

INHALT

Editorial	3
Bericht der Geschäftsstelle	5
Bericht des Vorstandes	13
Bericht der Wohnungsvergabekommission	17
Bericht der Finanzkommission	17
Bericht der ständigen Baukommission	18
Bericht der Projektbaukommission Grüngasse	19
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	20
Berichte einzelner Hausvereine	
Hausverein Stägwies, Madetswilerstrasse 1/3, Russikon	21
Hausverein Falken, Falkenstrasse 19, Winterthur	22
Hausverein Waid 25, Waidstrasse 25, Zürich	23
Anhänge	
Wogeno Zürich 2009: Gremien und Personen	24
Revisionsbericht	25
Bilanz per 31.12.2009	26
Erfolgsrechnung 1.1.2009 bis 31.12.2009	27
Ergänzende Informationen zum Abschluss per 31.12.2009	28
Übersicht Solidaritätsfonds 2009	29
Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.2009	30
Wohnungsinventar per 31.12.2009	31

EDITORIAL

Wieder ist ein Jahr vorbei und wieder heisst es also, ein Editorial für den Jahresbericht der Genossenschaft Wogeno Zürich zu schreiben.

«Genossenschaft Wogeno Zürich» heissen wir nun und nicht mehr «Wogeno Zürich». Eine Änderung im Obligationenrecht will, dass in Zukunft die Rechtsform in der Firmabezeichnung ersichtlich ist. So haben wir – wie Land auf und Land ab tausende Genossenschaften und weitere juristische Personen – diese Statutenänderung durchgeführt und entsprechend unsere Rechtsform explizit gemacht.

Ich bin sehr stolz darauf, dass wir eine Genossenschaft sind. In den letzten Jahren habe ich mich näher mit dem Wesen einer Genossenschaft, ihren Ursprüngen, aber auch mit der Selbstverwaltungsform beschäftigt. Ich bin überzeugt, dass dies eine sehr zukunftsorientierte Form ist und zwar nicht nur im rechtlichen Sinn, sondern in einem viel umfassenderen Sinn.

Sehr gefreut habe ich mich über die Verleihung des Nobelpreises in Wirtschaftswissenschaften in diesem Jahr. Den Preis teilen sich Elinor Ostrom und Oliver Williamson. Elinor Ostrom ist damit die erste Frau, die diesen Preis, in den vierzig Jahren seit es ihn gibt, erhalten hat. Laut der Königlich Schwedischen Akademie der Wissenschaften hat sie gezeigt, wie gemeinschaftliches Eigentum erfolgreich durch eine Gemeinschaft von Nutzenden verwaltet werden kann. Das für mich so Interessante ist also ihre zentrale Forschungsfrage: Unter welchen Bedingungen sind Genossenschaften erfolgreich oder nicht erfolgreich? Oder anders formuliert: Welche Regeln und Strukturen steuern die Ausnützung gemeinsamer Ressourcen?

Mittels vieler interdisziplinär angelegter Fallstudien ist sie dieser Forschungsfrage nachgegangen. Am Anfang untersuchte sie übrigens die Gemeinde Törbel im Vispatal mit ihren seit dem Mittelalter im genossenschaftlichen Besitz stehenden Alpweiden, Wäldern, Wegen und Bewässerungsanlagen. Sie belegt, dass nicht nur der Markt oder der Staat die bestmögliche Steuerung bringt, sondern zeigt, dass auch genossenschaftliche Lösungen erfolgreich sind. Sie sieht den Vorteil von Genossenschaften darin, dass sie oft imstande sind, sich dank einem dichten Netz von internen sozialen Normen selber zu regulieren ohne Einwirkung von zentralen staatlichen Autoritäten. 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 1583 Mitgliedern eine angeregte Lektüre dieses Jahresberichtes!



Dana Zumr, Präsidentin

BERICHT DER GESCHÄFTSSTELLE



Der Dorfbach von Schwamendingen entlang der Siedlung Bockler lädt zum Spielen ein.

a) Aktivitäten

Bockler

Während die Geschäftsstelle mit den baulichen Themen beschäftigt war, hat im Bockler ein reges Sitzungsleben stattgefunden. Strukturen wurden diskutiert, Statuten entworfen usw. Am 7. Juli 2009 wurde der Hausverein Bockler an einer Vollversammlung im Hirschensaal gegründet. Dieses legendäre Ereignis wurde mit der Pflanzung von einigen Fruchtbäumen besiegelt. Damit ist der Grundstein gelegt für die Übernahme der Häuser in Selbstverwaltung. Bis es aber soweit ist, müssen

die Arbeitsgruppen Aufgaben definieren, Pflichtenhefte erstellen und es gilt zu definieren, was Gratisarbeit ist, was bezahlt wird und zu welchem Tarif. Unser Ziel ist es, den Hausverein Bockler im 2010 in die Selbstverwaltung zu entlassen.

Mieten

Nachdem seit Monaten auf dem Kapitalmarkt Hypotheken zu extrem tiefen Zinssätzen angeboten worden waren, hat sich - reichlich verspätet - das Ganze auch auf den Referenzzinssatz ausgewirkt. Dieser wurde per 1.10. auf 3,25 % gesenkt. Bei dieser Gelegenheit hat der Vorstand die

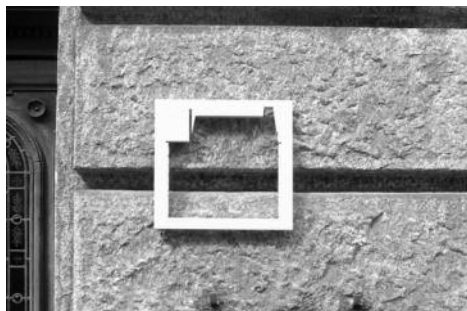
per 1.1.09 eingeführte Erhöhung des Gebäudeversicherungswertes von 970 auf 1025 Punkte (Grundlage für die Rückstellungen in die Erneuerungs- und Amortisationsfonds der Häuser), die Änderung der Solidaritätsbeiträge und die Anpassung der Verzinsung des Mitgliederkapitals in den Hausmietzinberechnungen verrechnet. Für die meisten Liegenschaften ergab sich aber immer noch eine Senkung. Die kantonale Gebäudeversicherung hat eine neue Praxis bei den periodischen Revisions-schätzungen. Neu werden sogenannte «historische Bauteile» separat aufgelistet und deren Wiederherstellung finanziell beziffert. Dies führt zu höheren Gebäudeversicherungswerten, demzufolge zu höheren Einlagen in die Rückstellungsfonds der betroffenen Liegenschaften und als Folge davon zu teilweise beträchtlichen Mietzinserhöhungen. Der Vorstand ist der Ansicht die Fonds so zu dotieren, dass genügend Mittel zur Verfügung stehen, um den Unterhalt und die Erneuerung der historischen Bauteile gewährleisten zu können. Er hat aber im Fall der Stationsstrasse beschlossen, diese Erhöhungen abzufedern, indem erst bei Hypothekarzins-senkungen die Einlagen in die Fonds stufenweise angepasst werden.

Hausbeschriftungen

Der grösste Teil der gelben Tafeln ist nun montiert. Diese Markierungen (siehe einzelne Bilder davon in diesem Jahresbericht) weisen auf originelle und diskrete Art auf die Eigentümerin, die Genossenschaft Wogeno Zürich, hin.



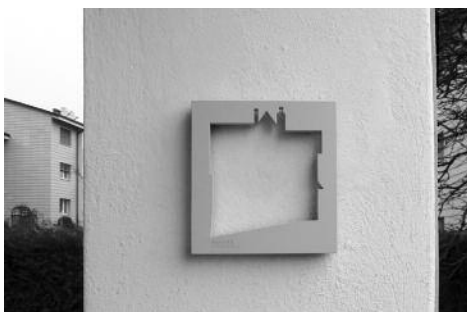
Tafel an der Limmatalstrasse 218



Tafel an der Stationsstrasse 32



Tafel an der Hubenstrasse 67



Tafel an der Felsenrainstrasse 78

Neues Haus



Grüngasse 10, 8004 Zürich

Auf grosses Interesse bei Mitgliedern, befreundeten Genossenschaften und Fachleuten stiess der Tag der Offenen Tür am 24. und 25. September. Die Vermietung der 10 Neubauwohnungen gestaltete sich problemlos. Alle Wohnungen wurden an Wogeno-Mitglieder vergeben, teilweise gab es mehrere Bewerbungen. Auch die Geschäftsstelle der Wogeno hat an der Grüngasse ihre neue Bleibe gefunden. Sie hat, termingerecht auf den 1. November, ihre Zelte an der Hellmi abgebrochen und belegt nun den Hauptteil des Erdgeschosses an der Grüngasse. Nach 18 Jahren an der Hellmi haben wir uns mit einem Nachtessen bei den Hellmi-BewohnerInnen verabschiedet. Der Umzug wurde nötig, da mit dem steten Wachstum der Wogeno, auch personell, die Platzverhältnisse sehr eng wurden. Die Geschäftsstelle freut sich nun über die grösseren Büros und den Sitzungsraum, der auch der Hausgemein-

schaft der Grüngasse zur Verfügung stehen wird. Und nicht zuletzt geniessen wir den schönen Ausbau, die Nebenräume und die Lage an einem spannenden Ort im Kreis 4.

Potentielle Projekte Contraves Areal, Zürich-Seebach / Green City, Zürich-Manegg

Als Mitglied der IG Neues Wohnen des SVW wird die Wogeno regelmässig über Entwicklungsgebiete in Stadt und Kanton Zürich informiert. Sie hat bei den beiden obigen Standorten ihr Interesse angemeldet. Beim Contraves Areal hätte mittels eines Bieterverfahrens plötzlich sehr kurzfristig ein Landkauf getätigt werden müssen, was nicht nur für die Wogeno, sondern auch für andere interessierte Genossenschaften nicht realistisch war. Mittlerweile hat hier Leopold Bachmann das Rennen gemacht.

Das Gelände der ehemaligen «Sihlpapier» in Zürich-Manegg, ambitiös Green-City genannt, ist für die Wogeno ein interessanter Standort. Mit der Sihltalbahn optimal erschlossen, in guter Nachbarschaft zu anderen genossenschaftlichen Bauten und mit einem Naherholungsgebiet im Rücken, wäre dort für die Wogeno ein Potential von 60 Wohnungen eine ideale Grösse für ein weiteres Neubauprojekt. Die Forderungen der interessierten Genossenschaften nach Landpreislimite und Parkplatzreduktion wurden bei der Verkäufererschaft angemeldet. Nachdem der Gemeinderat der Stadt Zürich Ende letzten Jahres den privaten Gestaltungsplan mangels zu kleinem Wohnanteil ablehnte, ist anfangs Jahr 2010 durch Verhandlungen zwischen der IG Neues Wohnen und den Eigentümern neue Bewegung ins Spiel gekommen. Wir sind gespannt und bleiben am Ball.

b) Bauliches

Energiekennzahlen

Die Ermittlung der E-Kennzahlen (gemäss SIA 180/4) aller Wogeno-Liegenschaften ist weitgehend abgeschlossen. Diese Kennzahl gibt an, wie hoch der effektive Energieverbrauch (in MJ) pro Quadratmeter und Jahr ist. Aktuell reicht die Spanne für den Heizenergiebedarf bei

unseren Bauten von ca. 3 lt Öl pro m² und Jahr (Minergie Standard) bis zu 19 lt Öl/m²a.

Bei künftigen baulichen Veränderungen von Liegenschaften ist die E-Kennzahl eine weitere, wichtige Randbedingung bei planerischen Überlegungen. Langfristiges Ziel der Wogeno ist es, den Energiebedarf ihrer Liegenschaften kontinuierlich zu senken, die E-Kennzahl ist dazu eine Orientierungshilfe.

Wogeno Energiekennzahlen Auswertung bis Heizperiode 2009

Objekte	E-Bezugsfläche m ²	E-Kennzahl MJ/m ² Jahr	: Grenzwert E-Heizung Minergie-Umbau: 216 MJ/m ² Jahr entspricht in etwa 6 lt Öl/m ² Jahr			
Ackersteinstrasse 79	431	604	[Bar chart showing 604 MJ/m²]			
Aemlerstrasse 39	548	464	[Bar chart showing 464 MJ/m²]			
Bockler	5038	75	[Bar chart showing 75 MJ/m²]			
Büchnerstrasse 9	800	367	[Bar chart showing 367 MJ/m²]			
Burgstrasse 19	160	535	[Bar chart showing 535 MJ/m²]			
Denzlerstrasse 36	691	348	[Bar chart showing 348 MJ/m²]			
Dorfstrasse 20	711	343	[Bar chart showing 343 MJ/m²]			
Elisabethenstrasse 14	528	516	[Bar chart showing 516 MJ/m²]			
Falkenstrasse 19	448	374	[Bar chart showing 374 MJ/m²]			
Felsenrainstrasse 78	487	622	[Bar chart showing 622 MJ/m²]			
Frohburgstrasse 324	1034	317	[Bar chart showing 317 MJ/m²]			
Gründenstrasse 55	317	552	[Bar chart showing 552 MJ/m²]			
Grüngasse 10	1202	82	[Bar chart showing 82 MJ/m²]			
Heinrichstrasse 133	595	382	[Bar chart showing 382 MJ/m²]			
Hellmi neu	3642	331	[Bar chart showing 331 MJ/m²]			
Hellmutstrasse 15	590	626	[Bar chart showing 626 MJ/m²]			
Hönggerstrasse 18	472	518	[Bar chart showing 518 MJ/m²]			
Hubenstrasse 69	215	633	[Bar chart showing 633 MJ/m²]			
Idastrasse 48	932	449	[Bar chart showing 449 MJ/m²]			
Inselstrasse 2-20	2336	447	[Bar chart showing 447 MJ/m²]			
Klingenstrasse 23	900	371	[Bar chart showing 371 MJ/m²]			
Köchlistrasse 3	576	506	[Bar chart showing 506 MJ/m²]			
Limmatalstrasse 216	1474	222	[Bar chart showing 222 MJ/m²]			

• Grenzwert E-Heizung Minergie-
Umbau: 216 MJ/m² Jahr
entspricht in etwa 6 lt Öl/m² Jahr

	m ²	MJ/m ² Jahr					
Limmattalstrasse 218	373	152	■				
Limmattalstrasse 285	316	672	■	■	■	■	■
Madetswilerst.1/3	876	325	■	■			
Magnusstrasse 28	1401	232	■				
Martastrasse 120	581	367	■	■			
Pflanzschulstrasse 79	917	387	■	■			
Stationsstrasse 32	1227	378	■	■			
Tramstrasse 11	465	551	■	■	■		
Uetlibergstrasse 84	721	391	■	■			
Waidstrasse 25	673	515	■	■	■		
Weinbergstrasse 105	768	419	■	■			
Wildbachstrasse 3	663	396	■	■			
Winzerhalde 10	592	315	■	■			
Winzerhalde 5	405	397	■	■			
Winzerhalde 9	680	312	■	■			
Wuhrstrasse 11	751	371	■	■			
Zwinglistrasse 40	1100	418	■	■			

Warmwasser-Kollektoren

An der Falkenstrasse in Winterthur und an der Limmattalstrasse 285 in Zürich wurden Solaranlagen zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung installiert, an der Limmattalstrasse noch zusätzlich der Estrichboden gedämmt.

Zurzeit sind zwei weitere Projekte vorgesehen, an der Wuhrstrasse und der Limmattalstrasse 216/218.

Von welchem Ertrag kann man bei Solaranlagen zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung ausgehen? Die an der Zwinglistrasse installierte Anlage gibt da einen Hinweis: 2009 erbrachten die Kollektoren eine Leistung von 4 MWh (Kollektorenfläche 20 m²). Dies ergibt ca. 500 kWh/m² Jahr, was in etwa maximal an die-

sem Standort möglich ist (normalerweise rechnet man mit 400 bis 450 kWh/m²a). Bei einem durchschnittlichen Energieaufwand für das Warmwasser von 35 MWh (Durchschnitt 2001 bis 2006), ergibt das einen Beitrag der Kollektoren von 11.4 %. Im Verhältnis zum gesamten Energieverbrauch (Heizung und WW) ist der Beitrag der Warmwasserkollektoren 3.2 %. Dass der Anteil am gesamten Energieverbrauch so klein ist, liegt am nicht isolierten und freistehenden Gebäude.

Heizungersatz

An der Weinbergstrasse und der Tramstrasse in Uetikon wurden die Heizungen ersetzt. Es wird spannend sein zu sehen, welche Energieeinsparungen der Ersatz «alter» Heizungen ergibt.

Erneuerung Felsenrainstrasse 78

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

Bockler

Bereits im Sommer 2007 wurde die neue Überbauung Bockler bezogen. Es waren verhältnismässig wenige Mängel zu be-heben bis auf drei Brocken, die uns bis heute beschäftigen. Seit der ersten Heiz-perioden ist die Funktionstüchtigkeit der Pelletsheizung ein Dauerbrenner. Ausser-dem hat die Beton-Aussandung auf den obersten Terrassen auch im zweiten Som-mer nicht aufgehört und der sich von Zimmer zu Zimmer verstärkende Körper-schall ist nach wie vor ein ungelöstes Problem.

Nach einem aufreibenden Heizungs-winter 07/08 wurde immer deutlicher, dass es ohne Expertise nicht mehr vorwärts geht. Unternehmer, Ingenieure und ausgewie-sene Fachleute waren am Ende ihres La-teins. Im Sommer 2008 wurde eine Ex-pertise in Auftrag gegeben. Nach einer Ist-Aufnahme wurden erste Sofortmass-nahmen definiert und umgesetzt. Im Ver-laufe des Winters wurden phasenweise alle wichtigen Parameter laufend gemes-sen und in regelmässigen Abständen aus-gewertet, Korrekturen vorgenommen und danach wieder gemessen. So konnte der Winterbetrieb langsam aber sicher opti-miert werden. Im Sommer 2009 fanden dann nochmals Messungen statt für die

Optimierung des reinen Warmwasser-betriebes. Seither funktioniert die Heizung im Rahmen dessen, was sie leisten kann. Mit einigen planerischen Schwachpunkten muss leider weiterhin gelebt werden, aber den kalten Winter 2009/10 hat sie gemeis-tert. Die recht hohen Kosten für die Expertise wurden unter den beteiligten Partnern nach einem zäh ausgehandelten Kostenteiler aufgeteilt.

Was den Arbeitsaufwand für den Hei-zungsbetrieb anbelangt, wurde dieser ein-deutig unterschätzt. Diesen Aufwand lei-stet der Hausverein bis jetzt in bewun-dernswerter Weise.

Eine weitere Expertise wurde wegen der aussandenden Terrassenplatten in Auftrag gegeben. Es konnte nachgewiesen wer-den, dass die Abbindung des Betons wetterbedingt nicht optimal verlief. Eine Nachbehandlung mit Wasserglas zur Ver-kieselung der Oberfläche ist daher not-wendig. Wegen des Wintereinbruches werden die Massnahmen erst im Frühjahr 2010 ausgeführt.

So verbleibt Ende Jahr «nur» noch das Schallthema, das uns vermutlich noch etwas länger beschäftigen wird. Über die Ursachen herrscht nach wie vor Uneinig-keit und damit natürlich auch über erfolg-versprechende Massnahmen.

Hellmi neu

Nach verschiedenen erfolglosen Versu-chen, das undichte Flachdach lokal zu re-parieren, wurde ein Teil des Daches um-fassend saniert. Die Sanierung des Ob-lichtes über dem «Hohlraum» ist abge-schlossen. Das Thema «Heizung» ist nach wie vor aktuell. Nach dem Ersatz der Heizung manifestieren sich die seit Bau-beginn vorhandenen Schwachstellen in der Heizverteilung verstärkt. Zurzeit ist ein Fachplaner daran abzuklären, welche

Eingriffe eine Verbesserung bewirken könnten. Eine nicht ganz einfache Sache. Erste Massnahmen sind in einer «Musterwohnung» ausgeführt worden, Resultate sind auf Ende der Heizperiode 09/10 zu erwarten.

Verschiedenes

An der Pflanzschulstrasse wurden bei der Fassade zur Strasse hin die Fenster und der Sonnenschutz erneuert.

Köchlistrasse: Baueingabe Balkone im Hof.

Martastrasse: Sanierung Kanalisation im Keller, verbunden mit der Hoffnung es bleibe nun trocken.

Aemtierstrasse: Sanierung Kanalisation und Hofentwässerung.

Russikon: Wandsanierung im Erdgeschoss

Frohburgstrasse: Erneuerung Bodenbeläge, Einbau einer Trennwand.

Hellmi alt: Boilerersatz Hellmutstrasse 15

Ackersteinstrasse: Erneuerung Bodenbeläge.

c) Wogeno Schweiz

Die DV der Wogeno Schweiz hat dieses Jahr in Luzern ohne spezielles Rahmenprogramm stattgefunden. Der Jahresbeitrag wurde auf Fr. 3.-- pro Wohnung gesenkt. Die geplante Studienreise im Herbst nach Wien wurde mangels genügender

Nachfrage nicht durchgeführt. Auch das Thema «Unterschiedliche Grade der Selbstverwaltung», zu welchem in diesem Winter eine Veranstaltung hätte stattfinden sollen, ist vorläufig noch nicht weiter bearbeitet worden.

d) Wohnungswechsel

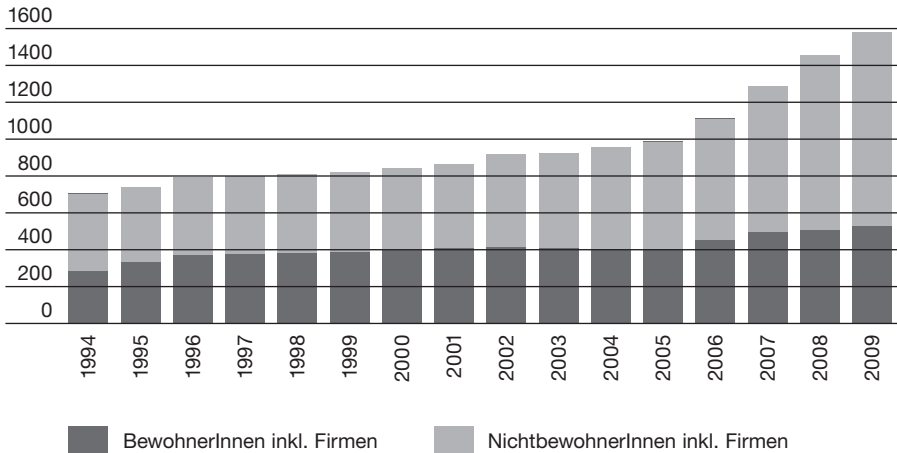
Im Jahr 2009 konnten in 13 Ausschreibungen 30 Wohnungen ausgeschrieben werden, 10 davon im Neubau an der Grüngasse, dazu 3 Gewerberäume und dreimal ein WG-Zimmer. Nur vereinzelt bewarben sich keine Wogeno-Mitglieder und Aussenstehende kamen zum Zug. Bei zwei Wohnungswechseln kam es zu keiner Ausschreibung; dies in Rücksprache zwischen Hausverein und Wohnungsvergabe-kommission (vgl. deren Bericht).

e) Bestand und Zusammensetzung der Mitglieder

Der Mitglieder-Zuwachs hat sich auf hohem Niveau zwar weiter verflacht, hält aber an. Waren die längste Zeit fast die Hälfte der Mitglieder auch BewohnerInnen, so ist dieser Anteil inzwischen auf bloss noch gut ein Drittel zurückgegangen, trotz steigender Anzahl an Wogeno-Wohnungen.

	1999	2001	2003	2005	2007	2009
Mitgliederbestand Vorjahr	806	836	916	952	1'060	1'459
Eintritte	65	75	99	79	285	204
Austritte	52	50	90	51	67	80
Mitgliederbestand am 31. Dez.	819	861	925	980	1'278	1'583
BewohnerInnen inkl. Firmen	392	405	411	404	494	535
NichtbewohnerInnen inkl. Firmen	427	456	514	576	784	1048
NichtbewohnerInnen Zuwachs	6	19	12	31	125	97

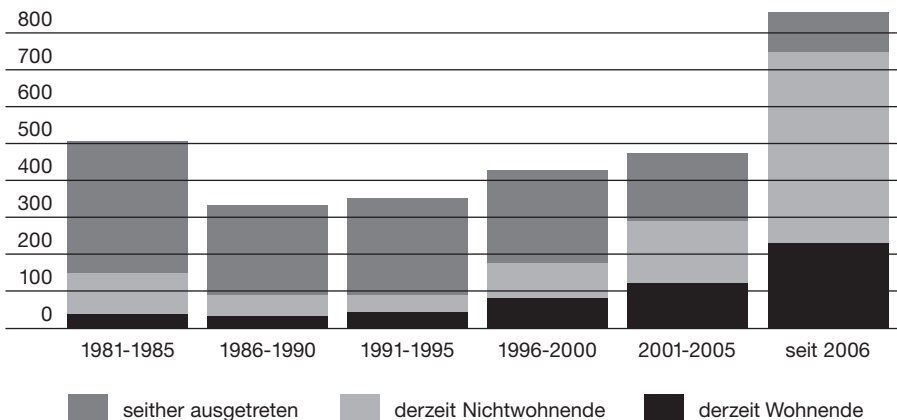
Mitglieder-Entwicklung der Wogeno in den letzten 16 Jahren



Weshalb sich dennoch der Andrang auf Wogeno-Wohnungen vergleichsweise in Grenzen hält, erklärt sich aus einer Betrachtung der Dauer der Mitgliedschaft: Von den in den ersten vierzehn Jahren Beigetretenen ist noch knapp ein Drittel

dabei, davon aber bloss gut ein Drittel als BewohnerInnen. Die meisten ehemaligen BewohnerInnen behalten ihre Wogeno-Mitgliedschaft; zudem gibt es auch heute noch immer wieder Beitritte aus Sympathie für die gute Sache.

Mitgliederbestand per Ende 2009 nach Beitrittsjahren



BERICHT DES VORSTANDES

a) Generalversammlung vom 27. Mai 2009

Trotz unspektakulärer Traktandenliste haben 41 Mitglieder den Weg ins Quartierzentrum Bäckeranlage zur Generalversammlung gefunden. Die ordentlichen Traktanden sind ohne grosse Diskussionen behandelt worden. Rücktritte im Vorstand waren nicht zu verzeichnen und die Vorstandsmitglieder Priska Ammann, Thomas Bieri, Fredi Bosshard, Bertram Ernst, Uschi Merz, Hansbeat Reusser, Stephan Theurillat und Dana Zumr als Präsidentin wurden in globo einstimmig wiedergewählt.

Aufgrund neuer Bestimmungen im Obligationenrecht muss in der Firmabezeichnung in Zukunft die Rechtsform ersichtlich sein. Dies bedingte eine kleine Statutenanpassung, neu heissen wir Genossenschaft Wogeno Zürich.

Ein grösserer Teil des Abends wurde den Informationen gewidmet. Dana Zumr erläuterte die geplante Statutenänderung für das nächste Jahr. Es geht um die Einführung des Hausverwaltungsvertrages nebst dem Hausmietvertrag. Vor acht Jahren wollte man diesen bereits im Rahmen einer grösseren Statutenrevision einführen. Eine sehr grosse Mehrheit hatte sich damals für beide Modelle - wahlweise Hausmietvertrag oder Hausverwaltungsvertrag - ausgesprochen. Da die geplante umfassende Statutenrevision letztlich nicht durchgeführt wurde, ist der Hausverwaltungsvertrag formell nicht offiziell eingeführt worden, wurde aber mit einigen Hausvereinen trotzdem abgeschlossen. GPK und Vorstand möchten nun eine saubere Lösung und zukünftig

beide Modelle in den Statuten verankert haben. Da eine Abänderung des betroffenen Statutenartikels ein hohes Quorum verlangt, die Sache aber an sich unbestritten sein sollte - wie ja die oben erwähnte Zustimmung seinerzeit zeigte - wird der Vorstand diese Angelegenheit sorgfältig vorbereiten und dabei auch das an der GV eingebrachte Votum, allfällige weitere Statutenpunkte zu aktualisieren gerne berücksichtigen. 2010 ist eine Informationsveranstaltung geplant, um den Statutenentwurf mit den Mitgliedern zu diskutieren, bevor dieser an einer a.o. GV genehmigt werden soll.

Weitere kleinere Informationen betrafen den Kauf eines kleinen Nachbargrundstücks des Bocklerareals, die geplanten Mietzinssenkungen auf den Oktober und die Richtlinien zu den Hausstandards. Auf Nachfrage eines Mitgliedes zum Stand der Verhandlungen mit den MieterInnen von Hellmi alt verwies der Vorstand auf die umfassenden Ausführungen im letzten Jahresbericht und erwähnte nochmals die Hauptgründe, welche zum Scheitern der Verhandlungen führten.

Mit einem ausführlichen Apéro und regen Diskussionen ging der Abend zu Ende.

b) Aktivitäten

Der Vorstand traf sich 2009 zu zehn Sitzungen, wobei an der Sitzung vom 24.11. auch ein Gespräch mit der GPK standfand, und führte am 25. April 2009 eine 1-tägige Retraite durch, wo es um die Umsetzung des GV-Beschlusses zur Erweiterung der befristeten Objekthilfe (Solifonds) und die geplante Statutenrevision ging.



Mittagspause an der Retraite

Der Vorstand unterhält weiterhin vier ständige Kommissionen, an die bestimmte Aufgaben delegiert sind. Der Stand per 31.12.2009 sieht folgendermassen aus:

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

Der Vorstand wird von den Kommissionen

regelmässig über den Stand der Arbeiten informiert und genehmigt allfällige Anträge der Kommissionen. Diese Arbeitsweise lässt auch 2009 die Feststellung zu, dass sie zur Entlastung des Vorstandes führt und ihm ermöglicht, sich vermehrt mit strategischen Aufgaben resp. ausserordentlichen Aufgaben zu befassen. 2009 kann auch festgestellt werden, dass die Aufstockung der Geschäftsstelle (seit März 2008) greift und sich die Arbeitssituation in verkraftbaren Bahnen bewegt.

Uschi Merz hat ihren Rücktritt aus dem Vorstand auf die GV 2010 nach 7-jähriger Tätigkeit angekündigt. Der bisherige städtische Vertreter – Stephan Theurillat – wurde letztes Jahr gewähltes Vorstandsmitglied der Wogeno Zürich und der Vorstand damit um eine Person auf acht Personen (drei Frauen und fünf Männer) erweitert. Der Vorstand würde es begrüessen, wenn sich wieder eine städtische Vertretung finden liesse. Eine entsprechende Anfrage bei der Stadt hat bisher noch keine geeignete und interessierte Person gebracht. Optional wäre auch ein Ersatz aus den Reihen der Mitglieder der Wogeno Zürich denkbar oder der Platz bleibt nicht besetzt, bis sich eine Frau aus der Stadtverwaltung Zürich findet.

Nachfolgend werden einige Geschäfte des Vorstandes zusammengefasst:

Umfragen

2009 war ein Jahr der Umfragen. Die Neumitglieder werden seit 2008 befragt und dies geschieht weiterhin beim Eintritt, denn nach wie vor wächst die Wogeno Zürich. Der Vorstand hat die Ergebnisse der Neumitgliederumfrage (per Ende 2008) diskutiert. Diese wurden im Wogeno Info 24 vom Mai 2009 präsentiert.

Im Sommer erhielten sämtliche Hausvereine zwei Umfragen, einmal ging es um die Einteilung der Häuser in die vier Hausstandards und zum Zweiten ging es um die gelebte Praxis bezüglich Selbstverwaltung und allfälligen Entlastungs- resp. Veränderungswünschen. Noch fehlen einzelne Fragebögen, somit werden beide Umfragen im 2010 ausgewertet. Eine Genossenschafterin hat zudem eine weitere Umfrage an die Hausvereine geschickt mit dem Thema «Selbständig Wohnen im Alter». Diese Ergebnisse wurden im Wogeno Info 25 vom Oktober 2009 präsentiert.

Zwei neue Hausvereine

Häuserkäufe resp. Neubauten führen früher oder später zu neuen Hausvereinen mit entsprechenden Hausvereinsstatuten, die der Vorstand jeweils auf ihre Konformität mit den Wogeno Statuten resp. dem Obligationenrecht (OR) prüfen und anschliessend genehmigen muss. Der Vorstand hat 2009 zwei Hausvereinsstatuten genehmigt. Neu bestehen der Hausverein Frohburg und der Hausverein Bockler.

Statutenrevision / Anpassung von Reglementen

Anlässlich der Vorstandsretraite konnten die Grundzüge der Statutenrevision geklärt werden und die Arbeiten für die konkrete Anpassung der einzelnen Statutenartikel angefangen werden. Hierbei wird der Vorstand von der juristischen Abteilung des SVW Schweiz beraten. Die Statutenrevision soll im Jahr 2010 den Mitgliedern zum Beschluss vorgelegt werden.

Des weiteren hat der Vorstand das Reglement über die Depositenkasse per 1.1.2009 angepasst, die Belegungsvorschriften per 1.7.2009 überarbeitet und

den Rahmen der Finanzierung der «Ökogesuche» aus dem Fonds für befristete Objekthilfe (Solifonds) geklärt. In der zweiten Jahreshälfte konnten neun Gesuche bewilligt werden

Kauf

2009 konnte per 1.7.2009 die Parzelle an der Winterthurerstrasse 478 für CHF 2.8 Millionen erworben werden. Es handelt sich um ein Grundstück in der Kernzone von Schwamendingen, wo besondere Auflagen gelten, mit einer denkmalgeschützten Liegenschaft mit 2 Wohnungen, einem unnutzbaren Ökonomieteil und einer Ausnutzungsreserve, die einen Neubau ermöglicht. Es wurden Verhandlungen mit der Stadt Zürich aufgenommen, um einen Nutzungstransfer von zwei angrenzenden Kleinparzellen auf unsere Parzelle bewilligt zu erhalten. Aufgrund der gegebenen Situation ist die Überbauung dieser Parzelle ein anspruchsvolles Projekt. Der Vorstand hat sich mit dem Nutzungs- und Wohnungskonzept befasst und am 24.11.2009 das Wettbewerbsprogramm sowie das Budget für den Architekturwettbewerb genehmigt.

Allgemein mussten wir feststellen, dass der Druck auf dem Immobilienmarkt die Preise in eine Höhe springen lässt, bei denen die Genossenschaften nicht mithalten können. Die Geschäftsstelle bekam manchmal nicht einmal die verlangten Unterlagen, oder auf Kaufangebote wurde gar nicht reagiert. Mit einem Brief wurden im April 2009 alle Wogeno-Mitglieder aufgefordert, sich zu melden, falls sie in ihrem Umfeld von einer für die Wogeno geeignete, zum Verkauf stehende Liegenschaft hören. Leider führten auch diese informellen Kanäle zu keinen Erfolgen.

Hypothekenmanagement

Der Vorstand prüfte das Angebot eines auf Hypothekenvermittlung spezialisierten Beratungsunternehmens. Dieses Angebot wurde an uns über den SVW Zürich herangezogen mit der Argumentation, dass sich dabei Geld sparen liesse. Der Vorstand hat sich klar gegen ein solches Auslagern der Finanzierungsaufgabe entschieden. Es geht bei der Finanzierung nicht nur um die Minimierung der Kosten, sondern eben auch noch um andere Aspekte wie Sicherheit, Verlässlichkeit auch in schwierigen Situationen, aber auch um die ethische Ausrichtung der jeweiligen FinanzierungspartnerInnen.

Beziehungen nach aussen

Der Vorstand befasste sich mit den geplanten Neubauten der Stiftung für Alterswohnungen an der Feldstrasse sowie der Sanierung und Aufstockung der Hohlstrasse 90 durch den Architekten Loewensberg, da diese Projekte den Hausverein H 2000 unmittelbar betreffen. Es geht darum, trotz der geplanten maximalen Ausnützung gute nachbarschaftliche Lösungen zu finden.

Stephan Theurillat vertritt weiterhin die Wogeno Zürich im Vorstand der Genossenschaft «mehr als wohnen.» Diese auf Initiative des SVW Zürich neu gegründete Genossenschaft ist mit der Anfrage an den Vorstand gelangt, das gezeichnete Anteil-scheinkapital zu erhöhen. Der Vorstand hat sich entschieden, dieses auf neu CHF 30'000.— zu erhöhen, da es sich um ein grosses innovatives Wohnbauprojekt handelt und weil die Zusammenarbeit unter

vielen Genossenschaften gepflegt wird. Vertreten war der Vorstand der Wogeno Zürich an der GV der IG neues Wohnen und am SVW Forum.

Dem Solifonds, einer NGO, die sich u.a. für Landlose in Lateinamerika engagiert, wurden zu ihrem 20-jährigen Jubiläum CHF 2'000.— gespendet.

Die Wogeno Zürich war im Dezember am Sternmarsch gegen die Entwicklung im Seefeld und im Kreis 2 persönlich vertreten und unterstützte die OrganisatorInnen mit einem finanziellen Beitrag.

Zum Jahresende

Zum Jahresausklang traf sich der Vorstand am 15. Dezember 2009 mit den MitarbeiterInnen der Geschäftsstelle und den Mitgliedern der GPK zuerst zum Apéro und zum Geschichten erzählen in der neuen Geschäftsstelle an der Grüngasse und ging anschliessend ums Eck zum Weihnachtessen ins Restaurant Paneolio.

BERICHT DER WOHNUNGSVERGABEKOMMISSION

Mit 17 Vergabesitzungen hatten Priska Ammann und Stephan Theurillat doppelt so viele Vergabesitzungen zu begleiten als noch im Vorjahr.

Es zeigt sich wiederum, dass nicht auf alle ausgeschriebenen Wohnungen der gleiche Ansturm herrscht: Bei einzelnen Wohnungen gab es gar kein Interesse unter den wohnungssuchenden Mitgliedern (sie wurden in der Folge extern ausgeschrieben) und bei anderen bewarben sich bis zu 15 (Hönggerstrasse) oder sogar 21 (Winzerhalde) Parteien.

Immer wieder gibt es Probleme mit haus-internen Wohnungsbewerbungen, die damit

nicht zum Freiwerden einer anderen Wohnung im Haus, sondern zur Auflösung einer bestehenden MieterInnengemeinschaft oder WG und somit konkurrenzlosen Zusprechung einer Wohnung führten. Mit einem solchen Vorgehen der Häuser drohen Ausschreibungen zur Farce zu werden. Es bewährt sich nun, dass die Vergabekommission in diesem Fall eine Haussitzung einberuft, um schliesslich namens des Vorstandes und im Interesse der wohnungssuchenden Mitglieder, die Grundlagen für eine faire Ausschreibung und Vergabe zu klären.

BERICHT DER FINANZKOMMISSION

Kommentar zur Jahresrechnung

2009 war ein gutes Geschäftsjahr. Das Wachstum auf dem Immobilienbestand betrug 5,4 %. Die wichtigsten Investitionen waren die Fertigstellung der Grüngasse sowie der Kauf der Parzelle Winterthurerstr. 478. Daneben wurde in einige Renovations- und Umbauprojekte investiert. Die Ertragskraft hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht verbessert. Die höheren Erträge sind u.a. auf die Umstellung auf den nationalen Referenzzinssatz für Mietzinse zurückzuführen. Dieser Effekt wird sich bei steigenden Hypothekarzinsen jedoch wieder ausgleichen.

Bilanz

Die Aktiven haben sich – nebst den bereits erwähnten Zuwächsen bei den Liegenschaften – wenig verändert. Die Liquidität

ist nach wie vor sehr gut, der Neubau Grüngasse wurde abgeschlossen. Erfreulich ist die hohe Zunahme der Depositionskasse um fast 30 % sowie das Wachstum des Anteilscheinkapitals um 9 %.

Erfolgsrechnung

Bei etwas höheren Mieterträgen (5 %) waren die Finanzierungskosten leicht rückläufig. Der Verwaltungsaufwand liegt im Rahmen des Vorjahres. Es wurde wiederum ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt, jedoch bei höheren Abschreibungen und Einlagen in den Erneuerungsfonds. Im Zusammenhang mit etlichen kleineren Bau-massnahmen wurde auch der Unterhalt gegenüber dem Vorjahr erhöht.

BERICHT DER STÄNDIGEN BAUKOMMISSION

Im Berichtsjahr hat sich die ständige Baukommission (sBK) 12 mal getroffen.

Es sind in diesem Jahr 27 verschiedene Bauvorhaben besprochen worden. Die Themenvielfalt kann im Bericht der Geschäftsstelle unter «b) Bauliches» nachgelesen werden.

Die Baukommission hat sich den Ausführungsbestimmungen für die Erweiterung des Solidaritätsfonds um Unterstützung von energetischen Sanierungen gewidmet. An der Vorstandsretraite wurde die Richtung der Ausgestaltung beschlossen. Die sBK hat darauf 9 Gesuche vorbereitet und dem Vorstand zur Beschlussfassung vorgelegt. Aus dem Solifonds sind Bauvorhaben wie Wärmedämmungen und Solaranlagen unterstützt worden.

Dass die Wogeno das Nachbargrundstück Winterthurerstrasse 478 unserer Siedlung Bockler in Schwamendingen kaufen konnte, muss als Glücksfall gesehen werden, gibt es doch kaum mehr zahlbare Grundstücke in der Stadt Zürich. Diese schmale, von einem Bach gesäumte Binnenparzelle unter Erhalt des denkmalpflegerisch geschützten Gebäudes zu überbauen, stellt eine vielfältige rechtliche und formale Herausforderung dar. Die sBK hat die Rahmenbedingungen sowie eine Jury für einen Architekturwettbewerb zusammengestellt. Die Jury ist aus 4 internen und 3 externen Fachpersonen besetzt. An ihrer dritten Sitzung hat sie aus 32 sich bewer-

benden Büros schliesslich 8 gewählt, welche sich für die Aufgabe besonders eignen. Die Ausgabe des Wettbewerbs hat noch vor Ende Jahr stattgefunden.

Die sBK hat sich dazu entschlossen bei einem Pilotprojekt für die Einführung der Energieetikette GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone) mitzumachen. Was bisher Auskunft gab über die Energieeffizienz von Waschmaschinen oder Glühbirnen, soll nun auch Gebäude kategorisieren und zugleich Vorschläge für deren energetische Sanierung machen. In der Folge sind zehn ausgewählte Wogeno-Gebäude unter die Lupe genommen worden. Das Ergebnis dieser Untersuchungen hat uns allerdings nicht überzeugt. Sie basieren auf unklarer Datenbasis und sind zu summarisch. Wir verzichten zurzeit aus oben genannten Gründen auf die Erfassung von allen Wogeno-Gebäuden, verfolgen aber die weitere Entwicklung dieses Tools mit Interesse.

Die Energiekennzahl (effektiver Energieverbrauch pro m² im Jahr) wird weiterhin systematisch in jedem Haus durch Heinz Baumann erhoben. Diese liefert unserer Ansicht nach eine sehr gute und zuverlässige Grundlage für Entscheide im Energiesparbereich.

BERICHT DER PROJEKTBAUKOMMISSION GRÜNGASSE

Die PBK Grüngasse hat sich in der ersten Hälfte des Jahres 2009 mit der Bauausführung des Neubauprojektes an der Grüngasse 10 befasst. Dies war ein erfreuliches Jahr mit viel Arbeit.

Am 1. Oktober 2009 konnten, wie im Terminplan vorgesehen, die MieterInnen in ihre neuen Wohnungen einziehen. Die Schlussphase der Realisierung war – wie fast immer bei Bauprojekten – von emsiger und manchmal hektischer Betriebsamkeit gekennzeichnet. So waren noch am 24. und 25. September, den Tagen der offenen Tür, die Handwerker am Streichen, Schleifen, Zusammenbauen, Anschliessen und niemand konnte sich recht vorstellen, dass die Wohnungen noch fertig werden würden. Doch, wie so häufig, es hat (beinahe) reibungslos geklappt. Dies rechtfertigt an dieser Stelle ein grosses Dankeschön an die beteiligten PlanerInnen und HandwerkerInnen, insbesondere an Andreas Zimmermann Architekten als Planer und Rolf Wolfensberger als Bauleiter, die mit ihrem enorm grossem Engagement bis zuletzt dafür sorgten, dass die Wogeno nun ein hochqualitatives, nachhaltiges und städtisches neues Wohnhaus ihr Eigen nennen kann.

Erfreulich ist, neben der beinahe perfekten Einhaltung der Termine, auch die Tatsache, dass die Bauabrechnung niedriger ausfällt, als der von der GV genehmigte Projektkredit. Diese Abrechnung innerhalb der Baukosten war der PBK Grüngasse ein grosses Anliegen, da an der GV vom 4. März 2008 anlässlich der Genehmigung des Baukredites von den Genossenschaf-

terInnen intensiv über die Kosten und deren mögliche Optimierung diskutiert wurde.

Dieser Auftrag – für einen preiswerten Wohnungsbau zu sorgen – konnte somit ernst genommen werden. Man hat preiswerte, jedoch nicht «billige» Lösungen gesucht, welche dazu beitragen konnten für die Wogeno nachhaltigen neuen Wohnraum auf zeitgemäßem Standard zu schaffen. So kostet nun eine neue Wohnung mit 61 m² mit grosszügigem Balkon an der Grüngasse durchschnittlich brutto 1'670 Fr./Monat, was für einen innerstädtischen Neubau, dessen Grundstück auf dem freien Markt erworben wurde, einen sehr guten Wert darstellt.

Alle Wohnungen konnten ohne grossen Werbeaufwand an Wogeno-Mitglieder unter Einhaltung der Belegungsvorschriften vermietet werden.

Ein ebenso erfreuliches Ereignis war der Einzug der Geschäftsstelle in ihre neuen Räumlichkeiten per 1. November. Der Ausbau der Geschäftsstelle wurde in umsichtiger Art und Weise geplant und umgesetzt. Die letzten Sitzungen der PBK finden nun, ebenso wie alle übrigen Sitzungen, in der neuen Geschäftsstelle statt, so fällt das mühsame Zügeln von Unterlagen an immer wieder neue Sitzungsorte weg.

Somit geht ein erfolgreiches, intensives und erfreuliches Jahr für die PBK Grüngasse zu Ende, welche sich – da der Bau abgeschlossen und abgerechnet ist – im Laufe des nächsten Jahres auflösen wird.

BERICHT DER GPK

Auch im Jahr 2009 hatte die GPK keinen Rekurs zu behandeln, so dass sich unsere Tätigkeit auf die Lektüre und Diskussion der Vorstands- und Kommissionsprotokolle beschränken konnte.

Wir trafen uns einmal mit dem Vorstand und diskutierten verschiedene Fragen,

unter Anderem die Situation bezüglich der Hellmi alt. Unsere Fragen konnten alle geklärt werden.

Marianna Glauser, Franz Horváth, Christoph Rüegg

BERICHTE EINZELNER HAUSVEREINE

Jahresbericht 2009, Hausverein Stägwies, Russikon

Der Hausverein Stägwies beschäftigte sich 2009 vorwiegend mit der Vernichtung von Schimmelpilz und der Planung der neuen Dorfplatzgestaltung. Dem Schimmelpilz, der in der Erdgeschosswohnung auf der Ostseite unzumutbar geworden war, wurde im Sommer der vermeintliche Garaus gemacht. Während die Bewohner auf einer Alp in Graubünden weilten, wurde die Wohnung von Arbeitern in Beschlag genommen und sowohl an der Nord- wie auch an der Ostseite die früher angebrachten Innenisolationen entfernt. Diese hatten dazu geführt, dass sich zwischen Isolation und Hausmauer ein feuchtes und warmes Klima bildete – ideale Bedingungen für die Ausbreitung von Schimmel also. Hinzu kamen weitere Massnahmen, wie zum Beispiel ein ständig laufender Ventilator, dessen Rohre erst entstopft werden mussten und ein Luftentfeuchter. Leider tauchte im Herbst wieder Schimmelbefall auf, so dass nun im nächsten Jahr weitere Massnahmen folgen werden.

Die neue Dorfplatzgestaltung plante der Gemeinderat im Zusammenhang mit der Aufhebung der Busschlaufe bei der Russiker Post, die der Kanton wegen Platzmangels für teilweise vier Busse und zu engem Radius mit Haltestellen entlang der Kirch- und Madetswilerstrasse ersetzen will. Um gleichzeitig das Dorfzentrum attraktiver zu gestalten, sollte der Gemeindeparkplatz eine neue Einfahrt über unsere Parkplatzeinfahrt erhalten, was einen Landabtausch mit der Wogeno erfordert hätte. Wir standen dem Projekt grundsätzlich positiv gegenüber, brachten

aber einige Wünsche bei der Gemeinde an, die teilweise auch in das Projekt integriert wurden. Unklar blieb für uns jedoch der genaue Ablauf des Verfahrens. Der Gemeinderat sicherte uns bei gewissen Wünschen eine Umsetzung zu, in den Plänen waren diese aber nicht ersichtlich. Was würde mit diesen passieren, wenn die Gemeindeversammlung dem Projekt samt vorliegenden Plänen zustimmt?

Aber das Projekt stiess bei der Bevölkerung auf Widerstand, vor allem weil die Fussgängerstreifen an der Kreuzung Madetswiler-/Kirchstrasse aufgehoben werden sollten. Die Fussgänger hätten die Strasse beliebig überqueren können – eine flexible «Fussgängerzone». In einer 50-Zone erschien dies der Gemeindeversammlung nicht umsetzbar und sie lehnte das Projekt im Dezember ab. Wir können aber davon ausgehen, dass das Thema wieder auf den Tisch kommt. Der Gemeinderat arbeitet an einer neuen Vorlage und die Aufhebung der zu engen Busschlaufe ist beim Kanton weiterhin Programm.

Simona Werder

Zeitraffer Hausverein Falken, Winterthur

Die Zeitrafferfilme kennen wir vom Fernsehen: Wolkenberge türmen sich unaufhörlich, Blüten öffnen sich binnen Sekunden, Bauten werden innert einer Minute hochgezogen. Wir kennen auch die nervösen Stadtbilder, auf denen die Menschen wie aufgeschreckte Insekten umherjagen.

Es fällt mir leicht, meine zehn Jahre an der Falkenstrasse so zu sehen. Da huschen Bewohner ein und aus, längere Zeit die gleichen, dann auch neue. Der Holderbusch grünt zügig, die weissen Blüten werden zu schwarzen Dolden und schon ist er wieder kahl. Der Urwald wächst, wird gelichtet, wächst, wird gelichtet, der Komposthaufen wächst auch, wird gesiebt, wächst, wird gesiebt. Viele neue Kinder treten auf, kurz kriechend, bald im aufrechten Gang, wie es dem Homo erectus beschieden ist und schon fahren sie Velo. Grössere Kinder werden erwachsen, Moden ändern, Frisuren ändern, Freunde wechseln. Die Alten erkennt man am ergrauenden oder sich verdünnenden Haar.

Inmitten dieses Lebensstromes steht das Haus wie der sprichwörtliche Fels in der Brandung. Es verändert sich kaum. Es verkörpert beinahe Ewigkeit. Immerhin öffnen sich in diesem Jahrzehnt einige neue Fenster und ganz am Schluss des Filmes hüpfert eine Solaranlage aufs Dach*.

Schade, steht kein Film über die ganzen 110 Jahre dieses Hauses zur Verfügung. Man könnte vieles beobachten: wie die Falkenstrasse von der Natur- zur Asphaltstrasse wird, wie sich der pferdebespannte Kübelwagen zum Ochsner- und schliesslich zum heutigen Hightechwagen mausert, wie Hüte von Köpfen verschwin-

den, Schnäuze und Bärte Gesichter freigeben und erneut verhüllen und wie Rocksäume steigen. Und man sähe das grosse Unglück: wie der eine Drillingsbruder niedergerissen und durch einen unförmigen Klotz ersetzt wird (ursprünglich gab es drei identische Häuser).

Zum Glück läuft in Wirklichkeit alles etwas gemächlicher ab. So habe ich Zeit für den Schwatz im Treppenhaus, die Begegnung im Garten und die kleinen Erlebnisse mit den Nachbarkindern.

Hans Hoerni

*Mit der Hilfe aus dem Wogeno-Solidaritätsfonds für ökologische Massnahmen für 5 Jahre gratis. Vielen Dank!

Hausverein Waid 25, Zürich

Der Hausverein Waid 25 ist vergangenes Jahr zu vier Sitzungen zusammengekommen. Wir erlauben uns, nachfolgend einige Auszüge aus den Protokollen zu publizieren. Dabei handelt es sich um Passagen, die in unserem Archiv unter «Varia» und «Nicht traktandierte Fragen/Bemerkungen» abgelegt sind.

Haussitzung vom 1.3.09

- Schlüssel zum Heizungsraum ist bei Martha (Raum wurde abgeschlossen nachdem eine unbekannte Person an der Heizung herumgefingert hat).
- Kompost: Kompostdeckel wurde beim Sturm zerstört. Regi wird ihn wieder nageln. Ein Junger aus dem Quartier benutzt unseren Kompost. Martha hat ihm gesagt, das sei i.O., wenn er beim Umschichten hilft. Es ist oft Unpassendes im Kompost (Zitrusfrüchte, Käserinde, Papier, Faulendes etc.). Lea wird allen wieder mal einen Zettel in den Briefkasten legen mit den Kompost-Regeln.
- Briefkästen: Wir hoffen, dass das Plündern eine einmalige Angelegenheit war. Keine Schlüssel in den Briefkasten legen.

Haussitzung vom 7.6.09

- Kehrrichtabfuhr Keller: Annette wird ein Datum für Entsorgung ins Treppenhaus hängen. Regi hilft. Altglas, Stereoanlagen etc. bitte selbst entsorgen! Nach der Räumung ist der Barraum kein Depot für Entsorgungsgegenstände mehr.
- Verteilung Hausgrappa: erledigt. Kosten für's Brennen übernimmt die Hauskasse.
- Hinweis für Veloparkieren im Garten: Bitte die Seite hinter dem Gartentisch (unter den Wäscheleinen, an der Teppichklopfstange) wenn möglich velofrei lassen.

Haussitzung vom 6.9.09

- Ämtervergabe: Regi übernimmt das Bier und gibt dafür Treppenhausputzen ab. Neu: Treppenhaus wird im Monatsrhythmus pro Wohnung geputzt.
- Reparaturen: Martha/Gerda hatten verstopften Ablauf. KARO, die das Rohr bis in den Keller gereinigt hatten (was bitter nötig war) haben empfohlen, das ganze Kanalsystem durchzuspielen. Offerte: 946.90 Fr. Beschluss.
- Ameisenplage bei Res und Annette: Falls im Frühling wieder da, bestellen wir einen Kammerjäger.
- Kühlschrank 3. Stock: Ein gigantischer Kühlschrank ist geliefert worden. Offerte für Regal am alten Kühlschrankplatz ist eingeholt, es werden aber die neuen Mieter abgewartet.

Haussitzung vom 13.12.09

- Martha: Reparaturen und Unterhalt 09/10. 2009 war ein teures Jahr (Malerarbeiten, Elektrisches 3. Stock, Internet- und Elektroarbeiten, Wasserleitungen, Siphon im 3. Stock, Storen, Wasserschaden Parterre mit hohem Selbstbehalt,...). 2010 wird nur das Nötigste gemacht. Vorgemerkt ist die WC-Tür von Lea, die langsam zerfällt und nicht mehr richtig schliesst.
- Ämtli neu verteilen: Es gibt kein freies Amt; Ämtervergabe, wenn jemand Neues für Nadia eingezogen ist.
- Regi: Zufrieden mit dem Getränkeservice? Urs: Bitte Gazosa Aranciata Amara bestellen.
- Ruedi: Trittschall. Bitte mit weichen Finken rumspazieren, es ist extrem ringhörig

Ausblick: Das Haus an der Waidstrasse 25 ist im Jahr 1910 erbaut worden. Das 100-Jahr-Jubiläum feiern wir am 4. September mit einem Fest.

Res Gehriger

ANHÄNGE

Wogeno Zürich 2009: Gremien und Personen

Vorstand

Priska Ammann
Thomas Bieri
Fredy Bosshard
Bertram Ernst
Uschi Merz
Hansbeat Reusser
Stephan Theurillat
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 und Hans Hauser (house and work)

Revisionsbericht

Treuhandbüro

René Steimer

Betriebsökonom FH

Seestrasse 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
Grüngasse 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 gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind, dabei handelt es sich um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Die Prüfung des Genossenschaftsverzeichnisses wurde durchgeführt.

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

Treuhandbüro René Steimer



René Steimer

zugelassener Revisor

Beilagen
Jahresrechnung

Bilanz per 31.12.2009

	31.12.2009		Vorjahr	
Aktiven				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	1'177'954.70		1'038'397.64	
Debitoren	102'793.93		76'176.57	
Delkredere	-5'500.00		-5'500.00	
Übrige kurzfristige Forderungen	195'228.00		227'628.00	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	<u>168'626.25</u>	1'639'102.88	<u>11'113.25</u>	1'347'815.46
Anlagevermögen				
Liegenschaften (Anlagewerte)	99'176'206.92		91'378'235.52	
Wertberichtigung Liegenschaften	-6'587'402.55		-5'820'576.60	
Heimfallfonds Baurechte	<u>-4'978'804.37</u>		<u>-4'767'658.92</u>	
Buchwert Liegenschaften	87'610'000.00		80'790'000.00	
Umbauten, Neubauten, Projekte	232'497.00		2'238'930.15	
Büromaschinen/Einrichtungen	15'200.00		6'400.00	
Diverse Beteiligungen	99'960.00		89'960.00	
Aktien AG Anderhalten	1'862'000.00		1'862'000.00	
Darlehen AG Anderhalten	<u>2'300'000.00</u>	92'119'657.00	<u>2'400'000.00</u>	87'387'290.15
Total Aktiven		<u>93'758'759.88</u>		<u>88'735'105.61</u>
Passiven				
Fremdkapital				
Kurzfristige Verbindlichkeiten	176'693.72		275'222.42	
Bank Konto-Korrent	0.00		494'393.19	
Darlehensschulden Uster	2'000'000.00		2'000'000.00	
Baukredite	3'525'570.25		1'685'210.65	
Hypothekendarlehen	63'689'951.00		62'541'524.00	
Depositenkasse	6'739'725.16		5'247'643.46	
Passive Rechnungsabgrenzungen	<u>338'683.25</u>	76'470'623.38	<u>299'036.65</u>	72'543'030.37
Eigene Fonds				
Solidaritätsfonds	166'880.15		166'880.15	
Rückstellungen Erneuerungsfonds	<u>6'317'000.00</u>	6'483'880.15	<u>6'094'000.00</u>	6'260'880.15
Eigenkapital				
Anteilscheine NichtbewohnerInnen	3'144'000.00		2'844'000.00	
Anteilscheine BewohnerInnen	7'505'488.00		6'932'821.00	
Gesetzliche Reserven	106'000.00		105'000.00	
Bilanzgewinn	<u>48'768.35</u>	10'804'256.35	<u>49'374.09</u>	9'931'195.09
Total Passiven		<u>93'758'759.88</u>		<u>88'735'105.61</u>

Erfolgsrechnung 1.1.2009 bis 31.12.2009

	1.1. - 31.12.2009		Vorjahr	
Ertrag				
Betriebsertrag				
Mietertrag	5'518'601.45		5'239'850.42	
Solidaritätsbeiträge	109'875.00		104'902.00	
Kapitalertrag	79'161.90		94'845.30	
übrige Erträge	9'760.00	5'717'398.35	9'811.10	5'449'408.82
Total Ertrag		5'717'398.35		5'449'408.82
Aufwand				
Liegenschaftenaufwand				
Hypothekarzinsen	1'715'664.70		1'840'844.35	
Schuldzinsen Uster	63'429.00		87'197.50	
Liegenschaften-Unterhalt	637'703.80		513'575.98	
Übriger Liegenschaftenaufwand	11'674.91		30'013.52	
Miet- und Baurechtszinsen	491'131.65		481'034.70	
Abschreibung Liegenschaften	766'825.95		650'412.55	
Einlagen Heimfallfonds	211'145.45		196'751.10	
Einlagen Erneuerungsfonds	1'089'000.00	-4'986'575.46	961'300.00	-4'761'129.70
Übrige Kapitalkosten				
Bank-, Darlehens- und Depositen- kassen-Zinsen, Bankspesen	186'610.25	-186'610.25	168'079.95	-168'079.95
Verwaltungsaufwand				
Personalkosten Sekretariat	259'382.55		236'295.50	
Raumkosten Büro	24'604.90		23'860.25	
Unterhalt/Ersatz Einrichtung	3'468.58		3'739.45	
Abschreibung Einrichtung	8'501.85		2'800.65	
Kosten + Spesen Vorstand/GL	66'847.60		99'515.90	
Buchhaltung / Revision	16'599.85		14'858.30	
externe Verwaltung	24'157.00		24'370.20	
Übrige Verwaltungskosten	53'955.25	-457'517.58	51'926.40	-457'366.65
Übriger Aufwand				
Projektabklärungen	0.00		0.00	
Baufachliche Beratung	18'942.00		8'907.10	
Öffentlichkeitsarbeit	9'820.75		18'819.20	
Leistungen Solidaritätsfond	28'374.00	-57'136.75	17'706.00	-45'432.30
Neutraler Aufwand und Ertrag				
Periodenfremder Aufwand	-16'543.30		0.00	
Periodenfremder Ertrag	6'276.00		1'368.65	
ausserordentlicher Aufwand	0.00		0.00	
ausserordentlicher Ertrag	0.00		0.00	
Steuern Stadt/Kanton/Bund	-18'896.75	-29'164.05	-17'737.20	-16'368.55
Jahresgewinn		394.26		1'031.67

Ergänzende Informationen zum Abschluss per 31.12.2009

1. Eventualverpflichtungen	2009	Vorjahr
zurückzuzahlende WEG-Vorschüsse:		
Wuhrstrasse 11, Zürich	439'857.50	458'566.00
Winzerhalde 5/9/10, Zürich (Rzlg. 31.12.09)	0.00	667'758.65
Hohlstrasse 86a,b,c / Brauerstrasse 75, Zürich	1'176'938.25	1'285'369.40
Inselstrasse 2-12, Uster	1'012'818.90	1'035'525.95
	<hr/>	<hr/>
Total	2'629'614.65	3'447'220.00
	<hr/>	<hr/>
2. Eventualguthaben		
garantierte zukünftige Einnahmen (WEG)	2'629'614.65	3'447'220.00
	<hr/>	<hr/>
3. Total Gebäudeversicherungswerte	109'745'700.00	98'038'100.00
	<hr/>	<hr/>
4. Antrag des Vorstandes an die Generalversammlung zur Gewinnverwendung		
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	48'374.09	48'342.42
Jahresgewinn	394.26	1'031.67
Bilanzgewinn (vor Gewinnverwendung)	48'768.35	49'374.09
	<hr/>	<hr/>
<u>Antrag des Vorstandes zur Gewinnverwendung</u>		
Zuweisung an gesetzliche Reserven	0.00	-1'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	48'768.35	48'374.09
	<hr/>	<hr/>
Stand gesetzliche Reserven nach Zuweisung	106'000.00	106'000.00
	<hr/>	<hr/>

Übersicht Solidaritätsfonds 2009

Saldovortrag 1.1.2009		811'050.00
Solidaritätsbeiträge 2009	109'875.00	
WOGENO-Beitrag (1% Anteilscheinkapital Nichtbewohner von 2.99 Mio.)	29'900.00	
Solidaritätsleistungen 2009	-28'374.00	
	<hr/>	
Zunahme Solidaritätsfonds	<u>111'401.00</u>	<u>111'401.00</u>
Saldo per 31.12.2009		<u>922'451.00</u>
Buchwert per 31.12.2009		*) 166'880.15

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

Bezüge 2009

HV Ackerstein, Subvention Wohnung	3'153.00
HV Büchnerstrasse, Ökofonds	800.00
HV Felsenrain, Ökofonds	1'200.00
H-2000 (Hellmi neu), Subvention Parkplätze	1'098.00
H-2000 (Hellmi neu), Subvention Wohnung	144.00
HV Hönggi, Ökofonds	1'300.00
HV Kieshalde (Limmattalstr. 216/218), Subvention Parkplätze	1'280.00
HV Stägwies (Russikon), Ökofonds	2'300.00
HV Waid, Ökofonds	1'700.00
Weinbergstrasse 109 , Subvention Haus	13'599.00
HV Zwingli, Ökofonds	1'800.00
Total	<u>28'374.00</u>

Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.2009

Liegenschaft	Anlagewert gemäss Hausmietvertrag	Versicherungswert 31.12.2009 GV-Index 1025	Nettobuchwert 31.12.2009 nach Abzug Amortisations-/ Heimfallfonds
Zwinglistrasse 40, Zürich	2'062'000	3'090'900	1'701'300
Köchlistrasse 3, Zürich	994'000	1'604'700	800'700
Dorfstrasse 20, Urdorf	1'073'000	1'733'500	827'600
Felsenrainstrasse 78, Zürich	1'149'000	1'380'000	994'900
Wuhrstrasse 11, Zürich	1'288'000	1'974'700	1'388'100
Gründenstrasse 55, Flurlingen	475'000	849'100	342'000
Klingenstrasse 23, Zürich	2'466'000	2'253'800	2'078'500
Madetswilerstrasse 1 - 3, Russikon	1'264'000	2'324'700	969'700
Hönggerstrasse 18, Zürich (inkl. Werkstatt)	1'340'000	1'622'200	1'079'500
Winzerhalde 5, Zürich	683'000	1'192'400	516'400
Winzerhalde 9, Zürich	1'121'000	1'576'900	799'000
Winzerhalde 10, Zürich	962'000	1'310'100	670'600
Uetlibergstrasse 84, Zürich	2'060'000	1'917'900	1'633'700
Hellmi alt, Zürich (kein Hausmietvertrag)	2'118'000	6'646'600	713'200
Hellmi neu, Zürich (inkl. Gewerbe)	12'020'000	16'940'000	12'107'500
Waidstrasse 25, Zürich	2'444'000	2'153'000	2'014'200
Tramstr. 11, Uetikon (kein Hausmietvertrag)	962'000	1'020'000	737'800
Hubenstr. 67 u. 69, Zürich (inkl. Werkstatt)	1'054'000	1'686'700	889'600
Heinrichstrasse 133, Zürich	1'399'000	1'573'900	1'142'500
Büchnerstrasse 9, Zürich	1'580'000	2'546'600	1'243'600
Stationsstrasse 32, Zürich	3'179'000	5'275'000	2'637'300
Limmatalstr. 218, Zürich (Bauernhaus)	1'165'000	1'414'400	1'014'000
Limmatalstr. 216, Zürich (Mehrfamilienhaus)	4'043'000	3'711'800	3'796'400
Idastrasse 48, Zürich	2'095'000	2'551'100	1'686'700
Elisabethenstrasse 14a, Zürich	984'000	1'035'700	800'700
Pflanzschulstrasse 79, Zürich	2'565'000	2'884'800	2'200'900
Ämtlerstrasse 39, Zürich	1'059'000	1'588'800	863'700
Falkenstrasse 19, Winterthur	1'442'000	1'276'200	1'205'500
Martastrasse 120, Zürich	1'928'000	1'531'800	1'637'300
Denzlerstrasse 36, Zürich	1'536'000	1'605'800	1'214'500
Siedlung Bockler, Zürich (kein Hausmietvertrag)	12'290'000	10'570'800	12'268'800
Winterthurerstr. 458, Zürich (kein Hausmietvertrag)	775'000	767'600	777'900
Limmatalstrasse 285, Zürich	1'107'000	925'900	861'200
Wildbachstrasse 3, Zürich	2'783'000	2'512'400	2'434'300
Magnusstr. 28, Zürich	5'286'000	4'863'100	4'932'600
Grüngasse 10, Zürich (kein Hausmietvertrag)	6'580'000	4'040'000	5'830'300
Weinbergstr. 105, Zürich (kein Hausmietvertrag)	2'580'000	2'194'800	2'446'000
Ackersteinstr. 79, Zürich	1'811'000	1'111'600	1'677'800
Frohburgstr. 324, Zürich	3'996'000	2'804'300	3'888'000
Winterthurerstr. 478, Zürich (kein Hausmietvertrag)	2'807'000	1'682'100	2'785'700
Total	98'525'000	109'745'700	87'610'000
Inselstrasse 2 - 20, Uster*	4'362'000	5'601'900	4'157'393

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

Wohnungsinventar per 31.12.2009

	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
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	338	10	59	121	103	39	6
in Prozenten		3	17.5	35.7	30.5	11.5	1.8
Total Liegenschaften	58						
Total Hausvereine	34						

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