

JAHRESBERICHT

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

2 0 0 0

W O G E N O

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

W O G E N O

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

Jahresbericht 2000

20 Jahre Wogeno - eine Idee wird volljährig

Es besteht Grund zum Feiern! Unsere Genossenschaft wird dieses Jahr 20 Jahre alt. Was 1981 aus einer Idee einer Handvoll Leute entstanden ist, präsentiert sich heute dank dem Einsatz diverser Vorstandsgenerationen und aktiver Mitglieder als eine attraktive Alternative im Wohnbereich. Eine vorsichtige, den Strukturen der WOGENO angepasste Wachstumspolitik hat dazu geführt, dass wir mittlerweile nicht mehr zu den ganz kleinen, sondern nur noch zu den kleinen Wohngenossenschaften zählen. Hand in Hand mit dem Wachstum wurde auch die Arbeit in der Geschäftsstelle und im Vorstand professionalisiert. Es ist der Genossenschaft gelungen, die ursprünglich angestrebten Ziele weitgehend zu verwirklichen. Die WOGENO Zürich ist

- Gross genug um den Mitgliedern eine vielfältige Wohnungspalette anbieten zu können
- Finanziell gesund und damit für Kreditgeber interessant
- Klein genug, um auf die Anliegen der Mieterinnen und Mieter noch eintreten zu können
- Gross genug, um Chancen für den Bau von neuen Wohnungen wahr nehmen zu können.

Die äusseren Umstände und die innere Befindlichkeit sagen uns, dass es hier was zu feiern gibt. Wir würden uns freuen, wenn wir im Verlaufe dieses Jahres noch Gelegenheit haben werden, auf diesen kleinen Meilenstein anzustossen.

Sich über das Erreichte zu freuen ist das eine, den Bestand und die weitere Entwicklung der WOGENO sicherzustellen ist das andere. Letzteres steht im Pflichtenheft des Vorstandes. Wir sind alle stark involviert in die Vorbereitung der notwendigen strukturellen Anpassungen und den dafür erforderlichen Änderungen in den Statuten. Wir sind überzeugt, an einer guten, wenngleich sehr aufwändigen Sache zu arbeiten.

Als willkommene Entlastung sind nach der letzten GV zwei Beisitzer zu uns gestossen. Beide steuerten wertvolle Beiträge zum Thema ‚Weiterentwicklung unserer Genossenschaft‘ bei und unterstützten den Vorstand auch bei den Tagesgeschäften. Es freut uns ausserordentlich, dass sich beide entschlossen haben, an der GV vom 21. Juni 2001 für eine Mitgliedschaft im Vorstand zu kandidieren. Dies trotz - oder vielleicht gerade wegen der Aussicht auf eine steigende Tendenz bei dem zu erwartenden Arbeitspensum.

Uns ist aber immer noch zum Feiern zumute. Wir würden uns freuen, wenn wir die Mitarbeit von einigen initiativen GenossenschaftlerInnen gewinnen könnten, welche bereit wären, den Auftakt in die nächsten WOGENO-Dekaden mitzugestalten.

Für den Vorstand
Peter Gründler, Präsident

Vorstand

Der Vorstand traf sich im letzten Jahr zu 13 Sitzungen, und im März zu einer zweitägigen Retraite. An der Retraite befasste sich der Vorstand intensiv mit dem mittlerweile 20-jährigen WOGENO-Modell in einem heute veränderten Umfeld. Er setzte sich zum Ziel, neue zukunfts-trächtige Modelle zu diskutieren. Grundlage dazu waren neben den Erfahrungen aus dem Tagesgeschäft Änderungen im gesetzlichen Bereich, neue Anforderungen von Geldgebern und nicht zuletzt auch Anregungen von WOGENO-Mitgliedern oder langjährige Erfahrungen mit Verwaltungsaufgaben durch die Hausvereine. Ergebnisse aus dem Seminar zur Renovationspolitik der WOGENO vom Herbst 1999 wurden ebenfalls in die Überlegungen miteinbezogen. Der Vorstand gab sich einen ehrgeizigen Fahrplan: Im März 2001 hätte die a.o. Generalversammlung mit den entsprechenden Statutenanpassungen stattfinden sollen. Dieses Ziel konnte aber nicht erreicht werden. Der Vorstand hat realisiert, dass die Erarbeitung dieser Änderungen, aber auch die Information der Mitglieder längere Zeit in Anspruch nehmen würde. Im Herbst fand ein sogenannter "Pulsnehmer" statt. Die Vorschläge des Vorstandes zu Änderungen im Bereich Verträge, Dienstleistungen, Kompetenzen bei Umbauten und Renovierungen wurden mit interessierten Mitgliedern diskutiert und neue Ideen wurden eingebracht. Die ursprünglich vorgesehene Anpassung der betroffenen Statutenartikel erweiterte sich zur grundsätzlichen Überarbeitung der Statuten. Neue gesetzliche Vorschriften, sei es im Mietrecht oder Verwaltungsrecht sowie sprachliche und systematische Änderungen bewogen den Vorstand zu diesem Entscheid.

Zwei neue Vorstandsinteressenten haben im Berichtsjahr als Beisitzer an den Vorstandssitzungen teilgenommen. Es handelt sich um Roland Custer, langjähriger Bewohner eines WOGENO-Hauses, der schon einmal von 1982 bis 1991 Mitglied des Vorstandes war sowie Hansbeat Reusser, Bewohner der vor 2 Jahren gekauften Liegenschaft Falkenstrasse in Winterthur.

Hellmi alt

Mit den fünf Altbauliegenschaften an der Hellmut-/Hohlstrasse besitzt die WOGENO seit einigen Jahren Wohnungen, die konventionell vermietet und von einer aussenstehenden Liegenschaftsverwaltung verwaltet sind. Die BewohnerInnen sind auch nicht Genossenschaftsmitglieder. Das nötige Eigenkapital musste also von der WOGENO selber eingebracht werden. Die Übernahme dieser städtischen Liegenschaften mittels Baurechtsvertrag war seinerzeit Bedingung für den Baurechtsvertrag Hellmi neu. Die WOGENO hat zusammen mit den Verantwortlichen der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich die Problematik des kurzen Baurechtsvertrages diskutiert. Die Möglichkeit einer Verlängerung des Baurechtsvertrages um 40 Jahre wurde dabei geprüft. Verbunden damit wären aber Investitionen von fast 2 Millionen Franken, die nur mit entsprechenden Mietzinserhöhungen zu finanzieren wären. In Anbetracht dessen, dass eine kleine, vor drei (!) Jahren abgesprochene Mietzinserhöhung von einigen MieterInnen angefochten worden ist und immer noch beim Bezirksrat liegt. Das ermutigt nicht eben, weiter-

gehende Planungen zu machen. Der Vorstand wird sich daher wieder mit dieser Materie befassen, wenn ein rechtskräftiger Entscheid über die angefochtenen Mietzinse vorliegt. Schon jetzt kann man aber festhalten, dass keine Zuschüsse von der Stadt zu erhalten sind. Zudem müsste ein erheblicher Teil dieser Investitionen durch WOGENO-eigene Mittel finanziert werden, was die Möglichkeiten der WOGENO, für GenossenschaftlerInnen interessantere Projekte zu realisieren beeinträchtigen würde.

Geschäftsstelle

Neben dem üblichen, stetig anwachsenden Tagesgeschäft war die Geschäftsstelle zu einem grossen Teil mit Arbeiten an den Strukturänderungen beschäftigt.

Wohnungsausschreibungen

Auch dieses Jahr wechselten in 24 WOGENO-Wohnungen und 4 Läden resp. Ateliers die MieterInnen. Leerstände bei den Wohnungen gab es nicht, hingegen gestaltete sich die Vermietung der ehemaligen Beratungsstelle für Arbeitslose "Impuls" an der Hohlstrasse 86 sehr schwierig. Ab Juni 2000 standen die Räume leer. Eine der Hauptursachen war die unmittelbare Nähe zur Drogenszene auf der Bäckeranlage sowie das Umfeld des Restaurants Schönau mit der sehr problematischen Benutzerschaft. Eine merkliche Entspannung bei der Bäckeranlage hat nun stattgefunden, die sich auch für die MieterInnen der Hellmi-Siedlungen auszahlt. Zudem wurde die Wohnliegenschaft mit dem angrenzenden Restaurant Schönau von der gemeinnützigen Stiftung PWG, die sich ebenfalls dem Erhalt von Wohnraum widmet, gekauft und geschlossen.

Aufmerksame LeserInnen des Jahresberichtes werden feststellen, dass sich die Gewerbe/Bürofläche um 50 m² reduziert hat. Dies hat damit zu tun, dass Ladenlokale resp. Büroräume angrenzenden Wohnräumen zugeschlagen wurden und auch so genutzt werden.

Wohnungsbestand 2000	261
davon selbstverwaltet	223
Wohnungswechsel 2000	24
Ladenlokale/Büros	4
in Prozent	10.64 %
Vergabe an GenossenschaftlerInnen	10
Vergabe an Aussenstehende	14

Die Geschäftsstelle hat es mittlerweile geschafft, dass die meisten Hausvereinsjahresabschlüsse im ersten Halbjahr eintreffen und die meisten den Anforderungen der WOGENO entsprechen. Auch die Übersicht über die Wohnungsmietzinse konnte verbessert werden. Bei dieser Gelegenheit wurde bei den Häusern die Nebenkostenberechnung und die Einlagen in den Hausreparaturfonds überprüft und bei Bedarf in Zusammenarbeit mit den Hausverantwortlichen angepasst. Ein herzliches Dankeschön an dieser Stelle an die Verantwortlichen in den Häusern.

Interne Kommunikation

Eine Arbeitsgruppe von Vorstandsmitgliedern und einem Mitglied der Geschäftsstelle hat ein Konzept für eine Homepage erarbeitet und zusammen mit aussenstehenden Fachleuten umgesetzt. Im Juni 2001 wird die Seite aufgeschaltet. Die Homepage informiert über Sinn und Zweck der WOGENO und gibt unseren Liegenschaften ein Gesicht. Weiter ermöglicht sie den direkten Bezug von Unterlagen für Hausvereine und NeuinteressentInnen. Wir versprechen uns davon auch eine gewisse Erleichterung unserer Arbeit. Aufgerufen wird die Webside der WOGENO unter www.wogeno-zuerich.ch

Die anderen Projekte, Info-Mappe für Neueinziehende und die Ueberarbeitung des Muster-Hausordners der Hausvereine, wurden wegen Zeitmangel, Arbeit an den Strukturreformen und nicht zuletzt wegen der Homepage zurückgestellt.

Solidaritätsfonds

Der Solidaritätsfonds hat dieses Jahr zum ersten Mal eine Abnahme zu verzeichnen. Zusätzlich zu den Solilösungen an einzelne MieterInnen und Hausvereine sowie den Leerständen wurde eine a.o. Abschreibung für die Liegenschaft Waidstrasse über den Solifonds finanziert. Es handelt sich um eine Altlast aus vergangenen Jahren. Die Renovationskosten aus dem Jahr 1995, die v.a. der Substanzerhaltung dienten und unerwartet hoch waren, führten zu überdurchschnittlichen Mietzinserhöhungen. Diese wurden zwar über mehrere Jahre verteilt, aber die Wohnungsmietzinse bewegen sich – gemessen am Standard – im obersten Segment bei der WOGENO. Aus diesen Gründen wurde die noch nicht überwälzte Restsumme von Fr. 86'000.—dem Solifonds belastet.

Dank den Anstrengungen der neuen Zuständigen im Verein Hellmi für die Tiefgarage mit ihren 28 Plätzen entwickelte sich die Vermietung der leeren Garagen, die den Solibeitrag im Jahr 1999 noch mit über Fr. 18'000.—belastet hatten, positiv. Eine gute Bewirtschaftung und eine kleine Senkung der Miete ergab eine höhere Nachfrage, so dass der Betrag aus dem Solifonds dieses Jahr um 2/3, auf Fr. 6'000.— reduziert werden konnte und nur noch im ersten Quartal 2000 anfiel.

Problematisch ist dafür die Vermietungssituation der Tiefgaragenplätze an der Eierbrechtstrasse in Zürich-Witikon. Diese Leerstände belasten den Solidaritätsfonds übermässig und es muss nach einer Lösung gesucht werden.

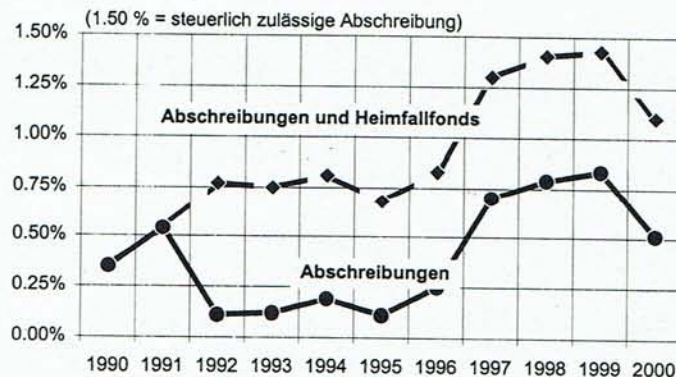
Finanzressort

Im Berichtsjahr sind einige sehr günstige Finanzierungen ausgelaufen. Es ist aber gelungen, diese wiederum durch längerfristige Festhypotheken zu ersetzen. Für die beiden Liegenschaften Denzlerstrasse 36 und Martastrasse 120 wurden uns zwei zinsgünstige Darlehen aus dem Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW gewährt. Diese ermöglichen der WOGENO, den Eigenkapitalanteil etwas tiefer zu halten.

Kommentar Abschreibungstabelle:

Wie die Grafik zeigt, konnten die Abschreibungen nicht auf dem letztjährigen Niveau gehalten werden, was mit dem im Vergleich zu 1999 niedrigeren Cash-Flow zusammenhängt. Damit ist das Ziel von 1,5 % wieder in weite Ferne gerückt. Im Vergleich zu anderen Wohngemeinschaften ähnlicher Grösse hat die Wogeno Zürich noch Nachholbedarf. So machen die Wertberichtigungen derzeit lediglich 8 % des Anlagewertes aus. In der Vergleichsgruppe des SVW beträgt dieser Wert 17 %. Ein ähnliches Bild ergibt sich bei den Rücklagen und Abschreibungen

im Verhältnis zum Anlagewert. Hier liegt die Wogeno bei 1,6 %, die SVW-Vergleichsgruppe bei 2,2 %.



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

Bauressort

Im letzten Jahr haben an zwei Liegenschaften der Martastrasse 120 und der Winzerhalde 5 grössere Unterhalts- und Renovationsarbeiten stattgefunden, die auch zu einer Komfortverbesserung führten.

Martastrasse 120

Für die Ende 1999 gekaufte Liegenschaft wurde anfangs Jahr ein Renovationskonzept erarbeitet. Ein Rekurs gegen die geplanten Balkone verzögerte dann aber den Beginn der Arbeiten. Nach einer Ueberarbeitung des Projektes konnte mit dem Rekurrenten eine Einigung erzielt werden. Zwischen September und Dezember wurden die Wohnungen umfassend renoviert. Die Renovationsarbeiten beinhalteten die Erneuerung sämtlicher Leitungen, der Heizung, Fenster, Küchen und Bäder sowie teilweise der Bodenbeläge. Im Dachgeschoss wurde durch eine Grundrissveränderung ein Zimmer dazugewonnen; die dortige Waschküche wurde in den Keller verlegt. Diese Renovation konnte nur im unbewohnten Objekt durchgeführt werden. Das Angebot an die einzige verbliebene Mieterin, nach der Renovation wieder ins Haus zurückzukehren, wurde nicht wahrgenommen und somit standen Ende Jahr 5 fünf Wohnungen zur Vermietung. Die Mietzinse entsprechen dem Standard der Wohnungen. Zwei Wohnungen konnten innerhalb der WOGENO vermietet werden, die drei anderen wurden an Aussenstehende vergeben, die dann der WOGENO beitraten. Das Haus ist zurzeit noch nicht selbstverwaltet.

Winzerhalde 5

Die drei Liegenschaften an der Winzerhalde wurden zwar 1984 umfassend renoviert. Bei der Winzerhalde 5 wurde aber damals eine minimale Sanierung durchgeführt. Die jetzigen Mieterinnen wünschten sich einen besseren Standard und nachdem sich die Sanitärreparaturen zu wiederholen begannen, wurde der Wunsch nach einer zentralen Warmwasserversorgung und neuen Küchen und Bädern geäussert. Zudem bekam das Haus eine eigene Heizung, nachdem sich die gemeinsame Heizung mit der Nachbarliegenschaft Winzerhalde 9 nie bewährt hatte.

Weitere grössere Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten gab es in folgenden Liegenschaften:

Uetlibergstrasse 84

Sanierung der Balkone, neue farbliche Gestaltung der

Hubenstrasse 67	Fassaden, Renovation des Treppenhauses neue farbliche Gestaltung der Fassaden, Ersatz Fensterläden
Wuhrstrasse 11	Ersatz der Balkone
Aemtierstrasse 39	Einbau neuer Fenster
Siedlung Hellmi neu	grössere Unterhaltsarbeiten an den Fenstern und den Terrassen, Oberflächenrenovation eines Treppenhau- ses
Köchlistrasse 3 Waidstrasse 25	Ladenrenovation nach Mieterwechsel Ladenrenovation nach Mieterwechsel
Tramstrasse 11, Uetikon	Einbau einer neuen Küche
Elisabethenstrasse 14a (Gewerbe- liegenschaft)	Sanierung der sanitären Anlagen , Schliessanlage

Häuser und Projekte

Inselstrasse 2-20, Uster

Der Wegzug der therapeutischen Wohngemeinschaft Bachstein auf Februar 2001 bedingte im letzten Jahr eine Entscheidung, was mit der 10-Zimmer-Wohnung weiter geschehen soll. Die Wohnung war nach 15 Jahren Nutzung durch die Wohngemeinschaft stark renovationsbedürftig. Im Hinblick auf die Vermietbarkeit hat die WOGENO zusammen mit dem Verein Inselstrasse den Umbau in zwei 4 1/2-Zimmer-Wohnungen favorisiert, im Wissen, dass sich die Renovationskosten nicht auf die jetzt schon recht teuren WEG-Wohnungen überwälzen lassen.

Denzlerstrasse 36

Im Sommer letzten Jahres hat die WOGENO dieses Mehrfamilienhaus in der Nähe des Albisriederplatzes mit drei 4-Zimmer- und fünf 3-Zimmer-Wohnungen gekauft. Ein älteres Haus, vor 80 Jahren gebaut, mit attraktiven Grundrissen, Balkonen und einem grossen Hinterhof und nicht zuletzt günstigen Mietzinsen. Der Verkauf war für einige der MieterInnen der Anlass, sich nach einer anderen Wohnung umzusehen. Von den ursprünglichen MieterInnen sind drei geblieben, die anderen sind neu eingezogen. Nach dem Kauf war kein grosses Interesse vorhanden, die Liegenschaft in Selbstverwaltung zu bewohnen. Mit dem Einzug der neuen MieterInnen - alles WOGENO-Mitglieder - hat sich dies geändert. Die fünf Wohnungswechsel hat die WOGENO benutzt, um nachzuziehende notwendige Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten durchzuführen. Neben der Erneuerung der elektrischen Anlage wurden die schönen Holzböden aufgefrischt und Spannteppiche durch neue Holzböden ersetzt. Ausserdem sind die Wohnungen neu gestrichen worden. Alles in allem präsentieren sich die neuvermieteten Wohnungen zwar nun etwas teurer, aber dafür sind sie in einem guten Zustand. Die Ausschreibungen dieser Wohnungen sind innerhalb der WOGENO auf grosses Interesse gestossen. Nachdem beim erdverlegten Oeltank kurz nach dem Kauf ein Leck auftrat, hat man sich entschlossen, auch eine neue, gasbetriebene Heizung zu installieren.

Bocklerareal, Zürich

Von der städtischen Liegenschaftenverwaltung wurde der WOGENO ein Stück Land in Zürich-Schwamendingen im Baurecht angeboten. Es befindet sich im alten Dorfkern, oberhalb der Winterthurerstrasse in Richtung Wald. Die WOGENO besitzt ganz in der Nähe an der Hubenstrasse 67/69 schon zwei Häuser. Die Stadt wollte ursprünglich dort selber eine Siedlung mit hohem ökologischen Anspruch bauen. Sie hat dazu einen Projektwettbewerb durchgeführt und 1994 wurde ein Gestaltungsplan verabschiedet. Die veränderten Mehrheitsverhältnisse im Gemeinderat haben aber sämtliche stadt-eigenen Projekte scheitern lassen. Deshalb sucht die Stadt einen neuen Bauträger. Vieles ist vorgespurt: Der Gestaltungsplan legt die Mantellinien der Gebäude fest, die Ausnützung ist vorgegeben. Auf dem Areal können ca. 39 Wohnungen realisiert werden (bei 70 % Grosswohnungen). Der Vorstand hat sich in den vergangenen Monaten intensiv mit diesem Projekt auseinandergesetzt. Eine Machbarkeitsstudie aufgrund der Rahmenbedingungen hat zu einem positiven Resultat geführt. Der Vorstand hat gegenüber der Stadt ein grundsätzliches Interesse signalisiert und tritt nun in nähere Verhandlungen.

Selbstverwaltete WOGENO-Liegen- schaften per Ende 2000	39 Liegenschaften (28 Hausvereine) mit 261 Wohnungen und 1850 m2 Gewerbefläche
Altbauliegenschaften Hellmut/Hohlstrasse	5 Häuser mit 28 Wohnungen
Total	44 Häuser mit 261 Wohnungen
Mitgliederbestand per 31.12.2000	836
BewohnerInnen	399
NichtbewohnerInnen	437
Eintritte 2000	89
Austritte 2000	72

Aussenkontakte

WOGENO Schweiz

Nachdem die aussergerichtliche Sanierung der WOGENO St. Gallen nicht zustandekam, ist ein gerichtliches Nachlassverfahren eingeleitet worden, das aber immer noch nicht abgeschlossen ist. Eine Lösung, in welcher die Genossenschaft und die Genossenschaftsidee erhalten bleiben wird und in welcher auch die Gelder der BewohnerInnen und DarlehensgeberInnen teilweise gerettet werden können, ist auf gutem Weg. Die Wohnungen sind zurzeit fremdverwaltet. Vor-erst sollen die dringend notwendigen Erneuerungsarbeiten durchgeführt und eine gesunde, finanzielle Basis geschaffen werden, bevor die Liegenschaften wieder in teilweiser Selbstverwaltung den BewohnerInnen abgegeben werden.

Die Vermietungsproblematik, von denen einige WOGENO's in den letzten Jahren betroffen waren, hat sich merklich entspannt. Viele haben aber mit Nachfolgeproblemen im Vorstand zu kämpfen und einige sind auch dazu übergegangen, verschiedene Grade der Selbstverwaltung anzubieten.

Die Geschäftsleitung der WOGENO-Schweiz wurde von ihren Mitgliederorganisationen mit der Ausarbeitung und Durchführung eines Projektes zur Ermittlung und Auswertung von Kennzahlen beauftragt. Es soll ein Führungsinstrument geschaffen werden, welches Vergleiche zwi-

schen den einzelnen WOGENO's ermöglicht, aber auch Probleme und zukünftige Risiken möglichst früh aufzeigt. Diese Dienstleistung ist auch für die WOGENO Zürich von grossem Nutzen. Die WOGENO Zürich wird durch Lisbeth Sippel in der Geschäftsleitung der WOGENO Schweiz vertreten.

WOGENO Zürich 2000

Vorstand

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

Vorstandsinteressenten

Roland Custer
Hansbeat Reusser

Geschäftsstelle

Lisbeth Sippel
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 31.12.2000

Aktiven	31.12.00	Vorjahr
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	169'172.46	259'786.98
Debitoren	42'201.23	42'939.06
Delkredere	0.00	-6'234.00
Übrige kurzfristige Forderungen	54'118.00	76'919.25
Aktive Rechnungsabgrenzungen	27'459.55	25'579.50
	<u>292'951.24</u>	<u>398'990.79</u>
Anlagevermögen		
Liegenschaften (Anlagewerte)	59'081'050.01	57'333'016.11
Wertberichtigung Liegenschaften	-2'269'309.95	-1'993'276.05
Heimfallfonds Baurechte	-2'819'840.06	-2'501'740.06
Um-, Neubauten, Projekte	408'683.25	85'644.55
Büromaschinen/Einrichtungen	6'700.00	10'500.00
Diverse Beteiligungen	89'900.00	87'400.00
Bewertungskorrektur Beteiligungen	-50'000.00	-50'000.00
Aktien AG Anderhalden	1'862'076.16	1'862'076.16
Darlehen AG Anderhalden	2'300'000.00	2'300'000.00
	<u>58'609'259.41</u>	<u>57'133'620.71</u>
Total Aktiven	<u>58'902'210.65</u>	<u>57'532'611.50</u>
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	295'687.26	323'756.51
Darlehensschulden Uster	4'489'283.80	4'499'291.75
Übrige Darlehen/Baukredite	8'292'228.00	5'589'781.00
Hypotheken	32'970'440.00	34'432'180.00
Depositenkasse	4'588'172.75	4'853'591.40
Solidaritätsfonds	166'880.15	166'880.15
Passive Rechnungsabgrenzungen	435'462.90	343'590.55
Rückstellungen Erneuerungsfonds	1'766'600.00	1'553'900.00
	<u>53'004'754.86</u>	<u>51'762'971.36</u>
Eigenkapital		
Anteilscheine Nichtbewohner	1'311'000.00	1'281'000.00
Anteilscheine Bewohner	4'575'750.50	4'478'040.00
Gesetzliche Reserven	1'000.00	1'000.00
Gewinnvortrag aus Vorjahr	9'600.14	9'378.85
Reingewinn	105.15	221.29
	<u>5'897'455.79</u>	<u>5'769'640.14</u>
Total Passiven	<u>58'902'210.65</u>	<u>57'532'611.50</u>

Erfolgsrechnung 1.1.2000 - 31.12.2000

Ertrag	1.1. - 31.12.2000	Vorjahr
Betriebsertrag		
Mieterertrag	3'874'802.15	3'740'887.95
Solidaritätsbeiträge	79'139.00	77'548.75
Kapitalertrag	103'022.66	110'233.00
Verluste Darlehen/Beteiligungen	-14'910.00	-50'000.00
übrige Erträge	6'432.00	5'606.08
	<u>4'048'485.81</u>	<u>3'884'275.78</u>
Total Ertrag	<u>4'048'485.81</u>	<u>3'884'275.78</u>
Aufwand		
Liegenschaftenaufwand		
Hypothekarzinsen	1'597'606.55	1'417'911.55
Schuldzinsen Uster	151'837.15	156'161.50
Liegenschaften-Unterhalt	225'652.41	230'916.44
Übriger Liegenschaftenaufwand	19'804.55	6'723.35
Miet- und Baurechtszinsen	394'598.00	359'698.00
Abschreibung Liegenschaften	276'033.90	442'325.35
Einlagen Heimfallfonds	318'100.00	313'465.00
Einlagen Erneuerungsfonds	425'400.00	392'500.00
	<u>-3'409'032.56</u>	<u>-3'319'701.19</u>
Übrige Kapitalkosten		
Bank-, Darlehens- und Depositenkassen-Zinsen, Bankspesen	222'056.50	151'339.95
	<u>-222'056.50</u>	<u>-151'339.95</u>
Verwaltungsaufwand		
Personalkosten Sekretariat	181'626.35	164'007.70
Raumkosten Büro	24'699.35	28'800.50
Unterhalt/Ersatz Einrichtung	4'630.55	1'693.60
Abschreibung Einrichtung	3'800.00	6'197.00
Kosten + Spesen Vorstand/GL	33'025.55	23'892.50
Buchhaltung / Revision	12'157.75	13'999.35
Verwaltungskosten Hellmi alt	18'000.00	21'203.50
Übrige Verwaltungskosten	40'144.30	36'452.15
	<u>-318'083.85</u>	<u>-296'246.30</u>
Übriger Aufwand		
Baufachliche Beratung	6'422.90	47'057.85
Projektabklärungen	6'775.00	0.00
Öffentlichkeitsarbeit	3'301.30	6'790.25
Leistungen Solidaritätsfond	65'025.00	42'632.40
	<u>-81'524.20</u>	<u>-96'480.50</u>
Neutraler Aufwand		
Periodenfremder Ertrag	2'901.00	0.00
Steuern Stadt/Kanton/Bund	-20'584.55	-20'286.55
	<u>-17'683.55</u>	<u>-20'286.55</u>
Reingewinn	<u>105.15</u>	<u>221.29</u>

Anhang zum Abschluss per 31.12.2000

1. Eventualverpflichtungen:

zurückzahlende WEG-Vorschüsse (Grundverbilligungen)

Wuhrstrasse 11, Zürich	519'243.00
Gründenstrasse 55, Flurlingen	93'385.00
Winzerhalde 5/9/10, Zürich	844'497.00
Hohlstrasse 86a,b,c / Brauerstrasse 75, Zürich	1'763'089.00
Inselstrasse 2-12, Uster	1'156'035.00

Total 4'376'249.00

2. Eventualguthaben:

garantierte zukünftige Einnahmen (WEG) 4'376'249.00

3. Total Gebäudeversicherungswerte 64'936'800.00

4. Vorschlag des Vorstandes an die Generalversammlung zur Gewinnverwendung:

Der in der Jahresrechnung 2000 ausgewiesene Gewinn von Fr. 105.15 wird zusammen mit dem Gewinnvortrag auf neue Rechnung vorgetragen. Dieser beträgt somit neu Fr. 9'705.29

Übersicht Solidaritätsfonds 2000

Saldo vortrag 1.1.2000		294'809.55
Solidaritätsbeiträge 2000	79'139.00	
WOGENO-Beitrag (1% Anteilscheinkapital Nichtbewohner von 1.31 Mio.)	13'100.00	
Solidaritätsleistungen 2000	-65'025.00	
a.o. Abschreibung Anlagewert LS Waidstrasse	-86'000.00	
Abnahme Solidaritätsfonds	-58'786.00	-58'786.00
Saldo per 31.12.2000		<u>236'023.55</u>
Buchwert per 31.12.00		*) 166880.15

Bezüge 2000

Eierbrechtstrasse 31/33 Garagen	16'550.--
Hellmi neu Wohnungen	7'832.--
Hellmi neu Garagen	5'933.--
Hellmi neu Gewerbe	12'960.--
Heinrichstrasse 133	800.--
Hönggerstrasse 18	1'260.--
Tramstrasse 11	3'660.--
Idastrasse 48	300.--
Inselstrasse Uster	3'000.--
Limmattalstrasse MFH	5'868.--
Waidstrasse 25 Wohnungen	3'744.--
Waidstrasse 25 Laden	3'118.--

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 der

WOGENO (Zürich)
Braucherstrasse 74

8004 Zürich

Herrliberg, 12. April 2001

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) sowie die Geschäftsführung der WOGENO (Zürich) für das am 31. Dezember 2000 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

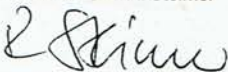
Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen 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 gesetz- 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) dem schweizerischen Gesetz und den 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

Verzeichnis der Liegenschaften per 31.12.2000

Liegenschaft	Anlagewert gemäss Haus- mietvertrag	Versicherungs- wert 1.1.2001	Buchwert 31.12.00 nach Abzug Heimfallfonds
Zwinglistrasse 40 ZH	1'783'000	2'268'000	1'663'000
Köchlistrasse 3 ZH	992'000	1'251'000	903'000
Dorfstrasse 20 Urdorf	1'004'000	1'521'000	883'000
Felsenrainstrasse 78 ZH	923'000	1'134'000	874'000
Wuhrstrasse 11 ZH	1'434'000	1'737'000	1'566'000
Gründenstrasse 55 Flurlingen	404'000	747'000	385'000
Klingenstrasse 23 ZH	2'446'000	1'980'000	2'343'000
Madetswilerstrasse 1-3 Russikon	1'120'000	1'944'000	1'030'000
Hönggerstrasse 18 ZH	1'333'000	1'287'000	1'214'000
Winzerhalde 5 ZH	510'000	963'000	514'100
Winzerhalde 9 ZH	655'000	1'386'000	701'900
Winzerhalde 10 ZH	605'000	1'152'000	585'800
Üetlibergstrasse 84 ZH	1'905'000	1'485'000	1'755'000
Hellmutstrasse alt ZH	2'130'000	4'788'000	1'311'000
Hellmutstrasse neu ZH	12'495'000	↑ 14'310'000	12'372'400
Hohlraum	520'000		521'000
Waidstrasse 25 ZH	2'216'000	1'845'000	2'048'000
Tramstrasse 11 Üetikon	927'000	882'000	844'000
Hubenstrasse 67+69 ZH	1'053'000	1'485'000	880'300
Heinrichstrasse 133 ZH	1'385'000	1'296'000	1'290'000
Büchnerstrasse 9 ZH	1'346'000	2'115'000	1'261'000
Stationsstrasse 32 ZH	2'483'000	2'808'000	2'320'000
Limmattalstrasse 218 ZH Bauernhaus	1'273'000	1'242'000	1'129'300
Limmattalstrasse 216 ZH Mehrfamilienhaus	4'043'000	3'258'000	3'767'100
Eierbrechtstrasse 31-35 ZH	2'870'000	2'340'000	2'639'000
Idastrasse 48 ZH	2'062'000	1'935'000	1'880'000
Elisabethenstrasse 14a ZH	984'000	909'000	827'000
Pflanzschulstrasse 79 ZH	1'769'000	2'097'000	1'670'000
Ämtlerstrasse 39 ZH	1'050'000	1'161'000	960'000
Falkenstrasse 19 Winterthur	1'390'000	1'090'800	1'371'000
Martastrasse 120 ZH	1'776'000	1'224'000	1'153'000
Denzlerstrasse 36 ZH	1'336'000	1'296'000	1'330'000
Total	58'222'000	64'936'800	53'991'900
Inselstrasse 2-20 Uster		4'491'000	

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