

Bericht der Kontrollstelle  
An die Generalversammlung der

W O G E N O (Zürich)  
Braucherstrasse 75

8004.. Zürich

Herrliberg, 17. Mai 1994 rst

Als Kontrollstelle Ihrer Gesellschaft habe ich die auf den 31. Dezember 1993 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 organisieret ist und die Voraussetzungen für eine genossenschaftsrechts- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind.

Aufgrund der Ergebnisse meiner Prüfungen empfehle ich die vorliegende Jahresrechnung mit einem Gewinn von Fr. 4'954.50 zu genehmigen.

Treuhandbüro R. Steimer

  
R. Steimer

Beilagen:

- Bilanz
- Erfolgsrechnung

# Jahresbericht 1993

## Allgemeines

Die vierzehntäglichen Vorstandssitzungen waren auch 1993 fast ausnahmslos die Regel. Schwerpunkte waren die Betriebsanalyse und ihre Folgen, das Neubauprojekt Limmattstrasse und die Problematik der Bodenschäden im Neubau an der Hellmi. 1993 konnte ein Mehrfamilienhaus erworben werden.

Mit Gerold Loewenberg tritt das letzte Gründungsmitglied der WOGENO als Vorstandsmitglied zurück. Gerold Loewenberg hat 14 Jahre im Vorstand mitgearbeitet. Er hat v.a. mit seinen Kenntnissen als Architekt sehr wertvolle Arbeit für die WOGENO geleistet, und durch seine beruflichen Beziehungen konnten einige Liegenschaften durch uns gekauft werden. Paolo Mastroberardino tritt nach 6 Jahren Vorstandsarbeit ebenfalls zurück. Paolo ist langjähriger Bewohner von WOGENO-Liegenschaften. Er hat v.a. nach Hauskäufen den Hausvereinen bei den Anfängen der Selbstverwaltung geholfen und war hie und da bei Konflikten in den Häusern als "Schlichter" dabei. Dominik Schaub hat sich nach einem Jahr Vorstandsarbeit ebenfalls zum Rücktritt entschieden, da seine beruflichen Verpflichtungen sehr viel Abendarbeit und schwankende Arbeitsbelastungen mit sich bringen. Allen scheidenden Vorstandsmitgliedern danken wir für die geleistete Arbeit. 1993 als Interessentin zum Vorstand gestossen ist Sonja Anders. Sie ist Architektin und hat im Laufe der letzten Monate bei einigen Projekten mitgearbeitet, wo speziell architekturenspezifisches Know-How gefragt war. Sonja Anders wird sich an der Generalversammlung zur Wahl stellen. Im 1994 kamen weitere Interessenten dazu, die sich an der Generalversammlung ebenfalls zur Wahl stellen werden. Es sind dies: Vincenzo Baviera, Samuel Helbling und Stephan Rothmund.

Ruth Buchholz hat das Sekretariat der WOGENO auf Ende April 1993 verlassen. Ihre Nachfolge hat Anu Meier-Wyder übernommen.

## Betriebsanalyse

In einer ersten Phase wurden alle Betroffenen (Buchhaltung, Geschäftsstelle, Vorstand, interne Kontrollstelle) eingeladen, die dringlichsten Probleme, die in einer Betriebsanalyse angegangen werden sollten, zu formulieren.

Eine Arbeitsgruppe, bestehend aus zwei Vorstandsmitgliedern (Heidi Meyer, Daniel Steinemann) und zwei Mitgliedern der internen Kontrollstelle (Sabine Schlöpfer, Bernd Kiefer) hat diese Vorschläge gesammelt, gesichtet und redigiert. Dieser Katalog mit Vorschlägen und weitere Informationen zur WOGENO wurde einigen Beratungsfirmen geschickt, mit der Bitte um ein Grobkonzept und einen Kostenvoranschlag. Aus den eingegangenen Antworten wurden drei Beratungsfirmen ausgewählt und ihre Vertreter zu einem Gespräch mit der Arbeitsgruppe eingeladen. Die Arbeitsgruppe entschied sich, dem Vorstand und der internen Kontrollstelle einen Zweier-Vorschlag zu unterbreiten. Zwei grundsätzlich verschiedene Vorgehensweisen standen zur Diskussion: Eine mehr gruppendynamisch orientierte, mit der Selbstverwaltungsszene vertraute Variante stand einer v.a. betriebswirtschaftlich orientierten Vorgehensweise gegenüber. Vorstand und interne Kontrollstelle entschieden sich nach kurzer, intensiver Diskussion für die betriebswirtschaftlich orientierte Variante, weil nicht persönliche Spannungen in der Zusammenarbeit oder Zweifel am Sinn und Zweck der WOGENO, sondern Grösse und Organisationsstruktur zum Problem geworden waren. Nachdem Herr XY von der beauftragten Firma Abegglen & Partner an einer Vorstandssitzung teilgenommen, verschiedene Vorstandsprotokolle eingesehen und die Geschäftsstelle während einiger Zeit ein genaues Zeitprotokoll der anfallenden Arbeiten erstellt hatte, fand ein zweitägiges Seminar statt. Im Verlaufe dieses Seminars wurde die bestehende Situation analysiert, einzelne Problemfelder herausgearbeitet und mögliche Lösungsansätze diskutiert. Die Auswertung des Seminars präsentierte Herr XY später in Form einer ausführlichen Betriebsanalyse.

Dabei gilt es zwei Ergebnisse hervorzuheben:

- Um die Selbstverwaltung zu erhalten und zu stärken, ist es notwendig, Kompetenz- und Verantwortungsbereich der Hausvereine zu erweitern. Dabei sollen Treffen der Hausvereinsdelegierten und die Abgabe von geeigneten Arbeitsunterlagen seitens des Sekretariats den nötigen Wissensaustausch gewährleisten. Ein erstes Treffen der Hausvereinsdelegierten und die Abgabe der Hausordner - mit allen wichtigen Unterlagen für die Hausverwaltung - hat bereits stattgefunden; weitere werden folgen.

- Im Vorstand drängt es sich auf, von einer häuserzentrierten Aufgabenverteilung zu einer themenkonzentrierten zu wechseln. Dieser Wechsel hat bereits stattgefunden. Genauere Informationen werden demnächst folgen.

1994 wird es darum gehen, die Umsetzung der Betriebsanalyse abzuschliessen. Im Vordergrund steht dabei die Aufarbeitung der notwendig gewordenen Statutenänderungen und ihre Diskussion in der Genossenschaft. Im Herbst werden die Ergebnisse dann einer ausserordentlichen Generalversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet werden. Auch wenn es für eine abschliessende Beurteilung der Betriebsanalyse seitens des Vorstands noch zu früh ist, kann jetzt schon festgestellt werden, dass diese zur neuerlichen Motivation der Vorstandsmitglieder viel beigetragen hat.

## Wohnungswechsel

13 Wohnungen und 2 Ladenlokale wurden 1993 gekündigt und neu vergeben. Die recht kleinen und nicht billigen Wohnungen an der Eierbrechtstrasse wurden auch diesmal an Aussenstehende vergeben. Desgleichen die Ladenlokale.

## Zinsentwicklung und Finanzen

Nach den bedrohlich steigenden Hypothekarzinsen, welche für die meisten Häuser kontinuierlich steigende Mieten zur Folge hatten, ist nun endlich im letzten Frühsommer eine Entlastung eingetreten. Die Neuhypotheiken wurden den Althypotheiken angepasst, und die Zinssätze sanken per 1.8. und per 1.10. Dieser Trend ging auch 1994 weiter. Der WOGENO-Vorstand hatte seit längerem die Absicht, die unterschiedliche Praxis der Amortisationsfonds und der Erneuerungsfonds sowie der zur Rest-Finanzierung eingesetzten WOGENO-Darlehen zu vereinheitlichen. V.a. die Fondseinlagen sollten den städtischen, resp. kantonalen Empfehlungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau angepasst werden, umso mehr, als dies für einige, der Kontrollpflicht der Stadt unterstellten Häuser zwingend der Fall war. Der Vorstand beantragte der letzten Generalversammlung diese Vereinheitlichung, welche für alle Häuser 0,75 % Amortisations-, 0,5 % Erneuerungsfonds und 0,265 % Verwaltungskostenanteil vorsah, jeweils auf dem Versicherungswert der einzelnen Häuser, statt wie bisher auf dem Anlagewert gerechnet. Die WOGENO-Gelder sollten dabei neu jeweils zum aktuellen Satz der Ersthypotheiken eingesetzt werden. Diese Regelung, mit der gleichzeitig die Senkung der Hypothekarzinsen verrechnet wurde, hatte v.a. für ältere Häuser eine Mietzinserhöhung zur Folge. Bei den neueren Liegenschaften wurde von Anfang an besser kalkuliert, darum kamen diese trotz diesen Anpassungen noch zu einer Mietzinssenkung. Erfreulicherweise ist von Seiten der BewohnerInnen wenig bis keine Opposition gekommen. Anscheinend hat die Argumentation der Vereinheitlichung und der genügenden Auffüllung der Fonds für spätere Renovationen (zweckgebunden für die einzelnen Häuser) überzeugt.

Die starre Kündigungsfrist von 3 Monaten bei der Depositenkasse der WOGENO hat uns veranlasst, vorzeitige Kündigungen zuzulassen. Die EinlegerInnen haben aber dafür einen Zinsverlust zu vergegenwärtigen.

## Neue Hausmietverträge - Neue Wohnungsverträge

Immer wieder haben wir festgestellt, dass das Modell der WOGENO und unsere Verträge nicht mietrechtskonform sind. Zusammen mit einer Mietrechtsspezialistin wurde versucht, sowohl den mietrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden und trotzdem unserem Modell der Selbstverwaltung möglichst treu zu bleiben. Damit verbunden ist aber mehr Bürokratie, Formulare sowie die Einhaltung von Fristen. Auch diese Neuerung wurde von der Generalversammlung unterstützt. Die Häuser sind frei, ob sie ihrerseits diese Prinzipien voll übernehmen wollen. Sie tragen aber auch das Risiko, falls einzelne BewohnerInnen mietrechtliche Einsprachen machen.

Immer wieder gaben die Belegungen der WOGENO-Wohnungen Anlass zu Diskussionen und Unsicherheiten. Der Vorstand hat die Ausarbeitung der neuen Verträge dazu benutzt, um die Belegungen der einzelnen Wohnungen festzulegen. Diese wurden recht grosszü-

gig gehandhabt. Die besondere Situation der WOGENO ist, dass sie ganz unterschiedlich grosse Wohnungen besitzt; es gibt 2-Zimmer-Wohnungen (Neubau), welche fast so gross sind wie 4-Zimmer-Wohnungen in Allliegenschaften. Was nun noch fehlt, sind Art und Umfang von Sanktionen bei Unterbelegungen. Diese neuen Beschlüsse müssen dann entsprechend in den Statuten berücksichtigt werden.

#### **Solidaritätsfonds**

An Solidaritätsleistungen sind 1993 Fr. 43'807.- bezogen worden. Wie erwartet ist dieser Betrag weniger hoch als letztes Jahr. Die Gründe sind einerseits die Entspannungen im Zinsbereich, andererseits konnte nur ein Haus gekauft werden, dessen Mietzinse von Anfang an kostendeckend gerechnet werden konnten.

#### **Häuser und Projekte**

##### **Idastrasse 48**

Auf die Initiative einiger BewohnerInnen konnte dieses Haus von privater Seite für 1,9 Millionen erworben werden. Es handelt sich um ein älteres, aber sehr ansprechendes Haus mit 4 4-Zimmer- und 4 3-Zimmer-Wohnungen und 2 Ladenlokalen. Mit Ausnahme einer Mietpartei, welche in eine Alterswohnung zog, sind alle BewohnerInnen WOGENO-Mitglied geworden und im Haus geblieben. Dank dem, dass nach dem Kauf die Hypothekenzinsen gesunken sind, konnten die Mietzinse in einem erträglichen Rahmen gehalten werden.

##### **Hellmi alt**

Die endlosen rechtlichen Zuständigkeitsprobleme zwischen Schlichtungsstelle, Stadt Zürich und WOGENO bei den einzigen, nichtselbstverwalteten WOGENO-Häusern konnte schlussendlich mit einem Vergleich beendet, aber nicht gelöst werden. Es soll nun ev. ein Pilotprozess bezüglich Nebenkostenzuständigkeit angestrebt werden.

##### **Inselstrasse, Uster**

Die Ustermer haben 2 Einstellplätze verkauft. Es zeigt sich, dass WOGENO-MieterInnen des öfters auf Autos verzichten. Die Inselstrasse, eine Privatstrasse, soll - finanziert durch die AnstösserInnen - verkehrsberuhigt werden. Ein Projekt liegt vor.

##### **Zwinglistrasse 40**

Die ZwinglisträsslerInnen haben ein weiteres Renovationsprojekt beschlossen. Am Dach, inkl. Zinne wurden grössere Sanierungsarbeiten vorgenommen, die Balkone wurden ersetzt, teilweise neue Dachflächenfenster eingesetzt, sowie dringende Elektroarbeiten vorgenommen.

##### **Hellmi neu**

Einige Monate nach Bezug der Wohnungen und Gewerberäume an der Hellmi, sind die ersten Schäden an den Steinholzböden entstanden. Diese sind nun so gravierend, dass die Böden ersetzt werden müssen. Unternehmerfirmen, Versicherungsexperten, die WOGENO und Anwälte sind nun damit beschäftigt, einerseits die Schuldfragen zu klären und

andererseits die Sanierungsvarianten zu diskutieren. Obwohl die Schäden und die Sanierung mehrheitlich durch Versicherungen gedeckt sein werden, ist das ganze für die WOGENO und natürlich für den H-2000 resp. die BewohnerInnen mehr als unangenehm. Umso mehr, als dass eine Sanierung einen vorübergehenden Auszug aus den Wohnungen verlangen wird. Voraussichtlich wird mit diesen Arbeiten im Frühling/Sommer 1995 begonnen werden.

##### **Hohlraum 86**

Die Vermietung des Hohlraumes läuft im Rahmen des Mach- und Zumutbaren. Vermietungen für Feste an Aussenstehende erwiesen sich teilweise infolge Lärmprobleme als problematisch und mussten reduziert werden. Immer wieder gesucht ist der Raum für Kurse im Tanz- und Bewegungsbereich, wobei hier natürlich v.a. die Abendzeiten gefragt sind. Tagsüber sind Vermietungen eher schwierig zu realisieren. Die Kosten-Nutzen-Analyse nach dem ersten Betriebsjahr zeigte, dass die Verwaltungskosten in keinem Verhältnis zu den Vermietungen standen. Der Verwaltungsaufwand wurde nun drastisch reduziert, v.a. durch den Verzicht auf die zeitaufwendigen Vermietungen für Feste und durch weniger Kontroll- und Putzarbeiten. Trotzdem soll der Raum für Feste im privaten Rahmen für ca. 50 - 60 Personen weiterhin zur Verfügung stehen.

##### **Limmatalstrasse**

Ein Jahr der Verhandlungen: In teilweise langwierigen Verhandlungen konnten die verschiedenen ausstehenden Teilprobleme geklärt werden. Mit dem zukünftigen Nachbarn ZKB wurden die Konditionen über Einkauf und Beteiligung am Betrieb der Heizanlage geregelt.

Mit dem Gartenbauamt und dem Bauherrn auf einem Nachbargrundstück wurde eine sinnvolle Lösung für einen weiteren Zugang zur Schärrewiese gefunden, der das ohnehin knappe WOGENO-Grundstück nicht tangiert.

Mit der Liegenschaftsverwaltung konnten besondere Baurechtskonditionen für das unter Denkmal stehende alte Haus ausgehandelt werden; besondere Konditionen waren notwendig, weil die vorgesehene, durchaus nicht luxuriöse Renovation dieses Hauses mit den Standardbedingungen für Baurechtsverträge seitens der WOGENO nicht finanzierbar wäre.

Der ebenfalls vorgeschriebene Einkauf in die teuren Pflichtparkplätze wird - indirekt - über ein finanzielles Entgegenkommen im Baurechtsvertrag des Neubaus teilweise von der Stadt übernommen.

Anfang Dezember wurden die beiden Baurechtsverträge (Alt, resp. Neubau), vorbehaltlich der Zustimmung durch Stadt- und Gemeinderat und der WOGENO-GV, unterzeichnet.

Im Januar 1994 haben wir für den Neubau die Zusicherung der WEG-Finanzierung erhalten.

Wir wären also startbereit.

### Fabrikgebäude Hüntwangen

Näher und über längere Zeit befasst hat sich der Vorstand mit einem leerstehenden Fabrikgebäude in Hüntwangen, welches für Wohnzwecke umgebaut werden sollte. Trotz einer InteressentInnengruppe scheiterte das Vorhaben aber an den Kosten.

### Alte Mosterei Uetikon

Auch dieses Projekt wurde von einer InteressentInnengruppe, teilweise aus WOGENO-Mitgliedern, an den Vorstand herangetragen. Leider haben die Verhandlungen zu keinem Erfolg geführt. Das Haus wurde andersweitig zu einem Höheren Preis verkauft.

### Aussenkontakte

#### WOGENO-Schweiz

Seit Jahren bestehen mehr oder weniger lockere Kontakte zu den anderen WOGENO's in der Schweiz. Der seit Jahren geplante Dachverband ist nun im letzten Jahr beschlossen worden und ist anfangs 1994 gegründet worden. Die WOGENO Zürich ist dem Schweizerischen Verband der WOGENO Genossenschaften (WOGENO Schweiz) beigetreten und ist auch in der Geschäftsleitung vertreten. Die WOGENO Schweiz hat folgende Zwecke:

- Zusammenfassung der WOGENO-Genossenschaften und Gründung von weiteren in allen Landesteilen der Schweiz
- Vertretung gegenüber staatlichen und privaten Institutionen sowie der Öffentlichkeit
- Förderung der Selbstverwaltung im Bereich der Bau- und Wohngenossenschaften
- Schutz der Firmenbezeichnung WOGENO
- Gemeinsame Aktionen, PR-Aktionen und -Mittel, Weiterbildung
- Schaffung eines Darlehenspools
- Gewährung der Freizügigkeit für die GenossenschaftlerInnen bei Wohnungsbewerbungen (Anrechnung der Beitragsjahre)  
etc. etc.

#### Schweizerischer Verband für Wohnungswesen

Die WOGENO unterstützte im Zuge der Jubiläumsaktion des SVW ein Wohnprojekt der Helvetas in der 3. Welt mit Fr. 2000.-.

#### WOGENO München

Im letzten März haben sich einige MünchnerInnen für die WOGENO Zürich interessiert. Diese Kontakte haben nun dazu geführt, dass in kurzer Zeit eine WOGENO München entstanden ist mit bis jetzt schon 100 Mitgliedern (!) und Aussicht auf baldige Ueber-

nahme von Häusern, resp. Land. Die WOGENO München hat praktisch unsere Statuten übernommen und ist in stetem und regem Kontakt mit uns. Die WOGENO Zürich ist ebenfalls Mitglied in München, als Zeichen der Solidarität und der grenzübergreifenden Idee (trotz EWR-Nein!). Wir hoffen natürlich, dass in Bälde in anderen Bundesländern ebenfalls WOGENO's entstehen.

Selbstverwaltete WOGENO-Liegenschaften per Ende 1993	30 Häuser mit 174 Wohnungen
Altbauliegenschaften Hellmut/-Hohlstrasse	5 Häuser mit 28 Wohnungen
Total	35 Häuser mit 202 Wohnungen
Mitgliederbestand per 31.12.93	715
Eintritte 1993	60
Austritte 1993	46

**Bilanz per 31.12.1993**

	Vorjahr	1993	
<b>Aktiven</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	144'861.77	472'190.27	
Debitoren	580'168.55	85'092.70	
Delkredere	-20'000.00	-20'000.00	
Übrige kurzfristige Forderungen	75'120.40	74'321.30	
Transitorische Aktiven	2'887.55	77'505.80	689'110.07
	783'038.27	77'505.80	
<b>Anlagevermögen</b>			
Liegenschaften (Buchwerte)	38'659'592.06	40'581'592.06	
Heimfallfonds Bauréchte	-567'592.06	-818'292.06	
Umbauten, Projekte	332'151.15	496'324.55	
Büromaschinen/Einrichtungen	21'700.00	17'700.00	
Einrichtung Hohl-Raum	27'800.00	19'200.00	
Diverse Beteiligungen	56'500.00	58'900.00	
Aktien AG Anderhalden	1'862'076.16	1'862'076.16	
Darlehen AG Anderhalden	2'908'828.29	2'908'828.29	45'126'329.00
	43'301'055.60	2'908'828.29	
<b>Total Aktiven</b>	<b>44'084'093.87</b>	<b>45'815'439.07</b>	

**Passiven**

<b>Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Verbindlichkeiten	506'686.55	503'940.80	
Darlehensschulden Uster	5'329'847.50	5'292'347.50	
übrige Darlehensschulden	1'147'652.00	2'813'599.00	
Baukredite Um- und Neubauten	10'458'532.00	0.00	
Hypotheken	19'141'160.00	28'550'720.00	
Depositenkasse	3'060'562.45	3'676'468.70	
Transitorische Passiven	219'484.20	276'856.25	
Rückstellungen Erneuerungsfonds	0.00	273'222.00	41'387'154.25
	39'863'924.70	273'222.00	
<b>Eigenkapital</b>			
Anteilscheine Nichtbewohner	1'203'000.00	1'224'000.00	
Anteilscheine Bewohner	3'015'005.85	3'197'167.00	
Gesetzliche Reserven	1'000.00	1'000.00	
Gewinnvortrag aus Vorjahr	-6'467.37	1'163.32	
Reingewinn	7'630.69	4'954.50	4'428'284.82
	4'220'169.17	4'954.50	
<b>Total Passiven</b>	<b>44'084'093.87</b>	<b>45'815'439.07</b>	

**Vorschlag des Vorstandes an die Generalversammlung zur Gewinnverwendung:**

Der in der Jahresrechnung 1993 ausgewiesene Gewinn von Fr. 4'954.50 wird zusammen mit dem Gewinnvortrag auf neue Rechnung vorgetragen. Dieser beträgt somit neu Fr. 6'117.82.

**Uebersicht Solidaritätsfonds 1993**

Saldovortrag 1.1.1993	+69'212.00
abzüglich Korrektur 1989-1992	-25'410.00
Bereinigter Saldo 1.1.1993	43'802.00
Solidaritätsbeiträge 1993	+58'100.00
WOGENO-Beitrag (1% Anteilscheinkapital NichtbewohnerInnen von 1,224 Mio)	+12'240.00
Solidaritätsleistungen gemäss BH*	-43'807.00
Zunahme 1993 Solidaritätsfonds	+26'533.00
	+26'533.00
<b>Saldo 31.12.1993</b>	<b>+70'335.00</b>

**\*Bezüge 1993**

Heinrichstrasse	5'695.00
Waidstrasse	9'609.00
Uetlibergstrasse	2'160.00
Klingenstrasse	1'374.00
Hubenstrasse	5'139.00
Hönggerstrasse	4'657.00
Eierbrechtstrasse	15'173.00
<b>Total</b>	<b>43'807.00</b>

## Erfolgsrechnung 1.1.93 - 31.12.93

	Vorjahr		1993	
<b>Ertrag</b>				
Betriebsertrag				
Mietertrag	3'573'289.50		3'883'972.75	
Solidaritätsbeiträge	54'712.00		58'100.00	
Zinsertrag	213'560.00		226'187.55	
übrige Erträge	3'401.05	3'844'962.55	3'476.90	4'171'737.20
Periodenfremder Ertrag	7'100.90	7'100.90	0.00	0.00
<b>Total Ertrag</b>		<u>3'852'063.45</u>		<u>4'171'737.20</u>
<b>Aufwand</b>				
Liegenschaftenaufwand				
Hypothekarzinsen	2'033'501.90		2'042'415.65	
Schuldzinsen Uster	307'562.85		292'802.00	
Liegenschaften-Unterhalt	167'220.65		137'241.55	
Übriger Liegenschaftenaufwand	80'247.40		87'228.20	
Miet- und Baurechtszinsen	457'004.00		423'168.00	
Abschreibung Liegenschaften	41'660.20		45'714.15	
Einlagen Heimfallfonds	251'696.91		250'700.00	
Einlagen Erneuerungsfonds	0.00	-3'338'893.91	273'222.00	-3'552'491.55
Übrige Kapitalkosten				
Bank-, Darlehens- und Depositenkassen-Zinsen, Bankspesen	171'481.65	-171'481.65	236'945.85	-236'945.85
Verwaltungsaufwand				
Personalkosten Sekretariat	123'286.50		140'809.95	
Raumkosten Büro	25'776.00		29'076.35	
Unterhalt/Ersatz Einrichtung	2'728.35		1'086.50	
Abschreibung Einrichtung	9'385.95		7'948.00	
Kosten + Spesen Vorstand/GL	7'710.30		13'803.00	
Buchhaltung / Revision	37'459.90		37'616.90	
Übrige Verwaltungskosten	26'644.35	-232'991.35	77'128.35	-307'469.05
Übriger Aufwand				
Öffentlichkeitsarbeit	14'397.45		1'254.30	
Leistungen Solidaritätsfond	69'731.90	-84'129.35	43'807.00	-45'061.30
Neutraler Aufwand				
Periodenfremder Aufwand	0.00		9'000.00	
Steuern Stadt/Kanton/Bund	16'936.50	-16'936.50	15'814.95	-24'814.95
<b>Reingewinn</b>		<u>7'630.69</u>		<u>4'954.50</u>

## Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.1993

Liegenschaft	Anlagewert gemäss Haus- mietvertrag	Versicherungs- wert 1.1.94	Buchwert 31.12.93 nach Abzug Heimfallfonds
Werte in Fr. 1'000			
Zwinglistrasse 40 ZH	1'373	2'049	1'330
Köchlistrasse 3 ZH	947	1'167	887
Urdorf	971	1'377	917
Felsenrainstr. 78 ZH	713	1'041	694
Wuhrstrasse 11 ZH	1'693	1'461	1'636
Flurlingen	416	630	394
Klingenstr. 23 ZH	1'966	1'705	1'959
Russikon	1'117	1'814	1'080
Hönggerstr. 18 ZH	1'098	1'104	1'064
Winzerhalde 5 ZH	415	806	362
Winzerhalde 9 ZH	863	1'234	784
Winzerhalde 10 ZH	804	991	669
Uetlibergstr. 84 ZH	1'765	1'386	1'700
Hellmutstrasse alt <sup>1</sup>	2'130	4'468	1'808
Hellmutstrasse neu <sup>2</sup>	14'276	13'356	14'000
Waidstrasse 25 ZH	1'913	1'436	1'790
Uetikon	659	789	629
Hubenstr. 67+69 ZH <sup>3</sup>	901	1'386	779
Heinrichstr.133 ZH	1'245	1'209	1'219
Büchnerstr. 9 ZH	1'346	1'495	1'324
Eierbrechtstrasse 31-35 ZH	2'850	2'184	2'825
Idastrasse 48 ZH	1'990	1'806	1'913
<b>Total</b>	<u>41'451</u>	<u>44'894</u>	<u>39'763</u>
Inselstrasse (Uster)	4'609	4'001	

<sup>1</sup> kein Hausmietvertrag<sup>2</sup> inkl. Hohl-Raum<sup>3</sup> inkl. Werkstatt