

Wogeno

Info

Nr. 3

Dezember 1998, erscheint 2-3 mal jährlich

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

Wie sieht uns unsere Hausbank?

Immer wieder hören wir, dass die gedrückten Immobilienpreise auch auf die Stimmung der Banken drücken, da sie um ihre Hypotheken fürchten.

Vor kurzem bat uns unser Haupthypothekargläubiger um ein Gespräch. Unser erster Verdacht war, dass man uns, wie so viele andere Hauseigentümer informieren wolle über mögliche Schwierigkeiten bei der Belehnung. Es stellte sich heraus, dass dies keineswegs der Anlass des Treffens war, sondern dass es sich vor allem um ein Kundengespräch zur Pflege der guten Beziehungen handelte. Es wurde uns im Gegenteil versichert, dass die WOGENO als sehr kreditwürdig und kreditfähig eingestuft wird.

Welches sind die Gründe für dieses gute Rating? Einerseits zeigt schon die Analyse der Bilanz und der Erfolgsrechnung, dass die WOGENO, gerade auch im Quervergleich, auf sehr soliden Füßen steht. Dies ist auf eine ganze Reihe von Faktoren zurückzuführen, die wir hier kurz erläutern wollen:

1. Wir haben es geschafft, fast ausschliesslich wirklich gute Objekte zu kaufen. Dies ist nicht selbstverständlich. Eine ganze Reihe von Genossenschaften haben sich Ende der 80er Jahre durch die nur in einer Richtung sich entwickelnden Preise verleiten lassen, auch schlechte Liegenschaften an schlechten Lagen zu überhöhten Preisen zu kaufen. Sie werden heute, wo sich zeigt, dass Preises auch sinken können, schwer gestraft, wie so viele andere Immobilienbesitzer auch.

2. Trotz grosser Entspannung auf dem Mietwohnungssektor ist es uns bis heute gelungen, Leerstände in den allermeisten Fällen zu vermeiden. Ausnahme ist vielleicht die Liegenschaft Eierbrechtstrasse, die die WOGENO bisher viel Geld gekostet hat.

Die kleinen Verluste infolge Leerstände haben ihre Ursache in der unter Punkt 1 erwähnten Einkaufspolitik, ist aber sicher auch auf die hohe Bindung der GenossInnen an die WOGENO zurückzuführen sowie auf das Mitbestimmungsmodell der WOGENO, das auch

bei Neubesetzungen nach wie vor seine Attraktivität besitzt.

3. Die über das Schönwettermodell WEG finanzierten Liegenschaften machen nur einen relativ kleinen Teil des Gesamtportfolios aus. Wir sind, dank unserer guten Finanzen, in der Lage gewesen, z.B. bei der Limmattalstrasse auf die WEG-Finanzierung zu verzichten. Dies entlastet nicht nur die WOGENO, sondern mittelfristig auch die dortigen MieterInnen.

4. Die Mieten in WEG-Liegenschaften sind, mit einer Ausnahme, im Marktvergleich recht günstig. Die Wohnungen werden sich also auch in Zukunft zur Kostenmiete vermieten lassen.

5. Der Vorstand bemüht sich, die Abschreibungen und die Einlagen in den Erneuerungsfonds zu erhöhen. 1997 sind inklusive Einlagen in den Heimfallfonds fast eine Million Franken eingelegt worden und wir gehen fest davon aus, dass es 1998 mehr sein wird. Dies stärkt unsere finanzielle Basis und schafft nicht nur Spielraum für neue Projekte sondern auch Sicherheit für alle.

6. Die Mieterinnen und Mieter sind mit dem Vorstand einverstanden, dass die Entspannung an der Kostenfront durch den Rückgang der Hypothekarzinsen, vornehmlich der Reservbildung dienen soll. Sie leisten damit einen Beitrag bei der Erfüllung des Hauptauftrages der WOGENO, günstigen Wohnraum der Spekulation nachhaltig zu entziehen.

7. Die Professionalität der Führung der WOGENO. Einerseits sichergestellt durch den Vorstand, dann aber ganz besonders durch die Geschäftsstelle. Wir haben hier zwei Mitarbeiterinnen, die sich nicht nur mit viel Engagement sondern auch mit breitem Fachwissen ihrer Aufgabe widmen.

Es gibt sicher noch eine ganze Reihe weiterer Gründe, für das gute Kreditrating der WOGENO. Wichtig scheint uns aber auch, dass es sich bei dieser Beurteilung nicht um eine schönfärberische Selbsteinschätzung handelt, sondern um die Beurteilung unseres grössten Kreditgebers handelt, der unsere Leistung im Quervergleich kritisch würdigen kann.

Peter Gründler, Präsident.

Wir gratulieren

Vor bald einem Jahr hat der Vorstand auf Antrag von Lisbeth Sippel und Elsbeth Kindhauser beschlossen, einen Beitrag an ihre Ausbildung zur Liegenschaftenverwalterin zu leisten. Er hat damit nicht einfach nur einen Wunsch der beiden Mitarbeiterinnen erfüllen wollen, sondern ganz bewusst den Entscheid für eine Qualifizierung und damit Professionalisierung unserer Geschäftsstelle gefällt.

Es freut den Vorstand nun sehr, dass sowohl Lisbeth als auch Elsbeth die Prüfung als *Immobilienverwalterin mit eidg. Fachausweis* mit Bravour bestanden haben. Dies ist bei einer Durchfallrate über 30 % alles andere als selbstverständlich. Wir gratulieren Lisbeth und Elsbeth zu ihrem Erfolg und danken für ihren persönlichen Einsatz.

Und uns beglückwünschen wir für den klugen Entscheid vor einem Jahr.

Freizügigkeit in der WOGENO

Seit der vorletzten Generalversammlung gilt innerhalb der WOGENO die Freizügigkeit in allen Kantonen oder anderen Regionen. Was heisst das konkret?

Die Statuten aller WOGENO's privilegieren bei einer Wohnungsvergabe ihre Mitglieder. Obige Freizügigkeit bedeutet, dass jemand Mitglied einer WOGENO ist und sich bei Orts- oder Kantonswechsel ebenfalls auf dortige WOGENO-Wohnungen bewerben kann, d.h. den dortigen Mitgliedern gleichgestellt ist. Selbstverständlich gelten dann bei Bewerbungen und allfälligem Wohnungsbezug die Bedingungen der entsprechenden WOGENO. Wer also beabsichtigt, seinen Wohnort zu verlegen, kann sich bei uns nach den Adressen von WOGENO's in anderen Kantonen erkundigen. Man kann sich die dortigen Wohnungsausschreibungen kommen lassen und ist so immer informiert.

Projekt Spitz

Im Info Nr. 1 haben wir über unser Engagement im Projekt "Spitz" informiert. Auf unseren kleinen Artikel im Info haben sich auch InteressentInnen aus der WOGENO gemeldet. Der

Vorstand hat mit Beizug von aussenstehenden Fachleuten grössere Abklärungen gemacht (Machbarkeitsstudien, Mietzinsberechnungen Baurechtsbedingungen etc.) und sind zusammen mit der Genossenschaft "Wohnsinn" aus Horgen in konkrete Verhandlungen mit dem Grundeigentümer getreten. Nachdem dieser vorgängig immer die Abgabe des Landanteils im Baurecht favorisiert hatte und unsere sämtliche Berechnungen auf dieser Grundlage basierten, hat er sich im Herbst, als es von unserer Seite her konkret wurde, anders entschieden. Das Land sollte verkauft werden und natürlich ist an dieser Lage ein Preis erzielbar, der für genossenschaftlichen Wohnungsbau nicht mehr in Frage kommt.

Belegungsvorschriften

Im Laufe dieses Jahres haben einige Hausvereine den Wunsch geäussert, die Belegungsvorschriften in ihrem Haus zu lockern. Vor allem die Vorschrift, dass 3-Zimmer-Wohnungen in der Regel von 2 Personen zu bewohnen waren, wurden kritisiert. Es zeigte sich auch bei Neuvermietungen, dass der Anspruch an Wohnraum gestiegen ist. Festzustellen war auch, dass unsere MieterInnen "in die Jahre kommen", mehr verdienen, oder Arbeitsplätze zu Hause benötigen.

Als die WOGENO in den 80er Jahren gegründet wurde, herrschte eine grosse Wohnungsnot. Es war immer ein Grundsatz der WOGENO, dass die Belegung des Wohnraumes eine wohnpolitische Bedeutung hat. Im gemeinnützigen, kantonal subventionierten Wohnungsbau sind enge Belegungsvorschriften vorgeschrieben (pro Person 1 Zimmer). Eine Umfrage bei einigen Genossenschaften in der Stadt Zürich zeigt, dass auch bei den unsubventionierten Wohnungen Belegungsvorschriften gelten.

Der Vorstand hat deshalb mit Einbezug von Mitgliedern aus Hausvereinen neue Belegungsvorschriften erlassen, die sehr grosszügig sind, aber trotzdem diejenigen belohnen, die etwas "enger" wohnen. Belohnt in dem Sinne, als dass bei der Anrechnung der Mitgliederanteilscheine am Mietzins diejenigen, die zu zweit wohnen nicht schlechter fahren dürfen, als diejenigen die allein eine 3-Zimmer-Wohnung belegen.

Neu wurde die Belegung auf pro Person 1 Zimmer und zusätzlich 2 Zimmer festgelegt, das bedeutet also, dass in einer **3 Zimmer-Wohnung 1 Person und in einer 4 Zimmer-Wohnung 2 Personen** wohnen können. Ausnahmen gibt es in sehr grossen Wohnungen.

Gleichzeitig mit dieser grosszügigen Regelung wurde aber auch ein Modell bei längerdauernder Belegung unter der neuen Regelung verabschiedet, das ein Mehrzins und eine Erhöhung des Anteilscheinkapitals beinhaltet. Dort wo dies möglich ist, sollte ein Umzug in eine kleinere Wohnung im gleichen Haus angestrebt werden, aber dort wo dies nicht möglich ist und eine Verwurzelung im Haus besteht, sollte man nicht mit der Kündigung rechnen müssen, dafür aber einen entsprechenden Beitrag leisten. Solche Modelle gibt es übrigens auch bei anderen Genossenschaften. Damit möchte man erreichen, dass die mit der Zeit sehr günstigen grosse Wohnungen wieder Familien oder Mehrpersonenhaushalten zur Verfügung stehen.

Gastzimmer in München

Wer für einige Tage nach München fährt und eine günstige Unterkunft sucht findet dies in einem WOGENO-Haus: Die Hausgemeinschaft des WOGENO-Hauses an der Metzstrasse 31 vermietet ein kleines Gästezimmer mit zwei Betten, Bad und Zugang zur Gemeinschaftsküche. Das Gästezimmer kostet DM 15.-- pro Tag (zuzüglich Anmeldegebühr, evtl. Reinigung und Bettwäsche). Das Haus ist neu renoviert und befindet sich an einer ruhigen Lage aber trotzdem im Zentrum.

Kontaktadressen:

Monika Schölzel, Tel. 0041 89 48 95 2547

oder

per E-mail: e.gahbler@link-m.de

Aus dem letzten Werbeversand der WOGENO Schweiz:

"Liebe Familie

Ich heisse Anna. Ich bin 8 Jahre als und gehe in die 2. Klasse. Es nimmt sie bestimmt wunder, warum ich Ihnen schreibe. Mir geht es gut. Wir haben eine tolle Wohnung und ganz viele

Nachbarkinder. Wir bauen Indianderzelte, rennen durch die Büsche und klettern auf der Holzbeige herum. Wenn es regnet dürfen wir drinnen spielen oder im Gemeinschaftsraum. Niemand reklamiert. Also, einmal waren wir wirklich zu laut im Treppenhaus. Die Nachbarin verstand ihre eigenen Worte nicht mehr. Da sind unsere Eltern zusammengesessen und haben miteinander diskutiert, was wir dürfen und was nicht. Ueberhaupt sitzen sie ab und zu zusammen. Sie haben auch einen Sandkasten gebaut. Und das Geld für die Heizung und den Garten und die Lampen draussen, das alles verwalten sie selber und schauen zum Haus, wenn etwas geflickt werden muss oder so. Meinen Eltern gefällt es auch. Sie sagen, es sei wie wenn das Haus ihnen gehöre. Dabei haben wir doch die Wohnung einfach gemietet. Angefangen hat alles so: Bevor ich in den Kindergarten kam haben sich meine Eltern überlegt, dass sie lieber mit anderen Familien zusammen wohnen möchten. Sie waren schon Mitglied bei der WOGENO, darum konnten wir in dieses tolle Haus zügeln. Mein Vater sagt, es habe sich wirklich gelohnt, rechtzeitig in die Genossenschaft einzutreten. Das wollte ich Ihnen schreiben. Jetzt will ich wieder spielen gehen. Meine Freundinnen warten schon draussen. Viele Grüsse von

Anna"

