

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

W O G E N O

W O G E N O

ENTWICKLUNG GESAMTSTRATEGIE

STARTSITZUNG ARBEITSGRUPPEN LEBEN & FINANZIEREN

Dienstag, 23. August 2017 – 1800 bis 2115 h
Gemeinschaftsraum HELLMI Neubau

Wogeno, Grüngasse 10, 8004 Zürich

AS/CP/RE 1

RÜCKBLICK WORKSHOPS – AUSBLICK DETAILS

Organisation & Administration ...

Entschädigung Sitzungsgeld

Kontodaten, Personalien AHV

Unterlagen und Grundlagen

Info zu Echoräumen und Veranstaltungen, Statuten/Mietrecht Wohnbauförderung auf www.wogeno-zuerich.ch/mitwirkung

Anzahl Sitzungen / Ort GBMZ

Gemeinsame Treffen, jeweils 18-21.15 Uhr am 7.9./2.10./25.10. je 18-21.15
Gemeinschaftsraum GBMZ Hohlstrasse 195

Fragen / Weiteres

AS 3

AGENDA HEUTE

18 h	Sandwichbar
18.30 h	Begrüssung mit Einführung & Administration Themenspeicher Prozess Mitwirkung GV 14.6.16, Info 32 8.16, Café Mondial 17.9.16, Echoraum 1/15.11.16 & 2/31.1.17, Info 28.3.17, GV 13.6.17
19 h	Formierung Arbeitsgruppen LEBEN und FINANZIEREN Start Arbeit in den Arbeitsgruppen
20 h	15' Pause & Aufnahme von Fragen auf Flipchart
20.15-21 h	Weiterarbeit in den Arbeitsgruppen
21-21.15 h	Fragerunde Weiteres Vorgehen / Termine & Schluss

AS 2

RÜCKBLICK WORKSHOPS – AUSBLICK DETAILS

GV 2016 & 2017 haben bestätigt ...

W O G E N O

... ist gesund

... soll gesund, aktiv,
demokratisch bleiben

... Gutes bewahren
verändern und vereinfachen



RE 4

RÜCKBLICK WORKSHOPS – AUSBLICK DETAILS

- > Viele Mitglieder vertreten
- > Substanz aufbauen & Sicherheit bieten
- > Faire Mieten für VIELE erhalten
- > Einfach & transparent sein
- > Themen & Mitsprache Mitglieder fördern
- > Gute Wohnungen anbieten
- > Neue Wohnformen fördern
- > Mitsprache und Partizipation stärken

PRINZIPIEN

THEMEN

WERTE

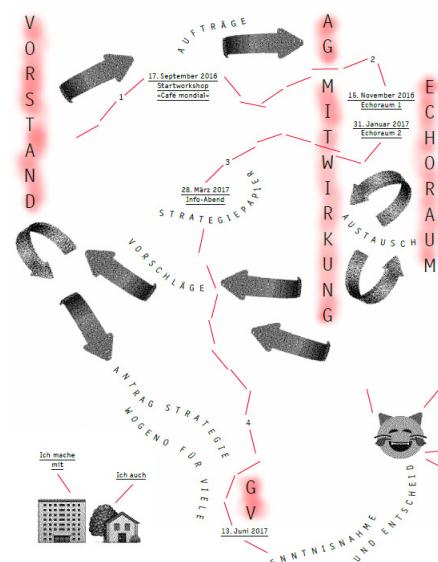
RE 5

INFO 32 AUG 2016 + CAFE MONDIAL 17. SEPT 2016



VOR- + NACHBEREITUNG DURCH AG MITWIRKUNG VORSTAND

Anita Schlegel, Stephan Theurillat, Adrian Rehmann
Externe Beratung: Christian Portmann, Conport AG



RÜCKBLICK WORKSHOPS – AUSBLICK DETAILS

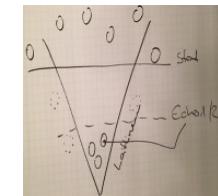
- 1 **INFO 32 IM AUGUST 2016 – VORBEREITEN WORKSHOP**
Themen, Absichten, Fahrplan und weiteres Vorgehen
- 2 **17. SEPT 2016 – START-WORKSHOP MIT CAFE MONDIAL**
Wohin entwickelt sich die Wogeno langfristig – was fehlt ?
- 3 **ECHORAUM 1 AM 15. NOV 2016 – REFLEXION VORGEHEN**
Ergebnis Start-Workshop + Echoraum1 > Themenspeicher
- 4 **ECHORAUM 2 AM 31. JAN 2017 – MIETZINSMODELL**
Diskussion Gesamt- und Mietstrategie > Themenspeicher
- 5 **INFOABEND VERNEHMLASSUNG AM 28. MÄRZ 2017**
Nächste Schritte + Organisation Realisieren Gesamtstrategie
- 6 **GENERALVERSAMMLUNG – 13. JUNI 2017**
Antrag und Beschluss Strategie mit Vorgehen

RE 6

RÜCKBLICK WORKSHOP 15. NOV 2016_ECHORAUM 1

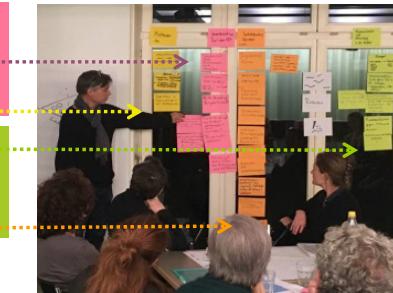
Ausgangspunkt der Diskussionen:
Prinzip Selbstverwaltung und Hausverein

Diskussionsthemen waren Ergebnis bzw.
THEMENFELDER CAFE MONDIAL 17. SEPT 2016:



Start + Echoraum = Themenspeicher

Mietzinsen, Modell und Berechnung (+ weitere Leistungen)	Gesellschaftliche Solidarität und Ausgleich
Prinzip WOGENO-Selbstverwaltung und Hausverein	Mitwirkung und Kommunikation in der WOGENO



7 AUSSAGEN PRÄGEN DIE WOGENO AUS FINANZIELLER SICHT & 3 THESEN ...

1. Eigenkapitalbasis verbessern
2. Verlust aus Betrieb WOGENO
3. Guter Baulicher Zustand
4. Finanzierung Haus-Erneuerung
5. WOGENO-Mieten 8-14% unter Vergleichs-Kostenmiete
6. WOGENO-Mieten sind günstig – Berechnung ist kompliziert
7. Solidaritätsprinzip leben

RE 9

BEGRÜSSUNG /EINFÜHRUNG

W O G E N O

- Ziele heute
 - Vermitteln, wo wir stehen
 - Aufzeigen, wie es weiter gehen soll
- Die nachfolgenden Ausführungen sind eine Zusammenfassung der bisherigen Echoräume (alle Unterlagen vorhanden)
- Detailinformationen auf www.wogeno-zuerich.ch/mitwirkung (mit Detailinformationen als Grundlagen für AG-Diskussionen)
- Unterlagen zu bisherigen Workshops auf Webseite WOGENO

CP 11

ENTSCHEID GV: ANHAND RÜCKBLICK & AUSBLICK

Information + konsultative Genehmigung Vorgehen bis GV 2018:

Prozess Mitwirkung WOGENO FÜR VIELE wird fortgesetzt

> Folgen sind Statuten-Revision + veränderte Organisation + Finanz-Grundlagen

Arbeitsgruppen LEBEN / FINANZEN bearbeiten Aufträge:

> Zusammenleben + Durchmischung verbessern – Austausch ermöglichen

> Situation Nicht-Wohnende Mitglieder beurteilen

> Professionelle Unterstützung der Hausvereine evaluieren

> Integration neue Mietende/Mitglieder/Hausvereine (bei Gründung/Einzug)

> Prozesse einführen, verhandeln und vereinfachen

> Einfacheres Modell der Mietzinsberechnung – Lösungen für soziale Härtefälle

> Diskussion Portfolio-Strategie aller Liegenschaften

STEUERUNGSGRUPPE MITWIRKUNG hat organisatorische Aufgaben:

> Begleitet + steuert Prozess (C. Widmer, S. Weiss, A. Schlegel, A. Rehmann, F. Bosshard, Ch. Portmann)

> Stellt Bearbeitung der Schnittstellen sicher

> Erarbeitet Grundlagen für Diskussionen (Fakten, Zahlen) + entwirft Instrumente

RE bzw. CP 10

HEUTIGE LÖSUNG: UMSETZEN THEMENSPEICHER

AUFGABEN STEUERUNGSGRUPPE MITWIRKUNG:

Gesamtstrategie «WOGENO für Viele»

Bericht Entwicklungsprozess 2016/17 – Ausblick Arbeitsphase 2017/18

ARBEITSGRUPPEN LEBEN & FINANZIEREN:

Hausverwaltungsmodell(e)

> Arbeitsteilung Hausverein und Geschäftsstelle

Neues Kriterien basiertes Mietzinsmodell

> bis Umsetzungsstufe Objekt/Mietvertrag

Konzept zur Mobilisierung Mitgliederpotentiale

> für mehr Genossenschaft und mehr Wohnraum

Nötige Anträge Anpassung Statuten (GV 2018)

> für Rechts- und Bewilligungssicherheit

WOGENO-KONFERENZ DER HAUSVEREINE:

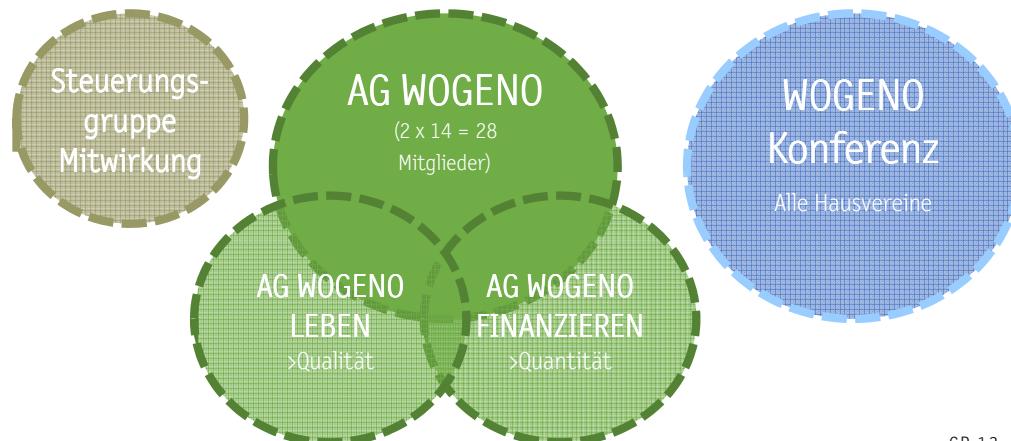
Werkstattgespräche zu erarbeiteten Lösungen

CP 12

ORGANISATION: ARBEITSGRUPPEN, KONFERENZ HV

Analyse + erarbeiten Lösungen in Arbeitsgruppen LEBEN / FINANZIEREN
Zusammensetzung aus Mitgliedern, Geschäftsstelle, Vorstand

STEUERUNGSGRUPPE MITWIRKUNG bearbeitet AG-Sitzungen vor (Grundlagen)
Organisation ermöglicht Umsetzung WOGENO FÜR VIELE an GV 2018



ZUSAMMENSETZUNG AG LEBEN & FINANZIEREN & STEUERUNGSGRUPPE MITWIRKUNG

STEUERUNGSGRUPPE MITWIRKUNG	AG LEBEN	AG FINANZIEREN
PORTMANN Christian	PETER Remo	SCHLEGEL Mathias
SCHLEGEL Anita	WEISS Saskia	JUCKER Tamara
REHMANN Adrian	MARTIN Roger	KUNZ MARTIN Claudia
BOSSHARD Fredi	TOGNI Andrej	GERBER Nicole
WEISS Saskia	GAETANI Antonio	FREY Hansruedi
WIDMER Corinne	FANKHAUSER Georg	SIPPEL Lisbeth
	HÖSLI Annemarie	STEINAUER Peter
	UTIGER Urs	GATTO Sarah
	GRABER Christine	SCHAZ Thomas
	RÜEGG Christoph	NAGY Viktor
	MORF Michèle	KUONEN Noemi
	NESSI Carlo	VERASANI Christian
	RAVEANE Zeno	RAVEANE Luciano
	SCHWEINGRUBER Beat	HORVATH Franz
	BOSSHARD Fredi	REHMANN Adrian
	SCHLEGEL Anita	PALLECCHI Simone, BUCK Esther

CP 14

STRATEGISCHE ZIELE: Bericht der AG Mitwirkung an alle

Prinzip Selbstverwaltung

Ausrichten Selbstverwaltungsmode auf Ziele der WOGENO
Gewährleistung genossenschaftliche Gleichbehandlung

Kommunikation und Mitwirkung

Vermeiden Risiken – Kein Wachstum um jeden Preis
Neue Gefässe ausserhalb GV

Gesellschaftliche Solidarität

Schärfen Begriff Gemeinnützigkeit / Vertrag Generationen
Gemeinnutzen mit erhalten, entwickeln, erweitern Angebot

Mietzinsen

Vereinfachen + Vereinheitlichen Bewirtschaftung + Abläufe
Sichern Genossenschaftszweck: Kostendeckung = EK, Fonds
Neues Mietzinsmodell (einfach/einheitlich)

THEMENSPEICHER
Prinzip Selbstverwaltung +
Hausverein

THEMENSPEICHER
Mitwirkung + Kommunikation in
der WOGENO

THEMENSPEICHER
Gesellschaftliche Solidarität +
Ausgleich

THEMENSPEICHER
Mietzinsen, Berechnung +
Modell (+ weitere Leistungen)

CP 15

GRUNDLAGE: Themenspeicher Workshops & Echoräumen

Prinzip Selbstverwaltung Hausverein

- Definieren Kernbereiche Selbstverwaltung + Vereinbarungen treffen
- Leistungsvereinbarung HV/GS modular mit Kostenelementen
- Professionelle Instrumente mit einheitlichen, einfachen Prozessen
- Konfliktlösung / Mediation ausserhalb Hausverein
- Schutz und Unabhängigkeit gewährleisten

Kommunikation + Mitwirkung

- Nicht Wohnende + Hauskauf = Risiken für WOGENO
- Austausch / Vernetzung unter Hausvereinen fördern (Mentoring)
- Öffnung WOGENO: nach Innen + Aussen kommunizieren
- Selbstverwaltung darstellen: Offene Türen, Wogeno-Tag, Patenschaft
- Mitwirkung führt zu guten Lösungen – neue Gefässe schaffen

16



CP 16

GRUNDLAGE: Themenspeicher Workshops & Echoräumen

Gesellschaftliche Solidarität

- MZ-Ausgleichs-System konsolidieren – Solidaritätsfond klären
- Transparente Solidarität – nicht nur Geld: Belegung + Wechsel intern
- Zeitgemäße Auslegung Wohngarantie
- Ausgleich bei gleichen Wohnungen mit uneinheitlichen Mietenden
- Vergabeautonomie Hausvereine & Unterbelegung und Rochaden



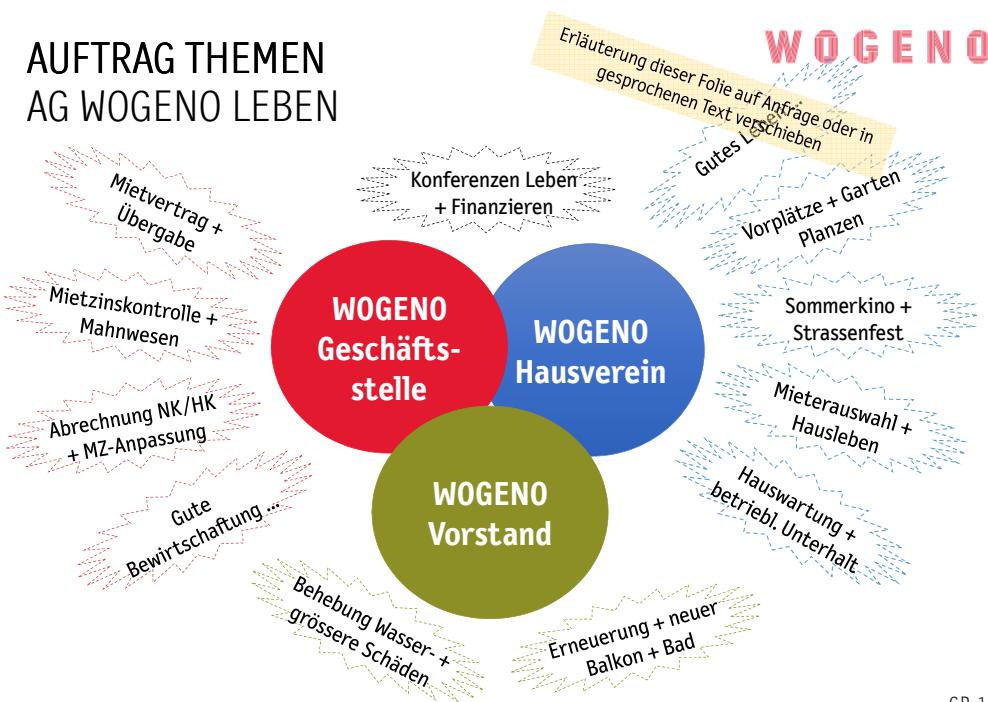
Mietzinsen (und weitere Leistungen)

- Transparente Mieten = Vertrauen = Lagequalität berücksichtigen
- Einfacheres Mietpreismodell für internen Mietzinsausgleich
- Wogeno-Modell ist kein Wohneigentum
- Kein Tabu: Fonds für zweckgebundene Erneuerung
- Systeme Hausverwaltung / Hausvermietung vereinfachen

17

CP 17

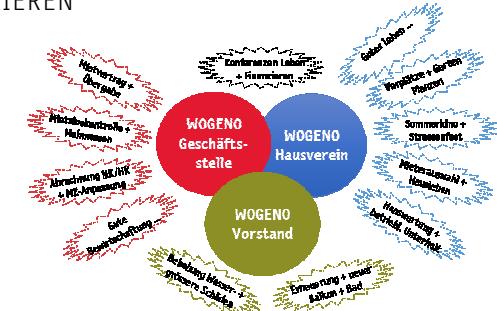
AUFTAG THEMEN AG WOGENO LEBEN



CP 19

AUFTAG THEMEN AG WOGENO LEBEN

- Aufgabenteilung Hausverein - Geschäftsstelle
- Vernetzung Hausvereine-Mitglieder (inkl. Nichtwohnende)
- genossenschaftlicher Gemeinsinn + interne Kommunikation/Solidarität
- Austausch und Kommunikation innerhalb der WOGENO
- Anpassungsvorschläge Statuten
- Modelle Selbstverwaltung
- Schnittstelle zur AG WOGENO FINANZIEREN



CP 18

AUFTAG THEMEN AG WOGENO FINANZEN

- Prüfen Berechnungsmodell durch konkrete Berechnungen für alle WOGENO-Häuser
- Umgang mit finanziellen Solidarität (Mietzinsausgleiche)
- Anpassungsvorschlag Statuten
- Untersuchen neue Modelle Selbstverwaltung (Mieten und Baurecht) für Vereinfachung und Zahlbarkeit der benötigten Dienstleistung
- Schnittstelle zu anderen Fragen AG WOGENO LEBEN



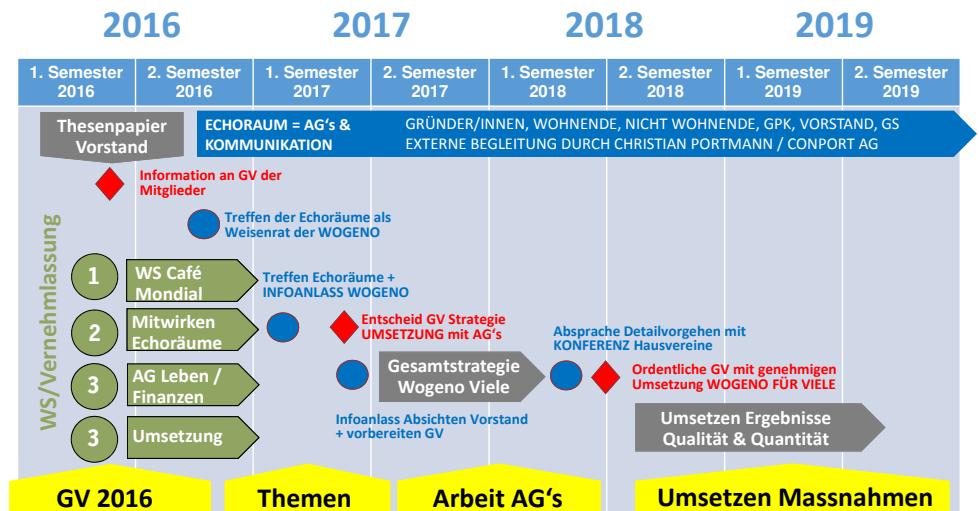
CP 20

MEILENSTEINE: UMSETZEN THEMENSPEICHER

1. Generalversammlung 2017 (heutige GV)
 - Information + Auftrag Vorstand + Arbeitsgruppen: Fortführen Mitwirkung
 - Bestätigung Vorgehen mit ARGE LEBEN + FINANZEN
2. Start Entwicklungsprozess Arbeitsgruppen 23 AUG 17:
 - Moderierte Arbeitsgruppen
 - Formulieren Auftrag + Zielsetzung
 - Organisation, Finanz-Modell, Selbstverwaltung, Partizipation
3. Konferenz der Hausvereine
4. Generalversammlung 2018
 - Antrag Statutenanpassung für Kostenmiet-Modell
 - Statutenänderungen Erkenntnisse AGs: «Konferenz Hausvereine», Formales
 - Genehmigung Umsetzungsplan 2018-2019
5. Umsetzung (auf 1.4./1.10.2019)

CP 21

ROADMAP: TERMINE GV 2016 bis UMSETZUNG 2019



CP 22

PROZESS MITWIRKUNG UND ARBEITSGRUPPEN

START DER ARBEITSGRUPPEN

AG LEBEN & AG FINANZEN

NÄCHSTE SCHRITTE:

- AUG 2017: START AG LEBEN UND FINANZEN
- 3 TERMINE AG: 7.9./2.10./25.10.je 18-21.15 (GBMZ Hohlstrasse 195)
- MÄRZ 2018: KONFERENZ HAUSVEREINE
- APRIL 2018: INFORMATION ALLE MITGLIEDER
- JUNI 2018: GV-ANTRAG ARBEITSGRUPPEN UND AUFTRAG VORSTAND

CP 23

PROZESS MITWIRKUNG UND ARBEITSGRUPPEN

START DER ARBEITSGRUPPEN

GEMÄSS FRAGEN Bericht Entwicklungsprozess

AG LEBEN

- THEMEN: AUSTAUSCH KOMMUNIKATION (HV, Nichtwohnende, Statuten)
GENOSSENSCHAFTLICHER GEMEINSINN (Soli, Wogeno)
HAUSVERWALTUNG (Zusammenarbeit HV/Geschäftsstelle/Prozess)

AG FINANZIEREN

- THEMEN: MIETZINSMODELL GRUNDSATZ (Vorbild Kostenmiete WBF)
PROZESSE / RECHTLICHE SICHERHEIT (Standards, Einfach)
FINANZIERUNG WOGENO (Eigenkapital, LF preiswert, Solidarität)

CP 24