

JAHRESBERICHT

2 0 0 3

W O G E N O

Wohngenossenschaft selbstverwalteter
Hausgemeinschaften

Baustrasse 75, 8004 Zürich
Telefon 044 291 35 25, Fax 044 291 35 77
e-mail: info@wogeno-zuerich.ch
www.wogeno-zuerich.ch

W O G E N O

Wohngenossenschaft selbstverwalteter
Hausgemeinschaften

Baustrasse 75, 8004 Zurich
Telefon 044 291 35 25, Fax 044 291 35 27
e-mail: info@wogeno-zuerich.ch
www.wogeno-zuerich.ch

INHALT

Editorial	1
<hr/>	
1. Bericht der Geschäftsstelle	2
<hr/>	
2. Bericht des Vorstandes	4
<hr/>	
3. Bericht der Finanzkommission	7
<hr/>	
4. Bericht der Personalkommission	8
<hr/>	
5. Bericht der Baukommission	8
<hr/>	
6. Bericht der Baukommission Bockler	9
<hr/>	
7. Bericht der Geschäftsprüfungskommission	10
<hr/>	
8. Berichte der Hausvereine	10
<hr/>	
Hausverein Stationsstrasse 32	10
Hausverein Zwinglistrasse 40	10
Hausverein Idastrasse 48	12
Hausverein Inselstrasse 2-20, Uster	12
Hausverein Falkenstrasse 19, Winterthur	13
Hausverein H 2000	14
Hausverein Kieshalde	15

1. BERICHT DER GESCHÄFTSSTELLE

a) Aktivitäten

Die Geschäftsstelle hatte ein eher ruhiges Jahr zu verzeichnen; nach den intensiven Strukturdiskussionen und -arbeiten war das eine Wohltat. Nach der Neukonstituierung des Vorstandes wurden verschiedene Pendenzen im strukturellen und administrativen Bereich an die Hand genommen. An der Ausarbeitung diverser Papier war die Geschäftsstelle mitbeteiligt. Grössere Erneuerungsprojekte gab es dieses Jahr nur wenige. Es wurden auch deutlich weniger zum Kauf stehende Liegenschaften abgeklärt.

Im neusten Haus der Wogeno, an der Wildbachstrasse 3, wurden die 2 sehr begehrten freiwerdenden Wohnungen vergeben. Die BewohnerInnen gründeten den Hausverein Wildbach, schlossen mit der Wogeno einen Hausverwaltungsvertrag ab und nahmen die Selbstverwaltung in die Hände.

Auch mit den Hausvereinen der neueren Liegenschaften Denzlerstrasse 36 und Limmattalstrasse 285 wurden Hausverwaltungsverträge abgeschlossen. Mit der Liegenschaft Büchnerstrasse 9 hat erstmals ein Haus von einem Hausmietvertrag zu einem Hausverwaltungsvertrag gewechselt.

Ein vorzeitiger Ausstieg aus der WEG-Finanzierung wurde bei der Liegenschaft Gründenstrasse 55 in Flurlingen vollzogen. Dies war aber nur möglich, weil es sich um eine kleine Liegenschaft handelt und die WEG-Laufzeit nur noch wenige Jahre gedauert hätte, dementsprechend war die zurückzuzahlende Schuld durch die Wogeno finanziert. Trotz Verzinsung dieser Schuld

durch den Hausverein ergab sich aus dieser Transaktion eine finanzielle Minderbelastung. Anstelle einer Mietzinsreduktion wurde der Ueberschuss im Interesse des zukünftigen Unterhaltsbedarfes dem Erneuerungsfonds zugeschlagen. Die Baurechtsverträge mit der Stadt Zürich für die Liegenschaften Hellmi neu, Hubenstrasse 67/69 und Limmattalstrasse 216 wurden entsprechend den neuen Richtlinien der Stadt angepasst. Konkret bedeutet das eine grössere Heimfallentschädigung für die Wogeno nach Ablauf der Baurechtszeit, auf der anderen Seite wird der Landwert periodisch entsprechend der Teuerung erhöht.

b) Bauliches

Die wichtigsten Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten haben an folgenden Liegenschaften stattgefunden:

- Felsenrainstrasse 78: Bodenersatz
- Heinrichstrasse 133: Gartenausgang von Küche (wertvermehrend), Ersatz Heizkessel
- Hönggerstrasse 18: Ersatz von diversen Apparaten
- Hellmi neu: Teilfinanzierung des Velocontainerhaus, Erstellung der Zustandsanalyse
- Inselstrasse 2-20, Uster: Ersatz von Böden, neue Küche
- Uetlibergstrasse 84: Ersatz Boden, Elektrisch in einer Wohnung, Dachfenstersanierung
- Wildbachstrasse 3: Renovation der Dachwohnung und weiterer nachzuholender Unterhalt, Erstellung der Zustandsanalyse
- Winzerhalde 10: Bodenersatz

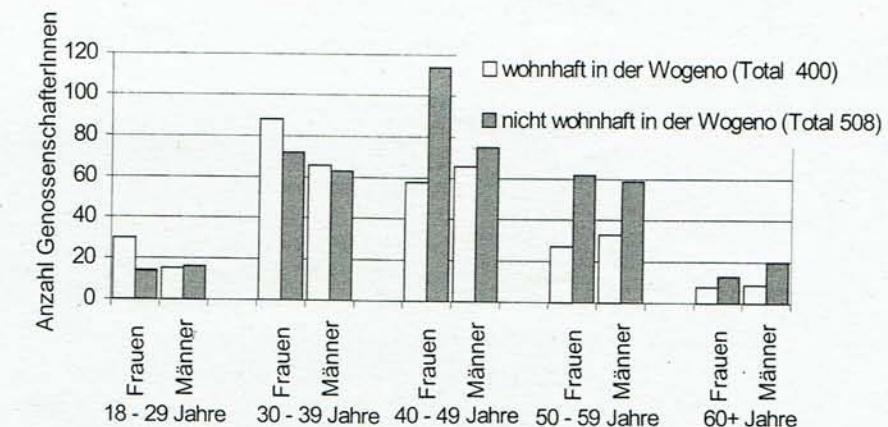
c) Bestand und Zusammensetzung der Mitglieder

Verlauf in den letzten zehn Jahren

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Mitgliederbestand Vorjahr	715	718	735	792	798	806	819	836	861	916
Eintritte	55	88	110	71	82	65	89	75	121	99
Austritte	-52	-71	-53	-65	-74	-52	-72	-50	-66	-90
Mitgliederbestand 31.12.	718	735	792	798	806	819	836	861	916	925
BewohnerInnen inkl. Firmen	307	335	376	382	385	392	399	405	414	411
NichtbewohnerInnen inkl. F.	411	400	416	416	421	427	437	456	502	514

Der Mitgliederbestand der Wogeno verzeichnet eine stete Zunahme und hat in den letzten 10 Jahren um 29 % zugenommen.

Altersverteilung der Wogeno-Mitglieder nach Geschlecht, Alterskategorie und ob in der Wogeno wohnhaft.



Diese Grafik zeigt, dass die Wogeno-Mitglieder mehrheitlich Frauen sind. Dies gilt auch für die in Wogeno-Häusern wohnhaften Mitglieder.

d) Wohnungsausschreibungen

Immer noch spürt die Geschäftsstelle die angespannte Situation auf dem Stadtzürcher Wohnungsmarkt. Es hat zwar in 23 Wohnungen Wechsel gegeben, ausgeschrieben wurden aber

nur 14 Wohnungen, 8 davon wurden an Nichtmitglieder vergeben. Bei den restlichen 9 handelte es sich um hausinterne Rochaden durch Trennungen, oder Bedarf an grösseren oder kleineren Wohnungen. Dies bestätigt, dass

Wogeno-BewohnerInnen gerne in ihren angestammten Häusern bleiben, falls es die Situation erlaubt. Es kann aber auch bedeuten, dass der zurzeit ausgetrocknete Wohnungsmarkt zu wenig attraktive Alternativen bietet. Bei den Gewerberäumen gab es nur einen Wechsel.

e) Hellmi alt

Die geplante Vereinbarung zwischen der Wogeno und einer Delegation der Hellmi-alt-BewohnerInnen über die Verlängerung des Baurechtes und eine Sanierung der Liegenschaften in einigen Jahren wurde bis im Spätherbst 2003 überarbeitet und von beiden Gruppen akzeptiert. Seitens der Hellmi-Alt-Delegation war vorgesehen, diese Vereinbarung noch vor Ende Jahr den BewohnerInnen der Altbauliegenschaften vorzustellen und sie für diese zu gewinnen.

f) Pflege der Aussenkontakte und Mitgliedschaften

Die Geschäftsstelle hat an diversen Veranstaltungen des Schweizeri-

schen Verbandes für Wohnungswesen (SVW) teilgenommen.

Im Sommer haben uns VertreterInnen gemeinnütziger Wohngenossenschaften aus München besucht. Darunter waren auch unsere FreundInnen aus der Wogeno München. Die Wogeno München kann dieses Jahr ihr 10-jähriges Jubiläum feiern und hat in dieser Zeit Erstaunliches erreicht. Neben dem Kauf von einigen Altbauten hat sie 2 Neubauprojekte mit 60 Wohnungen realisiert. Der Elan ist ungebrochen, weitere Neubauprojekte sind in Planung.

Die Geschäftsleitung der Wogeno Schweiz hat sich 2003 für 5 Sitzungen getroffen. Diese Treffen dienten vor allem dem Informationsaustausch. Durch die Erhebung einiger wichtiger Finanz- und anderer Kennzahlen ergibt sich auch ein Ueberblick über die Entwicklung der 14 Mitgliederorganisationen. Gesamthaft besitzen die Wogeno-Genossenschaften in der Schweiz über 1000 Wohnungen! Die Website der Wogeno Schweiz wurde überarbeitet und ergänzt (www.wogeno-schweiz.ch).

2. BERICHT DES VORSTANDES

Das vergangene Jahr war geprägt durch den Wechsel im Präsidium wie auch durch die Erweiterung des Vorstandes. Nach 7 Jahren ist Peter Gründler als Präsident auf die letzte, ordentliche Generalversammlung vom 26. Juni 2003 zurückgetreten. Ihm sei an dieser Stelle für seine Arbeit, die nicht immer leicht war, nochmals ganz herzlich gedankt. Aus dem internen Genossenschaftskreis hatten sich keine InteressentInnen und Interes-

senten für dieses anspruchsvolle und auch zeitaufwendige Amt gemeldet. Der Vorstand hat darauf auch ausserhalb der Genossenschaft gesucht und ein Inserat im Wogeno-Info, in der Wochenzeitung (WOZ) und im Wohnen lanciert. Aus verschiedenen qualifizierten Bewerbungen hat der Vorstand der Generalversammlung Dana Zumr als neue Präsidentin vorschlagen. Die Generalversammlung stimmte diesem Vorschlag praktisch

einstimmig zu. Drei weitere GenossenschafterInnen stellten sich an dieser Generalversammlung zur Wahl in den Vorstand. Uschi Merz und Jörg Bandi wurden gewählt. Ursprünglich vorgesehen war auch die Wahl von Peter Speck. Peter Speck zählte zu den Gründungsmitgliedern der Wogeno und zu den ErstbewohnerInnen eines Wogeno-Hauses. Er war ein Mitglied, dem die Selbstverwaltung und deren Weiterentwicklung sehr am Herzen lag. Er hatte ein Jahr lang als Beisitzer im Vorstand mitgearbeitet. Die übrigen Vorstandsmitglieder schätzten seine fragende und stets konstruktive Art sehr. Aus gesundheitlichen Gründen konnte er sich nicht zur Wahl stellen und starb leider kurz nach der Generalversammlung an seiner schweren Krankheit. Alle, die Peter Speck gekannt haben, werden ihn in guter Erinnerung behalten.

Der Vorstand traf sich zu 8 Sitzungen und einer Ganztagesretraite. Das Geschäftsjahr war alles in allem eher ruhig, wenn auch einige markante Entscheide gefällt wurden.

Im Februar stimmte der Vorstand dem Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich für das Bockler-Areal zu. Im Juni fand die Beurkundung statt und Ende Juni genehmigte auch die ordentliche Generalversammlung diesen Entscheid. Die Eigentumsübertragung geschieht erst nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung. Das Sorgenkind Eierbrechtstrasse 31-35 in Zürich Witikon (hohe Anlagekosten, sehr kleine Wohnungen, hohe Fluktuation, keine Vermietung an GenossenschafterInnen, fehlendes Anteilscheinkapital, seit längerem kein Hausverein mehr, Verwaltung der Liegenschaft durch die Geschäftsstelle, Leerstände



im Gewerbeteil, mittelfristig hohe Erneuerungskosten) beschäftigte den Vorstand über mehrere Monate. Verschiedene Szenarien (Abbruch und Neubau, Zusammenlegung von Wohnungen, Verkauf) wurden geprüft und gerechnet. Von allen diesen Möglichkeiten hat sich der Verkauf als die beste Lösung erwiesen, um den finanziellen Schaden in Grenzen zu halten. Der Vorstand hat damit zum ersten Mal der Generalversammlung die Veräußerung einer Liegenschaft vorgeschlagen. Die Generalversammlung stützte diesen Antrag, obwohl auch beim Verkaufszenario mit einem Buchverlust zu rechnen war. Da trotz hohem Anlagewert die Liegenschaft keinen sehr hohen Fremdfinanzierungsgrad aufwies, wurden mit dem Verkauf einige liquide Mittel frei. Der Vorstand ist aber nach wie vor der Meinung, dass ein Verkauf eine absolute Ausnahme bleiben soll, so wie es auch in den Statuten vorgesehen ist.

Auf Anträge der Hausvereine Inselstrasse Uster und Stägwies Russikon hat der Vorstand 2 MieterInnen aus der Genossenschaft ausgeschlossen und die Hausvereine haben den beiden MieterInnen gekündigt. Eine Mieterin hat Rekurs an die letzte General-

versammlung erhoben, dieser wurde aber mit grossem Mehr abgelehnt.

Der Vorstand traf sich im August zum ersten Mal in der neuen und erweiterten Zusammensetzung. Dieser Anfang wurde genutzt, um die Erwartungen an die Zusammenarbeit zu klären, die möglichen „Ablöscher“ zu benennen und die Neukonstituierung zu ermöglichen. Silvio Calonder wurde zum Vizepräsidenten gewählt. Der Vorstand traf sich zudem am 1. November 2003 zu einer Ganztagesretrate, um die Organisation der Vorstandsarbeit näher anzuschauen wie auch die Jahresschwerpunkte 2004 zu planen. Drei Grundsätze betreffend der Zusammenarbeit im Vorstand wurden vereinbart:

- Zielorientierte, effiziente und entscheidungsorientierte Arbeitsweise (wer, was, bis wann sind immer im Protokoll zu definieren).
- Alle Meinungen haben Raum.
- Alle Vorstandsmitglieder intervenieren aktiv, wenn die Gefahr besteht, in die „Ablöscher“ abzudriften.

Im übrigen sei auf das Wogeno Info Nr. 15 verwiesen, wo darüber ausführlich informiert wurde.

Im September wurde für Neumitglieder eine Karentzfrist von 3 Monaten eingeführt bis zur Aufnahme durch den Vorstand. Absicht dieser Karentzfrist ist, gleiche Chancen für alle Wogeno Mitglieder bei freiwerdenden Wohnungen zu wahren. Damit sollen kurzfristige Eintritte verhindert werden, welche auf Insiderwissen über freiwerdende Wohnungen basieren. Im weiteren wurde die Umtriebsentschädigung bei Austritt aus der Genossenschaft bei einer Mitgliedschaft von weniger als einem Jahr auf Fr. 100.-- erhöht.

Der Vorstand hat entschieden, der IG Neues Wohnen beizutreten. Die IG Neues Wohnen ist ein neuer Zusammenschluss diverser Genossenschaften, die sich aktiv um Landerwerb kümmert. Der Vorstand erachtet es als wichtig, dass Genossenschaften eine aktive Baupolitik betreiben. Wir versprechen uns von diesem Beitritt, Informationen über auch für uns in Frage kommende Grundstücke zu erhalten und Kontakte zu möglichen PartnerInnen bei grösseren Arealen.

Auf Antrag der Finanzkommission hat der Vorstand des weiteren entschieden, einen Finanzplan für die Wogeno als weiteres Instrument zur finanziellen Führung der Wogeno anzuwenden. Die Geschäftsstelle wird dieses Instrument einrichten und nachführen.

Am 8. Dezember 2003 fand eine gemeinsame Sitzung von Vorstand und Geschäftsprüfungskommission statt. Es sei auf den Abschnitt im Bericht der Geschäftsprüfungskommission verwiesen. Dieser Austausch soll gepflegt werden und regelmässig stattfinden.

Das Vorstandsjahr endete mit einer Besichtigung am 15. Dezember 2003 beim Hausverein Isebähnli in Uster und einem anschliessenden Weihnachtsessen. An dieser Stelle sei allen für die offenen Türen und die interessanten Gespräche gedankt.

3. BERICHT DER FINANZKOMMISSION

a) Erhöhung der Rückstellungen

Der auf den 1.1.2003 eingeführten Erhöhung der Rückstellungen in den Erneuerungsfonds von 0,5 % auf 0,75 % wurde an der Generalversammlung grossmehrheitlich zugestimmt. Für die Wogeno-Liegenschaften haben die Hypozinssenkungsrenden im letzten Jahr ganz oder teilweise zu Mietzinssenkungen geführt. Ausnahmen sind einige Liegenschaften, deren Erneuerungsfonds stark unterdotiert sind, ein grosser Erneuerungsbedarf ansteht oder wo der Anlagewert um einiges unter dem Gebäudeversicherungswert liegt. Diese nicht weitergegebenen Senkungen fließen volumnäiglich in die jeweiligen Erneuerungsfonds der Liegenschaften. Diese Massnahme wurde von den meisten Hausvereinen akzeptiert resp. wurde teilweise von ihnen selbst so vorgeschlagen.

Zukünftig soll bei Neuerwerbungen darauf geachtet werden, dass bei einem allfälligen hohen Unterhalts- und Erneuerungsbedarf von Anfang an vorsoglich Rückstellungen gemacht werden.

b) Finanzierung

Im Berichtsjahr sind einige sehr günstige Finanzierungen (Eurotrendhypotheken und Darlehen der Emissionszentrale für gemeinnützige Bauträger) ausgelaufen. Nach bestem Wissen und Gewissen wurden wiederum Finanzierungen mit verschiedenen Laufzeiten gewählt. 60.8 % sind Festhypotheken mit Laufzeiten zwischen 3 und 15 Jahren. 39.2 % der

Hypotheken sind variabel, vorwiegend Darlehen der städtischen Pensionskasse.

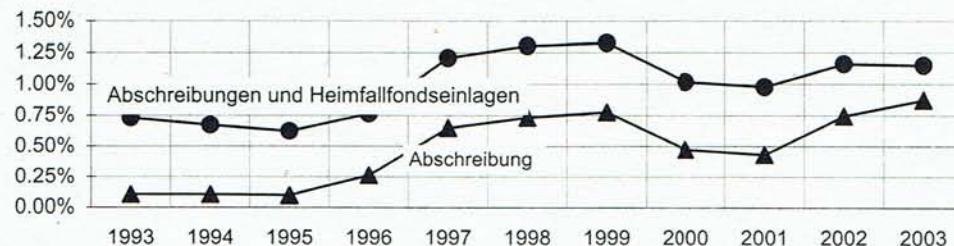
c) Kommentar zur Jahresrechnung und Entwicklung der Abschreibungen und Einlagen in den Heimfallfonds

Seit Gründung der Wogeno hat die Bilanzsumme das erste Mal abgenommen. Erstmals hat die Wogeno ein Haus verkauft und keine neue Liegenschaft dazuerworben. Die durch den Verkauf frei gewordenen liquiden Mittel sind bis zur Reinvestition zu guten Konditionen mit kurzen Kündigungsfristen angelegt. In der Position "Um-, Neubauten, Projekte" summieren sich vorwiegend die bisher getätigten Investitionen in das Neubauprojekt Bockler. Trotz geringerer Bilanzsumme hat das Eigenkapital leicht zugenommen.

Der tieferen Ertrag erklärt sich v.a. durch die weitergegebenen Mietzinsenkungen und die geringere Verzinsung des Darlehens an die AG Anderhalden. Erwähnenswert sind auf der Aufwandseite die Erhöhung von Abschreibungen und Einlagen in den Erneuerungsfonds. Dem gegenüber stehen die tieferen Aufwendungen für Unterhalt und Erneuerungen und die tieferen Einlagen in die Heimfallfonds. Letztere sind aufgrund der Umstellung einiger Baurechtsverträge (höhere Heimfallentschädigungen) gesunken. Im ausserordentlichen Aufwand schlägt sich der vorzeitige Auskauf der Liegenschaft Flurlingen mit rund Fr. 70'000.-- zu Buche.

Nach Ausschöpfung aller möglichen Abschreibungen und Einlagen in die Fonds schliesst die Wogeno erstmals mit einem Reingewinn von mehreren

Die Entwicklung der Abschreibungen und Einlagen in die Heimfallfonds in Prozenten des Bilanzwertes der Liegenschaften



4. BERICHT DER PERSONALKOMMISSION

Aus der Personalkommission gibt es wenig zu berichten. Der GAV mit dem VPOD für die zwei Wogeno Angestellten – die Geschäftsführerinnen Lisbeth Sippel und Elsbeth Kindhauser - ist abgelaufen. In Rücksprache mit dem VPOD soll im Jahr 2004 ein Personalreglement in Kraft treten. Die bisher-

gen Anstellungsbedingungen bleiben sich materiell gleich.

Elsbeth Kindhauser hat ihre Weiterbildung in Mediation an der Fachhochschule Aarau erfolgreich abgeschlossen. Herzliche Gratulation! Damit verfügt die Wogeno Zürich über eine weitere abrufbare Kompetenz.

5. BERICHT DER BAUKOMMISSION

Die Baukommission hat sich im Berichtsjahr nicht getroffen. Es wurden auch keine grösseren Renovationsarbeiten durchgeführt. Einzelne komplexe bauliche Entscheide wurden ad-hoc gefällt. Die Vorstandsretraite vom November 2003 hat ergeben, dass die

Aufgaben und Kompetenzen der Baukommission überprüft werden müssen. Dazu wurde eine AG „Baukommission“ eingesetzt. Sie wird das Jahr 2004 nutzen, um den Rahmen für diese Kommission neu zu definieren.

zehntausend Franken ab. Der erzielte Reingewinn soll den gesetzlichen Reserven zugeschlagen werden.

6. BERICHT DER BAUKOMMISSION BOCKLER

Das Generalplanerteam unter Leitung der Architekten Hubacher/Haerle hat vom Januar bis Anfangs Mai die Planung und Ausschreibung für eine detaillierte Generalunternehmer-Submission unseres Projektes ausgearbeitet. Dies ist in enger Zusammenarbeit mit der Baukommission (Hans-beat Reusser (Leitung), Sonja Anders, Elsbeth Kindhauser) und dem Baubegleiter (Dieter Hanhart, Wohnbaubüro Uster) erfolgt.

Zahlreich Entscheide bis ins Detail mussten gefällt werden. Dafür haben 14 Baukommissionssitzungen stattgefunden, für welche die Architekten mit den Spezialisten des Teams Vorschläge und Entscheidungsgrundlagen lieferten.

Vorgängig ist in Zusammenarbeit mit Hansruedi Preisig, Prof.dipl. Arch. SIA, Zürich, als bauökologischer Leitfaden ein Papier mit Kriterien zu Baustoffentscheiden und Qualitätssicherung entstanden.

Die Planung wurde soweit fertiggestellt, als sie gewisse Einsprachpunkte nicht tangiert.

Die 3 Anwohner, welche den Baurechtsentscheid verlangten, haben in der Folge Rekurs gegen das Projekt eingelebt. Nach genauer Sichtung der Einsprachen hat sich die offene Parkierung als Hauptangriffspunkt erwiesen.

Von unserer Seite wurde das Gespräch gesucht und bauliche Vorschläge zur Beilegung der Differenzen ausgearbeitet. Leider konnte keine abschliessende Einigung mit den Rekurrenten gefunden werden. Trotzdem

hat sich die Baukommission für die einseitige Überdeckung der Parkplätze entschieden und im Dezember die Nacheingabe zusammen mit einigen anderen Pendenzen eingereicht. Die einseitige Überdeckung der südlichen Parkplätze, die aufgrund eines von uns in Auftrag gegebenen Lärmgutachtens konzipiert wurden, verbessert die Lärmsituation für die direkt betroffenen Nachbarn wesentlich. Für die Wogeno ist diese Lösung auch kein Unglück, sind doch die 11 überdachten Parkplätze eine Bereicherung des Angebotes. Die Mehrkosten können durch höhere Parkplatz-Mietgebühren abgedeckt werden.

Das Projekt hat durch die oben beschriebenen Umstände leider ein Jahr Verzögerung erfahren.

Im Berichtsjahr hat die Baukommission zur Erhaltung und Nutzung des bestehenden Hauses auf dem Areal (Winterthurerstrasse 458) ein separates Verfahren abgewickelt. Nach einer Präqualifikation hauptsächlich unter den auf der Wogeno-Architekten-Liste aufgeführten Büros, sind drei zur Offertstellung für eine Totalunternehmer-ausschreibung eingeladen worden. Der Entscheid ist auf Paul Meier, dipl. Arch.ETH SIA, Zürich gefallen, welcher eine kostengünstige Offerte mit wenigen Eingriffen (zusätzliche Balkone auf der Südseite und ein Dachgeschossausbau) eingereicht hat. Er bringt viel Erfahrung im kostengünstigen Umbau von Altliegenschaften mit.

Mit diesem Verfahren konnte der vorgegebene Kostenrahmen eingehalten und ein Abbruch der Liegenschaft

verhindert werden. Die Wohnungen werden zu ortsüblichen Preisen vermietbar sein.

7. BERICHT DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Wir freuen uns, dass die GPK im Berichtszeitraum keinen Rekurs zu behandeln hatte.

Trotzdem waren wir nicht untätig. Wir trafen uns zu 2 Sitzungen und diskutierten Vorstandssentscheide, die bei uns Fragen ausgelöst hatten. Im Dezember trafen wir uns mit dem Vorstand, um die Zusammenarbeit, die Erwartungen und die Rollen zwischen Vorstand und GPK zu klären und die Kommunikation zwischen beiden Gremien festzulegen (im Info Nr. 15 wurde darüber berichtet).

8. BERICHTE DER HAUSVEREINE

Hausverein Stationsstrasse 32

Seit dem Umbau 2001 hatten wir keinen Mieterwechsel mehr. Es scheint, dass die vielen Diskussionen um Pläne, Plättli und Spritzschutz die Stimmung im Haus nicht trüben konnten. Diesen Herbst wurden nun die letzten Garantiearbeiten erledigt und wir sind nach wie vor sehr zufrieden mit den neuen Küchen und Bädern. Im Jahrhundertsommer konnten wir zum ersten Mal unsere Dachterrasse we-

Hausverein Zwinglistrasse 40

1. Aktivitäten

Im Jahr 2003 feierte der Hausverein Zwinglistrasse sein 20-jähriges Jubiläum. Am 5. Juli veranstalteten wir von 14-02 Uhr ein grosses Hoffest mit DJs

Der Umbau wird zeitgleich mit der neuen Überbauung ausgeführt.

Unsere Anregungen zu Konkurrenz im Bauregion, zur Bau- und Erwerbspolitik und zum weiteren Vorgehen in der Statutenrevision sind inzwischen vom Vorstand beantwortet worden. Wir haben diese Stellungnahme diskutiert und - obwohl die Anregungen nur teilweise aufgenommen wurden - verstehen und akzeptieren die Haltung des Vorstandes vollumfänglich.

Susann Müller, Franz Horváth,
Christoph Rüegg

gen den hohen Temperaturen nur wenig nutzen. Es war schlicht auch abends oft zu heiss. Das Jahr 2003 war „hausbezogen“ ein friedliches. Die Kinderrate stieg von einem auf drei, ein Planschbecken belebte das Dach im Sommer und Ende Jahr installierten wir die lang diskutierte Türschliessanlage und haben so ein altes Problem befriedigend gelöst.
Susanne Mathieu

rund ums Haus und einem Ess- und Info-Stand Ecke Zwingli-/ Langstrasse (siehe Bild). Dank heissem Sommerwetter und regem Bierkonsum (über 200 Liter) resultierte bei einem Fest-

Umsatz von Fr. 4500.-- ein dreistelliger Gewinn zugunsten der Vereinskasse. Zusätzlich konnten wir an unserem Stand mehrere hundert Unterschriften für die Petition „Jetzt Lang's – Langstrasse fürs Velo öffnen“ sammeln und auch einige Interessierten die Wogeno-Prospektli abgeben.

2. Mutationen

Viele Unter-/Mieterwechsel. Für das ausgeschriebene Ladenlokal lehnte der Hausverein alle kandidierenden Projekte ab. Für den 1.9.2004 findet eine neue Ausschreibungsrunde statt. Details auf unserer Hausvereins-Website <http://lindenmeyer.ch/zwingli/>

3. Umbauten

3.1. Erneuerung Haus-Netzwerk: Die 1MBit-Internetanbindung läuft seit März 2003 zentral über den Router und das Funknetz (WLAN) des Hausvereins statt übers Internet-Café. Jeder der 12 Einheiten wurde ein 10MBit-Kabel bis vor die Wohnungstür gelegt. Feinverteilung über eigene Hubs ist Sache der Mieter jeder Einheit. Der geplante Wechsel der Haustelefonie auf „Voice over IP“ via Cablecom ist wegen Unklarheiten in der Individualabrechnung noch nicht implementiert. Ein Funknetzwerk-Verbund (WLAN) mit den Nachbar-Häusern wurde aus Sicherheitsgründen abgelehnt.

3.2. Wasserschaden im Treppenhaus: Nach Konsultativ-Abstimmung (9:7): Das Treppenhaus wird neu Gelb/Rot statt Weiss. Die Kosten von Fr. 5.000.-- zahlt die Versicherung.

3.3. Anti-Junkie-Gittertor: 2,3m Metall-Gitter + Tor für Fr. 2500.--, um Junkies vom hinteren Hofbereich fern zu halten.

3.4. Abbruch illegaler Holzschopt: Nach ultimativen Drohungen der Baupolizei:

Abbruch unseres seit über 20 Jahren bestehenden, aber leider illegalen Hof-Anbaus. Abbruch-Kosten (Mulde): Fr. 4079.15

3.5. Durchgerostete Balkongeländer (Strassen-Seite): Zustimmung zu Ersatz statt Restaurierung. Prognostizierte Kosten: Fr. 16'000.--

3.6. Fällen unseres Hof-Baums: Problem: Zu hoch, zu nah am Haus, klaut Licht und Pilzbefall. Experten raten zum Fällen. Äste dienen als Dekor, Stamm wird im Winter verheizt. Kosten Holzfäller: Fr. 150.--

3.7. Einbau neuer Dusche für Gymnastikraum: Das neue Dusch/WC wird dem Atelier zugesprochen. Dafür fällt das WC im Treppenhaus zurück ans Haus (allg. Benutzung).

3.8. Neue Dachterrasse (Hof-Seite): Zustimmung zu Variante „Alles begiebar“. Prognostizierte Kosten: Fr. 93'000. -



Unser Carnival-Stand mit Crew, Ecke Zwingli-/Langstrasse.

4. Besonderes

4.1. Hauskauf: Bei einem berechneten Rückkaufspreis von 1,64-1,78 Mio Franken würden die Mietzinse sinken, der Eigenkapitalbedarf aber zunehmen. Problem: Zinsrisiko. Die Unklarheit über eine mögliche Nachfolge-Genossenschaft führt zu Diskussionen. Mangels Beschlussfähigkeit

konnte um 0 Uhr kein Entscheid mehr gefällt werden.

4.2. Gepl. Einsprache gegen Nachbar, der neben unseren Schlafzimmern eine Garten-Bar plant mit Öffnungszeiten bis 2 Uhr. Damit unser Hausverein vor Gericht zur Beschwerde legitimiert ist, mussten gemäss BGE 123 I 221 nach 20 Jahren erstmals die Hausvereins-Statuten ergänzt werden: Art. 2 lautet neu: „Der Verein ist statutarisch zur Wahrung der betroffenen Interessen seiner Mitglieder berufen, auch vor

Hausverein Idastrasse 48
IDASTR.48 2.OG. LINKS

aussen.drei treppentritte

briefkasten.grün.

papier quillt heraus,fällt zu boden.

parterre:

terrazzoboden.kinderwagen.rollstuhl.

der aufstieg:

tritt um tritt um tritt um tritt um tritt um tritt.

zwischenboden:

kakteen,agaven,kürbisse.

blick aus dem fenster zum komposthaufen.

Hausverein Inselstrasse 2-20, Uster

GenossenschafterIn sein dagegen sehr!

Oder doch nicht? Ein Jahr an der Inselstrasse in Uster

Wir InselsträsslerInnen wohnen gerne hier. Die Lebensqualität ist, so bestätigen wir uns immer wieder, klar höher als in anonymen Wohnblocks, die Bäume, der Bach und der kleine Umschwung ermöglichen an lauen

Gericht.“ Dem Vorstand wurde ein Kostendach von Fr. 1000.-- zugesprochen, um mit einem spezialisierten Bau-rechts-Anwalt die ersten Schritte zu planen.

4.3. Weiteres auf unserer Hausvereins-Website unter: www.lindenmeyer.ch/zwingli/ (Login: zwingli , Passwort: zentralheizung)
Jakob Lindenmeyer

béletage: schuhe, sandalen, zeitungen, bierkisten, helme,töne

der kleine panda vom foto schaut mich an:
ich schau zurück.

Iulé kommt vorbei:
MIAU!

angekommen:
sitz vor meinem heiligtum.
ziehe die schuhe aus.
mein nachbar kommt hoch,
visà vis.vis à vis,
weile.
drin.drin.

Peter Meloni

Abenden gemütliches Draussensein, ein Teil der Wohnungen ist bereits geschmackvoll renoviert, die Kinder können draussen spielen, die Privatstrasse ist kein Parkplatz mehr. Die Lebensqualität wird privat oder gemeinsam genossen. Aber bei der aktiven Mitgestaltung haperte es immer mehr. Die „Ideologie“, Genossenschaf-terIn zu sein, reichte nicht mehr aus,

beruflich stark eingebundene MitbewohnerInnen oder routinierte GestalterInnen dazu zu bewegen, Verpflichtungen zuverlässig einzugehen. Mit wenigen Ausnahmen fühlte sich niemand mehr wirklich zuständig. Man wartete ab. Der Vorstand hatte die strategische Leitung, übernahm aber auch operative Aufgaben. Wichtige Ressorts wie Finanzen und Häuserwartung waren jedoch nicht immer in den Vorstand eingebunden. Der Vorstand arbeitete zwar engagiert, aber streckenweise isoliert. So suchte man nach neuen Modellen. Ende 02 unterbreiteten die Vorstandsmitglieder an einer Sonder-GV einen Vorschlag aus vier Szenarien, wie Verwaltung und Gestaltung der Inselstrasse strukturell verankert werden könnten. Ziel war und ist bis heute, die MitbewohnerInnen zu aktivieren und die Arbeit von Vorstand und Ressorts zusammenzubringen. Die GV wählte den Vorschlag, der die Schaffung von Ressorts mit einer Jahresentschädigung nach Aufwand vorsah. Neben der Buchhaltung, die bereits zuvor nach Stundenaufwand vergütet wurde, entstanden an diesem Abend vier weitere Ressorts: Unterhalt und Erneuerung, Wohnungsvergabe und -abnahme, Heizung, Kultur und Umgebung. Die Ressorts sollten mit mindestens zwei Personen besetzt sein, was leider bis heute nicht umgesetzt wer-

Hausverein Falkenstrasse 19, Winterthur

januar: februar: märz:
april: haussitzung. mai: der erste gartentag mit allerlei frühlingsarbeiten. juni: die GV unseres hausvereines, wie immer im garten und wie immer mit pizza aus dem holzofen. wechsel bei der buchhaltung: markus übernimmt. juli: auszug von tanja

den konnte. Die Ressortverantwortlichen bilden den Vorstand. Im Januar 03 startete der neue Vorstand. Die personelle Zuständigkeit, vor allem des Häuserwarts, zeigte rasch Auswirkungen. Alte hängige Anfragen wurden speditiv erledigt, die anstehenden Renovationen wurden in Angriff genommen, das Heizsystem überprüft und wo notwendig repariert, eine erste Inselbar wurde lanciert. Erfreulich ist, dass trotz einiger grosser Investitionen der finanzielle Verlust der letzten Jahre abbezahlt werden konnte und damit die Sanierung der Finanzen fast abgeschlossen ist. Es hat sich etwas bewegt in diesem Jahr. Die Arbeit von einzelnen, von Ressorts und Vorstand wird sichtbarer. Strategische Ziele des Vorstands können durch die personelle Vertretung in den Ressorts unkompliziert umgesetzt werden, Berichte aus den Ressorts fliessen regelmässig in die Vorstandssitzungen ein. Die finanzielle Entschädigung reicht natürlich nicht für grosse Sprünge. Aber als Anerkennung für geleistete Arbeit fördert sie Engagement und klare Zuständigkeit für Aufgabenbereiche. Wir hoffen, dass es uns im 04 vermehrt gelingt, MitbewohnerInnen für aktive Mitarbeit in den Ressorts zu gewinnen.
Für die Inselstrasse: Monika Götzö, Vorstand, AG Kultur und Umgebung

und andi mit linda. wir lassen sie nur ungern ziehen. aber die wohnung ist zu klein, um wohnen und arbeiten zu können. august: einzug von simone und mikko. sie bringen neben manch anderem finnischen gleichmut, gartengestalterische fähigkeiten und einen dicken bauch mit . kurz darauf

kommt der erste bub im haus auf die welt: juha! **september:** der transparente und tragbare velo- und kinderwagen unterstand wird von markus und caroline neben dem bereits bestehenden aufgestellt. leicht muss er sein, weil baurechtlich sonst untragbar. transparent weil es uns so gefällt.

oktober: die quittenernte ist delizios und exorbitant. **november:** der zweite gartentag. es wird gerodet,

geschnitten und kompost umgeschichtet. zwei kleine igel im garten hätten den winter nicht überlebt – wir bieten asyl im keller. Sie dankens mit unstillbarem appetit. **dezember:** es wird gewichtet im haus, grosse geheimniskrämerei und versteckte aktivitäten. spannende auflösung noch vor dem neujahr.

Hansbeat Reusser



die falken aus winterthur

Hausverein H 2000

Der Verein H2000 hätte im vergangenen Jahr auf sein 20-jähriges Bestehen zurückblicken dürfen; allerdings hat er dies erst durch Nachfrage eines externen Historikers, der zur Zeit über Mieterkampf im Zürich der frühen 80-er Jahre promoviert, erfahren. Der Vorstand wird sich Gedanken machen, wie der ehrwürdigen Gründerzeit doch noch zu gedenken sei, jener Zeit, als das fade Kürzel H2000 für die programmatische Aussage stand: Die erkämpften Häuser an der Hellmutstrasse (H) werden am Ende des Jahrhunderts (2000) fest in unserer Hand sein. Immerhin galt ja die Hellmutstrasse für eine kurze aber prägnante Zeit der Zürcher Stadtgeschichte als Inbegriff der Wohnungsbewegung.

Inzwischen ist die Jahrhundertwende längst vorbei und der ins Erwachsenenalter gekommene Verein H2000 befasste sich im abgelaufenen Geschäftsjahr mit so kämpferischen Aufgaben wie dem Jäten des ihm anvertrauten Grund- und Bodens. Ausgiebige mehrstufige Diskussionen zwischen Vollversammlung, Ausschüssen, Vorstand und der Wogeno-Geschäftsstelle bezüglich Grasbewuchs des Innenhofes und diesbezüglichen Kampfmassnahmen haben zum Beschluss eines allen Bewohnerinnen und Bewohnern nahe gelegten allgemeinen Jät-Tages geführt, der von rund 83% der Eingeladenen eingehalten und als erfolgreiches Sozialevent bewertet wurde. Dass die Geschäftsstelle auch noch

auf Schriftlichkeit in Form eines mehrjährigen Jät-Konzeptes pochte, wird als Ausdruck des Zeitgeistes in den Feierlichkeiten zum 20-jährigen zu denken geben.

Als denkwürdig darf im Übrigen erwähnt werden, dass im abgelaufenen Jahr erstmals seit Bezug des Neubaus im Jahre 1991 das vieldiskutierte und nicht billige Konzept des „flexiblen Wohnungsbaus“ zum Tragen kam: An einer bestbesuchten Vollversammlung

Hausverein Kieshalde

Der Jugendtreff im unmittelbar an unser Haus angrenzenden Quartiertreffs, hat in diesem heissem Sommer für hitzige Auseinandersetzungen und politische Vorstöße gesorgt. Ein round table im Quartier sorgt sich jetzt um die Nachbereitung und Lösungssuche. Die Lage hat sich in den letzten Wochen entspannt, da bei den Jugendlichen ein gewisser „Generationswechsel“ stattgefunden hat.

Und natürlich wurde in unserem Haus munter gezügelt. Auch der letzte Umzug einer Familie in eine ruhigere Wohnung am Friesenberg, löste wieder eine kleine Völkerwanderung innerhalb des Mehrfamilienhauses aus, so dass keine neuen MieterInnen gesucht werden mussten. Und natürlich bieten diese Wohnungswechsel immer Anlass zu tiefschürfenden Diskussionen über das Wann und Wie von Wohnungsrenovationen. Es zeigte sich jetzt ein erheblicher Renovationsbedarf: Die Wände wiesen vielerorts flächige Risse entlang der verlegten Elektroinstal-

lungen auf. Die Pflege des geölten Parketts ist immer noch nicht befriedigend gelöst. Für die Bodenpflege haben wir auf Anraten der Geschäftsstelle einen Fakir-Blocher für 600.- gekauft.. Lessons learnt aus diesem Kauf: er eignet sich gut für die regelmässige Bodenpflege. Wenn ein Boden vor einem Wohnungswechsel gereinigt werden muss, ist das Gerät aber überfordert.

Für den Vorstand:
Hannes Lindenmeyer

lationen auf. Die Pflege des geölten Parketts ist immer noch nicht befriedigend gelöst. Für die Bodenpflege haben wir auf Anraten der Geschäftsstelle einen Fakir-Blocher für 600.- gekauft.. Lessons learnt aus diesem Kauf: er eignet sich gut für die regelmässige Bodenpflege. Wenn ein Boden vor einem Wohnungswechsel gereinigt werden muss, ist das Gerät aber überfordert.

Bei unseren Laubengängen ist ein hohler Stahlpfleiler (Baupfusch) mit Regenwasser voll gelaufen. Als dieses im letzten, kalten Winter gefror, dehnte sich der Pfeiler aus und produzierte einen Riesenschaden am Fundament, der aber jetzt behoben ist. Aber das hat natürlich auch zur Folge, dass in unserer Kasse Ebbe herrscht.

Und wie jedes Jahr hat sich unsere Frühlingshausputz und Entrümplingsaktion gelohnt, denn der Jahresputz bringt einige Dynamik in die bisweilen rostige Hausgemeinschaft.
Hausverein Kieshalde

ANHÄNGE

Wogeno Zürich 2003: Gremien und Personen

Vorstand

Sonja Anders
 Jörg Bandi
 Thomas Bieri
 Silvio Calonder
 Uschi Merz
 Hansbeat Reusser
 Stephan Theurillat (Delegierter der Stadt Zürich)
 Dana Zumr (Präsidentin)

Geschäftsprüfungskommission

Franz Horváth
 Susann Müller
 Christoph Rüegg

Geschäftsstelle

Elsbeth Kindhauser
 Lisbeth Sippel

Externer Treuhänder

Alois Degona (Argo Consilium)

Externe Kontrollstelle

René Steimer

Verwaltung Hellmi alt

Ursi und Hans Hauser (house and work)

Revisorenbericht

Treuhandbüro

René Steimer

Betriebsökonom HWV

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 75
 8004 Zürich

Herrliberg, 31. März 2004

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) sowie die Geschäftsführung der WOGENO Zürich für das am 31. Dezember 2003 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 Fehlauflagen 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 Bewertungentscheide 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 Reinvertrages) 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

Bilanz per 31.12.2003

	31.12.03	Vorjahr	
Aktiven			
Umlaufsvermögen			
Flüssige Mittel	1'150'459.08	373'306.97	
Debitoren	49'992.36	88'118.72	
Übrige kurzfristige Forderungen	49'978.00	46'978.00	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	28'142.55	<u>1'278'571.99</u>	36'689.30
		545'092.99	
Anlagevermögen			
Liegenschaften (Anlagewerte)	61'498'489.16	64'333'611.46	
Wertberichtigung Liegenschaften	-2'967'570.10	-2'982'848.55	
Heimfallfonds Baurechte	-3'790'919.06	-3'397'762.91	
Um-, Neubauten, Projekte	773'413.15	296'614.30	
Büromaschinen/Einrichtungen	1'850.00	2'800.00	
Diverse Beteiligungen	38'900.00	51'700.00	
Aktien AG Anderhalden	1'862'076.16	1'862'076.16	
Darlehen AG Anderhalden	2'300'000.00	<u>59'716'239.31</u>	2'300'000.00
		62'466'190.46	
Total Aktiven	<u>60'994'811.30</u>	63'011'283.45	
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten	251'415.71	203'270.71	
Konto-Korrent Kredite	0.00	0.00	
Darlehensschulden Uster	4'118'389.20	4'141'211.45	
übrige Darlehen/Baukredite	7'902'569.00	8'468'122.00	
Hypotheken	34'433'320.00	36'710'960.00	
Depositenkasse	4'402'087.91	4'153'498.85	
Solidaritätsfonds	166'880.15	166'880.15	
Passive Rechnungsabgrenzungen	223'326.95	267'918.40	
Rückstellungen Erneuerungsfonds	2'820'000.00	<u>54'317'988.92</u>	2'391'900.00
		56'503'761.56	
Eigenkapital			
Anteilscheine Nichtbewohner	1'545'000.00	1'506'000.00	
Anteilscheine Bewohner	5'076'260.00	4'988'600.00	
Gesetzliche Reserven	1'000.00	1'000.00	
Gewinnvortrag aus Vorjahr	11'921.89	10'068.39	
Jahresgewinn	42'640.49	<u>6'676'822.38</u>	1'853.50
		6'507'521.89	
Total Passiven	<u>60'994'811.30</u>	63'011'283.45	

Erfolgsrechnung 1.1.2003 - 31.12.2003

	1.1.-31.12.2003	Vorjahr
Ertrag		
Betriebsertrag		
Mietertrag	3'989'627.20	4'141'018.50
Solidaritätsbeiträge	84'176.00	81'245.00
Kapitalertrag	86'942.64	101'278.31
Übrige Erträge	17'428.95	4'178'174.79
	<u>4'178'174.79</u>	15'553.30
		4'339'095.11
Total Ertrag	<u>4'178'174.79</u>	4'339'095.11
Aufwand		
Liegenschaftenaufwand		
Hypothekarzinsen	1'439'735.65	1'610'740.35
Schuldzinsen Uster	136'606.05	131'369.95
Liegenschaften-Unterhalt	322'781.65	399'303.55
Übriger Liegenschaftenaufwand	33'378.65	38'879.56
Miet- und Baurechtszinsen	385'175.35	388'273.00
Abschreibung Liegenschaften	512'900.00	460'797.45
Einlagen Heimfallfonds	162'000.00	258'215.00
Einlagen Erneuerungsfonds	511'600.00	459'400.00
	<u>-3'504'177.35</u>	-3'746'978.86
Übrige Kapitalkosten		
Bank-, Darlehens- und Depositenkassen-Zinsen, Bankspesen	<u>157'599.00</u>	-157'599.00
	198'929.75	-198'929.75
Verwaltungsaufwand		
Personalkosten Sekretariat	193'502.90	185'243.60
Raumkosten Büro	26'936.65	25'971.80
Unterhalt/Ersatz Einrichtung	7'968.60	3'473.70
Abschreibung Einrichtung	950.00	1'500.00
Kosten + Spesen Vorstand/GL	31'023.25	27'175.90
Buchhaltung / Revision	13'211.85	9'139.70
externe Verwaltung He alt	19'368.00	19'368.00
Übrige Verwaltungskosten	33'703.75	-326'665.00
	<u>44'216.70</u>	-316'089.40
Übriger Aufwand		
Baufachliche Beratung	726.30	549.40
Projektabklärungen	0.00	0.00
Öffentlichkeitsarbeit	828.10	143.30
Leistungen Solidaritätsfond	28'361.00	46'141.90
Neutraler Aufwand und Ertrag		
Periodenfremder Aufwand	-19'289.80	-7'301.00
Periodenfremder Ertrag	671.75	5'327.45
ausserordentlicher Aufwand	-71'132.10	0.00
ausserordentlicher Ertrag	6'867.50	0.00
Steuern Stadt/Kanton/Bund	-34'294.90	-26'435.45
	<u>-117'177.55</u>	-28'409.00
Jahresgewinn	<u>42'640.49</u>	1'853.50

Anhang zum Abschluss per 31.12.2003

1. Eventualverpflichtungen

zurückzuzahlende WEG-Vorschüsse:

Wuhrstrasse 11, Zürich
 Gründenstrasse 55, Flurlingen
 Winzerhalde 5/9/10, Zürich
 Hohistrasse 86a,b,c / Brauerstrasse 75, Zürich
 Inselstrasse 2-12, Uster

Total

	2003	Vorjahr
zurückzuzahlende WEG-Vorschüsse:		
Wuhrstrasse 11, Zürich	530'962.05	536'811.00
Gründenstrasse 55, Flurlingen	0.00	81'141.00
Winzerhalde 5/9/10, Zürich	847'848.90	860'314.00
Hohistrasse 86a,b,c / Brauerstrasse 75, Zürich	1'722'131.80	1'801'467.00
Inselstrasse 2-12, Uster	<u>1'140'031.25</u>	<u>1'166'200.00</u>
Total	<u>4'240'974.00</u>	<u>4'445'933.00</u>

2. Eventualguthaben

garantierte zukünftige Einnahmen (WEG)

	4'240'974.00	4'445'933.00
--	--------------	--------------

3. Total Gebäudeversicherungswerte

	68'311'800.00	68'347'800.00
--	---------------	---------------

4. Verkauf Liegenschaft Eierbrecht

Buchverlust auf Nettobuchwert
 Auflösung Erneuerungsfond Eierbrecht
 Verkaufskosten
 Verkaufsüberschuss siehe ausserordentlicher Ertrag

	-61'000.00	
Auflösung Erneuerungsfond Eierbrecht	83'500.00	
Verkaufskosten	<u>-15'632.50</u>	
Verkaufsüberschuss siehe ausserordentlicher Ertrag	<u>6'867.50</u>	

5. Antrag des Vorstandes an die Generalversammlung zur Gewinnverwendung

Gewinnvortrag aus dem Vorjahr
 Jahresgewinn
 Bilanzgewinn (vor Gewinnverteilung)

	11'921.89	10'068.39
Jahresgewinn	<u>42'640.49</u>	<u>1'853.50</u>
Bilanzgewinn (vor Gewinnverteilung)	<u>54'562.38</u>	<u>11'921.89</u>

Antrag des Vorstandes

Zuweisung an gesetzliche Reserven
 Vortrag auf neue Rechnung

	-49'000.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	<u>5'562.38</u>	<u>11'921.89</u>

Stand gesetzliche Reserven nach Zuweisung

	50'000.00	1'000.00
--	-----------	----------

Übersicht Solidaritätsfonds 2003

Saldo vortrag 1.1.2003	258'747.30
Solidaritätsbeiträge 2003	84'176.00
WOGENO-Beitrag	
(1% Anteilscheinkapital Nichtbewohner von 1.53 Mio.)	15'300.00
Solidaritätsleistungen 2003	-28'361.00
Zunahme Solidaritätsfonds	71'115.00
Saldo per 31.12.2003	329'862.30
Buchwert per 31.12.2003	*) 166'880.15

*) 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 tiefer Abschreibungen auf den Liegenschaften ausgeglichen. Der Saldo des Fonds steht aber weiterhin für reglementarische Leistungen zur Verfügung.

Bezüge 2003

Hönggerstrasse 18	2'500.00
Winzerhalde 9	4'884.00
Hellmi neu	7'575.00
Inselstrasse 2-20	13'402.00
Total	28'361.00

Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.2003

Liegenschaft	Anlagewert gemäss Haus- mietvertrag	Versicherungs- wert 1.1.2004	Nettobuchwert 31.12.03 nach Abzug Amortisations-/ Heimfallfonds
Zwinglistrasse 40 ZH	1'783'000	2'268'000	1'615'400
Köchlstrasse 3 ZH	992'000	1'413'000	876'700
Dorfstrasse 20 Urdorf	1'054'000	1'521'000	906'200
Felsenrainstrasse 78 ZH	923'000	1'134'000	848'100
Wührstrasse 11 ZH	1'376'000	1'737'000	1'519'900
Gründenstrasse 55 Flurlingen	475'000	747'000	374'300
Klingenstrasse 23 ZH	2'446'000	1'980'000	2'275'400
Madetswilerstrasse 1-3 Russikon	1'161'000	1'944'000	1'044'100
Hönggerstrasse 18 ZH	1	1'324'000	1'395'000
Winzerhalde 5 ZH	498'000	1'044'000	480'500
Winzerhalde 9 ZH	626'000	1'386'000	661'200
Winzerhalde 10 ZH	575'000	1'152'000	581'600
Üetlibergstrasse 84 ZH	1'905'000	1'485'000	1'704'000
Hellmutstrasse alt ZH	2	2'130'000	5'832'000
Hellmutstrasse neu ZH - Hohlräum	12'137'000	14'310'000	12'537'700
Waidstrasse 25 ZH	440'000		
Tramstrasse 11 Üetikon	2'216'000	1'845'000	1'960'100
Hubenstrasse 67+69 ZH	927'000	882'000	807'700
Heinrichstrasse 133 ZH	1	1'038'000	1'485'000
Büchnerstrasse 9 ZH	1'399'000	1'296'000	1'251'000
Stationsstrasse 32 ZH	1'346'000	2'115'000	1'221'400
Limmattalstrasse 218 ZH Bauernhaus	3'049'000	3'312'000	2'767'800
Limmattalstrasse 216 ZH Mehrfamilien- haus	1'163'000	1'242'000	1'086'000
Idastrasse 48 ZH	4'043'000	3'258'000	3'726'300
Elisabethenstrasse 14a ZH	2'062'000	2'241'000	1'812'400
Pflanzschulstrasse 79 ZH	984'000	909'000	876'600
Ämtlerstrasse 39 ZH	1'801'000	2'097'000	1'644'900
Falkenstrasse 19 Winterthur	1'057'000	1'395'000	945'600
Martastrasse 120 ZH	1'389'000	1'117'800	1'319'900
Denzlerstrasse 36 ZH	1'928'000	1'341'000	1'792'700
Limmattalstrasse 285 ZH	1'454'000	1'413'000	1'329'800
Wildbachstrasse 3 ZH	1'053'000	810'000	937'700
	2'783'000	2'205'000	2'665'400
Total	59'537'000	68'311'800	54'740'000
Inselstrasse 2-20 Uster	3	4'306'000	4'554'000
1 = inkl. Werkstatt			
2 = kein Hausmietvertrag			
3 = zum Ertragswert			
4 = Besitzerin AG Anderhalden (100%ige Tochter der WOGENO)			

Wohnungsinventar per 31.12.2003

	Total Wohnungen*	1-1.5-Zimmer	2-2.5-Zimmer	3-3.5-Zimmer	4-4.5-Zimmer	5-5.5-Zimmer	6-6.5-Zimmer
Adresse							
Aemtlerstr. 39, 8003 Zürich	5			5			
Büchnerstr. 9, 8006 Zürich	4					4	
Dorfstr 20, 8902 Urdorf	5	1	1	2	1		
Denzlerstr. 36, 8003 Zürich	8		5	3			
Elisabethenstr. 14, 8004 Zürich							
Falkenstr. 19, 8400 Winterthur	4		1	3			
Felsenrainstr. 78, 8052 Zürich	3			2	1		
Gründenstr. 55, 8247 Flurlingen	3				3		
Heinrichstr. 133, 8005 Zürich	5				5		
Hellmi Altbau	28						
Hellmutstr. 5, 8004 Zürich				4			
Hellmutstr. 7, 8004 Zürich				4			
Hellmutstr. 9, 8004 Zürich				8			
Hellmutstr. 15, 8004 Zürich				8			
Hohlstr. 82, 8004 Zürich						4	
Hellmi Neubau	34						
Brauerstr. 75, 8004 Zürich				2	4		
Hohlstr. 86a, 8004 Zürich		3	3	1	1	1	
Hohlstr. 86b, 8004 Zürich		1	4	6		1	
Hohlstr. 86c, 8004 Zürich			5	2			
Höngger-/Burgstrasse	5						
Hönggerstr. 18, 8037 Zürich						4	
Burgstr. 19, 8037 Zürich				1			
Hubenstrasse Zürich	4						
Hubenstr. 67, 8051 Zürich				1	1		
Hubenstr. 69, 8051 Zürich				1		1	
Idastr. 48, 8003 Zürich	9	1	4	4			
Isebähnli Uster	25						
Inselstr. 2/4, 8610 Uster						2	1
Inselstr. 6/8, 8610 Uster				2	2	2	
Inselstr. 10/12, 8610 Uster				2	2	2	
Inselstr. 14/16, 8610 Uster				3	1	1	
Inselstr. 18/20, 8610 Uster				4		1	

Wohnungsinventar per 31.12.2003

Adresse	Total Wohnungen*	1-1.5-Zimmer	2-2.5-Zimmer	3-3.5-Zimmer	4-4.5-Zimmer	5-5.5-Zimmer	6-6.5-Zimmer
Klingenstr. 23, 8005 Zürich	8			8			
Köchlistr. 3, 8003 Zürich	6		1	1	4		
Limmattalstr. 216/218, 8049 Zürich	16						
Limmattalstr. 216, 8049 Zürich			6	4	3	1	
Limmattalstr. 218, 8049 Zürich					1	1	
Limmattalstr. 285, 8049 Zürich	3				3		
Madetswilerstr. 1/3, 8332 Russikon	7	1	1		4		1
Martastr. 120, 8003 Zürich	5			1	4		
Pflanzschulstr. 79, 8003 Zürich	10			10			
Stationsstr. 32, 8003 Zürich	9		2	4	3		
Tramstr. 11, 8707 Uetikon a.S.	3				3		
Uetlibergstr. 84, 8045 Zürich	10	1	5	4			
Waidstr. 25, 8037 Zürich	7		1	6			
Wildbachstr. 3, 8008 Zürich	5				5		
Winzerhalde 5, 8049 Zürich	3				3		
Winzerhalde 9, 8049 Zürich	7		1	5	1		
Winzerhalde 10, 8049 Zürich	4	1			1	2	
Wuhrstr. 11, 8003 Zürich	9		4	5			
Zwinglistr. 40, 8004 Zürich	8			1	7		
Total	262	7	45	110	82	16	2
<i>in Prozenten</i>		2.7	17.2	42	31.3	6.1	0.8
Total Liegenschaften	46						
Total Hausvereine	30						

*nicht enthalten 1'940m² Büro- und Gewerbefläche

7 Gemeinschaftsräume und 2 Kinderhorte