

Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.1991

Liegenschaft	Anlagewert gemäss Haus- mietvertrag	Versicherungs- wert 1.1.92	Buchwert
Zwinglistrasse 40 ZH	1'373	2'147	1'330
Köchlistrasse 3 ZH	947	1'223	887
Urdorf	961	1'443	907
Felsenrainstr. 78 ZH	709	1'091	694
Wuhrstrasse 11 ZH	1'693	1'531	1'636
Flurlingen	416	660	394
Klingenstr. 23 ZH	1'949	1'681	1'945
Russikon	988	1'584	950
Hönggerstr. 18 ZH	1'098	1'157	1'036
Winzerhalde 5 ZH	407	845	375
Winzerhalde 9 ZH	848	1'293	812
Winzerhalde 10 ZH	794	1'038	694
Uetlibergstr. 84 ZH	1'418	1'399	1'372
Hellmutstrasse alt *)	2'130	4'682	1'950
Waidstrasse 25 ZH	1'913	1'505	1'790
Uetikon	659	827	629
Hubenstr. 67+69 ZH	714	1'452	673
Heinrichstr.133 ZH	1'245	1'074	1'219
Büchnerstr. 9 ZH	<u>1'346</u>	<u>1'566</u>	<u>1'324</u>
<b>Total</b>	<b><u>21'608</u></b>	<b><u>28'198</u></b>	<b><u>20'617</u></b>
Inselstrasse (Uster)	4'609	4'250	

\*) kein Hausmietvertrag

Werte in Fr. 1'000.--

## ACHTUNG! GV

Die Jahresversammlung der WOGENO findet statt am Samstag, 27. Juni 1992, 14 Uhr,  
Gemeinschaftsraum Hellmi Neubau, Hohlstrasse 86 c, 8004 Zürich  
Achtung: Anmeldung dringend nötig bis 15. Juni

# W O G E N O

## Jahresbericht

1991

1991 haben 25 Vorstandssitzungen sowie ein 2-tägiges Arbeitswochenende stattgefunden. Das Dauertraktandum sowohl zeitlich wie inhaltlich war auch dieses Jahr das Hellmi-Projekt mit all seinen Problemen. Ein weiteres Haus konnte im Februar 1991 gekauft werden.

Helmut Britz, Gründungsmitglied der WOGENO und seit 1981 im Vorstand, wird auf die GV zurücktreten. Für seine grosse Arbeit für die WOGENO, v.a. für das Hellmi-Projekt, sei ihm an dieser Stelle ganz herzlich gedankt. Claudia Valentin arbeitet seit einigen Monaten im Vorstand mit, sie wird sich an der GV zur Wahl stellen. Ebenfalls Dominik Schaub, der seit kurzer Zeit an den Vorstandssitzungen teilnimmt. 4 Informationsabende mit je 40 bis 50 TeilnehmerInnen haben der WOGENO fast hundert neue Mitglieder gebracht, gleichzeitig haben aber auch die Austritte zugenommen (41).

Der in den letzten Jahren erheblich gestiegene Verwaltungsaufwand der WOGENO hat den Vorstand veranlasst, einer a.o. GV im Dezember zu beantragen, das Erhebungssystem so zu ändern, dass ein grosser Teil der Verwaltungskosten über die Hausmietzinse finanziert wird. Die Verwaltungskosten betragen nun nicht mehr 2 % der Jahreshausmietzinse, sondern aufgrund des jeweiligen Betriebsbudgets soll der über die Hausmietzinse zu deckende Anteil auf den indexierten Anlagekosten der einzelnen Liegenschaften berechnet werden. Für 1992 wurde der Ansatz an der a.o. GV festgelegt. Ab 1993 wird dieser Ansatz je nach Budget der Verwaltung an der Generalversammlung festgelegt.

An der Vorstandsretraite im Januar 91 hat sich der Vorstand mit Strukturproblemen der WOGENO auseinandergesetzt. Im letzten Jahresbericht sind die angestrebten Massnahmen erwähnt worden. Einiges konnte bis jetzt verwirklicht werden. Dazu zählen:

Erweiterung der Geschäftsstelle, effizientere Arbeitsmittel (EDV), Erstellung von Pflichtenheften für den Vorstand und die Geschäftsstelle, Zustandsanalysen der WOGENO-Liegenschaften. Weitere angestrebte Massnahmen werden zur Zeit bearbeitet: Leitbild Vorstand, Statutenrevision. Noch pendent sind die Punkte Checklisten Umbauen/Renovieren/Neubau und die Pflichtenhefte für die Hausver-eine.

An der Kundgebung des Schweizerischen MieterInnenverbandes gegen die Hypo-zinserhöhungen hat sich die WOGENO mit Fr. 1'000.-- beteiligt, ebenfalls mit Fr. 1'000.-- an der Kanzleibestimmung.

1991 hatte die WOGENO ihr 10-jähriges Jubiläum zu feiern. Ursprünglich hat der Verein H 2000 im Herbst ein BewohnerInnenfest (Einweihungsfest Hellmi) vorgesehen. An diesem wollte sich die WOGENO beteiligen und das Fest für alle GenossenschaftlerInnen in einen grösseren Rahmen stellen. Da dieses Fest aber dann nicht stattfand und der Vorstand aus Zeitgründen keine weiteren Aktivitäten vorgesehen hat, ist dieses Jubiläumsjahr unbemerkt verstrichen.

## **Wohnungsvergaben**

9 Wohnungen wurden 1991 ausgeschrieben. Die Vergabungen gestalteten sich wie immer mehr oder weniger konfliktreich, wobei in einzelnen Fällen die Hausvereine sich sehr bemühten, ein faires Verfahren durchzuführen.

Einige wenige noch freie Wohnungen im Hellmi-Neubau wurden mangels Bewerbungen aus der WOGENO-Mitgliedschaft an Aussenstehende, der WOGENO nahestehende Personen/Familien vergeben.

2 freiwerdende Ladenlokale wurden ohne Probleme vergeben. In beiden Fällen an Aussenstehende, da keine Bewerbungen aus der Mitgliedschaft vorlagen.

## **Häuser und Projekte**

### **Neubau Hellmutstrasse**

Die Wohnungen konnten auf den 1. Juli fristgerecht bezogen werden, kurze Zeit später die Gewerberäumlichkeiten. Vermietungsprobleme aufgrund des momentanen Ueberangebotes an Gewerberäumen gab es bei einem kleinen Teil; seit 1. April, resp. 1. Mai sind nun aber auch diese vermietet. Aufgrund der zu erwartenden Bauabrechnung sah sich der Vorstand gezwungen, den provisorischen Hausmietzins auf anfangs März 92 um 5 % zu erhöhen. Die Bauabrechnung ist zurzeit in Bearbeitung und wir hoffen, noch dieses Jahr die definitive Verfügung, resp. Mietzinsberechnung vom Bundesamt für Wohnungswesen zu erhalten. Die erheblich gestiegenen Baukosten haben den WOGENO-Vorstand veranlasst, die Mieten für die Büroräume vorerst nicht kostendeckend anzusetzen. Ein Stufenmodell mit jährlicher Erhöhung soll in absehbarer Zeit zu kostendeckenden Mieten und Abzahlung der aufgelaufenen Schulden führen.

### **Ehem. Römisches Bad/Mehrzweckraum**

Die Suche nach MieterInnen für das ehemalige Römische Bad blieb während dem ganzen Jahr ergebnislos. (Ein Rundschreiben im März 1992 an die WOGENO-Mitglieder hat darüber ausführlich informiert.) Dies hat den Vorstand bewegt, grünes Licht zu geben für den Ausbau eines Mehrzweckraumes. Eine a.o. GV auf Forderung der internen Kontrollstelle hat Mitte April 92 stattgefunden.

### **Heinrichstrasse 133**

Auf Initiative der BewohnerInnen obiger Liegenschaft konnte die WOGENO dieses Haus kaufen. Die Uebernahme gestaltete sich sehr schnell (Februar 91) und schon im April wurde ein Hausmietvertrag erstellt, welcher schon an der letzten GV genehmigt werden konnte. Die MieterInnen wurden innert kurzer Zeit WOGENO-Mitglieder und die Selbstverwaltung klappt recht gut. Es handelt sich um ein älteres, gut erhaltenes Mehrfamilienhaus mit 5 4-Zimmer-Wohnungen. Das Haus konnte für 1,2 Millionen gekauft werden, ein nicht allzu hoher Preis, welcher aber trotzdem eine erhebliche Erhöhung der Mieten zur Folge hatte. Der WOGENO-Vorstand hat beschlossen, die Mieten dieser Wohnungen mit Beiträgen aus dem Solifonds zu subventionieren. Diese Subvention soll über 5 Jahre verteilt abgebaut werden.

### **Madetswilerstrasse 1/3, Russikon**

Im Zuge der Renovationsarbeiten nach dem Brandfall, benützte der Hausverein die Gelegenheit, um zusätzliche Substanz- und Komfortverbesserungen in die Wege zu leiten. Diese Arbeiten dauerten bis im Juli.

### **Hubenstrasse 67/69**

Endlich konnte der definitive Hausmietvertrag für die schon 1989 renovierten Liegenschaften erstellt werden. Verzögerungen ergaben sich aufgrund der 2 Jahre dauernden Prüfung der Bauabrechnung durch die Stadt Zürich.

### **Felsenrainstrasse 78**

Der Hausverein hat einer Vergrößerung einer Wohnung durch Einbezug einer bisher separat genutzten Mansarde zugestimmt.

### **Büchnerstrasse 9**

An der Büchnerstrasse musste die Heizung erneuert werden. Diese konnte teilweise über den Erneuerungsfonds finanziert werden.

### **Röschibachstrasse 8/10**

Das Projekt ist immer noch pendent. Trotz Verzicht auf einen Baurechtszins und Uebernahme der Kanalisationskosten seitens der Stadt, ergeben die Sanierungskosten pro Person und Monat einen Zins von ca. Fr. 650.--. Die BewohnerInnen sind trotzdem bereit, unter diesen Bedingungen mitzumachen. Zur Zeit klärt die Stadt Zürich die Schutzwürdigkeit dieser Liegenschaft, was ausschlaggebend sein wird für die Abgabe im Baurecht.

### **Klingenstrasse 23**

Die Renovation der Klingenstrasse war im Sommer 91 abgeschlossen. Die Kosten lagen einiges unter dem KV und betragen Fr. 370'000.--, davon konnte der Hausverein Fr. 80'000.-- aus dem Amortisations- und dem Erneuerungsfonds beziehen.

### **Waidstrasse 25**

Nach langwierigen Verhandlungen mit dem Hausverein konnte endlich der Hausmietvertrag auf den 1.7.91 abgeschlossen werden. Das Haus wurde somit 4 Jahre durch die WOGENO verwaltet, was sich im Hinblick auf die Selbstverwaltung und Selbstverantwortung erschwerend auswirkte. Bei einem Hauskauf ist jeweils so bald als möglich ein Hausmietvertrag, sei er auch vorerst provisorisch, anzustreben (siehe Beispiel Heinrichstrasse). Auch der Hausmietzins der Waidstrasse wird mit Beiträgen aus dem Solifonds verbilligt, ausserdem wurde ein Verlust von Fr. 56'000.-- auf dieser Liegenschaft abgeschrieben. Im Herbst 92 wird die günstige 5%-ige Festhypothek auslaufen; dies wird sich erheblich auf die Mietzinse auswirken.

### **Uetlibergstrasse 84**

Das Renovationsprojekt, welches eine Sanierung der Heizung, des Sanitärbereiches, den Ausbau eines Gemeinschaftsraumes sowie Komfortverbesserungen in den Dachwohnungen vorsah, wurde Ende Jahr abgeschlossen. Die Kosten bewegen sich im Rahmen des Voranschlages und betragen ca. Fr. 368'000.-- und es konnte auf Rückstellungen im Erneuerungsfonds von Fr. 30'000.-- zurückgegriffen werden.

### Tramstrasse 11, Uetikon

Der Hausverein hat beschlossen, seine dringend nötigen Renovationsarbeiten etappenweise aufzuteilen. Die Fassade wurde im letzten Sommer erneuert, der Rest ist für 1992 vorgesehen.

### Limmattalstrasse

Erst im April 1992 wurden die Rekurse zurückgezogen, die sich gegen das Erscheinungsbild des Jugendtreffs richteten. Die Baubewilligung ist damit definitiv. Mit der Stadt sind Baurechtsverhandlungen im Gang. Das Projekt soll mit WEG-Bürgschaft finanziert werden.

Die Baugruppe, bestehend aus den Architekten, 2 Vorstandsmitgliedern und einem professionellen Baubegleiter, versucht, im Rahmen der zahlreichen Bauvorschriften (Kernzone) und der klaren Finanzlimiten des WEG ein spannendes Wohnbauprojekt zu verwirklichen. Bereits sind etwas grosszügiger bemessene Wohnungsgrössen der Kostenschere zum Opfer gefallen. Im Neubau werden nun 14, statt der ursprünglich geplanten 11 Wohnungen entstehen.

### Finanzierungen

Die ABS (Alternative Bank Schweiz), welche uns für die Liegenschaften Russikon und Felsenrainstrasse Hypothekendarlehen gewährt hat, erhöhte ihre Zinssätze ebenfalls auf 6 3/4 %. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat auf die Zinsentwicklung reagiert, indem es einerseits bei neuen Projekten mit 5,6 % Verzinsung (anstelle 5,1) rechnet und andererseits eine Erhöhung alle 2 Jahre um 7 % vorsieht (vorher-6 %). Bei den laufenden Geschäften soll eine stufenweise Erhöhung im elften, dreizehnten und fünfzehnten Laufjahr vorgenommen werden. Somit sind also auch die WEG-finanzierten Liegenschaften, welche bis anhin von den Hypozinserhöhungen der vergangenen Jahren verschont blieben, in einem gewissen Mass von den Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt betroffen.

### Solidaritätsfonds

Aus dem Solidaritätsfonds wurden die Mietzinse der Waidstrasse mit Fr. 20'172.-- und der Heinrichstrasse mit Fr. 16'573.-- subventioniert. Ausserdem ist einem betagten Mieter an der Hönggerstrasse der Mietzins vor einigen Jahren eingefroren worden. Die Differenz, z.Zt. Fr. 7'296.-- jährlich, wird ebenfalls aus dem Solidaritätsfonds ausgeglichen.

Selbstverwaltete WOGENO-Liegenschaften per Ende 1991	28 Häuser mit 155 Wohnungen
Altbauliegenschaften Hellmut-/Hohlstrasse	5 Häuser mit 28 Wohnungen
Total	33 Häuser mit 183 Wohnungen
Mitgliederbestand per 31.12.91	676
Eintritte 1991	93
Austritte 1991	41

WOGENO Zürich, Brauerstrasse 75, 8004 Zürich

### Erfolgsrechnung 1.1. - 31.12.91

	Vorjahr	1991
<b>Betriebsertrag</b>		
Mietertrag	1'675'973.40	2'366'912.60
Solidaritätsbeiträge	37'293.--	45'225.--
Zinsertrag	228'451.45	255'589.10
übrige Erträge	2'838.--	8'767.45
	<u>1'944'555.85+</u>	<u>2'676'494.15+</u>
<b>Periodenfremder Ertrag</b>		<u>38'918.50+</u>
<b>Liegenschaftenaufwand</b>		
Hypothekarzinsen	904'719.70	1'473'170.20
Schuldzinsen Uster	303'697.50	308'594.75
Liegenschaften-Unterhalt	37'410.95	46'819.75
übriger Liegenschaftenaufwand	45'704.40	42'727.05
Miet- und Baurechtszinsen	294'204.--	335'049.--
Abschreibungen Liegenschaften	66'657.85	111'759.15
	<u>1'652'394.40-</u>	<u>2'318'119.90-</u>
<b>übrige Kapitalkosten</b>		
Zinsen Bank/Darlehen/Depositenkasse und Bankspesen	128'973.85-	142'324.60-
<b>Verwaltungsaufwand</b>		
Personalkosten Sekretariat	63'778.55	100'479.05
Raumkosten Büro	7'417.05	17'619.70
Unterhalt/Ersatz Einrichtungen	822.35	2'385.60
Abschreibung Einrichtungen	2'174.--	9'656.70
Kosten + Spesen Vorstand/GL	19'920.70	12'352.40
Buchhaltung / Revision	29'305.05	34'361.85
übrige Verwaltungskosten	16'507.85	29'502.50
	<u>139'925.55-</u>	<u>206'357.80-</u>
<b>Uebrigere Aufwand</b>		
Oeffentlichkeitsarbeit	5'758.95	2'970.55
Leistungen Solidaritätsfonds	5'649.--	44'041.--
	<u>11'407.95-</u>	<u>47'011.55-</u>
<b>Steuern</b>		
Stadt/Kanton/Bund	11'850.30-	13'264.05-
Gewinn 1990 / Verlust 1991	<u>3.80+</u>	<u>11'665.25-</u>

WOGENO Zürich, Brauerstrasse 75, 8004 Zürich

**Bilanz per 31.12.1991**

**Aktiven**

<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	265'293.42	
Debitoren	104'127.95	
Delkredere	- 20'000.--	
übrige kurzfristige Forderungen	82'759.90	
Transitorische Aktiven	<u>46'055.--</u>	478'236.27
<b>Anlagevermögen</b>		
Liegenschaften	20'617'000.--	
Um- und Neubauten, Projekte	13'791'424.56	
Büromaschinen/Einrichtungen	30'000.--	
Anteilscheine Genossenschaften	56'000.--	
Aktien AG Anderhalden	1'862'076.16	
Darlehen AG Anderhalden	<u>2'908'828.29</u>	39'265'329.01
<b>Totale Aktiven</b>		<b><u>39'743'565.28</u></b>

**Passiven**

<b>Fremdkapital</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	358'012.80	
Darlehensschulden Uster	5'367'347.50	
übrige Darlehensschulden	1'038'705.--	
Baukredite Um- und Neubauten	9'311'860.--	
Hypotheken	17'126'600.--	
Depositenkasse	2'459'930.95	
Transitorische Passiven	<u>50'659.40</u>	35'713'115.65
<b>Eigenkapital</b>		
Anteilscheine Nichtbewohner	1'206'000.--	
Anteilscheine Bewohner	2'829'917.--	
Gesetzliche Reserven	1'000.--	
Gewinnvortrag 1.1.91	5'197.88	
Verlust 1991 WOGENO	<u>-11'665.25</u>	
	-6'467.37	4'030'449.63
<b>Total Passiven</b>		<b><u>39'743'565.28</u></b>

**Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung:**

Der in der Jahresrechnung 1991 ausgewiesene Verlust von Fr. 11'665.25 wird mit dem Gewinnvortrag verrechnet, wobei ein Verlustvortrag auf neue Rechnung von Fr. 6'467.37 verbleibt.

**Übersicht Solidaritätsfonds 1991**

Saldo 1.1.1991		+ 43'048.--
Solidaritätsbeiträge 1991	+ 45'225.--	
WOGENO-Beitrag (1% des unverzinsten Anteilscheinkapitals von ø 1,95 Mio)	+ 19'500.--	
Solidaritätsleistungen 1991 gem. BH	- 44'041.--	
Zunahme 1991 Solidaritätsfonds	<u>+ 20'684.--</u>	+ 20'684.--
<b>Saldo 31.12.1991</b>		<b><u>+ 63'732.--</u></b>

TREUHANDBURO  
**RENÉ STEIMER**  
BETRIEBSÖKONOM HWV

ARYANASTRASSE 38  
8704 HERRLIBERG  
TELEFON 01 915 36 95

Bericht der Kontrollstelle  
An die Generalversammlung der

**W O G E N O (Zürich)**  
Brauerstrasse 75

8004 Zürich

Herrliberg, 22. Mai 1992 rst

Als Kontrollstelle Ihrer Gesellschaft habe ich die auf den 31. Dezember 1991 abgeschlossene Jahresrechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften geprüft.

Ich stellte fest, dass

- die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen,
- die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist,
- bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses 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 vorliegende Jahresrechnung mit einem Verlust von Fr. 11.665.25 zu genehmigen.

Treuhandbüro R. Steimer

*R. Steimer*

**Beilagen:**

- Bilanz
- Erfolgsrechnung