

Liegenschaft Werte in Fr. 1'000	Anlagewert gemäss Haus- mietvertrag	Versicherungs- wert 1.1.93	Buchwert 31.12.92
Zwinglistrasse 40 ZH	1'373	2'147	1'330
Köchlstrasse 3 ZH	947	1'223	887
Urdorf	961	1'443	907
Felsenrainstr. 78 ZH	709	1'091	694
Wuhrstrasse 11 ZH	1'693	1'531	1'636
Flurlingen	416	560	394
Klingenstr. 23 ZH	1'966	1'786	1'959
Russikon	1'117	1'900	1'080
Hönggerstr. 18 ZH	1'098	1'157	1'036
Winzerhalde 5 ZH	415	845	369
Winzerhalde 9 ZH	863	1'293	798
Winzerhalde 10 ZH	806	1'038	681
Uetlibergstr. 84 ZH	1'765	1'399	1'700
Hellmutstrasse alt ¹	2'130	4'682	1'879
Hellmutstrasse neu ²	14'315	13'992	14'167
Waidstrasse 25 ZH	1'913	1'505	1'790
Uetikon	659	827	629
Hubenstr. 67+69 ZH	714	1'452	788
Heinrichstr. 133 ZH	1'245	1'267	1'219
Büchnerstr. 9 ZH	1'346	1'566	1'324
Eierbrechtstrasse 31-35 ZH ³	2'850	2'200	2'825
Total	<u>39'301</u>	<u>45'004</u>	<u>38'092</u>
Inselstrasse (Uster)	4'609	4250	

¹ kein Hausmietvertrag² noch kein Hausmietvertrag und inkl. Hohl-Raum³ noch kein Hausmietvertrag

Jahresbericht 1992

Allgemeines

Der Vorstand hat sich 1992 mehrheitlich 14-täglich getroffen. Viel Zeit in Anspruch genommen haben die Projekte Hellmi neu (Abrechnungsphase, Baumängel, Organisation der Selbstverwaltung) sowie das Neubauprojekt Limmattalstrasse. Der Bestand der WOGENO-Liegenschaften konnte um 1 Mehrfamilienhaus erweitert werden.

Peter Macher, einer der Gründer der WOGENO tritt nach 13 Jahren Vorstandarbeit zurück. Seine breiten Kenntnisse, seine unkonventionellen Ideen und v.a. seine Fähigkeit, in schwierigen Situationen Lösungen zu finden, werden der WOGENO sehr fehlen. Yvonne Rajakumar tritt nach 2 Jahren aus dem Vorstand zurück, da für sie die Vorstandarbeit neben Beruf und Familie zu viel ist. Yvonne hat sich v.a. im Projekt Limmattalstrasse engagiert. Beiden Vorstandmitgliedern dankt der Vorstand für die grosse Arbeit. Dieter Hanhart arbeitet seit einigen Monaten im Vorstand mit. Er wird sich zur Wahl stellen. Es wird aber unbedingt nötig sein, weitere engagierte Leute zu finden.

Die Geschäftsstelle ist mit ihren 120 Stellenprozenten mehr als ausgelastet.

Auf Antrag der internen Kontrollstelle hat die letzte GV beschlossen, die WOGENO sei einer Betriebsanalyse zu unterziehen. Die Abklärungen über Sinn und Zweck, die Erstellung des Problemkataloges sowie va. die Suche einer geeigneten Person, resp. Firma hat sich über mehrere Monate hinweggezogen, sodass erst im 2. Quartal 93 damit begonnen werden konnte. 2 Mitglieder der internen Kontrollstelle waren von Anfang an in den Prozess miteinbezogen. An der Generalversammlung wird über erste Ergebnisse berichtet werden können.

Die Zustandsanalysen der meisten WOGENO-Liegenschaften sind nun erstellt. Sie sind Anlass für die Hausvereine, dringende Renovationsarbeiten an die Hand zu nehmen oder zu planen. Die WOGENO hat somit den Ueberblick über zu tätigende Investitionen und kann ihre Liquiditätsplanung sinnvoller gestalten. Endlich konnte in einem Rundschreiben an die WOGENO-Häuser die Verwendung der verschiedenen Fonds (Hausreparatur-, Erneuerungs- und Amortisationsfonds) geklärt werden. Dies führte in der Vergangenheit immer wieder zu Unklarheiten und Missverständnissen.

Die WOGENO hat sich als einige der wenigen Genossenschaften auf dem Platz Zürich an der wichtigen Abstimmung über die Bau- und Zonenordnung (BZO) beteiligt. Wir haben Fr. 5'000.- dafür eingesetzt und wie das Resultat zeigt, nicht vergebens.

Eine Klärung über die Stellung der WOGENO gegenüber der Stadt Zürich, resp. über die Rechnungsführung für Liegenschaften mit Baurechtsverträgen (aber ohne WEG-Finanzierung) war das Ergebnis von Verhandlungen. Unser Berechnungs- und VerwaltungsmodeLL wird demzufolge akzeptiert. Die Abrechnungen dieser Liegenschaften (z.Zt. die Hubenstrasse und die Hellmutstrasse Altbau) müssen jedoch dem Büro für Wohnbauförderung zur Genehmigung eingereicht werden.

Die Hellmutbad AG verweigerte der WOGENO die Zahlung der vertraglich abgemachten Entschädigung. Im anschliessenden Gerichtsverfahren obsiegte die WOGENO und erhielt noch ein paar tausend Franken. Einen Tropfen auf einen heißen Stein!

Wohnungswechsel

1992 wurden 7 Wohnungen ausgeschrieben. 3 davon wurden an Aussenstehende vergeben, da sich - für den Vorstand teilweise nicht nachvollziehbar - keine WOGENO-Mitglieder bewarben. Die Wohnungsvergaben erfolgten ohne Probleme.

Der Zusammenbruch der Mieten bei den Gewerberäumen hat sich auch auf die WOGENO ausgewirkt. Freiwerdende Ladenlokale, Werkstätten oder Büros stossen bei den WOGENO-Mitgliedern nicht auf grosses Interesse. Die Vermietung eines Ladenlokales an der Klingensteinstrasse sowie die Vermietung der Werkstatträume an der Hubenstrasse war nicht einfach. Für beide Räume konnten nach einiger Zeit zwar MieterInnen gefunden werden, aber die Vermietung des Ladens ist zur Zeit nicht kostendeckend.

Zinsentwicklung und Finanzen

Auch 1992 haben die Banken ihre Hypothekarsätze erhöht. Die Althyppotheken erreichten den Höchststand von 7 %, die Neuhypotheken kosteten gar 8 %. Somit haben auch die meisten Häuser wiederum erhebliche Mietzinserhöhungen erhalten. Insbesondere, wo günstige Festhypotheken abliefen, konnte der Zinssprung bis 2,5 % ausmachen, was einer Kapitalkostenerhöhung von 45 % entspricht. Seit Beginn der Hypothekarzinssteigerungen stieg der allgemeine Mietindex um über 35 % an. Die WOGENO liegt dank korrekter Kostenmiete erheblich unter diesem Anstieg. Angesichts der dramatischen Situation, hat auch das Bundesamt für Wohnungswesen seine Zinssätze für die WEG-finanzierten Häuser erhöht, was sich nicht nur auf die neuen Projekte (Hellmi neu) sondern auch auf die älteren, mit Bundesgeldern finanzierten WOGENO-Liegenschaften auswirkt. Dazu hat die Pensionskasse der Stadt Zürich, welche bis anhin Ersthypotheken zu einem etwas günstigeren Zins als die ZKB gewährte, ihre Praxis geändert. Neu werden nur noch Darlehen für eine Restfinanzierung (bis 34 % der Anlagekosten) gewährt.

Aufgrund dieser bedrohlichen Zinsentwicklung am Hypothekarmarkt haben die gemeinnützigen Wohnbauträger im letzten Jahr die sog. Emmissionszentrale EGW ge-

gründet. Sie bezweckt ihren Mitgliedern durch die Vermittlung von Anleihensquoten zu zinsgünstigen finanziellen Mitteln zu verhelfen, indem ein direkter Zugang zum Kapitalmarkt geschaffen wird. Auch hier besteht die Möglichkeit, ca. 30 % der Anlagekosten durch die EGW zu finanzieren. Der Zins ist für 10 Jahre fest und liegt zurzeit erheblich unter dem Hypozins. Die WOGENO möchte - in Zusammenarbeit mit den Hausvereinen - dieses Instrument vermehrt einsetzen.

Solidaritätsfonds

Der Solidaritätsfonds der WOGENO wurde im Berichtsjahr mit rund 70'000.- beansprucht. Ein grosser Teil davon betrifft die Subvention der Eierbrechtstrasse. Infolge Zinssenkungen ist im laufenden Jahr mit weniger Bezügen zu rechnen.

Häuser und Projekte

Eierbrechtstrasse 31-35

Diese Liegenschaft konnte die WOGENO aufgrund der Initiative der dortigen MieterInnen kaufen. Die Eierbrechtstrasse hat den klassischen Weg eines Spekulationsobjektes hinter sich. Mehrmaliger Verkauf innert kurzer Zeit, Ueberbelehnung. Nachdem der Spekulant Gerhard Mantel die Zinsen nicht mehr bezahlen konnte, wurde das Haus über längere Zeit durch das Betreibungsamt verwaltet. Mehrere dubiose Herren interessierten sich in der Folge für das Haus. Im Juli 92 kam es dann zur Zwangsverwertung: Die Grundpfandgläubigerin SBG musste die Liegenschaft selber ersteigern. Die MieterInnen nahmen daraufhin mit der WOGENO Kontakt auf und wir konnten dieses Haus von der SGB, welche so rasch als möglich nicht mehr an ihre Verluste aus diesem Geschäft erinnert werden wollte, übernehmen. Die MieterInnen können jetzt aufatmen. Sie haben ihren Wohnraum für die Zukunft gesichert. Trotz einer Subvention aus dem Solifonds sind die Mietzinse jedoch nicht billig: Fr. 1'400.- für eine kleine 2 1/2-Zimmer-Wohnung. Obwohl die Mieterschaft sehr heterogen zusammengesetzt ist, konnte sehr rasch der Hausverein gegründet werden und die Uebergabe der Verwaltung an den Hausverein gestaltete sich dank einiger aktiven BewohnerInnen reibungslos.

Hubenstrasse

Die Kündigung der Schreinerwerkstatt führte zu länger andauernden Problemen. Nicht mietrechtskonforme Verträge zu Ungunsten der WOGENO, zu wenig schriftliche Abmachungen, waren die Ursachen. Ausserdem wollte niemand diese Räume, in welchen noch einige Investitionen zu tätigen waren, mieten. Aber schlussendlich kam alles doch noch zu einem guten Ende. 3 Künstler haben diese Räumlichkeiten grösstenteils selber auf ihre Bedürfnisse hin ausgebaut. Vertraglich wurde eine Indexmiete abgemacht, da auch hier die Kostenmiete im Moment zu hoch ist.

Uetlibergstrasse

Die Uetlibergstrasse hatte 1992 grosse Mietzinserhöhungen zu schlucken, bedingt durch eine Kumulation diverser Faktoren wie Erhöhung der Hypothekarzinsen, Erhöhung der Amortisation und der Verzinsung der Renovationskosten

Waidstrasse

Die Liegenschaft wird noch über Jahre hinaus schrittweise dringende Renovationsarbeiten benötigen. Dieses Jahr waren es die Gasleitungen und die Isolation der Kellerdecke.

Das freiwerdende Ladenlokal wurde von BewohnerInnen des Hauses als Büro gemietet.

Hellmi alt

Ein Treppenhausbrand (Brandstiftung) im letzten Herbst ist zum Glück glimpflich für die BewohnerInnen abgelaufen. Der Schaden in der Höhe von Fr. 130'000.- wurde von der Gebäudeversicherung übernommen, sie hat jedoch einen Vorbehalt für künftige Schadensfälle angebracht, weil in den Treppenhäuser brennbare Materialien gelagert werden. Pro Memoria: Gemäss Feuerpolizei darf im Treppenhaus nichts, aber auch gar nichts rumstehen. - Die zwei Jahre dauernde mietrechtliche Auseinandersetzung wurde dieses Jahr mit einem Vergleich abgeschlossen. Strittig war das Prozedere der Ankündigung der Nebenkosten bei Mieten, die nicht beim Mietgericht angefochten werden können. Weil Mietgericht und Stadt Zürich sich nicht einig ware, entstand ein negativer Kompetenzkonflikt.

Köchlstrasse

Diverse Renovationsarbeiten wurden in Angriff genommen (Isolation Estrich, Reparaturarbeiten Keller, Auflagen der Feuerpolizei) der Rest soll 1993 über die Bühne gehen.

Röschenbachstrasse

Die Abklärungen der Stadt über die Schutzwürdigkeit haben sich hinausgezögert. Zwischenzeitlich verschlechtert sich die Bausubstanz zusehends. Diesen Frühling wurde nun beschlossen, die Aussenrenovation durch die Stadt ausführen zu lassen und mit einer Abgabe im Baurecht zuzuwarten.

Limmattalstrasse

Das Projekt Limmatstrasse ist zwar von der Planung her weiter bearbeitet worden, leider liegt aber noch kein Baurechtsvertrag zur Genehmigung vor. Die Finanzierung der Renovation des Bauernhauses, das an der GV 1992 besichtigt wurde, und der vorgeschriebene Einkauf in die teure Parkgarage haben zu langwierigen Abklärungen über Finanzierungsmodelle, Subventionsmöglichkeiten und im Herbst schliesslich zu einer Umfrage unter den GenossenschaftlerInnen geführt. Die Umfrageergebnisse, die in einer Kurzzusammenfassung einem Versand beigelegt wurden, zeigten klar ein Interesse an WEG-finanzierten Wohnungen. In diesem Sinne wurde und wird weiter mit der Stadt verhandelt. Wir hoffen, den Baurechtsvertrag dieses Jahr abschliessen zu können.

Inselstrasse

An der Inselstrasse sind langjährige BewohnerInnen und Initianten ausgezogen welche va. die Geschichte dieser Häuser seit Anfang an miterlebt und geprägt haben und sich auch in der Verwaltung sehr engagierten. Viel Know-How war und blieb in ihren Köpfen: Derart starke Wechsel bietet den Zurückbleibenden erhebliche Mühen, sich in die Verwaltung einzuarbeiten, um so mehr als dass es sich bei der Inselstrasse um ein

grosses und sehr komplexes Projekt handelt, teils mit WEG-Geldern finanziert, teils konventionell, mit Garagen etc. Es zeigt sich auch, dass von Seiten der WOGENO mehr Wissen über die Verwaltungsaufgaben vermittelt werden müsste in Form von Unterlagen, Formularen, Austausch mit anderen Hausgenossenschaften etc. Die Buchhaltung für die Siedlung, die aus 28 Wohnungen besteht, wurde einem Profi ausserhalb der Genossenschaft übergeben, da eine solche Aufgabe praktisch nicht mehr ehrenamtlich geleistet werden kann.

Hellmi neu

Die Bauabrechnung für die Hellmi wurde im August fertiggestellt. Endlich lagen nun die definitiven Zahlen vor, welche als Grundlage für die Finanzierung, die Aufteilung in die diversen Teile (Wohnungen, Garagen, Gewerbe, Hohlraum) sowie für die Berechnung der Mieten dienen. Die Verhandlungen mit der Bank zogen sich enorm in die Länge. Leider lagen erst im April 93 die definitiven Zahlen vor. Dadurch ergeben sich enorme Verzögerungen bei der Abrechnung mit dem Bundesamt für Wohnungswesen und bei der Berechnung der Mieten für die Gewerberäume. Nach etwas Anfangsschwierigkeiten - u. a. bedingt durch die Grösse des Hausvereins - hat sich die Verwaltung durch den H-2000 nun eingespielt.

Die Vermietung der Gewerberäume war nicht einfach. Erst im April, resp. Mai 92 konnte der hinterste Teil vermietet werden. Die Mietzinse sind, gemessen an der jetzigen Marktüblichkeit sehr hoch, obwohl auch hier vorläufig auf die Kostendeckung verzichtet wird, und eine jährliche Erhöhung gemäss 80% des Teuerungsindexes vorgesehen ist. Die jetzigen MieterInnen haben sich diesen Standort hier speziell ausgewählt. Büroräume nicht anonym in einem Aussenquartier, sondern integriert im Hellmi-Leben mit Kindern, Hundescheisse, Sex-Shops, Nachbarschaftskontakten, Alkis....., im abwechslungsreichen Kreis 4, halt.

Hohlraum 86

Seit September ist die Vermietung des Hohlraumes angelaufen. Die Anlaufstelle ist das WOGENO-Sekretariat, die technische Verwaltung wurde einem Hausbewohner übergeben. Erste Erfahrungen waren sowohl positiver wie negativer Art. Der Raum wäre für Feste sehr gefragt, sowohl am Wochenende wie auch unter der Woche. V.a. AusländerInnen haben ein grosses Interesse, da sie es schwer haben, anderweitig Raum zu finden. Versuche in dieser Richtung haben wir gemacht, aber es zeigt sich, dass damit viele Probleme verbunden sind (Lärmimmissionen, Nichteinhalten von Vertragsbedingungen, Verschleiss etc.). Um auch die Nachbarschaft nicht allzu stark zu belasten, wird diesbezüglich eine restriktivere Vermietungspraxis verfolgt. Dies hat natürlich grössere Einnahmensausfälle zur Folge. An sich ist der Raum sehr geeignet für Tanz-, Bewegungs- und Therapiekurse: Vermietungen, auch regelmässiger Art, sind möglich, jedoch beschränkt auf die Vorabend- und Abendzeit. Vermietungen für Sitzungen, Therapien etc. tagsüber sind eher selten. Ausserdem wirken sich einerseits die Rezession aus (viele Kurse kommen nicht mehr zustande) außerdem ist zurzeit ein grosses Angebot vorhanden an Räumen für diese Zwecke. Trotzdem werden wir die Anstrengungen verstärken, um eine grössere Belegung zu erreichen. Daneben wäre zu überlegen, ob längerfristig eine Dauervermietung nicht sinnvoller wäre, dies auch angesichts des hohen Verwaltungsaufwandes.

Freuden und Leiden bei der WOGENO

Mit der Uebergabe der WOGENO-Liegenschaften an die Hausvereine beginnt für viele MieterInnen das "Neue Wohnzeitalter". Dies setzt manchmal ungeahnte Energie schübe frei. Aus Garagen werden Gemeinschaftsräume, die Dachzinnen, die man vorher nur auf Zehenspitzen betreten durfte, werden zu Sommergärten. Viele der BewohnerInnen entwickeln ihre Kreativität bei der Buchhaltung oder beim Organisieren von Kostenvoranschlägen. Obwohl die verschiedenen Ansprüche ans gemeinsam Wohnen, resp. gemeinsam Verwalten nicht einfach unter einen Hut zu bringen sind und die konkrete Arbeit der Hausverwaltung viel Zeit braucht, funktioniert unser Modell erstaunlich gut.

Manchmal aber fällt es dem WOGENO-Vorstand schwer, gewisse Vorkommnisse nachzuvollziehen:

- Ein Mieter entfernt 3 Zimmer-Türen aus seiner Wohnung und stellt sie in einen Keller. Als der Mieter auszieht und die NeumieterInnen eigentlich gerne ihre Zimmer schliessen möchten, wird festgestellt, dass die Türen inzwischen der Abfuhr übergeben wurden....
- Ein Hausverein verkaufte einen zum Haus gehörenden und über die Bauabrechnung finanzierten Cheminéeofen an ein anderes WOGENO-Haus. Der Erlös floss in die Hauskasse. Die Käuferschaft realisierte nach dem Kauf, dass ihre Kaminanlage aber gar keinen Ofen in dieser Grösse zuließ.....
- Bei einer Hausrenovation wurden in der Küche die Fenster ersetzt. Der Mieter wollte seinen grossen Kühlenschrank vor das Fenster stellen und trotzdem das Fenster öffnen. Somit kam er auf die Idee, das Fenster in der Mitte durchzusägen.....
- Eine Vorstandsverantwortliche stellt anlässlich einer Besichtigung eines WOGENO-Hauses fest, dass im obersten Stock die Hauseingangstüre nach vorne versetzt wurde, um Platz zu gewinnen. Der Zugang zum Estrich erfolgt nun durch diese Wohnung.....
- Aus einer 4-Zimmer-Wohnung wird durch Entfernen von Wänden eine 2-Zimmer-Wohnung, die somit ohne Probleme von einer Person bewohnt werden kann.....
- Ein ausziehender Mieter entfernt sein Täfer, das er selber installiert hat. Zurück bleibt die herausquellende Isolation.....

Fairerweise muss gesagt werden, dass sich dies nicht alles im letzten Jahr ereignet hat, sondern es ist ein Rückblick auf einige Jahre. Auf der anderen Seite aber kommt uns natürlich auch nicht alles zu Ohren...

Ausblick

1993 werden die Ergebnisse der Betriebsanalyse umgesetzt werden müssen. Eine gewisse Vereinheitlichung muss unbedingt angestrebt werden, gleichzeitig soll aber die Selbständigkeit und Verantwortung der Häuser gestärkt werden. Außerdem sollen die Hausmietverträge so überarbeitet werden, dass sie soweit wie möglich den mietrechtlichen Bedingungen entsprechen. Die schon eingesetzte Entwicklung in der Zinslandschaft wird sich aller Voraussicht nach in dieser Richtung fortsetzen. Dies wird auch bei den WOGENO-Häusern zu einer Entlastung führen. In diesem Zusammenhang sollen die Rückstellungen in den Erneuerungsfonds überprüft werden. Bei den meisten WOGENO-Häusern handelt es sich um Altliegenschaften, deren Unterhalt über längere Zeit etwas vernachlässigt wurde.

Selbstverwaltete WOGENO-Liegenschaften per Ende 1992	29 Häuser mit 166 Wohnungen
Altbauliegenschaften Hellmut-/Hohlstrasse	5 Häuser mit 28 Wohnungen
Total	34 Häuser mit 194 Wohnungen
Mitgliederbestand per 31.12.92	701
Eintritte 1992	66
Austritte 1992	41

Bilanz per 31.12.1992

Uebersicht Solidaritätsfonds 1992

	Vorjahr	1992	Saldo 1.1.1992	+ 63'732.00
Aktiven				
Umlaufsvermögen			Solidaritätsbeiträge 1992	+ 54'732.00
Flüssige Mittel	265'293.42	144'861.77	WOGENO-Beitrag (1 % des unverzinsten	
Debitoren	104'127.95	580'168.55	Anteilscheinkapitals von O 2.05 Mio)	+ 20'500.00
Delkredere	- 20'000.00	- 20'000.00	Solidaritätsleistungen 1992 gem. Buchhaltung *	- 69'793.00
übrige kurzfristige Forderungen	82'759.90	75'120.40	Zunahme 1992 Solidaritätsfonds	+ 5'480.00
Transitorische Aktiven	<u>46'055.00</u>	478'236.27		+ 5'480.00
Anlagevermögen			Saldo 21.12.1992	+ 69'212.00
Liegenschaften	20'617'000.00	38'092'000.00		
Um- und Neubauten, Projekte	13'791'424.56	332'151.15		
Büromaschinen/-Einrichtungen	30'000.00	21'700.00		
Einrichtung Hohl-Raum	0.00	27'800.00		
Diverse Beteiligungen	56'000.00	56'500.00		
Aktien AG Anderhalden	1'862'076.16	1'862'076.16		
Darlehen AG Anderhalden	<u>2'908'828.29</u>	<u>39'265'329.01</u>	<u>2'908'828.29</u>	<u>43'301'055.60</u>
Total Aktiven	<u>39'743'565.28</u>	<u>44'084'093.87</u>	* Beziege 1992	
Passiven			Hönggerstrasse 18	8'849.--
Fremdkapital			Klingenstrasse 23, Laden	853.--
Kurzfristige Verbindlichkeiten	358'012.80	506'686.55	Waidstrasse 25	17'760.--
Darlehensschulden Uster	5'367'347.50	5'329'847.50	Heinrichstrasse 133	18'744.--
übrige Darlehensschulden	1'038'705.00	1'147'652.00	Eierbrechtstrasse 31 - 35	23'587.--
Baukredite Um- und Neubauten	9'311'860.00	10'458'532.00		
Hypotheken	17'126'600.00	19'141'160.00		
Depositenkasse	2'459'930.95	3'060'562.45		
Transitorische Passiven	<u>50'659.40</u>	<u>35'713'115.65</u>	<u>219'484.20</u>	<u>39'863'924.70</u>
Eigenkapital			Total	69'793.--
Anteilscheine Nichtbewohner	1'206'000.00	1'203'000.00		
Anteilscheine Bewohner	2'829'917.00	3'015'005.85		
Gesetzliche Reserven	1'000.00	1'000.00		
Verlustvortrag 1.1.92	- 6'467.37			
Gewinn 1992	7'630.69			
Gewinnvortrag	1'163.32	<u>- 6'467.37</u>	<u>4'030'449.63</u>	<u>1'163.32</u>
Total Passiven	<u>39'743'565.28</u>		<u>4'220'169.17</u>	<u>44'084'093.87</u>

Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung:

Der in der Jahresrechnung 1992 ausgewiesene Gewinn von Fr. 7'630.69 wird mit dem Verlustvortrag verrechnet, womit ein Gewinnvortrag auf neue Rechnung von Fr. 1'163.32 verbleibt.

Erfolgsrechnung 1.1. - 31.12.92

TREUHANDBURO
RENÉ STEIMER
 BETRIEBSÖKONOM HWV

ARYANASTRASSE 38
 8704 HERRLIBERG
 TELEFON 01 915 36 95

	Vorjahr	1992
Betriebsertrag		
Mietertrag	2'366'912.60	3'573'289.50
Solidaritätsbeiträge	45'225.00	54'712.00
Zinsentrag	255'589.10	213'560.00
übrige Erträge	8'767.45	3'401.05
	<u>+ 2'676'494.15</u>	<u>+ 3'844'962.55</u>
Periodenfremder Ertrag	<u>+ 38'918.50</u>	<u>+ 7'100.90</u>
Liegenschaftenaufwand		
Hypotheckzinsen	1'473'170.20	2'033'501.90
Schuldzinsen Uster	308'594.75	307'562.85
Liegenschaften-Unterhalt	46'819.75	167'220.65
übriger Liegenschaftenaufwand	42'727.05	80'247.40
Miet- und Baurechtszinsen	335'049.00	457'004.00
Abschreibungen Liegenschaften	111'759.15	293'357.11
	<u>- 2'318'119.90</u>	<u>- 3'338'893.91</u>
übrige Kapitalkosten		
Bank-, Darlehens- und Depositenkassen-Zinsen sowie Bankspesen	- 142'324.60	- 171'481.65
Verwaltungsaufwand		
Personalkosten Sekretariat	100'479.05	123'286.50
Raumkosten Büro	17'619.70	25'776.00
Unterhalt/Ersatz Einrichtungen	2'385.60	2'728.35
Abschreibung Einrichtungen	9'656.70	9'385.95
Kosten + Spesen Vorstand/GL	12'352.40	7'710.30
Buchhaltung / Revision	34'361.85	37'459.90
übrige Verwaltungskosten	29'502.50	26'644.35
	<u>- 206'357.80</u>	<u>- 232'991.35</u>
Uebriger Aufwand		
Öffentlichkeitsarbeit	2'970.55	14'397.45
Leistungen Solidaritätsfonds	44'041.00	69'731.90
	<u>- 47'011.55</u>	<u>- 84'129.35</u>
Steuern		
Stadt/Kanton/Bund	- 13'264.05	- 16'936.50
Gewinn 1992 (Vorjahr = Verlust)	<u>- 11'665.25-</u>	<u>+ 7'630.69</u>

Bericht der Kontrollstelle
 An die Generalversammlung der

W O G E N O (Zürich)
 Brauerstrasse 75
 8004.. Zürich

Herrliberg, 7. Juni 1992 r.st

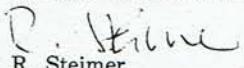
Als Kontrollstelle Ihrer Gesellschaft habe ich die auf den 31. Dezember 1992 abgeschlossene Jahresrechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften geprüft.

Ich stellte fest, dass

- die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen,
- die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist,
- bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen Bewertungsgrundsätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten sind.
- die Geschäftsführung den Aufgaben entsprechend organisiert ist und die Voraussetzungen für eine genossenschaftsrechts- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind.

Aufgrund der Ergebnisse meiner Prüfungen empfehle ich die vorliegende Jahresrechnung mit einem Gewinn von Fr. 7'630.60 zu genehmigen.

Treuhandbüro R. Steimer


 R. Steimer

Beilagen:

- Bilanz
- Erfolgsrechnung