

# W O G E N O I N F O 2 9

Liebe Mitglieder  
der WOGENO Zürich

Schöne Herbsttage waren das:  
anhaltend warmes und trockenes  
Wetter beflügelt die Seele und tut  
gut. Wir hoffen, dass Ihr diese Tage  
geniessen konntet.

Nach der formellen GV hat sich der  
Vorstand wieder den operativen  
Tätigkeiten zugewandt und u. a.  
pendente Mietzins-Berechnungen  
bearbeitet.

Und dabei ist mir immer wieder das  
Editorial zum Jahresbericht durch  
den Kopf geschwirrt: Wie erreicht  
die Wogeno faire Mietzinse. Fair-  
ness darum, weil (auch weiterhin)  
die Häuser, die wir kaufen wollen,  
sehr teuer sind. Es entstehen hohe  
Mietzins-Unterschiede zwischen  
gleichen Wohnungen in ähnlichen  
Häusern. Nur wegen dem  
Kaufdatum.

Ich persönlich bin der Meinung,  
dass wir faire Mieten schon immer  
anstreben und auf breiter Basis  
wollten und auch hatten. Dank  
unserem Mietzins-Berechnungs-  
Modell. Da dieses Modell aber den  
Kaufpreis stark gewichtet, entstehen  
grosse Mietzinsunterschiede  
in der Wogeno Zürich. An einer der  
nächsten Vorstandssitzungen ohne  
Alltags-Traktanden werden wir  
dieses wichtige Thema im Vorstand  
aufgreifen und diskutieren.

Voraussetzung ist Fairness  
gegenüber den Hausvereinen  
und Mietenden. Interessant wird  
die Anforderung vor allem aber  
gegenüber den Zukünftigen: Diese  
Freude am sinnvollen Wachstum hat  
die Wogeno-Bewegung begründet,  
ermöglicht und stark gemacht.

So hoffe ich, dass wir Euren Sinn  
für eine gerechte Wogeno treffen  
und grüsse Euch sehr herzlich aus  
der Grüngasse,

Adrian Rehmann, Präsident

November 2012 – erscheint 1-2 mal jährlich  
WOGENO Zürich – Grüngasse 10, 8004 Zürich

Tel 044 291 35 25 – Fax 044 291 35 27  
info@wogeno-zuerich.ch – www.wogeno-zuerich.ch

## Generalversammlung 2012

75 Wogeno-Mitglieder konnte der  
Präsident der Wogeno Zürich,  
Adrian Rehmann, an der GV vom  
26. Juni 2012 im Volkshaus begrü-  
sen. Vorgängig der üblichen GV-  
Traktanden wurde der Antrag des  
Vorstandes auf **Fusion** der Wogeno  
mit der im Besitze der Wogeno  
stehenden **AG Anderhalden** behan-  
delt. Konkret beinhaltet dies nichts  
anderes als die Integration der 1982  
gekauften Liegenschaften Insel-  
strasse 2-20 in die Genos-  
senschaft und damit Stilllegung der  
AG. Eine rein finanztechnische und  
buchhalterische Angelegenheit, die  
aber trotzdem formell unter notari-  
eller Aufsicht über die Bühne gehen  
musste. Die Vorteile dieser Fusion  
sind: Mehr Transparenz in der Buch-  
haltung, keine Konsolidierung mehr  
mit der AG, weniger Fragen und  
Erklärungsbedarf, warum wir als  
Genossenschaft eine AG besitzen,  
nur noch eine Buchhaltung, einen  
Jahresabschluss, eine Revision.  
Einstimmig wurde der Antrag gut-  
geheissen.

Im Zusammenhang mit der Behand-  
lung der Jahresrechnung wurde von  
Seiten des Vorstandes des Vereins  
H-2000 und einiger BewohnerInnen  
der Antrag auf **Rückstellung** und  
Überprüfung der Rechnung gestellt.  
Die Antragsteller bezweifelten (die  
nach Vorgaben der Statuten) korrek-  
te Rechnungsführung. U.a. waren  
sie der Ansicht, die Mietzinsberech-  
nungen der Wogeno seien statuten-  
widrig, zudem dürfe eine Genossen-  
schaft keinen Gewinn machen.  
Der anwesende Treuhänder der  
Wogeno Alois Degonda sowie der  
Revisor René Steimer informierten  
über ihre Aufgaben und Ergebnisse  
der gesetzlichen Prüfungen und

empfehlen der GV, die Jahresrech-  
nung zu genehmigen. Die grosse  
Mehrheit der Anwesenden stimmte  
gegen die Rückstellung der Jahres-  
rechnung, somit wurde der 2. Teil  
des Antrages auf Ablehnung der  
Jahresrechnung zurückgezogen.  
Die Jahresrechnung und der Jah-  
resbericht wurden in der Schluss-  
abstimmung grossmehrheitlich  
genehmigt und dem Vorstand wurde  
Décharge erteilt.

Nach 12 Jahren Mitarbeit ist **Hans-  
beat Reusser** aus dem Vorstand  
zurückgetreten. Seine Arbeit wurde  
von Mitgliedern des Vorstandes und  
der Geschäftsstelle verdankt und  
gewürdigt. Hansbeat war seit Ein-  
führung der ständigen Baukommis-  
sion mit viel Sachwissen und Enga-  
gement deren Leiter. Zudem hat er  
sich in allen projektbezogenen Bau-  
kommissionen (Magnusstr., Bockler,  
Grüngasse, Avellana) engagiert.

Die bisherigen Vorstandsmitglieder  
wurden einstimmig in globo gewählt.  
Vorstandsmitglied Bertram Ernst  
fasste die Entstehungsgeschichte  
des Neubauprojektes in Zürich-  
**Manegg** zusammen und ein Ver-  
treter des Siegerprojektes auf dem  
Baufeld A vom Architekturbüro  
EM2N erklärte anhand von Plänen  
das Projekt. Dem Antrag des Vor-  
standes für den Projektierungskredit  
in der Höhe von Fr. 350'000.- wurde  
zugestimmt. Eine a.o. GV für den  
eigentlichen Baukredit wird am  
**29. Januar 2013** stattfinden.

Stephan Theurillat machte Werbung  
für die Initiative "Bezahlbar wohnen  
im Kanton Zürich" und der Präsident  
schloss die Versammlung um 22  
Uhr und lud zum anschliessenden  
Apéro. (Is.)

## Neue Siedlung Avellana

Zügig vorangeschritten sind die Bauarbeiten am Neubau und Ersatzneubau "Avellana" in Zürich-Schwamendingen. Am 1. Juni konnte bei sonnigem Wetter und in guter Stimmung mit allen am Bau Beteiligten die Aufrichte gefeiert werden. Die Geschäftsstelle organisierte einen Ballonwettbewerb und ca. 50 Ballone stiegen in den Himmel. Von 7 Ballonen wurden uns die Karten zurückgeschickt. Der Siegerballon flog sage und schreibe 146 Kilometer und wurde in Ova Spin in der Nähe des Nationalparks gefunden!



Bedingt durch die starken Regenfälle im Spätsommer hatten wir einen Wasserschaden zu verzeichnen, der ausserordentliche Trocknungsmassnahmen und teilweise ein Auswechseln von Isolationsmaterial zur Folge hatte. Dies bedeutet eine Verschiebung des Einzugstermins um einen Monat beim Neubau. Die 17 Wohnungen wurden Ende August zuerst in der Wogeno ausgeschrieben und wie bei allen unseren Neubauten sind anschliessend auch Nichtmitglieder zum Zug gekommen.



Am **17. November** wird ein "Tag der Offenen Tür" allen interessierten Wogeno-Mitgliedern und anderen Interessierten die Gelegenheit geben, die Wohnungen zu besichtigen. (Is.)



## Neubauprojekt Felsenrain

Im September 2011 wurden wir von der Stadt Zürich angefragt, ob wir Interesse an einem kleinen Baurecht in Zürich Seebach hätten für die Realisierung eines Ersatzneubaues mit rund zehn Wohnungen. Da sagen wir nicht Nein! Wie für Baurechte Pflicht, haben wir unterdessen unter der Leitung vom Amt für Hochbauten einen Kleinprojektwettbewerb durchgeführt und noch vor den Sommerferien wurde das Siegerprojekt jurirt.

Dabei wurde einstimmig das Projekt "Ensemble" von Hunkeler Hürzeler Architekten aus Baden als Sieger ausgewählt. Das Projekt zeichnet sich durch eine intelligente Interpretation des gemeinsamen Wohnens - ganz im Sinne der Wogeno-Idee - aus. So sind alle Wohnungen über ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen. An diesem Treppenhaus liegen auch alle privaten Aussenräume der Wohnungen, abtrennbar bei Bedarf über Aussenschränke oder Vorhänge. So können die BewohnerInnen selber bestimmen wie sehr sie ihre Wohnung gegenüber der Hausgemeinschaft öffnen oder privatisieren wollen. Auf allen wichtigen Geschossen - dem Eingangsgeschoss an der Felsenrainstrasse mit der Waschküche und Veloraum, dem Gartengeschoss mit dem Übergang zur bestehenden Wogeno-Liegenschaft Felsenrainstr. 78 und auf dem Dachgeschoss mit gemeinsamer Dachterrasse öffnet sich das Treppenhaus zu gemeinsamen Räumen.

Alle Wogeno-Mitglieder hatten im August die Möglichkeit, die Wettbewerbseingaben zu besichtigen. Wir sind überzeugt vom Siegerprojekt "Ensemble" und freuen uns mit den Architekten und PlanerInnen zusammen auf die Realisierung von

zwölf neuen Wohnungen von unterschiedlicher Grösse.

Es ist geplant, den Projektierungskredit an der a. o. GV vom **29. Jan. 2013** bewilligen zu lassen, den Neubau an der ordentlichen GV im Juni 2013 und wenn alles gut geht, können die Wohnungen im Frühjahr 2015 bezogen werden.

Auf dem Grundstück stehen zwei alte, sehr schöne aber sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser aus dem Jahre 1920 mit je zwei kleinen 4-Zimmerwohnungen. Obwohl uns die Parzelle mit der Absicht für einen Ersatzneubau angeboten wurde, haben wir nochmals sorgfältig geprüft, ob der Erhalt nicht eine Alternative wäre. Wir mussten dann feststellen, dass die Investitionen viel zu hoch wären und die Anzahl der Wohnungen nicht annähernd auf zwölf erhöht werden könnte. Und bekanntlich haben die Zürcherinnen und Zürcher im November 2011 dem wohnpolitischen Grundsatzartikel "Bezahlbare Wohnungen für Zürich" mit einem hohen Ja-Anteil zugestimmt, woraufhin der Stadtrat das neue "Programm Wohnen" vorstellte, das mit 21 konkreten Massnahmen das Ziel definiert, wie ein Anteil von einem Drittel gemeinnütziger Wohnungen erreicht werden kann. Darunter fällt das Baurecht in Seebach, auch wenn es nur einen kleinen Tropfen der Gemeinnützigkeit auf dem heissen Stein des Wohnungsmarktes bedeutet. (ek., be.)

## Neubauprojekt Zürich-Manegg

Wie im Bericht über die GV erwähnt, haben die Anwesenden den Projektierungskredit zur Weiterplanung gutgeheissen. Die Weiterarbeit am Projekt ist für die Wogeno-Beteiligten arbeitsintensiv und komplex. Die Baukommission, bestehend aus Adrian Rehmann, Priska Ammann und Lisbeth Sippel arbeiten schwerpunktmässig an den verschiedenen Themenbereichen, teilweise betrifft es "nur" das Baufeld A1, teilweise sind es Angelegenheiten, die alle vier Bauträger betreffen (Gewerbe, Umgang mit Gemeinschaftsräumen, Umgebung, zukünftige Bewirtschaftung etc.). Zudem gibt es in diesem hochkomplexen Projekt viele Aspekte, die immer wieder den Terminplan verändern. Dieser sieht im Moment folgendermassen aus:

- Baueingabe Ende November 2012
- Unterzeichng. TU-Vertrag Mai 2013
- Bauentscheid Juni 2013

In Zusammenarbeit mit den Architekten von EM2N wurden zwischenzeitlich die Grundrisse der Wohnungen optimiert. Der Wohnungssplit wurde durch Wegfall von sechs kleineren Wohnungen zugunsten von drei grösseren verändert. Somit reduziert sich die Anzahl Wohnungen auf 58. Zudem konnte die sogenannte "interne Strasse", die mehr ist als ein Erschliessungsgang im 3. OG und den die WOGENO mit der Baugenossenschaft Geho teilen wird, konkretisiert.

Die nächsten Schritte sind nun die Definition der Standards, die Bemusterung und die Erarbeitung des TU-Vertrages. Die an der letzten GV erwähnte a.o. GV, welche den Baukredit genehmigen soll, wird am **29. Januar 2013** stattfinden. Dannzumal sollten die Anlagekosten und die daraus folgenden Mietzinse +/- 10% bekannt sein. (Is.)

## Vorstand und Geschäftsstelle

Im Juni haben wir zwei neue Vorstandsmitglieder gesucht. Wir sind immer noch überwältigt von den **zahlreichen Bewerbungen**. In der 30jährigen Wogeno-Geschichte ist das noch nie vorgekommen. Die Vorstandssuche war immer eher eine mühsame Angelegenheit. Selten haben sich Mitglieder auf einen Aufruf gemeldet. Meistens mussten wir aktiv Personen ansprechen und konnten froh sein um eine Zusage.

Wie gesagt, wir schätzen uns heute in einer glücklichen Lage, haben nun aber die unangenehme Pflicht, ausgezeichneten BewerberInnen abzusagen. Eine wahrlich ungewohnte Situation. Wer bis zur nächsten GV neu im Wogeno-Vorstand Beisitz nimmt und sich dann hoffentlich zur Wahl stellt, ist noch nicht entschieden. Darüber informieren wir zu gegebener Zeit.

Wie bereits im Jahresbericht angekündigt, verlässt **Lisbeth Sippel** die Wogeno per Ende Jahr. Elisabeth Kindhauser übernimmt ab 2013 die Geschäftsführung, Theodor Schmid erhöht sein Pensum und übernimmt zusätzliche Aufgaben und **Simone Pallecchi**, unsere neue Mitarbeiterin, hat ihre Arbeit Mitte Oktober aufgenommen. Sie übernimmt mit einem 50%-Pensum insbesondere die Buchhaltung, den Zahlungsverkehr, die Mitgliederverwaltung und ist auch für die Beratung und Kontrolle von Hausvereinsbuchhaltungen zuständig. (ek.)



*Ich freue mich seit Oktober 2012 Mitarbeiterin der Wogeno-Geschäftsstelle Zürich zu sein.*

*2004 habe ich im Fachgebiet Theorie an der HGKZ mit einer Arbeit über den Bildhauer Hans Josephsohn diplomiert. Im selben Jahr bin ich nach Berlin gezogen. Neun Jahre arbeitete ich in der thematischen Buchhandlung Proqm. Im Laufe der Zeit habe ich dort immer mehr Aufgaben im Büro übernommen und dann schliesslich auch die Buchhaltung.*

*2008 und 2009 kamen meine beiden Söhne zur Welt. Der Wunsch nach einer Wohnform, die das kleinfamiläre Gefüge auflöst und durch eine grössere Gemeinschaft erweitert, ist seither stark in den Vordergrund gerückt. Nach zwei erfolglosen Bewerbungen für eine Wogeno-Wohnung haben wir in einer anderen Genossenschaft eine Bleibe gefunden.*

*Gemeinschaftliches und selbstverwaltetes Wohnen hat für mich an Bedeutung gewonnen, da durch Eigeninitiative eine alternative Lebensform realisierbar ist und die Lebensbedingungen verbessert werden können.*

*Simone Pallecchi*



## Neumitglieder-Umfrage

Seit der letzten Umfrage-Auswertung (vgl. Wogeno-Info 24) haben sich erstaunlich wenige Änderungen ergeben. Der Rücklauf ist mit 60% hoch geblieben. Auf die Wogeno **aufmerksam** geworden sind nach wie vor zwei Drittel über Mitglieder; die Plätze getauscht haben hier das Internet mit Printprodukten.

Bei der **aktuellen Wohnsituation** ist eine Zunahme von Einpersonenhaushalten festzustellen, von 21% auf 26%, hingegen zugleich auch eine leichte Zunahme der Anzahl Zimmer. Nur noch 15% (zuvor 19%) bewohnen bloss 1 oder 2 Zimmer; 53% (48%) bewohnen eine 3-Zi.-Wohnung. Die durchschnittliche Wohnungsfläche ist mit 75 m<sup>2</sup> praktisch gleich geblieben, hingegen hat die durchschnittliche Miete um CHF 100.- auf 1'621.- zugenommen. Entsprechend präsentieren sich der jährliche Quadratmeter-Preis (259.-) und der Preis pro Person (728.-) um je 10% höher als bei der ersten Umfrage.

Plakativ zugespitzt ergeben sich die folgenden Durchschnittswerte:

**IST:** 1621.- für eine 2,8-Zi-Whg mit 75m<sup>2</sup> für 2,2 Personen  
(vgl: 1521.- für eine 2,8-Zi-Whg mit 77m<sup>2</sup> für 2,3 Personen)

**SOLL:** 1786.- für eine 3,3-Zi-Whg mit 78m<sup>2</sup> für 2,4 Personen  
(vgl: 1784.- für eine 3,7-Zi-Whg mit 84m<sup>2</sup> für 2,6 Personen)

Für die **gesuchte Wohnsituation** bestätigt sich also die bemerkenswerte Erkenntnis aus der ersten Auswertung, dass die Wohnungsuchenden bereit sind, für eine Wogeno-Wohnung mehr zu bezahlen als derzeit: 274.- pro m<sup>2</sup> und Jahr sind geboten (256.- in der ersten Umfrage). Ebenso bestätigt sich, dass allerdings der Preis pro Zimmer kleiner werden sollte.

Eine deutliche Änderung ergibt sich bezüglich Wohnungs- und Haushaltgrösse, indem markant weniger 4-Zimmer-Wohnungen gesucht werden (-12%), dafür deutlich mehr kleinere Wohnungen: 25% der Suchenden (+13%) nennen eine 1- bis 3-Zimmer-Wohnung als Ziel. Ein Plus von 12% auf neu 20% sieht man auch bei der Haushaltgrösse von nur 1 Person. Genau gleich geblieben ist hingegen die gesuchte

Anzahl Zimmer pro Person mit 1,4. Die gesuchte Wohnfläche pro Person ist nach wie vor leicht kleiner als bestehend.

Bemerkenswert sind die Antworten zu den gesuchten **Ausbaustandards**: Ein Viertel aller Antwortenden können sich dabei alles vorstellen, gegenüber bloss 14% bei der ersten Umfrage. Hingegen hat die Anzahl derer, die bloss «einfachen» und/oder «mittleren» Standard genannt haben, von 26% auf 40% zugenommen. Da sich diese beiden Effekte überlagern, bleiben die Präferenzen insgesamt jedoch praktisch gleich.

Die frei formulierten Antworten auf die offenen Fragen nach **Wünschen** und **Vorstellungen** haben sich kaum verändert: es zeigt sich nach wie vor viel Wunsch nach Zusammenleben und Bewusstsein für Verantwortung.

Wir möchten herzlich danken für die vielen eingegangenen Antworten. Die Umfrage führen wir, leicht modifiziert, gerne weiter, auch wenn wir deren Auswertung künftig vielleicht etwas punktueller gestalten werden. (ths.)

# WOGENO

Grüngasse 10  
8004 Zürich

## Gelegentliche Infos per E-Mail

**ACHTUNG:** Von Mitgliedern, welche die Einladung zur Besichtigung Avellana NICHT erhalten haben, verfügen wir (noch) nicht über eine **E-Mail-Adresse**. Bitte meldet uns eine solche, falls vorhanden. Ihr könnt dabei wählen, ob Ihr nur die gelegentlichen Infos, oder gleich auch die Wohnungs-Ausschreibungen erhalten möchtet. Einfach mailen an [info@wogeno-zuerich.ch](mailto:info@wogeno-zuerich.ch)

## Agenda

**Besichtigung Avellana:** Samstag, 17. November 2012, 14:30-16:00h, Winterthurerstr. 478, Zürich

**Ausserordentliche GV:** Dienstag, 29. Januar 2013, abends. Schriftliche Einladung folgt.

## AutorInnen dieser Ausgabe

Adrian Rehmann, Lisbeth Sippel (ls.), Elsbeth Kindhauser (ek.), Bertram Ernst (be.), Simone Pallecchi, Theodor Schmid (ths.)

B-ECONOMY

P.P.  
CH - 8004  
Zürich

50134559



**DIE POST**