

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

W O G E N O

WOGENO für VIELE

AG-Treffen 4

Mittwoch, 24. Januar 2018

18 – 21.30 h

Notizen/Nachträge

Wogeno, Grüngasse 10, 8004 Zürich

AGENDA HEUTE

W O G E N O

18.30 h Einführung | 4x Input zu den Themen je 5 Min.

1> Prinzip Selbstverwaltung Anita Schlegel / Fredi Bosshard
Zusammenarbeitsvertrag HV-GS

2> Miete Wohnbauförderung/WBF Matthias Schlegel / Adrian Rehmann

3> Solidarität Simone Pallecchi / Franz Horvath

4> Kommunikation Saskia Weiss / Georg Fankhauser

19.00 h Vernehmlassung (4 Thementische=> 3 x rotieren à 30 Min.)
Thementische 1 – 4

20.30 Kurze Pause

20.45 h Schlussrunde und Ausblick
WOGENO-Konferenz Samstag, 17. März 2018

21.15 h Apéro und Dank

Ergebnisse Echoraum Ausgangslage/Ziele

1) Prinzip Selbstverwaltung

- 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



Übersicht

- Ausgangslage/Ziele
- Wichtigste Erkenntnisse aus dem Entwicklungsprozess 2017
- Elemente des Konzepts
- Beantragte Statutenanpassungen

Beilage

- Entwurf Zusammenarbeitsvertrag

Wichtigste Erkenntnisse aus dem Entwicklungsprozess

Stärken der dezentralen Organisation

- Verfügbarkeit und Know-How vor Ort ermöglichen kurze Entscheidungswege im Alltag
- Selbstverwaltung = macht einen wesentlichen Teil der DNA (=Identität) der WOGENO aus

Schwächen der heutigen dezentralen Struktur

- Heterogenität der rund 40 WOGENO-Liegenschaften und Vielfalt der Lösungen in den einzelnen Hausvereinen
 - verunmöglichen heute eine Übersicht
 - generieren einen enormen Zusatzaufwand in Hausvereinen / Geschäftsstelle / Vorstand
 - erschweren eine zielgerichtete Einarbeitung neuer HV-Vorstandsmitglieder
- Entwicklung eigener «HV-Lösungen» erfordert laufend hohen persönlichen Einsatz der Verantwortungsträger/innen

Schlussfolgerungen

- ⇒ Ablösung Hausverwaltungs- und Hausmietvertrag durch Zusammenarbeitsvertrag
- ⇒ Aufgabenteilung orientiert sich an folgenden Prinzipien
 - Einfache und einheitliche Strukturierung von Zuständigkeiten und Abläufen
 - Übereinstimmung / Kongruenz von Kompetenzen und Verantwortlichkeiten
 - Stufen- und sachgerechte Entscheidungsfindung und Mitteldisposition
(z.B. Unterhalt + Hausreparaturfonds bei HV sowie Instandsetzung + Erneuerungsfonds bei WOGENO)

Kernelemente Zusammenarbeitsvertrag

Aufgaben Hausverein

- Betrieblicher Unterhalt
- Nebenkostenabrechnung, Bewirtschaftung Hausreparaturfonds,
- Mieterauswahl und Wohnungsvergabe
- Organisation /Zusammenleben

Aufgaben Geschäftsstelle, Vorstand

- Mietvertragswesen (Direktmietvertrag anstelle von Untermiete), Mietzinsinkasso und Mahnwesen
- Langfristplanung und Bauliche Investitionen – verwalten Erneuerungsfonds
- Planung, Umsetzung bauliche Erneuerung (in Kooperation Häuser)
- Finanzierung Liegenschaften und Versicherungen
- Bereitstellung bewährter Werkzeuge (z. B. Buchhaltungssoftware) – Support / Dienstleistungen

Besondere Absprache erforderlich

- Wohnungsübergabe / -rücknahme
- Schlüsselverwaltung
- Bewirtschaftung von Parkplätzen, Gemeinschaftsräumen, technische Grossanlagen
- Bewirtschaftung / Betrieb bei Grosssiedlungen und in Startphase neuer Siedlungen / Häuser

Vorgeschlagene Statutenanpassungen

Ziff. 1.3

Mitglieder in Liegenschaften der Genossenschaft organisieren sich in Hausgemeinschaften bzw. als Hausverein.

~~Gegenüber der Genossenschaft tritt die Hausgemeinschaft als Mieterin auf. Sie~~

Der Hausverein verwaltet das Mietobjekt in weitgehender Selbstverwaltung.

Die WOGENO ist Eigentümerin und damit auch Vermieterin der einzelnen Mietobjekte.

Vorgeschlagene Statutenanpassungen

Ziff. 1.7

Der Hausverein und die WOGENO regeln ihre Zusammenarbeit in einem partnerschaftlichen Vertrag, nach folgenden Prinzipien:

Der Hausverein verwaltet und betreibt die Liegenschaft in grösstmöglicher Eigenverantwortung. Er ist zuständig für:

- a. Instandhaltung (Unterhalt);
- b. Mieterauswahl und Wohnungsvergabe;
- c. Verwaltung des Hausreparaturfonds;
- d. Nutzung und Pflege der gemeinschaftlichen Räume und Flächen;
- e. Erstellen der jährlichen Nebenkostenabrechnung;
- f. Pflege von Kontakten mit Nachbarn oder im Quartier.

Die WOGENO als Eigentümerin ist namentlich zuständig für:

- a. Abschluss Mietvertrag, Mietzinsinkasso, Mahnwesen, Wohnungsübergabe;
- b. Finanzierung der Liegenschaft;
- c. Langfristige Planung der Instandsetzung (Erneuerung) Liegenschaften für Gesamtportfolio;
- d. Aufnung und Bewirtschaftung des Amortisations- und Erneuerungsfonds;
- e. Umsetzung der baulichen Erneuerung.

Vorgeschlagene Statutenanpassungen

Ziff. 5.6

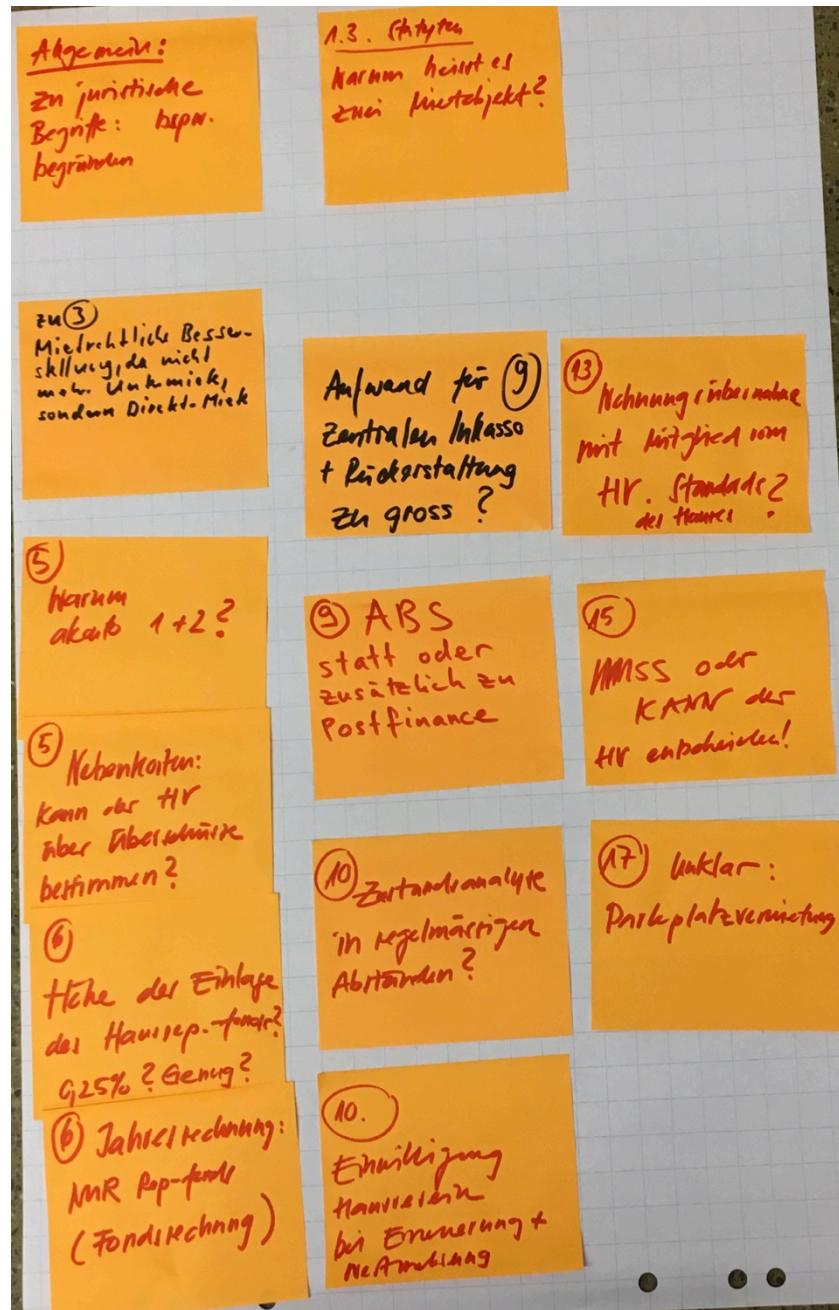
Die Genossenschaft schliesst mit dem Hausverein einen partnerschaftlichen Zusammenarbeitsvertrag ab.

Bei Streitigkeiten zwischen der Geschäftsstelle und den Hausverein kann die GPK angerufen werden. Diese entscheidet endgültig.

Liegt kein Zusammenarbeitsvertrags vor, ist die WOGENO umfassend zuständig für alle Belange der Liegenschaftsbewirtschaftung. Die dabei entstehenden Kosten werden dem Hausverein bzw. den Bewohnern auferlegt.

Vorbehalten bleiben abweichende Vereinbarungen zwischen Hausverein und die WOGENO.

1) Prinzip Selbstverwaltung

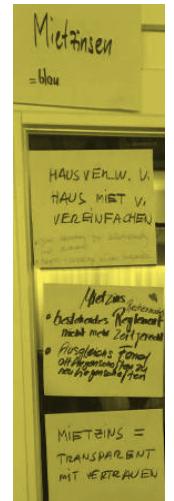


Allgemein	Technische/Juristische Begriffe in Fussnoten erklären
Ziff. 3	v. a. betr. Kündigungsschutz und MZ-Anpassungen
Ziff. 5	<ul style="list-style-type: none"> - nur Kat. 1 = im subv. Wohnungsbau zulässig. - Kat. 2 = nicht abschliessende, beispielhafte Aufzählung - Überschüsse einbehalten? <ul style="list-style-type: none"> - theoretisch möglich, aber HV-Beschluss erforderlich - evtl. sinnvoll NK-Ausgleichsfonds - nicht sinnvoll wären zweckfremde Ausgaben - Empfehlung: sauber abrechnen und zu Null abschliessen
Ziff. 6	<ul style="list-style-type: none"> - i.d.R. heisst weniger oder auch mehr (je nach Kostendeckungsgrad) - ?
Ziff. 9	<ul style="list-style-type: none"> - Nein, Aufwand wird tiefer ausfallen - bei «einer schweizerische Bank» (beinhaltet auch die ABS)
Ziff. 10	<ul style="list-style-type: none"> - Immer möglich, wenn dies erforderlich erscheint (Prozessbeschreibung bei sBK) - Unter Einbezug der Hausbewohner = d.h. konsensualer Prozess, letztes Wort hat jedoch die WOGENO (als verantwortliche Eigentümerin)
Ziff. 13	Ja.
Ziff. 15	HV ist gehalten, Solidarität zu leben
Ziff. 17	zwei Varianten

Ergebnisse Echoraum Ausgangslage/Ziele

2) 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



Übersicht

- Ausgangslage/Ziele
- Wichtigste Erkenntnisse aus dem Entwicklungsprozess 2017
- Elemente des Konzepts
- Beantragte Statutenanpassungen

Herleitung der Diskussion im Entwicklungsprozess

Grundsätzliches, Fakten + Antworten

- Wogeno-Kostenmiete ist eine ABSOLUTE Methode der Mietzinsfestlegung
-> Bei Kostenänderung komplizierte Berechnungen mit vielen Spezialabmachungen
- Marginale Differenz zwischen Referenzzinssatz 1,50% - effekt. Hypozins 1,4-1,8%
-> Bisheriger „Zinsvorteil von jährlich 200'000 - 400'000 CHF entfällt
- Differenz Wogeno-Kostenmiete IST 6,5 Mio. CHF – Wohnbauförderung SOLL 7 Mio. CHF
-> Mögliche Differenz zu Gunsten WOGENO 500'000 CHF
- Heutige Verwaltungskosten rund 700'000 CHF – Verwaltungseinnahmen 500'000 CHF
-> Verlust aus Betrieb Liegenschaften rund 200'000 CHF
- ø Betriebsverlust pro Jahr ca. 200'000 CHF
-> Eigenkapitalverzehr (notwendig wäre aber Stärkung Eigenkapitalbasis)
- Grosse Liegenschaften ermöglichen grundsätzlich tiefere Kosten je Wohnung
-> dennoch: die Kosten der selbst verwalteten, meist kleineren Liegenschaften liegen im Durchschnitt der gemeinnützigen Wohnbauträger (Kostenstatistik WBG)

Ziel: 1 x Neuberechnung der Miete nach der absoluten Methode gemäss Wohnbauförderung
künftig: Mietzinsanpassung bei Änderungen des hypoth. Referenzzinssatzes

Wichtigste Erkenntnisse aus dem Entwicklungsprozess

6 Modelle für nötige Mietzinsumlage von 200'000 CHF geprüft

Szenario	Mietzinsveränderung durch	Beurteilung	+ Vorteil - Nachteil
1	<u>Bandbreitenmodell</u> (Konstante Abweichung IST/SOLL-Kostenmiete)	Mietzinsunterschiede nehmen zu Alte und günstig erworber Häuser profitieren	--
2	<u>Landwertausgleich</u> (tiefe Landwerte bei Baurechten)	Bewertung nach Lageklasse - teuer	--
3	<u>Haus-/Wohnungsbewertung</u>	Bewertung sehr uneinheitlich Aufwändige Ermittlung Ertragswerte	--
4	<u>Kriterienbasierte Verteilung</u> der nötigen Erhöhung	Verteilung der Mietpreiserhöhung nach Kriterien ist zu individuell	-
5	Wohnbauförderung – Berücksichtigung Lage und Tragbarkeit 	Ausgangspunkt Kostenmiete (WBF): massvolle Erhöhung unter Berücksichtigung Quartier, Ausbaustandard und objektive Tragbarkeit	++ = LÖSUNG
6	Objekteigenschaften mit linearer Regression	Scheitert an Komplexität, individuellen Kriterien mit Vergrösserung Unterschiede	-

Herleitung der Diskussion im Entwicklungsprozess

Schlussfolgerung: Mietzinserhöhung 200'000 CHF/Jahr notwendig!

- Effektive Mietzinserhöhung über die Gesamtmieterträge von ca. 3%
- 289 Haushalte mit heute tiefen Mietzinsen, erhalten \varnothing MZ-Erhöhung von 58.– CHF/Monat (31% Differenz zur maximal zulässigen Kostenmiete gemäss Wohnbauförderung (WBF))

Keine Erhöhung bei „teuren“ neuen Häusern, fehlender Mietreserve oder wenig Nachfrage

- 76 Haushalte erhielten Senkung /keine Erhöhung
- 97 Haushalte mit pendenter Bauabrechnung (Beurteilung GPK nach Fertigstellung)
- Grundsatz „Umverteilung mit Augenmaß“: weniger Ungerechtigkeit ...

Spezialitäten der Wogeno

- Viele kleine Häuser zwischen 3-10 Wohnungen (verteuert Betrieb/Infrastruktur)
- Heterogener Bestand verlangt nach Vereinfachung im Betrieb: grosse Häuser wie Manegg oder Hochbord weisen verbessern Situation der Verwaltungskosten

Spezialfall: Verzinsung von 1% der Anteilscheine der NICHTWOHNENDEN soll abgeschafft werden (jährliche kosten 60‘-80‘000 CHF)

Erforderliche Statutenanpassungen

Ziff. 4.10

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) besteht aus mindestens drei Genossenschaftsmitgliedern.

Sie hat folgende Aufgaben:

- a. überwacht die Tätigkeit des Vorstandes auf Einhaltung der Statuten, des Leitbildes und der Reglemente sowie der Beschlüsse der GV;
- b. entscheidet bei Konflikten zwischen Hausgemeinschaften, Mietenden und Vorstand;
- c. kontrolliert die absolute und relative Mietzinsberechnung in laufenden und durch Kauf oder Neubau neuen Mietverhältnissen;
- d. schlichtet bei Anständen aus dem Zusammenarbeitsvertrag zwischen WOGENO und Hausverein.

Die GPK erstattet der GV Bericht über ihre Tätigkeit.

Ziff. 5.7

Der Mietzins für die Wohnliegenschaften der WOGENO Zürich berechnet sich gemäss den Vorgaben der Stadt Zürich zur Kostenmiete für die gemeinnützigen Wohnbauträger.

Die Hausgemeinschaft legt die Mietzinsen der einzelnen Mietobjekte fest, sie kann besonderen Objekteigenschaften Rechnung tragen, darf dabei den sich aus der Kostenmiete ergebenden Rahmen aber nicht überschreiten.

Erforderliche Statutenanpassungen

Ziff. 1.6 [neue Formulierung]

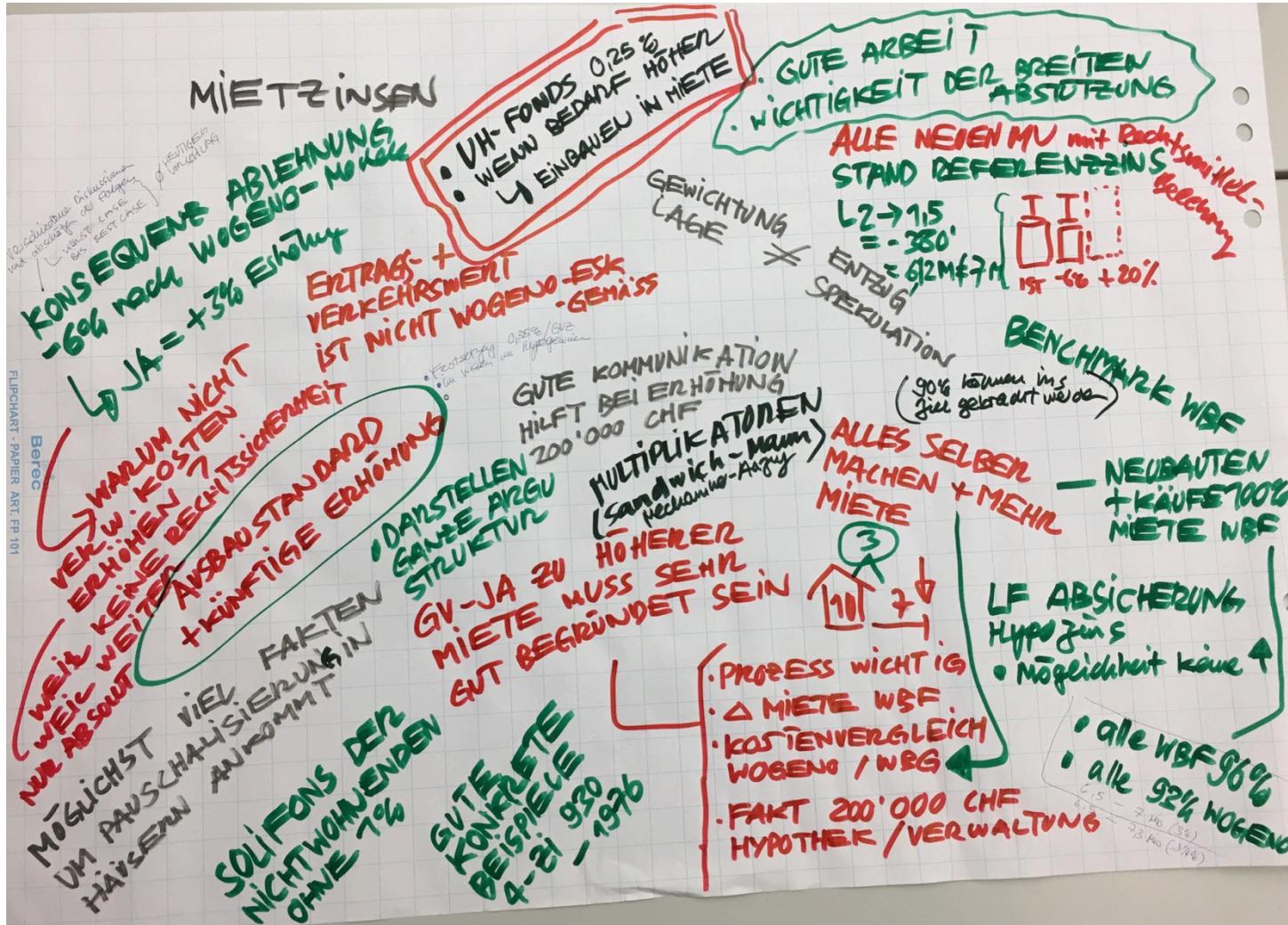
Der Mietzins für die Wohnliegenschaften der WOGENO Zürich berechnet sich gemäss den Vorgaben der Stadt Zürich zur Kostenmiete für die gemeinnützigen Wohnbauträger.

Ziff. 5.7

Die Hausgemeinschaft legt die Mietzinsen der einzelnen Mietobjekte fest, sie kann besonderen Objekteigenschaften Rechnung tragen, darf dabei den sich aus der Kostenmiete ergebenden Rahmen aber nicht überschreiten.

Entscheid Anteilscheine Nichtwohnender Mitglieder gemäss GV vom TT. Juni JJJJ

- Die Verzinsung ist aufgrund der Mitgliederentwicklung über 10% des gesamten Verwaltungsbudgets
- Antrag um Aufhebung der Verzinsung



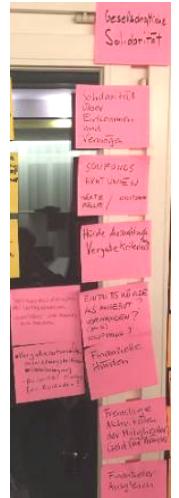
Neues WOGENO-Mietzinsmodell

Kostenmiete	Die Mieteinnahmen dürfen die anfallenden Kosten einschliesslich angemessener Rückstellungen für künftige Erneuerungen nicht übersteigen. Massgebend für die Berechnung ist in der Stadt Zürich das städtische Mietzinsreglement.		
	Berechnungsformel	(Anlagekosten x Referenzzinssatz) + Baurechtszins Gebäudeversicherungswert x Betriebsquote Summe	= = = maximal zulässiger Mietzins
Begriffe			
Anlagekosten	beinhalten die Kosten für Landerwerb und Erstellung der Bauten.		
Referenzzinssatz	Die vollständige Bezeichnung lautet hypothekarischer Referenzzinssatz. Er wird durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vierteljährlich festgesetzt, er beruht auf dem hypothekarischen Durchschnittzinssatz der Banken und liegt gegenwärtig bei 1.5%. Vgl. Verordnung des WBF vom 22. Januar 2008 über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittzinssatzes (Zinssatzverordnung, SR 221.213.111). Er gilt als Massstab für die Teuerung, welche zu Mietzinsanpassungen berechtigt (Erhöhungen) bzw. verpflichtet (Senkungen).		
Gebäudeversicherungswert	wird durch die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich festgelegt und repräsentiert den Wiederbeschaffungswert eines Gebäudes. Im Versicherungswert nicht enthalten sind die Landkosten.		
Betriebsquote	dient der Deckung der Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Versicherungen, Abschreibungen, Rückstellungen, einschliesslich den Einlagen in den Erneuerungsfonds. Der auf Erfahrungswerten beruhender, branchenübliche Prozentsatz liegt bei 3.25% des Gebäudeversicherungswertes.		
Kapitalkosten	setzen sich aus der Verzinsung der Anlagekosten und den Baurechtszinsen zusammen.		
Kostendeckende Mietzinsen	Als Massstab für die Wirtschaftlichkeit gilt, dass Wohnbaugenossenschaften mit einem effektiven Mietzinsausnützungsgrad von weniger als 90 % der maximal zulässigen Mietzinsen zumindest mittelfristig Gefahr laufen, zu wenig Mieteinnahmen zu generieren um angemessene Rückstellungen bilden zu können. Dies ist bei der WOGENO aktuell der Fall. Gegenwärtig besteht eine Unterdeckung von rund CHF 200'000/Jahr.		
WOGENO-Korrekturen	Die Mietzinsen wurden in einer Einzelfallbeurteilung anhand Lage, Zustand, Ausbaustandard und genossenschaftlich verantwortbarem MZ-Niveau sowie Tragbarkeit festgelegt. Bei 76 Liegenschaften würden die MZ um ø XX.- gesenkt, bei 289 Liegenschaften würde eine ø MZ-Erhöhung von 59.--/Monat erfolgen. Bei 97 Liegenschaften stehen die def. MZ aufgrund ausstehender Bauabrechnung noch aus.		

Ergebnisse Echoraum Ausgangslage/Ziele

3) 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



Übersicht

- Ausgangslage/Ziele
- Wichtigste Erkenntnisse aus dem Entwicklungsprozess 2017
- Elemente des Konzepts
- Beantragte Statutenanpassungen

Beilage

- Entwurf Zusammenarbeitsvertrag

Wichtigste Erkenntnisse aus dem Entwicklungsprozess

- Die bevorstehende Mietzinserhöhung kann BewohnerInnen in eine finanzielle Notlage bringen oder sogar zur Kündigung führen.
- Personen mit geringem Eigenkapital, die das Anteilscheinkapital nicht aufbringen können, bewerben sich gar nicht auf eine Wohnung.
- Personen ohne Eigenkapital ist es nicht möglich den Mitgliederanteilschein von CHF 3'000.- zu erwerben.
- Hemmschwelle zur Antragsstellung beim Solidaritätsfonds scheint zu gross.
- Wohnungsvergaben sollen auch unter dem Aspekt der finanziellen Solidarität stattfinden.
- **Eintrittsschwelle soll kleiner werden!**
- **Eingangstüre zum Solidaritätsfonds soll grösser werden!**

Solidarität in der WOGENO (Konzept)

- Ziele**
- > Hilfe in Notlagen
 - > Ausgewogene Durchmischung der Bewohnerschaft
 - > Eintritts- oder Nothilfehürden abbauen
 - > Würde bewahren – Selbstverantwortung stärken

Lösung **Solidaritätsfonds für Mieten und Anteilkapital**

Mietzinsverbilligung – unter folgenden Voraussetzungen

- die Miete 1/3 aller Einkünfte übersteigt oder wenn Existenzminimum gemäss SKOS unterschritten wird.
- Beitrag bis zu max. 20% der Miete.
- Adäquates Verhältnis zwischen Anzahl Bewohnenden und beanspruchter Wohnfläche
- Kein steuerbares Vermögen über dem steuerlichen Freibetrag.
- Anträge müssen jährlich der Solidaritätskommission gestellt werden.
- Mietzinsvorbehalt wird schriftlich mit der WOGENO vereinbart (zeitliche Befristung)

Teilweise Übernahme genossenschaftliches Anteilkapital

- 1/3 muss von der Mietpartei aufgebracht werden
- Restübernahme gemäss den finanziellen Verhältnissen von bis zu 2/3

Solidaritätskommission (neu)

- Gewährleisten vertraulicher Rahmen und professionelle Bearbeitung
- 3 Mitglieder, die nicht bei der WOGENO wohnen oder arbeiten – Einsatz nach Gesuchsanfall
- werden von der GV gewählt und für ihre Arbeit entschädigt

Vorschlag Statutenanpassungen

Ziff. 4.1

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a. die Generalversammlung;
- b. der Vorstand;
- c. die Revisionsstelle;
- d. die Geschäftsprüfungskommission;
- e. die Solidaritätskommission.

Ziff. 4.2 Generalversammlung

lit. a. Geschäfte

- Wahl [...] der Solidaritätskommission.

Solidarität [Neuer Abschnitt]

Ziff. 5.8 ~~Befristete Objekthilfe~~ (Solidaritätsfonds) – [wie bisher – jedoch neue Nummerierung]

Ziff. 5.8^{bis} Solidaritätskommission [neue Nummerierung]

Die Solidaritätskommission ist zuständig für die Ausrichtung von Subjekthilfen aus dem Solidaritätsfonds.

Wählbar ist, wer nicht in dauernder geschäftlicher Beziehung zur WOGENO steht, Arbeitnehmer oder Mitglied des Vorstandes oder der GPK ist.

Der Vorstand regelt die Einzelheiten wie namentlich die Wahrung der Vertraulichkeit in einem Reglement.

Ziff. 5.11 **Wohnungsmietzins**

Abs. 2 aufzuheben]

3) Solidarität

welches Fachwissen braucht es in diese kommission, bzw.: sollte die komm. mitbringen (z.B. Wissen zu soziol. ver. recht)	klare Indikation offensive Kommunikation bei Vermietung
zusammensetzung, die gewährleistet, dass unterschiedliche Perspektiven berücksichtigt werden. Heterogene Zusammensetzung, nicht z. Nichtwohnende.	Wahl der Komm. nicht durch GV / Schwierigkeit stattdessenkeit
ANFORDERUNGSPRÖTIC FÜR KOMMISSIONS- MITGLIEDER!	Verbilligung gleich zu Beginn des Nichtwohnens (in der Ausschreibung)
Solikommission - Zusammensetzung? → Externe? → VS / Präsident? → Anforderungsprofil	Budgetberatung als Richtlinie für Solikommission

Solidaritätskommission	<ul style="list-style-type: none"> - Fachleute - Heterogene Zusammensetzung (auch nicht Wohnende) - Anforderungsprofil - Wahlorgane (GV? – oder Vorstand) - Wählbarkeitsvoraussetzung (Mitglied/Nichtwohnend?)
Indikation	d.h. Kriterien für Härtefälle – z.B. Budgetberatungsstellen
Kommunikation	Offensivere Bekanntmachung, z.B. bereits im Vermietungsprozess oder der Wohnungsvergabe
Mietzinsen	Anfangsverbilligung prüfen
Beitagsart	à-fonds-perdu Darlehen
Heutige Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> - 3-4 Gesuche pro Jahr zur Behebung vorübergehender Notlagen - Gesuchsbetrag: 5000-10000 je Fall

Ergebnisse Echoraum Ausgangslage/Ziele

4) 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



Übersicht

- Ausgangslage/Ziele
- Wichtigste Erkenntnisse aus dem Entwicklungsprozess 2017
- Elemente des Konzepts
- Beantragte Statutenanpassungen

Ergebnisse der Mitgliederbefragung

- Sehr guter Rücklauf von > 50%: 20% Wohnende (W), 74% Nichtwohnende (NW), 6% früher Wohnende
- Zahlreiche Anmerkungen zu Themen Wohnungsvergabe, Wohnungsangebot, Mitwirkung, Solidarität ...
- Allgemein hohe Zufriedenheit mit der Kommunikation, über 50% (W+NW) wünschen keine zusätzlichen Kommunikationsmittel
- Klare Präferenz (W+NW) für Email-Newsletter (anstatt Papier)
- Jahresbericht auf Papier zur Auflage an GV für die meisten ausreichend
- Interesse bei 57% der Wohnenden an themenbezogenen Workshops /Info-Abenden
- 35- 40% (W+NW) wünschen Feste /Parties
- Forum/Blog (im Internet/Intranet) scheinen nicht gewünscht (Interesse nur 10% W und 6% NW)
- Kaum konkrete Hinweise für Liegenschaftserwerb
- 1/3 der Mitglieder zeigen Interesse an Mitwirkung, auch bei Recherche für Liegenschaftserwerb; allerdings gibt es bei Interessierten kaum Kontakte/Beziehungen zu Bau/Immobilien/Landeigentum
- Starke Präferenz für Wohnungen im Zentrum, speziell in den Stadtkreisen 3-5
- Interesse von 26% der Nichtwohnenden am Hochbord Dübendorf

Korrektur Auswertung Umfrage (Email von Carlo)

...die korrekten Angaben in der Folie 18 (der Präsentation):

- *Interesse bei 31% (anstatt 57%) der Wohnenden an themenbezogene Workshops/Info-Abenden*
- *16% (anstatt 35-40%) aller Mitglieder wünschen Feste/Parties*

Kernelemente Kommunikation in der WOGENO

Vorschläge weiteres Vorgehen/Massnahmen

- Email-Adresse pro Haus/Siedlung (interner Gebrauch) zur einfacheren Kontaktaufnahme zwischen den Hausvereinen begrüssenswert
(z.B. pflanzschulstrasse@wogeno.ch)
- Regelmässiger Email-Newsletter (Aufgabe/Kompetenz: Geschäftsstelle) mit Rubriken (z.B. Wer wohnt hier, Kolumne, Realisierte Umbauten/Reparaturen, etc.)
- Themenbezogene Info-Abende/Workshops für Hausvereine/Wohnende
(z.B. Wohnungsvergabe bei Mieterwechsel, Hauswartung, Energie/Haustechnik, Buchhaltung, etc.)
- Abmeldemöglichkeit für Jahresbericht /Info auf Papier
- Evtl. Pool-Abend für Interessierte an Mitarbeit bei Wogeno

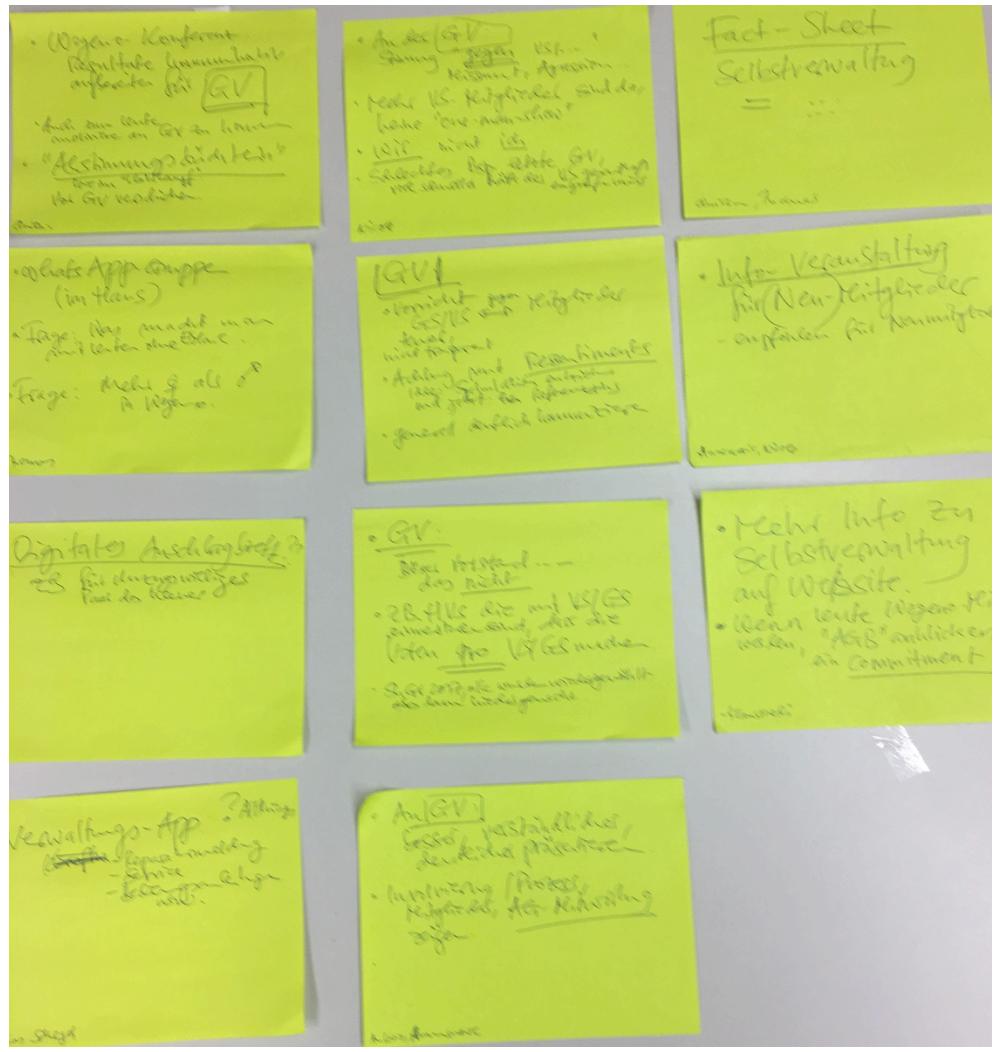
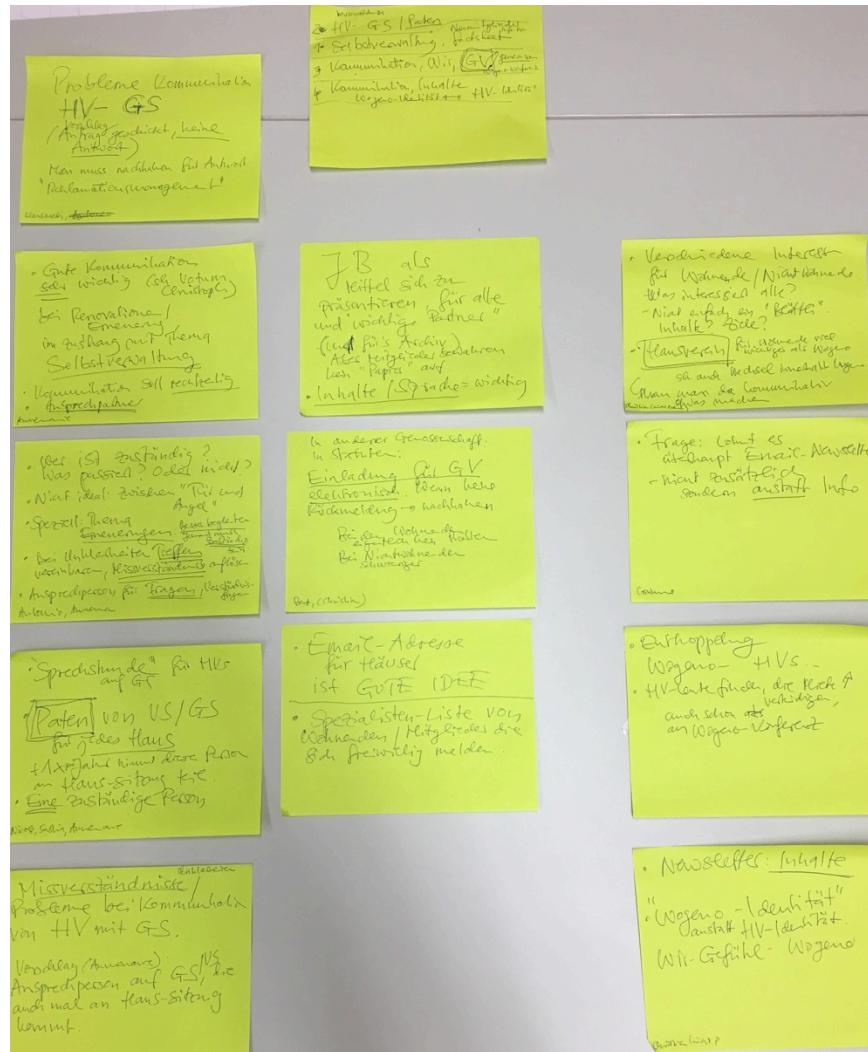
Vorschlag Statutenanpassungen

Im Bereich Kommunikation + Mitwirkung sind keine Statutenanpassungen erforderlich.

Prüfen

Wiederholte Durchführung einer WOGENO-Konferenz

4) Kommunikation + Mitwirkung



Hausverein – Geschäftsstelle	Teilweise Schwierigkeiten, Anfragen bleiben unbeantwortet, oft nachfragen notwendig, Reklamationsmanagement wäre gut
Kommunikation	<p>Sehr entscheidend und wichtig</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standards bei Antwortzeiten und Form - Adressaten bzw. Zuständigkeiten/Ansprechpersonen definieren (sind oft unklar) - Kommunikationsgefässe schaffen, anstelle von Tür-Angel-Gesprächen - Rückmeldungen, was passiert, ausgelöst wird usw. (man ist hier oft im Unklaren) - Projekte/(auch kleine) besser begleiten (vom Anfang bis zum Schluss)
Kommunikationsgefässe	<ul style="list-style-type: none"> - Sprechstunde - Patensystem (Vorstand/Geschäftsstelle) für jedes Haus - Jour fixe (regelmässig) – Standortgespräch 1x jährlich - 1x jährlich an eine HV-Sitzung (Anm.: man stösst hier an personelle Grenzen) - Jahresbericht und WOGENO-Info noch vermehrt nutzen zur Präsentation wichtiger Partner usw. - Hausinfoabende?
E-Mail	<ul style="list-style-type: none"> - Jedes Haus eine eigene E-Mail-Adresse wird begrüßt - Lohnt sich ein elektronischer Newsletter?
Expertenpool	<ul style="list-style-type: none"> - Liste von Fachspezialisten aus der WOGENO
Wohnende – Nichtwohnende	<ul style="list-style-type: none"> - Sehr unterschiedliche Interessenlagen - Unterschiedliche Medien nutzen?
WIR-Gefühl	WOGENO-Identität stärken gegenüber HV-Identität

Zusammenfassung der Feedbacks am “Tisch Kommunikation”

Allgemein hohe Zustimmung zu den vorgeschlagenen Massnahmen. Zusätzlich kamen folgende vier Themen zur Sprache, die in der Präsentation keine/kaum Erwähnung gefunden haben, bei den AG-Treffen aber ebenfalls diskutiert wurden:

1 – Mehr Info zum Thema Selbstverwaltung

Kritik/Fragen:

- Wenn man Wogeno-Mitglied werden möchte, muss man nur ein Formular ausfüllen und den AS bezahlen. Engagement, Interesse an Selbstverwaltung spielen keine Rolle.
- Wogeno-Mitglieder, die zu Wohnungsbesichtigungen gehen, haben erschreckend wenig Ahnung davon, was Selbstverwaltung bedeutet. (Bei den eingeladenen BewerberInnen ist das dann aber ganz anders).
- Auf der Wogeno-Webseite gibt es kaum Info, was Selbstverwaltung bedeutet.

Vorschläge:

- Fact-Sheet Selbstverwaltung auf Website integrieren.
- Wer Neu-Mitglied wird, muss einer Art „AGB“ zustimmen. Diese „AGB“ enthält Info zur Selbstverwaltung.
- Info-Veranstaltung für Neu-Mitglieder (wie früher).

2 – Bessere Kommunikation zwischen HV und GS

Kritik/Fragen:

- Wenn ein HV die GS kontaktiert läuft die Kommunikation oft nicht optimal.
- Anfragen werden nicht oder spät beantwortet. Der HV muss nachhaken.
- Es gibt immer wieder Missverständnisse zwischen HV und GS, widersprüchliche Informationen kursieren.
- Dem HV ist nicht klar, wer wann bzw. wofür zuständig ist.
- Kontakte „zwischen Tür und Angel“ (z.B. an einer GV) sind nicht ideal, es gibt Missverständnisse, der HV fühlt sich nicht ernst genommen.
- Speziell beim Thema Renovationen/Erneuerungen gibt es Kommunikationsprobleme. (Das wurde ja jetzt geändert, die sBK hat Konsequenzen gezogen aus vergangenen Schwierigkeiten.)

Vorschläge:

- Jeder HV hat eine Ansprechperson (bzw. Paten). Das ist ein Mitglied von GS oder VS. Bei Problemen, Unklarheiten wird diese Person beigezogen.
- Die Paten besuchen idealerweise 1x jährlich die HVs für die sie zuständig sind.
- Bei Problemen: Treffen zwischen HV und GS organisieren. Oft lösen sich die Missverständnisse schnell, sobald man miteinander spricht, anstatt zu mailen.
- Eine (regelmässige) HV-Sprechstunde auf der GS, mit Voranmeldung.
- Allgemein besseres „Reklamationsmanagement“.

3 – Gute, breit abgestützte Kommunikation an der GV

Kritik/Fragen:

- Erschreckende Ressentiments einiger Mitglieder an der GV 2017, aggressive Vorwürfe an VS/GS (nachdem alle VS-Mitglieder sozusagen einstimmig wiedergewählt wurden...). Schlechte Stimmung gegen „böse“ VS/GS.
- Zu spätes Eingreifen der anderen Mitglieder von VS/GS.
- Breite Abstützung war nicht genügend spürbar.
- Präsentationen waren nicht genügend klar, verständlich. Auch sehr „wohlgesinnten“ Mitgliedern wurde nicht ganz klar, wie/warum die Vorschläge von VS/GS zustande kamen.

Vorschläge:

- Der gesamte Vorstand sollte an der GV-Präsentation beteiligt und sichtbar sein.
- „WIR“, „GEMEINSAM“, im Vordergrund, keine Einzelpersonen sondern breit abgestützte Vorschläge.
- Speziell für die Statutenrevision/Mietzinsanpassung: Den Teilnehmern des Mitwirkungsprozesses „Wogeno für Viele“ eine Rolle/Stimme geben an der GV. Deutlich aufzeigen, dass die Vorschläge in einem langen Prozess gemeinsam von „unten“ her entwickelt wurden und einen guten Kompromiss darstellen. Voten von Teilnehmern miteinbeziehen.
- Voten von Wohnenden, die die Mietzinsanpassung erklären, gut finden
- „Abstimmungsbüchlein“ vorbereiten: D.h. dieses Mal die Ergebnisse vom Mitwirkungsprozess „Wogeno für Viele“ und der „Wogeno-Konferenz“ aufbereiten und vor der GV verschicken.
- Immer auf klare, transparente Kommunikation achten.

4 – Inhalte für die Kommunikation, Wogeno-Identität

Kritik/Fragen:

- Welche Inhalte soll die (zusätzliche) Kommunikation haben? Was interessiert überhaupt die Mitglieder, die Wohnenden, die Nichtwohnenden?
- Lohnt sich der Aufwand für einen e-Newsletter?
- Die Wohnenden identifizieren sich stark mit ihrem HV, viel weniger mit der „Wogeno allgemein“. Gibt es überhaupt eine „Wogeno-Identität“?

Vorschläge:

- e-Newsletter anstatt (nicht zusätzlich zu) Wogeno-Info.
- Inhalte kommunizieren, die einer „Wogeno-Identität“ förderlich sind. „Wir-Gefühl-Wogeno“ unterstützen (evtl. auch mit Blick auf Wohnungswchsel zwischen Wogeno-Häusern).
- Inhalte kommunizieren, die Wohnende UND auch Nicht-Wohnende interessieren
- JB als Mittel für die Wogeno, sich zu präsentieren. Soll gut aussehen aber vor allem gute Inhalte und eine klare Sprache haben.

Verschiedene weitere Vorschläge/Fragen

- Für die Website: Digitales Anschlagbrett einrichten, z.B. für Umzugswillige, die eine kleinere Wogeno-Wohnung suchen.
- Wäre eine Verwaltungs-App sinnvoll (Bsp. Allthings)?
- Für die Website: Spezialisten-Liste von Freiwilligen, die bereit sind, bei bestimmten Themen zu helfen.

Bemerkungen zur weiteren Bearbeitung

Statutenanpassungen aufgrund der vorangegangenen Diskussionen

- Verhältnis zwischen Hausverein und WOGENO
- Grundlage Kostenmiete
- Einführung Solidaritätskommission

Schwierigkeit der bestehenden Statuten

- Redundanzen/Mehrfachnennungen
- Systematik entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen
- Lesbarkeit

Eine umfassende Überarbeitung der Statuten wird geprüft

- Empfehlung von Rechtsanwalt Ruedi Schoch ist abzuwarten
- Rechtsgutachten zu den gewählten Formulierungen / Anpassungen

Ausblick – Ablauf bis GV 2018

W O G E N O

AG-Treffen 2

AG-Treffen 3

AG-Treffen 4

WOGENO-Konferenz

WOGENO-Infoabend

WOGENO-GV

Montag, 2. Oktober 2017
Konsolidierung der heutigen Erkenntnisse

18-21.15 h

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

18-21.15 h

Mittwoch, 24. Januar 2018
Diskussion Statutenanpassungen

18-21.15 h

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

10-15 h

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

19 -21 h

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

HEUTE

Ausblick

W O G E N O

WOGENO-Konferenz

Samstag, 17. März 2018, 10-15 h
Vorschläge auf dem Prüfstand – Werkstatt

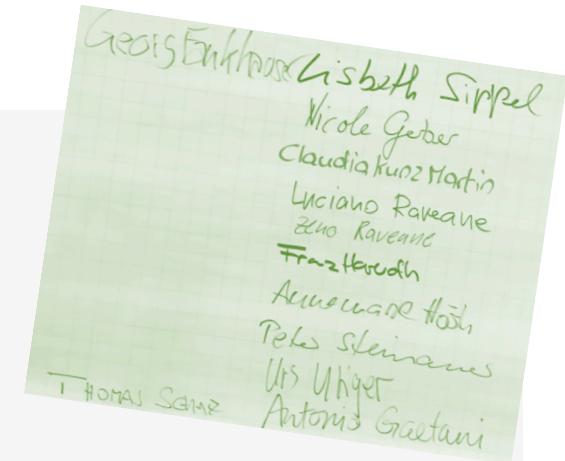
Toll: Alle Anwesenden beabsichtigen an der Konferenz teilzunehmen!
Einige stellen sich spontan als Tischmoderatoren zur Verfügung

(Evtl.) Kurze Inputreferate

- Rückblick GV 2016
- Startsitzung Herbst 2016 – Echoräume bis GV 2017
- ARGE Finanzieren + Leben – Präsentation der Ergebnisse
-

Thementische – Werkstattarbeit

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



HERZLICHEN DANK!

MERCI VILLMOLL

Gerne lassen wir Euch ein Buch oder einen Wein auswählen

TOLLES ERGEBNIS

Entschädigung für alle AG-Mitglieder CHF 250



Einige Personen haben gerechnet, Umfragen erstellt und ausgewertet, Erkundigungen eingeholt und grossen Aufwand betrieben – meldet Euch doch bitte bei Anita Schlegel