

Jahres- bericht 1989

Vorstandsaktivitäten

Der WOGENO-Vorstand traf sich 14-täglich zu Sitzungen. Wie immer war viel Kleinkram zu bewältigen. Jedem Haus sind 1-2 Vorstandsverantwortliche zugeteilt. Es ist eine Illusion zu meinen, das Modell der Selbstverwaltung verursache weniger Arbeit. Es führt sicher zu einiger Entlastung der klassischen Verwaltungsarbeit, hingegen hat das WOGENO-Selbstverwaltungsmodell zur Folge, dass jedes Haus in irgendeiner Hinsicht ein "Spezialfall" ist. Das geht von bestimmten Sonderregelungen in der Finanzierung (stufenweise Amortisation, MieterInnen-Darlehen zur Restfinanzierung etc.) zu etappenweisen Renovationen, unterschiedlichem Ausbaustandard der Wohnungen (was sich in verschiedenen Mietzinsen auswirkt und spezielle Abschreibungsmodi zur Folge hat) bis zur Sonderregelung bezüglich Eigenkapitalzahlungen. Allerdings ist der WOGENO-Vorstand am grossen Aufwand nicht ganz unschuldig. Trotzdem: Das Suchen nach individuellen, den Liegenschaften und Hausvereinen entsprechenden Lösungen bietet auch Chancen und ist ja etwas, was uns von den traditionellen Genossenschaften unterscheidet.

Im letzten Jahresbericht haben wir bestimmte Aenderungen im Zusammenhang mit den Statuten und dem Hausmietvertrag angekündigt. Leider hat sich das Ganze infolge Arbeitsüberlastung der aussenstehenden Juristin und des WOGENO-Vorstandes verzögert. Ergebnisse liegen bis zur GV zwar vor, aber noch nicht in der Form, als dass sie vor eine Generalversammlung gebracht werden könnten. Der Vorstand wird zu einem späteren Zeitpunkt darüber informieren.

Etwas frustrierend waren - wie letztes Jahr - die Abklärungen der zum Kauf anstehenden Liegenschaften. Der WOGENO-Vorstand konnte es

sich aus zeitlichen Gründen gar nicht leisten, sämtlichen Tips für Liegenschaften nachzugehen, umso mehr, als dass die Chancen sowieso in den meisten Fällen gleich Null sind. Neun Liegenschaften wurden jedoch näher abgeklärt. Sie wurden besichtigt, es gab Gespräche mit InitiantInnen, in der Regel MieterInnen der betreffenden Häuser, es wurden Finanzierungsrechnungen gemacht, Angebote geschrieben und Kontakte zu den HausbesitzerInnen gesucht. Diese Abklärungen sind immer mit einem grossen zeitlichen Aufwand verbunden. Der Vorstand hat Unterlagen über einige Häuser systematisch gesammelt und will dieses Material auswerten.

An der Aktivitätswoche zum Thema "Wohnen tut not" im letzten März hat sich der Vorstand personell und finanziell beteiligt. Nachdem dann in der Vorbereitungsphase einzelne Organisationen ausgegrenzt wurden, hat sich die WOGENO "offiziell" zurückgezogen.

Der Vorstand hat keine Rücktritte zu verzeichnen. Alle bisherigen Mitglieder werden sich - zumindest für das laufende Jahr - wieder zur Verfügung stellen.

Wogeno-Info

Um die Information zu verbessern und Diskussionen über bestimmte Themen anzuregen, wurde ein vierteljährliches Infoblatt, das WOGENO-Info verschickt. Man erhoffte sich dabei auch etwas Mitbeteiligung der Hausvereine und einzelner WOGENO-Mitglieder. Diese Erwartungen haben sich nicht erfüllt. Es gab praktisch keine Rückmeldungen. Ausserdem wurden die im Info publizierten Informationen an die Hausvereine und BewohnerInnen oft gar nicht zur Kenntnis genommen. Die Kosten und der grosse Aufwand haben den Vorstand veran-

lasst, von einem regelmässigen Erscheinen des Infos abzusehen.

Hypo-Zins

Auch die WOGENO ist von den Hypothekarzinserhöhungen nicht verschont geblieben. Konnten in den vergangenen Jahren die Hausmietzinse einiger Liegenschaften gesenkt werden, musste 1989 auf den 1. Juli um 1/2% und auf den 1. Oktober um ein weiteres viertel Prozent erhöht werden. Ausnahmen waren dabei nur die WEG- oder die mit einer Festhypothek finanzierten Häuser. Um Ungerechtigkeiten zu vermeiden wurden die anstelle von Zweithypotheken oder für Restfinanzierungen eingesetzten WOGENO-Gelder ebenfalls etwas erhöht.

Depositenkasse

Der Bestand der Depositenkasse ist im Berichtsjahr um Fr. 625.000.-- gesunken. Der Vorstand nimmt an, dass höhere Verzinsungen bei Bankanlagen (Festgelder, Obligationen etc.) dafür verantwortlich sind, obwohl die WOGENO-Depositenkasse sich nach den Sparbuchzinsen richtet und diese wiederum auf die Schwankungen beim Hypozins reagieren. Der Zinssatz der Depositenkasse wurde deshalb auf den 1. Juni 89 auf 4% und auf den 1. Oktober 89 auf 4 1/4% erhöht. Wir hoffen, dass damit viele WOGENO-Mitglieder ihren Sparbatzen bei uns anlegen: Ein halbes Prozent über dem Sparbuchzins ist doch auch nicht ohne.

Solidaritätsbeiträge

Ende 1988 hat eine Generalversammlung die Einführung eines Solidaritätsbeitrages beschlossen. Neben einem Beitrag von Fr. 4.--/pro 10m² Wohnfläche und Monat soll 1% des unverzinslichen Anteilscheinkapitals für den Soli-Fonds verwendet werden. Praktisch alle BewohnerInnen zahlten ihren Beitrag. Einige Ausnah-

| | |
|---|-----------------------------|
| Selbstverwaltete WOGENO-Liegenschaften per Ende 1989: | 23 Häuser mit 123 Wohnungen |
| Altbauliegenschaften Hellmut-/Hohlstrasse: | 5 Häuser mit 28 Wohnungen |
| Total: | 28 Häuser mit 151 Wohnungen |
| Zunahme 1989: | 1 Haus |
| Mitgliederbestand per 31.12.1989: | 611 |
| Eintritte 1989: | 61 |
| Austritte 1989: | 13 |

mege such e hat der Vorstand positiv beantwortet (es handelt sich dabei mehrheitlich um Betagte, teilweise von der Altersbeihilfe oder einer IV lebende BewohnerInnen). Ein Gesuch einer WG um Erlass der Zahlungspflicht wurde abgelehnt. Die Solidaritätsbeiträge wurden verwendet für:

- Subventionierung des Mietzinses eines betagten Mieters nach der Renovation der Hönggerstrasse: Fr. 2.159.--

- die Subventionierung der Mietzins an der Waidstrasse.

Aus buchhalterischen Gründen wurde der gesamte Betriebsverlust der Waidstrasse von Fr. 31.744.-- dem Solidaritätsfonds belastet. Bei Abschluss des Hausmietvertrages mit der Waidstrasse in der nächsten Zeit soll ein Teil dieses Betrages jedoch wieder in den Solidaritätsfonds zurückfliessen. Wie hoch die à-Fondsperdu-Beiträge an die Waidstrasse sein werden, ist im jetzigen Zeitpunkt nicht zu beziffern.

Sekretariat

Die Arbeitszeit der WOGENO-Geschäftsführerin musste im April 1989 von 60 auf 70% erhöht werden. Die WOGENO hat nun eine Grösse erreicht, bei der sich der Einsatz von EDV zwangsläufig aufdrängt. Dies soll im Laufe dieses Jahres geschehen.

Ausserordentliche Generalversammlungen

Zwei a.o. GV's haben 1989 stattgefunden. Eine am 11. September 1989 zum Thema Fassadengestaltung der Brandmauern Hellmutstrasse. Ausser dem Vorstand haben ganze 10(!) Mitglieder daran teilgenommen. Der dort gefasste Beschluss wurde aber hinfällig, da einige AltbaubewohnerInnen selber zum Farbkübel und zum Pinsel griffen. ...und das Resultat ist nicht einmal schlecht...

Eine zweite a.o. GV am 4. Dezember 1989 wurde auf Initiative der UetlibergsträsserInnen mittels 55 Unterschriften einberufen. Es ging dabei um einen Konflikt zwischen dem WOGENO-Vorstand und den HausbewohnerInnen im Zusammenhang mit einer Wohnungsvergabe an ein Nichtmitglied.

Häuser und Projekte

Winzerhalde 10: Seit längerer Zeit war an der Winzerhalde 10 eine Wohnung massiv unterbelegt. Hausverein und Vorstandsvertreter haben beschlossen, den zu dieser Wohnung gehörenden Dachstock abzutrennen und daraus eine separate grosse 1-Zimmer-Wohnung zu machen.

Büchnerstrasse 9: Die WOGENO konnte im letzten Jahr ein neues Haus erwerben. Wir haben an anderer Stelle schon einmal ausführlich darüber berichtet. Es handelt sich um ein 4-Familienhaus mit 6-Zimmer-Wohnungen. Für einmal ein ganz seltener Fall: Ein Hausbesitzer will das Haus der WOGENO verkaufen, verzichtet auf einen Höchstpreis, d.h. er verkauft es unter dem Verkehrswert. Die MieterInnen werden unverhofft zu genossenschaftlichen "HausbesitzerInnen". Die Uebernahme des Hauses mittels Hausmietvertrag gestaltete sich problemlos. Alle ursprünglichen BewohnerInnen bleiben. Der Mietzins für eine 6-Zimmer-Wohnung beträgt rund Fr. 1.900.--.

Limmatstrasse: Immer noch in Planung ist das Neubauprojekt auf städtischem Land in Höngg. Das Projekt wird nun dem Finanzamt und (wegen dem Jugendtreff) dem Sozialamt vorgelegt. Daraufhin wird die Baubewilligung eingeholt und parallel dazu soll der Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich abgeschlossen werden. Wir hoffen, dass dieser Vertrag Anfangs 1991 vorliegt. Das Projekt sieht eine Renovation des alten Hauses vor (zwei 5-Zimmer-Wohnungen) und einen Neubau mit ca. 10 Wohnungen unterschiedlicher Grösse.

Hellmutstrasse: Mitte März wurde mit dem Neubau der Hellmutstrasse begonnen, ein ganzes Jahr später als ursprünglich geplant. Verzögerungen ergaben sich u.a. weil uns der Bau einer 400-plätzigigen öffentlichen Zivilschutzanlage aufgezwungen wurde, die wir zwar nicht selber bezahlen, uns aber als GegnerInnen des heutigen Zivilschutzes trotzdem auf dem Magen liegt. Lange Zeit bestand der Bau aus einer riesigen Baugrube, wo tonnenweise Beton verlocht wurde... Nun nimmt der Neubau langsam Gestalt an.

Anlass zu Selbstkritik hat der Vorstand im Zusammenhang mit dem Hellmut-Bad: Da der Vorstand (inklusive Sekretariat) nicht die Kapazität hat, ein solches Unternehmen an

die Hand zu nehmen (und dies auch nicht seine Aufgabe ist), andererseits nicht aus der Hand geben will (aus naheliegenden politischen Gründen), entstehen Zuständigkeitsprobleme. Ändert der in dieser Sache an sich schon nicht immer einige Vorstand noch seine Haltung und beflissigt sich die Gegenseite eines ähnlich komplizierten Verhaltensmuster, so ist bei Schwierigkeiten ein breit ausladender Konflikt (juristischer, psychologischer und finanzieller Natur) unvermeidlich. Eine Generalversammlung der WOGENO wird voraussichtlich das Ganze abschliessen müssen.

Die Renovation der Altbauliegenschaften an der Hellmutstrasse wurden gleichzeitig mit dem Neubau in Angriff genommen. Die sanfte Renovation beschränkte sich v.a. auf eine Aussenrenovation und einige Arbeiten innerhalb der Häuser. Die Hellmi-Altbauten sind kein Bestandteil des WOGENO-Modells, d.h. sie werden zur Zeit konventionell verwaltet, wie das seinerzeit der Wunsch der BewohnerInnen an der Hellmutstrasse war.



Die Jahresversammlung der WOGENO findet statt am Donnerstag, 28. Juni 1990, 20.00 h Hotel Limmathaus, Eggersaal, Limmatstrasse 118, 8005 Zürich

Depositenkasse Zinserhöhung

Der Zinssatz bei der WOGENO-Depositenkasse beträgt ab Mai 1990 5 1/4%

Erfolgsrechnung 1.1.-31.12.1989

| | 1988 | 1989 |
|--|----------------------|----------------------|
| Betriebsertrag | | |
| Mietertrag | 1'214'309.-- | 1'342'782.40 |
| Solidaritätsbeiträge | 36'366.-- | 36'366.-- |
| Zinsertrag | 170'722.20 | 183'042.45 |
| übrige Erträge | 4'587.70 | 2'893.10 |
| | <u>1'389'618.90+</u> | <u>1'565'083.95+</u> |
| Periodenfremder Ertrag | <u>96'040.--+</u> | |
| Liegenschaftenaufwand | | |
| Hypothekenzinsen | 597'729.90 | 627'469.50 |
| Schuldzinsen Uster | 127'115.30 | 188'663.75 |
| Liegenschaften-Unterhalt | 44'501.35 | 23'200.90 |
| übriger Liegenschaftenaufwand | 21'461.60 | 39'398.90 |
| Miet- und Baurechtskosten | 232'000.-- | 265'300.-- |
| Abschreibungen Liegenschaften | 133'795.20 | 261'900.90 |
| | <u>1'156'603.35-</u> | <u>1'405'933.95-</u> |
| übrige Kapitalkosten | | |
| Zinsen Bank/Darlehen/Depositenkasse und Bankspesen | <u>123'372.85-</u> | <u>118'069.40-</u> |
| Verwaltungsaufwand | | |
| Personalkosten Sekretariat | 38'606.85 | 48'181.65 |
| Raumkosten Büro | 4'927.80 | 4'276.75 |
| Unterhalt/Ersatz Einrichtungen | 108.80 | 8'177.20 |
| Abschreibung Einrichtungen | 1'420.-- | 850.-- |
| Vorstandsspesen+Entschädigungen | 8'303.95 | 9'998.40 |
| Buchhaltung / Revision | 23'784.40 | 25'240.45 |
| übrige Verwaltungskosten | 9'240.30 | 13'315.51 |
| | <u>86'392.10-</u> | <u>110'039.96-</u> |
| übriger Aufwand | | |
| Oeffentlichkeitsarbeit | 11'283.35 | 3'760.-- |
| Kosten WOGENO-Info | | 9'695.-- |
| Leistungen Solidaritätsfonds | | <u>2'159.--</u> |
| | <u>11'283.35-</u> | <u>15'614.--</u> |
| Steuern | | |
| Stadt/Kanton/Bund | <u>11'833.50-</u> | <u>11'175.95-</u> |
| Reingewinn | <u>133.75+</u> | <u>290.69+</u> |

Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung:
Der in der Jahresrechnung 1989 ausgewiesene Reingewinn von Fr. 290.69 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Bilanz per 31.12.1989

| | | |
|---------------------------------|---------------|----------------------|
| Aktiven | | |
| Umlaufvermögen | | 117'949.65 |
| Flüssigen Mittel | | 483'885.55 |
| Debitoren | | 74'192.30 |
| übrige kurzfristige Forderungen | | <u>34'793.--</u> |
| Transitorische Aktiven | | 710'820.50 |
| Anlagevermögen | | |
| Liegenschaften | | 16'781'000.-- |
| Umbauten und Projekte | | 4'929'864.56 |
| Buromaschinen/Einrichtungen | | 1'301.-- |
| Anteilscheine Diverse | | 6'000.-- |
| Aktien AG-Anderthalten | | 1'862'076.16 |
| Darlehen AG Anderthalten | | 2'888'828.29 |
| übrige langfristige Forderungen | | <u>230'000.00</u> |
| Totale Aktiven | | <u>26'699'070.01</u> |
| | | <u>27'409'890.51</u> |
| Passiven | | |
| Fremdkapital | | |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | | 267'015.63 |
| Darlehensschulden Uster | | 4'962'347.50 |
| übrige Darlehensschulden | | 1'726'811.-- |
| Baukredite | | 3'762'136.-- |
| Hypotheken | | 11'502'000.-- |
| Depositenkasse | | 2'375'076.35 |
| Transitorische Passiven | | <u>59'394.80</u> |
| Eigenkapital | | |
| Anteilscheine Nichtbewohner | | 1'167'000.-- |
| Anteilscheine Bewohner | | 1'581'915.15 |
| Gesetzliche Reserven | | 1'000.-- |
| Gewinnvortrag 1.1.89 | 4'903.39 | |
| Reingewinn 1989 | <u>290.69</u> | <u>2'755'109.23</u> |
| Total Passiven | | <u>27'409'890.51</u> |

Übersicht Solidaritätsfonds 1989

| | |
|---|--------------------|
| Saldo 1.1.1989 | + -.- |
| Solidaritätsbeiträge 1989 | + 36'366.-- |
| WOGENO-Beitrag (1% des unverzinsten Anteilscheinkapitals von ø 1,6 Mio) | + 16'000.-- |
| Solidaritätsleistungen 1989 gem. BH | - 2'159.-- |
| Defizit LS Waidstrasse ZH | <u>- 31'744.--</u> |
| Zunahme 1989 Solidaritätsfonds | <u>+ 18'463.--</u> |
| Saldo 31.12.1989 | <u>+ 18'463.--</u> |

Bericht der Kontrollstelle
 an die Generalversammlung der
 W O G E N O (Zürich)
 Wührstrasse 11
 8003 Zürich

Herrliberg, 21. Mai 1990 rst

Als Kontrollstelle Ihrer Genossenschaft habe ich die auf den
 31. Dezember 1989 abgeschlossene Jahresrechnung im Sinne der
 gesetzlichen Vorschriften geprüft.

Ich habe festgestellt, dass

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

Aufgrund der Ergebnisse meiner Prüfungen empfehle ich, die vor-
 liegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ferner bestätige ich, dass der Vorschlag des Vorstandes, den
 Gewinnsaldo pro 1989 auf die neue Rechnung vorzutragen, Gesetz
 und Statuten entspricht.

TREUHANDBUERO R. STEIMER


Beilagen: Bilanz
 Erfolgsrechnung

Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.1989

| Liegenschaft | Anlagewert gemäss Haus- mietvertrag | Versicherungs- wert 1.1.90 | Buchwert |
|--|---|-------------------------------|---------------|
| Zwinglistrasse 40 ZH | 1'373 | 2'001 | 1'330 |
| Köchlistrasse 3 ZH | 930 | 1'115 | 887 |
| Urdorf | 961 | 1'345 | 907 |
| Felsenrainstr. 78 ZH | 695 | 1'017 | 680 |
| Wührstrasse 11 ZH | 1'693 | 1'427 | 1'636 |
| Flurlingen | 390 | 615 | 368 |
| Klingenstr. 23 ZH | 1'720 | 1'566 | 1'626 |
| Russikon | 988 | 1'476 | 950 |
| Höngerstr. 18 ZH | 1'098 | 1'078 | 1'036 |
| Winzerhalde 5 ZH | 407 | 787 | 381 |
| Winzerhalde 9 ZH | 848 | 1'205 | 826 |
| Winzerhalde 10 ZH | 708 | 968 | 616 |
| Ueilibergstr. 84 ZH | 1'418 | 1'304 | 1'372 |
| Waidstrasse 25 ZH *) | 1'668 | 1'402 | 1'605 |
| Uetikon | 610 | 648 | 582 |
| Hubenstr. 67+69 ZH *) | 703 | 1'353 | 679 |
| Büchnerstr. 9 ZH | 1'324 | 1'459 | 1'300 |
| Total | 17'534 | 20'766 | 16'781 |
| Inselstrasse (Uster) | | | |
| Aktien AG Anderthalde und Umbaukosten Uster | 4'751 | 3'960 | |

*) noch ohne Hausmietvertrag

Werte in Fr. 1'000.--