

HAUSMIETVERTRAG ZWISCHEN DER WOGENO UND DEM VEREIN ZWINGLISTR. 40

Liegenschaft Zwinglistr. 40, 8004 Zürich

Anlagekosten

Erwerbskosten	Fr. 985'000.--
Investitionen (Umbau I und II)	Fr. 385'000.--
abzgl. Amortisation der II. Hypothek	Fr. 24'000.--
	Fr. 1'346'000.--
davon 0,2 % Aufwandsentschädigung an die Wogeno	Fr. 2'700.--
Rundung	Fr. 1'300.--
Total Anlagekosten	Fr. 1'350'000.--
	=====

Finanzierung:

- 1. Hypothek ZKB (Festhypothek f. 3 J)	Fr. 1'020'000.--
- Darlehen WOGENO (anstelle II. Hypothek)	Fr. 180'000.--
- Eigenkapital	Fr. 150'000.--
	=====
Total Finanzierung (Anlagekosten)	Fr. 1'350'000.--
	=====

Der Jahreshausmietzins setzt sich wie folgt zusammen:

- Hypothekarzinse (1'020'000.-- à 5 %)	Fr. 51'000.--
- Darlehenzinse Wogeno-Darlehen (180'000 à 5,75%)	Fr. 10'350.--
- Eigenkapitalzinse (150'000.-- à 3,5 %)	Fr. 5'250.--
Total Finanzierungskosten:	Fr. 66'600.--

Amortisationen

- Darlehen	Fr. 9'000.--
------------	--------------

Erneuerungsfonds

0,35 % der Anlagekosten	Fr. 4'500.--
	=====
davon 2 % Verwaltungskosten an die Wogeno	Fr. 80'100.--
	=====
Total Jahreshausmietzins an die Wogeno	Fr. 81'702.--
	=====

Monatlicher Hausmietzins an die Wogeno	Fr. 6'808.50
--	--------------

EINLADUNG ZUR

GENERALVERSAMMLUNG

auf Freitag, 19. Juni 1987, **19.00** im Restaurant "Weisser Wind", Oberdorfstrasse 20, 8001 ZurichTRAKTANDEN:

1. Protokoll der GV vom 12.6.1986
2. Feststellen der Zahl der Stimmberechtigten
3. Genehmigung der Traktandenliste
4. Entgegennahme der Jahresrechnung
" der Berichte der internen und externen Kontrollstellen
5. Abnahme der Betriebsrechnung und Bilanz
Entlastung des Vorstandes
6. Jahresbericht
7. Wahlen a) des Vorstandes
b) der Kontrollstellen
8. Bestimmung der Zeichnungsberechtigten und Art der Zeichnung
9. Ratifizierung der Hausmietverträge: a) Klingenstrasse 23
b) Russikon
c) Zwinglistrasse 40
10. Verschiedenes

Der Vorstand

ANSCHLIESSEND AN DIE GV GIBT'S MUSIK UND TANZ MIT :

QUELA

WOGENO
Jahresbericht 1986

JAHRESBERICHT 1986

1986 war für die WOGENO ein erfolgreiches Jahr. Durch die Spekulation steigen die Liegenschaftenpreise laufend. In der Bilanz sind unsere Liegenschaften mit einer Anlagensumme (inkl. Inselstrasse Uster) von 17 Millionen Franken eingesetzt, der geschatzte Wert beträgt ca. 22 Millionen Franken, sodass wir in den letzten Jahren Stille Reserven von ca. 5 Millionen Franken gebildet haben. Dieses Jahr konnten auch noch Fr. 84'000.-- abgeschrieben werden. Finanziell ist die WOGENO also kerngesund.

Die Kehrseite der Medaille ist die Spekulation, die verhindert, dass wir neue Liegenschaften auf dem freien Markt kaufen können. Wie letztes Jahr haben wir uns für diverse Liegenschaften beworben und in dem Sinne viel Kleinarbeit geleistet, praktisch aber ohne Erfolg. Bei den Baubesichtigungen bewegten wir uns also unter den übelsten Spekulanten. Taxi Meier und Konsorten sind heute bereit, fast jeden Preis zu bezahlen. Wir werden in Zukunft vermehrt neue Häuser subventionieren müssen, wenn wir uns weiterhin vergrössern wollen und Liegenschaften mit noch einigermassen tragbaren Mietzinsen anbieten können. Indem wir billiges Geld auftreiben, auf Abschreibung und Amortisation in den ersten Jahren verzichten, ist dies möglich.

1986 konnten wir ein einziges Mehrfamilienhaus mit 10 2- und 3-Zimmer-Wohnungen an der Uetlibergstrasse 84 kaufen. Mit der Stadt Zürich sind wir über einen weiteren Baurechtsvertrag einig geworden für zwei kleinere Häuser am Waldrand in Schwamendingen an der Hubenstrasse.

Abgeschlossen wurde die sanfte Renovation an der Zwinglistrasse 40. Durch die Baderneuerung und neue Fenster ist der Komfort dieses Hauses erheblich verbessert worden.

Hellmutstrasse

Die Sanierung und Ueberbauung Hellmutstrasse hat konkrete Formen angenommen. Die letzte a.o. Generalversammlung hat dem Baurechtsvertrag der Stadt Zürich und dem vorgelegten Projekt zugestimmt. In den nächsten Jahren werden diese Häuser im Vordergrund der Arbeit des Vorstandes stehen. Die Integration der heutigen BewohnerInnen und der zukünftigen NeubaubewohnerInnen in die WOGENO ist problematisch und erfordert den Einsatz aller. Die Ueberbauung und Sanierung Hellmutstrasse ist eine Chance zu beweisen, dass in der Stadt Zürich ein Wohnprojekt möglich ist, das weitgehend die Bedürfnisse der BewohnerInnen berücksichtigt.

Verhandlungen mit der Stadt Zürich

Zur Zeit stehen wir mit der Stadt in Verhandlungen für 2 weitere Baurechte in der Stadt Zürich.

Hypothekarzinssenkung

Auf den 1.1.1987 haben die Banken den Hypothekarzins um 1/4 % gesenkt. Im Gegensatz zu andern Hausbesitzern hat die WOGENO diese Zinssenkung an die MieterInnen weitergegeben und den Mietzins der einzelnen Hausgemeinschaften gesenkt.

Depositenkasse

Die Einführung der Depositenkasse, wo die Genossenschaftsmitglieder ihr Geld zu einem guten Zins (1/2 % über ZKB-Sparheft/Kündigungsfrist 3 Monate) anlegen können, ist gut angelaufen. Im Moment verzinsen wir ein Kapital von über 1 Million Franken. Mit diesem Geld können wir die Zinskosten erheblich senken und damit die Mieten neuer Häuser verbilligen oder dieses Geld anstelle von Baukrediten bei Renovationen einsetzen. Nicht mehr die Bank macht das grosse Geschäft, sondern das Geld begünstigt direkt die MieterInnen.

Neue Bau- und Zonenordnung

Von der Möglichkeit, sich bei der neuen Bau- und Zonenordnung vernehmen zu lassen haben wir ausführlich Gebrauch gemacht, indem wir zum Umfeld unserer Liegenschaften in dem Sinne Stellung genommen haben, dass sich die dortige Wohnqualität verbessert. Mit diesen, in ihrem Einfluss zwar beschränkten Aktionen versuchen wir aktiv auf die Baupolitik der Stadt Einfluss zu nehmen.

Rekurse

Als Hauseigentümer sind wir legitimiert, gegen Bauprojekte, die unsere Liegenschaften betreffen, Rekurs zu erheben. Gegen ein überrissenes Spekulationsprojekt von Bührle Immobilien in Seebach (Wohnüberbauung) und eine Gewerbeüberbauung mit Grossparkieranlage der Firma Spross in Wiedikon, die vermehrtes Verkehrsaufkommen im Quartier zur Folge hat, haben wir bei der Baurekurskommission Rekurs eingereicht.

Vorstandarbeit

Durch die gute Arbeit im Sekretariat von Lisbeth Sippel (60%-Stelle) ist der Vorstand von administrativen Arbeiten wesentlich entlastet worden. Der Arbeitsberg, den der Vorstand zu bewältigen hat, ist aber immer noch recht gross. Verhandlungen mit Hausgemeinschaften, Abklärungen von ev. zu erwerbenden Liegenschaften, Begleitung von Renovationen etc. nehmen immer noch sehr viel Zeit in Anspruch. Meinungsverschiedenheiten zu schllichten in den Hausgemeinschaften bezüglich Heiztemperatur z.B. ist manchmal auch schlüssig nervenaufreibend....

Vor allem das Projekt Hellmutstrasse hat einen grossen Teil der Vorstandskapazität in Anspruch genommen.

Mit 3 Häusern konnte dieses Jahr ein Hausmietvertrag abgeschlossen werden, was für die Wogeno eine weitere Entlastung der Verwaltungsarbeit bedeutet und für die betreffenden Hausgemeinschaften eine weitgehende Selbstverwaltung. Ganze 10 Wohnungen konnten 1986 ausgeschrieben werden, davon betraf die Hälfte die neu erworbene Liegenschaft Uetlibergstrasse 84.

Am 31.12.1986 betrug die Mitgliederzahl 473 und immer noch ist die Tendenz steigend, was insofern problematisch ist, dass der anzubietende Wohnraum nicht im gleichen Verhältnis steht.

Als Gründungsmitglied der WOGENO und nach 5 Jahren Vorstandarbeit als Präsident trete ich nun zurück und hoffe, dass neue, unverbrauchte Kräfte den Weg in den WOGENO-Vorstand finden.

Der Präsident: Andi Hoppler

WOHNUNGSAUSSCHREIBUNG

Auf den 1. August 1987 oder früher ist an der Uetlibergstrasse 84 eine

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

zu vermieten.

Miete: Fr. 725.-- inkl. Heizkostenanteil

Eigenkapital: Fr. 12'000.--

InteressentInnen melden sich beim Wogeno-Sekretariat bis 20. Juni 1987

Für Besichtigungen: Jo Tanner, Tel. 463 09 61

BILANZ PER 31.12.1986

AKTIVEN

	1985	1986
<u>Umlaufsvermögen</u>		
Postcheck	19'767.50	15'536.10
Bank GZB Zürich	16'240.50	--
Bank ZKB Zürich-Aussersihl	11'583.--	15'779.—
Bank ZKB " " P	--	3'100.—
Bank ZKB Feuerthalen	7'474.--	2'291.—
Postcheck Depositenkasse	--	1'290.—
Debitoren	55'916.85	218'397.10
übrige kurzfristige Forderungen	371'310.50	68'719.40
Transitorische Aktiven	83'670.80	21'282.20
<u>Anlagevermögen</u>		
Liegenschaften	7'429'000.--	12'047'000.—
noch nicht abgeschl. Umbauten	2'960'092.55	252'744.05
Büroeinrichtung u. -Maschinen	6'501.--	5'951.—
Anteilscheine div.	3'000.--	5'000.—
Aktien AG Anderhalden	1'830'476.16	1'862'076.16
Darlehen AG Anderhalden	2'596'099.34	2'879'758.99
Uebrige langfristige Forderungen	243'955.--	230'000.—
Summe	15'635'087.20	17'628'925.—
<u>PASSIVEN</u>		
<u>Fremdkapital</u>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	58'991.90	117'034.80
Langfristige Darlehen	1'321'854.80	5'066'239.40
Laufende Baukredite	4'431'624.85	517'927.80
I. Hypotheken	6'410'000.--	7'676'500.—
II. Hypotheken	1'427'000.--	1'154'800.—
Transitorische Passiven	18'517.50	63'511.15
Depositenkasse	--	824'278.20
<u>Eigenkapital</u>		
Anteilscheine Nichtbewohner	810'500.--	906'000.—
Anteilscheine Bewohner	1'153'038.--	1'297'867.—
Depositenkasse	--	824'278.20
Gesetzliche Reserven	1'000.--	1'000.—
Gewinnvortrag	464.90	2'560.15
Reingewinn	2'095.25	1'206.50
Summe	15'635'087.20	17'628'925.—

ERFOLGSRECHNUNG

	1985	1986
<u>BETRIEBSERTRAG</u>		
Mietertrag Liegenschaften	871'854.--	1'051'482.05
Zinsentrag Aktivdarlehen	143'579.70	187'109.—
Zinsentrag Bankguthaben u. übrige	1'715.55	3'512.25
Ertrag Beratung und Verwaltung	2'500.—	3'058.90
übrige Erträge	1'890.60	1'634.—
	1'021'539.85 +	1'246'796.20 +
<u>LIEGENSCHAFTENAUFWAND</u>		
Hypothekarzinsen	639'595.55	749'635.05
Liegenschaftenunterhalt	26'543.65	30'399.70
übriger Liegenschaftenaufwand	43'270.15	38'584.10
Miet- und Baurechtskosten	159'904.—	222'237.—
Abschreibungen Liegenschaften	63'247.30	84'765.90
	932'560.65 -	1'125'621.75 -
<u>VERWALTUNGSAUFWAND</u>		
Personalkosten Sekretariat	20'781.85	25'821.95
Raumkosten Büro	3'723.35	3'879.35
Abschreibungen Einrichtungen	1'300.—	3'960.—
Kapitalkosten	6'489.50	29'493.15
Vorstandsspesen und -Entschädigungen	18'494.55	18'156.80
Buchhaltung, Revision	17'959.90	17'144.50
übrige Verwaltungskosten	19'787.45	11'528.85
	88'536.60 -	109'984.60 -
<u>BETRIEBSGEWINN</u>	442.60 +	11'189.85 +
Periodenfremder Aufwand und Ertrag	7'817.85 +	-.-
Steuern Stadt/Kanton/Bund	6'165.20 -	9'983.35 -
<u>REINGEWINN</u>	2'095.25 +	1'206.50
		=====
<u>GEWINNVERTEILUNG</u>		

Der in der Jahresrechnung 1986 ausgewiesene Gewinn von Fr. 1'206.50 soll auf die neue Rechnung vorgetragen werden.

VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN

	<u>Anlagewert</u>	<u>Versicherungswert</u>	<u>Buchwert 1985 (inkl. Umbaukosten)</u>	<u>Buchwert 1986 (inkl. Umbaukosten)</u>
Flurlingen	383'086.--	525'000.--	378'000.--	378'000.--
Russikon	966'445.--	1'260'000.--	761'864.--	955'000.--
Urdorf	896'594.--	1'148'000.--	884'000.--	884'000.--
Klingenstrasse 23	1'692'382.--	1'337'000.--	1'619'000.--	1'670'000.--
Köchlstrasse 3	910'000.--	952'000.--	910'000.--	905'000.--
Zwinglistrasse 40	1'247'606.--	1'535'000.--	1'060'789.--	1'234'261.--
Winzerhalde 5/9/10	1'911'929.--	2'527'000.--	1'896'700.--	1'875'000.--
Felsenrainstrasse 78	694'344.--	868'000.--	663'960.--	692'000.--
Wuhrstrasses 11	1'676'383.--	1'176'000.--	1'646'778.--	1'660'000.--
Uetlibergstrasse 84	1'414'370.--	1'092'000.--	1'400'000.--	1'400'000.--
Honggerstrasse 18	576'131.--	630'000.--	568'000.--	568'000.--
TOTAL	12'369'270.--	13'050'000.--	10'389'091.--	12'221'261.--

Inselstrasse (Uster)
(Aktien AG Anderthalde und Umbaukosten)

Anlagekosten 1985
4'466'575.--

Anlagekosten 1986
4'741'835.--

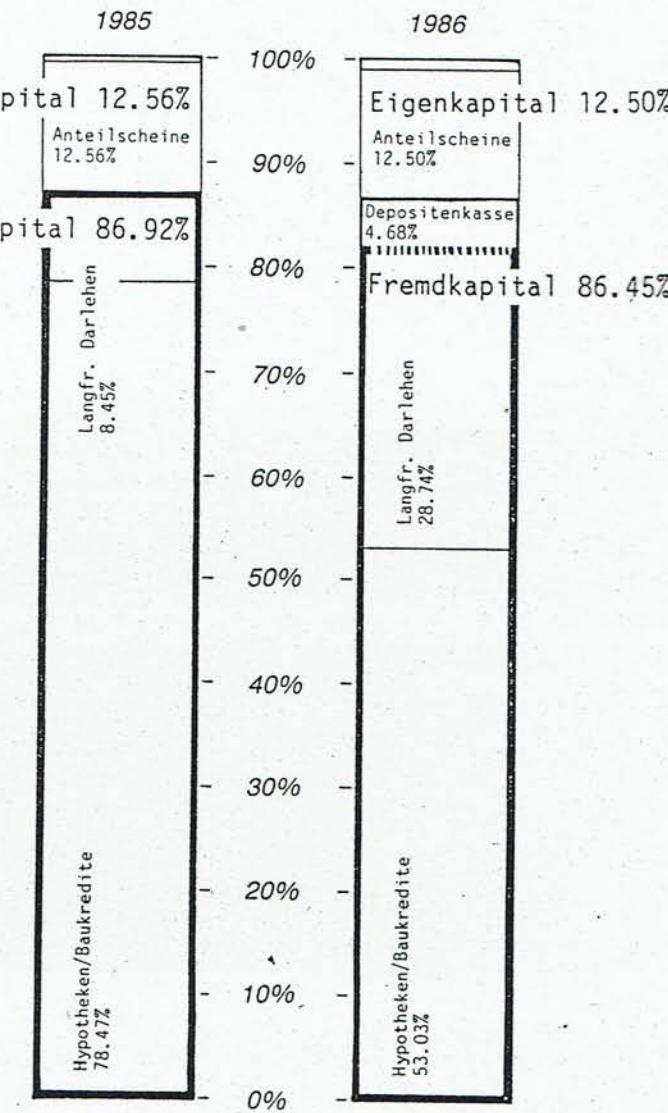
	<u>Anlagewert</u>	<u>Versicherungswert</u>	<u>Buchwert 1985 (inkl. Umbaukosten)</u>	<u>Buchwert 1986 (inkl. Umbaukosten)</u>
Flurlingen	383'086.--	525'000.--	378'000.--	378'000.--
Russikon	966'445.--	1'260'000.--	761'864.--	955'000.--
Urdorf	896'594.--	1'148'000.--	884'000.--	884'000.--
Klingenstrasse 23	1'692'382.--	1'337'000.--	1'619'000.--	1'670'000.--
Köchlstrasse 3	910'000.--	952'000.--	910'000.--	905'000.--
Zwinglistrasse 40	1'247'606.--	1'535'000.--	1'060'789.--	1'234'261.--
Winzerhalde 5/9/10	1'911'929.--	2'527'000.--	1'896'700.--	1'875'000.--
Felsenrainstrasse 78	694'344.--	868'000.--	663'960.--	692'000.--
Wuhrstrasses 11	1'676'383.--	1'176'000.--	1'646'778.--	1'660'000.--
Uetlibergstrasse 84	1'414'370.--	1'092'000.--	1'400'000.--	1'400'000.--
Honggerstrasse 18	576'131.--	630'000.--	568'000.--	568'000.--
TOTAL	12'369'270.--	13'050'000.--	10'389'091.--	12'221'261.--

	<u>Anlagewert</u>	<u>Versicherungswert</u>	<u>Buchwert 1985 (inkl. Umbaukosten)</u>	<u>Buchwert 1986 (inkl. Umbaukosten)</u>
Flurlingen	383'086.--	525'000.--	378'000.--	378'000.--
Russikon	966'445.--	1'260'000.--	761'864.--	955'000.--
Urdorf	896'594.--	1'148'000.--	884'000.--	884'000.--
Klingenstrasse 23	1'692'382.--	1'337'000.--	1'619'000.--	1'670'000.--
Köchlstrasse 3	910'000.--	952'000.--	910'000.--	905'000.--
Zwinglistrasse 40	1'247'606.--	1'535'000.--	1'060'789.--	1'234'261.--
Winzerhalde 5/9/10	1'911'929.--	2'527'000.--	1'896'700.--	1'875'000.--
Felsenrainstrasse 78	694'344.--	868'000.--	663'960.--	692'000.--
Wuhrstrasses 11	1'676'383.--	1'176'000.--	1'646'778.--	1'660'000.--
Uetlibergstrasse 84	1'414'370.--	1'092'000.--	1'400'000.--	1'400'000.--
Honggerstrasse 18	576'131.--	630'000.--	568'000.--	568'000.--
TOTAL	12'369'270.--	13'050'000.--	10'389'091.--	12'221'261.--

Finanzierungsstruktur

Es ist uns im Berichtsjahr gelungen, einige wesentliche Verbesserungen der Finanzierungsstruktur zu erreichen. So konnten die längerfristigen Darlehen ausgeweitet werden und durch die Einführung der Depositenkasse werden können rund 5% des Anlagekapitals damit gedeckt werden.

Dadurch wird vor allem die Belastung durch Kapitalzinsen verringert: So beträgt die durchschnittliche Verzinsung des Fremdkapitals für Hypotheken und Baukredite Ende 1986 ca. 5,6%, der langfristigen Darlehen ca. 5,2% der Depositenkassengelder 4%. Stabil ist der Anteil des Eigenkapitals geblieben.



- 2 -

HAUSMIETVERTRAG ZWISCHEN DER WOGENO UND DEM HAUSVEREIN STAEGWIES, RUSSIKON

Liegenschaft Madetswilerstrasse 1/3, 8332 Russikon

Anlagekosten

Erwerbskosten	Fr. 404'796.75
Umbaukosten	<u>Fr. 566'841.35</u>
	Fr. 971'638.10
davon 2 % <u>Aufwandentschädigung</u> an die Wogeno	Fr. 1'943.30
Rundung	Fr. 18.60
Total Anlagekosten	Fr. 973'600.--
	=====

Finanzierung

- 1. Hypothek GZB	Fr. 880'000.--
- Darlehen Wogeno	Fr. 6'823.--
- Eigenkapital	<u>Fr. 86'777.--</u>
Total Finanzierung (Anlagekosten)	Fr. 973'600.--
	=====

Der Jahreshausmietzins setzt sich wie folgt zusammen:

- Hypothekarzinse (Fr. 880'000.-- à 5,25 %)	Fr. 46'200.--
- Darlehenszinse Wogeno-Darlehen (6823.-- à 5,25%)	Fr. 358.--
- Eigenkapitalzinse (86'777.-- à 3,5 %)	<u>Fr. 3'037.--</u>
Total Finanzierungskosten:	Fr. 49'595.--
	=====

Amortisationen

Amortisationen aufgeschoben bis 1992 infolge erbrachter Eigenleistungen

Erneuerungsfonds

1/2 % der Anlagekosten	Fr. 4'850.--
	Fr. 54'445.--
davon 2 % Verwaltungskosten an die Wogeno	<u>Fr. 1'085.--</u>
Total <u>Jahreshausmietzins</u> an die Wogeno	Fr. 55'530.--
	=====
Monatlicher Hausmietzins	Fr. 4'627.50

HAUSMIETVERTRAG ZWISCHEN DER WOGENO UND DER KLINGENSTRASSE 23

Liegenschaft Klingenstrasse 23, 8005 Zurich

Anlagekosten

Erwerbskosten	Fr. 1'612'354.75
Umbaukosten	<u>Fr. 98'912.90</u>
	Fr. 1'711'267.65
davon 0,5 % Aufwandentschädigung an die Wogeno	Fr. 8'556.30
Rundung	<u>Fr. 176.05</u>
Total Anlagekosten	Fr. 1'720'000.--
	=====

Finanzierung:

- 1. Hypothek Schaffhausen	Fr. 1'000'000.--
- 2. Hypothek Schaffhausen	Fr. 250'000.--
- Darlehen Wogeno	Fr. 70'000.--
- Bürgschaft ZKB	Fr. 200'000.--
- Eigenkapital	<u>Fr. 200'000.--</u>
Total Finanzierung (Anlagekosten)	Fr. 1'720'000.--
	=====

Der Jahreshausmietzins setzt sich wie folgt zusammen:

- Hypothekarzinse (1'000'000.-- à 5,25 %)	Fr. 52'500.--
- " (250'000.-- à 5,5 %)	Fr. 13'750.--
- Darlehenszinse Wogeno-Darlehen (70'000.-- à 5,25)	Fr. 3'675.--
- ZKB Bürgschaft (200'000.-- à 5,5 %)	Fr. 11'000.--
- Eigenkapitalzinse (143'000.-- à 3,5 %)	Fr. 5'005.--
- Bürgschaftsgebühren	<u>Fr. 666.65</u>
	Fr. 86'596.65

Amortisationen

1. Hypothek	Fr. 10'000.--
-------------	---------------

Erneuerungsfonds

0,25 % der Anlagekosten	Fr. 4'300.--
	Fr. 100'896.65
davon 2 % Verwaltungskosten an die Wogeno	<u>Fr. 2'017.95</u>
Total <u>Jahreshausmietzins</u> an die Wogeno	Fr. 102'914.60
	=====
Monatlicher Hausmietzins an die Wogeno	Fr. 8'576.20