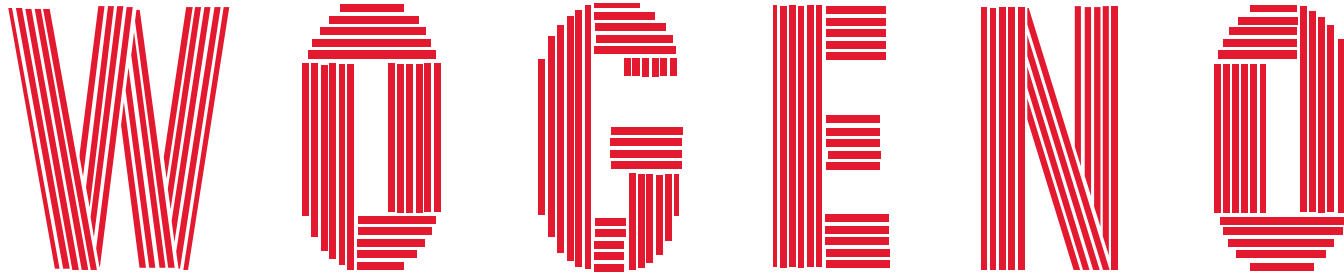


Genossenschaft selbstverwalteter Häuser



WOGENO für VIELE

AG-Treffen 3

Mittwoch, 25. Oktober 2017
18.00 bis 22.00 h

Gemeinschaftsraum GBMZ
Hohlstrasse 195, 8005 Zürich
Wogeno, Grüngasse 10, 8004 Zürich

AGENDA HEUTE

W O G E N O

- 18.30 h Einführung | Ausblick | Intro
- › Input UAG Solidarität – Claudia Kunz Martin / Franz Horvath
 - › Input UAG Miete WBF – Matthias Schlegel / Adrian Rehmann
 - › Input UAG Kommunikation (Pilot Umfrage) – Carlo Nessi/Michèle Morf
- Anschl. Arbeitsgruppen LEBEN und FINANZIEREN
- Fokusthemen LEBEN:
Aufgabenteilung HV/Geschäftsstelle (letzte Lesung Aufgabenteilung)
- Fokusthemen FINANZIEREN:
Mietmodell: Verteilung nach Qualität, Ziel 200'000 CHF (39 CHF/W/M)
Mietzinsberechnung – Statuten (ev. Reglement) mit externem Experten
Solidarität – Kriterien objekt-/subjektbasierte Verwendung Soli-Fond
- 21.30 h Plenum – Zusammenfassung – Schluss – Ausblick 24.1.
- Ausblick AG Treffen 4 24.1.2018 & Wogeno-Konferenz 17.3.2018

INPUT UAG SOLIDARITÄT

Claudia Kunz Martin, Franz Horvath

Grundlagen für die AG-Sitzung:

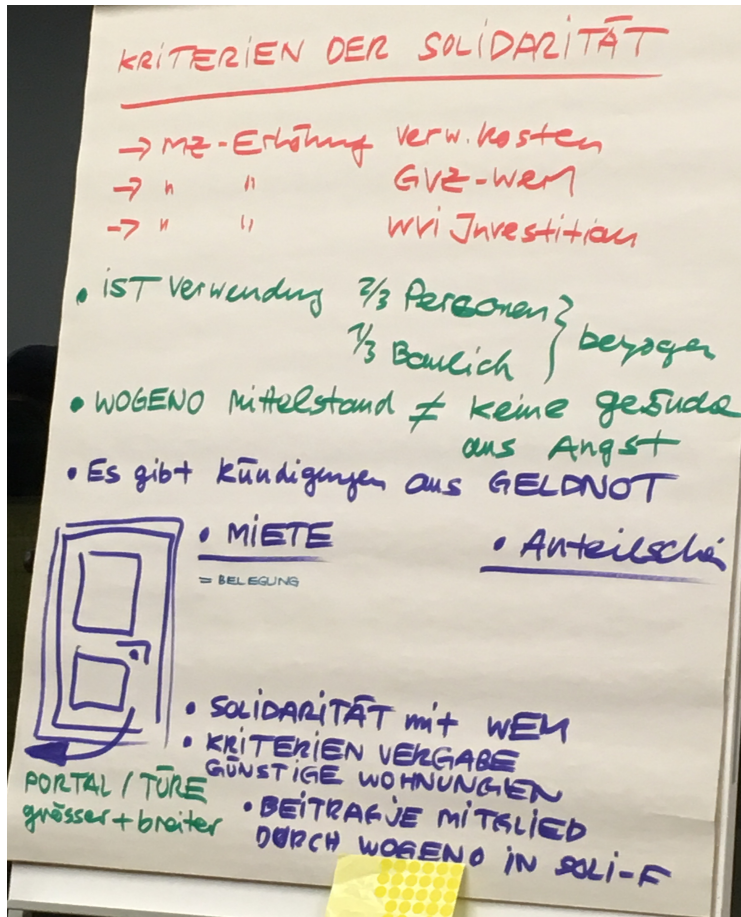
- Statuten WOGENO und Reglement Solidaritätsfond
- Ergebnisse der 1. AG-Solidarität-Sitzung vom 19.9.17
- Ergebnisse zum Thema Solidarität aus AG Finanzen vom 2.10.17

Thema und Ziel der AG-Sitzung:

Ideen entwickeln für **künftige Verwendung des Solidaritätsfonds**

AG SOLIDARITÄT, SITZUNG VOM 16.10.17

Einbezug Ergebnisse aus Diskussion AG Finanzen vom 2. 10. 17 zu Aspekten/facts, die bezüglich Kriterien der Solidarität miteinbezogen werden sollten:



- Mietzinserhöhung zur Deckung Verwaltungskosten
- Mietzinserhöhung durch Neueinschätzung Gebäudeversicherungswert
- Mietzinserhöhung durch anstehende wertvermehrende Investitionen in den Häusern

Ist-Verwendung Solidaritätsfond:

- $\frac{2}{3}$ der Bezüge für Personen
- $\frac{1}{3}$ der Bezüge für bauliche Massnahmen

WOGENO Mittelstand \neq keine Gesuche aus Angst

- Es gibt Kündigungen in der WOGENO aus Geldnot
- Unterstützung durch Solifond für Mietzahlungen und Darlehen / Übernahme von Anteilscheinen
- Solidarität mit WEM?
- Kriterien Wohnungsvergaben günstige Wohnungen
- Beiträge Mitglied durch WOGENO in Solifond

PORTAL/TÜRE für Eintritt in WOGENO, Möglichkeit sich eine Wohnung leisten zu können soll grösser und breiter werden

AG Solidarität, Sitzung vom 16.10.17

Reglement zu zwei Fonds der Genossenschaft Kraftwerk 1, geüfnet durch Mieter/-innen:

Mietzinsfond

Zweck: Verbilligung des Mietzinses

- Einkommensabhängige Beiträge (Selbstdeklaration) der Mieter/-innen
- Subventionierung Mieter/-innen (Miete > 1/3 Einkommen, max. 20% der Miete, jährlicher Antrag notwendig)

Kapitalfond

Zweck: Herabsetzung des einzuzahlenden Genossenschaftskapitals

- Nach Finanzkraft der Mieter/-innen wird teilweise auf Anteilkapital verzichtet: 1/3 müssen Mieter/-innen aufbringen, nach Sozialabzügen werden verbleibende 2/3 vom Kapitalfond übernommen.
- In begründeten Einzelfällen kann Unterstützung über 2/3 Reduktion des Anteilkapitals gesprochen werden

Solidaritätskommission entscheidet über Subventionen, nicht Vorstand.

Subventionen ermöglichen auch Personen mit tieferem Einkommen das Wohnen in der Genossenschaft und dienen Steuerung der besseren Durchmischung.

AG SOLIDARITÄT, SITZUNG VOM 16.10.17

Auszug aus dem "Reglement des Solidaritätsfonds" Genossenschaft Kraftwerk1 (<http://www.kraftwerk1.ch/assets/170703%20Solireglement.pdf>)

Art. 3 Der Mietzinsfonds

Der Mietzinsfonds bezweckt die Verbilligung des Mietzinses.

BewohnerInnen von Kraftwerk1 können aus dem Mietzinsfonds Leistungen erhalten, sofern

- ihr Mietzins einen Drittel all ihrer Einkünfte übersteigt oder sofern diese Einkünfte das Existenzminimum gemäss Richtlinien der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe, SKOS nicht übersteigen. Massgebend dabei ist das Total der Einkünfte (vor Abzügen) gemäss Steuererklärung.

- der von ihnen anvisierte Flächenbedarf in einem adäquaten Verhältnis zur Personenzahl steht. Massgebend ist dabei das Reglement für die Vermietung von Wohnräumen.

- kein steuerbares Vermögen vorhanden ist, das über dem steuerlichen Freibetrag liegt. Massgebend ist das Steuergesetz Kanton Zürich. Die maximale Solidaritätsleistung beträgt 20% des Mietzinses.

In begründeten Einzelfällen kann die Solidaritätskommission besondere Unterstützungen sprechen.

Art. 4 Der Kapitalfonds

Der Kapitalfonds bezweckt die Herabsetzung des einzuzahlenden Genossenschaftskapitals, sofern dieses aufgrund der finanziellen Verhältnisse der Bewohnerin / des Bewohners nicht in voller Höhe einbezahlt werden kann.

1/3 des erforderlichen Anteilkapitals muss von der Bewohnerin / dem Bewohner geleistet werden. Vom ihrem / seinem Vermögen, das nach der Zahlung von 1/3 Anteilkapital übrig bleibt, werden Fr. 20'000.- pro erwachsene Person und Fr. 10'000.-

pro Kind (bis 16 Jahre, im gleichen Haushalt lebend) abgezogen (Sozialabzug). Der verbleibende Vermögensbetrag muss bis zur Höhe des zu leistenden Anteilkapitals als Anteilkapital eingesetzt werden. Massgebend ist das steuerbare Vermögen, berechnet nach der Steuererklärung Kanton Zürich.

In begründeten Einzelfällen kann die Solidaritätskommission besondere Unterstützungen sprechen, die über eine 2/3-Reduktion des Anteilkapitals hinausgehen.

AG SOLIDARITÄT, SITZUNG VOM 16.10.17

Informationen von Adrian zu Modell u. Prozess Stiftung PWG für individuelle Mietszinssenkung + Diskussionspunkte in der AG Solidarität dazu:

- Bewährtes Modell Stiftung PWG für Mietzinsvorbehalt, den alle Liegenschafts-Bewirtschafter/innen – als Portal für Mietsenkungen – Mietinteressenten oder in laufenden Mietverhältnissen anwenden können
- PWG hat keinen Solidaritätsfond
- Mietzins-Rabatte werden als Vorbehalte ausgewiesen und periodisch geprüft
- Finanzierung der Vorbehalte durch geringere Erträge (weniger Gewinn) bzw. über das Eigenkapital
- Unterstützungsbeiträge werden situativ vergeben, Orientierung an Empfehlungen der Budgetberatung Schweiz (Anteil Miete am verfügbaren Einkommen)
- Entscheidungen werden durch den/die Bewirtschafterin der Liegenschaft gefällt. Zweck/Ziel: gute Durchmischung in den Häusern anstreben.
- PWG ist keine Genossenschaft = keine Eintrittsschranken durch Mitgliederbeiträge und Anteilscheine.

Adrian: „Aus meiner Sicht ein einfaches, soziales und wenig schamvolles Vorgehen. Vor allem wenn es dafür halt so was wie einen Prozess gibt.“

AG Solidarität, Sitzung vom 16.10.17

Diskussion Beiträge aus Solidaritätsfond bei Erwerb von teurem Baugrund:

- Möglicher Zweck: Darüber bestimmte Wohnungen für Einkommensschwache subventionieren
- Erläuterungen von Franz, warum Genossenschaften eher verzichten auf Erstellung subventionierter Wohnbau, finanziert durch öffentliche Hand (z.B. Auflagen zu Bau, Standard und deren Auswirkungen auf Bauvorhaben)
- Simone klärt ab, ob Verminderung des Anlagewertes durch Beitrag aus Solifond rechtlich haltbar wäre

Frage: Wo macht Verwendung Gelder Solifonds am meisten Sinn, sodass dem Geist der WOGENO und dem Ziel des Wachstums entsprochen wird?

(Weitere) diskutierte Ideen dazu:

- **Durch Beiträge an Anteilscheine** in gewissen Liegenschaften **Leerstände vermeiden** von Wohnungen, welche sich schwer an „mittelständische“ Genossenschafter/-innen vermieten lassen

AG Solidarität, Sitzung vom 16.10.17

- **Angekündigte Mietzinserhöhungen** zur Deckung Verwaltungskostendefizit und Erhöhung des Eigenkapitals **könnten für einige Mieter/-innen zur Belastung werden – Entlastung** könnte zeitlich befristete Unterstützung **durch Solifond** oder/und jährlich beantragte Beiträge sein
- **Recherche** für Umsetzungsideen und –möglichkeiten zur Verwendung des Solifonds durch eine zeitlich befristete Anstellung einer Fachperson

Diskussion, wie Hemmschwelle gesenkt werden kann, damit Bewerber/-innen & Mieter/-innen sich getrauen, Subventionen zu beantragen:

- Hausvereine könnten dazu beitragen
- Bedingungen, um einen Antrag stellen zu können müssen transparent und sowohl für Bewerber/-innen als auch für Bewohner/-innen gut zugänglich sein
- Wie, worüber, durch wen und an wen werden die Bedingungen und Möglichkeiten für Anträge an den Solifond aktuell kommuniziert? Was könnte daran zukünftig verbessert werden?

AG Solidarität, Sitzung vom 16.10.17

Fazit – Vorschlag der AG Solidarität:

- Orientierung am PWG-Modell „Mietzinsvorbehalt“ und Fonds Kraftwerk 1
- separates Entscheidungsgremium (Solidaritätskommission)
- Ziel: (auch darüber) bessere Durchmischung erreichen
- Modell Kraftwerk 1: schriftliche Eingabe, Antragssteller/-innen müssen nicht persönlich „vortraben“. Wäre einfach zu kommunizieren und transparent.
- Anreiz bieten für Wohnungswechsel in Neubau mit höherem Anteilscheinkapital mit Übernahme Differenz durch Solifond für „interne“ Umzöger/-innen, bedingt auch: sie müssten bei Wohnungsvergabe bevorzugt werden.

Fazit zur Solidarität in aller Kürze

- Methoden/Instrumente gesucht um die Abhaltewirkung zu mindern
- Einführung einer von Vorstand/Geschäftsstelle unabhängigen Kommission prüfen
- Anwendungsspektrum erweitern (Miete, Anteilkapital, Soforthilfe bis institutionelle Hilfen z.B. IV greift) – vgl. Kraftwerk1
- Solifondsleistungen auch zur Durchmischung nach unten (einkommensschwache) einsetzen
- Tragbarkeitsregel anwenden: MZ = max. 1/3 des Einkommens
- Solibeträge bis max. 20% des MZ
- Befristung prüfen
- Interne Mobilität fördern, damit eine günstigere Wohnung gefunden ist. Auch Hausvereinsübergreifend?
- Finanzierungsmodell notwendig (damit der Solifonds seine Aufgabe langfristig erfüllen kann)
 - Am bestehenden System möglichst wenig ändern
 - Auch Gebühren
- Hausvereine instruieren über Möglichkeiten und Mittel des Solifonds, stellen allenfalls Kontakt her (bleiben aber nicht involviert)

Weiteres Vorgehen

- StG bearbeitet die Fragestellung weiter, zieht UAG vernehmlassungsweise bei
- Präzisierung statutarische Grundlage erforderlich (24.1.2018)
- Thementisch am 17.3.2018

INPUT UAG Miete nach Wohnbauförderung

Matthias Schlegel, Adrian Rehmann

[illegible]

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?



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 x 1,5% = 135'000 CHF Zinsgewinn/J)
- Kategorien Mitgliedschaft abstufen: DEPOSITO – IDEELL – WOHNEND

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

- 200'-300'000 CHF Ertragsbedarf = 38-50 CHF /M 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 Gleichem)
- Umgang Fassadenschmuck = Wohnwert im Haus! (verursacht durch hohe GVZ-Werte)
- Stossende Unterschiede abfedern? (innerhalb Grenzen WBF Teil-Gerechtigkeit schaffen)

Fazit zum Mietzinsmodell in aller Kürze

- Hintergrund der Qualitätsfaktoren erläutern
- Angabe der Differenz bzw. Unterschreitung Maximalmietzins gemäss Wohnbauförderung, ausdrücken in %
- Gewichtung bzw. Auswirkungen der einzelnen Faktoren erläutern
- Erhöhen Wertschätzung der Selbstverwaltung durch VS/GS muss verstärkt werden
- Mietzinsveränderung +200' bis +300'000 CHF im Vorstand klären (Budget GS erstellen)
- Umsetzung mit flankierenden (Solifonds-) Massnahmen ist sehr wichtig
- Argumentation Notwendigkeit ist zentral (Belehnungshöhe, Verlust Verwaltung, EK-Verzehr)
- Stufenweise und schleichende Erhöhung durch GVZ-Wert, Verwaltungskosten und künftige wertvermehrende Investitionen kann zu Tragbarkeitsproblemen führen


Weiteres Vorgehen

- UAG bearbeitet die Modelle weiter
- Ein zusätzlicher Termin der AG Finanzieren wird eingeschoben: 9.11.2017 11-13.30 h
- Ziel 1 Modell - aktueller Stand 2 Modelle (Stand 9.11.2017):
 - M1_Proportionale Erhöhung anhand Differenz Wogeno-/WBF-Miete
 - M2_Flatrate Verteilung 200' CHF auf 250-300 Whg (ohne zu hohe + wenige sehr „billige“)
- Präzisierung statutarische Grundlage erforderlich (24.1.2018) – durch beizuziehende Fachpersonen MIETRECHT & FINANZEN
- Thementisch am 17.3.2018



Resultate Testumfrage Mitglieder und weiteres Vorgehen

Inhalte

- 
- **Resultate Test-Umfrage**
 - **Änderungen in der Umfrage**
 - **Weiteres Vorgehen, Termine, etc.**

Resultate Test-Umfrage - Grunddaten Beantwortung

- 215 Mails verschickt, 105 Antworten (nach 1 Reminder): **49% Rücklaufquote**
 - Nicht-Wohnend: 66/150, 52 ganz, 14 teilweise - 44 Mails ungeöffnet, 1 nicht zustellbar
 - Wohnend: 14/30, 9 ganz, 5 teilweise - 8 Mails ungeöffnet, 1 nicht zustellbar
 - AG Mitwirkung: 25/35, 21 ganz, 4 teilweise - 5 Mails ungeöffnet
- Antwortzeit durchschnittlich: 14 Min. 33 Sek.
- Abschlussquote overall: 78% (kann aber auch nur 1 Frage unbeantwortet sein)

Beurteilung:

- Sehr guter Rücklauf (nach nur einem Reminder)
- Zeitdauer akzeptabel bis zu lang (Abbrüche)

Resultate Test-Umfrage - Wichtigste Resultate



Allgemein (wenn keine Angabe: erste Prozentzahl = Nicht-Wohnend, dann Wohnend)

- Aufmerksam geworden via Bekannte/Genossenschafter (50-60%); Internet bei Nicht-Wohnenden mit rund 30% wesentlich höher als Wohnend (7%)
- Mitgliedschaft meist aus Bedürfnis für Wohnung in < 1 Jahr (20%) oder 2-5 Jahre (30%) (bei Nicht-Wohnenden)
- Hoher Anteil an Leuten die sich einmal beworben haben: 32/82%, davon 40/38% mehr als eine Bewerbung
- Anlässe: 23/74% an GV

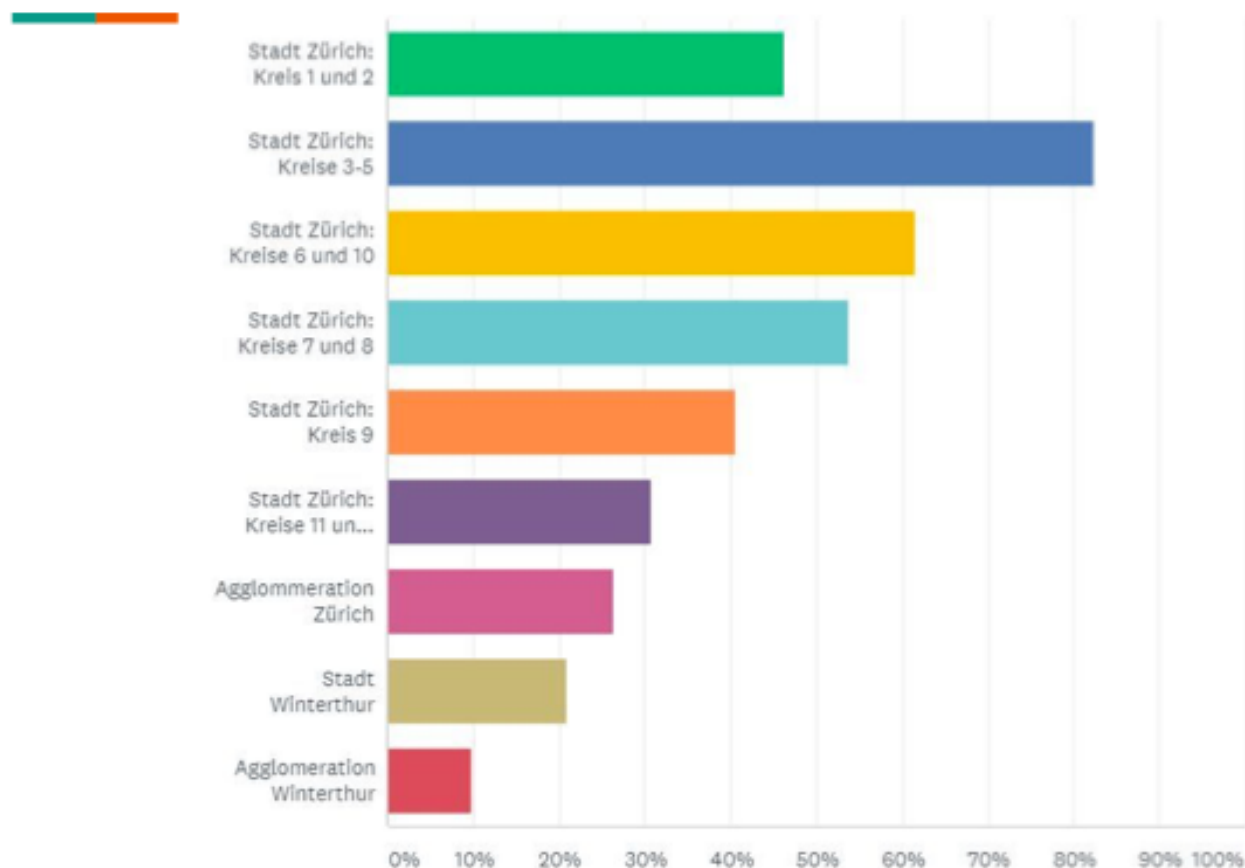
Resultate Test-Umfrage - Wichtigste Resultate



Wohnungen (wenn keine Angabe: erste Prozentzahl = Nicht-Wohnend, dann Wohnend)

- Wohnungsangebot: Zufriedenheit insgesamt o.k. bis gut (3.59/5 resp. 3.96/5), Anzahl Wohnungen und Wohnungsgrößen tiefere Werte bei Nicht-Wohnenden, Qualität und Preise > 4/5
- Wohnungsarten: Viele Wohnende wünschen sich "alternative Wohnformen" (50%), z.B. Cluster-Wohnungen, Generationenwohnen, Alters-WG. Alle Mitglieder: WG (6%) und Single-Wohnungen (12%) weniger nachgefragt
- Alt-/Neubau: Nicht-Wohnend = 73/27%, Wohnend = 50/50%
- Wohnungsgrößen: Recht gleichmässig verteilt, eher weniger 1-2 Zi.
- Wohngebiete: Kreis 3-5 ;-), keine wesentlichen Unterschiede N.-W. zu W.

Resultate Test-Umfrage - Wichtigste Resultate: Wohngebiete



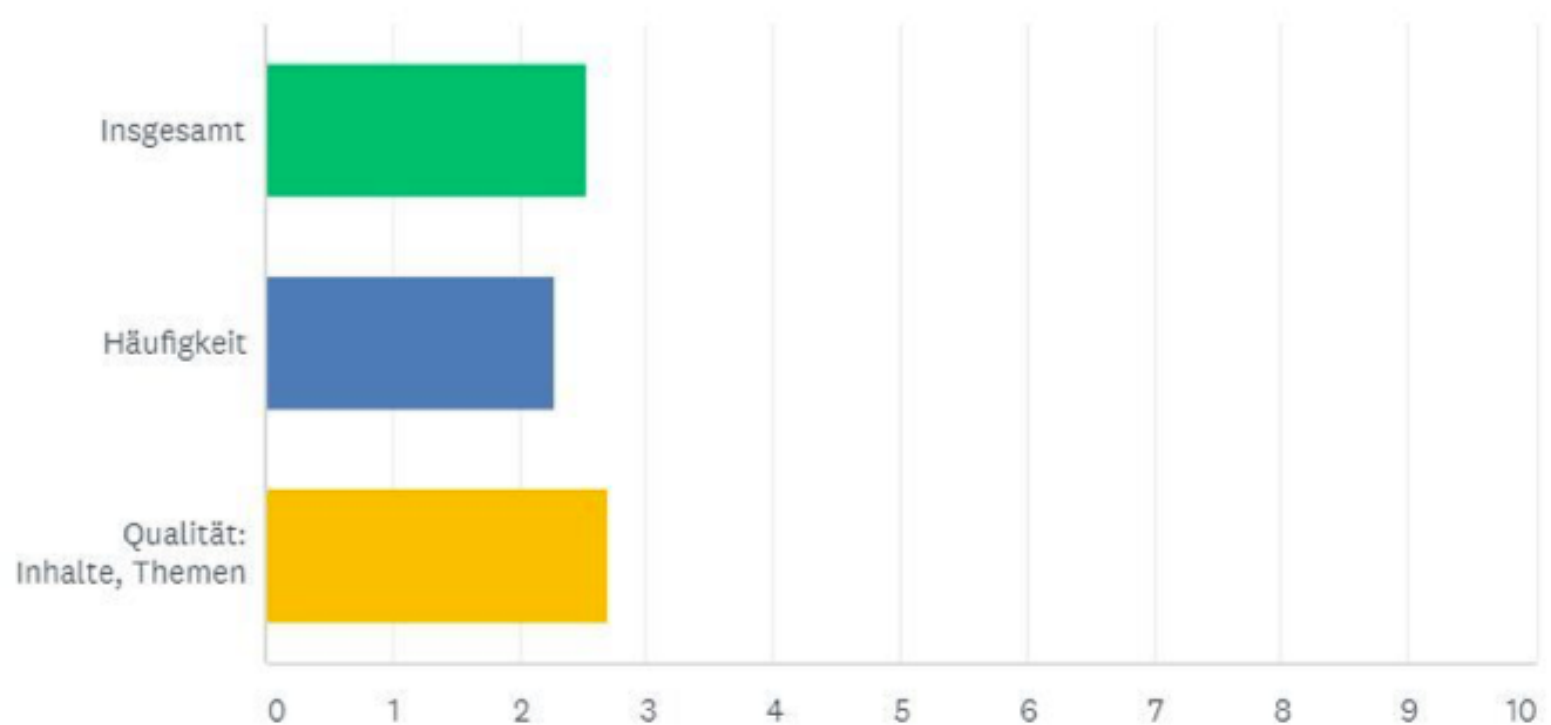
Resultate Test-Umfrage - Wichtigste Resultate



Kommunikation (wenn keine Angabe: erste Prozentzahl = Nicht-Wohnend, dann Wohnend)

- **Allgemeine schriftliche Kommunikation wird sehr schlecht bewertet, 2.83/5 resp. 1.52/5** (d.h. von Wohnenden noch schlechter als N.-W.)
- Wogeno-Info auf E-Mail (>80%): E-Newsletter ist ein MUST, ein Internet-Forum wird von rund 1/3 der Wohnenden gewünscht (N.-W.: 10%) (*Aufgaben für uns*)
- Ausschreibungen werden gut bewertet (>4), es fehlen Fotos der Whg.
- Webseite wird gut bewertet (>4)
- Persönliche Kommunikation wird gut bewertet (>4)
- Zusätzliche Anlässe: V.a. Besichtigung von Neubauten vor Einzug (47/72%), 53% der Wohnenden wünschen sich Workshops zu HV-Themen, 28% aller Mitglieder allgemeine Workshops zu Wohnthemen

Resultate Test-Umfrage - Wichtigste Resultate: Schriftliche Kommunik.



Resultate Test-Umfrage - Wichtigste Resultate



Diverses (wenn keine Angabe: erste Prozentzahl = Nicht-Wohnend, dann Wohnend)

- Eingehen auf Interessen von Nicht-Wohnenden mittelmässig: 53/63%, wobei sich die Mitglieder natürlich mehr Wohnungen wünschen: 93/84%
- Es gibt in bescheidenem Rahmen Potenziale für neue Objekte und einige Mitglieder, die in einer Arbeitsgruppe zum Erwerb mitarbeiten würden
- Grundsätzlich grosses Interesse an aktiver Mitarbeit bei Wogeno
- Projekt Hochbord: Rund 30% könnten es sich vorstellen, dort zu wohnen
- Projekt Manegg: Nur 4 von 24 Wohnungssuchenden haben sich beworben, Gründe für Nicht-Bewerbung v.a. Lage und Umfeld (Autobahn, etc.)

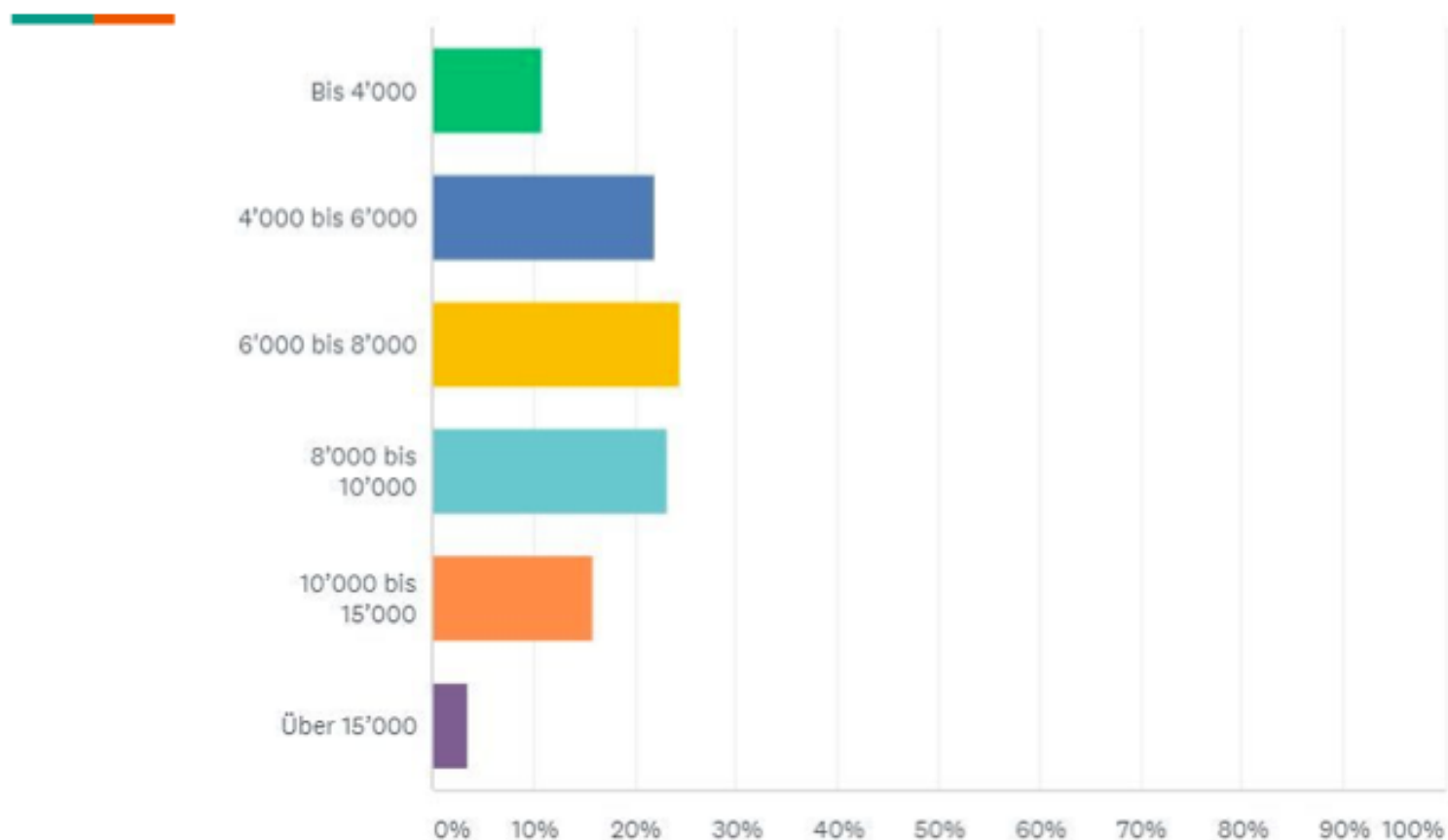
Resultate Test-Umfrage - Wichtigste Resultate



Demographie

- Geschlecht: M/W = 50/50%
- Wohnsituation: 24% allein, 30% Paar, 31% Familie, 15% WG
- Eigener Beitrag zur Verbilligung anderer: 40% Nein, 60% Ja, ca. 50-300 CHF
- Bildungsstufe: rund 80% höhere Bildung
- Beruf: Viele Architekten oder sonst in der Baubranche tätige (23%), d.h. Potenzial für Objekte oder Mitarbeitende mit Profi-Background sicher gegeben und 80% (!) (von 19 Leuten) wären zu Mitarbeit bereit, 8-9 mit Kontaktdaten
- Viele Leute wohnen in Liegenschaften älter als 20 Jahre (rund 77%)
- 50% wohnen in Liegenschaften mit Privatperson oder Firma als Inhaber
- Umzugsabsicht hoch: 50% haben Veränderungswunsch (Familie, ext. Fakt.), trotz hoher Zufriedenheit mit aktueller Wohnsituation (>4)

Resultate Test-Umfrage - Wichtigste Resultate: Einkommen



Änderungen in der Umfrage



Generell

- Ansprache: Du? → Wogeno-üblich?
- Diverse sprachliche Anpassungen → Dank an Christoph Rüegg
- Freitext so wenig wie möglich, Gruppierung/Kategorien z.B. für Alter u.ä.
- Bewertungen mit mehreren Aspekten waren oft sehr nah beieinander (1-5), deshalb nur noch ein Aspekt (i.d.R. allgemeine Zufriedenheit mit etwas)
- Kürzung und Zusammenfassung von Fragen (siehe nächste Folie), Kriterien:
 - Gibt eine Frage für die Wogeno wirklich einen Erkenntnisgewinn?
 - Ergibt sich daraus ein mögliches Filterkriterium (z.B. jung/alt)
 - Sind Antworten vorhersehbar (z.B. Wohngebiet) oder schon bekannt?
 - Zusammenführung, z.B. bei Interesse an Mitarbeit, neue Objekte, etc.

Änderungen in der Umfrage



Wegfall oder Änderung von Fragen (Vorschlag)

(nur wesentliche Änderungen, Zusammenführungen z.B. hier nicht erwähnt)

- Q10 weg: Bevorzugung Alt- oder Neubauten (Wogeno nimmt was kommt ...)
- Q13 weg: Wohngebiete (wissen wir schon)
- Q14 weg: Wünsche an Wohnungsangebot (--> Cluster, Generationen, Alter)
- Q17 weg: Wogeno-Info gibt's nur noch elektronisch ...
- Q19/Q23 weg: Anregungen für Ausschreibungen, Kommunikation allg.
- Q43 weg: Miete oder Eigentum? Irrelevant, da sehr wenig Eigentum ...
- Q44/46/47: Vermietertyp, Eigentümer, Alter akt. Liegenschaft, Zufriedenheit
- Q51 weg: Grund für Umzugsabsicht? → Eigentlich schon klar nach Test

Änderungen in der Umfrage



Fragen weglassen oder behalten? Feedback von Plenum erwünscht ...

- Q2 weg: Wie auf die Wogeno aufmerksam geworden? → Relevant?
- Q29 weg: Abfrage Interesse Hochbord: noch relevant bei 30% in Test?
- Q30 weg: Abfrage Manegg noch relevant? Gründe wohl klar ...
- Q33/41 weg: Aktuelle Wohnsituation, Anzahl Zimmer: Relevant? Ändert sich vielleicht schon morgen und hat nichts mit den Bedürfnissen zu tun ...
- Q37 weg: Bildungsstufe: Relevant?
- Q38 weg: Beruf weg, dafür Zugang zu Objekten und Interesse Mitarbeit behalten

Änderungen in der Umfrage



Änderung von Fragen (Vorschlag)

(nur wesentliche Änderungen, Zusammenführungen z.B. hier nicht erwähnt)

- Q12 Änd.: Schmerzgrenze für durchschnittliche 3-Zi-Whg., sonst zu kompliziert
- Q16 Änd.: Twitter und What's App sowieso nicht massentauglich
- Q18, 20, 21 Änd: Nur noch 1 Aspekt ("allg. Zufriedenheit")

Weiteres Vorgehen, Termine



Umfrage

- Anpassung Fragebogen und “scharfer” Versand bis ca. 7.11.
- Rücklauffrist ca. 14 Tage.
- Dann zwei Reminder mit ca. 7 und 4 Tagen
- Definitive Resultate bis ca. Anfang Dezember: Auswertung, Rückschlüsse
Aufbereitung für Präsi bis Ende Dezember resp. evtl. Januar

Sonstiges

- Weitergabe Rückmeldungen Immo-Suche & Mitarbeit an operationelles Team
- Erstellen Konzept Internet-Forum: Ziele, Inhalte, Kosten, Projektablauf, Betrieb
Erstellen Konzept Newsletter zusammen mit Sabina Sturzenegger: -do-

Fazit zur geplanten Mitgliederbefragung in aller Kürze

- Rücklaufquote ist sehr gut
- Die Antworten lassen sich insgesamt gut einordnen
- Die notwendige Zeit zur Beantwortung sollte wenn möglich reduziert werden
- Einige Fragen erübrigen sich und werden gestrichen

Weiteres Vorgehen

- UAG arbeitet weiter – Befragung wird so laufen gelassen
- Persönlichkeitsschutz deklarieren (ausschliessliche Verwendung)
- Löschung der Datensätze aus der Pilotbefragung
- Ergebnisse werden am 24.1.2018 präsentiert - Schlussfolgerungen fliessen in die weitere Bearbeitung ein
- Themeninput (Referat) am 17.3.2018

Diskussion in der AG Leben

Aufgabenteilung Geschäftsstelle - Hausverein

Fortsetzung der Diskussion vom 2.10.2017

Legende

V= Verantwortung

M = Mitwirkung

Z = Zustimmung

I = Information

K = Kontrolle

= Abklärungs- und Diskussionsbedarf

Ziele

- Eine nachhaltige Liegenschaftenbewirtschaftung unter bestmöglicher Ausnützung 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 bedingt, 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, Rechtskonformität
1.2 Mietvertrag erstellen	Z/M	V	V	--	Heute Mischform, Untermietverhältnisse mit HV sind rechtlich nicht haltbar (Kündigungsschutz, MZ-Anpassungen usw.) Künftig soll WOGENO Vertragspartei sein
1.3 Untermiete	K/Z/I/Z	V	V	I	Erstellung Untermietvertrag (Vorlage) durch Mieter, Meldung mittels Kopie UMV an GS
1.4 Mietzinsanpassungen	V	I	Wie bisher		Anpassung durch GS
1.5 Mietzinsinkasso MieterInnen	I	y	V	--	Hausverein = Vertragspartei, Kontroll- und Mahnwesen, Schlussabrechnung bei Austritt in Absprache mit GS
1.6 Streitigkeiten aus Mietvertrag	V/M/Z	V/M/Z	V	--	Zeitliche Verfügbarkeit, Know-how, Formalien (Schlichtungsverfahren), Legitimität
1.7 Liegenschaftsbuchhaltung	V	-	Wie bisher		W&W Immotop, Datenlage verbessern
1.8 MieterInnenspiegel	Z/K	y	V	I	Aus System W&W Immotop (Inhalte noch festlegen)
1.9 Heiz- und Nebenkosten-Akonto-Verwaltung	Z/I	V	I	V	Vorschlag: Ausser bei Grossliegenschaften – Verantwortlichkeit beim HV. Im Mietvertrag sind die Positionen aufzulisten. Inkasso und Abrechnung beim HV.
1.10 Äufnung Hausreparaturfonds	K	V	V	Z	Einheitliche Vorgaben / evtl. Anpassungen Regl. Minimaleinlagen sowie freiwillige Einlagen im Ermessen HV (steuerliche Machbarkeit in Prüfung)
1.11 Verwaltung Hausreparaturfonds	K	V	Wie bisher		Entnahmen gemäss Reglement "Reparaturen" – Konsequente Handhabung. Keine Fehlbetragsdeckung durch WOGENO.
1.12 Konfliktmanagement (Hausintern)	M	I/V	X	I	Eskalationsstufe GS, Interessenskonflikt im HV vermeiden. Evtl. Beizug externen Mediator/Mediatorin durch GS
1.13 Schlüsselverwaltung	Z/M/V	V	Fallweise vereinbart		In Abhängigkeit vom Schliesssystem: Variante HV (Regelfall) oder Variante GS (Ausnahme)- oder nach Vereinbarung

Fazit der AG Leben zur vorangehenden Seite

- Grundsätzlich: Zentrale Datenhaltung im System W&W-Immotop auf der Geschäftsstelle
 - Grundlagendaten wie Wohnungsmiete, Nebenkosten usw. sind vertragsrelevant, d.h.
 - GS ist auf die zuverlässige Lieferung der Mutationsdaten durch die HV angewiesen
 - Ziff. 1.8: Bedeutung MieterInnenspiegel einschliesslich Datenbasis erläutern

- Ziff. 1.11: GS kontrolliert (K), Verantwortung (V) liegt beim HV.
 Ferner: Präzisierung: Grundsätzlich keine Nachschüsse seitens WOGENO in den Hausreparaturfonds der HV (unverschuldete, ausserordentliche Ereignisse vorbehalten)

- Ziff. 1.12: Die bisher jährlich 2-3 zur GS gelangenden Fälle konnte diese bisher (teilweise unter Vermittlung professioneller Unterstützung) gut bewältigen. Das Thema Ombudsstelle/Schlichtungskommission soll infolge fehlender Akutheit nicht weiter verfolgt werden.

Aufgabenteilung Geschäftsstelle - Hausverein

Was	bisher		Vorschlag neu		Bemerkungen
	GS	HV	GS	HV	
2 Wohnungsrücknahme und Neuvergabe					
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 Wohnungsrücknahme vom Altm Mieter	--	V	V	M	Weiterverrechnung von Mieterschäden ist konfliktträchtig. Formeller Abschluss eines Mietverhältnisses mit hohem Folgekostenpotential. Abnahmeprotokoll muss Mindeststandards genügen. Oftmals auf langen Zeitraum hin, der einzige Moment, wo ein professioneller Blick in die Wohnung geworfen wird (Zustandserfassung). -> Soll durch GS erfolgen. Mitwirkung HV, im Hinblick auf Instandhaltung (Maler, Kleinreparaturen usw.)
2.4 Wohnungsübergabe an Neumieter	--	V	V	M	

Fazit der AG Leben

- 2.3: Die Durchführung der Wohnungsrücknahme und -übergabe soll durch die GS erfolgen. Da der HV i.d.R. die Instandsetzung an die Hand nimmt, wirkt er mit (M).

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
3.2 Grüngutabfuhr	V		Wie bisher		Zwingend beim Grundeigentümer
3.3 Meldewesen Einwohnerkontrolle, Werke, (Strom, Wasser etc.)	V bei HVV	V bei H MV	V	--	Folgeschritt nach Abschluss Mietvertrag/Einzahlung Anteilkapital, Eigentümer bzw. Vermieterpflicht
3.4 Meldungen an Statistisches Amt	V	V	V	--	Ergibt sich automatisch neu mit den Meldungen an die Einwohnerkontrolle – künftig bei der GS

Fazit der AG Leben

- Kein Diskussionsbedarf

Aufgabenteilung Geschäftsstelle - Hausverein

Was	bisher		Vorschlag neu		Bemerkungen
	GS	HV	GS	HV	
4 Genossenschaftsverhältnis					
4.1 Anteilscheinkapital (Mitglied/Wohnung)	V	-			Anteilschein wird an WOGENO einbezahlt, Schlussabrechnung nach Auszug - Absprache HV
4.2 Gesuche Solidaritätsfonds (Subjekthilfe)	V	-			Wahrung Vertraulichkeit, Vermeidung von Befangenheit.
5 Instandsetzung/ Erneuerung/Neubau – Pilotvorhaben sBK frühestens 2018					
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	V	M	Erarbeitung Projektdefinition durch sBK in Zusammenarbeit mit HV: Zielsetzungen, Zeitplan, Pflichtenheft, Kostenrahmen (Mitwirkung, jedoch Endentscheid bei sBK allenfalls VS): - technische, betriebliche sowie Kostenstandards erforderlich
5.3 Umsetzung	V	M	V	I	Keine Projektänderungen mehr in der Umsetzungsphase
5.4 Wertvermehrnde Investitionen	V	I	V	I	Kleinprojekte: Veloständer -sind mietzinsrelevant – konsequent handhaben
5.5 Individuelle Ausbauten in den Wohnungen	V	?	V	--	Verantwortung bei sBK. Investitionskosten = mietzinsrelevant. Nur ausnahmsweise, wenn nachhaltige Verbesserung des Objekts erzielt wird. Ansonsten Wiederherstellung beim Auszug auf Kosten des Mieters.
5.6 Baulicher Unterhalt (inkl. Gerätersatz)	V	I	Wie bisher		
6 Instandhaltung					
6.1 Betrieblicher Unterhalt und Umgebungspflege		V	--	V	Bislang uneinheitliche Handhabung. Mandatierung Dritter möglich (Hauswartung, Reinigung, Kleinreparaturen, Malerarbeiten innen usw.), Serviceabos, Kaminfeger). Checkliste, Schulung
6.2 Meldung Verbrauchszahlen (Wasser, Energie) an GS			V	I	Per Ende Jahr an die sBK. Reporting zur Ökologie

Fazit der AG Leben zur vorangehenden Seite

Der Ablauf und die Involvierung HV werden von der sBK geprüft.

- Es macht aktuell keinen Sinn flächendeckend zu informieren, denn es betrifft erst mittelfristig einige wenige Objekte.

Folgende Punkte sollen ganz grundsätzlich gelten :

- Ziff. 5.1: Die Planung erfolgt weit vorausschauend und soll mit jedem HV schriftlich –jedoch mit einem grobe Zeitfenster - festgehalten werden. Die Feststellungen (z.B. Schäden oder Mängel) des HV müssen in diese Überlegungen über Terminierung und Projektumfang einfließen
- Ziff. 5.2: Die Projektdefinition ist eine sehr entscheidende Phase. Bei der Bedarfsanalyse soll der HV als Ganzes involviert werden. Das ist auch ein Aushandlungsprozess, für den es seitens sBK es minimale und maximale Standards braucht , damit
 - die Kosten und damit die Mietzinsen im genossenschaftlich vertretbaren Rahmen bleiben
 - Eine technisch, wirtschaftlich, ökologisch + funktional nachhaltige Lösung getroffen wird
 - Die generelle Vermietbarkeit weiterhin gewährleistet wird.

Aufgabenteilung Geschäftsstelle - Hausverein

Was		bisher		Vorschlag neu		Bemerkungen
		GS	HV	GS	HV	
7 Hausverein						
7.1	Hausvereinsstatuten	Z	V	Z	V	Mustervorlage WOGENO, Genehmigung Vorstand
7.2	Hausvereinssitzungen/Protokolle	I	V	I	V	Durchführung gemäss Hausvereinsstatuten Info GS nur im Bedarfsfall
7.3	Buchhaltung Hausverein inkl. Revision	K	V	K	V	Vorgaben erwünscht hinsichtlich Kontenplan und Software (würde Schulung, Updates und Kontrollwesen vereinfachen) Mandatierung Dritter möglich (nicht an die GS: keine Vermischung Kontrolle und Ausführung) Vorgaben: Z.B. BANANA sowie einheitlicher Kontenplan
7.4	Hausordner	V	V	M	V	Erstellen und nachführen – Vorlagen?
7.5	Meldungen an Geschäftsstelle		V	I	V	Verantwortliche Ansprechpersonen der GS melden Webportal bereitstellen? Welche Informationen?
8 Gemeinschaftliche Räume						
8.1	Bewirtschaftung Parkplätze	V/Z	V	?	(X)	WOGENO nimmt nur teilw. Kontroll- oder Aufsichtsfunktion wahr Grundsätzlich beim HV – subsidiär bei GS
8.2	Bewirtschaftung Gemeinschaftlicher Räume	-	V	?	(X)	WOGENO nimmt keine Kontroll- oder Aufsichtsfunktion wahr Grundsätzlich beim HV – subsidiär bei GS Offenlegen, wo gemietet werden kann
8.3	Gewerberäume, Ateliers usw.	V	V	?	(X)	Individuelle Regelungen je nach Situation

Fazit der AG Leben

- Ziff. 7.3: sehr erwünscht, Ziff. 7.5 noch genauer ausführen, was gemeint ist.
- Ziff. 8.1-8.3: Subsidiaritätsregel oder individuell zu vereinbaren

Diskussion in der AG Leben

Fazit aus der AG Finanzieren

- Nicht diskutiert

Ausblick – Ablauf bis GV 2018

W O G E N O

AG-Treffen 2

Montag, 2. Oktober 2017

18-21.15 h

Konsolidierung der heutigen Erkenntnisse

AG-Treffen 3

Mittwoch, 25. Oktober 2017

18-21.15 h

Konkrete Lösungen – AG-übergreifend

AG-Treffen 4

Mittwoch, 24. Januar 2018

18-21.15 h

Diskussion Statutenanpassungen

WOGENO-Konferenz

Samstag, 17. März 2018

10-15 h

Vorschläge auf dem Prüfstand – Werkstatt mit allen Hausvereinen

WOGENO-Infoabend

Donnerstag, 3. Mai 2018

19 -21 h

Info über Teilrevision der Statuten – Umsetzungsplan

WOGENO-GV

Dienstag 12. Juni 2018

Beschlussfassung über Teilrevision der Statuten – Umsetzungsplan

AG-Treffen 4

Mittwoch, 24. Januar 2018

Diskussion Statutenanpassungen

Aktuelle vorgesehene Inhalte

- Ergebnisse der Mitgliederbefragung – erste Erkenntnisse
- Vorstellen Entwurf Zusammenarbeitsvereinbarung GS-HV sowie Prozessblätter
- Mietzinsmodell in den Statuten (Ergebnis der juristischen Beurteilung)
- Konzept der Solidarität (Kriterien Objekt & Subjekt)
- Vorschlag für Statutenrevision (rechtliche/formale Inhalte)
- ...

Näheres folgt.

Samstag, 17. März 2018

10-15 h

Vorschläge auf dem Prüfstand – Werkstatt mit allen Hausvereinen

Inputreferate

- Ergebnisse der Mitgliederbefragung
- ...

Thementische – Werkstattarbeit

- Entwurf Zusammenarbeitsvereinbarung GS-HV
- Mietzinsmodell & Mietzinsberechnung der einzelnen Liegenschaften
- Kommunikation unter den HV - Konzeptvorschlag
- Mobilisierung Mitgliederpotentiale - Konzeptvorschlag
- Solidaritätsmodell WOGENO – Konzeptvorschlag (Zweckbestimmung Fonds, Belegung u.a.m.)
- ...

Näheres folgt...