

Jahresbericht 1996

Vorstand

Seit der an der letzten GV beschlossenen Struktur-Reform sind die Vorstandssitzungen deutlich entlastet worden. Mit neun Mitgliedern sind wir vollzählig, und es hat sich eine gute, speditive Arbeitsatmosphäre entwickelt. Wir trafen uns im Oktober zu einer halbtägigen Retraite, an der ohne den Druck der Tagesgeschäfte, die Organisation der Vorstandsarbeit und die (Jahres-)Ziele diskutiert wurden. Der Vorstand traf sich etwa monatlich, insgesamt zu neun Vorstandssitzungen (Vorjahr 18). Gezielte Vorarbeit macht der Geschäftsleitende Ausschuss, und Grundlagen werden in Arbeitsgruppen vorbereitet. Deshalb wurde jede Sitzung - neben den Berichten über die laufenden Geschäfte - angereichert durch Schwerpunktthemen:

- Diskussion und Entscheid zur Neuordnung der Depositenkasse
- Meinungsbildung rund um die im Februar/März 1997 durchgeführte Bedürfnisabklärung unter WOGENO-Mitgliedern
- Visionieren der neuen Diaserie über die WOGENO-Liegenschaften (innen und aussen)
- Information von Stefan Kessler über seine Marktforschung zum Liegenschaftenmarkt.

An einem kalten, aber schönen Samstag besichtigten wir unter anregender Führung von Lisbeth Sippel und Elsbeth Kindhauser die WOGENO-Liegenschaften. Sie gaben den Vorstandsmitgliedern einen guten Ein- und Ueberblick. Beeindruckt waren die TeilnehmerInnen, mit wieviel Sorgfalt und Pffiffigkeit die Häuser und Wohnungen in Stand gehalten werden. Es zeigten sich aber auch architektonische und organisatorische Mängel, die durch die Bedürfnisabklärung bestätigt wurden und die wir im kommenden Jahr angehen werden.

Mit dem Rücktritt von Claudia Valentin und Vincenzo Baviera verliert der WOGENO-Vorstand zwei prägende Mitglieder. Claudia Valentin war fünf Jahre im Vorstand und hat v.a. ihre architektonischen Kenntnisse bei Häuserkäufen und Renovationsprojekten eingebracht. Sie hat auch massgeblich zum Beizug der aussenstehenden Baufachperson beigetragen. Vincenzo Baviera ist ein überzeugter WOGENO-Genossenschaftler. Er hat im Vorstand und gegenüber den Hausvereinen immer die idellen Werte und Ziele der WOGENO vertreten, er war quasi das „WOGENO-Gewissen“. Ein weiteres Beispiel dafür sind die NeuinteressentInnen-Versammlungen, die er jeweils mit viel Engagement bestritt. Vincenzo Baviera war drei Jahre im Vorstand.

Beiden Zurücktretenden sei an dieser Stelle herzlich gedankt für Ihr Engagement!

WOGENO-UMFRAGE 1997

Im Frühjahr 1997 verschickte die WOGENO an alle 802 Genossenschaftsmitglieder einen Fragebogen. Die Absicht war, mehr über die Bedürfnisse der Mitglieder und deren Zufriedenheit mit der WOGENO als Organisation und Vermieterin zu erfahren. Der Fragebogen für die Mitglieder, die in WOGENO-Wohnungen wohnen (384 Mitglieder) unterschied sich in einigen Fragen von dem-

jenigen, welcher Mitglieder erhielten, die nicht in WOGENO-Wohnungen wohnen (422 Mitglieder). Von den WOGENO-BewohnerInnen (WB) schickten 151 den Fragebogen rechtzeitig zurück, was 40% entspricht. Von den nicht WOGENO-BewohnerInnen (NWB) antworteten 179, nämlich 42%.

In der folgenden Zusammenfassung möchten wir die interessantesten Resultate dieser Umfrage vorstellen. Die detaillierte Auswertung, die auf jede einzelne Frage eingeht, ist in Tabellen- und Textform im WOGENO-Sekretariat für alle Mitglieder jederzeit einsehbar.

1. Zielgruppe

Die weitaus grösste Altersgruppe der WOGENO-Mitglieder ist zwischen 30 und 50 Jahre alt und kann somit als eigentliche Zielgruppe bezeichnet werden. Ein möglicher Grund dafür könnten die Eigenkapitalanteile sein, die wesentlich höher sind als diejenigen von konventionellen Wohnungsgenossenschaften. Ein weiterer Grund könnte darin liegen, dass mehrheitlich die 30- bis 50jährigen den Fragebogen zurückgeschickt haben.

2. Grundzufriedenheit

Im Durchschnitt sind sowohl BewohnerInnen (WB) als auch NichtbewohnerInnen (NWB) mit der Organisation, dem heutigen Vorstand, der Information und Mitbestimmung zufrieden.

Tabelle:

	gar ni. zufr.	wenig zufr.	zufrieden	sehr zufr.	keine Antw.
1. mit Verwaltung/Organis.	1,2 %	6,7 %	58,2 %	22,5 %	12,4 %
2. mit Vorstand	0,3 %	4,5 %	51,5 %	14,8 %	28,8 %
3. mit Information	1,2 %	12,7 %	50,9 %	21,5 %	13,6 %
4. Mitbestimmung	0,6 %	9,7 %	51,2 %	18,8 %	19,7 %

Die Information der Mitglieder liegt im allgemeinen noch im Bereich „zufrieden“, wird unter „Wünsche und Anregungen“ aber als verbesserungswürdig bewertet. Gewünscht werden insbesondere von NichtbewohnerInnen regelmässige Informationen über Organisation und Vorstand (Finanzen, Investitionen und Personelles). Zu erwähnen ist, dass mehr Informationen Mehrkosten verursachen.

3. Dienstleistung der WOGENO

Rund die Hälfte aller BewohnerInnen wünschen eine Beratung für die Hausgemeinschaften. Am häufigsten wird eine Beratung für die Hausverwaltung gewünscht (Hausvorstand und Organisation, Buchhaltung, Aemthli, transparente Mietverträge und Wohnungsabnahmen). Der Vorschlag der Antwortenden, dass die Verwaltung für transparente Mietverträge zuständig sein soll, kommt diesem Punkt entgegen. Weitere Unterstützung wird in Form von Supervision, regelmässigen Besuchen durch Vorstand, Schlichtung, bei neuen Häusern, Renovationspolitik, oekologischen Zielen, Anschaffung von Geräten und Patenfunktion für neue BewohnerInnen gegenüber „alten“ (Gewohnheitsrechte) gewünscht.

4. Ausbaustandard Wohnungen

Lediglich 60 WB von 151 sind der Meinung, dass in ihrer Wohnung etwas fehlt. Der meistgenannte Mangel der Häuser bezieht sich auf den Ausbaustandard, 30 Nennungen, (Küche, Bad, TV-Anschluss, Warmwasser (Helmi neu). Im weiteren werden Grundrenovation, 14 Nennungen, (Schall- und Wärmeisolation, gute Fenster, Fassade, Zentralheizung, feuerpolizeiliche Sicherheiten), Garten, Balkon und Dachterrasse, 12 Nennungen, Nebenräume, 10 Nennungen (mit trockenen Lagermöglichkeiten in Estrich und Keller, Wandschränke) und Veloständer, 6 Nennungen, gewünscht. Die wenigsten BewohnerInnen sind bereit, für Aenderungen mehr zu bezahlen. Diejenigen, die mehr bezahlen würden, sind lediglich bereit, monatlich Fr. 25.- bis 100.- auszugeben.

5. Verkauf, Solifonds

Eine grosse Mehrheit (80%) aller Mitglieder sind generell für den Verkauf von schwierig vermietbaren Liegenschaften. Viele Mitglieder machten keine oder nur unklare Angaben über ihre Solibeträge, woraus zu schliessen ist, dass die Unterscheidung zwischen Nebenkosten und Solifonds schwerfiel.

6. Belegungsvorschriften

Mit den Belegungsvorschriften sind 15,8% der NichtbewohnerInnen und 16,7% der BewohnerInnen nicht zufrieden, woraus zu schliessen ist, dass rund 1/6 aller antwortenden Mitglieder mit dieser Regelung unzufrieden ist. Der Vorschlag, dass die Belegungsvorschriften von der Wohnfläche und der Zimmerzahl abhängig sein sollte, wird bereits praktiziert.

7. Wohnungssuchende Mitglieder

Rund die Hälfte aller NWB sind an einer WOGENO-Wohnung interessiert. Dieser Gruppe gehören vorwiegend die 30- bis 50jährigen an. Die meist gesuchte Wohnung ist eine 3,5- und 4,5-Zimmer-Wohnung. Auf den Punkt im Fragebogen, „ich würde in eine WOGENO-Wohnung ziehen, wenn ...“, nannten die NWBs als wichtigste Bedingung die Lage der Wohnung, gefolgt von der Höhe des Mietzinses und als nächstes den Kriterien „ruhig, sonnig, hell“ und dem „Kontakt im Haus“. Auf die Frage, „aus folgenden Gründen glaube ich, wohnen Leute in einem WOGENO-Haus“, tippten sie in erster Linie auf die Mitbestimmung und Sicherheit, beurteilten dann als immer noch „wichtig“ die selbstverwaltete Wohnform, das gemeinschaftliche Wohnen, die Kostentransparenz und erst zuletzt den Mietzins.

Der Vorstand wird sich im laufenden Jahr mit den Auswertungsergebnissen beschäftigen. In einigen Aspekten haben diese überraschende Ergebnisse hervorgebracht, in anderen Aspekten bestätigen sie bis anhin nur vermutete Werte. Die statistischen Resultate haben wir detailliert zu jeder Frage in Text und Grafik ausgewertet, sie liegen im WOGENO-Sekretariat auf. Die einzelnen Fragebogen bleiben aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes nicht einsehbar. Wir danken Simone Rindlisbacher für ihre fachliche Unterstützung.

Vielen Dank noch einmal für Euer erfreulich grosses Echo. Es wird dem Vorstand neue Impulse für die künftige Arbeit geben.

Rationalisierung

Der Vorstand hat an der letzten GV vom August das Postulat zur Prüfung des Rationalisierungspotentials entgegengenommen. Er hat diesen Auftrag umfassend verstanden und bei sich selbst zuerst wahrgenommen, indem er die Vorstandsarbeit genauer unter die Lupe genommen hat. Wie dem Teil „Vorstand“ und „Geschäftsleitender Ausschuss“ dieses Jahresberichtes entnommen werden kann, ist es ihm in diesen ersten 10 Monaten recht gut gelungen, sich auf wesentliches zu konzentrieren. Noch sind wir allerdings nicht am Ziel angekommen.

Die Rationalisierungsmöglichkeiten in der Geschäftsstelle sind selbstverständlich ebenfalls zu untersuchen. Genauso wie die in den Hausvereinen, da deren Arbeit nicht zu unterschätzende Auswirkungen auf den Arbeitsanfall in der Geschäftsstelle hat.

In einem ersten Schritt hat der Vorstand den IST-Zustand erfassen lassen, damit die Bereiche identifiziert werden können, die einer genaueren Untersuchung wert sind. Er wird sich damit im nächsten Jahr befassen und der GV 1998 Vorschläge unterbreiten. Dabei möchte er aber bereits heute darauf verweisen, dass Rationalisierung oft nur mit Vereinheitlichung, Aufgabe von

Einzellösungen resp. Standardisierung erreicht werden kann. Rationalisierung kann auch bedeuten kann, dass einzelne Aufgaben nicht mehr oder nicht mehr von den bisherigen MitarbeiterInnen erledigt werden, dass Wünschenswertes von Notwendigem geschieden wird.

Der Vorstand ist der Meinung, dass die Geschäftsstelle ihre Aufgabe heute im Rahmen des vorliegenden Auftrages effektiv und kostengünstig erledigt. Das geht unter anderem auch aus der Umfrage hervor, die der Vorstand schriftlich bei den Mitgliedern durchgeführt hat.

Ausschlüsse

Die Kombination von Genossenschaftsrecht und Mietrecht bringt den BewohnerInnen von WOGENO-Wohnungen einen Schutz vor Wohnungsverlust, der dem eines Wohnungseigentümers in nichts nachsteht. Dies ist von den Genossenschaften so gewollt.

Leider gibt es nun Bereiche, in denen der Schutz sogar noch über diese Grenze hinausgeht. Dies zeigen die beiden Fälle, die an den letzten beiden GV's, eine davon ausserordentlich, zum Ausschluss von zwei Mitgliedern führten. In beiden Fällen haben die GenossenschaftlerInnen mietvertragliche Verpflichtungen, die eine Erstreckung des Mietverhältnisses ausschliessen, nicht erfüllt. In einem Fall wird der Ausschluss angefochten und damit die Auflösung des Mietvertrages zwischen dem Hausverein und der Mieterin zumindest stark verzögert. In beiden Fällen entstehen dem Hausverein Verluste oder wird das Zusammenleben in der Hausgemeinschaft bis zur Unerträglichkeit belastet.

Der Vorstand hat darum einen Anwalt des Verbandes für Wohnungswesen mit der Prüfung der Frage beauftragt, wie eine missbräuchliche Ausnutzung der Stellung des Genossenschafters/der Mieterin verhindert werden kann. Das Resultat ist nicht überwältigend. Es scheint dem Vorstand aber richtig, die wenigen Ansatzpunkte, die einen verbesserten Schutz der GenossenschaftlerInnen und der Hausvereine bringen, in die Statuten einzubauen.

Bald ein Jahr „Geschäftsleitender Ausschuss“ (GA)

Die wichtigsten Ziele der aus eingehenden Diskussionen im früheren Vorstand hervorgegangenen Reorganisation waren die Entlastung der Vorstandsmitglieder, die Konzentration auf Wesentliches, Professionalisierung der Vorstandsarbeit und die Beschleunigung der Tagesgeschäfte.

Ein Mittel um diese Ziele zu erreichen, waren die Schaffung des Geschäftsleitenden Ausschusses. Dieser setzt sich aus dem Präsidenten und der Geschäftsführerin sowie in speziellen Fällen aus der Baufachperson zusammen.

Er kümmert sich erstens um die täglichen Probleme und Geschäfte. Dem Wunsch des Präsidenten folgend hat der Vorstand dem GA, was dessen Entscheidungskompetenz angeht, keine starren Regeln auferlegt. Dafür informiert der GA den Vorstand über die getroffenen Entscheidungen vollumfänglich und stellt damit sicher, dass dieser seine Aufgabe als Leitungs- und Kontrollorgan wahrnehmen kann. In den letzten zehn Monaten bildete sich eine flexible und speditive Praxis zum Vorgehen in den täglichen Geschäften heraus, die mit einem am grünen Tisch erarbeiteten Reglement kaum hätte erreicht werden können. Diese Arbeitsweise setzt viel Offenheit, gegenseitiges Vertrauen und vor allem Konflikt- und Kritikfähigkeit voraus.

Zweitens bereitet der GA die Sitzungen des Vorstandes sowohl inhaltlich als auch ablaufmässig gründlich vor und erarbeitet die notwendigen Entscheidungsgrundlagen für die Vorstandsmitglieder. Er führt eine Geschäfts- und Fristenkontrolle, die eine enge und effiziente Begleitung aller im Vorstand zu diskutierenden und zu entscheidenden Themen ermöglicht. Diese auf den ersten Blick eigentlich selbstverständlich erscheinenden organisatorischen und administrativen Instrumente erfordern immer wieder besondere Anstrengungen und eine gute Portion Selbstdisziplin. Sie sollen in den nächsten zwölf Monaten weiterentwickelt und verfeinert werden. Dabei wollen wir darauf achten, dass die Bürokratie möglichst klein bleibt und dass die Effektivität der Arbeit aller Gremien weiter gehoben werden kann.

Geschäftsstelle

Die von der letzten Generalversammlung bewilligte Erhöhung der Stellenprozente in der Geschäftsstelle um 15 % kam genau zur rechten Zeit und war in ihrem Ausmass absolut notwendig. Die praktisch vollumfängliche Delegation der operativen Aufgaben an die Geschäftsstelle, zusätzlicher Aufwand als Folge der Jahresziele des Vorstandes, das Neubauprojekt Limmatstrasse sowie der Kauf von zwei Mehrfamilienhäusern beanspruchten die Geschäftsstelle in hohem Masse. Auch die WOGENO verzeichnet einen höheren Anteil an Wohnungswechsel, und dies wirkt sich sehr stark auf unseren Arbeitsaufwand aus. 1996 wurden 21 Wohnungen und drei Geschäftsräume ausgeschrieben (1995 18 Mietobjekte) und jedes Mal musste das Prozedere mit Ausschreibungen, Bewerbungsverfahren, Eigenkapitalregelungen etc. über die Bühne gebracht werden. Dazu kamen die 16 neu zu vermietenden Wohnungen an der Limmatstrasse. Im Gegensatz zu früher bewerben sich weniger Leute, und die Hälfte der Wohnungen wurde an Nicht-Mitglieder vergeben. Es gab auch einzelne kurze Leerstände. Dies hängt aber v.a. damit zusammen, dass die WOGENO-Wohnungsverträge auf jeden Monat kündbar sind, d.h. auf sehr unübliche Termine wie Ende Jahr oder Sommer. Diese Regelung kommt den MieterInnen natürlich sehr entgegen, für die Hausvereine jedoch ist es ein Nachteil, da NachmieterInnen oft nicht so rasch wechseln können. Längerdauernde Leerstände haben wir glücklicherweise nur bei einer Liegenschaft zu verzeichnen, deren Wohnungen zwar ruhig gelegen sind, aber etwas abseits, klein und nicht billig sind.

Wie auch die Umfrage unter den Mitgliedern zeigte, würden vor allem jüngere Hausvereine eine unterstützende Begleitung ihrer Tätigkeit schätzen. Das immer komplexer werdende Mietrecht, technische, abwicklungsmässige und rechtliche Fragen bei Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten, buchhalterische Fragen bei den Nebenkosten und hauseigenen Fonds etc. fordern die Hausvereine aufs äusserste. Hier müssen Mittel und Wege gefunden werden, die den engagierten Mitgliedern der Hausvereinsvorstände die notwendige Hilfestellung geben.

Es ist der Geschäftsstelle allein nicht möglich, diese Hilfe zu leisten. Der Vorstand wird sich daher mit ihr zusammen im Rahmen der Jahresziele 1997/98 Gedanken zu diesem Thema machen. Selbstverständlich wird dies auch die Solidarität und Mitarbeit der Hausvereine und der einzelnen Mitglieder erfordern.

Depositenkasse

Der WOGENO-Vorstand ist bestrebt, den Liegenschaftenbestand möglichst günstig zu finanzieren. Ein Mittel dazu ist unsere Depositenkasse. Diese soll den EinlegerInnen attraktivere Bedingungen bieten und der WOGENO zu mehr Geld verhelfen. Eine Arbeitsgruppe hat daraufhin

verschiedene Vorschläge ausgearbeitet, und es wurde beschlossen, neu zwei verschiedene Kontotypen anzubieten und den Zinssatz dem Hypozins statt wie bisher dem Sparkontozins anzupassen. Die beiden neuen Konti unterscheiden sich durch Kündigungsdauer und Zinssatz. Neben dem bisherigen Konto mit kurzfristiger Perspektive wurde ein neues Konto mit einer längerfristigen Perspektive und dafür höherem Zinssatz eingeführt.

Solidaritätsfonds

Die Einlagen in den Solidaritätsfonds wurden gemäss GV-Beschluss vom letzten Jahr um die durchschnittliche Einlage von 1 % des AS-Kapitals der NichtbewohnerInnen gekürzt (= PK 12000.-). Der Solidaritätsfonds der WOGENO wurde auch in diesem Jahr stärker als auch schon beansprucht. Neben den Solidaritätsbeiträgen für ganze Häuser wurden auch dieses Jahr vereinzelt Wohnungen individuell verbilligt. Ausserdem mussten auch die oben erwähnten Leerstände - obwohl bis jetzt statutarisch nicht vorgesehen - über diesen Fonds finanziert werden. Die Verwendung des Solidaritätsfonds muss neu diskutiert werden.

Bauressort

Im Zuge der Strukturänderungen hat der WOGENO-Vorstand in der Person von Emil Seliner seit August eine ausgewiesene Baufachperson beigezogen. Emil Seliner hat vorher sporadisch Bauprojekte der WOGENO begleitet.

Das Schwergewicht der Aufgaben im letzten Jahr bildete die Baubegleitung an der Limmattalstrasse für den Neubau des Mehrfamilienhauses und den Bauernhausumbau. Dabei wurden die Interessen der WOGENO gegenüber Dritten (Planer, Unternehmer, Behörden) wahrgenommen. Termin-, Kosten- und Qualitätskontrolle waren die wichtigsten Aufgaben. Die beiden Objekte konnten termingerecht bezogen werden, obwohl drei Monate vor dem Bezugstermin der örtliche Bauleiter des Architekten die Zusammenarbeit auflöste und dadurch die Situation erschwert wurde.

Zwei weitere Baubegleitungsarbeiten betrafen die Umbauten an der Elisabethenstrasse 14a und an der Burgstrasse 19. Die vorgesehenen Kosten und Termine konnten dabei von den ArchitektInnen eingehalten werden.

Kleinere Bauleitungsarbeiten sind in Vorbereitung und werden 1997 an der Höneggerstrasse 18 sowie an der Hellmi neu ausgeführt.

Im weiteren wurde bei allen Fragen des Unterhaltes und zukünftiger Umbauvorhaben Unterstützung geleistet in Zusammenarbeit mit den VertreterInnen des Vorstandes, der Geschäftsstelle und den entsprechenden Hausvereinen, z.B. bei Balkonbauten, dem Einbau zentraler Warmwasserversorgungen, feuerpolizeilicher Auflagen, Versicherungsschäden, Heizkessel-auswechslungen, Boilerersatz, Flachdachsanierungen etc.

Bei angebotenen Kaufobjekten wurde der bauliche Zustand geprüft.

Administrativ konnte das Zahlungswesen für die ArchitektInnen vereinheitlicht, definiert und angewendet werden. Als weiteres Ziel soll ein Organisations- und Pflichtenheft für die ArchitektInnen ausgearbeitet werden, welches sich über die gesamte Zusammenarbeit bei Um- und allf. Neubauten erstreckt.

Nächstes Jahr wird eine zentrale Handwerker/Unternehmerliste erstellt, worin die Handwerker, welche zur Zufriedenheit der WOGENO gearbeitet haben, aufgeführt sind und die bei Arbeiten berücksichtigt werden können. Diese Liste dient als Hilfsmittel bei Unterhalt oder Renovationen sowie Umbauten und kann durch die Hausvereine oder durch die beauftragten ArchitektInnen erweitert werden.

Für den gesamten Liegenschaftenbestand der WOGENO sind Gebäudeaufnahmen in Zusammenarbeit mit den Hausvereinen vorgesehen. Dazu ist zur Zeit die neue Diagnosemethode „Duega“ in der Testphase. Dies ermöglicht die Finanzplanung mit den notwendigen wünschbaren Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten der einzelnen Objekte. Es ist deshalb beabsichtigt, mit diesem neuen Instrument, welches die neuesten Erkenntnisse in diesem Bereich beinhaltet, zu arbeiten. Sobald uns diese Methode zugänglich ist, werden die WOGENO-Liegenschaften erfasst und ausgewertet.

Häuser und Projekte

Neubau- und Renovationsprojekt Limmattalstrasse 216/218

Auf Ende Jahr konnte termingerecht der Neubau und die Renovation dieser beiden Liegenschaften abgeschlossen werden. Für den WOGENO-Vorstand ist eine mehrjährige Planungsphase und für die Baukommission eine mehrmonatige Bauphase mit vielen Auf und Ab's zu Ende gegangen. Das Ergebnis darf sich sehen lassen. Alle Wohnungen sind vermietet, grösstenteils an InteressentInnen ausserhalb der WOGENO. Ein Hausverein hat sich in kurzer Zeit gebildet und übernimmt erfreulicherweise sehr rasch die notwendigen Verwaltungsaufgaben.

Pflanzschulstrasse 79

Auf Initiative der Erbgemeinschaft konnte die WOGENO im Juli ein älteres 10-Familienhaus zu einem recht günstigen Preis erwerben. Die Mehrheit der BewohnerInnen war sehr interessiert an der Uebernahme in Selbstverwaltung und für die vier gekündigten Wohnungen konnten (mehrheitlich aus der WOGENO-Mitgliedschaft) neue MieterInnen gefunden werden. Im Laufe des Sommers wurden erste notwendige Unterhaltsarbeiten gemacht (Elektrisch, Malerarbeiten, Böden).

Aemtlerstrasse 39

Um einen ähnlich gelagerten Fall handelt es sich bei der Aemtlerstrasse mit fünf Wohnungen. Hier wurde die WOGENO auf Wunsch der MieterInnen aktiv und auch dieses Haus konnten wir auf Juli übernehmen.

Für beide Liegenschaften konnte schon nach kurzer Zeit ein Hausmietvertrag abgeschlossen werden.

Renovationsprojekte

Höneggerstrasse 18/Burgstrasse 19

Im kleinen Nebengebäude der Höneggerstrasse wurde auf Wunsch des Hausvereins ein kaum benützter Gemeinschaftsraum in eine sehr schöne 2-Zimmer-Galerie-Wohnung umgewandelt.

Elisabethenstrasse 18a

Die sich über längere Zeit hinziehende erste Renovationsphase an der Gewerbeliegenschaft konnte Ende Jahr abgeschlossen werden. Relativ viel Geld musste investiert werden für Massnahmen im Brandschutzbereich (Treppenhaus), für die Erneuerung der Heizung, und den teilweisen Ersatz von Fenstern.

Diverse grössere Investitionen waren notwendig im **Isebähnli** in Uster (Dächer) und an der **Idastrasse** (Heizung).

Aussenkontakte

WOGENO Schweiz

Die WOGENO Schweiz hat im letzten Jahr ein grösseres Gewicht auf die Oeffentlichkeitsarbeit gelegt. Ein dreimal jährlich erscheinendes Info soll dazu dienen, Informationen allen WOGENOs zugänglich zu machen und Themen aufzugreifen, welche spezifisch für unser Wohnmodell interessant sein können. Von grosser Hilfe ist der regelmässige Austausch unter den Mitgliedern der WOGENO Schweiz zu diversen Themen wie Geldbeschaffung, WEG, Selbstverwaltung etc.

1996 hat die WOGENO Schweiz zwei Seminarien durchgeführt. Eines zum Thema Mietrecht und Genossenschaftsrecht, das andere zu Renovationsfragen.

Die Freizügigkeit für WOGENO-Mitglieder bei Bewerbungen für Wohnungen in allen WOGENO-Kantonen hat die WOGENO-Zürich schon verwirklicht, indem sie ihre Statuten dementsprechend abgeändert hat.

Die Veränderungen im Wohnungsmarkt spüren auch die WOGENOs, zwar in unterschiedlichem Masse, aber doch für einige mit gravierenderen Auswirkungen. Mehrmonatige Leerstände oder der Zwang zur nichtkostendeckenden Vermietung kann bei Genossenschaften, die ja auch in guten Zeiten der Kostenmiete verpflichtet, sind zu grossen Problemen führen.

Selbstverwaltete WOGENO-Liegenschaften per Ende 1996	36 Liegenschaften (27 Hausvereine) mit 214 Wohnungen und ca. 1900 m2 Gewerbefläche
Altbauliegenschaften Hellmut/Hohlstrasse-	5 Häuser mit 28 Wohnungen
Total	41 Häuser mit 242 Wohnungen
Mitgliederbestand per 31.12.96	792
BewohnerInnen	376
NichtbewohnerInnen	416
Eintritte 96	110
Austritte 96	53

Wogeno Zürich, Brauerstrasse 75, 8004 Zürich

Bilanz per 31.12.1996

	31.12.96	Vorjahr
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	61'479.67	149'992.67
Debitoren	111'634.80	113'486.40
Delkreder	-6'613.60	-9'942.80
Übrige kurzfristige Forderungen	102'121.80	109'372.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2'993.10	105'661.40
	<u>271'615.77</u>	<u>468'569.67</u>
Anlagevermögen		
Liegenschaften (Buchwerte)	47'801'938.46	44'937'938.46
Heimfallfonds Baurechte	-1'569'738.46	-1'317'738.46
Um-, Neubauten, Projekte	3'396'330.65	662'289.50
Büromaschinen/Einrichtungen	9'700.00	14'400.00
Diverse Beteiligungen	68'400.00	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
	<u>54'477'535.10</u>	<u>49'131'693.95</u>
Total Aktiven	<u>54'749'150.87</u>	<u>49'600'263.62</u>
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'329'994.20	952'485.65
Darlehensschulden Uster	5'179'847.50	5'217'347.50
übrige Darlehen/Baukredite	6'822'112.35	3'323'393.30
Hypotheken	31'153'900.00	30'232'840.00
Depositenkasse	3'881'348.45	4'214'429.80
Solidaritätsfonds	166'880.15	166'880.15
Passive Rechnungsabgrenzungen	263'280.30	239'956.65
Rückstellungen Erneuerungsfonds	835'800.00	622'330.00
	<u>49'633'162.95</u>	<u>44'969'663.05</u>
Eigenkapital		
Anteilscheine Nichtbewohner	1'248'000.00	1'200'000.00
Anteilscheine Bewohner	3'858'540.00	3'422'090.00
Gesetzliche Reserven	1'000.00	1'000.00
Gewinnvortrag aus Vorjahr	7'510.57	7'085.27
Reingewinn	937.35	425.30
	<u>5'115'987.92</u>	<u>4'630'600.57</u>
Total Passiven	<u>54'749'150.87</u>	<u>49'600'263.62</u>

Erfolgsrechnung 1.1.96 - 31.12.96

	1.1. - 31.12.1996		Vorjahr	
Ertrag				
Betriebsertrag				
Mietertrag	3'606'119.35		3'619'598.75	
Solidaritätsbeiträge	68'862.60		62'788.35	
Kapitalertrag	169'264.10		195'666.45	
übrige Erträge	<u>5'647.50</u>	3'849'893.55	<u>10'278.15</u>	3'888'331.70
Total Ertrag		<u>3'849'893.55</u>		<u>3'888'331.70</u>
Aufwand				
Liegenschaftenaufwand				
Hypothekarzinsen	1'660'697.20		1'695'758.90	
Schuldzinsen Uster	204'616.55		238'379.35	
Liegenschaften-Unterhalt	293'169.60		328'422.70	
Übriger Liegenschaftenaufwand	60'044.70		68'534.05	
Miet- und Baurechtszinsen	390'560.00		394'570.00	
Abschreibung Liegenschaften	131'694.95		46'528.25	
Einlagen Heimfallfonds	252'000.00		250'224.30	
Einlagen Erneuerungsfonds	<u>279'680.65</u>	-3'272'463.65	<u>268'550.80</u>	-3'290'968.35
Übrige Kapitalkosten				
Bank-, Darlehens- und Depositenkassen-Zinsen, Bankspesen	<u>175'857.85</u>	-175'857.85	<u>208'024.90</u>	-208'024.90
Verwaltungsaufwand				
Personalkosten Sekretariat	160'455.65		143'298.60	
Raumkosten Büro	27'490.30		25'184.00	
Unterhalt/Ersatz Einrichtung	2'185.45		1'078.05	
Abschreibung Einrichtung	4'700.00		7'154.05	
Kosten + Spesen Vorstand/GL	16'014.10		24'143.45	
Buchhaltung / Revision	51'584.55		39'117.00	
Übrige Verwaltungskosten	<u>35'422.05</u>	-297'852.10	<u>38'005.40</u>	-277'980.55
Übriger Aufwand				
Öffentlichkeitsarbeit	5'866.40		5'309.15	
Leistungen Solidaritätsfond	53'624.55		38'507.20	
Einlage in Solidaritätsfonds	<u>0.00</u>	-59'490.95	<u>36'281.15</u>	-80'097.50
Neutraler Aufwand				
Periodenfremder Aufwand/Ertrag	9'280.40		10'848.45	
Steuern Stadt/Kanton/Bund	<u>34'011.25</u>	-43'291.65	<u>19'986.65</u>	-30'835.10
Reingewinn		<u>937.35</u>		<u>425.30</u>

Anhang zum Abschluss per 31.12.1996

1. Eventualverpflichtungen:	
zurückzuzahlende WEG-Vorschüsse (Grundverbilligungen)	3'985'802.70
2. Eventualguthaben:	
garantierte zukünftige Einnahmen (WEG)	3'985'802.70
3. Vorschlag des Vorstandes an die Generalversammlung zur Gewinnverwendung:	
Der in der Jahresrechnung 1996 ausgewiesene Gewinn von Fr. 937.35 wird zusammen mit dem Gewinnvortrag auf neue Rechnung vorgetragen. Dieser beträgt somit neu Fr.8'447.92	

Uebersicht Solidaritätsfonds 1996

Saldovortrag 1.1.1996		+166'880.15
Solidaritätsbeiträge 1996	+68'862.60	
WOGENO-Beitrag (1% Anteilscheinkapital Nichtbewohner von 1,25 Mio)	+12'500.00	
Solidaritätsleistungen 1996 gem. BH	-53'624.55	
Zunahme 1996 Solidaritätsfonds	<u>+27'738.05</u>	+27'738.05
Saldo 31.12.1996		<u>+194'618.20</u>
Buchwert per 31.12.1996 ¹		166'880.15
Bezüge 1996		
Aemtlerstrasse 79	623.--	
Hubensstrasse 67	6'529.--	
Waidstrasse 25	17'481.--	
Idastrasse 48	450.--	
Eierbrechtstrasse 31	9'737.--	
Heinrichstrasse 133	1'168.--	
Stationsstrasse 32	7'014.--	
Tramstrasse 11	4'053.--	
Uetlibergstrasse 84	..6'569.--	
Total	53'624.--	

¹ Aus steuerlichen Gründen wird der Solidaritätsfonds in der FiBu ab 1.1.1996 nicht mehr geöffnet. Statt dessen werden Zu- oder Abnahmen des Fonds über höhere oder tiefere Abschreibungen auf den Liegenschaften ausgeglichen. Der Saldo des Fonds steht aber weiterhin für reglementarische Leistungen zur Verfügung.

Aryanastrasse 38
 CH-8704 Herrliberg
 Telefon 01 915 36 95
 Fax 01 915 08 04

e-mail rsteimer@access.ch

Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.1996

Bericht der Kontrollstelle
 an die Generalversammlung der

W O G E N O (Zürich)
 Brauerstrasse 74

8004 Zürich

Herrliberg, 22. Mai 1997 rst

Als Kontrollstelle Ihrer Gesellschaft habe ich die auf den 31. Dezember 1996 abgeschlossene Jahresrechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften geprüft.

Ich stellte fest, dass

- die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit den 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 meiner Prüfung empfehle ich die vorliegende Jahresrechnung mit einem Gewinn von Fr. 937.35 zu genehmigen.

Treuhandbüro R. STEIMER

R. Steimer
 R. Steimer

(Leitender Revisor)

Beilagen:

- Bilanz
- Erfolgsrechnung
- Anhang

Liegenschaft	Anlagewert gemäss Haus- mietvertrag	Versicherungs- wert 1.1.97	Buchwert 31.12.96 nach Abzug
Heimfallfonds			
Zwinglistrasse 40 ZH	1'665	2'116	1'610
Köchlistrasse 3 ZH	947	1'167	880
Urdorf	1'004	1'377	910
Felsenrainstr. 78 ZH	923	1'041	900
Wuhrstrasse 11 ZH	1'693	1'461	1'630
Flurlingen	443	630	390
Klingenstr. 23 ZH	1'966	1'705	1'958
Russikon	1'120	1'814	1'075
Hönggerstr. 18 ZH ¹	1'098	1'104	1'069
Winzerhalde 5 ZH	415	806	343
Winzerhalde 9 ZH	863	1'234	742
Winzerhalde 10 ZH	802	991	633
Uetlibergstr. 84 ZH	1'833	1'386	1'750
Hellmutstrasse alt ²	2'130	4'468	1'595
Hellmutstrasse neu	13'734	13'356	12'920
Hohraum ³	614		614
Waidstrasse 25 ZH	2'302	1'722	2'170
Uetikon	927	823	890
Hubenstr. 67+69 ZH ⁴	1'046	1'386	923
Heinrichstr. 133 ZH	1'385	1'209	1'350
Büchnerstr. 9 ZH	1'346	1'974	1'320
Stationsstrasse 32 ZH	2'475	2'620	2'440
Eierbrechtstrasse 31-35 ZH	2'870	2'184	2'800
Idastrasse 48 ZH	2'036	1'806	1'950
Elisabethenstrasse 14a ZH	891	848	680
Pflanzschulstrasse 79 ZH	1'711	1'730	1'690
Aemtlerstrasse 39 ZH	1'045	1'083	1'000
Total	<u>49'284</u>	<u>52'041</u>	<u>46'232</u>
Inselstrasse (Uster)	4'559	4'057	

¹ inkl. Werkstatt

² kein Hausmietvertrag

³ zum Nettobuchwert

⁴ inkl. Werkstatt

Liegenschaften der WOGENO per 31.12.1996	Whg.							m2	Läden, Büro Gewerbe	Gemein- schafter.	Ateliers Mansarden	Horte
	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 +					
Häuser	total											
Aemterstrasse 39	5		5									
Büchlerstr. 9	4				4							
Dorfstrasse 20, Urdorf	5	1	1	2	1						1	
Eierbrechtstr. 31-35	10	10							100	1		
Elisabethenstr. 14*									340	3	1	
Felsenrainstr. 78	3			2	1							
Gründenstr. 55, Flurlingen	3	3										
Heinrichstr. 133	5			5								
Hellmi Albau	28		24	4								
Helmi Neubau	33	2	14	10	4	3			406	6	1	1
Hönggerstr. 18/Burgstr. 19	5	1	1	4	4				40	1	1	
Hubenstr. 67/69	4	2	1	4	1				100	1		
Idastr. 48	8		4	4	4				130	2		
Inselstr. 2-20, Uster	24	4	8	8	2	1	1		140	2	1	
Klingenstr. 23	8		8						30	1		
Köchlistr. 3	5	1		4	4							
Limmattalstrasse 216/218	16	6	4	4	2					1		2
Madeiswilerstr. 1/3, Russikon	7	1	1	4		1						2
Pflanzschulstr. 79	10		10									
Stationsstr. 32	8		1	4	2	1			65	1		6
Tramstr. 11, Uetikon a.S.	3				3				70	1		
Uetlibergstr. 84	10	1	5	4							1	
Wairstr. 25	7		1	6					82	1		
Winzerhalde 5	3				3							2
Winzerhalde 9	7		1	5	1						1	2
Winzerhalde 10	4	1		1	2							1
Wuhrstr. 11	9		5	4					30	1		
Zwinglistr. 40	8			1	7				200	2		
Total Wohnungen	242	6	52	99	65	16	2	2		23	7	16
in Prozenten		2.5	21.5	40.9	26.9	6.6	0.8	0.8				
Total Liegenschaften	41											
Total Hausvereine	27											

WOGENO Zürich 1996

Vorstand

Sonja Anders
 Thomas Bieri
 Vincenzo Baviera
 Cristina Gloor
 Peter Gründler (Präsident)
 Claudia Hürlimann
 Susann Müller
 Stephan Rothmund
 Claudia Valentin

Geschäftsleitung

Lisbeth Sippel

Sekretariat

Elsbeth Kindhauser

Externe Baufachperson

Emil Seliner

Geschäftsprüfungskommission

vakant

Buchhaltung

Alois Degonda

Externe Kontrollstelle

René Steimer

Verwaltung Hellmi alt

Elvira Benz