



JAHRESBERICHT

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 2001

Der Spagat ist gefragt

In den letzten Monaten und insbesondere an den beiden ausserordentlichen Generalversammlungen zum Thema Statutenrevision ist offensichtlich geworden, was nach zwanzig Jahren nicht ungewöhnlich ist. Die ursprünglich einheitlichen Vorstellungen zu Ziel und Zweck der WOGENO gibt es nicht mehr. Sie sind durch individuelle, häufig rasch wechselnde und heterogene Interessen ersetzt worden. Die WOGENO sieht sich unterschiedlichen Anspruchs- und Zielgruppen gegenüber, deren Wünsche und Bedürfnisse stark von einander abweichen.

Erste Divergenz: Wir haben einerseits die Mitglieder/MieterInnen, deren Hauptinteresse darin liegt, eine möglichst billige Wohnung zu nutzen. Ihre Ansprüche an Komfort und Lage sind bescheiden. Andererseits sind aus vielen ehemaligen WG-BewohnerInnen gut verdienende GenossenschaftlerInnen geworden, die sich eine komfortable Wohnung an guter Lage wünschen.

Zweite Divergenz: Für die einen Mitglieder ist die Selbstverwaltung das eigentliche Herzstück der WOGENO. Für sie sind Hausvereinsitzungen nicht Last, sondern der Ausdruck demokratischer Mit- ja Selbstbestimmung in einem wichtigen Bereich ihres Lebens. Sie nehmen es auch in Kauf, beim Unterhalt selbst Hand anzulegen, wenn sich dadurch Kosten sparen lassen. Eine wachsende Anzahl von Genossinnen und Genossen sind dagegen der Meinung, dass Selbstverwaltung auf ein paar wenige, wichtige Punkte reduziert werden könnte. Sie finden keine Befriedigung darin, eine Buchhaltung zu führen oder sich mit Handwerkern herumzuschlagen. Sie sind auch keine Heimwerker, die lustvoll ein Treppenhaus in Fronarbeit streichen. Sie wollen vor allem mit den Leuten zusammen wohnen, die sie selbst ausgewählt haben und sicher sein, dass die (Kosten-)Miete stimmt.

Dritte Divergenz: Für die einen ist die WOGENO zu gross geworden und hat damit fast notgedrungen eine Tendenz zu uniformen und zentralistischen Lösungen. Dieser Haltung liegt die Einsicht zu Grunde, dass eine selbstverwaltete Organisation eine gewisse Grösse nicht überschreiten kann, ohne ihre ureigensten Anliegen zu gefährden. Ich vermag nicht zu entscheiden, ob die WOGENO diese kritische Grösse bereits erreicht hat. Andererseits ist es eine Tatsache, dass die WOGENO rund 850 Mitglieder hat, aber nur 250 Wohnungen. Selbstverständlich wollen nicht alle Mitglieder eine Wohnung von der WOGENO, aber einige erwarten schon, dass wir ihnen einmal eine Wohnung anbieten können. Das aber bedeutet ganz einfach, wir müssen wachsen.

Vierte Divergenz: Die eine Meinung ist, dass das Wohnungsangebot der zunehmenden Qualität des Konkurrenzangebotes auf dem Markt angepasst werden muss. Damit wird einer der Zweckartikel der Statuten erfüllt. Man darf nicht zulassen, dass Wohnraum zu Lasten der später Kommenden verwahrlost. Die andere Meinung ist die, dass dies betriebswirtschaftlich irrelevant sei. Die Einlagen in die verschiedenen Fonds stellten ja sicher, dass die Investitionen wenn notwendig gemacht werden können. Diese Einlagen aber zahlen die heutigen Mieter. Sie decken also den Minderwert damit ab.

Alle diese unterschiedlichen Wünsche, Bedürfnisse und Ansprüche sind legitim. Die verschiedenen Ansichten zu betriebswirtschaftlichen Fragen sind zumindest diskussionswürdig. Die Erfahrungen an den beiden a.o. Generalversammlungen haben gezeigt, dass sich zwei etwa gleich starke Gruppen gegenüberstehen, wenn es um die Frage der Selbstverwaltung geht. Dagegen brachte die GV zur Neuüberbauung Bockler dem Vorstand eine starke Mehrheit. Eine Mehrheit für das Wachstum, für eine Erweiterung des Angebotes. Der Vorstand sieht sich also wechselnden Mehrheiten gegenüber.

Was heisst das für den Vorstand? Er muss ganz pragmatisch weiterarbeiten, den Spagat versuchen. Er muss diese Spannung wahrnehmen und aushalten können. Er muss vor allem bei der Frage der Statuten warten und zuhören. Wahrscheinlich wird es da mittelfristig zu einem neuen Anlauf kommen, denn es ist ganz klar, dass die heutigen Statuten in vielen Fällen keine klaren Kompetenzausscheidungen kennen.

Dieses Aushalten der Spannung ist für die Mitglieder des Vorstandes und der Geschäftsstelle nicht einfach. Ob es gelingt, hängt vor allem davon ab, ob wir anerkennen, dass Andersdenkende gute Gründe für ihre Haltung oder ihre Position haben. Auch für die Mitglieder und die Hausvereinsverantwortlichen wird dies eine Herausforderung sein.

Ich bin der Meinung, unterschiedliche Meinungen sind der erwünschte Sand im Getriebe, bringen meist bessere Lösungen, ersetzen zackige Entscheide durch einvernehmliche und dadurch tragfähige Lösungen. Aber eben, das ist der Grundsatz, manchmal muss eine Entscheidung gegen bestimmte Interessengruppen getroffen werden.

Dies ist die Aufgabe des Vorstandes. Dafür wird er von der Generalversammlung gewählt. Von ihr kann er auch abgewählt und durch einen neuen Vorstand ersetzt werden, wenn er die in ihn gesetzten Erwartungen nicht erfüllt.

Peter Gründler, Präsident

Vorstand

Rückblick Statutenrevision

Vor rund zwei Jahren hat der WOGENO-Vorstand die aufwändige Revision der 1982 verfassten WOGENO-Statuten in Angriff genommen. Es war klar geworden, dass die Statuten den Bedürfnissen der heutigen WOGENO nicht mehr entsprechen. Die Mängel sind in verschiedenen Beiträgen in extenso beschrieben und an der a.o. GV auch diskutiert worden. Sie sollen daher nicht nochmals dargestellt werden.

Die Revision dieses nicht ganz einfachen Vertragswerks spaltete sich in verschiedene Bereiche auf, die alle in spezifischen Gruppen ausgearbeitet und juristisch begleitet wurden. Kernpunkt waren die neuen und klaren Kompetenzregelungen für die Hausvorstände und den WOGENO-Vorstand bezüglich Renovationen und Erneuerungen, eine weitere Neuerung wäre der neue Hausverwaltungsvertrag gewesen, welcher je nach Wunsch der Häuser eine totale oder nur partielle Selbstverwaltung ermöglicht hätte. In zwei ausserordentlichen GV's ist hart und kontrovers an den Statuten gearbeitet und gehämmert worden. Vor der dritten und letzten a.o. GV zum Thema ist der Vorstand aber zum Schluss gekommen, dass die Lager pro und contra nicht zu einem Konsens finden, womit die Revision unter den heutigen Bedingungen des hohen Quorums keine Chance gehabt hätte. Die Einsicht, dass die heute geltenden Sta-

tuten zwar teilweise unklar aber immer noch besser sind als das neue Flickwerk, hat den Vorstand die Revision beerdigen lassen.

Claudia Hürlimann, Vorstandsmitglied

Allgemeine Vorstandsarbeit

Der WOGENO-Vorstand hat sich im vergangenen Jahr zu 14 Sitzungen getroffen. Das Schwergewicht seiner Arbeit lag überwiegend bei der Strukturreform und den damit verbundenen Änderungen.

Wieder wurden einige zum Verkauf stehende Häuser abgeklärt, es kam aber zu keinem Kauf. Die schon öfters erwähnte Selbstverwaltungsmüdigkeit in einigen Liegenschaften tangierte neben der Geschäftsstelle auch den Vorstand. In einem 3-Familienhaus ausserhalb der Stadt Zürich konnte für 2 freiwerdende Wohnungen längere Zeit keine MieterInnen gefunden werden die erstens GenossenschafterInnen werden und zweitens das Haus selber verwalten wollten. Der Vorstand stellte sich die Frage, ob es Sinn macht, dieses Haus zu behalten und befasste sich sogar mit dem Gedanken eines Verkaufs. Nachdem die Wohnungen aber konventionell ausgeschrieben und eine aussenstehende Verwaltung gefunden werden konnte, waren die Vermietungsprobleme vom Tisch und die Liegenschaft ist kostendeckend und ist auch administrativ keine Belastung für die Geschäftsstelle.

Eigentlich hätte die WOGENO im letzten Jahr ein grosses Jubiläum zu feiern gehabt. 20 Jahre sind es her seit ihrer Gründung. Infolge der grossen Arbeit im Zusammenhang mit den geplanten Strukturänderungen, war keine Kapazität mehr im Vorstand und der Geschäftsstelle vorhanden, diesem Anlass Rechnung zu tragen, was eigentlich sehr schade ist. Ein nächstes Jubiläum soll frühzeitiger angegangen werden, v.a. aber sollen auch engagierte GenossenschafterInnen miteinbezogen werden. In einer selbstverwalteten Genossenschaft kann dieses Ereignis auf keinen Fall nur von Vorstand und Geschäftsstelle getragen werden.

Auf die ordentliche GV werden 2 langjährige Vorstandsfrauen zurücktreten. Susann Müller hat 6 Jahre mitgearbeitet. Sie war schwergewichtig zuständig für das Personalressort und hat bei Konflikten in Hausvereinen ihre Vermittlungstätigkeit angewendet, die in den meisten Fällen auch zu Lösungen geführt haben. Auf ihre Initiative hat sich ein heillos zerstrittenes Haus ein Hausreglement erarbeitet, welches genaue Spielregeln und Verfahrensabläufe festhält. Auch der Vorstand konnte von ihrem beruflichen Hintergrund als Organisationsberaterin profitieren. Claudia Hürlimann war selber einige Jahre Bewohnerin und Präsidentin einer WOGENO-Liegenschaft und kannte die alltäglichen Hausverwaltungsprobleme. Ihre Berufserfahrungen aus dem Medienbereich waren für den Vorstand und die Geschäftsstelle sehr hilfreich. Nicht zuletzt bei der Erarbeitung der Website hat sie wichtige Arbeit geleistet. Auch Claudia Hürlimann hat 6 Jahre Vorstandsarbeit hinter sich. Den beiden ausscheidenden Frauen dankt der Vorstand ganz herzlich für ihr langjähriges Engagement.

Finanzressort

Noch immer konnte die WOGENO von einigen günstigen Finanzierungen profitieren. Im Gegensatz zu anderen WOGENOs in der Schweiz hat Zürich in der Regel keine Mühe, das notwendige Anteilscheinkapital von neuen MieterInnen zu bekommen. Nicht zuletzt hilft hier auch die Regelung, dass Anteilscheinkapital über die 2. Säule bezogen werden kann. Die Rückstellungen in die Amortisations- und Erneuerungsfonds und die Verwaltungskosten richten sich nach den Gebäudeversicherungswerten. Die Gebäudeversicherungswerte wurden per 1.1.2001 erhöht. Per 1.8. erfolgte eine Hypothekarzinsensenkung um ein Viertel Prozent. Der

Vorstand beschloss auf den 1.8. die Erhöhung infolge gestiegener Versicherungswerte mit der Senkung zu verrechnen und eine allfällige Differenz den jeweiligen Erneuerungsfonds gutzuschreiben.

Jahrelang waren wir der Ueberzeugung nicht mehrwertsteuerpflichtig zu sein. Diese Information jedenfalls haben wir von kompetenten Stellen erhalten. Eine Mehrwertsteuerrevision hat uns nun vom Gegenteil überzeugt. Rückwirkend muss die WOGENO für die vergangenen 5 Jahre rund 47'000 Franken Nachsteuer bezahlen. Mehrwertsteuerpflichtig sind wir ab sofort auf allen Erneuerungs- und Umbauvorhaben, die mehr als 5 % des Gebäudeversicherungswertes einer Liegenschaft betragen, dies u.a. auch auf den Finanzierungskosten, auch wenn es sich um Eigenmittel handelt. Das bedeutet dann je nach Bauvorhaben eine Höherbelastung der Erneuerungsfonds oder der mietzinsrelevanten Investitionen.

Die Entwicklung der Abschreibungen und Einlagen in die Heimfallfonds (Abschreibungen auf Liegenschaften im Baurecht in Prozenten des Bilanzwertes der Liegenschaften:



Hellmi alt

Die seit 1998 hängige Mietzinsanfechtung der Altbaummieter (die Liegenschaften gehören der WOGENO, werden aber ausserhalb des WOGENO-Modells konventionell verwaltet) wurde leider im Dezember vom Verwaltungsgericht zu Ungunsten der WOGENO entschieden, nachdem 3 Instanzen die Rekurse der MieterInnen abgelehnt hatten. Unabhängig davon, dass die Mietzinse nicht kostendeckend sind, hat das Verwaltungsgericht aus formaljuristischen Gründen die städtischen Richtlinien, auf die sich die Erhöhung ja abstützte, die Erhöhung als nichtig erklärt. Das ist zwar ärgerlich, aber nicht zu ändern. Zurzeit sind Verhandlungen zwischen den Anwälten im Gange, ob ev. die Erhöhung doch akzeptiert würde, wenn die WOGENO im Gegenzug auf ihren definitiven Entscheid "keine Verlängerung des Baurechtsvertrages" zurückkommen würde und die Unterhaltsstrategie auf eine längere Lebensdauer als ursprünglich geplant ausgerichtet würde.

Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle war im Berichtsjahr durch die Strukturreform stark belastet. Neben der Mitarbeit in den einzelnen Ressorts, war auch ein grosser Teil der Öffentlichkeitsarbeit in dieser Angelegenheit zu bewältigen. Obwohl die Statutenrevision vom Vorstand aus vorgängig er-

wähnten Gründen zurückgezogen wurde, ist nicht einfach "alles für den Papierkorb": Einiges soll nun auf freiwilliger Basis mit den Hausvereinen geregelt werden (z.B. Verwaltungsvertrag). Die Selbstverwaltungsmüdigkeit in einigen Liegenschaften beschäftigte die Geschäftsstelle sowohl materiell wie auch ideell. Was sind die Gründe dafür, dass die Verwaltungsaufgaben nicht mehr gemacht werden wollen? Ist es die einseitige Verteilung im Haus? Sind es Konflikte im Zusammenleben? Sind es zeitliche Gründe? Eine wichtige Rolle spielt sicher die Zusammensetzung des Hausvereins: Je mehr man miteinander zu tun haben will, desto lieber übernimmt man diese Aufgaben. Nachdem für die Tramstrasse 11 in Uetikon (3 Wohnungen und ein Geschäftsraum) keine NachfolgerInnen gefunden werden konnten, die das Haus selber verwalten wollten und die Verbleibenden auch kein Interesse mehr hatten, wurde der Hausmietvertrag und der Hausverein im gegenseitigen Einverständnis aufgelöst. Die Verwaltung wurde einer aussenstehenden Liegenschaftsverwaltung übergeben. Das gleiche geschah an der Eierbrechtstrasse 31/33, einer Liegenschaft mit 10 kleinen 2-Zimmer-Wohnungen. Dieses Haus wird von der Geschäftsstelle ganz konventionell verwaltet, die Hauswartung und Gartenpflege wird durch eine aussenstehende Firma ausgeführt. Klar ist aber, dass dies nicht die Zukunft der WOGENO sein darf und die Anzeigen auch nicht dafür stehen. Nach wie vor ist die Selbstverwaltung, teilweise etwas eingeschränkter zwar, gefragt und auch bei neueren Liegenschaften (z.B. Denzlerstrasse) ein Bedürfnis.

Mitte Jahr konnte die Website aufgeschaltet werden und die Erfahrungen damit sind sehr positiv. Vor allem die Kontakte mit NeuinteressentInnen werden so vereinfacht: Es müssen weniger Fragen telefonisch beantwortet und auch weniger teure Drucksachen verschickt werden.

Ueber mehrere Monate haben uns die leerstehenden Büroräumlichkeiten an der Hohlstrasse, gegenüber der Bäckeranlage grosse Sorgen gemacht. Alle Vermietungsanstrengungen scheiterten an den grossen Belastungen durch die Drogenszene. Nach der befristeten Schliessung der Bäckeranlage und den Anstrengungen, die Bäckeranlage für die Quartierbevölkerung wieder nutzbar zu machen, hat sich die Situation schlagartig geändert: es herrschen nun nachgerade idyllische Zustände, nicht nur für die GewerbemietlerInnen, sondern natürlich auch für die hier Wohnenden.

Wohnungsausschreibungen

24 WOGENO-Wohnungen sind im letzten Jahr ausgeschrieben worden, genau gleich viel wie im letzten Jahr. Immer noch sind mehr als die Hälfte an Aussenstehende vergeben worden, davon 5 in den nicht selbstverwalteten Häusern. Leerstände waren nur wenige zu verzeichnen, und sie hatten meistens mit Unterhaltsarbeiten bei den Wohnungswechseln zu tun.

Wohnungswechsel 2001 (ohne He alt)	24
in Prozent	10.6%
Vergabe an GenossenschafterInnen	11
Vergaben an Aussenstehende	13
Wechsel bei Gewerbe/Büros	2

Häuser und Projekte

Um den Unterhalts-, Erneuerungs- und Renovationsbedarf für die nächsten Jahre besser planen zu können, hat die Geschäftsstelle mittels einem Fragebogen und auf der Basis der Zustandsanalysen den Umfang der notwendigen oder gewünschten Massnahmen für die nächsten 5 Jahre erhoben. Dies ist auch eine Hilfe um den nötigen Finanzbedarf zu ermitteln.

Bocklerareal Zürich-Schwamendingen

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie für eine Wohnüberbauung auf dem der WOGENO angebotenen Grundstück "im Bockler" waren positiv, somit wurden die Verhandlungen mit der Stadt Zürich weitergeführt. Anstelle des üblicherweise vorgegebenen Projektwettbewerbs mit mehreren TeilnehmerInnen konnte die WOGENO eine sog. Testplanung mit den Erstellern des Projektes "Balance" (Totalunternehmer Andreas Streich mit dem Architektenteam Sabina Hubacher/Christoph Haerle) durchführen. Das schon zweimal realisierte Projekt "Balance" beeindruckte den WOGENO-Vorstand aufgrund seines vorbildhaften Charakters im Bezug auf Umgang mit Ressourcen, der Bauorganisation, der Flexibilität der Wohnungsgrundrisse, der Bauökologie und der Architektur. Das Beurteilungsgremium, worin auch die Stadt Zürich mit 3 Fachpersonen vertreten war, hat das Projekt einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Nachdem auch die genauere Errechnung der Kosten zu einem positiven Ergebnis führte, hat sich der Vorstand entschieden, mit diesem Projekt an eine a.o. Generalversammlung zu gehen. Diese hat inzwischen stattgefunden und mit grossem Mehr wurde grünes Licht gegeben zum Bau von 26 Grosswohnungen und 7 kleinen Wohn-Ateliers. Mit Volldampf wird nun weiter an der Planung gearbeitet, noch im laufenden Jahr soll die Baueingabe gemacht werden, anschliessend die GU-Submission, parallel dazu laufen die Baurechtsverhandlungen mit der Stadt Zürich. Der Fahrplan sieht vor, im nächsten Frühling mit dem Bau beginnen zu können.

Stationsstrasse 32

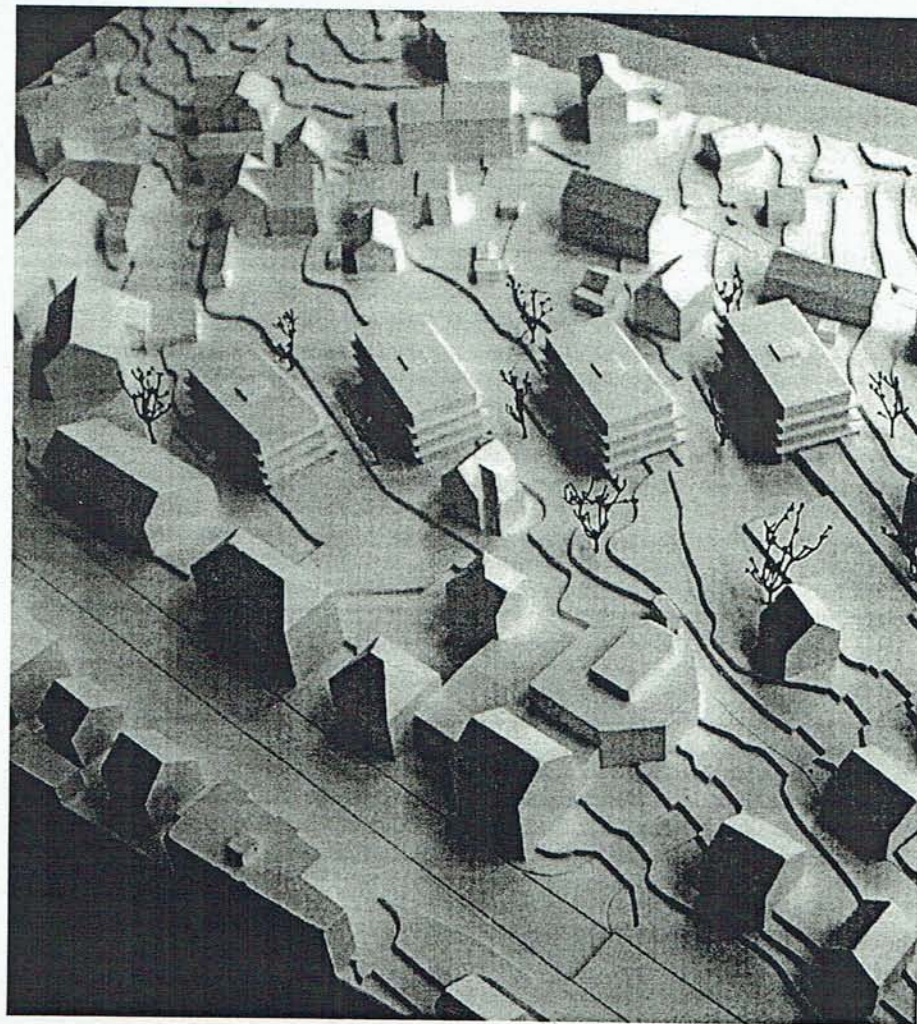
Das grösste Renovationsprojekt im Jahr 2001 wurde an der Stationsstrasse durchgeführt. Nachdem sich die BewohnerInnen vor 2 Jahren noch gegen eine Küchen/Bad-Sanierung gewehrt hatten und der Vorstand deshalb davon absehen wollte, hat bei den BewohnerInnen ein Meinungsumschwung stattgefunden. Neben der Küchen-/Badsanierung wurde die Heizung erneuert. Der Hausverein war in der Baukommission mit zwei Leuten vertreten. Die Kostenvorgaben konnten mehrheitlich eingehalten werden und alles in allem ist das Ergebnis erfreulich. Um die Mietzinserhöhungen etwas abzumildern, wurde ein Subventionsmodell beschlossen, bei dem der mietzinsrelevante Teil der Investitionen in 3 Staffeln verteilt auf zweieinhalb Jahre, weitergegeben wird.

Idastrasse 48

Die Sanierung der Wasserleitungen drängte sich an der Idastrasse auf. Die BewohnerInnen wollten neben einer zentralen Warmwasserversorgung nur minimale Eingriffe. Im Laufe der Arbeiten ergaben sich dann aber doch noch diese und jene Anpassungsarbeiten und Erneuerungen. Der grösste Teil dieser zusätzlichen Massnahmen wurde aus dem vom Haus verwalteten Reparaturfonds des Hauses bezahlt, da die Rückstellungen im Erneuerungsfonds nicht reichten, v.a. weil sich gleichzeitig noch die Sanierung der Kanalisation aufdrängte.

Inselstrasse 2/4, Uster

Nach dem Auszug der therapeutischen Wohngemeinschaft Bachstein wurde die Grosswohnung in zwei grosse 4 1/2-Zimmer-Wohnungen rückgebaut. Ein Teil der Renovationskosten wurde dem Solidaritätsfonds belastet, da sich eine Mietzinserhöhung nicht rechtfertigen liess.



Fotografie des Gipsmodells zur geplanten Neuüberbauung "Bockler" im alten Dorfkern von Zürich-Schwamendingen, sowie des eventuell zu sanierenden Altbaus Winterthurerstrasse 458 (rechts des zweituntersten Gebäudes.) Die Neubaukörper sind viergeschossig und es sind 26 grosszügige 4 1/2-, 5 1/2- und 6 1/2-Zimmer-Wohnungen sowie einige kleinere Wohnateliers vorgesehen.

Weitere Erneuerungsarbeiten gab es in folgenden Häusern:

Büchnerstrasse 9	Sanierung eines Badezimmers
Denzlerstrasse 36	Bei diversen Wohnungswechseln: Sanierung der elektrischen Leitungen, Erneuerung Böden und Malerarbeiten
Heinrichstrasse 133	Sanierung des Treppenhauses
Hönggerstrasse 18	Ausbau der Dachterrasse
Klingenstrasse 23	Veloständer
Madetswilerstrasse 1/3 Russikon	Boilersatz, Sanierung der Kellerräume
Pflanzschulstrasse 79	div. Erneuerungsarbeiten bei Wohnungswechsel
Dorfstrasse 20, Urdorf	Erneuerung und Ausbau der Zentralheizung
Waidstrasse 21	Erneuerung der Kanalisation

WOGENO-Liegenschaften per Ende 2001	44 Liegenschaften mit 261 Wohnungen und 1'850 m2 Gewerbefläche davon selbstverwaltet: 35 Liegenschaften mit 209 Wohnungen
Mitgliederbestand per 31.12.01	861
BewohnerInnen	405
NichtbewohnerInnen	456
Eintritte 2001	75
Austritte 2001	50

Aussenkontakte

Die Aussenkontakte fanden vor allem mit den anderen WOGENOs in der Schweiz statt. Die im letzten Jahresbericht erwähnte Sanierung der WOGENO St. Gallen ist immer noch nicht vollzogen! Das gerichtliche Nachlassverfahren hätte im Oktober abgeschlossen werden sollen, wurde aber wieder verschoben.

Die im Dachverband der WOGENO Schweiz zusammengeschlossenen WOGENO-Genossenschaften sind unterschiedlich aktiv und haben je nach Situation auch andere Fragen, die sie beschäftigen. Die Geschäftsleitung der WOGENO Schweiz hat u.a. die Aufgabe, die Mitgliedgenossenschaften zu vernetzen und Plattformen für den Informationsaustausch zu schaffen. Dieser Aufgabe will sie sich im laufenden Jahr stärker als bisher widmen.

Das Projekt der Kennzahlen ist in seiner ersten Runde abgeschlossen. Alle interessierten WOGENOs haben aufgrund ihrer Buchhaltung wichtige Kennzahlen erhalten, die im Vergleich mit anderen Genossenschaften von Bedeutung sind und über mehrere Jahre erhoben, wichtige Arbeitsinstrumente sind.

WOGENO Zürich 2001

Vorstand

Sonja Anders
Thomas Bieri
Roland Custer
Silvio Calonder
Peter Gründler (Präsident)
Claudia Hürlimann
Susann Müller
Hansbeat Reusser

Geschäftsstelle

Lisbeth Sippel
Elsbeth Kindhauser

Externe Baufachperson

Emil Seliner

Geschäftsprüfungskommission

vakant

Externer Treuhänder

Alois Degonda

Externe Kontrollstelle

René Steimer

Verwaltung Hellmi alt

house and work, Ursi und Hans Hauser

Bilanz per 31.12.2001

Aktiven	31.12.01	Vorjahr
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	169'448.36	169'172.46
Debitoren	115'389.63	42'201.23
Übrige kurzfristige Forderungen	43'978.00	54'118.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	29'233.00	27'459.55
	358'048.99	292'951.24
Anlagevermögen		
Liegenschaften (Anlagewerte)	59'989'599.01	59'081'050.01
Wertberichtigung Liegenschaften	-2'522'051.10	-2'269'309.95
Heimfallfonds Baurechte	-3'139'547.91	-2'819'840.06
Um-, Neubauten, Projekte	648'415.15	408'683.25
Büromaschinen/Einrichtungen	4'300.00	6'700.00
Diverse Beteiligungen	43'200.00	89'900.00
Bewertungskorrektur Beteiligung	0.00	-50'000.00
Aktien AG Anderhalden	1'862'076.16	1'862'076.16
Darlehen AG Anderhalden	2'300'000.00	2'300'000.00
	59'185'991.31	58'609'259.41
Total Aktiven	59'544'040.30	58'902'210.65
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	227'789.71	213'906.61
Konto-Korrent Kredite	732'907.85	81'780.65
Darlehensschulden Uster	4'155'211.45	4'489'283.80
übrige Darlehen/Baukredite	8'428'675.00	8'292'228.00
Hypotheken	33'170'200.00	32'970'440.00
Depositenkasse	4'026'789.45	4'588'172.75
Solidaritätsfonds	166'880.15	166'880.15
Passive Rechnungsabgrenzung	337'568.30	435'462.90
Rückstellungen Erneuerungsfonds	2'106'000.00	1'766'600.00
	53'352'021.91	53'004'754.86
Eigenkapital		
Anteilscheine Nichtbewohner	1'368'000.00	1'311'000.00
Anteilscheine Bewohner	4'812'950.00	4'575'750.50
Gesetzliche Reserven	1'000.00	1'000.00
Gewinnvortrag aus Vorjahr	9'705.29	9'600.14
Reingewinn	363.10	105.15
	6'192'018.39	5'897'455.79
Total Passiven	59'544'040.30	58'902'210.65

Erfolgsrechnung 1.1.2001 - 31.12.2001

Ertrag	1.1. - 31.12.2001	Vorjahr
Betriebsertrag		
Mietertrag	4'101'850.50	3'874'802.15
Solidaritätsbeiträge	81'537.00	79'139.00
Kapitalertrag	107'366.18	103'022.66
Verluste Darlehen/Beteiligungen	0.00	-14'910.00
übrige Erträge	6'835.00	6'432.00
	4'297'588.68	4'048'485.81
Total Ertrag	4'297'588.68	4'048'485.81
Aufwand		
Liegenschaftenaufwand		
Hypothekarzinsen	1'713'691.35	1'597'606.55
Schuldzinsen Uster	164'745.95	151'837.15
Liegenschaften-Unterhalt	270'380.84	225'652.41
Übriger Liegenschaftenaufwand	23'409.50	19'804.55
Miet- und Baurechtszinsen	394'598.00	394'598.00
Abschreibung Liegenschaften	252'741.15	276'033.90
Einlagen Heimfallfonds	319'707.85	318'100.00
Einlagen Erneuerungsfonds	451'900.00	425'400.00
	-3'591'174.64	-3'409'032.56
Übrige Kapitalkosten		
Bank-, Darlehens- und Depositenkassen-Zinsen, Bankspesen	157'386.89	222'056.50
	-157'386.89	-222'056.50
Verwaltungsaufwand		
Personalkosten Sekretariat	194'042.30	181'626.35
Raumkosten Büro	24'621.60	24'699.35
Unterhalt/Ersatz Einrichtung	5'369.35	4'630.55
Abschreibung Einrichtung	2'400.00	3'800.00
Kosten + Spesen Vorstand/GL	32'742.55	33'025.55
Buchhaltung / Revision	15'891.05	12'157.75
Liegenschaftsverw. Hellmi alt	19'368.00	18'000.00
Übrige Verwaltungskosten	53'817.75	40'144.30
	-348'252.60	-318'083.85
Übriger Aufwand		
Baufachliche Beratung	1'695.15	6'422.90
Projektabklärungen	148.45	6'775.00
Öffentlichkeitsarbeit	11'503.55	3'301.30
Leistungen Solidaritätsfond	121'816.35	65'025.00
	-135'163.50	-81'524.20
Neutraler Aufwand		
Periodenfremder Aufwand/Ertrag	-43'522.30	2'901.00
Steuern Stadt/Kanton/Bund	-21'725.65	-20'584.55
	-65'247.95	-17'683.55
Reingewinn	363.10	105.15

Anhang zum Abschluss per 31.12.2001

1. Eventualverpflichtungen	2001	Vorjahr
zurückzahlende WEG-Vorschüsse:		
Wuhrstrasse 11, Zürich	531'435.00	519'243.00
Gründenstrasse 55, Flurlingen	88'223.00	93'385.00
Winzerhalde 5/9/10, Zürich	856'089.00	844'497.00
Hohlstrasse 86a,b,c / Brauerstrasse 75, Zürich	1'802'794.00	1'763'089.00
Inselstrasse 2-12, Uster	1'166'749.00	1'156'035.00
Total	<u>4'445'290.00</u>	<u>4'376'249.00</u>
2. Eventualguthaben		
garantierte zukünftige Einnahmen (WEG)	<u>4'445'290.00</u>	<u>4'376'249.00</u>
3. Total Gebäudeversicherungswerte	<u>65'161'800.00</u>	<u>64'936'800.00</u>

4. Vorschlag des Vorstandes an die Generalversammlung zur Gewinnverwendung:

Der in der Jahresrechnung 2001 ausgewiesene Gewinn von Fr. 363.10 wird zusammen mit dem Gewinnvortrag auf neue Rechnung vorgetragen. Dieser beträgt somit neu Fr. 10'068.39

Übersicht Solidaritätsfonds 2001

Sal dovortrag 1.1.2001		236'023.55
Solidaritätsbeiträge 2001	81'537.00	
WOGENO-Beitrag (1% Anteilscheinkapital Nichtbewohner von 1.36 Mio.)	13'600.00	
Solidaritätsleistungen 2001	-71'816.35	
a.o. LS-Unterhalt Liegenschaft Inselstrasse, Uster		
Beitrag an Rückbau der Grosswohnung Bachstei in zwei Wohnungen	-50'000.00	
Abnahme Solidaritätsfonds	-26'679.35	-26'679.35
Saldo per 31.12.2001		<u>209'344.20</u>
Buchwert per 31.12.2001		*) 166880.15

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

Bezüge 2001

Eierbrechtstrasse 31/33 PP	12'565.00
Gründenstrasse 55, Flurlingen	2'658.00
Heinrichstrasse 133	1'200.00
Hellmi neu Invest.	3'000.00
Hellmi neu Whg.	6'684.00
Hellmi Gewerbe	6'940.00
Hellmi neu PP	2'256.00
Hönggerstrasse 18	1'260.00
Inselstrasse 2/2, Uster, Invest.	50'000.00
Inselstrasse Whg.	7'546.00
Limmattalstrasse 216, PP	5'497.00
Limmattalstrasse 216, Whg	804.00
Stationsstrasse 32, Whg	3'048.00
Tramstrasse 11, Uetikon, Whg	11'345.00
Waidstrasse 21, Laden	1'559.00
Waidstrasse 21, Whg	1'752.00
Zwinglistrasse	3'702.00
Total	121'816.00

Rennweg 27

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, 8. Mai 2002

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) sowie die Geschäftsführung der WOGENO (Zürich) für das am 31. Dezember 2001 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

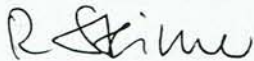
Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen 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) dem schweizerischen Gesetz und den 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 31.12.2001

Liegenschaft	Anlagewert gemäss Haus- mietvertrag	Versicherungs- wert 1.1.2002	Buchwert 31.12.01 nach Abzug Heimfallfonds
Zwinglistrasse 40 ZH	1'783'000	2'268'000	1'663'000
Köchlistrasse 3 ZH	992'000	1'251'000	903'000
Dorfstrasse 20 Urdorf	1'054'000	1'521'000	883'000
Felsenrainstrasse 78 ZH	923'000	1'134'000	874'000
Wuhrstrasse 11 ZH	1'420'000	1'737'000	1'566'000
Gründenstrasse 55 Flurlingen	405'000	747'000	385'000
Klingenstrasse 23 ZH	2'446'000	1'980'000	2'343'000
Madetswilerstrasse 1-3 Russikon	1'151'000	1'944'000	1'030'000
Hönggerstrasse 18 ZH	1'333'000	1'287'000	1'214'000
Winzerhalde 5 ZH	510'000	1'044'000	502'900
Winzerhalde 9 ZH	642'000	1'386'000	687'600
Winzerhalde 10 ZH	637'000	1'152'000	607'000
Uetlibergstrasse 84 ZH	1'905'000	1'485'000	1'755'000
Hellmutstrasse alt ZH	2'130'000	4'788'000	1'240'000
Hellmutstrasse neu ZH	12'375'000	14'310'000	12'235'500
Hohlraum	500'000		500'000
Waidstrasse 25 ZH	2'216'000	1'845'000	2'018'000
Tramstrasse 11 Uetikon	927'000	882'000	832'000
Hubenstrasse 67+69 ZH	1'040'000	1'485'000	868'000
Heinrichstrasse 133 ZH	1'385'000	1'296'000	1'280'000
Büchnerstrasse 9 ZH	1'346'000	2'115'000	1'250'000
Stationsstrasse 32 ZH	2'486'000	2'808'000	2'300'000
Limmattalstrasse 218 ZH Bauernhaus	1'273'000	1'242'000	1'110'000
Limmattalstrasse 216 ZH Mehrfamilienhaus	4'043'000	3'258'000	3'725'000
Eierbrechtstrasse 31-35 ZH	2'870'000	2'340'000	2'600'000
Idastrasse 48 ZH	2'062'000	1'935'000	1'860'000
Elisabethenstrasse 14a ZH	984'000	909'000	900'000
Pflanzschulstrasse 79 ZH	1'789'000	2'097'000	1'680'000
Ämtlerstrasse 39 ZH	1'050'000	1'161'000	950'000
Falkenstrasse 19 Winterthur	1'389'000	1'117'800	1'360'000
Martastrasse 120 ZH	1'926'000	1'224'000	1'836'000
Denzlerstrasse 36 ZH	1'404'000	1'413'000	1'370'000
Total	58'396'000	65'161'800	54'328'000
Inselstrasse 2-20 Uster		4'491'000	4'282'076

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