Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 58 (1983)
Heft: 2

Artikel: Die Wogeno
Autor: Britz, H.
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105223

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 18.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Die Wogeno

Es hat sich gelohnt

Mehr als 70% der Schweizer Bevölkerung – in Städten sogar bis 80% – sind Mieter. Sie sind jederzeit den geltenden Regeln des Wohnungsmarktes ausgesetzt.

Die Wogeno ist eine Selbsthilfe-Initiative von Leuten, die unter den gegebenen Bedingungen nach neuen Lösungen suchen. Die Wogeno strebt nicht nach individuellem, sondern nach kollektivem Eigentum.

Erreichtes

Die Wogeno (1981 gegründet) besteht heute aus etwa 120 Genossenschafterinnen und Genossenschaftern und verfügt über 11 Häuser mit 65 Wohnungen. Davon befinden sich zwei Häuser in der Stadt Zürich (14 Wohnungen, 2 Läden, 1 Werkstatt), eines in Urdorf (5 Wohnungen), fünf in Uster (30 Wohnungen) und drei in Zürich im Baurecht der Stadt Zürich (15 Wohnungen). Die monatlichen Mietzinse bewegen sich z. B. für eine 4-Zimmer-Wohnung zwischen 600 und 1200 Franken, je nach Zustand, Grösse und Erwerbskosten. Die aufzubringenden Eigenkapitalanteile pro Wohnung liegen zwischen 15 000 und 25 000 Franken. Zurzeit beträgt das zur Verfügung stehende Eigenkapital 750 000 Franken.

Grundsätzlich kann jedermann Mitglied der Wogeno werden. Jedes Mitglied ist verpflichtet, einen Anteilschein von 3000 Franken zu übernehmen. Heute setzt sich die Mitgliedschaft aber mehrheitlich aus 25- bis 40jährigen Leuten zusammen, die vor allem aus ideellen Gründen die Wogeno unterstützen und erst in zweiter Linie planen, eine Genossenschaftswohnung zu beziehen. Dank ihrer solidarischen Haltung kam in der Anfangsphase der Wogeno-Entwicklung rasch ein bedeutendes Anteilscheinkapital zusammen, das es möglich machte, Häuser zu kaufen, ohne dass zugleich auch viele Genossenschafter Anspruch auf eine der erworbenen Wohnungen erhoben. Mit anderen Worten, den angestammten Mietern konnte freigestellt werden, Mitglieder der Wogeno zu werden.

Erwerb der Liegenschaften

Zuständig für den Erwerb der Liegenschaften ist der Vorstand. Die Wogeno ist bisher auf unterschiedliche Weise in Kontakt mit möglichen Verkäufern gekommen:

Beispiel 1:
Die Wogeno kauft geeignete Häuser auf dem Liegenschaftenmarkt.

Beispiel 2:
Die Wogeno tritt an sozial gesinnte Hauseigentümer heran, die ihre Objekte nicht der Spekulation preisgeben wollen. Oder umgekehrt: Hauseigentümer treten aus diesem Grunde in Kontakt mit der Wogeno.

Beispiel 3:
Eine Gruppe von Mietern, die ein Haus kaufen will, wendet sich an die Wogeno.

Beispiel 4:
Die Mieter eines Hauses vernehmen, dass das Haus demnächst verkauft wird. Sie schalten sich über die Wogeno in die Verkaufsverhandlungen ein.

Beispiel 5:
Die Wogeno übernimmt von Privaten oder von der öffentlichen Hand Liegenschaften im Baurecht.

Bei einer Übernahme der Häuser werden nicht grundsätzlich Kündigungen ausgesprochen, sondern im Gegenteil die Bewohner aufgefordert, Genossenschafter zu werden. Dabei zeigt es sich, dass dieses Argument auch auf seiten der Hausverkäufer Anklang findet. Die Wogeno möchte in erster Linie Hausverkäufer ansprechen, die sich gegenüber ihren Mietern und dem Quartier verantwortlich fühlen.

Ist ein Kaufkontakt einmal geschlossen, ist es mit dem relativ grossen Genossenschaftskapital ohne grosse Probleme möglich, die zusätzlichen finanziellen Mittel bei Banken sicherzustellen und eine Liegenschaft zu kaufen, ohne dass sich unüberwindliche Finanzierungsprobleme einstellen.

Mit Hilfe einer Solidarbürgschaft der Hypothekar- und Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohnbaugenossenschaften kann der Eigenmittelanteil zusätzlich reduziert werden. Das notwendige Eigenkapital für die erworbene Liegenschaft ist bei vollständiger Belegung des Hauses mit Genossenschaftern von den Bewohnern selber in Form von Anteilscheinen zu erbringen. Dem Vorstand ist es möglich, Ausnahmen zu beschliessen.

Der Pflichtanteil von 3000 Franken zur Mitgliedschaft in der Genossenschaft kann angerechnet werden, wird jedoch nicht verzinst. Das restliche Anteilscheinkapital wird verzinst.

Da aber beim Erwerb der Liegenschaft noch nicht alle Wohngenossenschafter bekannt sind, erfolgt in der Übergangsphase die Finanzierung der Eigenmittel aus den Pflichtanteilen der anderen Genossenschafter und aus privaten Darlehen von Mitgliedern.

Werden diese Gelder durch Zeichnen von Anteilscheinen von den Wohngenossenschaftern abgelöst, können damit weitere Liegenschaften erworben werden.

Der Erwerb von Bauland zur Errichtung von Wohnhäusern ist für die Wogeno nicht ausgeschlossen.

Vermietung von Häusern

Mieter des Hauses ist die *Hausgemeinschaft.* Sie umfasst alle Genossenschafter und Bewohner *dieser* Liegenschaft und ist dazu verpflichtet, sich in

Winzerhalde Zürich-Höngg, 3 Wohnhäuser (im Vordergrund). Erhaltung von städtischem Wohnraum: Übernahme im Baurecht von der Stadt Zürich (s. Beispiel 5).

Dorfstrasse 20, 8902 Urdorf: Bisherige und neue Bewohner entwikkeln ein gemeinsames Konzept für unterschiedliche Renovationsbedürfnisse (Beispiel 3/4).

der Regel als Verein zu organisieren. Gegenüber der Wogeno muss ein Vertreter und Kassier bezeichnet werden. Dieser Verein ist zuständig für die Verwaltung der Liegenschaft.

Der Wogeno wird ein Mietzins entrichtet, der sich aus dem Zins der I. und II. Hypothek, der Amortisation, dem Eigenkapitalzins, den Rückstellungen, den Solidaritätsbeiträgen usw. zusammensetzt. Die *Hausgemeinschaft* schliesst mit den Hausbewohnern Wohnungsmietverträge ab, mit Mietzinsen, in denen die hausinternen Belastungen, wie Versicherung, Gas, Wasser usw., berücksichtigt sind.

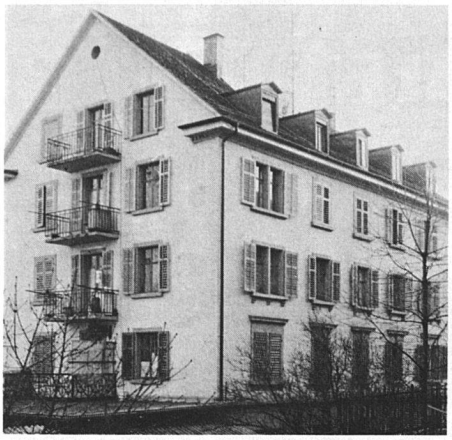
Die privaten Darlehen von Genossenschaftern werden ebenfalls zur Mietzinsverbilligung eingesetzt und je nach Höhe und Laufzeit verzinst, in der Regel jedoch zum Sparbuchzins ZKB.

Eine Kündigung des Hauses oder der Wohnung kann nur erfolgen, wenn die Hausgenossenschaft oder der Wohngenossenschafter trotz schriftlicher Mahnungen den statutarischen oder mietvertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt.

Die Entscheidungskompetenz liegt so weit als möglich bei der Hausgenossenschaft. Renovations- und Ausbauvorhaben, welche drei Jahresmietzinse übersteigen und/oder eine Baubewilligung zur Folge haben, müssen durch den Wogeno-Vorstand geprüft und von der GV bewilligt werden. Bei der Beurteilung des Projektes wird davon ausgegangen, dass kein Luxusausbau vorgenommen wird.

Die Hausgemeinschaft ist verpflichtet, sämtliche frei werdende Wohnungen innerhalb der Genossenschaft auszuschreiben. Die Zuteilung der Wohnungen erfolgt im gegenseitigen Einverständnis zwischen Genossenschaftsvorstand und Hausgemeinschaft.

Während der Übergangszeit zwischen dem Erwerb der Liegenschaft und der Gründung der Hausgemeinschaft nimmt der Wogeno-Vorstand die Verwaltung des Hauses wahr. Bei der Wohnungszuteilung nach dem Kauf der Liegenschaft werden in erster Linie die gegenwärtigen Bewohner, in zweiter Linie die Initianten und in dritter Linie die übrigen Genossenschafter berücksichtigt. Bisherigen Bewohnern, welche nicht der Genossenschaft beitreten wollen, wird vom Vorstand gekündigt. Er gewährt ihnen von sich aus eine Erstreckung des Mietverhältnisses mindestens in dem Umfang, den sie durch das Mietgericht mit guten Chancen erhalten könnten.



Zwinglistrasse 40, 8004 Zürich: Frühere Mieter, heutige Genossenschafter, verwalten nun ihr Haus selbst (Beispiel 2).

Köchlistrasse 3, 8004 Zürich. Solidarität unter Genossenschaftern: Nach der Renovation wurden keine kostendeckenden Mietzinse verlangt (Beispiel 1).

Stellung in der genossenschaftlichen Tradition

Die Wogeno knüpft an den traditionellen Genossenschaftsgedanken mit dem Prinzip der solidarischen Selbsthilfe an und ist infolgedessen auch Mitglied des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen. Sie ist gemeinnützig.

Als Genossenschaft versteht sie sich im Spannungsfeld zwischen den traditionellen Baugenossenschaften und den neueren Hausgenossenschaften. Probleme und Nachteile dieser beiden Formen sollen weitgehend verhindert, die Vorteile übernommen werden. So soll die Selbstbestimmung des Mieters im Vordergrund stehen, die Kompetenzen möglichst bei den betroffenen Hausbewohnern liegen. Ebenso sollen aber auch, anders als bei den kleinen Hausgenossenschaften, die meistens nur ein bis zwei Häuser besitzen, die bisherigen Mieter berücksichtigt und das Wohnungsangebot ständig vergrössert werden sowie der Wohnungswechsel innerhalb der Stadt oder aufs Land mit gleicher Grundstruktur möglich sein.

Perspektiven

Berücksichtigt man die expansive Entwicklung der Wogeno in einer relativ kurzen Zeit, kann man sich leicht vorstellen, dass trotz der selbstverwalteten Strukturen die zentrale finanzielle Verwaltung schwerfällig werden kann. In diesem Fall beabsichtigt die Wogeno, eine Regionalisierung und eine weitere Dezentralisierung zu entwickeln.

Bereits sind mit Gruppen ausserhalb des Kantons Zürich Gespräche geführt worden, die die «Wogeno-Idee» übernehmen und realisieren möchten. Dies ist möglich, wenn die in den Zweckartikeln formulierten Grundsätze der Wogeno eingehalten werden und die selbstverwaltete Struktur garantiert wird. Vorstellbar wären z. B. finanziell unabhängig-selbständigen Entscheidungskompetenzen. Dabei müsste nach einer Form der Zusammenarbeit gesucht werden, die einen geregelten Erfahrungsaustausch und gemeinsame wohnungspolitische Stellungnahmen ermöglicht. *H. Britz*

Baugenossenschaft «Glattal» baut weiter für Behinderte

Die Baugenossenschaft «Glattal» in Zürich ist eine jener Genossenschaften, die bei ihrer Bautätigkeit immer wieder die Bedürfnisse der Betagten und Behinderten mitberücksichtigen.

An der Luegislandstrasse hinter den Häusern 47 bis 59 wird sie jetzt nach den Plänen von Architekt R. Mathys vier Mehrfamilienhäuser mit Unterniveaugaragen für 58 Autos erstellen. Es handelt sich um eine Ergänzung der bestehenden Überbauung Neuwiesen, einen gestaffelten Eckblock parallel zur Überlandstrasse. Das Untergeschoss wird Waschküchen, Trockenräume, Abstellräume, Keller und Bastelräume aufnehmen. Das Eckhaus soll im Erdgeschoss und ersten Stock je eine Arztpraxis mit Untersuchungsräumen, Therapieraum und Labor enthalten.

Vor allem aber sind im Erdgeschoss und in den beiden Obergeschossen Wohnungen vorgesehen, die auch von Behinderten benützt werden können. Dies bedingt sorgfältigste Planung und einige besondere architektonische Vorkehren. Die Häuser werden 22 Wohnungen bieten, wovon 7 zu zweieinhalb, 6 zu dreieinhalb, 7 zu vier und 2 zu fünfeinhalb Zimmern.