

WOGENO für VIELE

AG-Treffen 2

Montag, 2. Oktober 2017
18.00 bis 21.15 h

Gemeinschaftsraum GBMZ
Hohlstrasse 195, 8005 Zürich

Wogeno, Grüngasse 10, 8004 Zürich

Ausblick – Ablauf bis GV 2018

AG-Treffen 2

Montag, 2. Oktober 2017
Konsolidierung der heutigen Erkenntnisse

AG-Treffen 3

Mittwoch, 25. Oktober 2017
Konkrete Lösungen – AG-Übergreifend

AG-Treffen 4

Mittwoch, 24. Januar 2018
Diskussion Statutenanpassungen

WOGENO-Konferenz HV

Samstag, 17. März 2018
Vorschläge auf dem Prüfstand – Werkstatt mit allen Hausvereinen

WOGENO-Infoabend

Donnerstag, 3. Mai 2018
Info über Teilrevision der Statuten – Umsetzungsplan

WOGENO-GV

Dienstag 12. Juni 2018
Beschlussfassung über Teilrevision der Statuten – Umsetzungsplan

AGENDA HEUTE

- | | |
|------------|--|
| 18.30 h | Einführung Ausblick Intro
Input Franz Horvath – Solifonds ... |
| Anschl. | Arbeitsgruppen LEBEN und FINANZIEREN
Arbeit in den AG's |
| 20.10 h | Pause & Aufnahme von offenen Fragen - Flipchart |
| 20.30-21 h | Weiterarbeit in den AG's |
| 21-21.15 h | Plenum – Zusammenfassung - Zielkonformität
Ausblick AG-Treffen 3 |

W O G E N O

Intro

Selbstverwaltung

Warum eigentlich?

- Zusammen-Leben gestalten
- Eigenverantwortung wahrnehmen
- nachvollziehen können – etwas lernen
- Kosten sparen

- > gelebter Föderalismus
- > gelebtes Milizsystem



Intro

Selbstverwaltung

- Würde oder Bürde?
- Zeitliche Belastung
- Know-How erwerben, erhalten, weitergeben
- Man steht sich nahe
- Gerechte Arbeitsverteilung oder immer die Gleichen?
- Vorübergehend oder auf ewig?

- > Nachhaltig?
- > wie sieht es eigentlich bei anderen HV's aus?



Engpässe oder Probleme?

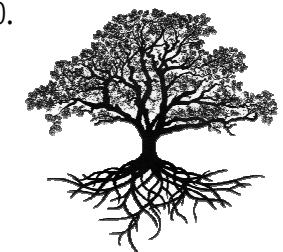
Fokusthemen AG Leben

- Aufgabenteilung Hausvereine – Verwaltung: Zweite Lesung mit konkreten Vorschlägen
- Input Kommunikation von Unter-Arbeitsgruppe
- Solidarität – Diskussion

Ausblick: Kommunikation unter den HAUSVEREINEN

→ Vertiefte Behandlung am nächsten AG-Treffen 25.10.
– Vorbereitung durch Arbeitsgruppe?

→ Fokusthema an der
Konferenz der Hausvereine am 17.3.2018?



Aufgabenteilung Geschäftsstelle – Hausverein

Diskussiongrundlage für AG Treffen vom 2.10.2017

= Abklärungs- und Diskussionsbedarf

Legende

V = Verantwortung

M = Mitwirkung

Z = Zustimmung

I = Information

K = Kontrolle

Ziele

- Eine nachhaltige Liegenschaftenbewirtschaftung unter bestmöglicher Ausnutzung ihrer Lebensdauer gewährleisten
- Die Kosten wie auch die Belastung der im Nebenamt tätigen Verantwortungsträger in einem vertretbaren Rahmen halten
- Kontinuität sicherstellen (Verantwortungsträger wechseln, die Häuser bleiben)

Dies bedeutet, dass wir

- Abläufe vereinfachen
- Verantwortlichkeiten und Kompetenzen in Übereinstimmung bringen
- Nachvollziehbarkeit durch eine adäquate Dokumentation gewährleisten
- einheitliche Werkzeuge einsetzen (z.B. Buchhaltungssoftware der Hausvereine)

Dieses Arbeitspapier ist Grundlage für die Erarbeitung einer Zusammenarbeitsvereinbarung zwischen Hausverein und Geschäftsstelle.

Aufgabenteilung Geschäftsstelle - Hausverein

Was	bisher		Vorschlag neu		Bemerkungen
	GS	HV	GS	HV	
1 Mietvertrag - Mietzins					
1.1 Mietzinsmodell / Mietzinskalkulation	V	-	Wie bisher		Strategisch-konzeptionelle Grundlage, Bestandteil Mietvertrag, Gewährleistung Rechtskonformität
1.2 Mietvertrag erstellen	Z/M	V	X	-	Heute Mischform, Untermietverhältnisse mit HV sind rechtlich nicht haltbar (Kündigungsschutz, MZ-Anpassungen usw.) Künftig soll WOGENO Vertragspartei sein
1.3 Untermiete		V		I	Erstellung Untermietvertrag (Vorlage) durch Mieter, Meldung mittels Kopie UMV an GS
1.4 Mietzinsanpassungen	V	I	Wie bisher		Einfache Anpassung durch GS aus W&W Immotop heraus
1.5 Mietzinsinkasso MieterInnen	I	V	X	-	Kontroll- und Mahnwesen sinnvollerweise bei der Vertragspartei (Geschäftsstelle)
1.6 Streitigkeiten aus Mietvertrag	V/M/Z	V/M/Z	X	-	Know-how, Formellen des Schlichtungsverfahrens, Zeitliche Verfügbarkeit, Legitimität
1.7 Liegenschaftsbuchhaltung	V	-	Wie bisher		W&W Immotop, Datenlage verbessern
1.8 MieterInnenSpiegel	Z/K/M	V	?	?	Aus System W&W Immotop, jedoch nur möglich, wenn Hausreparaturfonds und Nebenkosten/Heizung über Wogeno.
1.9 Heiz- und Nebenkosten-Akonto-Verwaltung	Z/I	V	?	?	Varianten prüfen: Geschäftsstelle oder Hausverein Allerdings HV im Auftragsverhältnis (Leistungsvereinbarung)
1.10 Äuflnung Hausreparaturfonds	K	V	?	?	Einheitliche Vorgaben / evtl. Anpassungen Regl. Minimaleinlagen
1.11 Verwaltung Hausreparaturfonds	K	V	?	?	Entnahmen gemäss Reglement "Reparaturen"
1.12 Konfliktmanagement (Hausintern)	M	I/V	X	-	Eskalationsstufe GS, Interessenskonflikt im HV vermeiden Schaffung einer unabhängigen Ombudsstelle und ihr Auftrag?
1.13 Schlüsselverwaltung	Z/M/V	V	?	?	Zwei Systeme denkbar: Variante HV oder Variante GS - evtl. in Abhängigkeit vom Schließsystem

Aufgabenteilung Geschäftsstelle - Hausverein

Was	bisher		Vorschlag neu		Bemerkungen
	GS	HV	GS	HV	
2 Wohnungsvergabe					
2.1 Wohnungsausschreibung, Vorselektion	V	M	Wie bisher		Heutige Lösung funktioniert, Vermietungsvorgaben diskutieren
2.2 Mieterauswahl/Wohnungsvergabe	M	V	Wie bisher		QS durch WOGENO –Vergabekommission
2.3 Wohnungsübergabe	(...)	V	V	?	Weiterverrechnung Mieterschäden konfliktär. Sehr grosse Tragweite (Kostenfolgen), Know-How und Verhandlungsgeschick erforderlich, Abnahmeprotokoll muss Mindeststandards genügen! Evtl. Bezug unabhängige Drittperson.

9

Aufgabenteilung Geschäftsstelle - Hausverein

Was	bisher		Vorschlag neu		Bemerkungen
	GS	HV	GS	HV	
3 Externe Schnittstellen					
3.1 Nachbarschaftskonflikte (Extern)	V	M	Wie bisher		Eskalation zur GS WOGENO möglich
3.2 Grüngutabfuhr	V		Wie bisher		Zwingend beim Grundeigentümer (ERZ-Vorgabe)
3.3 Meldewesen Einwohnerkontrolle, Werke, (Strom, Wasser etc.)	V bei HVV	V bei HMV	X	-	Folgeschritt nach Abschluss Mietvertrag/Einzahlung Anteilskapital, Eigentümer bzw. Vermieterpflicht
3.4 Meldungen an Statistisches Amt	V	V	?		Wer hat was zu melden?

10

Aufgabenteilung Geschäftsstelle - Hausverein

Was	bisher		Vorschlag neu		Bemerkungen
	GS	HV	GS	HV	
4 Genossenschaftsverhältnis					
4.1 Anteilscheinkapital (Mitglied/Wohnung)	V	-	Wie bisher		Anteilschein wird an WOGENO einbezahlt, Schlussabrechnung nach Auszug - Absprache HV
4.2 Gesuchte Solidaritätsfonds (Subjekthilfe)	V	-	Wie bisher		Wahrung Vertraulichkeit, Vermeidung von Befangenheit.

11

Aufgabenteilung Geschäftsstelle - Hausverein

Was	bisher		Vorschlag Neu		Bemerkungen
	GS	HV	GS	HV	
5 Instandhaltung/Instandsetzung/ Erneuerung/Neubau – Prozess wird von der sBK überprüft – es folgt ein Vorschlag					
5.1 Planung (mittel-bis-langfristig)	V	I	V	I	Lead sBK Anhörung/Mitwirkung Hausverein (Abordnung in BK) (Verbesserungen notwendig) Idee: Zielvereinbarung GS <-> HV, periodisch zu aktualisieren – Konsensual, transparent, nachvollziehbar
5.2 Projektdefinition (Projektierungs- und Baukredit)	V	M	Wie bisher		Erarbeitung Projektdefinition durch sBK in Zusammenarbeit mit HV: Zielsetzungen, Zeitplan, Pflichtenheft, Kostenrahmen
5.3 Umsetzung	V	M	V	-	Keine Projektänderungen mehr in der Umsetzungsphase
5.4 Wertvermehrende Investitionen	V	I	Wie bisher		Auch wertvermehrende Kleinprojekte (z.B. Veloständer) sind mietzinsrelevant – Konsequente Handhabung erforderlich.
5.5 Individuelle Ausbauten in den Wohnungen	V	?	V	-	Verantwortung bei sBK , Investitionskosten sind mietzinsrelevant . Nur ausnahmsweise möglich, wenn nachhaltige Verbesserung des Objekts erzielt wird. Ansonsten Wiederherstellung beim Auszug auf eigene Kosten.
5.6 Baulicher Unterhalt (inkl. Geräteersatz)	V	I	Wie bisher		Bislang uneinheitliche Handhabung. Weiterhin eine Kernaufgabe HV , Mandatierung Dritter möglich (Hauswartung, Reinigung, Kleinreparaturen, Malerarbeiten innen usw.), Serviceabos, Kaminfeger)
5.7 Betrieblicher Unterhalt und Umgebungspflege	-	V	-	V	Checkliste, Schulung
5.8 Meldewesen Verbrauchszahlen (Wasser, Energie),					Per Ende Jahr an die sBK, Reporting zur Ökologie

12

Aufgabenteilung Geschäftsstelle - Hausverein

Was	bisher		Vorschlag neu		Bemerkungen
	GS	HV	GS	HV	
6 Hausverein					
6.1 Hausvereinsstatuten	Z	V	Wie bisher	Mustervorlage WOGENO, Genehmigung Vorstand	
6.2 Hausvereinssitzungen/Protokolle	I	V	Wie bisher	Durchführung gemäss Hausvereinsstatuten Info GS nur im Bedarfsfall	
6.3 Buchhaltung Hausverein inkl. Revision	K	V	Wie bisher, jedoch ohne Mietzinsen	Vorgaben erwünscht hinsichtlich Kontenplan und Software (würde Schulung, Updates und Kontrollwesen vereinfachen) Mandatierung Dritter möglich (nicht an die GS: keine Vermischung Kontrolle und Ausführung)	
6.4 Hausordner	V	V	?	Erstellen und nachführen – Vorlagen?	
6.5 Meldewesen an Geschäftsstelle		V	Wie bisher	Verantwortliche Ansprechpersonen der GS melden Webportal bereitstellen?	

13

Aufgabenteilung Geschäftsstelle - Hausverein

Was	bisher		Vorschlag neu		Bemerkungen
	GS	HV	GS	HV	
7 Gemeinschaftliche Räume					
7.1 Bewirtschaftung Parkplätze	V/Z	V	?	(X)	WOGENO nimmt nur teilw. Kontroll- oder Aufsichtsfunktion wahr Grundsätzlich beim HV – subsidiär bei GS?
7.2 Bewirtschaftung Gemeinschaftlicher Räume	-	V	?	(X)	WOGENO nimmt keine Kontroll- oder Aufsichtsfunktion wahr Grundsätzlich beim HV – subsidiär bei GS? Offlegen, wo gemietet werden kann
7.3 Gewerberäume, Ateliers usw.	V	V	?	(X)	Individuelle Regelungen je nach Situation

14

Fokusthemen AG Finanzieren
Mietzinsmodell und Statutenrevision

Formale Anpassungen sind nötig:

- Aus OR-Revision Aktienrecht
- Neue Musterstatuten Wohnbaugenossenschaften Schweiz
- Vorgaben Stadt Zürich für Baurechtsnehmerin Wogeno

Inhaltliche Anpassungen sind gewünscht:

- Aus Workshop und Echoräumen (Themenspeicher)
- Aus Weiterentwicklung in AG LEBEN & FINANZIEREN
- Aus organisatorischen Gründen (Prinzip Einfachheit)

Weitere Anpassungen aus organisatorischen Gründen:

- Prozess der Mitwirkung und Zusammenarbeit im Alltag?
- Neue Instrumente für Tagesgeschäft (Zuständigkeiten)?
- Allenfalls neue Modelle der Selbstverwaltung?



Fokusthemen AG Finanzieren

- Mietzinsmodell – Verteilung und konkrete Fragen
- Solidarität – Input Unterarbeitsgruppe
- Übergangsregelungen bei der Umsetzung des neuen Mietzinsmodells
- **Rechtsprinzipien sind einzuhalten**
 - > Umverteilung Mietzinsen NUR INNERHALB Grenzen Wohnbauförderung
- **Beurteilung Standard, Liegenschaften, Wohnungen (kriterienbasiert)**
 - > schwierig weil individuelle, uneinheitliche Beurteilung
- **Diskussion KRITERIEN in Unter-AG Mietzinsen der AG Finanzieren**
 - > Versuch Land-Bewertung wegen fehlender Daten nicht zielführend

Ausblick: Organisationale Lösung über MIETZINS-KOMMISSION

- Weitere Bearbeitung Unter-AG Mietzinsgerechtigkeit
- Genehmigung am AG-Treffen 3: 25.10.17/4: 24.1.18
- Fokusthema an Konferenz der Hausvereine 17.3.2018?



Solidarität & Mietzinsfestsetzung

Kurzerkenntnis Unter-AG Finanzieren vom 26.9. – Diskussion 2.10.2017

Solidarität unter Genossenschaftsmitgliedern ...

- Zahlen Nicht-Wohnende genug? (3000 Mitglieder: 9 Mio. CHF \times 1,5% = 135'000 CHF Zinsgewinn/J)
- Kategorien Mitgliedschaft abstufern: DEPOSITO – IDEELL – WOHNEND

Solidarität unter den Liegenschaften ... (aufgrund Input Franz)

- 300'000 CHF Mietzinsbedarf = 50 CHF /Monat für 60 m² zumutbar?
(300'000 CHF / 35'115 m² = 8,5-10 CHF/m²/Jahr oder 600 CHF für eine 60 m² 3-Zi-Wohnung =50 CHF/Monat)
- Flankierende Massnahmen? (Übergangsregeln, Abfedern SOLI-Fonds)
- Rechtfertigung für Gewinn gegeben? (zwingende Eigenkapitalverzinsung inklusive)
- Prinzip Rechtssicherheit zwingend einzuhalten! (Prinzip der Einfachheit anstreben)
- Mietzinse in Häusern PROPORTIONAL zur heutigen Verteilung! (weil bewährt)
- Grundsatz Rücksicht Standard einzuhalten! (Vergleich Gleiches mit Gleichen)
- Umgang Fassadenschmuck = Wohnwert im Haus! (verursacht durch hohe GVZ-Werte)
- Stossende Unterschiede abfedern? (innerhalb Grenzen WBF Teil-Gerechtigkeit schaffen)

17

Zielkonformität?

Prinzip Selbstverwaltung

Kommunikation und Mitwirkung

Gesellschaftliche Solidarität

Mietzinsen

Ziele in den einzelnen Themenfeldern

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



Ziele in den einzelnen Themenfeldern

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



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

21



CP 21

Ausblick – Ablauf bis GV 2018

AG-Treffen 2

Montag, 2. Oktober 2017

Konsolidierung der heutigen Erkenntnisse

18-21.15 h

AG-Treffen 3

Mittwoch, 25. Oktober 2017

Konkrete Lösungen – AG-Übergreifend

18-21.15 h

AG-Treffen 4

Mittwoch, 24. Januar 2018

Diskussion Statutenanpassungen

18-21.15 h

WOGENO-Konferenz HV

Samstag, 17. März 2018

Vorschläge auf dem Prüfstand – Werkstatt mit allen Hausvereinen

10-15 h

WOGENO-Infoabend

Donnerstag, 3. Mai 2018

Info über Teilrevision der Statuten – Umsetzungsplan

19 -21 h

WOGENO-GV

Dienstag 12. Juni 2018

Beschlussfassung über Teilrevision der Statuten – Umsetzungsplan

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

22



CP 22

Ausblick

Mittwoch, 25. Oktober 2017

Konkrete Lösungen – AG-Übergreifend

18-21.15 h

AG-Treffen 3

- Kommunikation unter den HV
- Umgang mit Nichtwohnenden/Mobilisierung
- Mitgliederpotentiale
- ...
- ...

Ausblick

AG-Treffen 4

Mittwoch, 24. Januar 2018

Diskussion Statutenanpassungen

W O G E N O

- Vorschlag Zusammenarbeitsvereinbarung GS-HV
- Mietzinsmodell in den Statuten (juristische Beurteilung)
- Modell der Solidarität (Kriterien Objekt & Subjekt)
- Vorschlag für Statutenrevision (rechtliche/formale Inhalte)
- ...
- ...

Ausblick

WOGENO-Konferenz HV

Samstag, 17. März 2018

10-15 h

Vorschläge auf dem Prüfstand – Werkstatt mit allen Hausvereinen

W O G E N O

Und zum Schluss...

Bitte ein kurzes Statement zum heutigen Abend

beim Ausgang «POSTEN» ...

