

# Wogeno Info

## Nr. 2

September 1998, erscheint 2-3 mal jährlich

---

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

## Editorial

Liebe WOGENO-Mitglieder

Das erste Info habt Ihr erhalten und wir hoffen, dass einige von Euch doch einen kleineren oder grösseren Blick reingeworfen haben.

Eine Arbeitsgruppe des Vorstandes hat sich in den letzten Wochen intensiv mit dem Thema "Wachstum" auseinanderge setzt. Gründe dazu sind der veränderte Wohnungsmarkt, das Seminar der WOGENO Schweiz zum Thema Selbstverwaltung und die Resultate der WOGENO-Zürich Umfrage vom letzten Jahr. Kürzlich hat die „Arbeitsgruppe Wachstum“ dem Vorstand ihre Schlussthesen für eine abschliessende Diskussion unterbreitet. Ziel der „AG Wachstum“ war nicht nur, sich in einer veränderten Marktsituation wiedereinmal über Sinn und Funktion unserer Genossenschaft Gedanken zu machen, Ziel war auch, die Zukunft aktiv zu gestalten. Fol gende drei Hauptthesen möchten wir nun in einer offenen Runde am **Dienstag, 20. Oktober** (siehe hinterste Seite) mit WOGENO-Mitgliedern diskutieren, denn es kann nicht angehen, dass wir als demokratische Organisation über so zentrale Fragen nur im Vorstand und der Geschäftsleitung beraten. Wir freuen uns auf Eure möglichst zahlreiche Teilnahme.

## Thesenpapier AG Wachstum

**Worin unterscheidet sich die WOGENO von anderen Genossenschaften?**  
**Was macht sie einzigartig?**

- Autonomie durch Selbstverwaltung
- Dynamik durch Wachstum
- Individualität durch unterschiedliche Wohnqualitäten

### These 1: Die Selbstverwaltung ist ein Grundpfeiler/Grundprinzip der WOGENO!

Ist die Selbstverwaltung unantastbar/neu zu definieren?

Sind in Zukunft unterschiedliche Grade von Selbstverwaltung anzubieten?

Ist die Selbstverwaltung unsozial?

Verhindert Selbstverwaltung ein nachhaltiges Immobilienmanagement in Zeiten des stagnierenden Immobilienmarktes?

### These 2: Wachstum ist wichtig für die Existenz der WOGENO!

Was bedeutet Wachstum für die WOGENO bei der heutige Marktlage?

Wo kann gewachsen werden? / Wie kann sich Wachstum manifestieren?

Wie kann Wachstum realisiert werden?

### These 3: Die WOGENO bietet hohe Wohnqualität an!

Werden die ideellen Aspekte der WOGENO noch als Zeichen von Wohnqualität gewertet?

Was bedeutet Wohnqualität? in der WOGENO?

Was für einen Stellenwert hat die physische Wohnqualität?

Sind definierte, auf eine bestimmte Zahl beschränkte Standards sinnvoll?

### Schulterschluss der Wohngenossenschaften im Kreis 4 und 5

Seit einem Jahr arbeiten verschiedene Aussersihler Wohngenossenschaften im Genossenschafts Netz 4/5 zusammen. Nebst der WOGENO haben sich darin Organisationen wie die ABZ, BEP, das Dreieck, Eisenbahner-Dreispitz, die GBMZ, GBRZ und der Schweiz. Verband für Wohnungswesen, Sektion Zürich zusammengeschlossen. Die Schnittpunkte gemeinsamer Anliegen und Probleme im strukturellen, inneren als auch im politisch

nach aussen gerichteten Bereich haben sich schnell herauskristallisiert. In Diskussionen und Arbeitsgruppen sind inzwischen diverse Ideen und Projekte entstanden, über die wir Euch an dieser Stelle gerne informieren möchten:

Nach innen gerichtete Strukturveränderungen:

-*bessere soziale Durchmischung und qualitative Verbesserungen*

Das Angebot der heutigen Wohngenossenschaften kommt der sozialen Durchmischung nicht entgegen, denn grosse Wohnungen von vier und mehr Zimmern sind in allen Genossenschaften rar. Diesem Mangel soll gezielt mit Änderungen bestehender Grundrisse, Neu-, An- oder Ausbauten entgegengewirkt werden.

Andere aufwertende Massnahmen sind Balkon- und Lifteinbauten, verbesserte Lärmschutzmassnahmen und höhere Sicherheit im Innen- und Außenraum, Verkehrsberuhigung sowie öffentliche Spiel- und Grünflächen.

Ausserdem klärt das Netz 4/5 einen gemeinsamen Wohnungspool für Familien ab.

-*Pool für Immobilien und Grundstücke*

Der Pool für Immobilien und Grundstücke ist bis heute eine Idee. Diese ist aus dem Wunsch gemeinsamer Suche nach geeigneten neuen Objekten entstanden und bezweckt, ein Konkurrenzverhältnis unter den Genossenschaften zu vermeiden. Die Gründung einer organisatorischen und administrativen Stelle ist von der Zustimmung und ev. Mitfinanzierung der Netz 4/5-Genossenschaften abhängig.

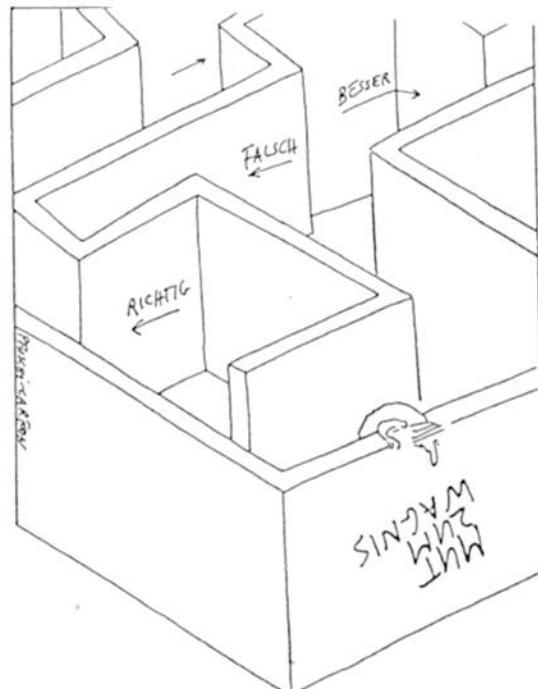
Lobbyarbeit nach aussen:

-*Viadukt „Bahn 2000“*

Die Verbreiterung des Limmatviadukts im Rahmen der "Bahn 2000" wirkt sich für die anliegenden Baugenossenschaften ungünstig aus. Die betroffenen Genossenschaften der Netzgruppe 4/5 haben sich deshalb zu einem Komitee gegen dieses Projekt zusammengeschlossen und können so politisch stärker auftreten. Mit einer laufenden Umfrage bei sämtlichen Genossenschaften im Kreis 4 und 5 möchte die Netzgruppe 4/5 neue Mitglieder werben und prüfen, ob ihre bisherige Arbeit auf

Interesse und Unterstützung stösst.

Vertreterinnen der WOGENO in der Netzgruppe 4/5: Sonja Anders und Claudia Hürlimann



**Bezahlung von Anteilscheinen aus Mitteln der beruflichen Vorsorge**

Das Bundesgesetz über die Wohneigentumsförderung vom Dezember 1993 erlaubt den Vorbezug von Mitteln aus der beruflichen Vorsorge für Wohneigentum. Diese Regelung gilt auch für die Zeichnung von Anteilscheinen bei Genossenschaften. Die neuen Statuten der WOGENO haben diese Möglichkeit aufgenommen (Art. 2.5). Wir haben festgestellt, dass kaum jemand über diese Möglichkeit informiert ist oder bei Erkundigungen bei der entsprechenden Pensionskasse die Fehlinformation bekommen hat, dass mindestens Fr. 20'000.-- bezogen werden müssen. Dies stimmt zwar für Wohneigentum aber nicht für Anteilscheinkapital für Wohnbaugenossenschaften. Hier können auch kleinere Beträge bezogen werden.

Wer also in eine WOGENO-Wohnung zieht und das nötige Anteilscheinkapital nicht aufbringen kann, soll sich bei seiner Pensionskasse erkundigen. Ueber das Vorgehen und die Bedingungen beim Bezug von Vorsorgegeldern gibt es ein Reg-

lement. Es kann beim Sekretariat der WOGENO bezogen werden.

## Depositenkasse

*Für alle, die es noch nicht wissen!*

Die Wogeno Zürich führt eine Depositenkasse, die allen Wogeno-Mitgliedern offen steht. Neben einer sinnvollen, sozialverträglichen und sicheren Anlagemöglichkeit bieten wir auch gute Zins- und Kündigungskonditionen. Die Depositenkassengelder verwenden wir für den Ersatz von teueren Zweithypotheken, für den Kauf oder Bau von weiteren Liegenschaften oder zur Selbstfinanzierung von Renovationen und Umbauten.

Es kann zwischen zwei verschiedenen Kontotypen gewählt werden. Beim Kontotyp A liegt der Zins 2 % unter demjenigen von Ersthypotheken (zur Zeit 4 %), dafür beträgt die Kündigungsfrist für die ersten Fr. 5'000 nur 30 Tage. Beim Kontotyp B liegt der Zins 1 % unter demjenigen von Ersthypotheken und die Kündigungsfrist beträgt 1 Jahr. Das Depositenkonto ist allerdings nicht als Salärkonto für den regelmässigen Zahlungsverkehr gedacht sondern als Sparkonto. Detailliertere Ausführungen wie Konditionen für den vorzeitigen Rückzug können dem Reglement entnommen werden, das wir Dir gerne zustellen.

*Für alle, die bereits ein oder zwei Konto eröffnet haben!*

Per 1. Oktober 1998 machen wir das Konto B (langfristig) noch attraktiver und senken die Kündigungsfrist von drei auf ein Jahr. Dafür rechnen wir fest damit, dass keine vorsorglichen Kündigungen mehr eintreffen und Gelder wirklich nur dann gekündigt werden, wenn ein dringender Bedarf besteht.

## Generalversammlung 1998

Am 29. Juni 1998 hat die diesjährige Generalversammlung mit 50 TeilnehmerInnen stattgefunden. Die ordentlichen Traktanden gaben zu keinen grossen Diskussionen Anlass. Die GV bewilligte ein Renovationsprojekt an der Klingenstrasse (Küchen- und Badsanierungen) im Umfang von ca. Fr. 500'000--.

Der Vorstand setzt sich 1998 zusammen aus: Peter Gründler, Präsident, Sonja Anders, Thomas Bieri, Silvio Calonder, (neu) Claudia Hürlmann, Susann Müller und Stefan Rothmund. Cristina Gloor ist nach 3 Jahren zurückgetreten.

Anschliessend an die GV waren wir Gast bei der Genossenschaft Karthago an der Zentralstrasse. Die Karthago-Leute haben uns ihr Haus und ihr Projekt vorgestellt, welches sich in einigen Punkten vom normalen genossenschaftlichen Wohnen unterscheidet. Ausgangsbasis war ein relativ "stieres" Gewerbehaus, das aber durch einen geschmackvollen und erstaunlich preisgünstigen Umbau zu einem sehr schönen und stilvollen Wohnhaus umgebaut wurde. Hauptmittelpunkt ist sicher die Grossküche mit Gemeinschaftsraum, wo eine angestellte Köchin jeden Abend für alle kocht, die diesen Service in Anspruch nehmen wollen. Die meisten BewohnerInnen wohnen in grösseren oder kleineren Gruppen zusammen, dh. entweder in 4- oder in 8-Zimmer-Wohnungen. Diese Wohnungen sind in der Regel nur mit einer Teeküche versehen. Es wäre noch auf viele andere Punkte hinzuweisen (Hauswartung, Mietzinsverteilung etc.). Dieses Experiment hat aber seinen Preis: Es muss einiges mehr an Anteilscheinkapital eingebracht werden, und auch der Mietzins, in dem zwar eine Reihe von Dienstleistungen inbegriffen ist, bewegt sich an der oberen Grenze.

Lisbeth Sippel

Einladung zur Diskussion über Wachstum und Zukunft der WOGENO

**Dienstag, 20. Oktober, 19.30h, im Gemeinschaftsraum des Neubaus  
Limmattalstrasse 216**

(Tram Nr. 13 Richtung Höngg bis Zwielpunkt)