

JAHRESBERICHT

Januar Februar März April Mai Juni Juli August September Oktober November Dezember

1 9 9 9

W O G E N O

Wohngenossenschaft selbstverwalteter Hausgemeinschaften
Brauerstrasse 75, 8004 Zürich, Telefon 01/291 35 25

W O G E N O

Wohngenossenschaft selbstverwalteter Hausgemeinschaften
Brauerstrasse 75, 8004 Zürich, Telefon 01/291 35 25

Jahresbericht 1999

Selbstverwaltung – kein Auslaufmodell!

Immer wieder hört man in Diskussionen und Beiträgen in Zeitschriften, dass das Modell der Selbstverwaltung überholt und nicht mehr funktionsfähig sei. Die Komplexität des Umfeldes, der härter werdende Markt und die grosse Tragweite von Entscheidungen, erfordere vom Vorstand und den GenossInnen ein so grosses zeitliches Engagement und so viel Wissen und Erfahrung, wie es nicht mehr ohne weiteres erwartet werden könne. Selbstverwaltung also ein Auslaufmodell?

Wahrscheinlich ist dies zu schwarz gemalt. Tatsache ist es, dass in einigen WOGENOs Schwierigkeiten auf verschiedenen Ebenen und Gebieten bestehen. Herausragendstes Beispiel dafür ist die WOGENO St.Gallen, die sich seit mehr als 1 Jahr in einer Agonie befindet, dauernd mit dem Aus kämpft.

Unsere Genossenschaft, befindet sich seit einiger Zeit in einer bemerkenswert guten Form. Wir können, nach sehr guten Ergebnissen in den Jahren 1997 und 1998, für 1999 wiederum einen Abschluss vorweisen, der sehr erfreulich ist. Annähernd 1,5 Prozent schreiben wir ab (siehe dazu untenstehende Grafik) und treffen damit Vorsorge für allfällige schlechtere Zeiten und stellen Mittel für neue Projekte bereit. Massgeblich zu diesem Erfolg beigetragen hat, dass unsere Wohnungen auf dem Markt gut ankommen. Dies hat sicher mit dem guten und behutsam ausgebauten Portefeuille, dann aber auch mit unserer speziellen Form der Selbstverwaltung zu tun. Beigetragen hat aber auch die aktive Bewirtschaftung der Hypotheken, wo es uns gelang, günstige Zinssätze herauszuholen.

Unsere WOGENO befindet sich also in einer Schönwetterphase. Der Vorstand nutzt diese gute Ausgangslage in verschiedenen Richtungen. Erstens um durch Zukäufe und neue Projekte den Bestand an Wohnungen zu erweitern. Damit wird die Attraktivität unserer Genossenschaft sowohl für die GenossInnen als für potentielle InteressentInnen erhöht.

Zweitens indem er das bestehende Portefeuille einer Analyse des baulichen Zustandes unterzog. Die insgesamt erfreulichen Ergebnisse sind mit rund zwei Dritteln der Hausvereine bereits besprochen worden. Dabei ging es erstens darum, dringende Reparaturbedarfe zu bezeichnen und Fristen und Zuständigkeiten für deren Behebung zu bestimmen. Zweitens wurde besprochen, mit welchen mittel- bis langfristigen Investitionen zu rechnen sein wird. Ziel dieses Vorgehens ist es, eine den finanziellen Mitteln der WOGENO und den MieterInnenbedürfnissen entsprechende optimierte Etappierungen der notwendigen Renovationsarbeiten zu erhalten. Der Vorstand macht sich aber auch Gedanken zu Struktur und Entscheidungsabläufen. Seine Vorstellungen über eine effiziente Führung, die den Anforderungen einer wirtschaftlichen und langfristig ausgerichteten Geschäftspolitik entspricht, sollen in revidierte Statuten gegossen werden.

Dies alles ist selbstverständlich mit Arbeit verbunden. Und hier nun ist der Bezug zur Schlagzeile des zitierten Berichtes. Um es vorweg zu sagen. Ich bin fest überzeugt, dass die Selbstverwaltung kein Auslaufmodell ist. Es gilt aber sie zu erneuern. Dazu braucht es folgendes:

Einerseits einen personell ausreichend besetzten und fachlich qualifizierten Vorstand der von einer kompetenten Geschäftsstelle im Operativen entlastet und im Strategischen unterstützt wird. Qualifikation und Engagement des Vorstandes und der Geschäftsstellenmitarbeiterinnen sind sehr gut. Der Vorstand setzte sich bisher aus sieben Mitgliedern zusammen. Leider zieht sich Stephan Rothmund, der seit Jahren wertvolle Beiträge leistete, aus beruflichen Gründen zurück. Im Namen des Vorstandes danke ich ihm für seinen Einsatz.

Der Vorstand hat mit der Erarbeitung neuer Statuten und wahrscheinlich mit einem grösseren Bauprojekt in der Stadt Zürich ein ambitioniertes Programm. Darum brauchen wir ein bis zwei neue Vorstandsmitglieder mit folgendem Profil:

- Kenntnisse im Baufach als ArchitektIn, Bauführer etc.
- Interesse am Management einer kleineren Gesellschaft
- Zeit, in Projektgruppen gestaltend mitzuarbeiten
- den Willen, die erarbeiteten Ergebnisse im Vorstand und bei den Hausvereinen zu vertreten.

Ganz besonders freuen würde mich, wenn das neue Vorstandsmitglied in einer WOGENO-Wohnung wohnen würde.

Zweitens braucht es, wie bereits oben angetönt eine Verwesentlichung der Selbstverwaltung. Entscheide sind in einem transparenten und raschen Verfahren und so zu fällen, dass die Interessen aller betroffenen Gruppen angemessen berücksichtigt werden.

Drittens plädiere ich dafür, das heute in manchen Diskussionen und Gesprächen feststellbare Lagerdenken zu überwinden. „Ihr da vorne und wir da hinten.“ ist keine gute Voraussetzung für ein fruchtbares Gespräch.

Damit will ich nicht der Verwedelung von Konflikten das Wort reden. Ich habe im Gegenteil bei verschiedenen Gelegenheiten betont, dass es Unterschiede in der Interessenlage zwischen der Genossenschaft als Ganzes und einzelnen MieterInnen und deren Organisationen geben kann. Gleichzeitig stelle ich mir aber vor, dass man dem andern nicht von vorneherein unterstellen muss, dass er nur seine Partikularinteressen verteidigt oder einfach seine Spekulantenseele befriedigen will. Eine bessere Gesprächs- und Konfliktkultur tut also not.

Wenn uns gelingt, diese drei Anliegen zu verwirklichen, haben wir sicher noch nicht alle Probleme gelöst. Aber wir haben bewiesen, dass die Selbstverwaltung reformfähig ist und damit als partizipatives Modell erfolgreich sein und bleiben kann.

Peter Gründler, Präsident



Die Entwicklung der Abschreibungen und Einlagen in die Heimfallfonds (Abschreibungen auf Liegenschaften im Baurecht) in Prozenten des Bilanzwertes der Liegenschaften.

Vorstand

Der WOGENO-Vorstand ist dieses Jahr zu 9 Sitzungen zusammengekommen. Eine Retraite hat nicht stattgefunden, diese wurde auf März 2000 verschoben.

Im Berichtsjahr wurden v.a. die Ergebnisse aus der Retraite 1998 weiterbearbeitet. Im Konkreten waren dies Grundsätze zum Thema Wachstum der WOGENO. Ein weiterer Bereich war die finanzielle und wirtschaftliche Betrachtung der WOGENO-Liegenschaften und die Erarbeitung entsprechender Ziele. Die Hypozinssenkung per 1.8.99 der Zürcher Kantonalbank wurde nicht an die Liegenschaften weitergegeben. Diese "Gewinne" wurden aber den einzelnen Liegenschaften betrieblich ihrem Erneuerungsfonds gutgeschrieben, somit profitieren die Hausvereine trotzdem von dieser Hypozinssenkung. Ein weiteres Ziel hat sich der WOGENO-Vorstand gesetzt: Die Mietzinse der WOGENO-Liegenschaften sollten in einem ersten Schritt, unabhängig von der entsprechenden Finanzierung mit gleichen Zinssätzen, konkret dem Leitzins der Zürcher Kantonalbank, kalkuliert sein. Bei der nächsten Hypozinsrunde soll diesem Umstand Rechnung getragen werden.

Der Vorstand hat sich als Fernziel die Erarbeitung neuer Mietzinsmodelle gesetzt. Dies würde aber klar die in den Statuten beschriebene Kostenmiete tangieren und müsste sowohl von einer Generalversammlung wie auch von den WOGENO-MieterInnen mitgetragen werden. Da das Wohnungsangebot der WOGENO sehr unterschiedlich ist (Altbauten, Neubauten, städtische Wohnungen, Wohnungen in übrigen Kantonsgebiet) ist dies sicher kein leichtes Unterfangen.

Im September hat ein Seminar zum Thema Renovationspolitik stattgefunden. Auslöser dazu war einerseits ein Konflikt mit dem Hausverein Stationsstrasse sowie die Auswertungen der ersten Zustandsanalysen. Ueber dieses Thema haben wir in unserem Infoblatt ausführlich informiert.

Eines der Hauptziele des Vorstandes, die Erarbeitung der Zustandsanalysen aller WOGENO-Liegenschaften, konnte im Spätherbst abgeschlossen werden. Die WOGENO-Verwaltung und die Hausvereine haben nun ein Instrument in der Hand, das den aktuellen Zustand der Liegenschaften festhält und den finanziellen Erneuerungsbedarf in den nächsten 10 Jahren grob erfasst. Dies wird dem Vorstand ermöglichen, zusammen mit den Hausvereinen eine längerfristige Planung zu machen. Zurzeit werden diese Zustandsanalysen mit den Hausvereinen diskutiert und es wird ein Massnahmenplan gemacht. Bei dieser Gelegenheit wird jeweils auch die Speisung der hausinternen Reparaturfonds überprüft und je nach Situation (Nachholbedarf im Unterhalt) müssen einzelne WOGENO-Hausvereine ihre Einlagen erhöhen.

Es hat sich gezeigt, dass oftmals Unsicherheiten vorhanden sind bezüglich der Unterhaltsarbeiten. Deshalb sollen nun in einem weiteren Schritt, ebenfalls wieder zusammen mit Emil Seliner, Unterhaltskonzepte/Checklisten für die Hausvereine erstellt werden.

Baurechtsproblematik

Der WOGENO-Vorstand ist bei der Ueberprüfung der wirtschaftlichen und finanziellen Situation der einzelnen Liegenschaften auf Probleme bei den Baurechtsliegenschaften gestossen. V.a. die älteren Verträge haben Bedingungen (kurze Baurechtszeit, hoher Abschreibungsbedarf, kleine Heimfallentschädigung), die mittel- und langfristig eine sinnvolle und finanziell tragbare Bewirtschaftung nicht mehr gewährleisten. Der Vorstand ist deshalb bei der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich vorstellig geworden, um hier neue Lösungen zu suchen. Grundla-

gen dazu wären vorhanden, da die Stadt Zürich vor 2 Jahren neue Baurechtsrichtlinien erlassen hat, diese aber immer noch nicht umgesetzt hat.

In einigen Hausvereinen ist es im Berichtsjahr zu grossen Konflikten zwischen den Bewohnerinnen gekommen. Diese Konflikte bedingten in einigen Fällen den Beizug des dafür vorgesehenen Vorstandsmitgliedes. Nicht immer, aber oft konnten durch ihre Schlichtungsfunktion die Konflikte gelöst werden.

Die obligatorischen Infoveranstaltungen für Neumitglieder wurden im Laufe des Jahres eingestellt. Es zeigte sich, dass der Aufwand in keinem Verhältnis zum Ertrag stand. Die Neumitglieder und NeumieterInnen sollen in Zukunft nur noch mittels Unterlagen durch die Geschäftsstelle und v.a. bei Einzug in eine Wohnung mittels Merkblätter informiert werden.

Hellmi alt

Die neue Verwaltung hat sich gut eingearbeitet und sogar eine Senkung der Verwaltungskosten erreicht. Zuhanden des Hochbaudepartementes und der Liegenschaftenverwaltung hat der Vorstand eine bauliche Begutachtung der Häuser und Kostenschätzung unter dem Aspekt einer Baurechtsverlängerung in Auftrag gegeben. Die Verantwortlichen der Stadt haben grundsätzlich positiv reagiert. Wir warten nun auf einen Vorschlag. Erst dann wird sich zeigen, ob die notwendigen Renovationsarbeiten im Hinblick auf eine Verlängerung des Baurechtes finanziell tragbar sein werden.

Geschäftsstelle

Wohnungsausschreibungen

Auch dieses Jahr wechselten in 23 WOGENO-Wohnungen und 2 Läden resp. Ateliers die MieterInnen. Eine wiederum recht hohe Anzahl. Leerstände bei den Wohnungen hatten die Hausvereine praktisch keine zu verzeichnen. Problematisch gestaltet sich aber die Vermietung der Garagenplätze. Am meisten davon betroffen sind die Tiefgaragen an der Hohl-/Brauerstrasse, an der Eierbrechtstrasse und der Limmatalstrasse. Die Hausvereine haben keine Reserven, um diese Leerstände aufzufangen und somit müssen diese aus dem Solidaritätsfonds finanziert werden, was recht ärgerlich ist. Warum diese Leerstände? Erstens haben viele WOGENO-MieterInnen kein Auto, und zweitens gibt es praktisch in allen Quartieren die blauen Zonen.

Wohnungsbestand 1999	251
davon selbstverwaltet	223
Wohnungswechsel 1999	25
in Prozent	9,96 %
Vergabe an GenossenschaftlerInnen	13
Vergabe an Aussenstehende	10

Da es für die meisten WOGENO-Wohnungen nur eine Bewerbung gab, beklagten sich einzelne Hausvereine über die nichtvorhandene Wahlmöglichkeit. Diejenigen Hausvereine, die bei der MieterInnenwahl mangels WOGENO-Bewerbungen frei waren, in ihrem Bekanntenkreis oder mittels Inserat unter mehreren InteressentInnen auszuwählen, waren dabei in einer besseren Lage. Die WOGENO-Verwaltung ist sich dieses Problems bewusst, sieht aber keine Möglichkeit, eine andere Praxis einzuführen, da die WOGENO-Statuten klar den Mitgliedern erste Priorität einräumen, es sei denn, es liegen triftige Gründe einer Ablehnung vor. Die Geschäftsstelle hat alle Anstrengungen unternommen, um eine klarere Uebersicht über die Gestaltung der Wohnungsmietzinse zu bekommen. Ausserdem ist sie immer noch damit beschäftigt, ihre Ansprüche gegenüber den Hausvereinen, die Führung der Buchhaltung betreffend durchzusetzen. Diese Instrumente sind für die Geschäftsstelle sehr wichtig, nicht nur um Vergleiche und eine Gesamtübersicht zu haben, sondern auch um den Forderungen der Behörden und der FinanzgeberInnen nachzukommen.

Solidaritätsfonds

Der Solidaritätsfonds wurde dieses Jahr etwas mehr als letztes Jahr beansprucht. Der höchste Beitrag betrifft die Subvention von leerstehenden Parkplätzen.

Finanzressort

Aufgrund der diversifizierten Hypothekenbewirtschaftung hat die WOGENO dieses Jahr von der guten Zinslage profitiert. Dies wird im nächsten Jahr aber wieder anders aussehen.

Bauressort

1999 wurden folgende grössere Unterhalts- und Renovationsarbeiten ausgeführt:

Falkenstrasse, Winterthur	zentrale Warmwasserversorgung, neue Küchen, Einbau zusätzlicher Fenster, Bäder Elektrisch/Malerarbeiten
Uetlibergstr.84	Küchenrenovation in 5 Wohnungen, Einbau Dachflächenfenster
Eierbrechtstr. 31-35	grössere Heizungsreparatur
Hubenstr. 69	Malerarbeiten 6-Zimmer-Wohnung nach MieterInnenwechsel
Stationstr. 32	Diverse Innenrenovationen nach MieterInnenwechsel
Felsenrainstr. 78	Kanalisation
Köchlistr. 3	Renovation EG-Wohnung nach Mieterwechsel

sowie kleinere Erneuerungsarbeiten an diversen Liegenschaften. Gesamthaft wurden 234'000.—dem Amortisationsfonds und dem Erneuerungsfonds belastet. Gut Fr. 100'000.-- mehr als letztes Jahr.

Häuser und Projekte

Die WOGENO hat 1999 zwei neue Liegenschaften erworben. Im Frühling die Liegenschaft an der **Falkenstrasse 19 in Winterthur** mit 3 4-Zimmer und 1 3-Zimmer-Wohnung. Der Kauf **kaum auf Initiative** und Wunsch der BewohnerInnen zustande. Sofort nach Kauf wurden die von den MieterInnen gewünschten Renovationsarbeiten an die Hand genommen.

Kurz vor Jahresende konnte die WOGENO an der **Martastrasse 120 in Zürich** ein Mehrfamilienhaus mit 4 4-Zimmer und 1 3-Zimmer-Wohnung kaufen. Die Liegenschaft, zum Teil nur vorübergehend vermietet, soll in den nächsten Monaten renoviert werden.

Diverse andere Objekte wurden abgeklärt, u.a. ein Neubauprojekt in Zell im Tösstal.

Inselstrasse 2-20, Uster

Die vollständige Eingliederung der Häuser an der Inselstrasse 2-20 in die WOGENO ist gut über die Bühne gegangen. Der Hausverein hat beschlossen, sich von der langjährigen Mieterin der therapeutischen Wohngemeinschaft Bachstein zu trennen. Die Konflikte der 2 Gruppen im selben Haus (sozial auffällige Jugendliche auf der einen Seite, Familien auf der anderen Seite) konnten trotz diverser Gespräche nicht gelöst werden. Es wird nun darum gehen, für die 2 Grosswohnungen eine neue Lösung zu finden, was auf jeden Fall bauliche Investitionen zur Folge haben wird.

Limmattalstrasse 218

Der Stadtrat hat beschlossen, das Bauernhaus unter Heimatschutz zu stellen. Dies bringt der WOGENO Fr. 40'000.-- an die Renovationskosten, aber entsprechende Auflagen für die zukünftige Unterschutzstellung

Selbstverwaltete WOGENO-Liegenschaften per Ende 1999	38 Liegenschaften (28 Hausvereine) mit 223 Wohnungen und ca. 1900 m2 Gewerbefläche
Altbauliegenschaften Hellmut/Hohlstrasse	5 Häuser mit 28 Wohnungen
Total	43 Häuser mit 251 Wohnungen
Mitgliederbestand per 31.12.99	819
BewohnerInnen	392
NichtbewohnerInnen	427
Eintritte 99	65
Austritte 99	52

Die Anzahl der Mitglieder ist zur Zeit mehr oder weniger stagnierend und steigt v.a. bei einem Neukauf. Das Zahlenverhältnis BewohnerInnen/NichtbewohnerInnen verschiebt sich immer stärker zu den BewohnerInnen.

Aussenkontakte

WOGENO Schweiz

Die massiven Probleme der WOGENO St. Gallen sind noch nicht gelöst. Die WOGENO Schweiz engagierte sich zusammen mit dem Bundesamt für Wohnungswesen und dem Verband für Wohnungswesen für eine Sanierung der Genossenschaft. Gewisse Vermietungsprobleme zeigen sich bei WOGENO's in anderen Kantonen, dies v.a. in den strukturschwachen Gebieten der Schweiz, welche sich natürlich auch auf die Wohnungsmieten resp. die Leerwohnungsziffern auswirken. Ausserdem zeigen sich gewisse Ermüdungserscheinungen bei der Selbstverwaltung. Ein Teil der WOGENO's sucht hier nach anderen Lösungen, was von teilweiser Entlastung mit den Verwaltungsarbeiten bis zu vollständiger Fremdverwaltung gehen kann. Auf der anderen Seite gibt es auch Bestrebungen, die Selbstverwaltung zu stärken. Festgestellt wurde, dass die WOGENO Zürich in Sachen Selbstverwaltung am weitesten geht.

WOGENO Zürich 1999

Vorstand

Sonja Anders
Thomas Bieri
Silvio Calonder
Peter Gründler (Präsident)
Claudia Hürlimann
Susann Müller
Stefan Rothmund

Geschäftsstelle

Lisbeth Sippel (Geschäftsleitung)
Elsbeth Kindhauser

Externe Baufachperson

Emil Seliner

Geschäftsprüfungskommission

vakant

Externer Treuhänder

Alois Degonda

Externe Kontrollstelle

René Steimer

Verwaltung Hellmi alt

house and work, Ursi und Hans Hauser

Bilanz per 31.12.1999

	31.12.99	Vorjahr	
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	259'786.98	238'190.45	
Debitoren	42'939.06	80'428.20	
Delkredere	-6'234.00	-6'234.00	
Übrige kurzfristige Forderungen	76'919.25	84'888.50	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	25'579.50	0.00	397'273.15
Anlagevermögen			
Liegenschaften (Buchwerte)	55'339'740.06	52'837'275.06	
Heimfallfonds Baurechte	-2'501'740.06	-2'188'275.06	
Um-, Neubauten, Projekte	85'644.55	277'695.45	
Büromaschinen/Einrichtungen	10'500.00	4'500.00	
Diverse Beteiligungen	87'400.00	74'400.00	
Bewertungskorrektur Beteiligung	-50'000.00	0.00	
Aktien AG Anderhalden	1'862'076.16	1'862'076.16	
Darlehen AG Anderhalden	2'300'000.00	2'908'828.29	55'776'499.90
Total Aktiven	57'532'611.50		56'173'773.05
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten	323'756.51	1'170'232.75	
Darlehensschulden Uster	4'499'291.75	5'054'000.00	
übrige Darlehen/Baukredite	5'589'781.00	4'687'334.00	
Hypotheken	34'432'180.00	33'571'020.00	
Depositenkasse	4'853'591.40	4'687'766.15	
Solidaritätsfonds	166'880.15	166'880.15	
Passive Rechnungsabgrenzung	343'590.55	308'621.15	
Rückstellungen Erneuerungsfon	1'553'900.00	1'243'000.00	50'888'854.20
Eigenkapital			
Anteilscheine Nichtbewohner	1'281'000.00	1'263'000.00	
Anteilscheine Bewohner	4'478'040.00	4'011'540.00	
Gesetzliche Reserven	1'000.00	1'000.00	
Gewinnvortrag aus Vorjahr	9'378.85	9'257.25	
Reingewinn	221.29	121.60	5'284'918.85
Total Passiven	57'532'611.50		56'173'773.05

Anhang zum Abschluss per 31.12.1999

1. Eventualverpflichtungen:

zurückzuzahlende WEG-Vorschüsse (Grundverbilligungen)	
Wuhrstrasse 11	509'371.85
Gründenstrasse, Flurlingen	99'420.80
Winzerhalde 5/9/10	832'549.45
Hohlstrasse 86a,b,c/Brauerstr. 75	1'730'189.85
Inselstrasse 2-20, Uster	1'147'226.65
Total	4'318'758.60

2. Eventualguthaben:

garantierte zukünftige Einnahmen (WEG)	4'318'758.60
--	--------------

3. Total Gebäudeversicherungswerte

59'011'680.00

4. Vorschlag des Vorstandes an die Generalversammlung zur Gewinnverwendung:

Der in der Jahresrechnung 1999 ausgewiesene Gewinn von Fr. 221.29 wird zusammen mit dem Gewinnvortrag auf neue Rechnung vorgetragen. Dieser beträgt somit neu Fr. 9'600.14

Uebersicht Solidaritätsfonds 1999

Saldo vortrag 1.1.1999		+247'093.20
Solidaritätsbeiträge 1999	+77'548.75	

WOGENO-Beitrag (1 % Anteilscheinkapital NichtbewohnerInnen von 1,28 Mio)	+ 12'800.--
--	-------------

Solidaritätsleistungen 1999 gem. Buchhaltung	- 42'632.40
--	-------------

Zunahme 1999 Solidaritätsfonds	47'716.35	+47'716.35
--------------------------------	-----------	------------

Saldo per 31.12.1999 **+ 294'809.55**

Buchwert per 31.12.1999 ¹	166.880.15
--------------------------------------	------------

Bezüge 1999

Hellmi neu Wohnungen	3'202.--
Hellmi neu Garagen	18'540.--
Heinrichstrasse 133	1'704.--
Hönggerstrasse 18	1'260.--
Idastrasse 48	450.--
Hubenstrasse	500.--
Limmatalstrasse 216	10'880.--
Waidstrasse 25	6'096.--

Total **42'632.--**

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

Rennweg 27

CH-8704 Herrliberg

Telefon 01.915 36 95

Fax 01.915 08 04

e-mail rsteimer@access.ch

Bericht der Kontrollstelle
an die Generalversammlung derWOGENO (Zürich)
Brauerstrasse 74

8004 Zürich

Herrliberg, 18. Mai 2000

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) sowie die Geschäftsführung der WOGENO (Zürich) für das am 31. Dezember 1999 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

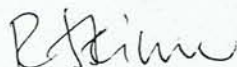
Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind, dabei handelt es sich um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung und die Geschäftsführung (sowie die Führung des Genossenschaftsverzeichnisses und der Antrag zur Verwendung des Reinertrages) Gesetz und Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Treuhandbüro R. Steimer



R. Steimer (Leitender Revisor)

Beilagen

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Erfolgsrechnung 1.1.99 - 31.12.99

	1.1. - 31.12.1999	Vorjahr	
Ertrag			
Betriebsertrag			
Mietertrag	3'740'887.95	3'715'447.75	
Solidaritätsbeiträge	77'548.75	77'151.00	
Kapitalertrag	110'233.00	150'613.75	
Bewertungskorrektur AS Habitat	-50'000.00	0.00	
übrige Erträge	5'606.08	5'673.70	3'948'886.20
Total Ertrag	3'884'275.78		3'948'886.20
Aufwand			
Liegenschaftenaufwand			
Hypothekarzinsen	1'417'911.55	1'630'933.45	
Schuldzinsen Uster	156'161.50	179'830.10	
Liegenschaften-Unterhalt	230'916.44	127'557.55	
Übriger Liegenschaftenaufwand	6'723.35	39'938.40	
Miet- und Baurechtszinsen	359'698.00	368'365.00	
Abschreibung Liegenschaften	442'325.35	400'352.20	
Einlagen Heimfallfonds	313'465.00	311'518.30	
Einlagen Erneuerungsfonds	392'500.00	319'907.75	-3'378'402.75
Übrige Kapitalkosten			
Bank-, Darlehens- und Depositenkassen-Zinsen, Bankspesen	151'339.95	-151'339.95	154'599.55
Verwaltungsaufwand			
Personalkosten Sekretariat	164'007.70	168'385.65	
Raumkosten Büro	28'800.50	28'709.85	
Unterhalt/Ersatz Einrichtung	1'693.60	3'456.90	
Abschreibung Einrichtung	6'197.00	2'100.00	
Kosten + Spesen Vorstand/GL	23'892.50	28'519.45	
Buchhaltung / Revision	13'999.35	18'207.25	
LS-Verw./Sozialarbeit He alt	21'203.50	29'762.30	
Übrige Verwaltungskosten	36'452.15	36'018.35	-315'159.75
Übriger Aufwand			
Baufachliche Beratung	47'057.85	15'016.50	
Projektabklärungen	0.00	10'036.40	
Öffentlichkeitsarbeit	6'790.25	2'731.30	
Leistungen Solidaritätsfond	42'632.40	39'225.20	-67'009.40
Neutraler Aufwand			
Periodenfremder Aufwand (Ertra Steuern Stadt/Kanton/Bund)	0.00	-4'917.10	
	-20'286.55	-28'676.05	-33'593.15
Reingewinn	221.29		121.60

Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.1999

Liegenschaft	Anlagewert gemäss Haus- mietvertrag	Versicherungs- wert 1.1.2000	Buchwert 31.12.99 nach Abzug Heimfallfonds
Zwinglistrasse 40 ZH	1'783'000	2'116'800	1'663'000
Köchlistrasse 3 ZH	992'000	1'167'600	903'000
Dorfstrasse 20 Urdorf	1'004'000	1'419'600	880'000
Felsenrainstrasse 78 ZH	923'000	1'058'400	874'000
Wuhrstrasse 11 ZH	1'444'000	1'461'600	1'582'000
Gründenstrasse 55 Flurlingen	397'000	697'200	388'000
Klingenstrasse 23 ZH	2'446'000	1'848'000	2'378'000
Madetswilerstrasse 1-3 Russikon	1'120'000	1'814'400	1'030'000
Hönggerstrasse 18 ZH	1'333'000	1'201'200	1'214'000
Winzerhalde 5 ZH	315'000	898'800	322'800
Winzerhalde 9 ZH	670'000	1'293'600	716'100
Winzerhalde 10 ZH	618'000	1'075'200	597'700
Üetlibergstrasse 84 ZH	1'905'000	1'386'000	1'755'000
Hellmutstrasse alt ZH	2'130'000	4'468'800	1'382'000
Hellmutstrasse neu ZH	12'613'000	13'356'000	12'509'400
Hohlraum	543'000		543'000
Waidstrasse 25 ZH	2'302'000	1'722'000	2'079'000
Tramstrasse 11 Üetikon	927'000	823'200	857'000
Hubenstrasse 67+69 ZH	1'053'000	1'386'000	892'400
Heinrichstrasse 133 ZH	1'385'000	1'209'600	1'290'000
Büchnerstrasse 9 ZH	1'346'000	1'974'000	1'261'000
Stationsstrasse 32 ZH	2'483'000	2'620'800	2'352'000
Limmattalstrasse 218 ZH Bauernhaus	1'273'000	1'159'200	1'148'400
Limmattalstrasse 216 ZH Mehrfamilienhaus	4'043'000	3'040'800	3'808'800
Eierbrechtstrasse 31-35 ZH	2'870'000	2'184'000	2'679'000
Idastrasse 48 ZH	2'062'000	1'806'000	1'894'000
Elisabethenstrasse 14a ZH	898'000	848'400	839'000
Pflanzschulstrasse 79 ZH	1'769'000	1'730'400	1'677'000
Ämtlerstrasse 39 ZH	1'050'000	1'083'600	960'000
Falkenstrasse 19 Winterthur	1'216'000	1'018'080	1'204'000
Marthastrasse 120 ZH	1'160'000	1'142'400	1'158'400
Total	56'073'000	59'011'680	52'838'000
Inselstrasse 2-20 Uster		4'191'600	

1 = inkl. Werkstatt
 2 = kein Hausmietvertrag
 3 = zum Nettobuchwert