

JAHRESBERICHT

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

1 9 9 8

WOGENO

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

WOGENO

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

Jahresbericht 1998

Langfristige Sicherung der Substanz, ein Anliegen des Vorstands

Bereits zum zweiten Mal kann der Vorstand melden, dass ein wichtiger Massstab für die Prosperität der WOGENO, die Abschreibungen und Einlagen in den Heimfallfonds, sich sehr positiv entwickelt hat. Dafür sind zu einem Teil äussere Faktoren verantwortlich, insbesondere die sinkenden Zinsen. Dass diese aber von der Verwaltung durch aufmerksame Marktbeobachtung und schnelles und gezieltes Handeln verstärkt werden können, ist klar. Damit will der Vorstand die langfristige finanzielle Sicherung und die Autonomie der WOGENO stärken.

Unsere Genossenschaft ist in einem Markt tätig, der durch einige interessante Entwicklungen gekennzeichnet ist. Stichworte dazu sind relativ hoher Leerwohnungsbestand, bis heute eher sinkendes Preisniveau der Liegenschaften, gedrückte Preise im Bauhaupt- und Neben-
werbe, starke Veränderungen in der Hypothekarpolitik der Banken (neue Hypo-Formen, individuelle Bonitätsprüfung mit daraus resultierenden unterschiedlichen Zinssätzen etc) und auch im historischen Vergleich sehr tiefe Zinsen.

Das führt zu einer noch vor wenigen Jahren undenkbaren Situation. Während dem früher Neubauten dank der grossen Wohnungsnot auch zu hohen Preisen vermietet werden konnten, sind sie heute in vielen Fällen vermietbar, weil der Mietzins im Vergleich mit Altbauwohnungen nicht mehr so viel höher, der angebotene Standard aber immer noch wesentlich höher ist, so dass potentielle Mieterinnen und Mieter den finanziellen Unterschied in Kauf nehmen und sich für die Neubauwohnung entscheiden. Damit besteht die Gefahr, dass alte Wohnungen auf dem Markt nicht mehr konkurrenzfähig sein werden.

Nun hat ja gerade die WOGENO eine ganze Reihe von älteren Liegenschaften, und die niedrige Leerstandsrate bei dieser Gruppe zeigt, dass diese auf dem Markt zur Zeit noch immer konkurrenzfähig sind. Ist also das Alter nicht das Problem?

Wie bei allen Produkten ist beim Produkt Wohnung ein ganzer Strauss von Parametern für die Konkurrenzfähigkeit massgebend. Der Vorstand glaubt, dass bei uns die Selbstverwaltung ein wichtiger Faktor ist. Daneben gelten aber auch für uns die Lage der Wohnung und der Mietzins als kritische Erfolgsfaktoren. Aus seiner Sicht wird es aber in Zukunft in immer stärkerem Masse auch auf die Qualität der Bausubstanz ankommen. Sie äussert sich in einem zeitgemässen und ansprechenden Unterhalts- und Ausbaustandard. Das bedeutet Investitionen.

Die zur Substanzerhaltung notwendigen Investitionen müssen erwirtschaftet und möglichst aus dem cash-flow bezahlt werden. Daneben müssen die Erneuerungen geplant und durchgezogen werden. Darum befasst sich der Vorstand mit der Planung der nächsten Jahre.

Als ersten Schritt hat er eine Grobanalyse des Zustandes aller Liegenschaften erstellen lassen. Diese erlaubt es ihm, kurz-, mittel- und langfristige Erneuerungsbedarfe zu erkennen und in einen Investitionsplan einzubeziehen. Diese Analysen zeigen, dass die Bausubstanz übers Ganze gesehen nicht schlecht ist. Dies ist das Resultat einer im allgemeinen sorgfältigen Akquisitionstätigkeit.

Die beiden Engpässe Finanzierbarkeit und Managementkapazität zwingen den Vorstand, Investitionen in Zukunft vermehrt am Kriterium der Notwendigkeit und weniger an der Wünschbarkeit zu messen. Aus meiner Sicht wird er dabei weniger mit dem Problem zu kämpfen haben, ob es genügend Investitionsbedarfe gibt, sondern eher mit der Frage, ob er die notwendigen Mittel bereitstellen kann. Mit der Frage also, wie er konkurrierende Investitionsbedarfe im Investitionsplan unterbringen kann.

Dies bringt eine Änderung der bisherigen Politik mit sich, die sich vor allem an den Wünschen und Forderungen der durch die Hausvereine vertretenen Mieterinnen und Mieter orientierte.

Das Selbstverwaltungsmodell der WOGENO bezieht sich aus der Sicht des Vorstandes in erster Linie auf die weitgehend autonome Regelung des Zusammenlebens, der Sicherstellung des kleinen Unterhaltes und anderer Bereiche mit eher kurzfristigen Auswirkungen.

In Bereichen mit eher mittel- und langfristigen Auswirkungen können aber Hausvereine aus der Sicht des Vorstandes nicht Mitbestimmung, sondern Mitsprache beanspruchen. Mitbestimmung hat aus seiner Sicht ein Korrelat, nämlich die Miterantwortung und die ist bei den Mietern aufgrund der Kündbarkeit der Mietverhältnisse nur bedingt gegeben.

Der Vorstand ist den Genossen als Ganzes verantwortlich und hat als Hauptaufgabe die langfristige Sicherung der WOGENO. Diese nimmt er wahr, indem er aufgrund fundierter Einschätzungen der wahrscheinlichen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt eine sorgfältige und gut geplante Politik der Substanzerhaltung betreibt. Dabei werden die Mieterinnen und Mieter über ihre Hausvereine im Sinne der Mitsprache in die Entscheidungen mit einbezogen.

Aus den bisherigen Erfahrungen haben wir gelernt, dass die Interessen der Hausvereine nicht in jedem Fall kongruent sind mit den Interessen der Genossenschaft. Der Vorstand versucht, ein Verfahren zu finden, das die Reibungsverluste möglichst klein hält. Dieser Prozess muss transparent, mitsprachegerecht und effektiv sein. Es braucht dazu eine gute Zusammenarbeit zwischen Genossinnen und Genossen, den Hausvereinen und den leitenden Organen.

Darauf freue ich mich.

Peter Gründler

Vorstand

Der WOGENO-Vorstand ist dieses Jahr zu 11 Sitzungen sowie einer ganztägigen Retraite im Dezember zusammengekommen.

An der Retraite befasste sich der Vorstand mit den Standards bei Neuerwerbungen im Zusammenhang mit der Wachstums-Debatte. Außerdem wurden Problemstellungen im Bereich Selbstverwaltung diskutiert, und es wurde nach Lösungen gesucht. Ein immer wiederkehrendes Thema ist das Controlling im Bereich der Finanzen, resp. der Buchhaltung der Hausvereine.

Die Hausvereine sind gemäss Statuten und Hausmietvertrag verpflichtet, eine ordnungsgemäss Buchhaltung zu führen, und die WOGENO-Geschäftsstelle sollte diese Zahlen überprüfen können. Dies ist in vielen Fällen nicht einfach, v.a. allem dann nicht, wenn eine Vergleichbarkeit über mehrere Jahre oder unter den verschiedenen Liegenschaften versucht wird. Der Vorstand hat sich zum Ziel gesetzt, hier eine Verbesserung zu erreichen, sei es durch mehr Unterstützung durch die Geschäftsstelle mittels EDV-Hilfen und Beratungen der HausbuchhalterInnen, aber auch durch klare Forderungen und Bedingungen an die Hausvereine.

Zum Glück nur vereinzelt musste der Vorstand seine Aufsichtsfunktion gegenüber den Hausvereinen wahrnehmen, welche ihre gemäss Statuten und Hausmietverträgen überbundenen Verantwortungen nicht oder nur ungenügend wahrnahmen oder ihre Kompetenzen überschritten. Dies führt oft zu unnötigen Reibungsverlusten und beschäftigt auch die Geschäftsstelle in hohem Masse.

An mehreren Sitzungen beschäftigte sich der Vorstand mit der WOGENO St. Gallen, und es wurde zusammen mit der Geschäftsleitung der WOGENO Schweiz Möglichkeiten und Lösungen gesucht, um deren Probleme struktureller und finanzieller Art anzugehen.

Die Verbesserung der internen Öffentlichkeitsarbeit war dem Vorstand seit längerem ein Anliegen. Er setzte sich zum Ziel, die Mitglieder jährlich 2 bis 3 Mal über die Arbeit des Vorstandes auf dem Laufenden zu halten. Außerdem sollten wichtige Informationen oder interessante Entwicklungen im Liegenschaften- und Wohnungsbereich ihren Weg schneller zu den Genossenschaftsmitgliedern finden. 1998 sind 3 Infos erschienen. Dies hat zur Folge, dass nun der Jahresbericht kürzer ausfällt, da vieles übers Jahr kommuniziert werden konnte. Ein Beispiel sind die Änderungen der Belegungsvorschriften im Info Nr. 3, auf die an dieser Stelle nicht mehr eingegangen werden soll. Eine weitere Aktion in Sachen Öffentlichkeitsarbeit war die Produktion einer Karte, die an verschiedenen Orten in der Stadt Zürich in Gratis-Postkartenständen auflag. Als Sujet verwendet wurde eine Außenansicht des Neubaus Limmatstrasse, der sich einige Monate nach Bezug schon sehr lebendig darstellt.

Im Laufe des Jahres wurden die in Aussicht gestellten Richtlinien bei Reparaturen/Erneuerungen und Renovationen überarbeitet. Die Regelung der Finanzkompetenzen war eine weitere Pendenz, die der Vorstand 1998 erledigte. Zwei weitere Pflichtenhefte wurden verabschiedet, nämlich dasjenige des Finanz- und des Personalressorts. Für die Fort- und Weiterbildung des Personals wurden klare Regelungen verabschiedet.

Hellmi alt

Elvira Benz, die langjährige Verwalterin der Liegenschaften Hellmi alt, welche in einem Sonderstatus der WOGENO angegliedert sind, hat ihre Arbeit auf Ende Jahr abgeschlossen. Für ihre ausserordentlich kompetente und engagierte Verwaltungsarbeit sei ihr an dieser Stelle ganz herzlich gedankt. Die Verwaltungsnachfolge haben "house and work", in den Personen von Ursi und Hans Hauser, übernommen.

Die juristische Auseinandersetzung über eine Mietzinserhöhung zwischen der WOGENO und einem Teil der MieterInnen ist noch nicht gelöst, im Moment ist der Ball beim Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich. Die Arbeit der Arbeitsgruppe Hellmi alt wurde aus diesen Gründen im Berichtsjahr 1998 sistiert. Eine baufachliche Abklärung der Liegenschaften im Hinblick auf die restliche Baurechtszeit von 19 Jahren wurde gemacht. Die in Aussicht gestellten

Verhandlungen mit der Stadt Zürich in Sachen Abänderung oder Verlängerung des Baurechtsvertrages haben noch nicht stattgefunden.

Geschäftsstelle (GS)

Wohnungsausschreibungen

Auch dieses Jahr wechselten in 25 WOGENO-Wohnungen und 2 Läden resp. Ateliers die MieterInnen. Eine wiederum recht hohe Anzahl. Trotzdem gelang es den Hausvereinen jeweils, die Wohnungen ohne grosse Leerstände weiterzuvermieten.

Wohnungsbestand 1998	242
davon selbstverwaltet	214
Wohnungswechsel 1998	27
in Prozent	12,7 %
Vergabe an Genossenschaftsmitglieder	10
Vergabe an Aussenstehende	17

Weiterbildung

Beide Stelleninhaberinnen auf der Geschäftsstelle haben letztes Jahr eine umfangreiche Weiterbildung absolviert, welche zur Erreichung des eidg. Fachausweises für ImmobilienverwalterInnen führte. Das dabei erworbene Wissen in den Bereichen Mietrecht, Liegenschaftenverwaltung, baulicher Unterhalt usw. fliesst in ihre tägliche Arbeit ein.

Solidaritätsfonds

Der Solidaritätsfonds wurde dieses Jahr um weniger als die Hälfte des letzten Jahres beansprucht. Die Solidaritätsbeiträge an die Eierbrechtstrasse, welche in den letzten Jahren den grössten Teil ausmachten, konnten 1998 stark reduziert werden. Die Leerstände reduzierten sich auf praktisch Null. Der grösste Teil der Beiträge ist auf den Verzicht auf die WEG-Finanzierung bei der Limmatstrasse zurückzuführen. Die vorgesehene WEG-Finanzierung hätte den Bezug von Zusatzverbilligungen für MieterInnen bestimmter Einkommens- und Vermögensklassen ermöglicht. Einige MieterInnen haben bei Vertragsabschluss mit der WOGENO damit gerechnet. Deshalb soll diesen die Zusatzverbilligung weiterhin gewährt werden, so wie es das WEG-Modell vorgesehen hätte. Diese Verbilligungen werden dem Solidaritätsfonds belastet und im Rahmen der theoretischen WEG-Erhöhung abgebaut, sodass die Mieten in ca. 3 Jahren kostendeckend sind.

Bauressort

1998 wurden folgende Renovierungsarbeiten ausgeführt:

Klingenstrasse 18

Die Küchen und Bäder wurden vollumfänglich renoviert

Wuhrstrasse 11

Ersatz der Heizung

Köchlstrasse 18

Ersatz der Heizung

Hohl-/Brauerstrasse

Renovation des Gemeinschaftsraumes

sowie kleinere Erneuerungsarbeiten an diversen Liegenschaften. Gesamthaft gesehen wurde um mehr als Fr. 100'000.-- weniger an Unterhaltskosten ausgegeben als letztes Jahr, was nicht unbedingt als positiv zu bezeichnen ist, denn irgendwann werden diese anfallen.

Die Bauabrechnungen der Limmatstrasse 216 und 218 ergaben keine negativen Überraschungen. Die budgetierten Kosten konnten eingehalten werden. Nachträglich erhielten wir erfreulicherweise von der Denkmalpflege noch einen Beitrag von Fr. 40'000.-- an die Renovation des Bauernhauses. Trotzdem: Die Renovationskosten des denkmalgeschützten Bauernhauses sind enorm und eine kostendeckende Miete wird über längere Zeit nicht zu realisieren sein. Die Mietzinse wurden auf ein bestimmtes Niveau gesetzt, und werden analog zum WEG-Modell im zweijährigen Rhythmus um den entsprechenden WEG-Zinssatz erhöht.

Die bauliche Bestandesaufnahme von ca. der Hälfte der WOGENO-Liegenschaften ist gemacht. Der Rest wird in der ersten Hälfte des Jahres 1999 abgeschlossen sein.

Häuser und Projekte

Die Geschäftsstelle ist 1998 aktiv auf die Suche nach Liegenschaften gegangen. Gezielt haben wir die Verkaufsinserate in der Tagespresse verfolgt und uns auch bei potentiellen Verkäufern (Banken, Versicherungen) auf die Versandliste setzen lassen. Zu konkreten Käufen kam es aber nie. Ein stärkeres Engagement, finanziell wie auch personell, zeigte der Vorstand beim Neubauprojekt Spitz in Horgen, das sich aber dann leider infolge Sinnenswandel des Initiatoren (Verkauf statt Baurecht) in Schall und Rauch auflöste.

Inselstrasse, Uster

Die WOGENO besitzt seit 1982 5 Liegenschaften mit 28 Wohnungen in Uster. Es handelt sich um die denkmalgeschützten ArbeiterInnenhäuser am Aabach an der Inselstrasse, das sogenannte "Isebähnli". Von Beginn an hatte der Hausverein Inselstrasse einen weit autonomeren Status als die anderen WOGENO-Liegenschaften. Dies bedeutet eine weit grössere finanzielle Autonomie, indem der Erneuerungsfonds direkt von ihnen verwaltet wurde. Zudem hatten die Initianten des Projekts viel mehr Eigenkapital als bei der WOGENO sonst üblich sowie zusätzliche Fremddarlehen von Bekannten organisiert. Dieses Modell hatte für beide Seiten Vorteile: die WOGENO konnte ihre Bankfinanzierung reduzieren und die InselsträsslerInnen profitierten von günstigen Zinsen der DarlehensgeberInnen. Nun sind immer mehr Initianten ausgezogen und möchten wieder über ihre Gelder verfügen, und NachfolgerInnen sind nicht in der Lage, diese hohen Summen aufzubringen. Zudem sind in der Vergangenheit einige Fehler bei der Bewirtschaftung des Erneuerungsfonds passiert, welche aufzeigten, dass in dieser Teilautonomie ein sehr grosses Risiko liegt. Beide Seiten, der Verein Inselstrasse sowie der Vorstand der WOGENO sind übereingekommen, die Liegenschaften auf den 1.1.1999 stärker in die Struktur der WOGENO zu integrieren. Dies bedeutet sicher eine Beschränkung der bisherigen Entscheidungsgewalt, aber auch eine Entlastung der verantwortlichen Vorstandsmitglieder: Die Häuser an der Inselstrasse sind nun den anderen WOGENO-Liegenschaften gleichgestellt.

Aussenkontakte

WOGENO Schweiz

Strukturelle und finanzielle Probleme der WOGENO St. Gallen beschäftigten die Verantwortlichen der WOGENO Schweiz über mehrere Monate hinweg. Mit Hilfe des Verbandes für Wohnungswesen und des Bundesamtes für Wohnungswesen soll nun versucht werden, die WOGENO St. Gallen auf eine neue Basis zu stellen. An und für sich ist jede WOGENO organisatorisch und finanziell eine unabhängige Genossenschaft. Mit dem Namen aber sind wir natürlich trotzdem miteinander verbunden, und als Mitglied der WOGENO Schweiz richten wir uns nach deren Grundsätzen. Deshalb ist es auch wichtig, dass die WOGENO Schweiz die Politik ihrer Mitglieder verfolgt. Sie wird auch nicht darum herumkommen, gewisse Forderungen im Bereich Controlling zu stellen.

Selbstverwaltete WOGENO-Liegenschaften per Ende 1998	36 Liegenschaften (27 Hausvereine) mit 214 Wohnungen und ca. 1900 m ² Gewerbefläche
Altbauliegenschaften Hellmut/Hohlstrasse	5 Häuser mit 28 Wohnungen
Total	41 Häuser mit 242 Wohnungen
Mitgliederbestand per 31.12.98	806
BewohnerInnen	385
NichtbewohnerInnen	421
Eintritte 98	82
Austritte 98	74

Bilanz per 31.12.1998

	31.12.98	Vorjahr
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	238'190.45	172'495.80
Debitoren	80'428.20	51'039.35
Delkredere	-6'234.00	-6'518.15
Übrige kurzfristige Forderungen	84'888.50	84'288.50
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0.00	397'273.15
	<u>397'273.15</u>	<u>103'189.40</u>
	<u>404'494.90</u>	
Anlagevermögen		
Liegenschaften (Buchwerte)	52'837'275.06	52'777'056.76
Heimfallfonds Baurechte	-2'188'275.06	-1'876'756.76
Um-, Neubauten, Projekte	277'695.45	266.25
Büromaschinen/Einrichtungen	4'500.00	6'600.00
Diverse Beteiligungen	74'400.00	73'400.00
Aktien AG Anderhalden	1'862'076.16	1'862'076.16
Darlehen AG Anderhalden	2'908'828.29	2'908'828.29
	<u>55'776'499.90</u>	<u>55'751'470.70</u>
Total Aktiven	<u>56'173'773.05</u>	<u>56'155'965.60</u>
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'170'232.75	1'251'887.35
Darlehensschulden Uster	5'054'000.00	5'091'500.00
Übrige Darlehen/Baukredite	4'687'334.00	7'030'693.95
Hypotheken	33'571'020.00	31'738'460.00
Depositenkasse	4'687'766.15	4'324'146.05
Solidaritätsfonds	166'880.15	166'880.15
Passive Rechnungsabgrenzungen	308'621.15	287'450.85
Rückstellungen Erneuerungsfonds	1'243'000.00	1'044'800.00
	<u>50'888'854.20</u>	<u>50'935'818.35</u>
Eigenkapital		
Anteilscheine Nichtbewohner	1'263'000.00	1'248'000.00
Anteilscheine Bewohner	4'011'540.00	3'961'890.00
Gesetzliche Reserven	1'000.00	1'000.00
Gewinnvortrag aus Vorjahr	9'257.25	8'447.92
Reingewinn	121.60	809.33
	<u>5'284'918.85</u>	<u>5'220'147.25</u>
Total Passiven	<u>56'173'773.05</u>	<u>56'155'965.60</u>

Erfolgsrechnung 1.1.98 - 31.12.98

Anhang zum Abschluss per 31.12.1998

	1.1. - 31.12.1998		Vorjahr
Ertrag			
Betriebsertrag			
Mietertrag	3'715'447.75	3'828'122.20	
Solidaritätsbeiträge	77'151.00	78'281.50	
Kapitalertrag	150'613.75	159'541.40	
Übrige Erträge	5'673.70	3'948'886.20	7'775.80
Total Ertrag		3'948'886.20	4'073'720.90
Aufwand			
Liegenschaftsaufwand			
Hypothekarzinsen	1'630'933.45	1'662'623.15	
Schuldzinsen Uster	179'830.10	183'811.95	
Liegenschaften-Unterhalt	127'557.55	229'223.60	
Übriger Liegenschaftsaufwand	39'938.40	39'058.80	
Miet- und Baurechtszinsen	368'365.00	380'836.00	
Abschreibung Liegenschaften	400'352.20	355'914.55	
Einlagen Heimfallfonds	311'518.30	307'018.30	
Einlagen Erneuerungsfonds	319'907.75	-3'378'402.75	267'352.90
			-3'425'839.25
Übrige Kapitalkosten			
Bank-, Darlehens- und Depositenkassen-Zinsen, Bankspesen	154'599.55	-154'599.55	208'859.57
			-208'859.57
Verwaltungsaufwand			
Personalkosten Sekretariat	168'385.65	155'643.25	
Raumkosten Büro	28'709.85	29'334.90	
Unterhalt/Ersatz Einrichtung	3'456.90	17'021.35	
Abschreibung Einrichtung	2'100.00	3'100.00	
Kosten + Spesen Vorstand/GL	28'519.45	26'261.00	
Buchhaltung / Revision	18'207.25	20'012.00	
LS-Verw./Sozialarbeit He alt	29'762.30	32'234.90	
Baufachliche Beratung	15'016.50	4'499.60	
Projektabklärungen	10'036.40	0.00	
Übrige Verwaltungskosten	36'018.35	-340'212.65	35'645.85
			-323'752.85
Übriger Aufwand			
Öffentlichkeitsarbeit	2'731.30	12'376.70	
Leistungen Solidaritätsfond	39'225.20	-41'956.50	88'732.30
			-101'109.00
Neutraler Aufwand			
Periodenfremder Aufwand (Ertrag)	-4'917.10	10'054.05	
Steuern Stadt/Kanton/Bund	-28'676.05	-33'593.15	-23'404.95
			-13'350.90
Reingewinn		121.60	809.33

1. Eventualverpflichtungen: zurückzuzahlende WEG-Vorschüsse (Grundverbilligungen)	4'272'185.75
2. Eventualguthaben: garantierte zukünftige Einnahmen (WEG)	4'272'185.75
3. Total Gebäudeversicherungswerte	56'456'400.00
4. Vorschlag des Vorstandes an die Generalversammlung zur Gewinnverwendung: Der in der Jahresrechnung 1998 ausgewiesene Gewinn von Fr. 121.60 wird zusammen mit dem Gewinnvortrag auf neue Rechnung vorgetragen. Dieser beträgt somit neu Fr. 9'378.85	

Uebersicht Solidaritätsfonds 98

Saldo vortrag 1.1.1998	+184'167.40
Solidaritätsbeiträge 1998	+77'151.--
Solidaritätsleistungen 1998 gem. Buchhaltung	-39'225.20
Zunahme Solidaritätsfonds	<u>37'925.80</u>
Saldo per 31.12.1998	<u>+ 222'093.20</u>
Buchwert per 31.12.1998 ¹	166.880.15
Bezüge 1998	
Eierbrechtstrasse 31/35	9'806.--
Hellmi neu	2'468.--
Heinrichstrasse 133	1'704.--
Hönggerstrasse 18	1'260.--
Idastrasse 48	450.--
Klingenstrasse 23	- 750.--
Limmattalstrasse 216	14'408.--
Waidstrasse 25	6'096.--
Total	39'225.--

¹Aus steuerlichen Gründen wird der Solidaritätsfonds der FiBu ab 1.1.1996 nicht mehr geäufnet. 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.

Bericht der Kontrollstelle
an die Generalversammlung der

WOGENO (Zürich)
Brauerstrasse 74

8004 Zürich

Herrliberg, 5. Mai 1999

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) sowie die Geschäftsführung der WOGENO (Zürich) für das am 31. Dezember 1998 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 gesetzes- 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

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

e-mail rsteimer@access.ch

Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.1998

Liegenschaft	Anlagewert gemäss Haus- mietvertrag	Versicherungs- wert 1.1.99	Buchwert 31.12.98 nach Abzug Heimfallfonds
Zwinglistrasse 40 ZH	1'766'000	2'116'800	1'671'000
Köchlstrasse 3 ZH	987'000	1'167'600	879'000
Dorfstrasse 20 Urdorf	1'004'000	1'419'600	889'000
Felsenrainstrasse 78 ZH	923'000	1'041'600	887'000
Wuhrstrasse 11 ZH	1'462'000	1'461'600	1'606'000
Gründenstrasse 55 Flurlingen	384'000	697'200	394'000
Klingenstrasse 23 ZH	1'966'000	1'705'200	1'938'000
Madetswilerstrasse 1-3 Russikon	1'120'000	1'814'400	1'045'000
Hönggerstrasse 18 ZH	1'333'000	1'201'200	1'232'000
Winzerhalde 5 ZH	322'000	806'400	329'400
Winzerhalde 9 ZH	668'000	1'234'800	714'000
Winzerhalde 10 ZH	633'000	991'200	609'600
Üetlibergstrasse 84 ZH	1'833'000	1'386'000	1'710'000
Hellmutstrasse alt ZH	2'130'000	4'468'800	1'453'000
Hellmutstrasse neu ZH	12'733'000	13'356'000	12'646'400
Hohlräum	566'000	566'000	
Waidstrasse 25 ZH	2'302'000	1'722'000	2'110'000
Tramstrasse 11 Üetikon	927'000	823'200	870'000
Hubenstrasse 67+69 ZH	1'053'000	1'386'000	904'400
Heinrichstrasse 133 ZH	1'385'000	1'209'600	1'310'000
Büchnerstrasse 9 ZH	1'346'000	1'974'000	1'280'000
Stationsstrasse 32 ZH	2'475'000	2'620'800	2'380'000
Limmattalstrasse 218 ZH Bauernhaus	1'273'000	1'159'200	1'207'500
Limmattalstrasse 216 ZH Mehrfamilienhaus	4'043'000	3'040'800	3'850'500
Eierbrechstrasse 31-35 ZH	2'870'000	2'184'000	2'720'000
Idastrasse 48 ZH	2'062'000	1'806'000	1'923'000
Elisabethenstrasse 14a ZH	898'000	848'400	852'000
Pflanzschulstrasse 79 ZH	1'763'000	1'730'400	1'697'200
Ämtlerstrasse 39 ZH	1'050'000	1'083'600	975'000
Total	53'257'000	56'456'400	50'649'000
Inselstrasse 2-20 Uster		4'057'200	

1 = inkl. Werkstatt

2 = kein Hausmietvertrag

3 = zum Nettobuchwert



WOGENO Zürich 1998

Der Vorstand und die Geschäftsstelle

hintere Reihe von links: Thomas Bieri und Silvio Calonder (VS)
mittlere Reihe von links: Elsbeth Kindhauser (Sekretariat), Claudia Hürlimann und
Susann Müller (VS), Peter Gründler (Präsident)
vorderste Reihe: Sonja Anders (VS), Lisbeth Sippel (Geschäftsleitung)
nicht auf dem Foto: Stephan Rothmund (VS)

Externe Baufachperson

Emil Seliner

Geschäftsprüfungskommission

vakant

Externer Treuhänder

Alois Degonda

Externe Kontrollstelle

René Steimer

Verwaltung Hellmi alt

Elvira Benz