

W O G E N O

INFO

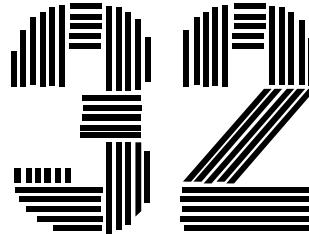
WOGENO FÜR VIELE

Dieses Jahr feiert die Wogeno ihren 35. Geburtstag. Noch ziemlich knackig, nicht mehr ganz unerfahren und eigentlich gut aufgestellt, kurz – ein prima Alter, um sich Gedanken über die Zukunft zu machen.

Blenden wir zurück: Die Wogeno wurde durch die Initiative einer aktiven Gruppe von Leuten gegründet. Diese rissen Projekte an, suchten und fanden Häuser und führten diese unter dem Dach der Wogeno zusammen. Aus diesem persönlichen Engagement entstanden Wohnräume für Hausgemeinschaften. Es ging stets um mehr, als blass eine günstige Wohnung zu haben. Es ging auch um das Gemeinsame, um gute Nachbarschaft – um die selbstverwaltete Wogeno-Lebensform. Noch heute ist dieser Geist zu spüren und zeugt von unserer lebendigen Vielfalt!

AUSGANGSPUNKT: FAIRER MIETZINS

Wohnen ist nach wie vor eine zentrale Grundlage für ein unabhängiges und gutes Leben. Nun streben aber die Preise für Immobilien seit Jahren unaufhaltsam in den Himmel. Dies wirkt sich gemäss unserem Kostenmietmodell auch auf die Mietzinse bei Neuerwerbungen aus und führt innerhalb der Wogeno zunehmend zu einer enormen Divergenz bei den Mietzinsen für Altbauten und jenen bei den Neuzugängen. Das Gleiche gilt auch für das einzubringende Wohnungsanteilschein-



SEPTEMBER 2016

kapital: Je teurer das Haus, desto höher das Eigenkapital.

Dies alles entwickelt sich zunehmend zu einem Widerspruch zu unserem Grundsatz der fairen Mieten. Der Vorstand ist der Meinung, dass wir über dieses Ungleichgewicht und die Werte, die die Wogeno vermittelt, nachdenken und uns austauschen sollten. Die Wogeno und alle gemeinnützigen Wohnbauträger sollen weiterhin ein Instrument gegen den Gruppenegoismus sein, indem sie nämlich möglichst Vielen faire Lebens- und Mietumstände bieten. Wenn wir also keinen Ausgleich zwischen diesen Zahlen und Werten schaffen, stellt dies die Weiterentwicklung der Wogeno infrage. In der Buchhaltungssprache ausgedrückt: Ohne einen Systemwechsel bei der Finanzierung zehren wir von der Substanz, oder, etwas brachialer gesagt: Wir sägen am eigenen Ast.

Wir vom Vorstand haben uns eingehend Gedanken gemacht, wie wir dieses Dilemma lösen können, und wir sehen Lösungsansätze, wie wir alle mit verhältnismässig kleinen Beiträgen zum langfristigen Erhalt und zur Stärkung der finanziellen Gesundheit der Wogeno beitragen können. Das möchten wir mit euch diskutieren. Darum lancierte der Vorstand an der Generalversammlung 2016 den Mitwirkungsprozess «Wogeno für Viele».

IN DIESER AUSGABE

Wogeno für Viele	1
Mitwirkungsprozess	2
Vermischtes	4

UNSERE MITGLIEDER* SIND UNSERE STÄRKE

Der Mitgliederbestand der Wogeno hat sich seit der Immobilienkrise von 2008 mehr als verdoppelt, heute sind es über 3300 Mitglieder. In der gleichen Zeit konnte die Wogeno ihren Wohnungsbestand zwar leicht ausbauen, aber das zahlenmässige Verhältnis zwischen Wohnenden und Nichtwohnenden hat sich markant verschoben: Vor noch weniger als zehn Jahren wohnte jedes zweite Mitglied bei der Wogeno – heute ist es höchstens jedes fünfte. Insbesondere die Wirksamkeit für Viele ist bei diesem Mitgliederwachstum neu zu interpretieren. Eine offene Genossenschaft, bei der alle Mitglied werden können – vielleicht auch in der Hoffnung, eines Tages mit einer günstigen, tollen Wohnung beglückt zu werden?

Und so fragen wir uns, wie wir das Vorhaben «Wogeno für Viele» in konkrete Projekte umwandeln können – mit euch!

*Zu den Mitgliedern zählen alle, die einen Wogeno-Anteilschein erworben haben.

Sinn und Zweck der Wogeno

Die Wogeno hat den statutarischen Auftrag und Zweck, den Mitgliedern Wohn- und Lebensräume zur Verfügung zu stellen, zu wachsen und die Häuser dauernd der Spekulation zu entziehen.

ZIELE FÜR DEN GESAMTPROZESS

- Festlegung einer Gesamtstrategie über alle für die Wogeno relevanten Handlungsfelder
- Unseren inneren Dialog und den Erfahrungsaustausch unter den Hausgemeinschaften stärken
- Die Wogeno finanziell und betrieblich für die Zukunft fit machen
- Die Grundlagen den heutigen Bedürfnissen entsprechend anpassen

ORGANISATION MITWIRKUNGSPROZESS

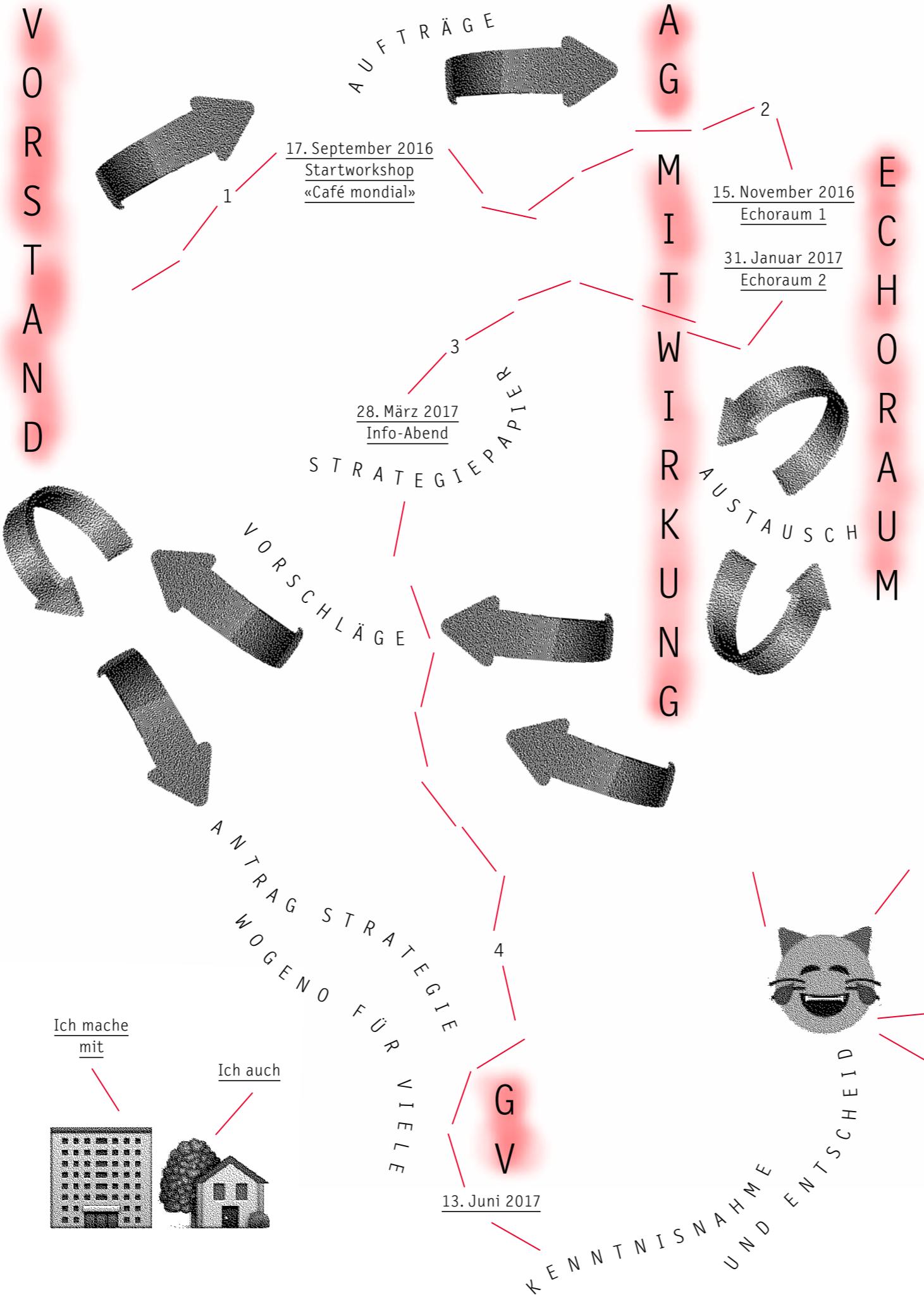
Arbeitsgruppe Mitwirkung: Adrian Rehmann (ar), Stephan Theurillat (st), Anita Schlegel (as) und als Externer Christian Portmann (cp)

Echoraum: Besteht aus engagierten, namentlich bekannten Wogeno-Mitgliedern, ist eine temporäre Diskussions- und Meinungsbildungsplattform, nimmt Stellung zu Thesen und Entwürfen aus der Arbeitsgruppe

ABLAUF MITWIRKUNGSPROZESS

Nach einer breiten Auslegeordnung an einem allen Mitgliedern offen stehenden Startworkshop am 17. September wird eine möglichst konstante und repräsentative Gruppe von engagierten Wogeno-Mitgliedern an zwei Echoraumveranstaltungen im November 2016 und im Januar 2017 eine Synthese des Startworkshops vornehmen und eine vertiefte und fokussierte Diskussion über die Zukunft der Wogeno führen.

Die Ergebnisse fassen wir in einem Strategiepapier zusammen, welches wir im März 2017 allen Wogeno-Mitgliedern an einem Informationsabend vorstellen und in eine Vernehmlassung schicken wollen. Dann wird über das weitere Vorgehen entschieden. An der ordentlichen Generalversammlung im Juni 2017 wird berichtet und werden allenfalls bereits konkrete Anträge gestellt.



STARTWORKSHOP «CAFÉ MONDIAL»

Samstag, 17. September 2016, 13.30 bis ca. 17 Uhr, Limmat Hall, Hardturmstrasse 122, 8005 Zürich. Alle Mitglieder sind herzlich eingeladen.

An diesem Nachmittag möchten wir Folgendes erreichen:

- Auslegeordnung und Analyse der Themenfelder
- Erste Erkenntnisse und Ausblick

Das «Café mondial» funktioniert so: An verschiedenen Thementischen diskutieren wir über Werte, Wohnen, Mitgliedschaft, Finanzen und Mietzinse, Organisation und Betrieb. Die Ergebnisse werden direkt am Tisch festgehalten und später im Plenum erläutert. Einige Kernpunkte werden sich bereits hier herauskristallisieren. Für die Synthese und eine weitere Vertiefung bilden wir am Schluss eine Echoraumgruppe, die an beiden Echoraumveranstaltungen im November und Januar dabei sein wird.

Anmeldung bitte bis zum 12. September 2016 an: mitwirkung@wogeno-zuerich.ch

AGENDA

- 17. September 2016 Startworkshop «Café mondial»
- 15. November 2016 Echoraum 1 – Reflexion & Synthese Startworkshop, Weiterbearbeitung durch Arbeitsgruppe
- 31. Januar 2017 Echoraum 2 – Konkretisierung & Grundsätze
- 28. März 2017 Info-Abend – Vernehmlassung, nächste Schritte, Weiterbearbeitung durch Arbeitsgruppe
- 13. Juni 2017 Generalversammlung – Bericht / Anträge – weiteres Vorgehen

Was heisst denn eigentlich gemeinnützig?

Als gemeinnützig wird eine Tätigkeit bezeichnet, die direkt und ausschliesslich darauf abzielt, das allgemeine Wohl zu fördern, und dabei keine eigenen Interessen in materieller und wirtschaftlicher Hinsicht verfolgt. Der Begriff der Gemeinnützigkeit einer Wohnbaugenossenschaft (WBG) ist im Bundesgesetz und in der Verordnung zur Wohnraumförderung wie folgt definiert: «Als gemeinnützig gilt eine Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient.» Die WBG werden in der Schweiz als gemeinnützige Organisationen verstanden, bei denen ein sozialer Zweck, nämlich die Versorgung der Bevölkerung mit zahlbarem Wohnraum, im Vordergrund steht.

Was sind die Ziele einer Genossenschaft?

Die Idee ist nicht neu: Man tut sich zusammen, um ein Ziel gemeinsam zu erreichen. Genau das sind Genossenschaften: Zusammenschlüsse von (natürlichen und/oder juristischen) Personen, die «in gemeinsamer Selbsthilfe» – so die Formulierung in Art. 828 Obligationenrecht – gleiche oder ähnliche wirtschaftliche, soziale oder kulturelle Interessen verfolgen. Das Prinzip beruht auf den berühmten drei «S»: Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Solidarität.

Wohnungswitz

Ein Mann kommt in eine Zoohandlung und möchte zehn Ratten kaufen. «Wozu brauchen Sie die denn?», wundert sich der Verkäufer. Antwortet der Mann: «Ich habe meine Wohnung gekündigt und muss sie so verlassen, wie ich sie vorgefunden habe.»

Aus: Hellmi-Zeitung zum 25-Jahre-Jubiläum der «Hellmi neu»

UNTERVERMIETUNG

Das Thema Untervermietung wird auch in der Wogeno immer wieder diskutiert. Bei Unklarheiten weisen wir auf das «Merkblatt Untervermietung», das auf unserer Website unter den Reglementen zu finden ist, hin. Vermietungen via Airbnb oder ähnliche Plattformen unterstehen ebenfalls dem Untervermietungsreglement. Grundsätzlich gilt, dass die Wohnungen von den Mitgliedern bewohnt werden und nicht für andere Zwecke entfremdet werden.

VERMIETUNGSSTART GREENCITY MANEGG

Im November ist die Musterwohnung fertiggestellt. Über die Besichtigungstermine werden die Mitglieder rechtzeitig informiert. Bezugstermin: Sommer 2017.

TELEGRAMM UMBAUTEN

Inselstrasse Uster: Nach drei intensiven Etappen der Sanierung konnte am 1. September zusammen mit den HandwerkerInnen die Aufritte gefeiert werden. Allen Beteiligten – Bewohnende, Bauleitende, Gestaltende, Werkende – ein grosses Danke.

Burgstrasse 2 / Wildbachstrasse 3: Für die anstehenden Erneuerungen wurden, mittels Planerauswahlverfahren unter Wogeno-Mitgliedern, zwei Architekturbüros ausgewählt. Das rege Interesse und die spannenden Eingaben haben uns gefreut.

VERANSTALTUNG

14.9.2017, 19.30–21.00 Uhr
«Von Siedlungsgemeinschaften
und Verwaltungen»
Seebahnstrasse 201
www.plattform-genossenschaften.ch

HÄUSER KAUFEN

Die Wogeno will Häuser kaufen. Und viele Häuser sind durch die Initiative von Mitgliedern zur Wogeno gekommen. Wenn ihr also etwas hört oder wisst von einem Mehrfamilienhaus oder einem Stück Land (!) in der Stadt Zürich oder ganz nahe dran, ruft uns an, 044 291 35 25, oder schickt uns eine E-Mail, info@wogeno-zuerich.ch. Wir gehen jedem Hinweis nach.

Haustier-Haiku

im Spiegel
der doppelte Sittich.
Leermond

Wie Di Kon 2016

IMPRESSUM

Redaktion: Wogeno Zürich
Grafik: Anna Albisetti & Emanuel Tschumi
Druck: Druckerei Odermatt, Dallenwil
Auflage: 3700 Exemplare