

Wogeno Info

Nr. 1

Mai 1998, erscheint 2-3 mal jährlich

WOGENO Zürich
Brauerstrasse 75
8004 Zürich, Tel. 291 35 25

Editorial

Liebe WOGENO-Mitglieder

Die langjährigen Mitglieder unter Euch mögen sich vielleicht an das ehemalige WOGENO-Info erinnern. Dies war vor bald 10 Jahren. Das damalige Konzept war relativ aufwendig und teuer. Ausserdem hatten wir das ehrgeizige Ziel, dass sich auch die Hausvereine und Mitglieder aktiv beteiligen würden, in Form von Artikeln, mit LeserInnenbriefen etc. Dies war leider nicht der Fall und wir haben - va. aus Kostengründen - dieses Info sterben lassen.

Ein Informationsbedarf ist aber vorhanden, einerseits für die BewohnerInnen, noch stärker aber für die NichtbewohnerInnen, die ausser dem jährlichen Jahresbericht kaum mal etwas von der WOGENO hören. Der Wunsch nach mehr Information wurde auch in der vor einem Jahr durchgeföhrten Mitgliederbefragung geäussert. Jetzt möchten wir einen Neustart mit einem Info machen, aber kostengünstiger, ca. 2 bis 3 mal jährlich und ohne Anspruch auf Mitbeteiligung der Hausvereine und Mitglieder. Falls sie trotzdem kommt, umso besser.

Leistungen aus dem Solidaritätsfonds bei Leerständen

Unsere Genossenschaft hat ja bereits vor Jahren erkannt, dass Unterstützung von Genossenschaftsmitgliedern in Not durch solidarische Leistung aller Mitglieder eine absolute Notwendigkeit ist. Darum wurde an der Generalversammlung des Jahres 1988 beschlossen, einen Solidaritätsfonds zu gründen. Er wird durch Beiträge der mietenden GenossInnen und der nichtwohnenden Mitglieder gespeist. Seit der Einföhrung sind diesem Fonds Leistungen in der Gesamthöhe von knapp Fr. 326'000.-- für Hilfe an GenossInnen oder Hausvereine entnommen worden. Ein grosser Anteil dieser Gelder wurde natürlich ganzen Häusern zugesprochen, nach Renovationsarbeiten, die vom Vorbesitzer der Liegenschaft vernachlässigt wurden oder um nach einem Kauf die Differenz zur neuen Miete etwas verkleinern zu können.

Die Generalversammlung vom letzten Jahr weitete dann den Verwendungszweck der Mittel aus dem Solidaritätsfonds etwas aus. Hintergrund dieser Ausdehnung war die Erkenntnis, dass die Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt unter Umständen eine lückenlose Vermietung frei wender Wohnungen verunmöglichen kann. Auch bei der WOGENO kann es Leerstände geben. Ein völlig neues Phänomen, das eine an sich wünschenswerte Entspannung auf dem Wohnungsmarkt spiegelt.

Glücklicherweise sind diese Leerstände bezogen auf das gesamte Wohnungspotefeuille der WOGENO gering und damit, zumindest bis heute, unbedenklich. Anders sieht es für die Hausgemeinschaften aus. Der Wohnungsbestand dieser Verwaltungseinheiten ist selten grösser als acht bis zehn Einheiten. Die Genossenschaft vermietet die Häuser als eine Einheit an die Hausvereine und erwartet damit, unabhängig vom Leerwohnungsbestand, den vollen Hausmietzins. Da kann schon der Ausfall von zwei bis drei Monatsmieten für die verbleibenden Hausvereinsmitglieder eine Mietzinserhöhung von 10 oder 20 Prozent bedeuten. Dies könnte die Zahlungsunfähigkeit eines Hausvereines und seiner Mitglieder

☞ Voranzeige

Generalversammlung 1997

Diese findet statt am:

Montag, 29. Juni 1997

Allfällige Anträge müssen spätestens bis am 29. Mai beim WOGENO-Vorstand eingereicht sein.

schnell einmal überfordern. Ausserdem ist es nicht ganz klar, wie die Sache mietrechtlich aussieht, d.h. wie weit also die Mitglieder des Hausvereinswirklich zur Zahlung des durch Leerstand ausfallenden Zinses verpflichtet sind.

Alle TeilnehmerInnen der letztjährigen Generalversammlung waren daher einverstanden, dass dieses Leerstands-Risiko vom Solidaritätsfonds übernommen werden soll. Voraussetzung ist, dass:

- erstens die Kosten des Leerstandes einen Monat vom Hausverein getragen werden und
- der Leerstand zweitens auf die Marktlage zurückzuführen ist.

Währenddem das erste Kriterium einfach überprüfbar ist, gibt das Zweite zu Diskussionen Anlass.

Der Vorstand (VS) und der Geschäftsleitende Ausschuss (GA) sind dem Gedanken der Autonomie der Hausvereine verpflichtet. Es muss also alles getan werden, die Autonomie des Hausvereines zu stärken. *Alles?*

Nein nicht alles! Der Vorstand hat auch die Interessen der Genossenschaft und der Gesamtheit der GenossInnen zu wahren. Das heisst ganz klar, dass er alles tun muss, um die Belastung des Solidaritätsfonds nicht *ungerechtfertigt* anwachsen zu lassen. Er wird sich also die folgenden Fragen stellen müssen: Sind die Vermietungsbemühungen des HV genügend? Hat der HV die Pflicht zur Schadensminderung wahrgenommen? Nimmt der HV, da ja der Schaden über den Solidaritätsfonds auf die Gesamtheit der WOGENOssInnen abgewälzt wird, einen Leerstand in Kauf? Unter Umständen weil die richtige, die passende Mieterin noch nicht gefunden wurde? Behindert der Vorstand die autonome Verwaltung des HV durch seine Versuche zur Minimierung der Belastung des Solidaritätsfonds? Belastet der GA mit seinem Druck die guten Beziehungen innerhalb des HV und zwischen ihm und dem HV? usw. usw.

Der GA und der VS befindet sich also in einer klassischen Zwickmühle. Er muss das eine *Einfluss nehmen* - tun und das andere - *Autonomie stärken* - nicht lassen. Die HV-Verantwortlichen müssen möglichst früh, d.h. bevor das Geld aus dem Solidaritätsfonds nötig wird, Kontakt mit dem GA suchen. Sie müssen die Rechte des HV gegenüber ihren MitmieterInnen durchsetzen, insbesondere bei ausserterminlichen Kündigungen. Sie werden den GA über ihre Vermietungsbemühungen laufend informieren. Der GA wird dem HV beratend zur Seite stehen und allenfalls administrative Hilfe oder professionelle Unterstützung anbieten. Klar ist, dass die Zusammenarbeit eine einvernehmliche Lösung bringen soll. Je länger aber der Leerstand andauert, je grösser die notwendige Unterstützung aus dem Solidaritätsfonds ist, desto mehr wird der GA Einfluss nehmen wollen. Dies um die Solidarität der Gesamtheit der WOGENOssInnen nicht zu strapazieren.

Hypothekarzinssenkung auf den 1. Mai 1998

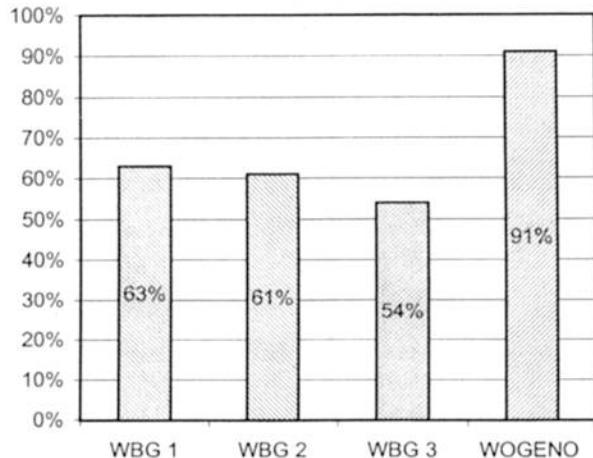
Wie den verschiedenen Pressemitteilungen entnommen werden konnte, hat auf den 1. Mai 1998 eine Hypothekarsenkung von einem Viertelprozent von 4,25 % auf 4 % stattgefunden. Die letztjährigen Senkungen von gesamthaft $\frac{3}{4}$ % wurden den Hausvereinen vollumfänglich weitergegeben. Der WOGENO-Vorstand hat sich nun überlegt, diese Senkung nicht weiterzugeben.

Welches sind die Ueberlegungen, die uns zu diesem Schritt veranlasst haben? Die untenstehende Grafik zeigt einen Vergleich der WOGENO mit anderen Wohnbaugenossenschaften. Bewertet wird der gesamte Immobilienbestand anhand des Verhältnisses des Buchwertes (= Anlagewert abzüglich aller gemachten Abschreibungen) zum Gebäudeversicherungswert. Der Graphik ist leicht zu entnehmen, dass die WOGENO im Vergleich zu anderen Genossenschaften schlecht abschneidet und mit einem Wert von 91% praktisch keine stillen Reserven besitzt. Selbstverständlich kann sie als junge Genossenschaft, verglichen mit den grossen, jahr-

zehntelang bestehenden Genossenschaften nicht die gleiche Substanz vorweisen.

Ein ähnliches Bild ergibt sich, wenn wir unserer Berechnung die Marktwerte gegenüberstellen. Wie alle wissen, sind die Immobilienpreise in den letzten Jahren massiv gesunken. Dies hat unter anderem zur Folge, dass für uns der Verhandlungsspielraum bei Aufnahme von Neuhypotheken, bei Umfinanzierungen und beim Bezug von Baukrediten kleiner geworden ist, da wir praktisch keine stillen Reserven besitzen und die Banken vermehrt Risiko-überlegungen in ihre Kreditpolitik einbeziehen. Wir möchten deshalb die nicht weitergegebene Hypothekarzinssenkung dazu verwenden, vermehrt Abschreibungen zu bilden. Damit können die Buchwerte gesenkt und stille Reserven geschaffen werden. Mit diesem Schritt befinden wir uns in bester Gesellschaft, da auch verschiedene grosse Wohnbaugenossenschaften das gleiche Vorgehen gewählt haben.

Buchwert / Gebäudeversicherungswert



Wohnprojekt "Im Spitz" Horgen

Die WOGNO wurde von einer ihr nahestehenden Genossenschaft angefragt, ob sie Interesse hätte, sich in Horgen an einem Neubauprojekt auf genossenschaftlicher Basis zu beteiligen. Die WOGNO Zürich ist im Moment mit entsprechenden Abklärungsarbeiten be-

schäftigt und wird im Juni darüber entscheiden, ob sie der Generalversammlung einen Antrag auf Weiterbearbeitung stellen will.

Zu den Abklärungsarbeiten gehört auch die Interessensabklärung bei jetzigen oder potentiellen WOGNO-Mitgliedern. Wir geben Euch hiermit einige uns jetzt schon bekannte Eckdaten zu diesem Projekt bekannt:

Es handelt sich um ein im Baurecht abzugebendes Grundstück für ca. 36 Wohnungen. Die Hälfte davon würde die WOGNO übernehmen. Das Grundstück befindet sich in der Gemeinde Horgen, in einer Hanglage Richtung Horgenerberg mit Blick auf den See, ca. 15 Fussminuten vom Dorfzentrum. Stündlich gibt es einen Ortsbus. Das Grundstück befindet sich zwischen den beiden Bahnstationen Horgen und Horgen-Oberdorf. Es handelt sich um eine ruhige Lage, infrastrukturmässig (Schulen, Läden) gut erschlossen.

Von der Lage und den Baurechtsbedingungen her, könnten attraktive Wohnungen, v.a. Familienwohnungen, zu recht günstigen Mietzinsen gebaut werden. Für eine 4 1/2-Zimmer-Wohnung, wäre heute ein Mietzins von ca. Fr. 1'900.-- zu veranschlagen.

Im Wohnungsangebot der WOGNO gibt es zu wenig grössere Wohnungen, die auch für Familien mit Kindern attraktiv sind. In der Stadt Zürich sind die Möglichkeiten der WOGNO für einen weiteren Neubau sehr klein. In Frage kommen nur städtische Baurechtsgrundstücke, von denen die Stadt Zürich bekanntlich kaum mehr Reserven hat. Wenn die WOGNO also mit Neubaubewohnungen ihr Angebot ergänzen und diversivizieren will, so wird sie das in Zürich kaum in absehbarer Zeit machen können.

Trotzdem wird sich die WOGNO ein Engagement ausserhalb der Stadt Zürich gut überlegen müssen.

InteressentInnen für dieses Wohnprojekt in Horgen melden sich beim Sekretariat der WOGNO.