

Jahresbericht 1994

Allgemeines

Entgegen unseren Hoffnungen konnten die Vorstandssitzungen nicht reduziert werden. Der Vorstand trifft sich wie eh und je alle 14 Tage. Nach Möglichkeit wurde abwechslungsweise je eine Schwerpunktsitzung zu einem Grundsatzthema und eine Sitzung zu Sachgeschäften abgehalten. Obwohl im Berichtsjahr kein Haus erworben werden konnte, war der Vorstand mit genügend Arbeit eingedeckt. Die grossen Bodenschäden an der Hellmi, die Intensivierung der Häusersuche und v.a. die weitere Umsetzung der Ergebnisse der Betriebsanalyse sowie die Statutenrevision waren die Schwerpunkte der Vorstandsarbeit. An einer 2-tägigen Vorstandstagung im November wurden u.a. intensive Diskussionen über zukünftige Strukturen der WOGENO geführt

Dieter Hanhart tritt nach 3 Jahren Vorstandsarbeit zurück. Dieter hat als Architekt seine entsprechenden Kenntnisse in die WOGENO eingebracht, war v.a. bei Häuserabklärungen und Renovationsprojekten in den bestehenden Liegenschaften engagiert und hat über längere Zeit das Amt des Vorstandsvorsitzenden innegehabt. Dieter tritt aus zeitlichen Gründen zurück. Der Vorstand dankt ihm ganz herzlich für sein grosses Engagement.

Betriebsanalyse

Wie wir schon im Jahresbericht 1993 erwähnt haben, ging es in diesem Jahr v.a. darum die Ergebnisse der Betriebsanalyse weiter umzusetzen. Einige dieser Ergebnisse haben Konsequenzen für die Statuten. Der Vorstand hat dies zum Anlass genommen, um die ganzen Statuten zu überarbeiten. Die neuen Statuten werden noch vor den Sommerferien den WOGENO-Mitgliedern an einer ausserordentlichen Generalversammlung zur Entscheidung vorgelegt werden.

An der Generalversammlung wird ausführlich über die Betriebsanalyse informiert werden. Hier in Kürze die wichtigsten Ergebnisse:

- Ressortarbeit: Das System der Hausverantwortlichen wurde zugunsten einer Ressortstruktur abgeschafft. Jedes Vorstandsmitglied ist in einem oder mehreren Ressorts tätig. Es bestehen folgende ständige Ressorts: Finanzen, Bau/Kauf/Umbau, Personal und Organisation, Information/Kommunikation, Wohnungsvergabe und Konfliktschlichtung. Bei Bedarf werden weitere befristete

Ressorts gebildet. Im Berichtsjahr bestanden zwei solcher Ressorts: Neubauprojekt Limmatalstrasse und Statutenrevision.

- Neu wurde das Amt eines/einer Vorstandsvorsitzenden eingeführt.
- Stärkung der Verantwortungen und Kompetenzen der Hausvereine, Einführung von Hausverantwortlichenversammlungen
- Regelung der Finanzkompetenzen
Geschäftsleitung/Vorstand/Hausvereine/Generalversammlung, neue Regelung Vorstandsentschädigungen
- Erarbeitung eines Leitbildes
- Erarbeitung von Pflichtenheften und Leitfäden (Checkliste Häuserkauf, Ueberarbeitung der Vergabekriterien bei Architekturaufträgen, Leitfäden für Wohnungsvergabe, Vereinbarungen mit MieterInnen bei Hauskauf, Leitfäden und Kompetenzregelungen bei Unterhalt und Renovationen, Erarbeitung eines Hausverwaltungsorders)

Die Arbeit in Ressorts hat zwar entscheidende Vorteile gebracht, da jedes Vorstandsmitglied seinen Schwerpunkt aufgrund seiner/ihrer Kompetenzen und Interessen einbringen kann; punkto Arbeitsverteilung und Belastung aber hat sich nicht viel geändert. Zur Zeit bestehen Diskussionen, wie die Vorstandsarbeit weiter reduziert werden könnte.

Das Thema Oeffentlichkeitsarbeit konnte aus zeitlichen Gründen noch nicht bearbeitet werden.

Wohnungswechsel

Die Entspannung auf dem Wohnungsmarkt spürt auch die WOGENO. Der Wohnungswechsel hat zugenommen, so dass manchmal auch Wohnungen an Nicht-Mitglieder vergeben werden müssen. Zurzeit besteht für Wohnungssuchende in der WOGENO eine gute Chance innert nützlicher Frist in einer WOGENO- Hausgemeinschaft zu wohnen. Die WOGENO überlegt sich, wie neue Mitglieder gewonnen werden können.

Solidaritätsfonds

1994 mussten nur Fr. 12'000.-- aus dem Solidaritätsfonds genommen werden. 1995 wird er infolge eines Hauskaufs und dringenden grösseren Renovationen in einigen Häusern wieder stärker in Anspruch genommen werden müssen.

Finanzen

Glücklicherweise erwiesen sich die Hypothekarzinsen 1994 als stabil, somit haben auch die Hausvereine von dieser Stabilität profitiert. Sämtliche Renovationsprojekte konnten aus eigenen Mitteln finanziert werden.

Der WOGENO Belp wurde ein Darlehen in der Höhe von Fr. 100'000.-- für ein Neubauprojekt (WEG-finanziert) zur Verfügung gestellt. Ausserdem unterstützte die WOGENO die Karthago-Abstimmung mit Fr. 1'000.-- sowie die neu gegründete gemeinnützige Wohnungsvermittlung für sozial Schwache mit einem Startbeitrag von Fr. 1'000.-- .

Häuser und Projekte

Allgemein

In den nächsten Jahren müssen bei einigen Häusern die Heizungen saniert werden, da sie den Vorschriften der Luftreinhalteverordnung nicht entsprechen. Die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung wird ab Mitte 1998 verbindlich. Bis dann müssen alle Liegenschaften mit mindestens 5 Wärmebezügern mit wohnungsbezogenen Wärmemessern und Thermostatventilen ausgerüstet sein. Der WOGENO-Vorstand möchte diese Evaluations- und Sanierungsarbeiten koordinieren und hat die ersten Schritte dazu unternommen (Bestandesaufnahme der Heizsysteme und der entsprechenden Sanierungsvorschriften, Erste Abklärungen zu Systemen etc.).

Kaufabklärungen

Wie schon eingangs erwähnt, hat der Vorstand einige Anstrengungen unternommen, um neue Häuser erwerben zu können. Einige Liegenschaften wurden besichtigt, es fanden Gespräche mit MieterInnen und HauseigentümerInnen statt. Bei einer Liegenschaft hat sich der Vorstand kurz vor Kauf wieder zurückgezogen, da Preis, Zustand der Liegenschaft und v.a. die Lage (Seebahnstrasse) letztlich doch als ein zu grosses Risiko erschien. Trotz intensiver Suche konnte 1994 kein Haus gekauft werden. Dies Auswirkungen dieser Anstrengungen zeigten sich erst im ersten Drittel des neuen Jahres.

Limmatalstrasse

Die Behandlung des Baurechtsvertrages Limmatalstrasse durch den Gemeinderat - der Stadtrat hatte ihn bereits im Frühjahr 1994 genehmigt - verzögerte sich, weil die Stadt auf ihrem Grundstück neu einen Quartiertreff, nicht mehr einen Jugendtreff realisieren wollte. Die hohen Kosten für den Bau und die geänderte Zusammensetzung des Stadtrats (Monika Stocker anstelle von Emilie Lieberherr) trugen zu diesem geänderten Nutzungskonzept bei. Eine weitere Verzögerung entstand, weil der Gemeinderat, wie bei als umstritten geltenden Vorlagen üblich, eine vorbereitende Kommission (17er-Kommission) einsetzte, um das Projekt bereits vor der Verhandlung im Gemeinderat breit abzustützen. Dieser Umweg hat den erhofften Erfolg gebracht: Am 11. Januar 1995 hat der Gemeinderat dem Baurechtsvertrag (der unumstritten war) und dem Bau des Quartiertreffs zugestimmt. Nach der Zustimmung der a.o. GV der WOGENO vom 19.1.95 beginnen wir diesen Sommer, nach 8 Jahren mehr und zeitweise weniger intensiven Verhandlungen, mit den Bauarbeiten.

Hohlraum 86

Die eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit des Hohlraumes und die grossen, mit der Vermietung verbundenen Umtriebe, veranlassten die WOGENO den Raum fest zu vermieten. Der neue Mieter betreibt ein Ton- und Musikstudio und hat einen 5-jährigen Mietvertrag. Die dadurch zu erzielenden Mieterträge werden grösser sein, als die Einnahmen aus dem Kurs- und Festbetrieb. Ausserdem ist das WOGENO-Sekretariat vollumfänglich von Verwaltungsaufgaben entlastet.

Hellmi neu

Die Bodenschäden im Hellmi-Neubau beschäftigten den Vorstand das ganze Jahr. Nach dem Beizug von Experten, Erstellen von Gutachten und Verhandlungen mit

den Versicherungen konnte schliesslich eine Einigung gefunden werden, welche den Schaden der WOGENO mit Ausnahme eines Selbstbehaltes von ca. Fr. 100'000.-- deckt. Wir sind froh, dass damit eine gerichtliche Auseinandersetzung vermieden werden konnte, deren Ausgang ungewiss gewesen wäre und welche uns verunmöglicht hätte, mit den Sanierungsarbeiten an den arg beeinträchtigten Wohnungen zu beginnen.

Felsenrainstrasse

Die Renovation im Laufe des Herbstes umfasste v.a. Bäder und Küchen. Ein kleiner Teil der Kosten konnte aus dem Amortisationsfonds genommen werden.

Waidstrasse

Der schlechte Zustand der Waidstrasse und die im Moment günstigen Baupreise bewogen den Vorstand, aufgrund der Zustandsanalyse eine Teilsanierung zu machen. Von den Renovationenarbeiten ist der grösste Teil reine Substanzerhaltung (Dach, Elektrisch etc.), welche kaum Auswirkungen auf den Wohnkomfort der MieterInnen haben. Da damit grosse Kosten verbunden sind und ausserdem der Zustand des Daches sehr viel schlechter war als ursprünglich angenommen, werden die Mieten mittels Beiträgen aus dem Solidaritätsfonds subventioniert werden müssen.

Aussenkontakte

WOGENO Schweiz

Im Januar 1994 wurde der Schweizerische Verband der WOGENO-Genossenschaften gegründet. 13 WOGENO's sind inzwischen beigetreten. Erste Aktivitäten sind die Erstellung einer umfassenden Dokumentation, um den Kontakt und die Informationsbeschaffung der WOGENO's zu vereinfachen und die Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit. Für letzteres wurde ein Auftrag an eine aussenstehende Fachfrau vergeben, welche für die nächsten 2 Jahre diverse Aspekte des WOGENO-Modells in die Medien bringen soll. Die WOGENO Schweiz ist vom Bundesamt für Wohnungswesen in Vernehmlassungsverfahren einbezogen worden. Für 1995 sind u.a. Weiterbildungsseminare zum Thema alternative Finanzierungsmöglichkeiten und WEG-Problematik geplant.

Selbstverwaltete WOGENO-Liegenschaften per Ende 1994	30 Häuser mit 174 Wohnungen
Altbauliegenschaften Hellmut/Hohlstrasse-Hohlstrasse	5 Häuser mit 28 Wohnungen
Total	35 Häuser mit 202 Wohnungen
Mitgliederbestand per 31.12.94	718
BewohnerInnen	307
NichtbewohnerInnen	411
Eintritte 94	55
Austritte 94	52

Erfolgsrechnung 1.1.94 - 31.12.94

	Vorjahr		1994	
Ertrag				
Betriebsertrag				
Mietertrag	3'883'972.75		3'474'475.80	
Solidaritätsbeiträge	58'100.00		60'144.00	
Zinsertrag	226'187.55		200'710.95	
übrige Erträge	3'476.90	4'171'737.20	4'607.10	3'739'937.85
Periodenfremder Ertrag	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag		4'171'737.20		3'739'937.85
Aufwand				
Liegenschaftenaufwand				
Hypothekenzinsen	2'042'415.65		1'646'431.25	
Schuldzinsen Uster	292'802.00		243'961.65	
Liegenschaften-Unterhalt	137'241.55		247'653.70	
Übriger Liegenschaftenaufwand	87'228.20		56'418.60	
Miet- und Baurechtszinsen	423'168.00		402'437.00	
Abschreibung Liegenschaften	45'714.15		75'414.90	
Einlagen Heimfallfonds	250'700.00		249'222.10	
Einlagen Erneuerungsfonds	273'222.00	-3'552'491.55	181'833.00	-3'103'372.20
Übrige Kapitalkosten				
Bank-, Darlehens- und Depositionskassen-Zinsen, Bankspesen	236'945.85	-236'945.85	189'485.00	-189'485.00
Verwaltungsaufwand				
Personalkosten Sekretariat	140'809.95		132'227.60	
Raumkosten Büro	29'076.35		26'577.50	
Unterhalt/Ersatz Einrichtung	1'086.50		1'039.80	
Abschreibung Einrichtung	7'948.00		5'300.00	
Kosten + Spesen Vorstand/GL	13'803.00		34'234.80	
Buchhaltung / Revision	37'616.90		38'123.30	
Übrige Verwaltungskosten	77'128.35	-307'469.05	41'937.85	-279'440.85
Übriger Aufwand				
Öffentlichkeitsarbeit	1'254.30		318.00	
Leistungen Solidaritätsfond	43'807.00		12'210.00	
Einlage in Solidaritätsfonds	0.00	45'061.30	130'599.00	-143'127.00
Neutraler Aufwand				
Periodenfremder Aufwand	9'000.00		0.00	
Steuern Stadt/Kanton/Bund	15'814.95	-24'814.95	23'545.35	-23'545.35
Reingewinn		95'077.10		967.45

Bilanz per 31.12.1994

	Vorjahr	1994	
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	472'190.27	705'800.72	
Debitoren	85'092.70	46'823.40	
Delkredere	-20'000.00	-9'942.80	
Übrige kurzfristige Forderungen	74'321.30	140'278.60	
Transitorische Aktiven	77'505.80	1'023.75	883'983.67
	689'110.07		
Anlagevermögen			
Liegenschaften (Buchwerte)	40'581'592.06	41'093'314.16	
Heimfallfonds Baurechte	-818'292.06	-1'067'514.16	
Umbauten, Projekte	496'324.55	329'979.10	
Büromaschinen/Einrichtungen	17'700.00	12'400.00	
Einrichtung Hohl-Raum	19'200.00	13'500.00	
Diverse Beteiligungen	58'900.00	63'900.00	
Aktien AG Anderhalden	1'862'076.16	1'862'076.16	
Darlehen AG Anderhalden	2'908'828.29	2'908'828.29	45'216'483.55
	45'126'329.00		
Total Aktiven	45'815'439.07		46'100'467.22
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten	503'940.80	537'889.40	
Darlehensschulden Uster	5'292'347.50	5'254'847.50	
übrige Darlehensschulden	2'813'599.00	2'722'546.00	
Hypotheken	28'550'720.00	27'805'280.00	
Depositenkasse	3'676'468.70	3'938'449.85	
Solidaritätsfonds	0.00	130'599.00	
Transitorische Passiven	276'856.25	903'548.20	
Rückstellungen Erneuerungsfonds	273'222.00	396'555.00	41'689'714.95
	41'387'154.25		
Eigenkapital			
Anteilscheine Nichtbewohner	1'224'000.00	1'233'000.00	
Anteilscheine Bewohner	3'197'167.00	3'169'667.00	
Gesetzliche Reserven	1'000.00	1'000.00	
Gewinnvortrag aus Vorjahr	1'163.32	6'117.82	
Reingewinn	4'954.50	967.45	4'410'752.27
	4'428'284.82		
Total Passiven	45'815'439.07		46'100'467.22

Anhang zum Abschluss per 31.12.1994

1. Eventualverpflichtungen:	Bundesamt für Wohnungswesen Bern Zurückzahlende Zuschüsse WEG	3'374'950.65
2. Eventualguthaben:	Garantierte zukünftige Einnahmen für WEG-Mietobjekte	3'374'950.65
3. Vorschlag des Vorstandes an die Generalversammlung zur Gewinnverwendung:	Der in der Jahresrechnung 1994 ausgewiesene Gewinn von Fr. 967.45 wird zusammen mit dem Gewinnvortrag auf neue Rechnung vorgetragen. Dieser beträgt somit neu Fr. 7'085.27.	

Uebersicht Solidaritätsfonds 1994

Saldo vortrag 1.1.1994		+70'335.00
Solidaritätsbeiträge 1994	+ 60'144.00	
WOGENO-Beitrag (1% Anteilscheinkapital Nichtbewohner von 1,233 Mio)	+ 12'330.00	
Solidaritätsleistungen 1994 gem. BH	- 12'210.00	
Zunahme 1994 Solidaritätsfonds	+ 60'264.00	+60'264.00
Saldo 31.12.1994		+130'599.00

Bezüge 1994

Hönggerstrasse	348.--
Hubenstrasse	4'662.--
Klingenstrasse	5'100.--
Uetlibergstrasse	2'100.--
Total	12'210.--

TREUHANDBURO
RENÉ STEIMER
 BETRIEBSOKONOM HWV

ARYANASTRASSE 38
 8704 HERRLIBERG
 TELEFON 0 915 36 95

WOGENO Zürich

Bericht der Kontrollstelle
 An die Generalversammlung der

W O G E N O (Zürich)
 Brauerstrasse 75

8004. Zürich

Herrliberg, 8. Mai 1995 rst

Als Kontrollstelle Ihrer Gesellschaft habe ich die auf den 31. Dezember 1994 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 Gewinn von Fr. 967.45 zu genehmigen.

Treuhandbüro R. Steimer


 R. Steimer

Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.1994

Liegenschaft Werte in Fr. 1'000	Anlagewert gemäss Haus- mietvertrag	Versicherungs- wert 1.1.95	Buchwert 31.12.94 nach Abzug Heimfallfonds
Zwinglistrasse 40 ZH	1'634	2'049	1'595
Köchlistrasse 3 ZH	947	1'167	887
Urdorf	971	1'377	917
Felsenrainstr. 78 ZH	923	1'041	902
Wuhrstrasse 11 ZH	1'693	1'461	1'636
Flurlingen	416	630	393
Klingenstr. 23 ZH	1'966	1'705	1'958
Russikon	1'117	1'814	1'075
Hönggerstr. 18 ZH ¹	1'098	1'104	1'064
Winzerhalde 5 ZH	415	806	356
Winzerhalde 9 ZH	863	1'234	770
Winzerhalde 10 ZH	806	991	657
Uetlibergstr. 84 ZH	1'785	1'386	1'706
Hellmutstrasse alt ²	2'130	4'468	1'737
Hellmutstrasse neu	13'684	13'356	13'169
Hohlraum ³	667		667
Waidstrasse 25 ZH	1'913	1'436	1'790
Uetikon	659	789	629
Hubenstr. 67+69 ZH ⁴	912	1'386	812
Heinrichstr. 133 ZH	1'245	1'209	1'218
Büchnerstr. 9 ZH	1'346	1'974	1'323
Eierbrechtstrasse 31-35 ZH	2'870	2'184	2'815
Idastrasse 48 ZH	2'036	1'806	1'950
Total	42'096	45'373	40'026
Inselstrasse (Uster)	4'559	4'057	

¹ inkl. Werkstatt

² kein Hausmietvertrag

³ zum Nettobuchwert

⁴ inkl. Werkstatt

WOGENO Zürich 1994

Vorstand

Sonja Anders
 Vincenzo Baviera
 Dieter Hanhart
 Samuel Heibling
 Heidi Meyer
 Daniel Steinemann
 Claudia Valentin

Geschäftsleitung

Lisbeth Sippel

Sekretariat

Anu Meier

Interne Kontrollstelle

Olivier Foex
 Bernd Kiefer
 Agnes Laube
 Sabin Schläpfer

Buchhaltung

Alois Degonda

Externe Kontrollstelle

René Steimer

Verwaltung Hellmi alt

Elvira Benz

Liegenschaften der WOGENO per 31.12.1994	1 + 1 1/2										2 + 2 1/2	3 + 3 1/2	4 + 4 1/2	5 + 5 1/2	6 + 6 1/2	7 +	Läden, Büro Gewerbe	Gemein- schafstr.	Ateliers Mansarden	Horte	
	Whg.	1	1 1/2	2	2 1/2	3	3 1/2	4	4 1/2	5											5 1/2
Häuser	total																				
Büchnerstr.9	4													4							
Dorfstrasse 20, Urdorf	5			1										1							
Elerbrechtstr.31-35	10			10										1							
Feisenrainstr. 78	3													1							
Gründenstr.55, Flurlingen	3													3							
Heinrichstr.133	5													5							
Hellmi Altbau	28							24						4							
Hellmi Neubau	33		2	14				10						4						1	
Hönggerstr.18	4							1						1						1	
Hubenstr.57/69	4			2				1						1						1	
Idastr.48	8							4						2							
Inselstr.2-20, Uster	24			4				8						1							
Klingenstr.23	8							8						2							
Köchlstr.3	5		1					4													
Madetswilerstr. 1/3, Russikon	7		1	1				4						1							
Transstr.11, Uetikon a.S.	3							3													
Uetlibergstr.84	10		1	5				4												1	
Waldstr.25	7			1				6													
Winzerhalde 5	3							3												2	
Winzerhalde 9	7			1				5						1						1	
Winzerhalde 10	4		1					1						2						2	
Wuhrstr.11	9			5				4												1	
Zwinglistr.40	8							1						7						2	
Total	202		6	44				76						14						6	5