

JAHRESBERICHT

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

2 0 0 2

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 2002

Ein Rückblick

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Im Juni 1996 hat die Generalversammlung einen neuen Vorstand und mich zum Präsidenten gewählt. Während 7 Jahren durfte ich die Geschicke der grössten WOGENO leiten. Um es gleich vorneweg zu sagen, es war für mich um eine interessante, herausfordernde und befriedigende Aufgabe.

Nun trete ich zurück, wie ich es an der Generalversammlung im Juni 2002 angekündigt habe. Was hat die Genossenschaft, den Präsidenten und den Vorstand in diesem Zeitraum bewegt? Was ist erreicht worden? Was bleibt zu tun?

Erreicht haben wir gemeinsam, dass unsere Genossenschaft

- Einige sehr gute neue Liegenschaften erwerben und so den Gesamtbestand an Wohnungen um über 10 % erhöhen konnte.
- Den Cashflow markant erhöhen konnte. Dies gestattet die Aussage, dass die WOGENO langfristig in der Lage ist, ihre Aufgabe erfolgreich fortzuführen. Das heisst auch, dass das von den Mitgliedern in sie gesetzte Vertrauen gerechtfertigt ist. Sowohl die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die mit ihren Bewohner- oder Mitglieder-Anteilscheinen an der Genossenschaft oder durch Einlagen in die Depositenkasse beteiligt sind, dürfen davon ausgehen, dass ihr Geld sicher angelegt ist. Aber auch aussenstehende Geschäftspartner, und da denke ich vor allem an die Banken, können feststellen, dass sich die WOGENO Zürich sehr gut entwickelt, dass sie ihr Vertrauen verdient.
- Von der Stadt Zürich als verlässlicher Partner für die Mitwirkung an der Verwirklichung des Projektes 10000 neue Wohnungen betrachtet wird. Sie bietet der WOGENO einen weiteren Abschluss eines Baurechtsvertrages für die Realisierung von 30 grossen Wohnungen im Bockler an (siehe dazu Traktandum Nr. 6 der GV).
- Die Professionalisierung des Vorstandes und der Geschäftsstelle umgesetzt hat. Dazu gehören u.a. die Schaffung verschiedener Ressorts, entsprechende Kompetenzverteilungen im Finanzbereich und die Uebersicht über den baulichen Zustand unserer Liegenschaften.
- Bei einigen Liegenschaften im Einvernehmen mit den BewohnerInnen grössere Renovationsarbeiten im Küchen- und Badbereich angehen konnte.

Bewegt hat mich und den Vorstand

- vor allem die Strukturreform. Sie hat gezeigt, dass es innerhalb der Mitgliederschaft zwei etwa gleich grosse Fraktionen gibt. Dem Vorstand ist es nicht gelungen, mehrheitsfähige Vorschläge zu präsentieren. Das Thema ist aber nicht vom Tisch und mit den beiden Generalversammlungen, ist ein Prozess in Gang gebracht worden. Die GV vom Juni 2002 hat den Vorstand auch beauftragt, einen Bericht zum weiteren Vorgehen vorzulegen. Er erfüllt diesen Auftrag unter Traktandum 10 der diesjährigen Generalversammlung. Ich wünsche der WOGENO und der neuen Führung viel Kreativität und Geschick in der Bearbeitung dieser Aufgabe.
- dass das Zusammenleben in WOGENO-Liegenschaften auch zu Konflikten führen kann. Wenn dann trotz Hausvereinsitzungen unter Beteiligung von Vorstandsmitgliedern und Mediation keine tragfähigen Lösungen gefunden werden können und das Gesamtwohl einer Hausgenossenschaft aufzurechnen ist gegen die Interessen eines Einzelnen, bleibt als ultima ratio nur der Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung. Der Vorstand macht sich diesen Schritt aber nicht leicht und ein Antrag eines Hausvereins auf Ausschluss ist in jedem Fall verbunden mit der Anhörung beider Konfliktparteien.
- die Tatsache, dass er sich gezwungen sieht der GV, erstmals in der Geschichte unserer Genossenschaft, vorzuschlagen eine Liegenschaft zu verkaufen. Er tut dies nach gründlicher Prüfung aller Möglichkeiten und weil es aus seiner Sicht die am wenigsten schlechte Lösung ist.

Was bleibt zu tun?

Selbstverständlich bleibt bei einer so lebendigen Gemeinschaft wie der WOGENO immer viel zu tun. Der Vorstand und die neue Führung muss zuerst einmal die Herausforderungen des Tagesgeschäfts so managen, dass ihm Zeit bleibt für die Geschäftsfelder mit strategischer Bedeutung. Glücklicherweise kann er sich da auf menschlich, fachlich und engagementmässig sehr gute Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle abstützen. Lisbeth Sippel und Elisabeth Kindhauser sind aber mehr als nur kompetente Immobilienfachfrauen, sie geben auch immer wieder wichtige Impulse.

Zu den strategisch wichtigen Geschäften zähle ich

1. Die erfolgreiche Abwicklung des Projektes Bockler. Es handelt sich da um eine für die WOGENO grosse Kiste. Die Projektkosten betragen 12 Millionen. Damit wird die Bilanzsumme nach Projektabschluss um fast 20 % zunehmen. Ich habe das Projekt sehr genau mitverfolgt und kann festhalten, dass die verantwortliche Baukommission sehr umsichtig, mit grossem Engagement und vor allem auf hohem fachlichen Niveau vorgeht. Die WOGENO kann also davon ausgehen, dass nicht nur eine sehr ansprechende und den Bedürfnissen der GenossenschaftlerInnen entsprechende Siedlung entstehen wird. Sie kann auch sicher sein, dass es kostenmässig keine Ueberraschungen geben wird.
2. Die Strukturreform und darin insbesondere die Revision der Statuten. Mir scheint, dass die WOGENO jetzt gut daran tut, etwas Gras über die Sache wachsen zu lassen. Einzelfragen, die sich aus der unterschiedlichen Interpretation der bestehenden Statuten ergeben, müssen durch Verhandlungen zwischen den Kontrahenden gelöst werden und, wenn das nicht möglich ist, durch Entscheide der GPK. Dieser evolutionäre Weg ist zwar langwieriger, kann aber neue Lösungen aufzeigen, die dann in einer neuen Anstrengung in neue Statuten gegossen werden können.

3. Das Weiterdenken am Modell WOGENO. Neue Zielgruppen, neue Projekte. Hier liegt noch ein spannendes Feld brach.

Ich bin fest überzeugt, dass die WOGENO Zürich auf dem richtigen Weg ist. Dank dem Engagement vieler Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, insbesondere aber auch dank der Arbeit des Vorstandes und der Geschäftsstelle. Der Geschäftsprüfungskommission, die ja, wie sie selbst feststellte, die Feuerprobe bestanden hat, wünsche ich wenig Arbeit und wenn es denn Arbeit gibt, Weitsicht und Weisheit bei der Erarbeitung ihrer Leitentscheide.

Peter Gründler, scheidender Präsident

Vorstand

Allgemeine Vorstandsarbeit

An 13 Abendsitzungen hat der WOGENO-Vorstand seine Geschäfte bearbeitet. An einem Samstagnachmittag im November hat er die Gelegenheit benutzt, sich von Susanne Müller, Vorstandsmitglied bis 2001, in die Arbeitsweise und Hintergründe der Mediation als Mittel zur Konfliktlösung einzuführen zu lassen.

Die ersten Monate waren noch geprägt von der Arbeit an der Struktur- und Statutenreform. Nachdem aber keine Einigung zwischen den Anträgen des Vorstandes und der Oppositionsgruppe gefunden werden konnte, hat sich der Vorstand dazu durchgerungen, an der ordentlichen GV den Antrag auf Abbruch der Uebung zu stellen. Zu diesem Vorgehen gab es zwar kritische Stimmen, aber schliesslich stimmte die Generalversammlung dem Antrag zu. Der Vorstand bekam den Auftrag sich bis zur GV 2003 zu überlegen, wie er das Projekt wieder angehen wolle. Der Vorstand signalisierte aber schon an der GV klar, dass er es in der jetzigen Zusammensetzung nicht sinnvoll findet, dieses Thema wieder aufzugreifen, sondern es dem neuen Präsidium überlassen will, zu gegebener Zeit die Reform wieder in Angriff zu nehmen.

Personelles

Personell verstärkt wurde im Berichtsjahr der 5-köpfige Vorstand durch 2 BeisitzerInnen (Peter Speck und Annemarie Hösli). Annemarie Hösli hat sich anfangs September wegen Arbeitsüberlastung zurückgezogen. Peter Speck, ein Genossenschaftler der ersten Stunde und langjähriger Bewohner der Felsenrainstrasse 78, hat intensiv mitgearbeitet, muss aber leider aus gesundheitlichen Gründen von einem Vorstandsmandat Abstand nehmen. Wir danken Peter Speck herzlich für seinen Einsatz und bedauern seinen Rückzug ausserordentlich. Erstmals hat die Stadt Zürich von ihrem statutarischen Recht Gebrauch gemacht, einen Delegierten in der Person von Stephan Theurillat in die WOGENO abzuordnen. Stephan Theurillat ist Immobilienreuhänder und arbeitet bei der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich, wo er für Verkäufe, Baurechte und Spezialaufgaben zuständig ist. Der Vorstand ist sehr froh um diese fachkundige Unterstützung.

Wie an der letzten GV angekündigt, tritt Peter Gründler nach 7 Jahren Präsidium zurück. Peter Gründler trat nach 9 Jahren präsidienloser Zeit keine einfache Aufgabe an, galt es doch, die internen Strukturen des Vorstandes und der Geschäftsstelle zu überdenken. Unter seiner Führung wurde die Professionalisierung der Geschäftsstelle und des Vorstandes vorangetrieben.

Ausserdem ging es darum, dem Wachstum der Genossenschaft und den veränderten Rahmenbedingungen mit entsprechenden Strukturen Rechnung zu tragen. Leider konnte er hier als Präsident, aus den bekannten Gründen, diese Sache nicht abschliessen. Als Betriebswirtschaftler war ihm wichtig, die Genossenschaft auf eine sichere finanzielle Basis zu stellen und einige Altlasten aus der Vergangenheit zu erledigen, trotzdem aber das Ziel des sanften, aber stetigen Wachstums nicht aus den Augen zu verlieren. Die Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle war geprägt von Vertrauen und gegenseitiger Wertschätzung. Der Vorstand und die Geschäftsstelle danken Peter Gründler herzlich für die jahrelange Führung einer nicht immer einfachen Organisation, wo an ihm als "Frontmann" oft auch die schwierigen Aufgaben hängen blieben.

Der Vorstand hat im Laufe des Sommers die Ressorts neu besetzt und deren Aufgabengebiete ergänzt oder neu definiert. Zurzeit bestehen folgende Ressorts: Personal, Finanzen, Baukommission Bockler und Bau. Ausserdem wurden jeweils ad-hoc Kommissionen zu speziellen Problemen gebildet (z.B. Liegenschaft Eierbrechtstrasse, Präsidiumssuche). Für die Nachfolge des Präsidiums wurde ein etwas ungewohnter Weg eingeschlagen: Mit einem Inserat im Infoblatt, in der WOZ und im "Wohnen" wurden InteressentInnen für dieses Amt gesucht und aus diesem Kreise wird sich das neue Präsidium zur Wahl an der GV stellen.

2 neue Liegenschaften wurden im letzten Jahr erworben: Im Sommer wurde die Liegenschaft **Limmattalstrasse 285 in Zürich-Höngg** gekauft. Obwohl nur mit 3 4-Zimmer-Wohnungen eigentlich zu klein für die WOGENO, hat sich der Vorstand trotzdem zum Kauf entschlossen. Die Gründe waren die gute Lage mit schönem Garten, der gute Zustand und der Umstand, dass die Initiative zum Erwerb aus BewohnerInnenkreisen kam. Ende Jahr dann der Erwerb der **Wildbachstrasse 3**, der ersten Liegenschaft der WOGENO im Seefeld. Das Haus hatte entsprechend der Lage seinen Preis und demzufolge sind die zwar grosszügigen 4-Zimmer-Wohnungen nicht billig. Trotzdem: Die Nachfrage innerhalb der Genossenschaft nach den beiden freien Wohnungen war gross.

Weitere Projekte wurden wie immer abgeklärt. Dies beinhaltet in der Regel Besichtigung, Berechnungen, Finanzierungsmöglichkeiten, bauliche Abklärungen und Prüfung der Eignung als selbstverwaltetes Haus, Kontakte zu Verkäuferschaft, ev. auch MieterInnen, und Beschluss im Vorstand über Kaufangebote. In den meisten Fällen führen diese Arbeiten aber nicht zum Erfolg. Mit einer Hausgenossenschaft, die sich der WOGENO anschliessen wollte, wurden monatelange Gespräche geführt und entsprechende Vorbereitungsarbeiten in die Wege geleitet. Kurz vor Abschluss der Verhandlungen, hat sich diese Hausgenossenschaft dann entschlossen, diese Fusion mit uns nicht durchzuführen.

Eierbrechtstrasse 31/35

Diese Liegenschaft beschäftigt den Vorstand seit mehreren Jahren. Seit einem Jahr wird die Liegenschaft durch die Geschäftsstelle konventionell verwaltet und eine auswärtige Hauswartung übernimmt die entsprechenden Aufgaben, für die sonst üblicherweise der Hausverein zuständig ist. Die Wohnungen sind zwar alle vermietet, aber nur ein kleiner Teil der MieterInnen ist noch Genossenschaftsmitglied und hat das nötige Anteilscheinkapital erbracht. Die Gewerberäumlichkeiten stehen zum Teil seit mehreren Monaten leer, ebenso der grössere Teil der Autoeinstellplätze in der Tiefgarage. Auch dieses Jahr sind wieder erhebliche Unterhaltsarbeiten angefallen, und mittelfristig ist mit grösseren Investitionen zu rechnen. Diese Umstände

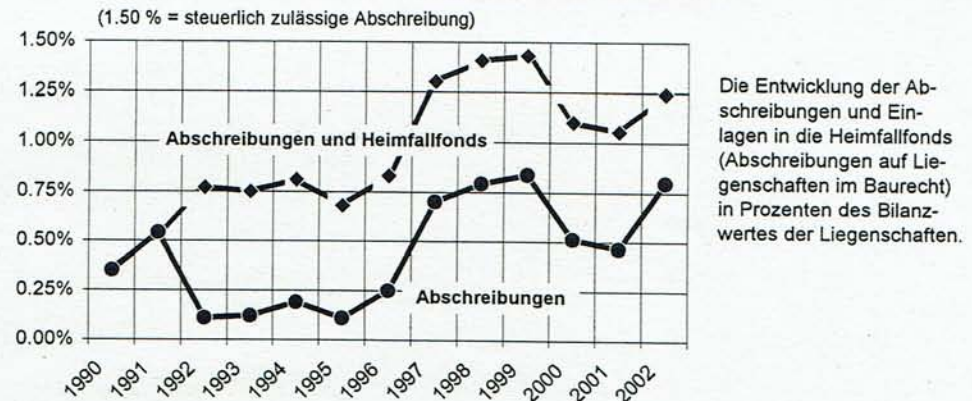
veranlassten den Vorstand, eine Arbeitsgruppe einzusetzen, um Lösungen für diese Liegenschaft zu erarbeiten. Dabei sollte auch ein Verkauf kein Tabuthema sein.

Finanzressort

Wie immer versucht das Finanzressort durch diversifizierte Finanzierungsinstrumente die Situation auf dem Hypothekenmarkt möglichst optimal zu nutzen. Dies bedeutet eine Aufteilung zwischen variablen und festen Hypotheken mit unterschiedlichen Laufzeiten. Daraus resultiert nicht immer der aktuell tiefstmögliche Zinssatz, aber eine gute Risikoverteilung, die bei Zinssteigerungen zum Tragen kommen wird. Festgestellt wurde, dass die Darlehensgeber für den gemeinnützigen Wohnungsbau ihre Mithilfe von der Eigenkapitalbasis abhängig machen und dass unser prozentuale Anteil von gut 10 % unbedingt gehalten, möglichst aber noch verbessert werden muss.

Die im Herbst auf den 1.1.2003 angekündigte Hypothekenzinssenkung hat das Finanzressort veranlasst, dem Vorstand den Antrag zu unterbreiten, damit eine seit längerem fällige Erhöhung der Einlagen in die Erneuerungsfonds der einzelnen Liegenschaften zu kompensieren: Neu soll diese Einlage 0.75 % des Gebäudeversicherungswertes betragen, dies entspricht dann auch den Mindestvorschriften der Richtlinien im kantonalen und städtischen Wohnungsbau. Da die Grundlagen der Mietzinzberechnungen seinerzeit von der Generalversammlung beschlossen worden sind, wurde diese Massnahme zwar vorangewendet, soll aber im Nachhinein der GV noch vorgelegt werden.

Die Entwicklung der Abschreibungen und Einlagen in die Heimfallfonds:



Hellmi alt

In die festgefahrene Situation ist im laufenden Jahr etwas Bewegung geraten: Einige MieterInnen, die ein Interesse am längerfristigen Erhalt der Hellmi-alt-Liegenschaften haben und sich diesbezüglichen finanziellen Problems der WOGENO bewusst sind, suchten den Kontakt mit dem Vorstand. Aufgrund einer offenen Diskussion und eingehender Analyse der finanziellen, baulichen und rechtlichen Fakten sahen die Arbeitsgruppenmitglieder Möglichkeiten für eine beide Seiten befriedigende Lösung. Der Vorstand verabschiedete einen Vereinbarungsentwurf mit der Bitte um Stellungnahme. Der WOGENO-Vorstand hofft sehr, dass sich hier

nach Jahren der gerichtlichen Auseinandersetzungen eine zukunftssträchtige Lösung abzeichnet.

Geschäftsstelle

Nach dem Rückzug der Strukturreform konnte sich auch die Geschäftsstelle wieder auf andere Tätigkeiten konzentrieren. Die Ablösung des Hausmietvertrages durch einen Verwaltungsvertrag auf freiwilliger Basis tangiert die Statuten nicht. Der Verwaltungsvertrag wurde juristisch noch einmal überarbeitet und vom Vorstand genehmigt. Mit den neuen Liegenschaften Martastrasse 120, Denzlerstrasse 36, Limmattalstrasse 285 und Wildbachstrasse 3 wurden Verwaltungsverträge abgeschlossen, ebenso hat bis jetzt ein schon bestehender Hausverein vom Hausmietvertrag auf den Verwaltungsvertrag gewechselt. Dadurch ergibt sich eine Verbesserung der (miet)rechtlichen Basis und eine Entlastung der Hausvereine vom Erstellen der Mietverträge. Die Geschäftsstelle stellt bei neuen Hausvereinen eine gewisse Pragmatik im Umgang mit der Selbstverwaltung fest. Selbstverwaltung ist weniger eine Frage der Ideologie, sondern der Praktikabilität im Alltag. Die Auslagerung von gewissen Verwaltungs- oder Hauswartaufgaben wie Buchhaltungsführung oder Treppenhausreinigung ist kein Tabu. Vermehrt werden auch die Dienstleistungen der Geschäftsstelle, zum Teil gegen entsprechende Entschädigung in Anspruch genommen.

Wohnungsausschreibungen

Die aktuelle Wohnungsknappheit hat zur Folge, dass die Geschäftsstelle tagtäglich Anfragen von Nichtmitgliedern zu freien Wohnungen bekommt. Dies führt zu kurzfristigen Eintritten in die Genossenschaft und dann auch zu ebenso raschen Austritten, da ja die Suche nach einer Wohnung zum Eintritt führte und nicht unser Modell. Diese Erscheinung bringt uns grossen Verwaltungsaufwand.

14 WOGENO-Wohnungen sind im letzten Jahr ausgeschrieben worden, genau die Hälfte des letzten Jahres, was auch auf die Verknappung des Wohnraums zurückzuführen ist. Alle Wohnungen in der Stadt Zürich wurden an WOGENO-Mitglieder vergeben, bei den Vergaben an Aussenstehende handelt es sich um Wohnungen ausserhalb des Stadtgebietes. Leerstände waren nur kurzfristig an der Inselstrasse zu verzeichnen. Wechsel gibt es auch immer wieder innerhalb der Häuser, v.a. dort wo unterschiedlich grosse Wohnungen zur Verfügung stehen.

Wohnungswechsel 2002(ohne He alt)	14
in Prozent	5,3%
Vergabe an GenossenschaftlerInnen	8
Vergaben an Aussenstehende	6
Wechsel bei Gewerbe/Büros	1

Häuser und Projekte

Neubauprojekt Bockler

Der Hauptschwerpunkt beim Projekt Bockler lag im Jahr 2002 bei Kostenberechnung und Planung. Das Ergebnis der Testplanung ist weiter bearbeitet und konkretisiert worden. Aus diesem Vorprojekt wurde ein Kostenvoranschlag erarbeitet. Beides wurde am 11.04.02 der a.o. Wogeno-GV vorgelegt, wo es mit grossem Mehr abgesehnet wurde.

Mit Hochdruck wurde von den Architekten Hubacher/Haerle in Zusammenarbeit mit der Baukommission (Sonja Anders, Lisbeth Sippel, Hansbeat Reusser) die Baueingabe erarbeitet und im August der Stadt Zürich zur Genehmigung eingereicht. Seither zieren zahlreiche Baugespanne das Areal, die auf die zukünftigen Abmessungen der 4 Mehrfamilienhäuser schliessen lassen. In Zusammenarbeit mit der Stadt haben wir eine Informationsveranstaltung über die geplante Ueberbauung für AnwohnerInnen organisiert. Diese wurde gut besucht und hat ein positives Echo ausgelöst. Aufgrund der öffentlichen Ausschreibung haben aber trotzdem drei Anwohner den Bauentscheid verlangt. Mit zwei Parteien haben Gespräche stattgefunden. Der Bauentscheid ist kurz vor Weihnachten von der Bausektion der Stadt Zürich positiv gefällt worden.

Die Zwischenzeit ist genützt worden, für Verhandlungen mit der Stadt Zürich über die Bedingungen des Baurechtsvertrages, damit dieser in Kürze unterschrieben werden kann. Ebenso wurde ein Generalplanervertrag mit den Architekten und ihren Spezialisten für die nächste Phase, die GU-Submission, erarbeitet. Als unerfreulicher Auftakt zum Jahresbeginn 2003 sind drei Rekurse eingegangen, welche unseren Zeitplan sicherlich nicht positiv beeinflussen.

Martastrasse

Die Liegenschaft Martastrasse wurde 2000 vollständig renoviert. Die Bauabrechnung konnte erst im Berichtsjahr genehmigt werden. Zum ursprünglichen Kostenvoranschlag ergaben sich erhebliche Mehrkosten, bedingt durch einen Baurekurs, der sowohl höhere Planungskosten wie auch Bauverzögerung und Mehraufwendungen bei verschiedenen Arbeitsgattungen zur Folge hatte. Die Mietzinse wurden dadurch um einiges höher als vorgesehen, sie sind aber nach wie vor konkurrenzfähig.

Inselstrasse 2-20, Uster

Im "Isebähnli" sind in nächster Zeit sowohl in den Wohnungen sowie am Gebäude Erneuerungsarbeiten notwendig. Bei den Wohnungen geht es darum, diese überall auf den gleichen Standard zu bringen. Dies beinhaltet die Erneuerung von Bodenbelägen, Malerarbeiten und Ersatz von Apparaten. Im letzten Jahr wurden 4 Wohnungen renoviert.

Restliche Liegenschaften

Die Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten waren dieses Jahr höher als im letzten Jahr. Hier sollen nur die grösseren Projekte erwähnt werden.

Aemtierstrasse 39 Ersatz der Heizung, Apparate, Umgebung

Felsenrainstrasse 78 Fenster malen

Falkenstrasse 19
Winterthur

Erneuerungsarbeiten bei Wohnungswechsel

Hellmi neu

Velohaus

Heinrichstrasse 133

Erneuerung der Hausanschlussleitung und diverse
Erneuerungsarbeiten an Fassade und Balkonen

Pflanzschulstrasse 79

grössere Erneuerungsarbeiten in der Wohnung im DG

WOGENO-Liegenschaften per Ende 2002	46 Liegenschaften mit 271 Wohnungen und 2'040 m2 Gewerbefläche davon selbstverwaltet: 39 Liegenschaften mit 230 Wohnungen
Mitgliederbestand per 31.12.02	916
BewohnerInnen	414
NichtbewohnerInnen	502
Eintritte 2002	121
Austritte 2002	66

Aussenkontakte

Kontakte gibt es zu anderen Genossenschaften in der Stadt Zürich durch Mitglieder des Vorstandes oder der Geschäftsstelle. Immer wieder werden wir auch von ausländischen gemeinnützigen Wohnbauunternehmungen, vorab aus Deutschland, besucht, die im Rahmen von Exkursionen auf die WOGENO aufmerksam gemacht werden.

Die Kontakte innerhalb des Dachverbandes der Schweizerischen WOGENO-Genossenschaften finden regelmässig innerhalb deren Geschäftsleitung statt. Im vergangenen Jahr haben keine grösseren Aktivitäten stattgefunden. Der Kontakt beschränkte sich innerhalb der WOGENO Schweiz auf den Informationsaustausch.

GPK Jahresbericht 2003

Nachdem in den letzten Jahren keine GPK mehr bestellt war, wurden an der GV 2002 mit Susann Müller, Franz Horváth und Christoph Rüegg wieder eine GPK gewählt. Unsere Hauptaufgabe sehen wir als interne Vermittlungs- und Rekursinstanz bei Konflikten zwischen GenosschafterInnen, Hausvereinen und Vorstand/Geschäftsstelle. Für diese Fälle haben wir eine Vorgehensweise bestimmt, welche auf der Wogeno-Homepage eingesehen werden kann.

Die GPK hatte im Berichtsjahr einen Rekurs zwischen dem Verein Köchli drü und dem Vorstand zu entscheiden wegen Bezügen aus dem Erneuerungsfonds.

WOGENO Zürich 2002

Vorstand

Sonja Anders
Thomas Bieri
Silvio Calonder
Peter Gründler (Präsident)
Hansbeat Reusser
Stephan Theurillat (Delegierter der Stadt Zürich)

BeisitzerInnen

Annemarie Hösli (bis September 2002)
Peter Speck (bis April 2003)

Geschäftsstelle

Lisbeth Sippel
Elsbeth Kindhauser

Externe Baufachperson

Emil Seliner

Geschäftsprüfungskommission

Franz Horváth
Susann Müller
Christoph Rüegg

Externer Treuhänder

Alois Degonda *Argo*

Externe Kontrollstelle

René Steimer

Verwaltung Hellmi alt

house and work, Ursi und Hans Hauser

Bilanz per 31.12.2002

	31.12.02	Vorjahr		
Aktiven				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	373'306.97	169'448.36		
Debitoren	88'118.72	115'389.63		
Übrige kurzfristige Forderungen	46'978.00	43'978.00		
Aktive Rechnungsabgrenzungen	36'689.30	29'233.00	358'048.99	
Anlagevermögen				
Liegenschaften (Anlagewerte)	64'333'611.46	59'989'599.01		
Wertberichtigung Liegenschaften	-2'982'848.55	-2'522'051.10		
Heimfallfonds Baurechte	-3'397'762.91	-3'139'547.91		
Um-, Neubauten, Projekte	296'614.30	648'415.15		
Büromaschinen/Einrichtungen	2'800.00	4'300.00		
Diverse Beteiligungen	51'700.00	43'200.00		
Aktien AG Anderhalten	1'862'076.16	1'862'076.16		
Darlehen AG Anderhalten	2'300'000.00	2'300'000.00	59'185'991.31	
Total Aktiven	63'011'283.45	59'544'040.30		
Passiven				
Fremdkapital				
Kurzfristige Verbindlichkeiten	203'270.71	227'789.71		
Konto-Korrent Kredite	0.00	732'907.85		
Darlehensschulden Uster	4'141'211.45	4'155'211.45		
übrige Darlehen/Baukredite	8'468'122.00	8'428'675.00		
Hypotheken	36'710'960.00	33'170'200.00		
Depositenkasse	4'153'498.85	4'026'789.45		
Solidaritätsfonds	166'880.15	166'880.15		
Passive Rechnungsabgrenzungen	267'918.40	337'568.30		
Rückstellungen Erneuerungsfonds	2'391'900.00	2'106'000.00	53'352'021.91	
Eigenkapital				
Anteilscheine Nichtbewohner	1'506'000.00	1'368'000.00		
Anteilscheine Bewohner	4'988'600.00	4'812'950.00		
Gesetzliche Reserven	1'000.00	1'000.00		
Gewinnvortrag aus Vorjahr	10'068.39	9'705.29		
Reingewinn	1'853.50	363.10	6'192'018.39	
Total Passiven	63'011'283.45	59'544'040.30		

Erfolgsrechnung 1.1.2002 - 31.12.2002

	1.1. - 31.12.2002	Vorjahr		
Ertrag				
Betriebsertrag				
Mietertrag	4'141'018.50	4'101'850.50		
Solidaritätsbeiträge	81'245.00	81'537.00		
Kapitalertrag	101'278.31	107'366.18		
übrige Erträge	15'553.30	6'835.00	4'297'588.68	
Total Ertrag	4'339'095.11	4'297'588.68		
Aufwand				
Liegenschaftenaufwand				
Hypothekarzinsen	1'610'740.35	1'713'691.35		
Schuldzinsen Uster	131'369.95	164'745.95		
Liegenschaften-Unterhalt	399'303.55	270'380.84		
Übriger Liegenschaftenaufwand	38'879.56	23'409.50		
Miet- und Baurechtszinsen	388'273.00	394'598.00		
Abschreibung Liegenschaften	460'797.45	252'741.15		
Einlagen Heimfallfonds	258'215.00	319'707.85		
Einlagen Erneuerungsfonds	459'400.00	451'900.00	-3'591'174.64	
Übrige Kapitalkosten				
Bank-, Darlehens- und Depositenkassen-Zinsen, Bankspesen	198'929.75	157'386.89	-157'386.89	
Verwaltungsaufwand				
Personalkosten Sekretariat	185'243.60	194'042.30		
Raumkosten Büro	25'971.80	24'621.60		
Unterhalt/Ersatz Einrichtung	3'473.70	5'369.35		
Abschreibung Einrichtung	1'500.00	2'400.00		
Kosten + Spesen Vorstand/GL	27'175.90	32'742.55		
Buchhaltung / Revision	9'139.70	15'891.05		
externe Verwaltung He alt	19'368.00	19'368.00		
Übrige Verwaltungskosten	44'216.70	53'817.75	-348'252.60	
Übriger Aufwand				
Baufachliche Beratung	549.40	1'695.15		
Projektabklärungen	0.00	148.45		
Öffentlichkeitsarbeit	143.30	11'503.55		
Leistungen Solidaritätsfond	46'141.90	121'816.35	-135'163.50	
Neutraler Aufwand				
Periodenfremder Aufwand	-7'301.00	-45'079.00		
Periodenfremder Ertrag	5'327.45	1'556.70		
Steuern Stadt/Kanton/Bund	-26'435.45	-21'725.65	-65'247.95	
Reingewinn	1'853.50	363.10		

Anhang zum Abschluss per 31.12.2002

1. Eventualverpflichtungen	2002	Vorjahr
zurückzuzahlende WEG-Vorschüsse:		
Wuhrstrasse 11, Zürich	536'811.00	531'435.00
Gründenstrasse 55, Flurlingen	81'141.00	88'223.00
Winzerhalde 5/9/10, Zürich	860'314.00	856'089.00
Hohlstrasse 86a,b,c / Brauerstrasse 75, Zürich	1'801'467.00	1'802'794.00
Inselstrasse 2-12, Uster	<u>1'166'200.00</u>	<u>1'166'749.00</u>
Total	<u>4'445'933.00</u>	<u>4'445'290.00</u>
2. Eventualguthaben		
garantierte zukünftige Einnahmen (WEG)	<u>4'445'933.00</u>	<u>4'445'290.00</u>
3. Total Gebäudeversicherungswerte	<u>68'347'800.00</u>	<u>65'161'800.00</u>
4. Vorschlag des Vorstandes an die Generalversammlung zur Gewinnverwendung:		
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	10'068.39	9'705.29
Jahresgewinn	1'853.50	363.10
Vortrag auf neue Rechnung	<u>11'921.89</u>	<u>10'068.39</u>

Übersicht Solidaritätsfonds 2002

Saldovortrag 1.1.2002		209'344.20
Solidaritätsbeiträge 2002	81'245	
WOGENO-Beitrag (1% Anteilseinkapital Nichtbewohner von 1.43 Mio.)	14'300.00	
Solidaritätsleistungen 2002	<u>-46'141.90</u>	
Abnahme Solidaritätsfonds	<u>46'403.10</u>	<u>49'403.10</u>
Saldo per 31.12.2002		<u>258'747.30</u>
Buchwert per 31.12.2002		*) 166880.15

*) Aus steuerlichen Gründen wird der Solidaritätsfonds in der FiBu ab 1.1.1996 nicht mehr geäufnet. 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.

Bezüge 2002

Eierbrechtstrasse 31/33	3'646.90
Heinrichstrasse 133	400.00
Hellmi neu Velohaus/Platz	15'000.00
Hellmi neu Whg.	6'513.00
Hellmi neu PP	3'024.00
Hönggerstrasse 18	210.00
Inselstrasse Whg.	4'314.00
Limmattalstrasse 216, PP	1'050.00
Limmattalstrasse 216, Whg	804.00
Stationsstrasse 32, Whg	11'178.00
Total	46'141.90

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
Brauerstrasse 75

8004 Zürich

Herrliberg, 19. Mai 2003

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) sowie die Geschäftsführung der WOGENO Zürich für das am 31. Dezember 2002 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

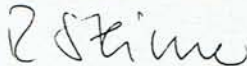
Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

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 31.12.2002

Liegenschaft	Anlagewert gemäss Haus- mietvertrag	Versicherungs- wert 1.1.2003	Nettobuchwert 31.12.02 nach Abzug Amortisations-/ Heimfallfonds
Zwinglistrasse 40 ZH	1'783'000	2'268'000	1'640'000
Köchlistrasse 3 ZH	992'000	1'251'000	890'000
Dorfstrasse 20 Urdorf	1'054'000	1'521'000	920'000
Felsenrainstrasse 78 ZH	923'000	1'134'000	861'000
Wuhrstrasse 11 ZH	1'412'000	1'737'000	1'543'000
Gründenstrasse 55 Flurlingen	459'000	747'000	380'000
Klingenstrasse 23 ZH	2'446'000	1'980'000	2'310'000
Madetswilerstrasse 1-3 Russikon	1'161'000	1'944'000	1'060'000
Hönggerstrasse 18 ZH	1'333'000	1'395'000	1'200'000
Winzerhalde 5 ZH	504'000	1'044'000	491'700
Winzerhalde 9 ZH	627'000	1'386'000	675'500
Winzerhalde 10 ZH	623'000	1'152'000	594'300
Üetlibergstrasse 84 ZH	1'905'000	1'485'000	1'730'000
Heilmutstrasse alt ZH	2'130'000	4'788'000	1'169'000
Heilmutstrasse neu ZH	12'256'000	14'310'000	12'098'500
Hohlraum	480'000		480'000
Waidstrasse 25 ZH	2'216'000	1'845'000	1'990'000
Tramstrasse 11 Üetikon	927'000	882'000	820'000
Hubenstrasse 67+69 ZH	1'040'000	1'485'000	868'000
Heinrichstrasse 133 ZH	1'389'000	1'296'000	1'270'000
Büchnerstrasse 9 ZH	1'346'000	2'115'000	1'240'000
Stationsstrasse 32 ZH	3'044'000	3'312'000	2'810'000
Limmattalstrasse 218 ZH Bauernhaus	1'233'000	1'242'000	1'098'000
Limmattalstrasse 216 ZH Mehrfamilienhaus	4'043'000	3'258'000	3'725'000
Eierbrechtstrasse 31-35 ZH	2'870'000	2'340'000	2'561'000
Idastrasse 48 ZH	2'062'000	1'935'000	1'840'000
Elisabethenstrasse 14a ZH	984'000	909'000	890'000
Pflanzschulstrasse 79 ZH	1'801'000	2'097'000	1'670'000
Ämtlerstrasse 39 ZH	1'057'000	1'161'000	960'000
Falkenstrasse 19 Winterthur	1'389'000	1'117'800	1'340'000
Martastrasse 120 ZH	1'928'000	1'341'000	1'820'000
Denzlerstrasse 36 ZH	1'454'000	1'413'000	1'350'000
Limmattalstrasse 285 ZH	1'050'000	810'000	952'000
Wildbachstrasse 3 ZH	2'783'000	1'647'000	2'706'000
Total	62'704'000	68'347'800	57'953'000
<i>Inselstrasse 2-20 Uster</i>	4'354'000	4'491'000	4'094'165

1 = inkl. Werkstatt

2 = kein Hausmietvertrag

3 = zum Nettobuchwert

4 = Besitzerin AG Anderhalden (100%ige Tochter der WOGENO)