

Editorial

Liebe WOGENO-Mitglieder

Schon ist es Zeit fürs Info Nummer 2. Wir freuen uns, dass wir Euch unser neuestes Projekt vorstellen können. Es geht um ein Baurecht von der Stadt Zürich, und wieder Alt- und Neubau kombiniert, doch einiges kleiner als das Projekt Hellmutstrasse.

Wir möchten aber auch, dass Ihr unsere bestehenden Häuser kennenlernt. Diesmal geht es um unsere kleinsten, frisch renovierten, und vom Vorstand - anlässlich einer freundlichen Einladung zum Essen - inspiziert. Amortisation und Abschreibung, immer wieder Fragezeichen. Unser Buchhalter lüftet die Zauberformel und wir präsentieren sie in zwei Teilen. Heute geht es um Amortisation und deren Handhabung im WOGENO-Modell. Was diesem Info separat beiliegt, ist unser Jahresbericht, der Euch auf die Generalversammlung vom 27. Juni einstimmen soll. Und wie schon letztes Mal erwähnt, will dieses Info auch Forum für Eure Anregungen, Kritiken und Wünsche sein, die wir hier gerne zur Diskussion stellen möchten.

Euer WOGENO-Vorstand

Achtung!

GV

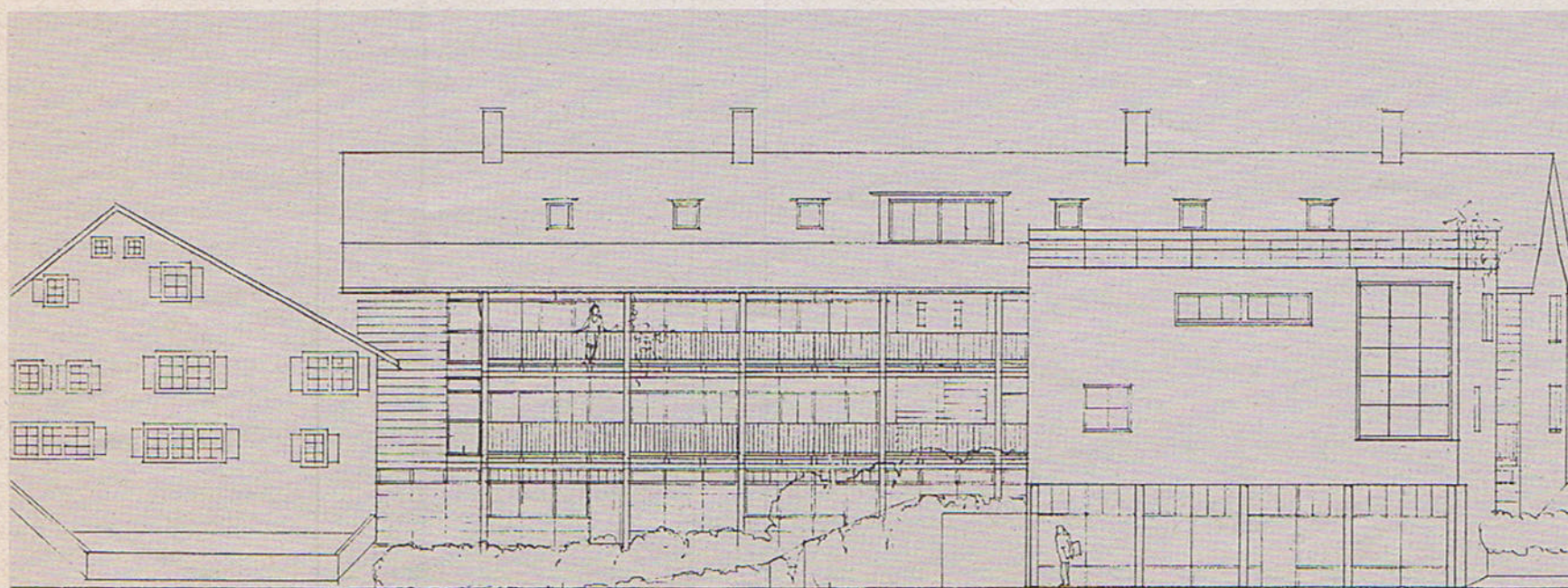
Die Jahresversammlung der WOGENO findet statt am:

Dienstag, 27. Juni 1989

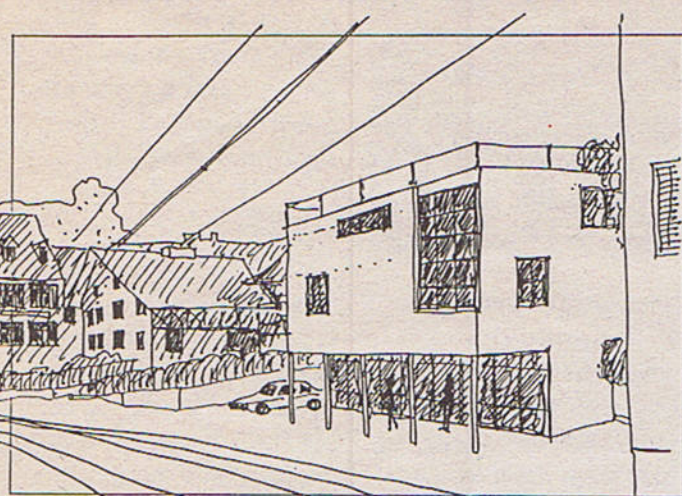
Bitte reserviert Euch dieses Datum. Alle Unterlagen werden Euch anfangs Juni zugestellt.

Gerold Löwensberg

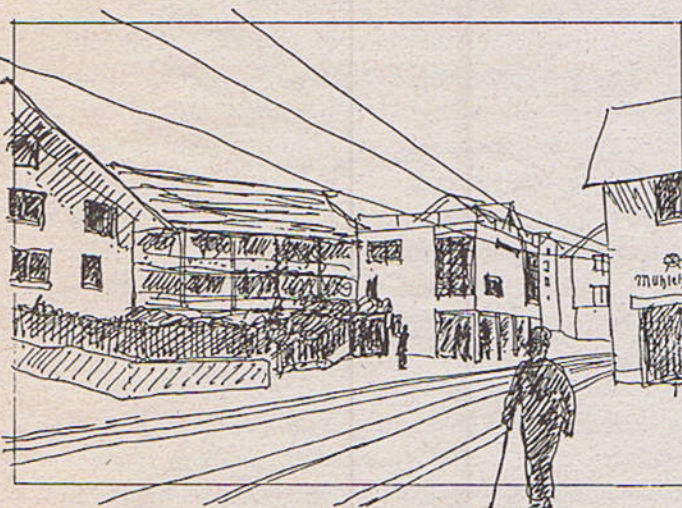
Ein neues Bauprojekt



Limmattalstrasse 118 Strassenansicht 1:100



Ansicht vom Meiestorplatz



Ansicht vom Zwiieplatz

An der Limmattalstrasse 212-218 besitzt die Stadt Zürich ein Grundstück, das sie z.T. der WOGENO im Baurecht abgeben will. Erste Verhandlungen wurden schon vor 3 Jahren aufgenommen und aus der Genossenschaft wurde ein grundsätzliches Interesse signalisiert. Vor einigen Monaten hat das Sozialamt mit uns Kontakt aufgenommen bezüglich des immer noch fehlenden Standortes für einen Jugendtreff in Höngg. Nach Verhandlungen mit dem Sozialamt hat der Vorstand daraufhin beschlossen, auf einen Teil der Parzelle zugunsten eines Jugendtreffs zu verzichten, da wir wissen, wie schwierig es ist für solche Einrichtungen einen Platz zu finden, wo man ihnen einigermaßen tolerant gegenüber steht. Gemäss Abklärungen und Vorstudien, die bereits 1985 im Auftrag der Stadt erfolgten, bestehen heute folgende Nutzungsmöglichkeiten:

Altes Bauernhaus

Renovation und Ausbau in je eine grosse 4 1/2

und 5 1/2 Zimmerwohnung

Neues Wohnhaus

An das Bauernhaus angebaut. 8-10 Wohnungen und Ateliers zwischen 2 1/2 und 6 1/2 Zimmern mit flexiblen Wohnungsgrössen.

Entsprechend der besonderen Lage (an der Südseite die verkehrsreiche Limmattalstrasse, an der Nordseite die ruhige Freihaltezone) sind die Wohnungen konzipiert: Auf der Seite Limmattalstrasse sind die Wohnungseingänge, Küchen und Essplätze gelegen, erschlossen über einen breiten Laubengang, der auch als Balkon dient. Auf der Gartenseite sind die Wohn- und Schlafräume angeordnet.

Die unteren Wohnungen haben einen direkten Gartenausgang, die oberen Wohnungen sind zweigeschossig mit Galerie und Räumen im Dachgeschoss.

Ein weiterer Neubau, ein kleines zweigeschossiges Haus direkt an der Limmattalstrasse, soll der Standort für den erwähn-

ten Jugendtreff werden, welcher von der Stadt erstellt wird.

Kosten

Die neuen Wohnungen werden ev. teilweise im subventionierten Wohnungsbau erstellt, jedenfalls sollen die Mietzinse so tief wie möglich gehalten werden.

Weiteres Vorgehen

Sobald das Vorprojekt von der Stadt akzeptiert ist und ein Entwurf für einen Baurechtsvertrag vorliegt, wird dieses Projekt in der WOGENO ausgeschrieben, damit InteressentInnen und Gruppen die Möglichkeit bekommen, sich zu organisieren und bei der Detailprojektierung mitzuwirken.

Termine

Bei "normalem" Ablauf der Dinge ist damit zu rechnen, dass noch in diesem Jahr der Baurechtsvertrag abgeschlossen werden kann, und dass ca. im Herbst 1990 mit dem Bau begonnen werden könnte.

Abschreibung und Amortisation

Die beiden Begriffe führen immer wieder zu Verwirrung, wie auch an der letzten GV. Wir möchten sie einmal schriftlich zu erklären versuchen, damit jedeR sie sich ausführlich zu Gemüte führen kann. Wir bringen diesen Text in zwei Teilen. Das Problem der Abschreibung beleuchten wir im nächsten Info. Bitte bewahrt diesen Artikel deshalb auf. Für die schriftliche Darstellung dieses doch recht komplexen Sachverhaltes danken wir unserem Buchhalter Alois Degonda.

Die Amortisation

Die Amortisation bezieht sich immer auf die Finanzierung eines Anlagegutes. Wenn die WOGENO z.B. eine Liegenschaft kauft, so muss sie im Normalfall neben den Eigenmitteln Fremdkapital in Form von Hypotheken im I. und im II. Rang aufnehmen. In der Regel wird die zweite Hypothek in jährlich gleichbleibenden Raten über etwa 20 Jahre zurückbezahlt. Zur Reduktion der Anfangsbelastung kann teilweise die Rückzahlung einer Hypothek um einige Jahre aufgeschoben werden (aufgeschobene Amortisation), anschliessend steigen die Raten dann aber jährlich, bis die Hypothek in ebenfalls 20 Jahren zurückbezahlt ist. Die Amortisation kann also auch allgemeiner als "Rückzahlung von Schulden" bezeichnet werden.

Die Bedeutung der Amortisation beim WOGENO-Modell

Die Amortisationsrate wird im Hausmietvertrag aufgrund der aktuellen Finanzierungsbedingungen bei der Bank festgelegt. Falls durch das Vorhandensein von anderen Geldern (z.B. Depositenkasse) keine II. Hypothek aufgenommen werden muss, ist es nötig, dass für das eingesetzte "WOGENO-Darlehen" auch eine Amortisation festgelegt wird, welche der einer II. Hypothek entsprechen würde.

Da aufgrund dieses Hausmietvertrages die jährliche Amortisation über die Mietzinse hereinfließt, ist die WOGENO am Ende des Jahres in der Lage, die mit der Bank vereinbarte Amortisationsrate auch zu bezahlen und so die II. Hypothek zu reduzieren. Durch diese Rückzahlung steigt der Eigenkapitalanteil. Muss zu einem

späteren Zeitpunkt für eine umfangreichere Renovation wieder Kapital aufgenommen werden, ist für die höhere Anlage-summe des Hauses das entsprechend höhere notwendige Eigenkapital vorhanden. Das heisst, es wird bei der WOGENO ein Amortisationsfonds geäufnet, welcher durch diese zurückbezahlten Amortisationsraten gespeist wird. Dieser Fonds ist seit 1. Januar 1988 verzinst. Dieser Zins wird dem Erneuerungsfonds, welcher zusätzlich durch einen festen Betrag, der ebenfalls im Hausmietvertrag festgelegt wurde, geäufnet wird, gutgeschrieben. Dieser Erneuerungsfonds steht dem Haus für Unterhaltsarbeiten zur Verfügung. Der Hausmietzins eines WOGENO-Hauses wird also infolge der geleisteten Amortisationen nicht gesenkt, sondern auf diese Art tätigt der Hausverein eine "Vorfinanzierung" für später anfallende Renovationskosten. Bei einer späteren Renovation einer Liegenschaft wird der Mietzins nur insofern beeinflusst, als dass diese "Vorfinanzierung" (kumulierte Amortisationen und Einlagen in den Erneuerungsfonds) die effektiven Renovationskosten nicht zu decken vermögen. Eine Kontinuität der Mietzinse ist dadurch grösstenteils gewährleistet.

Ein Beispiel: Anlagewert der Liegenschaft Zwingli-strasse vor der Renovation Ende 1983: Fr. 1.095.000.--, Investitionen: 1987 Fr. 303.000.--, geleistete Amortisationen bis Ende 1987: Fr. 33.000.--. Neuer Anlage-wert zu verzinsen: Fr. 1.365.000.--, d.h. die Fr. 33.000.-- sind zinsfrei.

Wogenössische Geschichte der Renovation der Hubenstrasse 67 und 69

Die beiden Häuser Hubenstrasse 67 und 69*), 1826 resp. 1827 erbaut, hat die WOGENO von der Stadt Zürich im Bau-recht übertragen bekommen. Beide Häuser haben eigentlich zwei Wohnungen, zusätzlich wird die ehemalige Scheune der Nr. 67 als Schreinerwerkstatt genutzt. (Der Schreiner wird seine Werkstatt in nächster Zeit in Eigenarbeit nach seinen Bedürfnissen renovieren. Die Bauerei ist also noch nicht beendet). Im selben Haus war im Parterre jahrelang Material eingelagert, und die Räume mussten erst - recht aufwendig - als Wohnung wieder instandgestellt

werden. Die obere Wohnung ist von den Mietern in den vergangenen Jahren mit sehr viel Eigenleistung instand gehalten worden.

Für das andere Haus (Nr. 69) hatte die Stadt zwar eine Abbruchbewilligung - und es war also entsprechend unterhalten. Eine umfassende Renovation dieses ganzen Hauses war also unumgänglich, wenn es die 60 Jahre Bau-rechtsdauer überstehen sollte. Die Renovation wurde dann allerdings umfassender und aufwendiger als zuerst angenommen (dazu aber mehr im Bericht der BewohnerInnen).

Das Haus war mehrere

Jahre über den Verein Zürcher Jugendwohnun-gen weitervermietet worden. Dieses Haus hat die WOGENO, was eine Seltenheit ist, leer übernommen. Die Mietverträge waren auf die Uebergabe an die WOGENO gekündigt worden. Dadurch konnten die beiden Wohnungen, respektive das ganze Haus zur Vermietung ausgeschrieben werden. Die Bewerbungen waren dann zahlreich. Nach einer gemeinsamen Besichtigung mit einer Information durch die Architekten über die vorgesehene Renovation, so weit bereits klar war, was sicher am Haus zu erneuern anstand, wurde unter

den vier verbliebenen BewerberInnengruppen an einer hitzigen Sitzung das Haus schliesslich den heutigen BewohnerInnen zugesprochen resp. zuge-
lost. Der weitere Verlauf der Geschichte; das Haus zwischen der Vergabesit-zung und dem Zügelter-min, lag stark in den Händen und Köpfen der BewohnerInnen, Archi-
tekten und Handwerker. Die verschiedenen Inter-
essen und Aufgaben von BewohnerInnen (Vorstel-lungen über ihren Wohn-
raum, ihre Wohnform), Architekten (Instandstel-lung eines Abbruchhaus-es zu möglichst gerin-gen Kosten) und der WO-GENO - als Schinken im Sandwich - unter einen Hut zu bringen, war nicht immer möglich. Wünsche und Anliegen der zukünftigen Bewoh-
nerInnen mussten oft mit dem Argument, zusätzli-che Kosten lägen nun wirklich nicht mehr drin, abgelehnt werden. Der Frust darüber ist aber meist rasch wieder verflo-
gen. Heidi Meyer

*) Zur BriefträgerInnen-
geographie: Die Huben-
strasse ist eine am Wald-
rand, oberhalb des alten
Kerns von Schwamendingen gelegene, vielbegan-gene Spazierstrecke.



**Geschichte der Bewo-
nerInnen aus der Sicht
von Christina America**
Mit Freude las ich die WOGENO-Anzeige: 3 1/2 und 5 1/2 Zimmerhaus!
Am Besichtigungstag regnete es in Strömen und bei den grüppchenweise eintrudelnden Leuten, die sich vorsichtig musterten, war es mir eher unbehaglich zumute. Auch das Haus roch muffig, die Zimmer erschienen mir so eng, die Decke fiel mir fast auf den Kopf und ich wäre am liebsten umgekehrt. Und doch bewarben wir uns weiter.
Das Auswahlverfahren war schrecklich. Wir waren alle auf unsere persönliche Art ein wenig hysterisch. Soviel hatten wir in der Zwischenzeit darüber geredet, wie alles wäre dort, sogar über die Blumensorten, die ich anpflanzen wollte, war

ich mir im klaren. Meine Situation erschien mir unmöglich, wir hatten die Kündigung unserer Wohnung und ich wollte nicht mehr als alleinstehende Frau die Wohnung mit einer Familie teilen und auch nicht mit meinem Freund irgendwo in einer Blockwohnung die traute Zweisamkeit zelebrieren. Mein Lebenskonzept schwankte bedenklich. Es stand einfach zu viel auf dem Spiel. Wo findet man heutzutage noch ein Haus in der Stadt an ruhiger Lage, zu erschwinglichem Zins, mit Garten, geeignet für eine Hausgemeinschaft? Mensch, es war unsere einzige Chance. Wir setzten all unser (gültiger Ausdruck im englischen) "Wishing-Power" ein und gewannen das Haus durch das Los. Nachher waren wir geschafft und hatten stundenlange, heisse Diskussionen um

die Auswahlkriterien, wir hatten für uns so viele Kriterien zusammen, dass wir eine Lotter-
ie für überflüssig hielten. Dann kam die lange Zeit des Wartens und des Vorbereitens. Wir spazierten fast jede Woche einmal vorbei und betrachteten die Umbaufortschritte. Natürlich kam der Umbau viel teurer als erwartet, die Tragbalken waren fast alle morsch und mussten ausgewechselt werden und die ganze Hütte war in einem so jämmerlichen Zustand, dass ich mich heute noch wundere, wie was daraus geworden ist. Daniel hat auf dem Bau als Maurer mitgeholfen, ich habe mindestens eine Mulde mit Gerümpel gefüllt und ein paar Klaf-
ter Abfallholz verbrannt. Es wird immer ein altes, schiefes Haus bleiben mit zu feuchter Laube und ständigen kleinen Repara-

turen. Die Kinder höre ich so gut trampeln wie noch nie, ständig wird neuer Dreck vom Garten ins Haus geschleppt, und ich habe meinen persönlichen Kampf mit dem Schimmel aufgenommen. All die vielen Hobby- und Profi-Gärtner-tips für den nächsten Frühling machen mich schon jetzt konfus. Soeben hatten wir grosse Holzfällerak-tion, der Förster hatte 29 Bäume umgelegt, die wir mit viel Hilfe verarbeitet haben zu Brennholz. Auch die Reibereien um Sinn oder Unsinn gewis-
ser Renovationen und um unterschiedlicher Lebensstandards sind gelaufen, der erste grosse Krach auch. Alles in allem (auch hier darf ich, glaube ich, für alle sprechen) ist es schön, hier zu wohnen. Ich für meinen Teil könnte mir sogar vorstellen hier alt zu werden.