

JAHRESBERICHT

Januar Februar März April Mai Juni Juli August September Oktober November Dezember

1 9 9 7

W O G E N O

Wohngenossenschaft selbstverwalteter Hausgemeinschaften
Brauerstrasse 75, 8004 Zürich, Telefon 01/291 35 25

W O G E N O

Wohngenossenschaft selbstverwalteter Hausgemeinschaften
Brauerstrasse 75, 8004 Zürich, Telefon 01/291 35 25

Jahresbericht 1997

Shareholdervalue?

Viele unserer Genossinnen und Genossen werden täglich mit dem Begriff Shareholdervalue konfrontiert und vielleicht haben einige von uns schon einmal erfahren müssen, was er für un-menschliche Konsequenzen mit sich bringt. Als WOGENOsin sind wir alle Shareholder. Wir haben uns zusammengetan, um günstigen Wohnraum dauerhaft der Spekulation zu entziehen. Das ist uns bis heute ja nicht schlecht gelungen, sind doch heute mehr als 240 Wohnungen in unserem Portefeuille. Und es sollen mehr werden. Grundsätzlich wären ja die Zeiten nicht ungünstig. Sinkende Immobilienpreise, niedrige Hypothekarzinsen sind Hinweise darauf.

Sinkende Immobilienpreise? Für den Käufer ist dies positiv, doch welche Auswirkungen hat es auf den, der bereits Immobilien besitzt? Nun, sein Vermögen wird kleiner. Also auch das der WOGENO? Ja selbstverständlich und ein Indiz dafür zeigt sich u.a. in der Tabelle, wo der Buchwert unserer Liegenschaften dem Versicherungswert gegenübergestellt wird. Je niedriger der Buchwert in Prozenten des Versicherungswertes ist, desto grösser sind die Reserven. Von 1990 bis 1997 hat sich dieser Wert von 70 % auf 90% verschlechtert. Buchhalterisch sind also die Reserven der WOGENO kleiner geworden. Das ist zur Zeit völlig unbedenklich und bereitet mir als Präsident kein akutes Kopferbrechen. Der Vorstand hat sich aber Gedanken zu machen, was vorzukehren ist, um diesen Trend nicht nur zu stoppen, sondern ihn umzukehren.

Ein Ansatzpunkt sind die Abschreibungen, die die WOGENO jährlich macht. Die Grafik zeigt, wie sie sich in den letzten 7 Jahren entwickelten. Im Jahre 1990 wurden ganze 67000 Franken abgeschrieben, d.h. 0,35% des Anlagewertes des Gesamtportefeuilles. Populär gesprochen heisst dies, dass die Häuser innerhalb von 300 Jahren auf den Wert NULL gebracht werden. In den Folgejahren bis 1995 wurden dann im Durchschnitt knapp 65000 Franken abgeschrieben und das bei einem Liegenschaftenportefeuille das sich von 19 Millionen auf mehr als 43 Millionen erhöhte. Das ist völlig ungenügend und erlaubt den langfristigen Erhalt des Bestandes nicht. Steuerrechtlich können pro Jahr 1,5% des Anlagewertes abgeschrieben werden. Das ergibt eine Amortisationszeit von etwa 65 Jahren. Dies sollte sich die WOGENO als Minimalziel setzen.

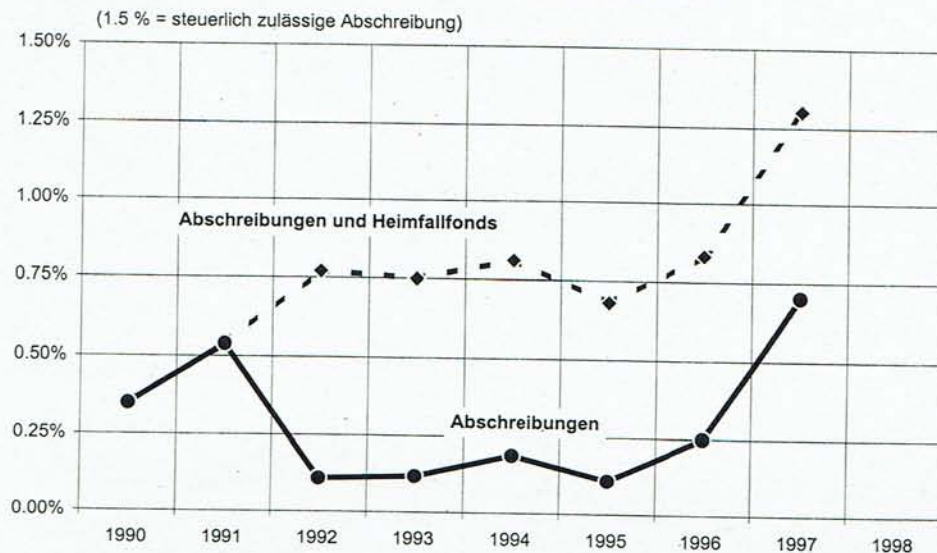
Real sieht es wie folgt aus. 1997 konnten 356000 Franken abgeschrieben werden. Das entspricht 0,7% des Anlagewertes. Wie der Grafik zu entnehmen ist, ist das der bisherige Spitzenwert. Wenn nun zu den Abschreibungen noch die Einlagen in den Heimfall-Fonds hinzugezählt werden, kommen wir für 1997 auf 1,3%. Dies ist noch immer ungenügend. Für mich ist klar, dass wir folgendes erreichen müssen.

1. Der Heimfallfonds bei im Baurecht erstellten Liegenschaften muss so geäuft werden, dass zu Ende der Baurechtszeit möglichst ein Rest zu Gunsten der WOGENO bleibt.
2. Auf Liegenschaften, die wir nicht im Baurecht haben, müssen mittelfristig mindestens 1,5% Abschreibungen pro Jahr gemacht werden.

Was sind die Konsequenzen? Wir werden um Anpassungen bei den Mietzinsen kaum herumkommen. Dies kann heissen, dass wir allfällige künftige Hypothekzinssenkungen, analog zum Verzicht per 1. Mai 1998, nicht weitergeben werden. Dagegen werden wir bei Hypothekzinserhöhungen die Frage stellen müssen, ob im Hinblick auf die langfristige Sicherung diese Kosten nicht überwältigt werden sollen. Selbstverständlich wird der Vorstand diese Fragen mit der notwendigen Sorgfalt bearbeiten und sie auch frühzeitig kommunizieren. Klar ist mir aber, dass wir auf diesem Gebiet Handlungsbedarf haben, um uns den Shareholdervalue zu erhalten.

Peter Gründler, Präsident

Entwicklung Abschreibungen und Einlagen in Heimfallfonds



Gegenüberstellung Versicherungswerte / Buchwerte*

Jahr	Versicherungswert per 31.12.	Buchwert nach Abzug Heimfallfonds per 31.12.	Buchwert in % des Versicherungswertes
1990	27'124	18'988	70.0
1991	28'198	20'617	73.1
1992	45'004	38'092	84.6
1993	44'894	39'763	88.6
1994	45'373	40'026	88.2
1995	48'816	43'620	89.4
1996	52'041	46'232	88.8
1997	56'456	50'900	90.2

* ohne Liegenschaften Uster (AG Anderhalden)

Vorstand

In 12 Sitzungen hat sich der Vorstand (VS) im vergangenen Jahr mit den laufenden Geschäften, insbesondere aber mit den sich daraus ergebenden Schwierigkeiten und strategischen Fragen befasst. Zwar gibt die neue Struktur dem Geschäftsleitenden Ausschuss (GA) und der Geschäftsstelle (GS) mehr Freiraum. Beide Gremien hatten aber immer wieder Fragen, die sie dem Vorstand entweder zur Entscheidung unterbreiten oder dort eingehender diskutieren wollten. Dies war insbesondere dann der Fall, wenn Hausvereine mit Vorschlägen für Umbauten oder Renovationen an die GS oder den GA herantraten oder wenn es um Entscheide über mögliche Hauskäufe ging.

Die GS erhält immer wieder Angebote für Liegenschaften oder sie sieht sich aktiv auf dem Markt um, um günstige Gelegenheiten zum Erwerb von Häusern zu nutzen. Nicht alle Objekte finden aber den Weg in den VS, da eventuell bereits vorher der GA einen negativen Entscheid fällt. Zwei Häuser wurden aber vom GA in den VS eingebracht, um abzuklären, ob sie gekauft werden sollten. Leider war in beiden Fällen kein positiver Entscheid möglich. Als Beispiel sei ein Haus an der Brauerstrasse, also in unmittelbarer Nähe der Geschäftsstelle, angeführt. Grundsätzlich wäre es interessant gewesen, da es zur Abrundung des Besitzes in diesem Gebiet hätte beitragen können. Der VS hat den Kauf dann aber doch abgelehnt, weil einerseits die Wohnungen vor relativ kurzer Zeit wenig geschmackvoll renoviert worden sind und nur mit grösserem Aufwand auf den WOGENO Standard hätten gebracht werden können. Andererseits war der vom Eigentümer geforderte Preis so hoch, dass nur mit einer speziellen Nutzung die Mietzinse hätten erreicht werden können, die die Kosten hereingebracht hätten.

An einer ganztägigen Retraite widmete sich der VS im Beisein der GS, dem langjährigen Finanzbuchhalter Alois Degonda und der Baufachperson Emil Seliner Fragen, die nicht das unmittelbare Tagesgeschäft betrafen. Susann Müller moderierte den Tag und ermöglichte einen optimalen Ablauf.

Es ging zuerst um eine Standortbestimmung des VS und seiner einzelnen Mitglieder sowie um die Überprüfung, wie weit die Retraiteziele des Vorjahres erreicht worden waren. Viele Teilziele konnten erreicht werden. Gleichzeitig zeigte sich aber auch, dass ein Milizvorstand nur beschränkte Kapazitäten hat. Insgesamt aber wurde festgestellt, dass der Vorstand auf dem richtigen Weg war.

Anschliessend lag das Hauptgewicht bei den Finanzen: Hausfinanzierung, Gesamtfinanzierung, Abschreibungen/Amortisation, Gewinn und Verlust, längerfristige Investitions- und Finanzplanung, Finanzierungs- und Mietzinsmodelle sowie VS-Information und -Kennzahlen waren Punkte, die in kurzen Referaten und anschliessenden Diskussionen erklärt wurden. Der VS hatte das Ziel, den Wissens- und Kenntnisstand der einzelnen VS-Mitglieder zu erweitern und anzugleichen. Dieses Ziel ist erreicht worden, was die Diskussionen in den VS-Sitzungen erleichtert und fruchtbarer macht.

Auch an der Retraite 1997 setzte sich der Vorstand wieder Ziele. Dem Retraite Thema entsprechend liegen sie im Bereich Finanzen. Es sollen die Fragen des Controlling, der Wertberichtigungen bei Liegenschaften, sowie der Neuberechnung der Kostenmiete vertieft angegangen werden. Daneben soll die Richtlinien für Unterhalt, Renovation und Reparaturen neu gefasst und präzisiert werden. Der VS hat entsprechende Arbeitsgruppen eingesetzt. Auf Ende Juni 1998 wird Cristina Gloor aus dem Vorstand austreten. Sie hat drei Jahre mitgearbeitet. Ihr juristischer Sachverstand hat dem VS immer wieder genützt. Der VS bedauert diesen Austritt und dankt Cristina für ihr Engagement.

An der letzten Generalversammlung haben sich Silvio Calonder und Gertrud Zürcher für die Mitarbeit im Vorstand interessiert. Beide haben ein Jahr lang mitgearbeitet und sich vor allem in der Arbeitsgruppe "Wachstum" engagiert. Silvio Calonder stellt sich nun für eine Wahl in den Vorstand zur Verfügung, dagegen zieht sich Gertrud Zürcher zurück. Der VS dankt Gertrud für ihre Arbeit.

Hellmi alt

Die vom Präsidenten einberufene Arbeitsgruppe, bestehend aus drei MieterInnen der Hellmi alt einerseits und Lisbeth Sippel, Elvira Benz und Peter Gründler andererseits sowie Peter Macher als Vertreter der Hellmi neu, hat sich zu zwei Sitzungen getroffen. Vorgängig sind den MieterInnen die Fakten und Zahlen in aller Offenheit an einer für alle zugänglichen Versammlung präsentiert worden.

Im Dezember musste dann den MieterInnen, nach Vorinformation der MieterInnenvertreterInnen in der Arbeitsgruppe, eine Mietzinserhöhung angekündigt werden. Diese hätte den Verlust der WOGENO mit diesen Häusern etwas reduzieren sollen. Gegen diese Erhöhung hat rund die Hälfte der MieterInnen Rekurs gemacht. Bis zu einem Entscheid der zuständigen Instanz wurden die Verhandlungen sistiert. Klar ist, dass die Probleme bis heute nicht gelöst sind, dass im Gegenteil mittelfristig das Gespräch mit der Stadt gesucht werden muss, um den für die WOGENO höchst ungünstigen und in seiner Ausgestaltung geräuss Vertretern der Stadt einmaligen Baurechtsvertrag zu ändern.

Selbstverständlich wird alles unternommen, um die Interessen der WOGENO zu schützen. Dabei sollen die Wünsche der MieterInnen, so weit sie finanziell vertretbar sind, berücksichtigt werden.

Konsequenzen aus der Umfrage 97

Aus der Mitgliederumfrage 97 sind neben wichtigen Hinweisen für die Ausrichtung der Vorstandsarbeit zwei Arbeitsgruppen entstanden, die sich mit der Häuserverwaltung und mit dem Wachstum der WOGENO befassen. Über Inhalt und Ziele dieser AG informieren wir in den folgenden Abschnitten. Die Anregungen bezüglich Information sind bereits umgesetzt worden:

Info

Im Fragebogen ist v.a. von NichtbewohnerInnen regelmässige Information über die Organisation und Arbeit im Vorstand (Finanzen, Investitionen und Personelles) gewünscht worden. Der Vorstand hat sich deshalb entschieden, in drei bis vier Nummern pro Jahr mit einem Infoblatt über verschiedene aktuelle Themen zu berichten. Die erste Nummer ist im Mai verschickt worden und beinhaltet die Themen Solidarität/Autonomie, eine Information über die Möglichkeit eines Neubauprojektes in Horgen sowie einen kleinen Artikel zu den Finanzen. Das Infoblatt wird pro Nummer ca. Fr. 1'500 kosten. Die nächste Nummer erscheint voraussichtlich im September. Mitglieder, die sich in diesem Forum äussern wollen, sind immer erwünscht. Texte bzw. Themen bitte im Sekretariat anmelden. E-mail Adresse für SchreiberInnen: wogeno.zh@bluewin.ch.

AG Wachstum

Die Umfrage zeigte auch, dass die WOGENO noch sehr entwicklungsfähig wäre. Ein grosser Teil der nicht in unseren Wohnungen wohnenden Mitglieder möchte seine Wohnsituation ver-

ändern. Das Angebot der WOGENO scheint der Nachfrage offensichtlich noch nicht zu entsprechen, begehrt und rar sind insbesondere die grösseren Wohnungen. Angesprochen wurden auch mehr gemischte Wohnformen, die sich in konventionellen Miethäusern schlecht einrichten lassen. Ein Potential zum Ausbau ist damit offensichtlich geworden, welches der Vorstand nicht brachliegen lassen wollte und in einer Arbeitsgruppe „Wachstum“ auslotet und umsetzt. Die wichtigsten Ziele sind, die bestehenden Lücken im Angebot zu schliessen, den derzeit günstigen Liegenschaftenmarkt für Neuaquisitionen zu nutzen, den Wohnungsstandard attraktiv zu halten und die WOGENO noch bekannter zu machen.

Unterstützung der Hausvereine

Ein wichtiger Hinweis für den Vorstand waren die vielen Aussagen über Probleme mit der Selbstverwaltung, die keineswegs abgeschafft, aber besser unterstützt und teilweise modifiziert werden soll. Hilfe brauchen vor allem die Hausgemeinschaften in neuen Häusern. Schwierige Aufgaben sind für einzelne Hausvereine insbesondere die Buchhaltung und grössere Renovationen. Bei diesen Schwachpunkten hat eine weitere Arbeitsgruppe angesetzt. Die Absicht ist vor allem, die Selbstverwaltung in diesen schwierigen und aufwendigen Fachfragen besser zu unterstützen, so dass sie für einzelne HV nicht zur Last wird. Letztlich soll die WOGENO die Voraussetzungen für gute Hausgemeinschaften bieten und die bestehende Bausubstanz erhalten.

Geschäftsstelle (GS)

Der Trend, der sich 1996 abzeigte, verstärkte sich im letzten Jahr noch: Die Fluktuation bei den WOGENO-Wohnungen ist recht hoch. Hoch im Vergleich zu früheren Jahren - in den 80er Jahren konnten manchmal nur 4 Wohnungen neu vermietet werden - aber durchaus im Rahmen, bezogen auf den gesamten Wohnungsmarkt.

Immer mehr WOGENO-Wohnungen werden an InteressentInnen von aussen vergeben, und die Wiedervermietung ist schwieriger und aufwendiger geworden. Schwieriger, weil InteressentInnen nicht Schlange stehen. Nachdem die Selbstverwaltung etwas in den Hintergrund getreten ist, müssen sich die WOGENO-Wohnungen auf dem heute entspannteren Wohnungsmarkt behaupten können. Aufwendiger, weil die BewerberInnen von aussen oft wenig bis keine Ahnung von der WOGENO und ihrem Modell haben und von uns informiert werden müssen. Der entspanntere Markt hat auch zur Folge, dass die meisten Wohnungen ausserterminlich gekündigt werden, und dann mutieren viele WOGENOSSInnen zu klassischen MieterInnen, die nur noch so rasch als möglich ihre Wohnung los werden wollen.

Wohnungsausschreibungen

Wohnungsbestand 1997	247
Wohnungswechsel 1997	23
in Prozent	9,3 %
Vergabe an GenossenschafterInnen	4
Vergabe an Aussenstehende	19

Obige Zahlen zeigen, dass nur 1/5 aller Wohnungen an Mitglieder vergeben wurden.

In den meisten Fällen wurden die Hausvereine rasch via persönliche Kontakte oder Inserate fündig. Viele dieser neuen Mitglieder hätten eigentlich schon früher GenossenschafterInnen sein können. Mitglieder, die erst seit kurzem der WOGENO beigetreten sind, haben also im Gegensatz zu früher eine grosse Chance, in absehbarer Zeit eine WOGENO-Wohnung zu bewohnen. Es lohnt sich also, Mitglied zu werden und wir werden im Rahmen der geplanten Image-Kampagne (siehe Abschnitt WOGENO Schweiz) Neumitglieder werben.

Der grössere Wohnungswechsel hat auch zur Folge, dass die Unterhaltskosten bei den Hausvereinen, aber auch beim Erneuerungsfonds steigen.

Ein weiteres Problem stellt sich bei den Wohnungsab- und -übergaben. Die Ansprüche der Neueinziehenden sind gestiegen, und hier zeigt sich ein Beispiel einer Ueberforderung der Hausvereine: Man hat keine Abmachungen getroffen bei Veränderungen an der Wohnung, man kennt die mietrechtliche Praxis zu wenig, und das Schwierigste ist, mit den ausziehenden KollegInnen über schlechte Reinigung oder MieterInnenschäden zu streiten. Der Vorstand und die GS wird sich überlegen müssen, was für Vorgaben sie den Hausvereinen in diesen Angelegenheiten geben will, aber auch wie sie sie unterstützen kann.

Rationalisierung

Der Arbeitsanfall in der GS ist nicht kleiner geworden. Die im letzten Jahr anfallenden 23 Wohnungswechsel bedeuteten enorm viel Arbeit. Sofortige Ausschreibung, mietrechtliche Klärungen, Informationen an InteressentInnen, Beratung der Hausvereine bei der Suche nach NeumieterInnen ("wo sollen wir inserieren", wer zahlt die Inseratkosten" etc.), Auseinandersetzungen über Auszugstermine und Belegungsvorschriften, Mithilfe bei Wohnungsabnahmen, Anteilsscheinkapitalregelungen etc. etc.

Um den Wünschen einiger Hausvereine nach mehr Unterstützung nachzukommen, ist ganz klar Mehrarbeit gefragt. Wechsel bei den wichtigsten Aemtern der Häuser (Präsidium und KassierIn) - für uns **die** AnsprechpartnerInnen der Hausvereine, bedeutet auch für die GS oftmals ein Neubeginn punkto Information, Abmachungen etc.

Vermehrte Hilfen und Kontrollen bei der Führung der Hausbuchhaltung sind angezeigt. Ausserdem ist es absolut notwendig, dass die Geschäftsstelle wichtige Kennzahlen über die gesamte WOGENO besitzt, aber auch über die einzelnen Liegenschaften. Dies betrifft den finanziellen, aber auch den baulichen Bereich. Eine Uebersicht über die Schwachpunkte (und natürlich Stärken unserer Liegenschaften, über die notwendigen Unterhalts- und Renovationsarbeiten für heute, morgen und übermorgen zu haben ist unabdingbar.

Solidaritätsfonds

Der Solidaritätsfonds wurde im letzten Jahr stark beansprucht, v.a. durch ein Haus, das über längere Zeit Leerstände zu verzeichnen hatte. Mit Anstrengungen unsererseits ist es jedoch gelungen, alle Wohnungen - wenn auch nicht ganz kostendeckend - zu vermieten.

Bauressort

Die wichtigsten Aufgaben im Bauressort, welches von Emil Seliner betreut wird, sind die Interessenvertretung der WOGENO gegenüber Dritten (PlanerInnen, Handwerker, Behörden und Hausvereine), die Ausführung von kleineren Renovationen sowie die Beratung bei Akquisitionen.

Folgende Renovationsarbeiten wurden ausgeführt:

Eierbrechtstrasse 31/35
Zwinglistrasse 40

Pflanzschulstrasse 79
Klingenstrasse 18

Flachdachsanieierung
Zentrale Warmwasserinstallation und Badeinbau in den 4 noch nicht erneuerten Wohnungen
Einbau einer zentralen Warmwasserversorgung
Einbau von neuen Wohnungstüren, für 1998 werden grössere Umbauarbeiten, teilweise mit Grundrissveränderungen geplant.

Kleinere Unterhaltsarbeiten an der Stationsstrasse 32 und der Hellmi neu.

Die budgetierten Kosten konnten überall eingehalten werden.

An der Limmattalstrasse wurden die letzten Umgebungsarbeiten noch fertig gemacht. Die Ueberprüfung der Bauabrechnungen wurde durch den vorzeitigen Abgang des Bauleiters erschwert. Bis Ende 1997 waren alle Arbeitsgattungen mit Ausnahme des Baumeisters abgerechnet. Finanzielle Ueberraschungen werden keine erwartet.

Im weiteren wurde bei allen Fragen des Unterhalts und zukünftiger Bauvorhaben Unterstützung geleistet in Zusammenarbeit mit den VertreterInnen des Vorstandes, der Geschäftsstelle und den entsprechen Hausvereinen, z.B. bei Küche-Bad-Umbauten, feuerpolizeilichen Auflagen, Versicherungsschäden, Heizkesselauswechslungen etc.

Bei angebotenen Kaufobjekten wurde der bauliche Zustand geprüft.

Ende Jahr konnte mit den ersten Gebäudeanalysen der neuen Methode Duega begonnen werden. Als Testobjekte wurden dabei die konventionell verwalteten Altbauliegenschaften Hellmutstrasse verwendet. Im Laufe 1998 werden die restlichen Liegenschaften aufgenommen. Dies ermöglicht die Finanzplanung mit den notwendigen und wünschbaren Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten der einzelnen Objekte.

Häuser und Projekte

Neubau- Limmattalstrasse 216 /Renovationsobjekt Limmattalstrasse 218

Das Haus ist seit mehr als einem Jahr bewohnt, die Bauabrechnung sollte in den nächsten Wochen fertig sein. Ursprünglich war für das Mehrfamilienhaus eine WEG-Finanzierung vorgesehen. Bekanntlich hat dieses Modell auch grosse Nachteile, v.a. in Zeiten mit kleiner Inflation. Der WOGENO-Vorstand hat sich deshalb entschlossen, auf die WEG-Finanzierung zu verzichten. Die positive Entwicklung auf dem Hypothekarzinsmarkt hat uns diesen Schritt noch erleichtert.

Aussenkontakte

WOGENO Schweiz

Die WOGENO Schweiz hat sich im letzten Jahr verstärkt dem Thema Oeffentlichkeitsarbeit angenommen. Die Idee der WOGENO soll mittels einer Image-Kampagne, beginnend im Frühling 1998, in die Medien getragen werden. Grundlagen dazu werden von der WOGENO Schweiz erarbeitet und den regionalen WOGENO's zur Verfügung gestellt. Ausserdem hat die WOGENO Schweiz eine eigene homepage im Internet konzipiert. Neben Grundinformationen über die Idee der WOGENO sind die Adressen sämtlicher WOGENO's abrufbar, geplant ist

auch der Zugriff auf zu vermietende Wohnungen, die nicht im Kreise der bestehenden Mitglieder vermietet werden konnten.

"Selbstverwaltung - Utopien und Wirklichkeit" hiess ein Seminar der WOGENO Schweiz, das im Januar 1998 in Zürich stattgefunden hat. Nach einigen Jahren Erfahrungen sollte Bilanz gezogen werden. Dieses Thema stiess auf reges Interesse bei Vorstandsmitgliedern, GeschäftsstellenmitarbeiterInnen und auch VertreterInnen von Hausvereinen. Anstelle einer Zusammenfassung eine Auflistung von Fragen, Anregungen und Thesen, die diskutiert wurden:

Selbstverwaltung nein, Mitbestimmung ja; Selbstverwaltung macht müde; Das Recht auf Selbstverwaltung $\Rightarrow \oplus \Leftarrow$ Pflicht zur Selbstverwaltung: oder gibt es ein bisschen Selbstverwaltung?; Das Selbstverwaltungsmodell ist ein Beziehungsmodell; MieterInnen mit Rechten von EigentümerInnen und wo sind die Pflichten, resp. wer trägt die Verantwortung? Selbstverwaltung ja, aber alle möglichen Konflikte sollen "ausgelagert" werden; Der Grad der Selbstverwaltung in den WOGENO-Häusern muss nicht überall derselbe sein; Die Ueberbindung sämtlicher Verwaltungsarbeiten an die Häuser ist zu überdenken; Interessen der Genossenschaft $\Rightarrow \oplus \Leftarrow$ individuelle Bedürfnisse der BewohnerInnen

Die Resultate der Tagung sollen weiterbearbeitet werden. Auch der Vorstand der WOGENO Zürich ist damit konfrontiert und wird sich in diesem Jahr damit auseinandersetzen.

WOGENO München

Vor 4 Jahren hat ein erster Kontakt mit WOGENO-Interessierten aus München stattgefunden. Kurz darauf wurde die WOGENO München gegründet, und nach einer Durststrecke von 2 Jahren sind sie nun stolze BesitzerInnen von 2 Liegenschaften, einem Grundstück im Baurecht mit einem pfannenfertigen Bauprojekt und einer weiteren Option für ein Neubauprojekt. Die Altbauten wurden renoviert, teilweise mit viel Eigenleistungen. Von der Grösse der Räume können wir nur träumen! Die WOGENO München ist noch in der Pionierphase, viele kennen sich, man macht enorm viel Gratisarbeit und verbringt Abende mit Grundsatzdiskussionen über Selbstverwaltung, Ökologie etc. Für uns, die wir dort zu Besuch waren, ein Erlebnis, das uns an unsere Anfangszeiten erinnerte. Die WOGENO München wurde letztes Jahr mit einem bundesdeutschen Förderpreis für ihre Verdienste im sozialen, solidarischen und ökologischen Wohnen ausgezeichnet.

Selbstverwaltete WOGENO-Liegenschaften per Ende 1997	36 Liegenschaften (27 Hausvereine) mit 214 Wohnungen und ca. 1900 m2 Gewerbefläche
Altbauliegenschaften Hellmut/Hohlstrasse	5 Häuser mit 28 Wohnungen
Total	41 Häuser mit 242 Wohnungen
Mitgliederbestand per 31.12.97	798
BewohnerInnen	382
NichtbewohnerInnen	416
Eintritte 97	71
Austritte 97	65

Bilanz per 31.12.1997

	31.12.97	Vorjahr
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	172'495.80	61'479.67
Debitoren	51'039.35	111'634.80
Delkretere	-6'518.15	-6'613.60
Übrige kurzfristige Forderungen	84'288.50	102'121.80
Aktive Rechnungsabgrenzungen	103'189.40	2'993.10
	404'494.90	271'615.77
Anlagevermögen		
Liegenschaften (Buchwerte)	52'777'056.76	47'801'938.46
Heimfallfonds Baurechte	-1'876'756.76	-1'569'738.46
Um-, Neubauten, Projekte	266.25	3'396'330.65
Büromaschinen/Einrichtungen	6'600.00	9'700.00
Diverse Beteiligungen	73'400.00	68'400.00
Aktien AG Anderhalden	1'862'076.16	1'862'076.16
Darlehen AG Anderhalden	2'908'828.29	2'908'828.29
	55'751'470.70	54'477'535.10
Total Aktiven	56'155'965.60	54'749'150.87
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'251'887.35	1'329'994.20
Darlehensschulden Uster	5'091'500.00	5'179'847.50
Übrige Darlehen/Baukredite	7'030'693.95	6'822'112.35
Hypotheken	31'738'460.00	31'153'900.00
Depositenkasse	4'324'146.05	3'881'348.45
Solidaritätsfonds	166'880.15	166'880.15
Passive Rechnungsabgrenzungen	287'450.85	263'280.30
Rückstellungen Erneuerungsfonds	1'044'800.00	835'800.00
	50'935'818.35	49'633'162.95
Eigenkapital		
Anteilscheine Nichtbewohner	1'248'000.00	1'248'000.00
Anteilscheine Bewohner	3'961'890.00	3'858'540.00
Gesetzliche Reserven	1'000.00	1'000.00
Gewinnvortrag aus Vorjahr	8'447.92	7'510.57
Reingewinn	809.33	937.35
	5'220'147.25	5'115'987.92
Total Passiven	56'155'965.60	54'749'150.87

Erfolgsrechnung 1.1.97 - 31.12.97

Ertrag	1.1. - 31.12.1997	Vorjahr
Betriebsertrag		
Mietertrag	3'828'122.20	3'606'119.35
Solidaritätsbeiträge	78'281.50	68'862.60
Kapitalertrag	159'541.40	169'264.10
Übrige Erträge	7'775.80	5'647.50
Total Ertrag	4'073'720.90	3'849'893.55
Aufwand		
Liegenschaftenaufwand		
Hypothekarzinsen	1'662'623.15	1'660'697.20
Schuldzinsen Uster	183'811.95	204'616.55
Liegenschaften-Unterhalt	229'223.60	293'169.60
Übriger Liegenschaftenaufwand	39'058.80	60'044.70
Miet- und Baurechtszinsen	380'836.00	390'560.00
Abschreibung Liegenschaften	355'914.55	131'694.95
Einlagen Heimfallfonds	307'018.30	252'000.00
Einlagen Erneuerungsfonds	267'352.90	279'680.65
	-3'425'839.25	-3'272'463.65
Übrige Kapitalkosten		
Bank-, Darlehens- und Depositenkassen-Zinsen, Bankspesen	208'859.57	175'857.85
	-208'859.57	-175'857.85
Verwaltungsaufwand		
Personalkosten Sekretariat	155'643.25	160'455.65
Raumkosten Büro	29'334.90	27'490.30
Unterhalt/Ersatz Einrichtung	17'021.35	2'185.45
Abschreibung Einrichtung	3'100.00	4'700.00
Kosten + Spesen Vorstand/GL	26'261.00	16'014.10
Buchhaltung / Revision	20'012.00	23'999.55
LS-Verw./Sozialarbeit He alt	32'234.90	27'585.00
Übrige Verwaltungskosten	40'145.45	35'422.05
	-323'752.85	-297'852.10
Übriger Aufwand		
Öffentlichkeitsarbeit	12'376.70	5'866.40
Leistungen Solidaritätsfond	88'732.30	53'624.55
	-101'109.00	-59'490.95
Neutraler Aufwand		
Periodenfremder Ertrag (Aufwand)	10'054.05	-9'280.40
Steuern Stadt/Kanton/Bund	-23'404.95	-34'011.25
	-13'350.90	-43'291.65
Reingewinn	809.33	937.35

Anhang zum Abschluss per 31.12.1997

1. Eventualverpflichtungen:	
zurückzahlende WEG-Vorschüsse (Grundverbilligungen)	4'159'154.00
2. Eventualguthaben:	
garantierte zukünftige Einnahmen (WEG)	4'159'154.00
3. Total Gebäudeversicherungswerte	56'456'400.00

4. Vorschlag des Vorstandes an die Generalversammlung zur Gewinnverwendung:
Der in der Jahresrechnung 1997 ausgewiesene Gewinn von Fr. 809.33 wird zusammen mit dem Gewinnvortrag auf neue Rechnung vorgetragen. Dieser beträgt somit neu Fr. 9'257.25

Uebersicht Solidaritätsfonds 1997

Saldo vortrag 1.1.1997		+194'618.20
Solidaritätsbeiträge 1997	+78'281.50	
Solidaritätsleistungen 1997 gem. Buchhaltung	-88'732.30	
Abnahme Solidaritätsfonds	-10'450.80	-10'450.80
Saldo per 31.12.1997		+184'167.40
Buchwert per 31.12.1997 ¹		166.880.15

Bezüge 1997	
Eierbrechtstrasse 31/35	40'692.--
Hellmi neu Gewerbe	1'500.--
Heinrichstrasse 133	2'704.--
Hönggerstrasse 18	316.--
Hubenstrasse 67	16'038.--
Idastrasse 48	4'889.--
Klingenstrasse 23	4'569.--
Tramstrasse 11, Uetikon	1'698.--
Uetlibergstrasse 84	4'402.--
Waidstrasse 25	11'925.--
Total	88'732

¹Aus steuerlichen Gründen wird der Solidaritätsfonds der FiBu ab 1.1.1996 nicht mehr geöffnet. Statt dessen werden Zu- oder Abnahmen des Fonds über höhere oder tiefere Abschreibungen auf Liegenschaften ausgeglichen. Der Saldo des Fonds steht aber weiterhin für reglementarische Leistungen zur Verfügung.

Aryanastrasse 38
CH-8704 Herrliberg
Telefon 01.915 36 95
Fax 01.915 08 04

e-mail rsteimer@access.ch

Bericht der Kontrollstelle
an die Generalversammlung der

WOGENO (Zürich)
Brauerstrasse 74

8004 Zürich

Herrliberg, 28. Mai 1998

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) sowie die Geschäftsführung der WOGENO (Zürich) für das am 31. Dezember 1997 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Treuhandbüro R. Steimer


R. Steimer (Leitender Revisor)

Beilagen

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

Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.1997

Liegenschaft	Anlagewert gemäss Haus- mietvertrag	Versicherungs- wert 1.1.98	Buchwert 31.12.97 nach Abzug Heimfallfonds
Zwinglistrasse 40 ZH	1'760'000	2'116'800	1'670'000
Köchlistrasse 3 ZH	947'000	1'167'600	870'000
Dorfstrasse 20 Urdorf	1'004'000	1'419'600	900'000
Felsenrainstrasse 78 ZH	923'000	1'041'600	900'000
Wuhrstrasse 11 ZH	1'480'000	1'461'600	1'630'000
Gründenstrasse 55 Flurlingen	377'000	697'200	400'000
Klingenstrasse 23 ZH	1'966'000	1'705'200	1'950'000
Madetswilerstrasse 1-3 Russikon	1'120'000	1'814'400	1'060'000
Hönggerstrasse 18 ZH	1'333'000	1'201'200	1'250'000
Winzerhalde 5 ZH	320'000	806'400	336'000
Winzerhalde 9 ZH	682'000	1'234'800	728'000
Winzerhalde 10 ZH	647'000	991'200	621'500
Üetlibergstrasse 84 ZH	1'833'000	1'386'000	1'730'000
Hellmutstrasse alt ZH	2'130'000	4'468'800	1'524'000
Hellmutstrasse neu ZH	12'852'000	13'356'000	12'783'400
Hohlraum	590'000		590'000
Waidstrasse 25 ZH	2'302'000	1'722'000	2'140'000
Tramstrasse 11 Üetikon	927'000	823'200	880'000
Hubenstrasse 67+69 ZH	1'053'000	1'386'000	916'400
Heinrichstrasse 133 ZH	1'385'000	1'209'600	1'330'000
Büchnerstrasse 9 ZH	1'346'000	1'974'000	1'300'000
Stationsstrasse 32 ZH	2'475'000	2'620'800	2'410'000
Limmattalstrasse 218 ZH Bauernhaus	1'134'000	1'159'200	1'116'500
Limmattalstrasse 216 ZH Mehrfamilienhaus	3'630'000	3'040'800	3'594'500
Eierbrechtstrasse 31-35 ZH	2'870'000	2'184'000	2'760'000
Idastrasse 48 ZH	2'062'000	1'806'000	1'950'000
Elisabethenstrasse 14a ZH	898'000	848'400	865'000
Pflanzschulstrasse 79 ZH	1'755'000	1'730'400	1'710'000
Ämtlerstrasse 39 ZH	1'045'000	1'083'600	985'000
Total	52'846'000	56'456'400	50'900'300
Inselstrasse 2-20 Uster		4'057'200	

1 = inkl. Werkstatt
2 = kein Hausmietvertrag
3 = zum Nettobuchwert

Liegenschaften der WOGENO per 31.12.1997										
Häuser	Whg. total	1 + 1 1/2	2 + 2 1/2	3 + 3 1/2	4 + 4 1/2	5 + 5 1/2	6 + 6 1/2	7 +	m2	Läden, Büro Gewerbe
Aemterstrasse 39	5									
Bücherstr. 9	4			5						
Dorfstrasse 20, Urdorf	5					4				
Eierbrechtstr. 31-35	10		1	1	2	1				
Elisabethenstr. 14*			10						100	1
Felsenrainstr. 78	3								340	3
Gründenstr. 55, Flurlingen	3						1			
Heinrichstr. 133	5									
Helmi Albau	28			24						
Helmi Neubau	33	2	14	10	4	3			406	6
Hönggerstr. 18/Burgstr. 19	5		1	1	4				40	1
Hubenstr. 67/69	4		2	1	4	1			100	1
Idastr. 48	8			4	4				130	2
Inselstr. 2-20, Uster	24		4	8	8	2		1	140	2
Klingenstr. 23	8			8					30	1
Kochstr. 3	5	1			4					
Limmattalstrasse 216/218	16		6	4	4	2				
Madelwilerstr. 1/3, Russikon	7	1	1	1	4					
Pflanzschulstr. 79	10			10			1			
Stationsstr. 32	8		1	4	2				65	1
Transstr. 11, Uetikon a.S.	3				3				70	1
Uetlibergstr. 84	10	1	5	4						
Waldstr. 25	7		1	6					82	1
Winzerhalde 5	3				3					
Winzerhalde 9	7		1	5	1					
Winzerhalde 10	4	1			1	2				
Wuhrstr. 11	9		5	4					30	1
Zwinglistr. 40	8			1	7				200	2
Total Wohnungen	242	6	52	99	65	16	2	2		
in Prozenten		2.5	21.5	40.9	26.9	6.6	0.8	0.8		
Total Liegenschaften	41								23	7
Total Hausvereine	27								16	1
17.1.98/lis										

WOGENO Zürich 1997

Vorstand

Sonja Anders
 Thomas Bieri
 Cristina Gloor
 Peter Gründler (Präsident)
 Claudia Hürlimann
 Susann Müller
 Stephan Rothmund

InteressentInnen

Silvio Calonder
 Gertrud Zürcher

Geschäftsleitung

Lisbeth Sippel

Sekretariat

Elsbeth Kindhauser

Externe Baufachperson

Emil Seliner

Geschäftsprüfungskommission

vakant

Buchhaltung

Alois Degonda

Externe Kontrollstelle

René Steimer

Verwaltung Hellmi alt

Elvira Benz