

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

W O G E N

Wogeno-Konferenz

Samstag, 17. März 2018

Wogeno, Grüngasse 10, 8004 Zürich

DAS WICHTIGSTE ZUERST

- Rund 30 Personen haben sich für den Mitwirkungsprozess in den ARGE Leben und Finanzieren eingesetzt
- Rund 50-70 Personen sind regelmässig zu Veranstaltungen gekommen und haben sich eingebracht
- Christian Portmann hat die Steuerungsgruppe und den Vorstand wirkungsvoll unterstützt

DIESES ERGEBNIS IST AUS SICHT DES WOGENO-VORSTANDS TOLL!

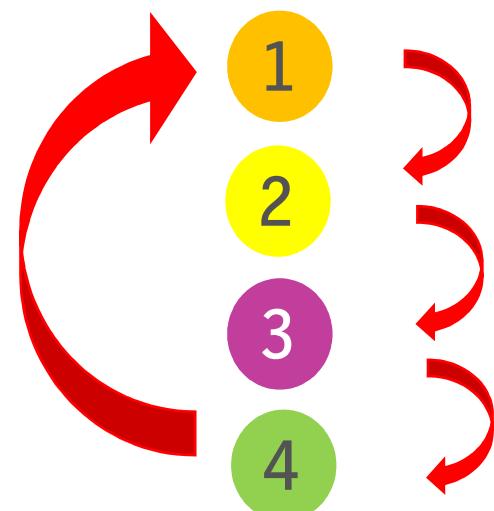
- Wie immer bei Themen, die nahe am Leben sind: alle mussten Abstriche machen
- Es wurde kontrovers und hart diskutiert: beide Seiten haben sich getroffen
- Wir haben den Eindruck: es ist anständig und im Sinne einer gesunden Wogeno erfolgt

RÜCKBLICK

- GV 2016-GV 2017: Café Mondial im September 2016
Echoräume 1 und 2 mit Zielen und Ausgangslage für AG's
23. August 2017: AG-Treffen 1
Aufträge aus Echoräumen – Start ARGE Leben & Finanzieren
2. Oktober 2017: AG-Treffen 2
Konsolidierung der Erkenntnisse
25. Oktober 2017: AG-Treffen 3
Konkrete Lösungen, AG-übergreifend
24. Januar 2018: AG-Treffen 4
Diskussion Statutenanpassung
- Heute: Vorschläge auf dem Prüfstand, Werkstatt

AGENDA

10:00	<p>Einführung/Input zu den Themen</p> <ol style="list-style-type: none">1. Prinzip Selbstverwaltung / Zusammenarbeitsvertrag HV/GS (Anita Schlegel/Fredi Bosshard)2. Miete / Wohnbauförderung (Matthias Schlegel/Adrian Rehmann)3. Solidarität (Simone Pallecchi/Franz Horvath)4. Kommunikation (Corinne Widmer/Saskia Weiss/Michèle Morf/ Georg Fankhauser/Carlo Nessi)
11:25	Vernehmlassung und Diskussion: 4 Thementische, 2 Rotationen à 30 Minuten
12:25	Pause und Stehlunch
13.20	Fortsetzung: 4 Thementische, 2 Rotationen à 30 Minuten
14:15	Zusammentragen der Erkenntnisse - Steuerungsgruppe bearbeitet Resultate



1. PRINZIP SELBSTVERWALTUNG

Ausgangslage und Ziele aus den Echoräumen

Das Prinzip Selbstverwaltung bedeutet:

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

WICHTIGSTE ERKENNTNISSE



- Verfügbarkeit und Know-How vor Ort
- Selbstverwaltung = DNA (=Identität) der Wogeno



- Heterogenität und Vielfalt der Lösungen
- Eigene «HV-Lösungen» erfordern hohen Einsatz

Schlussfolgerungen

- ⇒ Ablösung des Hausverwaltungs- und Hausmietvertrags durch **Zusammenarbeitsvertrag**
- ⇒ Aufgabenteilung orientiert sich an
 - Strukturierung von Zuständigkeiten und Abläufen
 - Übereinstimmung/Kongruenz von Kompetenzen und Verantwortlichkeiten
 - Stufen- und sachgerechte Entscheidungsfindung und Mitteldisposition (Unterhalt, Hausrep-Fonds, Instandsetzung und Erneuerungsfonds Wogeno)

KERNELEMENTE ZUSAMMENARBEITS-VERTRAG

1

Aufgaben Hausverein	<ul style="list-style-type: none">• Unterhalt• Nebenkosten-Abrechnung• Bewirtschaftung Hausreparaturfonds,• Mieterauswahl und Wohnungsvergabe• Organisation/Zusammenleben
Aufgaben Geschäftsstelle, Vorstand	<ul style="list-style-type: none">• Mietvertragswesen, Mietzinsinkasso und Mahnwesen• Langfristplanung und bauliche Investitionen• Planung, Umsetzung bauliche Erneuerung• Finanzierung Liegenschaften und Versicherungen• Bereitstellung bewährter Werkzeuge (z. B. Buchhaltungssoftware) – Support / Dienstleistungen
Besondere Absprache erforderlich	<ul style="list-style-type: none">• Wohnungsübergabe/-rücknahme• Schlüsselverwaltung• Bewirtschaftung von Parkplätzen, Gemeinschaftsräumen, technische Grossanlagen• Bewirtschaftung/Betrieb bei Grosssiedlungen und in Startphase neuer Siedlungen/Häuser

VORSCHLAG STATUTENANPASSUNG

1

Ziff. 1.3

Mitglieder in Liegenschaften der Genossenschaft organisieren sich in ~~Hausgemeinschaften~~ Hausvereinen.

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

Der Hausverein verwaltet das Mietobjekt in weitgehender Selbstverwaltung.

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

VORSCHLAG STATUTENANPASSUNG

1

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. Dazu gehören:

- 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 verantwortlich namentlich für:

- a. Abschluss Mietvertrag, Mietzinsinkasso, Mahnwesen, Wohnungsübergabe;
- b. Konfliktmanagement unter Bewohnern sowie mit Dritten;
- c. Finanzierung der Liegenschaft;
- d. Langfristige Planung der Instandsetzung der Liegenschaften im Rahmen des Gesamtportfolios;
- e. Aufnung und Bewirtschaftung des Amortisations- und Erneuerungsfonds;
- f. Umsetzung der baulichen Erneuerung.

VORSCHLAG STATUTENANPASSUNG

1

Erläuterungen zu 1.7

Bei der Kompetenzverteilung handelt es sich beim Hausverein um eine nicht abschliessende Aufzählung, hingegen bei der WOGENO um einen fest definierten Aufgabenkatalog. Damit besteht eine Kompetenzvermutung zu Gunsten des Hausvereins, d.h. bei neu hinzukommenden Aufgaben fallen diese zunächst in dessen Aufgabenbereich. Soll eine Aufgabe zentralisiert werden, so bedarf es hierfür einer statutarischen oder vertraglichen Grundlage.

VORSCHLAG STATUTENANPASSUNG

Ziff. 5.3 Pflichten

Der Hausverein verpflichtet sich:

- a. schriftliche Vereinsstatuten zu führen, welche den Mindestanforderungen der Musterstatuten für Hausvereine entsprechen; die Statuten sowie allfällige Änderungen sind dem WOGENO-Vorstand zur Genehmigung vorzulegen.
- b. die Bestimmungen der Statuten, Leitbilder und Beschlüsse der Genossenschaftsorgane einzuhalten;
- c. gegenüber der WOGENO eine Vertreterin / einen Vertreter und eine Kassierin / einen Kassier zu bezeichnen;
- d. eine Vereinsbuchhaltung gemäss dem Kontenplan der WOGENO zu führen und jährlich der WOGENO einzureichen;
- e. gemäss den Mindestanforderungen der WOGENO eine Nebenkostenabrechnung zu erstellen;
- f. die Liegenschaft sorgfältig zu unterhalten.

VORSCHLAG STATUTENANPASSUNG

1

Ziff. 5.6 Zusammenarbeitsvertrag

Die Genossenschaft schliesst mit dem Hausverein einen partnerschaftlichen Zusammenarbeitsvertrag ab.

Eine Kündigung kann nur erfolgen, wenn der Hausverein trotz schriftlicher Mahnung seinen Verpflichtungen nicht nachkommt. Gegen die Kündigung des partnerschaftlichen Zusammenarbeitsvertrages kann der Hausverein innert 30 Tagen ab Erhalt schriftlich die GPK anrufen, die als Schiedsgericht endgültig entscheidet.

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 (in Einzelfragen im partnerschaftlichen Zusammenarbeitsvertrag) zwischen Hausverein und der WOGENO.

Ziff. 5.9 Wohnungs-Vermietung und -Zuteilung/Weitervermietung

Die WOGENO besorgt die Ausschreibung zur Neuvermietung. Die WOGENO ist verpflichtet, die Räumlichkeiten an Mitglieder der Genossenschaft zu vermieten, sofern solche Bewerbungen vorliegen. Mitglieder anderer WOGENOs sind den Mitgiedern der WOGENO Zürich gleichgestellt.

2. MIETZINSEN

2

Ausgangslage und Ziele aus den Echoräumen:

- 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

GRUNDSÄTZLICHES ZU WOGENO-MIETEN

2

- Wir brauchen eine einfachere Lösung
 - Die fehlende Zinsmarge führt zu Verlusten
 - Wogeno-Kostenmiete ist tiefer als bei anderen Genossenschaften
 - Wogeno-Verwaltungskosten werden durch Einnahmen nicht gedeckt
-
- **Auswirkung:** Eigenkapitalverzehr durch Verlust
 - **Lösung:** 1 x absolute Methode nach Kostenmiete
Wohnbauförderung/WBF
 - **Folge:** Bei Kostenveränderung neu relative Kostenmiete WBF

ARGUMENTARIUM

2

Konsequenzen der Ablehnung?	Senkung von 2 auf 1,5% Referenzzinssatz = Senkungsanspruch 400'000 CHF
Erhöhen heute zu tiefe Verwaltungskosten ?	<ul style="list-style-type: none"> Wogeno-Mietzinsberechnung ist kompliziert und immer ABSOLUT keine Rechtssicherheit im heutigen Modell (wenige Streitigkeiten infolge günstiger Mieten)
Werden künftige Erneuerungen noch mehr kosten ?	<ul style="list-style-type: none"> JA, Erneuerungen + Änderungen der Berechnungsbasis bewirken Miet- Erhöhungen Grosse Mietpreisunterschiede werden durch Haus-Kaufpreise verursacht
Hausreparaturfonds sollte den Hauszustand berücksichtigen !	<ul style="list-style-type: none"> Alt- und Neubauten verursachen unterschiedliche Instandhaltungskosten im Grundsatz soll der Hausreparaturfonds kostendeckend sein Vorschlag Hausreparaturfonds in CHF je m² vom GVZ-Wert
Warum werden die Mieten nicht über alle Häuser umverteilt ?	<ul style="list-style-type: none"> Gewichtung von Lage und Marktpreisen widersprechen den Wogeno- Grundsätzen -der dauerhafte Entzug unserer Häuser vor Spekulation ist der grösste WOGENO-Wert
Sollen Hausvereine bezahlen ?	<ul style="list-style-type: none"> Wir tun es zusammen: durch viele kleine Häuser haben wir leicht höhere Verwaltungskosten Grundsätzlich bleibt die Kostenmiete = zuviel Ertrag = Senkung

6 MODELLE GEPRÜFT

Bandbreitenmodell	Unterschiede nehmen zu: alte und günstig erworbene Häuser profitieren – neuere und teurer gekaufte Häuser verteuern sich	---
Landwertausgleich	Bewertung nach Lageklasse ist teuer, passt nicht zur Wogeno und dem Prinzip „Entzug vor Spekulation“	---
Haus- und Wohnungsbewertung	Bewertung uneinheitlich + individuell, die Ermittlung von eindeutigen Werten passt nicht zur Wogeno und verletzt unsere Prinzipien der „Nicht-Spekulation“	---
Kriterienbasierte Verteilung	Verteilung der Mietpreiserhöhung nach Kriterien ist individuell sehr unterschiedlich beurteilt und führt zu Zwängen + unnötigen Konflikten über Bewertung	-
Vernünftige Miete	Ausgangspunkt Kostenmiete (WBF): massvolle Erhöhung unter Berücksichtigung Ausbaustandard, Quartier + Kriterien (Kontrolle durch GPK, Vorstand)	++
Objekteigenschaften mit linearer Regression	Scheitert an Komplexität und zu wenig individuellen Kriterien, mit Vergrösserung der Mietunterschiede	-

SCHLUSSFOLGERUNG

2

Mietzinserhöhung von 200'000 / Jahr ist nötig!

Erhöhung bei älteren oder lange gekauften Häusern

- Effektive Mietzinserhöhung über Gesamtmieterträge von ca. 2,7%
- 266 Haushalte mit heute tiefen Mietzinsen erhalten Ø MZ-Erhöhung von 60.– CHF/Monat

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

- Grundsatz UMVERTEILUNG MIT AUGENMASS = WENIGER UNGERECHTIGKEIT ...
- 136 Haushalte erhielten oder erhalten Senkung / bekommen keine Erhöhung
- 118 Haushalte mit pendenter Bauabrechnung (Beurteilung GPK nach Fertigstellung)

Spezialitäten der Wogeno

- Heterogener Bestand verlangt nach Vereinfachung im Betrieb
- Grosse Häuser wie Manegg oder Hochbord verbessern Situation der Verwaltungskosten

Spezialfall: Wogeno bezahlt pro Jahr 1% auf Anteilscheine NICHTWOHNENDE in Solifonds ein

- Antrag um Abschaffung der 1% Zuweisung
- Solifonds ist aus Sicht der Revisionsstelle problematisch und kostet 70'000 CHF/Jahr

ABLAUF UND MEILENSTEINE

2

JUNI 2018

GV ENTSCHEIDET ÜBER STATUTEN

- Änderungen Statuten geprüft und richtig (BW0, Büro Wohnbauförderung)
- Rechtsgutachten Schoch zum Vorgehen erstellt
- Abwarten Frist für Anfechtung Statuten (60 Tage)

HERBST 2018

KOMMUNIKATION HAUSVEREINE

- Information Hausvereine
- Zusammenarbeitsvertrag wird zugestellt (Selbstverwaltung)
- Sprechstunde für Bereinigung Vertrag
- Abschluss bis Ende Januar 2019

BIS JANUAR 2019

ÄNDERUNG VERTRÄGE MIT HAUSVEREINEN

- Kündigung bestehende Verträge Hausmiet- und Haus-Verwaltungs-Vertrag
- Abschluss neuer Zusammenarbeitsvertrag
- Hausvereine verteilen neue Mietzinse auf Wohnungen / Mietobjekte
- Solidaritäts-Kommission bearbeitet Härtefälle

Start



ABLAUF UND MEILENSTEINE

2

JANUAR 2019

MIETZINSEN HAUSVEREINE FESTGELEGT

AB FEBRUAR 2019

ZUSTELLEN NEUE MIETVERTRÄGE

AB JULI 2019

INBETRIEBNAHME NEUE PRAXIS



- Hausvereine verteilen die neue Miete auf einzelne Wohnungen / Mietobjekte
- Unterstützung bei der Festlegung der Akonto für Heiz- und Nebenkosten

- Grundlage Abschluss Zusammenarbeitsvertrag
- Regelungen zur Verbilligung der Mieten (Solidarität)
- Abschluss aller Mietverträge für alle Mietobjekte (mit Wogeno)

- Mietzinskontrolle durch Wogeno (mit Mahnwesen)
- Weitere Arbeiten gemäss Zusammenarbeitsvertrag
- Überweisen Einlagen Hausreparaturfonds und Akontoleistungen an Hausverein (2-4 x / Jahr)
- Jährliche Kontrolle Fondsrechnung und Nebenkosten-Abrechnung

ZIEL

ABLAUF UND MEILENSTEINE IM DETAIL

2

Nach der GV:

- Bis Mitte August (60 Tage): Abwarten Frist für Anfechtung GV-Entscheid
- September 2018: Kommunikation nächste Schritte, Ankündigung neuer Zusammenarbeitsvertrag (analog GV)
- Oktober 2018: Kündigung Hausmiet- und Hausverwaltungsverträge (auf Kündigungstermin 30. Juni 2019)
- Oktober bis Dezember 2018: Sprechstunden neuer Zusammenarbeitsvertrag
- Bis Ende Dezember 2018: Hausvereine teilen Miete auf Wohnungen auf (wie bisher)
- Bis Ende Januar 2019: Abschluss neuer Zusammenarbeitsverträge
- Laufend per Juli 2019: Zustellen der neuen Mietverträge für alle Objekte

Rechtmässigkeit des Vorgehens sichern

- Statuten: Geprüft durch Bundesamt für Wohnungswesen/BWO und Büro für Wohnbauförderung
Stadt Zürich, Musterstatuten WBG Schweiz eingehalten
- Rechtsgutachten: Ruedi Schoch zum Vorgehen und gewählte Lösung
- Information: Mieterinnen- und Mieterverband zu neuen Verträgen

Ziel: Bis 1.7.2019: Methode mit Kostenmiete Wohnbauförderung einführen

Neu: Kostenveränderung infolge Änderung Referenz-Zinssatz: NEU relative Mietanpassung

VORSCHLAG STATUTENANPASSUNG

2

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 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.

VORSCHLAG STATUTENANPASSUNG

2

Ziff. 1.6 Kostenmiete [neue Formulierung gemäss Musterstatuten wbg Schweiz]

Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte.

Mit den Mietzinsen müssen insbesondere die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, allfällige Baurechtszinsen, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

VORSCHLAG STATUTENANPASSUNG

2

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.

3. SOLIDARITÄT

3

Ausgangslage

- Rolle Solidaritätsfond bei Mietzinsausgleich klären
- Transparente Solidarität – nicht nur Geld: Belegung + Wechsel intern
- Zeitgemäße Auslegung Wohngarantie
- Ausgleich bei gleichen Wohnungen mit uneinheitlichen Mieten
- Vergabeautonomie Hausvereine & Unterbelegung und Rochaden

ERKENNTNISSE

3

- Personen ohne Eigenkapital ist es nicht möglich, den Mitgliederanteilschein von CHF 3'000 zu erwerben
- Personen mit geringem Eigenkapital, die das Anteilscheinkapital nicht aufbringen können, bewerben sich gar nicht auf Wohnung
- Hemmschwelle zur Antragstellung beim Solidaritätsfonds scheint zu hoch
- Wohnungsvergaben sollen auch unter dem Aspekt der finanziellen Solidarität stattfinden: **Verbilligung Anfangs-Mietzins** (nach Kriterien für Durchmischung)
- Die allfällige Mietzinserhöhung kann BewohnerInnen in eine finanzielle Notlage bringen oder sogar zur Kündigung zwingen/führen: **Abfederung sozialer Härtefälle** vorgesehen
- Auch Personen mit geringem Einkommen/Vermögen sollen bei der Wogeno wohnen können
- Der Zugang zum Solidaritätsfonds soll vereinfacht werden!

SOLIDARITÄTS-KONZEPT

Ziele

- Durchmischung der Bewohnerschaft
- Hürden zum Solidaritätsfonds abbauen
- Hilfe in Notlagen
- Massnahmen für Nachbarschaftsförderung, Soziales und Kulturelles

Lösung

- Solidaritätsfonds für Mieten und Anteilkapital
- Solidaritätskommission

SOLIDARITÄTS-KONZEPT

Voraussetzungen für Mietzinsverbilligung: Miete übersteigt 1/3 aller Einkünfte oder Existenzminimum wird gemäss SKOS unterschritten

- Beitrag bis zu max. 20%
- Adäquates Verhältnis zwischen Anzahl Bewohnenden und beanspruchter Wohnfläche
- Kein steuerbares Vermögen über dem steuerlichen Freibetrag
- Anträge müssen jährlich der Solidaritätskommission gestellt werden
- Zeitliche Befristung & schriftliche Vereinbarung mit Wogeno (Reduktion Mietzins bzw. Vorbehalt auf Mietzins)

Teilweise Übernahme genossenschaftliches Anteilkapital

- 1/3 muss von der Mietpartei aufgebracht werden
- Übernahme von bis zu 2/3 des restlichen Betrages (unter Berücksichtigung der zu vereinbarenden Kriterien)

Solidaritätskommission (neu)

- Vertraulicher Rahmen, professionellen Bearbeitung
- 3 Mitglieder, die nicht bei der WOGENO wohnen oder arbeiten
- Werden vom Vorstand gewählt und für Arbeit entschädigt (Anforderungsprofil wird erarbeitet)
- Zwingend: Zusammensetzung soll breite Perspektiven berücksichtigen (Fachwissen, Empathie, Versicherungskenntnisse, Budgetberatung)

VORSCHLAG STATUTENANPASSUNG

Ziff. 3.3

Um wirtschaftlich schwachen Personen die Mitgliedschaft zu erleichtern, kann die WOGENO aus dem Solidaritätsfonds Darlehen gewähren.

Streichung von Art. 5.7 Abs. 1 lit. c

~~Zusätzlich zum Mietzins können von der Generalversammlung beschlossene Solidaritätsbeiträge in den Solidaritätsfonds erhoben werden.~~

Erläuterung

Solidaritätsbeiträge haben grundsätzlich nichts mit den Mietzinsen zu tun. Die statuarische Grundlage befindet sich im Übrigen bereits in Art. 5.8 Abs. 1.

Solidarität [Neuer Abschnitt]

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

VORSCHLAG STATUTENANPASSUNG

Ziff. 4.1

Die Organe der Genossenschaft sind:

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

Erläuterungen

Der Solidaritätskommission sollen Entscheidungsbefugnisse übertragen werden und sie soll als unabhängiges Organ ausgestaltet werden.

Ziff. 4.2 Generalversammlung

[...]

lit. a Geschäfte

- Beschlussfassung über die Höhe der Solidaritätsbeiträge

VORSCHLAG STATUTENANPASSUNG

Ziff. 4.6 Vorstand

[....] Der Vorstand wählt die Mitglieder der Solidaritätskommission

Ziff. 4.10^{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 Zürich steht, Arbeitnehmende/r oder Mitglied des Vorstands oder der GPK ist.

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

4. KOMMUNIKATION

Ausgangslage und Ziele aus den Echoräumen:

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

DAS HAT AG KOMMUNIKATION GEMACHT

Diskussion der Themen

- Digitalisierung: allfällige Anpassung der Kommunikationsmittel
- Austausch unter den Wogeno-Häusern
- Kommunikation zwischen Wogeno-Mitgliedern und Geschäftsstelle/Vorstand
- Bedürfnisse der Nichtwohnenden
- Mitgliederpotentiale zum Liegenschaftserwerb

Mitgliederbefragung per Email im Herbst 2017

RESULTATE DER MITGLIEDER-BEFRAGUNG

4

1. Guter Rücklauf von je über 50% bei Wohnenden (W) und Nichtwohnenden (NW)
2. Hohe Zufriedenheit mit der Kommunikation
3. Die Mehrheit der W+NW wünscht keine zusätzlichen Kommunikationsmittel
4. Klare Präferenz für ein elektronisches Wogeno-Info (anstatt Papier)
5. Geringes Interesse an Forum oder Blog
6. Interesse bei 31% der Wohnenden an themenbezogenen Workshops/Info-Abenden
7. Geringes Interesse an „Wogeno-Parties“ (16% W+NW)
8. 1/3 der Mitglieder zeigt Interesse an Mitwirkung
9. Kaum konkrete Hinweise für Liegenschaftserwerb
10. Starke Präferenz für Wohnungen im Zentrum, speziell in den Stadtkreisen 3-5
11. Interesse von 26% der Nichtwohnenden am Hochbord Dübendorf

VORGESCHLAGENE ÄNDERUNGEN

4

Know-How und Austausch unter Hausvereinen verbessern

- Eine neue Haus-Email-Adresse ermöglicht eine einfache, direkte Kontaktaufnahme bei Hausvereinsfragen
- Themenbezogene Info-Abende/Workshops für Hausvereine / Wohnende und interessierte Nichtwohnende

Vermehrte digitale Kommunikation

- Wogeno-Info wird in Zukunft elektronisch versendet, evtl. zusätzlich per Post 1x an jeden Hausverein und auf Wunsch an Nichtwohnende ohne Email-Adresse
- Abmeldemöglichkeit für den Jahresbericht auf Papier (liegt weiterhin an der GV auf)

VORGESCHLAGENE ÄNDERUNGEN

Kommunikation zwischen Mitgliedern und Geschäftsstelle/Vorstand personalisieren

- Wunsch nach persönlichen Ansprechpartnern: Bei Anliegen klare Ansprechpersonen definieren
- Mitarbeitende der Geschäftsstelle und Mitglieder des Vorstands stellen sich an GV vor

Verstärkter inhaltlicher Fokus auf

- Das Thema Selbstverwaltung prominent kommunizieren
- WIR-Gefühl und Wogeno-Identität anstatt Hausvereinsdenken stärken
- Themen im Wogeno-Info berücksichtigen, die Wohnende + Nichtwohnende interessieren

KEINE STATUTENANPASSUNG ERFORDERLICH

BEMERKUNGEN

Verständlichkeit und Information

- Bis zur Info-Veranstaltung liegt ein erläuternder Bericht vor
- Dort sind Berechnungen und Fakten mit Antworten nachlesbar
- Anpassen von Reglementen und Kriterien (für Solidarität, Mietzinsberechnung, Selbstverwaltung)
- Grundsätzlich soll so eine Verständlichkeit und Diskutierbarkeit ermöglicht werden

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

KURZER RÜCKBLICK AUF HEUTE...

- 1** Prinzip Selbstverwaltung / Zusammenarbeitsvertrag HV/GS
(Anita Schlegel/Fredi Bosshard)
- 2** Miete / Wohnbauförderung
(Matthias Schlegel/Adrian Rehmann)
- 3** Solidarität
(Simone Pallecchi/Franz Horvath)
- 4** Kommunikation
(Corinne Widmer/Saskia Weiss/Michèle Morf/Georg Fankhauser/Carlo Nessi)

AUSBLICK

heute

März	Auswertung heute – Einarbeitung Erkenntnisse
... April	Vernehmlassung Gesamtpaket inkl. Statuten
Do, 3. Mai	Wogeno-Infoabend Info über Teilrevision der Statuten und Umsetzungsplan
Di, 12. Juni 2018	Wogeno-GV Beschlussfassung über Teilrevision der Statuten und Umsetzungsplan

WIR DANKEN...

AG Finanzen:

Matthias Schlegel, Tamara Jucker, Claudia Kunz Martin, Nicole Gerber, Hansruedi Frey, Lisbeth Sippel, Peter Steinauer, Sarah Gatto, Thomas Schaz, Viktor Nagy, Noemi Kuonen, Christian Verasani, Luciano Raveane

AG Leben:

Remo Peter, Roger Martin, Antonio Gaetani, Georg Fankhauser, Annemarie Hösli, Urs Utiger, Christoph Rüegg, Michèle Morf, Carlo Nessi, Zeno Raveane, Beat Schweingruber

Und Euch Allen!!!

«Merci villmool!»