und Personen	15
Revisorenbericht	16
Bilanz per 31.12.2005	17
Erfolgsrechnung 1.1.2005 bis 31.12.2005	18
Anhang zum Abschluss per 31.12.2005	19
Übersicht Solidaritätsfonds 2005	20
Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.2005	21
Wohnungsinventar per 31.12.2005	22

## EDITORIAL

Dies ist der 25. Jahresbericht der Wogeno Zürich. Das Jubiläum der «Wohngemeinschaft selbstverwalteter Hausgemeinschaften» steht kurz bevor. Im Verlaufe dieser Jahre haben viele Frauen und Männer etwas zur Selbstverwaltung beigetragen. Ist dies wohl in Stunden resp. in Lebenszeit irgendwie aufrechenbar? Natürlich haben wir keine solche Statistik. Wir führen die anstehenden Diskussionen und machen die nötige Arbeit. So kommen viele Stunden Arbeit zusammen. Wie viele es dann schliesslich sind, interessiert eher weniger. Ökonomisch gesprochen, bewegen wir uns hier im informellen Sektor. Oder anders gesagt, vieles ist unbezahlte ehrenamtliche Arbeit. Das Bundesamt für Statistik hat 2004 eine Publikation unter dem schönen Titel «Satellitenkonto Haushaltsproduktion» zu diesem Teil unserer gesellschaftlich notwendigen Arbeit herausgebracht. Zusammengezählt wird in der Schweiz für ca. 250 Milliarden Franken unbezahlte Arbeit gemacht. Im Vergleich dazu beträgt das Bruttoinlandprodukt ca. 440 Milliarden Franken. Anders gesagt, parallel zu jedem verdienten Franken wird für 57 Rappen gratis gearbeitet.

Wie sieht wohl das Verhältnis bei der Wogeno Zürich aus? Nebst unseren zwei hauptamtlichen Geschäftsführerinnen haben wir einen nebenamtlich arbeitenden Vorstand und eine GPK sowie diverse Auftragsverhältnisse wie für den Buchhaltungsabschluss, die Revision, die Verwaltung der Hellmi alt oder auch für die Gestaltung dieses Jahresberichtes. Diese Zahlen sind auf Franken und Rappen in der Erfolgsrechnung der Wogeno aufgeführt. Hinter diesen Zahlen stehen viele Menschen mit sehr vielfältigen Kompetenzen, welche bereit sind, einen Teil ihrer Lebenszeit für das Wohlergehen der Wogeno zu geben. Im letzten Jahr haben der Vorstand und die GPK 522,5 Stunden geleistet. Dies entspricht einer 25% Stelle. Die Geschäftsführerinnen arbeiten zusammen 150%, was 3132 Stunden entspricht. Bei den 30 Hausvereinen gibt es weitere nebenamtlich Arbeitende. Dazu kommt der ganze Rest der Selbstverwaltung, der ehrenamtlich geschieht und höchstens in der eigenen Lebensrechnung erscheint. Nehmen wir mal an: Jeder Hausverein macht 2 Sitzungen pro Jahr und jede der 276 Wohnungen ist mit einer Person vertreten und die Sitzungen dauern im Durchschnitt 2 Stunden. So kommen weitere 1104 Stunden zusammen. Diese Stunden zusammengerechnet ergeben 200 Lebenstage pro Jahr für die Wogeno. All diese Arbeit – sowohl bezahlte wie unbezahlte – ist nicht selbstverständlich. Die Selbstverwaltung und die Wogeno Zürich ist uns viel wert. Möge das auch in Zukunft so bleiben.

Ich wünsche den 980 Mitgliedern eine angeregte Lektüre dieses Jahresberichtes!



**Dana Zurr, Präsidentin**

## BERICHT DER GESCHÄFTSSTELLE

### a) Aktivitäten

Die im letzten Jahr um je 5% reduzierten Stellenprozente der beiden Geschäftsleiterinnen mussten im Berichtsjahr wieder auf die ursprünglichen 75% der vergangenen Jahre gesetzt werden. Die höhere Arbeitsbelastung resultierte unter anderem aus der Mitarbeit in den verschiedenen Kommissionen und Arbeitsgruppen des Vorstandes sowie den Vorbereitungsarbeiten für das 25-jährige Jubiläum der Wogeno Zürich.

Delegationen der ständigen Baukommission, respektive der Finanzkommission haben sich mit dem Hausverein Denzlerstrasse und dem Hausverein Inselstrasse getroffen. Beim Gespräch an der Denzlerstrasse ging es um eine Küchen/Badsanierung, die vom Hausverein anschliessend zurückgestellt wurde, da diese bei der Hausgemeinschaft doch nicht so vordringlich ist. An der Inselstrasse in Uster war eine Fünfjahresplanung der anstehenden Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten das Thema. Hier kam man zum Schluss, dass eine Zusammenfassung der Renovationsarbeiten nicht nur sinnvoll, sondern auch kostengünstiger wird. Entsprechend wird der Hausverein die Umsetzung dieser langfristigen Planung an die Hand nehmen.

Im Dezember fand ein Treffen mit einer Delegation des Vereins Hellmi alt statt. Gegenstand waren die Zahlungseingänge in den Erneuerungsfonds und die weiteren Schritte zur Sanierung der Liegenschaften. Mit einigen wenigen Ausnahmen halten die MieterInnen die Vereinbarung ein, was erfreulich ist und zuversichtlich für die nächste Phase dieses Sanierungsvorhabens stimmt. Es wurde vereinbart, dass eine Delegation der Wogeno an der GV des

Vereins Hellmi alt im März 2006 teilnimmt, um über die weiteren Schritte zu informieren und zu diskutieren.

Bei einem Teil der WEG-finanzierten Liegenschaften wird die periodische Erhöhung der Mietzinse zunehmend problematisch. Vor zwei Jahren wurde vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) die Sistierung der Erhöhungen bei der Inselstrasse in Uster ausgesprochen. Im Berichtsjahr haben wir das gleiche Gesuch für die Hellmi-Siedlung gestellt. Auch dieses wurde vom BWO bewilligt. Kurz darauf hat das Bundesamt aufgrund der Marktsituation für sämtliche WEG-Objekte in der ganzen Schweiz die Erhöhungen bis ins Jahr 2007 ausgesetzt.

Da wir fast keine interessanten, für die Wogeno geeigneten Kaufobjekte abklären konnten, haben wir wenig Aktivitäten in diesem Bereich entwickelt. Bei einem Haus, einer Nachbarliegenschaft der Aemtlersstrasse 39, haben wir einiges an Energie eingesetzt. Dieses Haus, mit unserem Haus mit einer Brandmauer verbunden und quasi das Spiegelbild, wäre aus verschiedenen Gründen sehr interessant gewesen. Leider konnten wir mit unserem Preisangebot nicht mithalten. Interessant dabei war, dass für dieses Haus, obwohl in ähnlichem Zustand, mindestens Fr. 220'000.– mehr bezahlt worden ist als wir seinerzeit beim Erwerb 1997 bezahlen mussten. Die Liegenschaft Grüngasse 10 wurde im September 2005 auf uns übertragen, die Grundlagen dazu wurden 2004 mit dem Kauf der Grüngasse 8 festgelegt.

## b) Bauliches

### ■ Hönngerstrasse 18

Der Vorstand hat auf Antrag der Baukommission den Grundsatzentscheid gefällt, bei Heizungssanierungen ökologischen Aspekten mehr Rechnung zu tragen und nach Möglichkeit die solare Warmwasseraufbereitung zu installieren. Dies konnte erstmals an der Hönngerstrasse durchgeführt werden. Den Mehrkosten stehen Subventionen des EWZ gegenüber, zudem wird eine Entlastung bei den Nebenkosten erwartet. Wir sind gespannt auf konkrete Zahlen!

### ■ Zwinglistrasse 40

Das zweitletzte Haus der Wogeno mit Zimmer-Ofenheizungen hat sich für den Einbau einer Zentralheizung entschieden! Die Installationen sollen im Sommer 2006 gemacht werden. Auch hier werden Solarzellen für die Warmwassererwärmung installiert. Vorgezogen wurden wärmedämmende Massnahmen wie der Ersatz der einfach verglasten Fenster im Treppenhaus und im Erdgeschoss und die Isolation der Kellerdecke.

### ■ Denzlerstrasse 36

Innenrenovation von drei Wohnungen (Anpassung an den Standard der restlichen Wohnungen: elektrisch, malen, Bodenenerneuerungen)

### ■ Idastrasse 48

Erneuerung der Hauszuleitung/Kanalisation

### ■ Klingenstrasse 23

Neue Fenster und Storen im Dachgeschoss

### ■ Madetschwilerstrasse 1/3, Russikon

Erneuerung von zwei Küchen

### ■ Waidstrasse 25

Sanierung des Hauszuganges (Treppe, Haustüre), Treppenhaus neu gemalt und diverse andere Malerarbeiten

## c) Wogeno Schweiz

Die Website der Wogeno Schweiz wurde um die Portraits der einzelnen Mitgliederorganisationen erweitert. Zudem befasste sich die Geschäftsleitung mit dem Thema «Auftragsvergabe an Vorstandsmitglieder». Sie hat dazu eine Umfrage bei den einzelnen Wogeno's gemacht. Die Ergebnisse sollen anschliessend ausgewertet und diskutiert werden. Nachzuholen hatte die Wogeno Schweiz den 10-jährigen Geburtstag von 2003. Aus diesem Grunde organisierte die Geschäftsleitung einen Besuch bei der Wogeno München (siehe auch Info Nr. 18). Auch einige Vorstandsmitglieder der Wogeno Zürich haben an dieser Reise teilgenommen. Die Reise war ein grosser Erfolg. Die Geschäftsleitung plant, im zweijährigen Turnus eine kleine Reise in ähnlicher Art zu organisieren.

## d) Bestand und Zusammensetzung der Mitglieder

	1995	1997	1999	2001	2003	2005
Mitgliederbestand Ende Vorjahr	718	792	806	836	916	952
Eintritte	88	71	65	75	99	79
Austritte	71	65	52	50	90	51
<b>Mitgliederbestand am 31. Dez.</b>	<b>735</b>	<b>798</b>	<b>819</b>	<b>861</b>	<b>925</b>	<b>980</b>
BewohnerInnen inkl. Firmen	335	382	392	405	411	404
NichtbewohnerInnen inkl. Firmen	400	416	427	456	514	576

## BERICHT DES VORSTANDES

### a) Aktivitäten

Der Vorstand traf sich zu acht Sitzungen und einer Retraite, die anfangs März stattfand. Daneben fand eine weitere Häusertour in der Stadt Zürich statt. Der Vorstand nahm sich in diesem Jahr sechs Zielpakete vor:

#### **Ziel 1: Unterhalt / Renovation / Umbau**

Die AG «URU» befasste sich auch 2005 intensiv mit diesem Ziel. Vorschläge der AG gehen dahin, für die Wogeno Häuser vier bis fünf Standards zu definieren, Begriffe in diesem Bereich zu definieren und bei Uneinigkeiten eine Verfahrensregelung festzulegen. Der Vorstand hat an der Retraite die AG in diesem eingeschlagenen Weg bestärkt. Die AG wird auch 2006 weiter an diesem Zielpaket arbeiten. Sobald greifbare Vorschläge vorliegen, sollen die GenossenschafterInnen in die Diskussion einbezogen werden.

#### **Ziel 2: Ständige Baukommission**

Die fünfköpfige ständige Baukommission hat ihre Arbeit im Frühling aufgenommen. Die Suche nach einem externen Mitglied verlief erfolgreich. Aus mehreren Bewerbungen wurde Res Keller vom Vorstand gewählt. Intensive Diskussionen fanden zum Thema «externe Aufträge» an Kommissionsmitglieder statt. Hier ging es um die Frage, wann eine Arbeit zur ordentlichen Vorstandsarbeit resp. Kommissionsarbeit gehört und ab wann sie diese überschreitet und entsprechend als «externer Auftrag» behandelt werden muss. Hier standen sich unterschiedliche Sichtweisen gegenüber. Im Dialog und anhand von konkreten anstehenden Bauvorhaben konnte eine Einigung über die zukünftige Handhabung gefunden werden. Einigkeit herrscht darüber, dass diese Handhabung immer wieder überprüft werden muss. Diese

Diskussion ist ein weiterer Indikator dafür, dass die Wogeno Zürich nicht mehr eine kleine Genossenschaft aber auch noch keine grosse ist. Somit müssen Strukturen und Prozesse festgelegt werden, die bestmöglich die vorhandenen Ressourcen nutzen und die Risiken ebenso bestmöglich im Auge behalten.

#### **Ziel 3: Organisation**

Auch 2005 wurden einige organisatorische Weiterentwicklungen an die Hand genommen. Der Vorstand verabschiedete ein aktuelles und präziseres Entschädigungsreglement und ein Weiterbildungsreglement für Vorstandsmitglieder. Für die ausscheidenden zwei Vorstandsmitglieder Silvio Calonder und Jörg Bandi haben sich zwei interessierte Wogeno-Mitglieder, Bertram Ernst und Fredi Bosshard, auf die Ausschreibung gemeldet. Sie haben sich bereit erklärt, ab 1.1.2006 im Vorstand mitzuarbeiten und werden der GV 2006 zur Wahl vorgeschlagen. An der GV 2005 wurde die Frage gestellt, wie die Wogeno Zürich mit Architekturaufträgen an Wogeno-Mitglieder umgeht. Diese Frage wurde vom Vorstand aufgenommen. Eine bisherige Regelung aus dem Jahr 1994 dient dabei als Ausgangslage, um eine für alle Beteiligten transparente Regelung auszuarbeiten. Im 1. Quartal 2006 sollte darüber entschieden werden, damit an der nächsten GV informiert werden kann.

#### **Ziel 4: 25-Jahre Jubiläum**

Ein Konzept fürs Jubiläum beschäftigte die Geschäftsstelle und den Vorstand. Das Konzept steht und wird im kommenden Jubiläumsjahr mit externer Unterstützung und mit Beteiligung einiger Hausvereine umgesetzt.

**Ziel 5: Wachstum**

Wie gehabt heisst dieses Ziel, Augen und Ohren für geeignete Kaufobjekte offen halten, denn auch 2005 ist die Zahl der Wogeno-Mitglieder angestiegen. Weiterhin treten mehr Mitglieder der Wogeno bei als dass austreten. 2005 war kein geeignetes Haus zu haben. Der Immobilienmarkt scheint weiterhin sehr ausgetrocknet zu sein für Genossenschaften.

**Ziel 6: Bauprogramm**

Bei diesem Ziel geht es darum, die vorgesehenen Bauprojekte zu einem guten Abschluss zu bringen. Derzeit stehen der Neubau Bockler und die Winterthurerstrasse 458, Magnusstrasse 28 sowie Grüngasse 8 +10 in der Pipeline. Der geplante Baubeginn von Bockler im Sommer musste nochmals verschoben werden. Neuer Baubeginn ist der 1.4.2006. Somit verzögert sich auch die Sanierung der Winterthurerstrasse 458.

Der Vorstand hat die Projektorganisation (unter der Leitung von Res Keller) sowie das Budget der Baukommission und der Baubegleitung der Magnusstrasse 28 genehmigt. Die Sanierung sollte im Herbst 2006 beginnen. Des weiteren geht es auch darum, diejenigen Bauprojekte zu begleiten, die von den Hausvereinen kommen. Es sei hier auf die Berichte der ständigen Baukommission, der BK Bockler und BK Magnus sowie der Geschäftsstelle verwiesen.

Am 19.12.2005 schloss der Vorstand das Geschäftsjahr mit einem Weihnachtsessen in Urdorf ab. Vorgängig konnten wir das erste Wogeno-Haus besuchen und wurden vom Hausverein der Dorfstrasse 20 herzlich empfangen und bewirtet.

**b) Generalversammlung**

Wiederum bei schönstem Wetter fanden 42 Mitglieder am 26. Mai 2005 den Weg zur anderthalbstündigen Generalversammlung 2005. Diese fand im Quartierzentrum Bäckeranlage statt, welche über einen sehr angenehmen Saal für solche Anlässe verfügt. So steht auch schon fest, dass dieser auch nächstes Jahr gebucht wird. Als Haupttraktanden standen zwei Sanierungskredite zur Genehmigung. Das Projekt Magnusstrasse 28 in der Höhe von 2.9 Mio Franken wurde mit zwei Gegenstimmen und vier Enthaltungen genehmigt. Das Projekt Winterthurstrasse 458 in der Höhe von Fr. 710'000.– wurde einstimmig genehmigt. Die statutarischen Geschäfte (Jahresbericht und Jahresrechnung, Décharge sowie Wiederwahl des Vorstandes und externer Kontrollstelle) gingen in Kürze über die Bühne und wurden einstimmig genehmigt. Anzumerken ist, dass die Jahresrechnung wiederum sehr erfreulich ausgefallen ist. Silvio Calonder hat auf die nächste GV seinen Rücktritt aus dem Vorstand bekannt gegeben. Susann Müller trat als GPK-Mitglied zurück und wurde mit einem Blumenstraus verabschiedet. An ihre Stelle wählten die Anwesenden Marianna Glauser (Wuhrstrasse) in die GPK. Alois Degonda, unser Treuhänder, und Lisbeth Sippel, unsere Geschäftsleiterin, arbeiten seit 20 Jahren für die Wogeno. Ihre Arbeit wurde an der GV gewürdigt und verdankt. Die Anwesenden wurden über den aktuellen Stand der Projekte Bockler und Grüngasse 8/10 informiert. Weiter stellte sich die neu eingesetzte ständige Baukommission vor, und die AG URU präsentierte ihre Idee der vier bis fünf Standards. Die Informationsrunde wurde mit den Ideen zum 25-Jahre Jubiläum der Wogeno abgeschlossen. Der GV folgte ein schöner Apéro und die Anwesenden liessen den Abend bei angeregten Gesprächen in die Nacht hinein ausklingen.

## BERICHT DER WOHNUNGSVERGABEKOMMISSION

15 Wohnungen und ein Ladenlokal waren im Jahr 2005 in Wogeno-Liegenschaften neu zu vergeben. Neun Wohnungen wurden an Wogeno-Mitglieder vermietet, sechs Wohnungen und das Ladenlokal an Nichtmitglieder, welche erst nach Abschluss des Mietvertrags in die Genossenschaft eingetreten sind.

Damit die Wohnungswechsel ohne teure Leerstände geregelt werden können, ist die Wogeno darauf angewiesen, dass Kündigungen der Geschäftsstelle unverzüglich mitgeteilt werden, damit die Wohnungen rechtzeitig ausgeschrieben werden können.

Die Vorstandsmitglieder Stephan Theurillat oder Uschi Merz begleiten die Hausvereine und die BewerberInnen an der Vergabesitzung, wenn mehrere Bewerbungen von Mitgliedern eingehen. Unsere Aufgabe ist es, die Hausvereine bei der Vergabe zu unterstützen und im Konfliktfall gegenüber den BewerberInnen den Entscheid des Hausvereins zu kommunizieren. Wir sind immer wieder beeindruckt von der Qualität des Entscheidungsprozesses der Hausvereine an den Vergabesitzungen. Den nicht berücksichtigten BewerberInnen können wir nur empfehlen, es wieder zu probieren – sie haben jedesmal eine faire Chance.

## BERICHT DER FINANZKOMMISSION

### Kommentar zur Jahresrechnung

2004 war wiederum ein gutes Geschäftsjahr. Dank dem Erwerb von zwei neuen Liegenschaften (Magnusstrasse 28 und Grüngasse 8 und 10) konnten wir auch ein kleines Bilanzwachstum verzeichnen. Die Ertragslage ist vergleichbar mit dem Vorjahr, wobei die Rückstellungen und Abschreibungen nochmals erhöht werden konnten. Der Verwaltungsaufwand konnte trotz höherem Liegenschaftenbestand leicht gesenkt werden.

### Bilanz

Die flüssigen Mittel sind mit 1,2 Mio. Franken relativ hoch. Sie dienen der teilweisen Sicherstellung des Erneuerungsfonds sowie als Liquiditätsreserve für Neuerwerbungen von Liegenschaften.

Die Bilanzwerte der Liegenschaften haben sich durch die bereits erwähnte Neuerwerbung leicht erhöht. Die Position «Um-,

Neubauten, Projekte» umfasst vor allem das Neubauprojekt Bockler.

Trotz diesen Aktivitäten hat sich das langfristige Fremdkapital (inkl. Depositenkasse) nicht erhöht.

### Erfolgsrechnung

Bei leicht höheren Mieterträgen und niedrigeren Kapitalkosten konnte die Ertragslage verbessert werden. Die Mehrerträge wurden vor allem für Einlagen in den Erneuerungsfonds verwendet (+ 35%). Insgesamt wurde ein Cash Flow von 1,45 Mio. Franken erwirtschaftet. Dies sind 35% der Mieterträge (Cash Flow Rate). Im Vergleich mit den Zürcher Wohngenossenschaften ist dies guter Durchschnitt. Die Verwaltungskosten sind etwas höher als im Vorjahr. Der Verwaltungsaufwand hat von Fr. 312'833.– auf Fr. 365'165.– (+ Fr. 52'332.– resp. + 17%) zugenommen. Er lag damit auf dem Niveau von 2001. Er entsprach 0.57% der

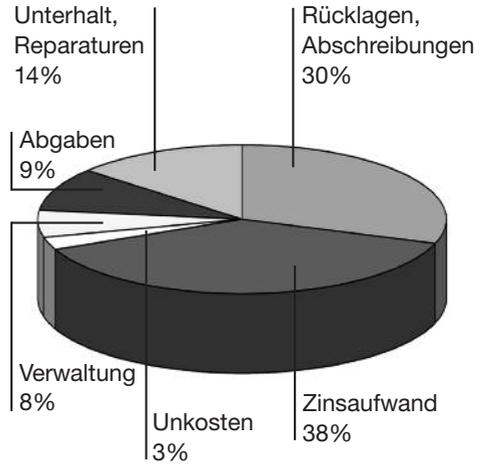
Bilanzsumme. Diese Schwankung ist auf folgende Gründe zurückzuführen:

- Wiederaufstockung der Pensen der Geschäftsführerinnen (+ 10%)
- Auszahlung von Überstunden fürs Präsidium in Zusammenhang mit der Organisationsentwicklung 2003 bis 2005 (111 Std.)
- Mehrarbeit der Vorstandsmitglieder (+ 81 Stunden), welche grösstenteils auf die Gründung der ständigen Baukommission zurückgeführt werden können
- Anpassung der Vorstandsentschädigungen (Erhöhung der Entschädigung pro VS-Sitzung von Fr. 50.– auf Fr. 100.–, Anpassung der ersten 20 Stunden für Vorstandstätigkeit von Fr. 40.– auf Fr. 50.–, was der Teuerung von 7% seit 1997 entspricht)

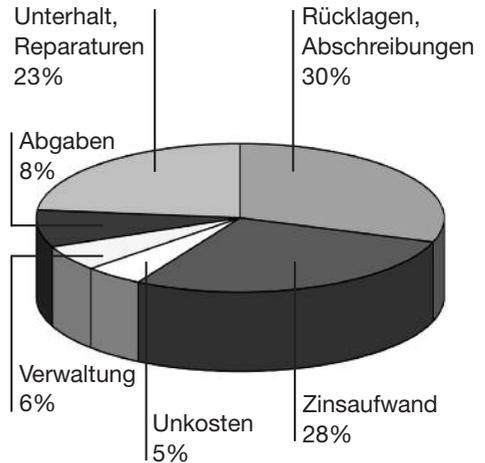
**Mieterfranken**

Die nebenstehende Grafik zeigt einen Vergleich des Wogeno-Mieterfrankens mit dem SVW-Mieterfranken (Statistik Zürcher Baugenossenschaften). Auch mit 25 Jahren ist die Wogeno eine vergleichsweise junge Genossenschaft. Die Zürcher Baugenossenschaften sind im Durchschnitt älter und haben auch ältere Immobilienbestände. Im Vergleich zur Wogeno kommt dies deutlich zum Ausdruck im niedrigeren Zinsaufwand einerseits und in den höheren Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen andererseits. Dass die Wogeno auf dem richtigen Weg ist, zeigt der Umstand, dass die Rücklagen und Abschreibungen gleich hoch sind wie die der Zürcher Genossenschaften. Damit wird sich auch der Wogeno-Mieterfranken langsam in die Richtung des SVW Mieterfrankens bewegen.

**Die Verwendung des Mieterfrankens bei der Wogeno Zürich (2005)**



**Die Verwendung des Mieterfrankens beim SVW (2004)**



## BERICHT DER PERSONALKOMMISSION

Wie bereits im Jahresbericht 2004 vermerkt, trat per 1.1.2005 das Personalreglement in Kraft.

Die berufliche Vorsorge für die Geschäftsleiterinnen läuft über die Stiftung Abendrot. Neu sieht das Gesetz vor, dass eine paritätische Personalvorsorgekommission in jedem Betrieb installiert wird. Der Vorstand

hat entschieden, dass diese aus den zwei Mitgliedern der Personalkommission (Präsidentin und Vizepräsident) sowie den zwei Geschäftsleiterinnen bestehen soll.

Im Berichtsjahr war in beiden Kommissionen keine Sitzung für anstehende Traktanden notwendig.

## BERICHT DER STÄNDIGEN BAUKOMMISSION (sBK)

Bereits an der Retraite 2004 wurde die Einsetzung einer ständigen Baukommission als notwendig erachtet. Während einem Jahr traf sich regelmässig eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vorstandsmitgliedern und der Geschäftsstelle, um Zuständigkeiten, Kontrollen und Entscheidungswege in allen Baubereichen und in allen Gremien der Wogeno zu besprechen und in einem Funktionendiagramm festzuschreiben.

Ins Leben gerufen wurde die ständige Baukommission an der Retraite 2005. In die Kommission gewählt wurden fünf Personen. Davon die beiden Geschäftsleiterinnen Lisbeth Sippel und Elsbeth Kindhauser, die beiden Vorstandsmitglieder Sonja Anders und Hansbeat Reusser, sowie etwas später als externes Mitglied Res Keller (siehe auch Bericht des Vorstandes). Die Leitung wurde Hansbeat Reusser übertragen.

### **Die Ziele der ständigen Baukommission sind:**

- Entlastung des Vorstandes
- Professionelle Arbeit leisten
- Strategieplanung
- Grundsätze und Richtlinien erarbeiten
- Transparenz schaffen für Hausvereine
- Konstanz bei Entscheidungen schaffen

Die Arbeitsweise bei Bauprojekten besteht darin, diese in die Wege zu leiten, die Rahmenbedingungen festzulegen und im richtigen Moment Projekt-Baukommissionen zu bilden.

Die Aufgaben und Kompetenzen der sBK sind im eingangs erwähnten Funktionsdiagramm festgehalten.

Die sBK hat sich 2005 zehn Mal getroffen. Insbesondere wurden die anstehenden Bauprojekte Magnusstrasse 28 und die Häuser Grüngasse 8 und 10 vorbereitet. Bei der Magnusstrasse wurde eine Architekturausschreibung mit Projektideen durchgeführt. Das Zürcher Architekturbüro Viridén + Partner wurde in der Folge mit dem Auftrag betraut. Mittlerweile hat sich eine BK Magnus gebildet. Die Projektorganisation inklusive Budget wurde dem Vorstand zur Genehmigung vorgelegt und bewilligt. Für die Grüngasse wurde die Vorgehensweise festgelegt. Hier wird ein Studienwettbewerb mit Präqualifikation durchgeführt. Für die Ausarbeitung hat sich ein Ausschuss gebildet, der die Arbeit 2006 aufnehmen wird. Wie eingangs erwähnt will die sBK vermehrt Grundsätze festlegen. Ein Beispiel dafür: Bei Heizungssanierungen wird zukünftig die solare Warmwasseraufbereitung vorgeschrieben, sofern nicht technische Gründe

dagegen sprechen oder die Benützung der Dachterrasse massiv beeinträchtigt würde. Dieser Grundsatz wurde mittlerweile bereits zweimal angewendet, zum Nutzen von Portemonnaie und Umwelt.

Die Pendenzenliste konnte infolge Tagesgeschäft nicht spürbar abgebaut werden. Der Sitzungsrhythmus von einer Sitzung im Monat wird wohl auch im Jahre 2006 nötig sein.

## **BERICHT DER BAUKOMMISSION BOCKLER**

Wie wir in unserem letzten Jahresbericht schrieben, konnten die Einsprachen gegen unsere Überbauung Ende 2004 erledigt werden. Die im April 2003 unterbrochene Arbeit an der Generalunternehmer-Submission wurde fertiggestellt und im Februar 05 den Unternehmern zur Offertstellung überreicht. Von sechs angefragten Unternehmern sind fünf Angebote eingereicht worden.

Die Generalunternehmerin Streich AG, welcher stark an der Projektentwicklung beteiligt war, hat sich aus Kapazitätsgründen zurückgezogen.

Die Firma Halter Generalunternehmung AG aus Zürich hat die Baukommission und den Vorstand qualitativ und preislich überzeugt. Die GU-Vertragssumme lag leicht unter dem von der GV bewilligten Kostenvoranschlag. Es kann jedoch trotzdem nicht von tieferen Gesamtkosten ausgegangen werden, sind doch durch die Projektverzögerung, die Einsprachen und die Zugeständnisse an die Einsprechenden zusätzliche Kosten entstanden (siehe Jahresbericht 2004).

Zusammen mit dem Architekturbüro Hubacher Haerle und den aus dem Generalplanerteam der vorhergehenden Phase übernommenen Fachplanern wurde sogleich nach der GU-Vergabe mit der Ausführungsplanung begonnen. Als Baubeginn wurde der September 2005 festgelegt.

Dieter Hanhart vom Wohnbaubüro in Uster, welcher uns seit Projektierung der Überbauung als Berater zur Seite gestanden ist, übernimmt für die Ausführungsphase die Bauherrenvertretung.

Wer nun dachte, dass die Sache endlich im Rollen begriffen sei, hat sich einmal mehr bei diesem Projekt geirrt. Die Stadt verlangte Neuverhandlungen über den Baurechtszins, weil die alten vor drei Jahren ausgehandelten Bedingungen unter den neuen politischen Gegebenheiten vom Gemeinderat nicht akzeptiert worden wären.

Vor den Sommerferien wurde eine Lösung gefunden. Auch die neuen Baurechtsbedingungen führen zu tragbaren Mietzinsen. Allerdings wird jede Wohnung durchschnittlich Fr. 20.– pro Monat teurer.

Mit diesem Zwischenschritt, man ahnt es bereits, wurde aus dem Terminprogramm Makulatur.

Erst kurz vor Weihnachten wurde das Geschäft im Gemeinderat behandelt und ohne erwähnenswerten Widerstand verabschiedet. Seit Ende Januar 2006 ist nun die Rekursfrist ohne Einsprache abgelaufen.

Der Spaten wird anfangs April 2006 endlich das überwucherte Areal öffentlich anstecken und das Signal für den Beginn der Bauarbeiten geben. Wir sind zuversichtlich.

## **BERICHT DER BAUKOMMISSION MAGNUSSTRASSE 28**

Die BK Magnusstrasse 28 wurde nach den Sommerferien ins Leben gerufen, um die dringend nötige Sanierung des nur einen Steinwurf vom genossenschaftseigenen Büro entfernten, sozusagen im Wogeno-Stammland gelegenen Hauses an die Hand zu nehmen. Die Kommission setzt sich aus Res Keller, Hansbeat Reusser (ständige Baukommission) und Lisbeth Sippel (Geschäftsstelle) zusammen. Die Bewohnerschaft ist nicht vertreten, da in der vor zwei Jahren erworbenen Liegenschaft kein Hausverein besteht und die Wohnungen mit befristeten Verträgen zwischengenutzt sind.

Das stattliche Doppelhaus an der Ecke Magnus-/Sihlhallenstrasse zeigt die typischen Qualitäten des Wohnungsbaus aus dem 19. Jahrhundert (Parkettböden, Wandtäfer etc.), aber auch viele durch den lange Zeit vernachlässigten Unterhalt entstandene Schäden. Dazu kommen räumliche Probleme und Vertracktheiten, insbesondere im Dachgeschoss, die in der nicht vollständig geglückten Integration des ursprünglich freistehenden Hauses an der Sihlhallenstrasse in die spätere Blockrandbebauung begründet sind.

In der Architekturausschreibung, in der neben einer Offerte auch die Skizzierung von Projektideen verlangt wurde, überzeugte der Vorschlag des Aussersihler Büros Viridén + Partner: Mit dem Ersatz des bestehenden Dachstuhls durch einen neuen, hofseitig etwas höher gezogenen Holzbau können nicht nur zwei zusätzliche Wohnungen im Dachgeschoss geschaffen, sondern auch die erwähnten baulichen und räumlichen Probleme elegant gelöst werden. Die neue Dachkonstruktion fügt sich dabei fast unmerklich in die alte Struktur ein, indem sie Traufhöhe und Dachausbildung des Altbaus übernimmt.

Aufgrund des ausgearbeiteten Vorprojekts entschied sich die ständige Baukommission Mitte Dezember für die Umsetzung dieses Konzepts und - ein Novum für die Wogeno - für die Sanierung des ganzen Gebäudes nach Minergie-Neubaustandard. Da das neue Projekt von der ursprünglich vorgesehenen «normalen» Renovation erheblich abweicht und den bewilligten Kostenrahmen sprengt, wurde das Geschäft dem Vorstand zur erneuten Beurteilung in der ersten Sitzung des neuen Jahres vorgelegt.

## **BERICHT DER AG «UMBAU, RENOVATION, UNTERHALT» (URU)**

In insgesamt sechs Sitzungen im Jahre 2005 hat die Arbeitsgruppe mit Sonja Anders, Uschi Merz, Silvio Calonder und Stephan Theurillat verschiedene Grundsatzzfragen besprochen.

An der Retraite des Vorstands im März 2005 hat die Kommission den Auftrag erhalten, die Idee der verschiedenen Standards weiter zu entwickeln. Leider konnte die Arbeit aus gesundheitlichen Gründen nicht im Jahre 2005 fertig gemacht werden. Die Kommission ist der Meinung,

dass für die Wogeno Zürich vier verschiedene Standards (Erhalt Neubausubstanz / zeitgemässer Komfort für Mittelstand / Erhaltung der Bausubstanz bei tiefen Mietzinsen / Totalsanierung oder Ersatzneubau vorgesehen) definiert werden sollen. Jedes Haus wird einem Standard zugeordnet. Bei zukünftigem Unterhalt, Renovationen oder einem anstehenden Umbau sollen die diesem Standard zugeordneten Richtlinien zum Tragen kommen. Die Kommission hofft, im Jahre 2006 ihre Grundlagenarbeit abschliessen zu können.

## **BERICHT DER GPK**

Wir freuen uns, dass die Wogeno-Geschäftsprüfungskommission im Jahr 2005 keinen Rekurs zu behandeln hatte. Die GPK hat beim Vorstand im Jahr 2005

auch nicht zu einzelnen Geschäften nachgefragt oder Anregungen gemacht.  
*Marianna Glauser, Franz Horváth, Christoph Rüegg*

## BERICHTE EINZELNER HAUSVEREINE

### Hausverein Hubenstrasse 67/69

Ja, man kann sagen, in den Monaten November bis März sind wir Bewohner der Hubenstrasse auf eine harte Probe gestellt. Wir wohnen im Schatten des Zürichbergs. Tannen versperren den Sonnenstrahlen den Weg. Nichts mit Online, keine Verbindung zur güldnen Lichtkugel.

Letzten Frühling fand der Aktionsplan «tannenfreier Zürichberg» vor der Vollversammlung breite Zustimmung. Mit Hilfe der bewährten Brainstorming-Technik kamen die tiefsten Abgründe der Menschheit und ungeahntes Hexenwissen zum Vorschein: «Kupfernägel bei Vollmond in den Stamm geschlagen und die Tanne liegt flach!» oder «Mit der Kettensäge durch die ersten Reihen spazieren und wir haben freie Sicht auf Vrenelis Gärtli.» Beim Abtragen topografischer Gegebenheiten wurde die Diskussion abgebrochen.

Anfangs Sommer berichtete das Zürcher Tagblatt von einer Schildlaus, die sich durchs Gehölz des Glatttals frisst. Im Protokoll vom 30. Juli 2005 wurde vermerkt: «Interessiert wird die Nachricht von der grossen Fichtenquirilschildlaus aufgenommen. Pläne zur Ansiedlung sind noch nicht ausgearbeitet.»

Der Herbst ist gekommen, die grosse Fichtenquirilschildlaus nicht. Wir sehen uns wieder mit der Tatsache konfrontiert: «Wir wohnen zwar am Fusse des Zürichbergs, jedoch auf der Seite Schwamendingens!» Strategien werden wichtiger denn je. Der skandinavische Lebensstil wird näher untersucht. Die schwedische Küche wartet mit einem hausgebrannten Glühwein auf. 1 Liter Rotwein, Kardamom, Gewürznelken, Zimtstangen, Ingwer, Zuckerhut, halbe Flasche Wodka, Rosinen und Mandeln. Dazu Suppe. Das reicht!

*Denis Eggenberger*

# ANHÄNGE

## **Wogeno Zürich 2005: Gremien und Personen**

### **Vorstand**

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

### **Geschäftsprüfungskommission**

Marianna Glauser  
Franz Horváth  
Christoph Rüegg

### **Geschäftsstelle**

Elsbeth Kindhauser  
Lisbeth Sippel

### **Externer Treuhänder**

Alois Degonda (Argo Consilium)

### **Externe Kontrollstelle**

René Steimer

### **Verwaltung Hellmi alt und Tramstrasse Uetikon**

Ursi und Hans Hauser (house and work)

## Revisionsbericht

Treuhandbüro

**René Steimer**

Betriebsökonom HWV

Rennweg 27

CH-8704 Herrliberg

Telefon 01. 915 36 95

Fax 01. 915 08 04

e-mail rsteimer@access.ch

Bericht der Kontrollstelle  
an die Generalversammlung der

**WOGENO Zürich**  
Brauerstrasse 75

8004 Zürich

Herrliberg, 12. April 2006

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) sowie die Geschäftsführung der WOGENO Zürich für das am 31. Dezember 2005 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind, dabei handelt es sich um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung und die Geschäftsführung (sowie die Führung des Genossenschaftsverzeichnisses und der Antrag zur Verwendung des Reinertrages) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Treuhandbüro R. Steimer



R. Steimer (Leitender Revisor)

Beilagen

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

**Bilanz per 31.12.2005**

	31.12.2005		Vorjahr
<b>Aktiven</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	1'246'536.60		1'206'989.43
Debitoren	39'013.79		50'567.56
Übrige kurzfristige Forderungen	58'478.00		49'978.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	14'178.50	1'358'206.89	4'571.75
			1'312'106.74
<b>Anlagevermögen</b>			
Liegenschaften (Anlagewerte)	65'481'127.76		64'447'557.76
Wertberichtigung Liegenschafter	-4'043'408.70		-3'498'838.70
Heimfallfonds Baurecht	-4'176'719.06		-3'983'819.06
Buchwert Liegenschaften	57'261'000.00		56'964'900.00
Um-, Neubauten, Projekte	1'467'294.45		919'662.45
Büromaschinen/Einrichtungen	2.00		2.00
Diverse Beteiligungen	63'900.00		63'900.00
Aktien AG Anderhalten	1'862'076.16		1'862'076.16
Darlehen AG Anderhalten	2'100'000.00	62'754'272.61	2'200'000.00
			62'010'540.61
<b>Total Aktiven</b>		<b>64'112'479.50</b>	<b>63'322'647.35</b>
<b>Passiven</b>			
<b>Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Verbindlichkeiten	235'366.66		206'777.96
Darlehensschulden Uster	4'016'000.00		4'041'768.00
übrige Darlehen/Baukredite	8'471'463.00		8'537'016.00
Hypotheken	35'521'240.00		35'646'380.00
Depositenkasse	4'749'916.86		4'533'190.51
Passive Rechnungsabgrenzungen	179'112.70	53'173'099.22	217'021.90
			53'182'154.37
<b>Eigene Fonds</b>			
Solidaritätsfonds	166'880.15		166'880.15
Rückstellungen Erneuerungsfonds	3'876'000.00	4'042'880.15	3'161'500.00
			3'328'380.15
<b>Eigenkapital</b>			
Anteilscheine Nichtbewohner	1'728'000.00		1'635'000.00
Anteilscheine Bewohner	5'111'320.00		5'120'920.00
Gesetzliche Reserven	50'000.00		50'000.00
Bilanzgewinn	7'180.13	6'896'500.13	6'192.83
			6'812'112.83
<b>Total Passiven</b>		<b>64'112'479.50</b>	<b>63'322'647.35</b>

**Erfolgsrechnung 1.1.2005 bis 31.12.2005**

	1.1. - 31.12.2005		Vorjahr	
<b>Ertrag</b>				
<b>Betriebsertrag</b>				
Mietertrag	4'074'452.80		3'938'078.50	
Solidaritätsbeiträge	84'047.00		83'975.00	
Kapitalertrag	99'493.95		103'011.19	
übrige Erträge	12'988.45	4'270'982.20	10'785.35	4'135'850.04
<b>Total Ertrag</b>		<u>4'270'982.20</u>		<u>4'135'850.04</u>
<b>Aufwand</b>				
<b>Liegenschaftenaufwand</b>				
Hypothekarzinsen	1'304'588.05		1'326'918.05	
Schuldzinsen Uster	138'501.45		139'868.50	
Liegenschaften-Unterhalt	486'845.95		586'968.80	
Übriger Liegenschaftenaufwand	27'685.17		15'341.55	
Miet- und Baurechtszinsen	346'043.65		361'467.15	
Abschreibung Liegenschaften	544'570.00		531'268.60	
Einlagen Heimfallfonds	192'900.00		192'900.00	
Einlagen Erneuerungsfonds	714'500.00	-3'755'634.27	526'200.00	-3'680'932.65
<b>Übrige Kapitalkosten</b>				
Bank-, Darlehens- und Depositen- kassen-Zinsen, Bankspesen	126'559.98	-126'559.98	114'162.65	-114'162.65
<b>Verwaltungsaufwand</b>				
Personalkosten Sekretariat	207'856.05		176'296.70	
Raumkosten Büro	22'757.05		28'436.70	
Unterhalt/Ersatz Einrichtung	2'022.55		4'675.85	
Abschreibung Einrichtung	0.00		1'848.00	
Kosten + Spesen Vorstand/GL	60'493.20		33'801.25	
Buchhaltung / Revision	12'814.00		12'047.45	
externe Verwaltung He alt	19'368.00		19'368.00	
Übrige Verwaltungskosten	39'854.45	-365'165.30	36'359.70	-312'833.65
<b>Übriger Aufwand</b>				
Baufachliche Beratung	290.50		799.00	
Projektabklärungen	0.00		0.00	
Öffentlichkeitsarbeit	1'491.10		152.90	
Leistungen Solidaritätsfond	16'464.00	-18'245.60	13'123.00	-14'074.90
<b>Neutraler Aufwand und Ertrag</b>				
Periodenfremder Aufwand	0.00		0.00	
Periodenfremder Ertrag	8'114.20		7'400.00	
ausserordentlicher Aufwand	0.00		0.00	
ausserordentlicher Ertrag	0.00		3'000.46	
Steuern Stadt/Kanton/Bund	-12'503.95	-4'389.75	-23'616.20	-13'215.74
<b>Jahresgewinn</b>		<u>987.30</u>		<u>630.45</u>

**Anhang zum Abschluss per 31.12.2005**

<b>1. Eventualverpflichtungen</b>	<b>2005</b>	<b>Vorjahr</b>
zurückzuzahlende WEG-Vorschüsse:		
Wuhrstrasse 11, Zürich	<b>505'287.75</b>	518'641.70
Winzerhalde 5/9/10, Zürich	<b>788'859.90</b>	825'084.80
Hohlstrasse 86a,b,c / Brauerstrasse 75, Zürich	<b>1'555'006.35</b>	1'641'642.75
Inselstrasse 2-12, Uster	<b>1'089'627.85</b>	1'113'777.85
	<hr/>	<hr/>
Total	<b>3'938'781.85</b>	4'099'147.10
	<hr/>	<hr/>
<b>2. Eventualguthaben</b>		
garantierte zukünftige Einnahmen (WEG)	<b>3'938'781.85</b>	4'099'147.10
	<hr/>	<hr/>
<b>3. Total Gebäudeversicherungswerte</b>	<b>72'017'100.00</b>	71'564'800.00
	<hr/>	<hr/>
<b>4. Antrag des Vorstandes an die Generalversammlung zur Gewinnverwendung</b>		
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	<b>6'192.83</b>	5'562.38
Jahresgewinn	<b>987.30</b>	630.45
Bilanzgewinn (vor Gewinnverwendung)	<b>7'180.13</b>	6'192.83
	<hr/>	<hr/>
<u>Antrag des Vorstandes zur Gewinnverwendung</u>		
Zuweisung an gesetzliche Reserven	<b>0.00</b>	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	<b>7'180.13</b>	6'192.83
	<hr/>	<hr/>
Stand gesetzliche Reserven nach Zuweisung	<b>50'000.00</b>	50'000.00
	<hr/>	<hr/>

## Übersicht Solidaritätsfonds 2005

Saldo vortrag 1.1.2005		416'614.30
Solidaritätsbeiträge 2005	84'047.00	
WOGENO-Beitrag (1% Anteilscheinkapital Nichtbewohner von 1.68 Mio.)	16'800.00	
Solidaritätsleistungen 2005	-16'464.00	
	<hr/>	
Zunahme Solidaritätsfonds	<u>84'383.00</u>	<u>84'383.00</u>
<b>Saldo per 31.12.2005</b>		<b><u>500'997.30</u></b>
Buchwert per 31.12.2005		*) 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 2005

Hohl-/Brauerstrass 5, Leerstand und Subvention Wohnung		4'362.00
Inselstrasse 2-20, Uster, Subvention Wohnungen		6'912.00
Limmattalstrasse 216, Leerstand Parkplätze		2'751.00
Limmattalstrasse 216, Subvention Wohnung		1'500.00
Madetswilerstrasse 1/3, Russikon, Mietzinsausfall		<u>939.00</u>
<b>Total</b>		<b><u>16'464.00</u></b>

**Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.2005**

Liegenschaft	Anlagewert gemäss Hausmietvertrag	Versicherungswert 1.1.2006	Nettobuchwert 31.12.2005 nach Abzug Amortisations-/ Heimfallfonds
Zwinglistrasse 40, Zürich	1'825'000	2'265'300	1'567'300
Köchlistrasse 3, Zürich	994'000	1'409'000	850'700
Dorfstrasse 20, Urdorf	1'066'000	1'522'100	879'200
Felsenrainstrasse 78, Zürich	923'000	1'135'800	823'000
Wuhrstrasse 11, Zürich	1'341'000	1'733'900	1'474'600
Gründenstrasse 55, Flurlingen	475'000	745'600	363'200
Klingenstrasse 23, Zürich	2'466'000	1'978'900	2'208'000
Madetswilerstrasse 1 - 3, Russikon	1'181'000	1'944'200	1'013'000
Hönggerstrasse 18, Zürich (inkl. Werkstatt)	1'340'000	1'398'000	1'146'800
Winzerhalde 5, Zürich	477'000	1'047'000	458'100
Winzerhalde 9, Zürich	574'000	1'384'600	632'600
Winzerhalde 10, Zürich	526'000	1'150'300	556'200
Uetlibergstrasse 84, Zürich	1'905'000	1'496'600	1'653'200
Hellmutstr. alt, Zürich (kein Hausmietvertrag)	2'130'000	5'836'000	956'000
Hellmutstrasse neu, Zürich (inkl. Gewerbe)	12'496'000	14'703'000	12'394'300
Waidstrasse 25, Zürich	2'216'000	1'841'600	1'901'700
Tramstr. 11, Uetikon (kein Hausmietvertrag)	957'000	882'300	783'700
Hubenstr. 67 u. 69, Zürich (inkl. Werkstatt)	1'038'000	1'481'000	889'600
Heinrichstrasse 133, Zürich	1'399'000	1'382'000	1'213'700
Büchnerstrasse 9, Zürich	1'549'000	2'118'200	1'321'000
Stationsstrasse 32, Zürich	3'049'000	3'316'400	2'685'400
Limmattalstr. 218, Zürich (Bauernhaus)	1'163'000	1'241'900	1'062'000
Limmattalstr. 216, Zürich (Mehrfamilienhaus)	4'043'000	3'259'200	3'726'300
Idastrasse 48, Zürich	2'062'000	2'240'000	1'758'400
Elisabethenstrasse 14a, Zürich	984'000	909'400	850'600
Pflanzschulstrasse 79, Zürich	1'801'000	2'094'700	1'595'900
Ämtlerstrasse 39, Zürich	1'057'000	1'395'000	917'400
Falkenstrasse 19, Winterthur	1'389'000	1'120'500	1'280'600
Martastrasse 120, Zürich	1'928'000	1'345'000	1'739'300
Denzlerstrasse 36, Zürich	1'536'000	1'410'000	1'290'300
Limmattalstrasse 285, Zürich	1'053'000	811'600	909'700
Wildbachstrasse 3, Zürich	2'783'000	2'206'000	2'586'000
Magnusstr. 28, Zürich (kein Hausmietvertrag)	1'819'000	1'780'000	1'773'000
Grüngasse 8, Zürich (kein Hausmietvertrag)	990'000	736'800	970'200
Grüngasse 10, Zürich (kein Hausmietvertrag)	1'033'000	695'200	1'030'000
<b>Total</b>	<b>63'568'000</b>	<b>72'017'100</b>	<b>57'261'000</b>
Inselstrasse 2 - 20, Uster*	4'258'000	4'555'100	3'936'579

\*Besitzerin AG Anderhalden (100%ige Tochter der WOGENO)

**Wohnungsinventar per 31.12.2005**

	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
Aemtlerstrasse 39, 8003 Zürich	5			5			
Büchnerstrasse 9, 8006 Zürich	4					4	
Dorfstrasse 20, 8902 Urdorf	5		1	1	2	1	
Denzlerstrasse 36, 8003 Zürich	8			5	3		
Elisabethenstrasse 14a, 8004 Zürich (Gewerbe)							
Falkenstrasse 19, 8400 Winterthur	4			1	3		
Felsenrainstrasse 78, 8052 Zürich	3				2	1	
Gründenstrasse 55, 8247 Flurlingen	3				3		
Grüngasse 8, 8004 Zürich	4	1		3			
Heinrichstrasse 133, 8005 Zürich	5				5		
Hellmi Altbau	28						
Hellmutstrasse 5, 8004 Zürich				4			
Hellmutstrasse 7, 8004 Zürich				4			
Hellmutstrasse 9, 8004 Zürich				8			
Hellmutstrasse 15, 8004 Zürich				8			
Hohlstrasse 82, 8004 Zürich					4		
Hellmi Neubau	34						
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 68, 8051 Zürich			1			1	
Idastrasse 48, 8003 Zürich	9		1	4	4		
Isebähnli Uster	25						
Inselstrasse 2/4, 8610 Uster						2	1
Inselstrasse 6/8, 8610 Uster			2	2	2		
Inselstrasse 10/12, 8610 Uster			2	2	2		
Inselstrasse 14/16, 8610 Uster			3	1	1		
Inselstrasse 18/20, 8610 Uster				4		1	

	Total Wohnungen*	1- bis 1.5-Zimmer	2- bis 2.5-Zimmer	3- bis 3.5-Zimmer	4- bis 4.5-Zimmer	5- bis 5.5-Zimmer	6- bis 6.5-Zimmer
Klingenstrasse 23, 8004 Zürich	8			8			
Köchlistrasse 3, 8006 Zürich	5			1	4		
Limmattalstrasse 216/218	16						
Limmattalstrasse 216, 8049 Zürich			6	4	3	1	
Limmattalstrasse 218, 8049 Zürich					1	1	
Limmattalstrasse 285, 8049 Zürich	3				3		
Madetswilerstrasse 1/3, 8332 Russikon	7	1	1		4		1
Magnusstrasse 28, 8004 Zürich	11	2	4		5		
Martastrasse 120, 8003 Zürich	5			1	4		
Pflanzschulstrasse 79, 8004 Zürich	10			10			
Stationsstrasse 32, 8003 Zürich	9		2	4	3		
Tramstrasse 11, 8707 Uetikon a. S.	3				3		
Uetlibergstrasse 84, 8045 Zürich	10	1	5	4			
Waidstrasse 25, 8037 Zürich	7		1	6			
Wildbachstrasse 3, 8008 Zürich	5				5		
Winzerhalde 5, 8049 Zürich	3				3		
Winzerhalde 9, 8049 Zürich	7		1	5	1		
Winzerhalde 10, 8049 Zürich	4	1			1	2	
Wuhrstrasse 11, 8003 Zürich	9		4	5			
Zwinglistrasse 40, 8004 Zürich	8			1	7		
<b>Neu:</b> Grüngasse 10, 8004 Zürich				3			
<b>Total</b>	<b>279</b>	<b>10</b>	<b>48</b>	<b>116</b>	<b>87</b>	<b>16</b>	<b>2</b>
in Prozenten		3.6	17.2	41.6	31.2	5.7	0.7
Total Liegenschaften	49						
Total Hausvereine	30						

\* nicht enthalten 2151 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbefläche, sieben Gemeinschaftsräume und zwei Kinderhorte