

Liegenschaft	Anlagewert gemäss Haus- mietvertrag	Versicherungs- wert 1.1.91	Buchwert
Zwinglistrasse 40 ZH	1'373	2'147	1'330
Köchlistrasse 3 ZH	947	1'223	887
Urdorf	961	1'443	907
Felsenrainstr. 78 ZH	695	1'091	680
Wuhrstrasse 11 ZH	1'693	1'531	1'636
Flurlingen	390	660	368
Klingenstr. 23 ZH	1'720	1'681	1'626
Russikon	988	1'584	950
Hönggerstr. 18 ZH	1'098	1'157	1'036
Winzerhalde 5 ZH	407	845	381
Winzerhalde 9 ZH	848	1'293	826
Winzerhalde 10 ZH	794	1'038	695
Uetlibergstr. 84 ZH	1'418	1'399	1'372
Hellmutstrasse alt *)	2'012	4'682	1'972
Waidstrasse 25 ZH *)	1'813	1'505	1'750
Uetikon	610	827	582
Hubenstr. 67+69 ZH	714	1'452	680
Büchnerstr. 9 ZH	<u>1'324</u>	<u>1'566</u>	<u>1'310</u>
<b>Total</b>	<b><u>19'805</u></b>	<b><u>27'124</u></b>	<b><u>18'988</u></b>
Inselstrasse (Uster) Aktien AG Anderhalden und Umbaukosten Uster	4'609	4'250	

\*) noch ohne Hausmietvertrag

Werte in Fr. 1'000.--

# ACHTUNG! GV

Die Jahresversammlung der WOGENO findet statt

am Dienstag, 18. Juni 1991, 20.00 Uhr,

Hotel Limmathaus, Egendersaal, Limmatstrasse 118, 8005 Zürich

## Vorstandsaktivitäten

Der Vorstand tagte auch dieses Jahr regelmässig alle 14 Tage. Dazu kamen noch einige ausserordentliche Sitzungen. Die Hauptarbeit, zeitlich wie emotional, konzentrierte sich auf das Hellmi-Neubauprojekt. Zusätzliche Häuser konnten 1990 nicht gekauft werden.

Die Tätigkeit der WOGENO Zürich ist stark auf die Stadt Zürich ausgerichtet. Immer wieder werden wir mit Anliegen von Gruppen aus anderen Regionen des Kantons konfrontiert, welche unser Modell zum Vorbild nehmen und sich stärker in die Wohnbaupolitik in ihren Gemeinden einmischen möchten. Dabei handelt es sich weniger um den Kauf von Altliegenschaften, sondern um Neubauprojekte. Eine Begleitung dieser Gruppen ist für uns aus zeitlichen Gründen nicht machbar. Aktive BewohnerInnen der WOGENO-Liegenschaften der Inselstrasse in Uster haben eine WOGENO Uster gegründet. Über Vor- und Nachteile einer verstärkten Regionalisierung muss in nächster Zeit beraten werden.

Auch die WOGENO ist von der Stadtzürcher Polizei observiert und registriert worden. Die Fiche selber haben wir noch nicht erhalten. Es scheint, dass das Gründungsprotokoll der WOGENO von 1981 mit den 30 Gründungsmitgliedern als Grundlage diene... Ob uns weitere Schandtatzen zur Last gelegt werden, wissen wir noch nicht...

Zwei, ev. drei Vorstandsmitglieder werden zurücktreten. Hermann Huber ist 1982 in den Vorstand gewählt worden, Gaby Schmuklersky 1984. Beiden möchten wir an dieser Stelle für ihre langjährige Mitarbeit ganz herzlich danken.

## Häuser und Projekte

**Neubau Hellmutstrasse:** Die Wohnungen und Gewerberäume können am 1. Juli 1991 bezogen werden. Zur Zeit wird intensiv an der Fertigstellung gearbeitet. Die Bauzeit verlief planmässig, besondere Vorkommnisse können nicht erwähnt werden.

Leider kann der Bericht nicht so abgeschlossen werden. Der Bezug erfolgt zwar am 1.7.91, aber der Weg bis dahin war und ist nicht einfach. Der Vorstand nimmt den Jahresbericht zum Anlass, in schriftlicher und ausführlicher und an der GV in mündlicher Form über das Projekt Neubau Hellmutstrasse zu berichten.

**Termine / Baukosten / Finanzierung:** Der im Mai 1990 ermittelte Kostenstand ergab gegenüber der ersten Kostenschätzung 1987 für Teuerung und Mehrkosten eine Kostensteigerung von + 14 %. Im Oktober 1990 wurde ein genereller Baurückstand und eine Bezugsverzögerung von drei Monaten, also vom 1.4. auf 1.7.91, festgestellt. Aufgrund dieser Verzögerung und den daraus zu erwartenden höheren Finanzierungskosten wurde vom Vorstand ein erneuter Kostenstand verlangt. Bezogen auf die Erstellungskosten der Wohnungen 1. OG - 3. OG (ohne Einstellhalle, Gewerbe, Wohnungen EG und Zivilschutz) ergab die provisorische Abrechnung per 30.6.91 Mehrkosten von ca. 2,5 Mio resp. 43 % gegenüber der ersten Kostenschätzung von 1987. Diese Mehrkosten sind im wesentlichen auf Mehrleistungen und Mehrforderungen der



Unternehmer, die Teuerung, die höheren Finanzierungskosten durch Steigerung des Baukreditzinses und die Terminverzögerung zurückzuführen.

Da die Wohnungen mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (WEG) finanziert werden, mussten wir die neue Kostensituation dem WEG vorlegen und konnten auch glücklicherweise eine entsprechende erweiterte Zusage erhalten. Ausserdem wurden die drei Wohnungen im EG dem WEG unterstellt. Die Mietzinse mussten entsprechend angepasst werden: Obergeschoss-Wohnungen + 10 %, EG-Wohnungen - 40 %, Gewerbe und Gemeinschaftsraum + 35 %, Garagen + 20 %.

Damit für den Rest der Bauzeit der Bauablauf, die Kosten und die Ausführungsqualität mehr als bisher sichergestellt werden können, beauftragte der Vorstand einen unabhängigen Bauleiter mit dieser Aufgabe. Gleichzeitig wurde die Baukommission in einen kleineren Bauausschuss umgewandelt. Ebenso wurden regelmässige Koordinationssitzungen verlangt. Mit diesen Massnahmen wurden die Entscheidungsstruktur und das Durchsetzen der WOGENO-Interessen verbessert.

Vermietung: Durch die Grösse des Neubaus mit ca. 32 Wohnungen und 6 Gewerbetellen können wesentlich mehr Räume vergeben werden, als dies sonst in der WOGENO der Fall ist. Etwa die Hälfte wurde an die InitiantInnen H2000 vergeben, der Rest konnte in der WOGENO ausgeschrieben und vergeben werden. Wobei sich ein Teil der InitiantInnen aus persönlichen Gründen nachträglich zurückzog und diese Wohnungen zusätzlich neu vergeben werden konnten. Beim Gewerbe führten die enormen Kostensteigerungen leider zu mehreren Rückzügen von bereits zugesprochenen Räumen. In einem Fall war die zur Verfügung stehende Bürofläche zu klein.

Heute sind ca. 85 % der gesamten Gewerbefläche von ca. 712 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss vermietet. Davon wurde ein Teil (ca. 170 m<sup>2</sup>) der Stadt Zürich für einen Hort zur Verfügung gestellt. Eine Fläche von ca. 110 m<sup>2</sup> wird zur Zeit über eine externe Liegenschaftenverwaltung ausgeschrieben. Das Gleiche gilt für die Garagenplätze, da die BewohnerInnen nur einen geringen Bedarf haben.

Die Vermietung der Gewerbefläche gestaltet sich schwierig, da die Zinsbelastungen zur Zeit hoch sind und die Gewerbemietzinse gefallen sind. Ohne eine anfängliche Verbilligung ist eine Vermietung nicht möglich.

Römisches Bad: Nachdem der Verein H2000 eine direkte finanzielle Beteiligung ablehnte, bildete die ehemalige Arbeitsgruppe die Hellmutbad AG und war somit finanziell autonom. Auf der Grundlage der Kostenschätzung vom Juni 1989 / revidiert März 1990 sollte ein Vorvertrag zwischen WOGENO und Hellmutbad AG ausgearbeitet werden. Dabei stellte sich heraus, dass die beidseitigen Sicherheiten besser geklärt werden mussten oder mit anderen Worten, dass das Risiko der WOGENO zu hoch war.

Damit sämtliche notwendigen Abklärungen vorgenommen werden konnten und weil andererseits der Rohbau erstellt war, musste vom Vorstand im März 1990 ein begrenzter Baustop nur gültig für das Römische Bad verfügt werden. Gleichzeitig wurde das Architekturbüro beauftragt, die Kostenschätzung zu überprüfen und die Kosten für eine allfällige andere Nutzung zu ermitteln. Seitens der Hellmutbad AG musste das Betriebsbudget überarbeitet werden, welches

dann von neutralen Fachstellen begutachtet werden sollte. Die Finanzierung war ebenfalls neu zu regeln.

Die folgenden Monate waren gekennzeichnet von unzähligen Abklärungen, Bemühung um die drei unabhängigen Gutachten und deren Interpretation, Kostendetailierung und -abgrenzung, Finanzierungsfragen, zahlreiche Besprechungen und Vertragsverhandlungen, bis schlussendlich im Dezember 1990 der Vorvertrag mit einer Bausumme von 1,1 Mio unterzeichnet werden konnte. Hierin entfielen auf die WOGENO der Rohbau mit den allgemein verwendbaren Installationen und auf die Hellmutbad AG die Spezialinstallationen und der Innenausbau. Trotz den enormen Bemühungen seitens der Hellmutbad AG konnten sie die im Vertrag verlangte Sicherheit von Fr. 370'000.-- nicht leisten, was dann im Februar 1991 zum definitiven Rückzug führte. Die dadurch freiwerdende Gewerbefläche von ca. 220 m<sup>2</sup> wird zur Zeit ebenfalls zusammen mit den Erdgeschossräumen über eine externe Liegenschaftenverwaltung ausgeschrieben. Eine kostendeckende Vermietung vor allem des Untergeschosses wird schwierig werden.

Hausverein H2000: Die InitiantInnen haben sich vor und mit den Anfängen des Projekts aktiv beteiligt. Teils in Kongressen und teils mit regelmässigen Sitzungen. Die dabei getroffenen Entscheidungen waren gekennzeichnet vom Bemühen um die Gesamtinteressen der WOGENO, aber auch dem Durchsetzen von Eigeninteressen. Dies ist jedoch ein selbstverständlicher Konflikt zwischen dem Hausverein H2000 und dem WOGENO-Vorstand. Aufgabe der Vorstandsverantwortlichen war es, an den zahlreichen Sitzungen die Gesamtinteressen der WOGENO verständlicher zu machen. In einzelnen Fällen kam es zum Schlussentscheid durch den Vorstand.

Dabei wurden oft die Grenzen der Selbstverwaltung klar. Während in Bezug auf zukünftige BewohnerInnen und deren legitime Interessen oft eine Verantwortung wahrgenommen wurde, fehlte diese vielfach bei den wichtigen baulichen Entscheiden. Ebenso fehlte diese in der rechtzeitigen Wahrnehmung der Gewerbe- und Garagenvermietung. Diese Aufgaben mussten durch den Vorstand wahrgenommen werden. Hier stellt sich auch die Frage nach einer differenzierten Entscheidungsstruktur.

Schade ist auch, dass durch negative Erfahrungen und einzelne Vertrauensmissbräuche (nicht nur bei der Hellmi) eine Juristierung der Abmachungen mit intensiverem Schriftverkehr erfolgt.

Belastung Vorstand: Sämtliche vorgängig beschriebenen Aktivitäten bedeuten bei dieser Projektgrösse eine enorme zeitliche und emotionale Belastung der Vorstandsverantwortlichen, der Geschäftsstelle und der verantwortlichen Präsenz des Vorstandes mit einer ständig dominanteren Traktandenliste. Hier sind die Grenzen eines "Freizeit"-Vorstandes erreicht. Professionellere Handlungen und Führungsstrukturen sind notwendig, ohne dass die Selbstverwaltung (die genauer zu definieren ist) über Bord geworfen wird.

Hellmutstrasse Altbauten: Im Frühsommer konnte die Renovation der Altbauten an der Hellmutstrasse abgeschlossen werden. Dank einer ausgezeichneten Planung und straffer Bauführung wurde der Kostenvoranschlag noch unterschritten. Diese Häuser werden gemäss dem Wunsch der BewohnerInnen konventionell verwaltet. Die MieterInnen sind auch nicht Mitglieder der WOGENO. In Gesprächen mit den BewohnerInnen war eine durchschnittliche Miete von Fr. 500.- (Kostenstand 1986) plus Baukostenteuerung und Hypothekarzinsveränderung zugesagt worden. Diese Zusage musste nicht voll ausgeschöpft werden, so dass nun eine



Wohnung bei sehr bescheidenem Standard im Durchschnitt Fr. 840.- kostet. Die Mietzinserhöhung aber, vom Stand der symbolischen Mieten der Stadt Zürich (Durchschnitt Fr. 100.-), fiel happig aus. In der Folge gelangten auch einige MieterInnen ans Mietgericht, dieses folgte aber der Argumentation der WOGENO. Nun ist vor dem Obergericht noch die Frage der Prozessentschädigung und -kosten hängig.

Da diese Häuser nicht wie konventionelle WOGENO-Häuser geführt werden, mussten für Verwaltung/Buchführung und Unterhalt/Hauswartung geeignete Personen gefunden werden: Elvira Benz und Erich Meister konnten für diese nicht immer leichte Aufgabe gewonnen werden; diese Aufgabenteilung hat sich nun zur Zufriedenheit aller gut eingespielt.

Die Bauverzögerungen im Neubau haben u.a. dazu geführt, dass die Heizungsanlage auch für die Altbauten im Winter 90/91 noch nicht in Betrieb genommen werden konnte. Der Vorstand hat sich entschlossen, den MieterInnen der Altbauten für die Unbill eine einmalige Entschädigung gutzuschreiben.

Nach den Zeiten mit Abbruch der Hohlstrasse 86, Hellmi-Neubau und Renovation ist zu hoffen, dass nun auch an der Hellmutstrasse wieder angenehmere "Wohnzeiten" anbrechen.

**Russikon:** Ein Dachstockbrand zerstörte im letzten Oktober einen grossen Teil des Hauses. Die Dachwohnungen brannten gänzlich aus und andere Wohnungen wurden durch Wasserschäden unbewohnbar. Glücklicherweise wurde niemand von den BewohnerInnen, die sich zum grössten Teil in den Ferien befanden, verletzt. Mit dem Wiederaufbau wurde sofort begonnen und er wird in nächster Zeit abgeschlossen sein. Bei dieser Gelegenheit wurden einige weitere bauliche Veränderungen, auf welche bei der seinerzeitigen Renovation verzichtet worden war, nachgeholt.

**Winzerhalde 10:** Die Ende 1989 beschlossene Aufteilung einer Wohnung wegen starker Unterbelegung wurde im letzten Frühling ausgeführt. Anstelle einer 6 1/2-Zimmer-Wohnung gibt es nun eine 5-1/2 Zimmer-Wohnung im 2. OG und eine grössere 1-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss.

**Inselstrasse 2 - 20, Uster:** Endlich konnten mit dem Verein Inselstrasse die Hausmietverträge abgeschlossen werden. Verzögerungen ergaben sich wegen den komplizierten Aufteilungen (drei Liegenschaften sind mit WEG finanziert, zwei konventionell). Ein langwieriger Prozess um die Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer hat die WOGENO vollumfänglich gewonnen. Obwohl jede Instanz zu unseren Gunsten entschieden hat, ging der ehemalige Besitzer bis vor Bundesgericht.

**Limmattalstrasse:** Die Baubewilligung liegt vor. Gegen das Bauprojekt wurden drei Rekurse eingereicht. Sie richten sich v.a. gegen das Erscheinungsbild des Jugendtreffs. Das Baurekursverfahren wird wahrscheinlich weitere Verzögerungen zur Folge haben. In der Zwischenzeit hat die Stadt Zürich die Baurechtsverhandlungen mit uns aufgenommen. Es ist kaum damit zu rechnen, dass dieser Vertrag noch vor Ende Jahr abgeschlossen werden kann.

**Röschibachstrasse:** Ein Renovationsprojekt mit Kostenschätzung wurde ausgearbeitet. Es zeigte sich, dass die Renovationskosten zu unvertretbaren Mietzinsen führen. Die WOGENO kann diese Liegenschaften im Baurecht nur übernehmen, wenn sich die Stadt finanziell an den Renovationskosten beteiligt, z.B. mit einem zinslosen Darlehen.

## Hypo-Zins

Die beiden Hypozinsrunden im Januar und November 1990 von je 1/2 % brachten für einige WOGENO-Häuser unangenehme, aber leider unumgängliche Mietzinserhöhungen. Bei Neufinanzierungen von Liegenschaften in der Stadt Zürich konnten wir als gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft von den günstigeren Angeboten der städt. Pensionskasse profitieren (6 3/4 % anstatt 8 % wie die Banken). Dank genügend Eigenmitteln konnten wir auf Hypotheken im 2. Rang verzichten und WOGENO-Darlehen zur Verfügung stellen, welche zum gleichen Satz wie Ersthypotheken oder sogar darunter eingesetzt wurden. Die WOGENO-Darlehen wurden bei der zweiten Hypozinsrunde im Herbst 1990 auch nicht erhöht. Anzeichen, welche auf eine baldige Senkung der Zinssätze hoffen lassen, sind leider nicht in Sicht.

## Depositenkasse

Der Bestand der Depositenkasse ist 1990 um fast Fr. 100'000.-- gesunken. In Zukunft werden vermehrte Anstrengungen nötig, um neue SparerInnen anzusprechen. Obenerwähnte Darlehen sind zum grössten Teil mit Depositenkassengeldern finanziert. Der Zinssatz für Einlagen beträgt zur Zeit 5 1/2 %.

## Solidaritätsfonds

Mit den Solidaritätsbeiträgen wurde wie letztes Jahr ein betagter Mieter an der Höneggerstrasse 18 unterstützt. Der Hauptanteil beträgt jedoch die Subvention der Wohnungsmieten an der Waidstrasse.

## Wohnungsvergaben

Vier Wohnungen (zwei Inselstrasse, je eine Winzerhalde 10 und Wührstrasse) sind im letzten Jahr ausgeschrieben worden. Zwei wurden an hausinterne BewerberInnen vergeben, die beiden anderen an BewerberInnen aus der übrigen WOGENO-Mitgliedschaft.

Die Vergabe von freierwerdenden Wohnungen ist in den beiden letzten Jahren zu einem für alle Beteiligten recht schwierigen Unterfangen geworden. Der Wohnungsmangel in Zürich erzeugt auch bei uns einen erheblichen Druck, der zu unschönen Nebenerscheinungen und Differenzen zwischen Hausgemeinschaften und Vorstand führt. Wir möchten nachfolgend versuchen, die Haltung des Vorstandes bei der Beurteilung von Wohnungsvergaben der Hausgemeinschaften zu erläutern.

Die statutarischen Bestimmungen und Beschlüsse der Generalversammlung zum Thema sind klar:

Jede freierwerdende Wohnung muss an alle Mitglieder ausgeschrieben werden. Bewerben können sich alle WOGENO-Mitglieder und niemand darf von vornherein bei der Vergabe ausgeschlossen werden.



Die Vergabe wird in erster Linie durch die Hausgemeinschaft vorgenommen. Sie hat sich bei ihrem Entscheid an eine Reihe von Kriterien zu halten (Belegung der Wohnung, Berücksichtigung der Dauer der Mitgliedschaft, Dringlichkeit des Wohnungswechsels, finanzielle Verhältnisse). Bei der Vergabe versucht die Hausgemeinschaft zudem die Integrierfähigkeit (wie es so unmöglich in den Statuten heisst) zu klären.

Der Vorstand (der mit ein oder zwei Mitgliedern bei der Vergabe mit Beobachterstatus vertreten ist) beurteilt den Entscheid nach denselben Kriterien. Statuarisch kann der Vorstand einen Entscheid der Hausgemeinschaft umstossen. Ein solcher Vorstandsbeschluss wäre endgültig und kann auch nicht durch die Generalversammlung aufgehoben werden. Praktisch herrscht jedoch eine Patt-Situation: Es wird versucht, in Gesprächen und durch die Einschaltung der Kontrollstelle eine Einigung zu finden. Bisher hat der Vorstand in lediglich zwei Fällen sein Veto eingelegt. Einmal, weil ein noch nicht WOGENO-Mitglied berücksichtigt wurde (Uetlibergstrasse) was zu einer ausserordentlichen GV führte, an der die Haltung des Vorstandes Unterstützung fand; einmal weil die Notlage von BewerberInnen nach Ansicht des Vorstandes zu wenig bewertet wurde (Hellmi-Neu) - ein Entscheid, der im Nachhinein vor der Hausgemeinschaft akzeptiert wurde.

Die obenerwähnten Kriterien stellen bei der Vergabe lediglich ein Hilfsmittel dar. Sie sind nicht gewichtet, d.h. Hausgemeinschaft und Vorstand nehmen die Gewichtung aus ihrer Sicht vor. Dies führte in verschiedenen Fällen zu unterschiedlichen Beurteilungen, wobei der Vorstand im Regelfall den Hausgemeinschafts-Entscheid akzeptiert, auch wenn er selber eher einem anderen Entscheid den Vorzug gegeben hätte. Der Vorstand versteht sich dabei in erster Linie als Interessenvertretung jener Mitglieder, die nicht einen direkten Bezug zur Hausgemeinschaft haben und wertet die objektiven Kriterien wie Dauer der Mitgliedschaft, Belegung etc. besonders stark. Die Hausgemeinschaft dagegen orientiert sich in vielen Fällen am subjektiven Kriterium der "Integrierfähigkeit"; konkret handelt es sich dabei meist um die Bevorzugung von bereits der Hausgemeinschaft oder einem Teil davon bekannten BewerberInnen. Besonders schwierig wird es dann, wenn BewerberInnen vorhanden sind, die bereits im Hause wohnen (zum Beispiel in einer WG und nun in eine eigene Wohnung wechseln wollen). Hier ist die Hausgemeinschaft meist derart befangen, dass andere BewerberInnen kaum eine Chance haben. Faktisch kommt es hier zu einem Statutenverstoss, indem die anderen BewerberInnen im vornherein von der Vergabe ausgeschlossen werden (wenn auch der Form halber eine Ausschreibung und Vergabesitzungen stattfinden). Anhand von kürzlich vorgenommenen Wohnungsvergaben soll der Konflikt beschrieben werden. Es ist klar, dass die Sicht der Dinge in den Häusern etwas anders ist, als die Sicht des Vorstandes:

An der Zwinglistrasse war bekannt, dass eine Wohnung frei werden würde. Vor der Ausschreibung wurde im Haus über die Vergabe diskutiert. Dabei war bekannt, dass sich der Gewerbenmieter im Anbau desselben Hauses für die Wohnung bewerben wird. Dieser ist langjähriges WOGENO-Mitglied und erfüllt alle Kriterien. Die Hausgemeinschaft meldete daraufhin das Freiwerden der Wohnung, um diese ausschreiben zu können. Gleichzeitig wurde aber auch mitgeteilt, dass sich das Haus eigentlich für den obenerwähnten Bewerber entschieden habe. Der Vorstand beschloss daraufhin, die Wohnung nicht auszuschreiben, d.h., in der Ausschreibung

die Mitglieder einfach zu orientieren. Der Vorstand war der Ansicht, dass diese Ausschreibung eine reine Alibiübung gewesen wäre, da der Bewerber die Kriterien erfüllt und der Vorstand einen Entscheid des Hauses nicht umgestossen hätte. (Die Hausgemeinschaft Zwinglistrasse hält dazu fest, dass sie diese Wohnung nicht im vornherein vergeben hätte, sondern, dass sie mit dem Zusatz, sie hätten einen Bewerber, für den alle Gründe sprechen, hätte ausgeschrieben werden sollen. Insofern muss die Formulierung in der seinerzeitigen Ausschreibung, die "Zwinglisträsser" hätten statutenwidrig gehandelt, relativiert werden.)

Der Vorstand ist der Ansicht, dass der Ablauf der Dinge zwar sehr verständlich ist, dass es aber faktisch zum Ausschluss der andern BewerberInnen gekommen ist. Er ist der Ansicht, dass die Hausgemeinschaften auf jeden Fall versuchen sollten, zu verhindern, dass vor der Ausschreibung einer Wohnung bereits über mögliche BewerberInnen diskutiert oder gar Beschlüsse gefasst werden. Die Situation sollte für alle möglichst offen gehalten werden.

An der Wuhrstrasse war ebenfalls bekannt, dass eine Wohnung freiwerden würde. Die Hausgemeinschaft diskutierte vorweg die Ausschreibung und befand, dass die Wohnung an einen von zwei Bewerbern aus dem Haus vergeben werden soll. Der Vorstand teilte dem Haus mit, dass ein solcher Entscheid nicht akzeptiert werde. Der eine Bewerber war erst vor ganz kurzer Zeit WOGENO-Mitglied geworden. Zudem hätte er in seine Wohnung einE noch nicht bekannteN MitbewohnerIn aufnehmen müssen, um die Belegungsvorschrift sicherzustellen. Dasselbe trifft auf die Wohnung zu, die er verliess. Auch hier hätte eine weitere Person aufgenommen werden müssen. Praktisch hätte es dazu geführt, dass dieser Wohnraum ausserhalb der WOGENO-Mitgliedschaft vergeben worden wäre. Die Wohnung wurde ausgeschrieben und mehrere BewerberInnen trafen sich zur Vergabesitzung. Der interne Bewerber hatte sich in der Zwischenzeit gemeinsam mit einem langjährigen WOGENO-Mitglied beworben, welches die Kriterien erfüllt. Diese beiden haben die Wohnung bekommen. Der Vorstand hat den Entscheid akzeptiert, allerdings mit diversen Auflagen, insbesondere dürfen sich diese BewohnerInnen nicht mehr um eine Wohnung im selben Haus bewerben. Die Diskussion unter den BewohnerInnen über diese Vergabe machte deutlich, dass eine erhebliche Befangenheit bestand und dass - wenn diese nicht bestanden hätte - wohl ein Bewerber-Paar, welches in einer prekären Wohnsituation stand, bestimmt worden wäre.

Einen Tag später wurde eine Wohnung an der Uetlibergstrasse vergeben. Auch hier lagen Bewerbungen aus dem Hause selbst vor. Nach einer intensiven Diskussion beschloss die Hausgemeinschaft die internen Bewerbungen nicht zu berücksichtigen. Sie fanden, dass angesichts der Wohnungsnot in Zürich die eigenen Ansprüche vorläufig zurückgestellt werden müssen und die Wohnung an ein wohnungssuchendes WOGENO-Mitglied vergeben werden soll. In einem späteren Zeitpunkt möchte das Haus jedoch ein WG-Projekt verwirklichen.

Die Wohnungsvergabe an bereits bekannte Personen ist menschlich ja sehr verständlich. Problematisch wird es jedoch vor allem dort, wo jemand erst kürzlich Mitglied geworden ist (eventuell weil ihm/ihr durch seine/ihre Beziehung zum Haus frühzeitig das baldige Freiwerden einer Wohnung bekannt wurde) oder wo die Gefahr einer starken Befangenheit besteht. Der



Vorstand wäre froh, wenn sich die Mitglieder und insbesondere die Hausgemeinschaften über diese Problematik Gedanken machen würden. Es wäre denkbar, dass in solchen Fällen die Entscheidung vom Vorstand gefällt würde und das Haus die Entscheidung des Vorstandes im Nachhinein mit einem qualifizierten Mehr bestätigen oder ablehnen müsste. Ein solches Vorgehen müsste in den Statuten durch die GV festgelegt werden.

Ein weiteres Problem besteht bei der Vergabe von Gewerberäumen, wo jemand als juristische und natürliche Person seine/ihre Interessen mit doppelter Stimmstärke wahrnehmen kann oder wo sich jemand als Privatperson (mit nur einem Anteilschein) um zwei Räumlichkeiten (Wohnung und Gewerberaum) bewerben kann. Auch hier wird man nach gerechteren Lösungen suchen müssen.

Der Vorstand wird in nächster Zeit das Thema an einer GV traktandieren. Wir wären dankbar, wenn Vorschläge aus der Mitgliedschaft und den Hausgemeinschaften zur Lösung der unschönen Situation gemacht würden.

### WOGENO-Strukturen

Dieses Thema stand am Vorstands-Wochenende vom Januar 1991 auf dem Rigi im Mittelpunkt der Diskussion. Die Probleme beim Neubau Hellmutstrasse, aber auch die Entwicklung der WOGENO zur 50 Mio-Grösse macht es nötig, die Führungsaufgaben zu professionalisieren und für bessere Entscheidungsgrundlagen zu sorgen. Die Kommunikation muss entwickelt werden, die Schnittstellen sind zu präzisieren. Die Erweiterung der Geschäftsstelle ist hierzu ein notwendiger erster Schritt. Weitere Schritte sind das Leitbild Vorstand, Pflichtenhefte für Vorstand, Geschäftsstelle und Hausverein, Präzisierung fester Vorstandsaufgaben, effiziente Arbeitsmittel der Geschäftsstelle, Betriebsbudget, Checklisten für Hauskauf und Bauten / Umbauten, Bestandsaufnahme der Liegenschaften, sachliche und personelle Regelung für externe Aufträge und eine Statutenrevision mit Anpassung der damit verbundenen Verträge und Regelungen.

Der Vorstand ist mitten in der Arbeit und bereitet auf Herbst 1991 eine ausserordentliche GV zu diesem Thema vor.

Selbstverwaltete WOGENO-Liegenschaften	
per Ende 1990	27 Häuser mit 150 Wohnungen (inkl. Hellmi neu)
Altbauliegenschaften Hellmut-/Hohlstrasse	5 Häuser mit 28 Wohnungen
Total	32 Häuser mit 178 Wohnungen
Mitgliederbestand per 31.12.1990	624
Eintritte 1990	41
Austritte 1990	28

WOGENO Zürich, Wuhrstrasse 11, 8003 Zürich

### Erfolgsrechnung 1.1. - 31.12.90

	1990	Vorjahr
<b>Betriebsertrag</b>		
Mietertrag	1'675'973.40	1'342'782.40
Solidaritätsbeiträge	37'293.--	36'366.--
Zinsertrag	228'451.45	183'042.45
übrige Erträge	2'838.--	2'893.10
	<u>1'944'555.85+</u>	<u>1'565'083.95+</u>
<b>Periodenfremder Ertrag</b>		96'040.--+
<b>Liegenschaftenaufwand</b>		
Hypothekarzinsen	904'719.70	627'469.50
Schuldzinsen Uster	303'697.50	188'663.75
Liegenschaften-Unterhalt	37'410.95	23'200.90
übriger Liegenschaftenaufwand	45'704.40	39'398.90
Miet- und Baurechtszinsen	294'204.--	265'300.--
Abschreibungen Liegenschaften	66'657.85	261'900.90
	<u>1'652'394.40-</u>	<u>1'405'933.95-</u>
<b>übrige Kapitalkosten</b>		
Zinsen Bank/Darlehen/Depositenkasse und Bankspesen	128'973.85-	118'069.40-
<b>Verwaltungsaufwand</b>		
Personalkosten Sekretariat	63'778.55	48'181.65
Raumkosten Büro	7'417.05	4'276.75
Unterhalt/Ersatz Einrichtungen	822.35	8'177.20
Abschreibung Einrichtungen	2'174.--	850.--
Kosten + Spesen Vorstand/GL	19'920.70	9'998.40
Buchhaltung / Revision	29'305.05	25'240.45
übrige Verwaltungskosten	16'507.85	13'315.51
	<u>139'925.55</u>	<u>110'039.96-</u>
<b>Uebrigere Aufwand</b>		
Oeffentlichkeitsarbeit	5'758.95	3'760.--
Kosten WOGENO-Info		9'695.--
Leistungen Solidaritätsfonds	5'649.--	2'159.--
	<u>11'407.95-</u>	<u>15'614.--</u>
<b>Steuern</b>		
Stadt/Kanton/Bund	11'850.30-	11'175.95-
<b>Reingewinn</b>	<u>3.80+</u>	<u>290.69+</u>

### Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung:

Der in der Jahresrechnung 1990 ausgewiesene Reingewinn von Fr. 3.80 soll, zusammen mit dem Gewinnvortrag, auf neue Rechnung vorgetragen werden