

Echoraum 2, 31. Januar 2017 – Auswertung

Der Echoraum 2 fokussierte angesichts der Komplexität und strategischen Bedeutung auf das Thema **Mietzinsen**.

Die weiteren herausgearbeiteten Themenfelder (Selbstverwaltung, Kommunikation und Mitwirkung sowie Gesellschaftliche Solidarität

werden im Rahmen des Entwicklungsprozesses Gesamtstrategie zu einem späteren Zeitpunkt weiter bearbeitet.

Prinzip Selbstverwaltung Hausverein

Kommunikation und Mitwirkung in der WOGENO

Mietzinsen (und weitere Leistungen)

Gesellschaftliche Solidarität

Die vorgetragene und auch in Papierform abgegebene Präsentation zum Mietzinsmodell ist in einer gesonderten Datei abgelegt bzw. abrufbar auf der WOGENO-Homepage.

Nachfolgend die wesentlichen gestellten Fragen und Antworten sowie die Feedbacks am Schluss des Echauraums 2 (Post-It))

W O G E N O

DISKUSSION/Fragen und Antworten

Folgende Fragen wurden gestellt und nach Möglichkeit direkt beantwortet	Status
Kaufen vor dem Crash? WOGENO prüft laufend Angebote – die wenigsten der geprüften Objekte sind uns finanziell tragbar bzw. ergeben vernünftige Mietzinsen.	✓
Wie ist der Anlagewert in der Kostenmieteformel (Stadt) definiert? Anschaffungs/Erstellungskosten abzüglich Abschreibungen	✓
Warum nicht teuerungsindexiert? Teuerungsindexiert auf dem Anlagewert hiesse im Grunde genommen Markt. Auf keinen Fall so machen.	
Betriebsquote 3.25 % transparent? Das ist der offiziell im Wohnbauförderungsrecht von Stadt und Kanton anerkannte Wert. Er hat sich in der Praxis bewährt. In Einzelfällen wurde die Quote schon erhöht, etwa für ausserordentliche Rückstellungen.	✓

✓ = erledigt

✗ = weiter bearbeiten (Vgl. im Übrigen die Folien zum Ausblick in der Präsentation zum Echoraum 2)

WÖGENO

In der Pause aufgelistete Fragen

○ Warum wachsen?

? Warum Mitglieder ohne Wohnung?

✓ Sanierungsplan langfristig pro Haus.

AR ✓ Wie werden Wertvermehrung im vorgeschlagenen Modell behandelt?

AR ✓ Sozialfond → ist der pro Eigenschaft deponiert? → ~~zugegen~~

○ Wie Mieten von neuen / neu gekauften Häusern „verbilligen“?
rezipro berechnen der Mietabschreitung

ST ✓ Wohnungs-Anteilscheine? JA
→ Begründung?

? Wieso nicht auch mehr als 30 - 100 Fr. anpassen - über Langfristigen Horizont (Jahrzehnte) ? *

? Warum nicht den Solidaritätszuschlag (zur Miete) einkommensabhängig berechnen?

? Wieso ggf. nicht auch Mietzensenkungen, um Unterschiede auszugleichen?
AR ↗ Anfangs-mög. individ. Preisunterschiede ausgleichen?

○ Kaufen vor dem Crash?

AR ✓ Wie ist DER ANLAGEWERT IN DER KOSTENMIELE FORMEL (STADT) DEFINIERT? (VERGANGENE KOSTEN ODER HEUTIGER MARKTWERT)

AR ✓ WARUM NICHT TEUERUNGSINDEXIERT?

AR BETRIEBSQUOTE 3,25% TRANSPARENZ?

Inwiefern würden bei der Schätzung ol. neue, Mietzinses auch ansteigende grossanierungsbedarf (z.B. Dachsanierung) berücksichtigt werden? (welcher auch noch zu Mietzinserhöhung führt)

W O G E N O

DISKUSSION/Fragen und Antworten

Folgende Fragen wurden gestellt und nach Möglichkeit direkt beantwortet	Status
Inwiefern würde bei der Schätzung des neuen Mietzinses auch anstehender „grosser“ Sanierungsbedarf (welcher auch noch zu Mietzinserhöhung führt) berücksichtigt? Hier geht es um die Deckung der heute nicht gewährleisteten Verwaltungskosten und Rückstellungen für die Erneuerung (Werterhalt oder Ersatz). Die Schaffung von Mehrwerten (wertvermehrende Investitionen) sind hier noch nicht berücksichtigt.	✓
Wie werden Wertvermehrungen im vorgeschlagenen Modell behandelt? Wie allgemein üblich	✓
Wie Mieten von neuen/neu gekauften Häusern verbilligen? (Mietzinsreserve)	✗
Wieso nicht mehr als 30-100 Fr. anpassen über langfristigen Horizont (Jahrzehnte)? Im Rahmen des Mietzinsmodells zu prüfen.	✗
Wieso ggf. nicht auch Mietzinssenkungen, um Unterschiede auszugleichen? Kommt im Rahmen des Mietzinsmodells in Betracht.	✗

✓ = erledigt

✗ = weiter bearbeiten (Vgl. im Übrigen die Folien zum Ausblick in der Präsentation zum Echoraum 2)

W O G E N O

DISKUSSION/Fragen und Antworten

Folgende Fragen wurden gestellt und nach Möglichkeit direkt beantwortet	Status
Warum wachsen? Als gemeinnützige Baugenossenschaft möchten wir zahlbaren Wohnraum für Viele anbieten. Ferner gilt auch das genossenschaftliche Prinzip der offenen Tür. Und, wir sollten Angebote haben für interne Wechsel haben (von grossen in kleinere, von kleinen in grössere Wohnungen). Wir wollen keine egoistische nach innen gerichtete WOGENO sein und können uns nicht darauf beschränken alleine für die schon bei uns Wohnenden da zu sein.	X
Sanierungsplan langfristig pro Haus? Eine solche Planung gibt es teilweise, aber meist eher kurzfristig. Das müssen wir aufbauen.	✓
Warum hat die WOGENO (so viele) Mitglieder ohne Wohnung? Ist eine enormes Potential, bringt aber auch grossen Aufwand mit sich. Müssen wir diskutieren	X

✓ = erledigt

✗ = weiter bearbeiten (Vgl. im Übrigen die Folien zum Ausblick in der Präsentation zum Echoraum 2)

W O G E N O

DISKUSSION/Fragen und Antworten

Folgende Fragen wurden gestellt und nach Möglichkeit direkt beantwortet	Status
Ist der Solifonds pro Liegenschaft deponiert? Nein, der ist auf Ebene Gesamt-WOGENO angelegt. Es braucht eine gewisse Grösse/Volumen, dass Solidarität tragbar ist.	X
Warum nicht den Solidaritätszuschlag (zur Miete) einkommensabhängig berechnen? Ist zu prüfen.	X
Werden die Wohnungsanteilscheine miteinberechnet? Dies spielen im Mietzinsmodell keine Rolle.	✓
Ausschluss : Mietzinshöhe und Höhe des zu zeichnenden Anteilkapitals Wir sind uns bewusst, dass v.a. das Anteilkapital (aber auch die Mieten in den Neubauwohnungen) eine rechte Hürde darstellen können. Hierfür soll der Solifonds eingesetzt werden können.	X

✓ = erledigt

X = weiter bearbeiten (Vgl. im Übrigen die Folien zum Ausblick in der Präsentation zum Echoraum 2)

W O G E N O

UND ZUM SCHLUSS ...

EUER KURZES STATEMENT ZUM HEUTIGEN ABEND

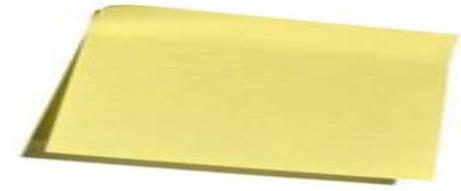
oder dem bisherigen Verlauf des ENTWICKLUNGSPROZESS MITWIRKUNG

oder Euren ERWARTUNGEN

notieren und beim Ausgang «POSTEN» ...



POST-IT FEEDBACKS



Rückmeldungen	
Informativer Abend	4x
Gute, klare Präsentation einer komplexen Materie	3x
Information war gegenüber Mitsprache dominierend	
Gute Übersicht	
Viel Durchhaltevermögen nötig aufgrund der Frontalform und des Themas	
Professionelle und anregende Begleitung und Aufarbeitung	2x
Von mehreren wichtigen Themen an vorhergegangenen Anlässen wurde nun nur das Mietzinsmodell aufgegriffen	
Das Thema Solidarität wurde kaum konkret entwickelt (aber verständlich)	
Gute Organisation	
Diskussion um Fakten, die bekannt sind (Jahresplan) aber auch Neues	



POST-IT FEEDBACKS

Rückmeldungen	
Die Gruppendiskussionen waren beim letzten Mal (Anm. Echoraum 1) nicht sehr ergiebig, weil es zu Grossen Unterschiede bezüglich Wissen und Wohnsituation gibt	
Die Echoräume waren hilfreich, die Information wird geschätzt	4x
Die Möglichkeit der Prozessmitwirkung stärkt das Zugehörigkeitsgefühl als Mitglied der Genossenschaft	
Vortrag hilft, die Diskussion zu fokussieren	
Trotz Aufnahme der Inputs erscheint das Meiste als schon vorgedacht	
Eher Begleitung als Mitwirkung von Seiten der Genossenschaftsmitgliedern	
Ein wenig monothematisch	
Der Austausch mit anderen WOGENO-Häusern ist spannend und bereichernd	2x



POST-IT FEEDBACKS

Erwartungen	
Es soll darauf hingearbeitet werden, dass das neue Modell einfacher/günstiger verwaltbar wird	
Mehr professionelle Hilfe seitens der WOGENO im eigenen Haus	
Das Präsentierte soll nun konkret werden	
Ein sozialverträglicher Wechsel zu einem zeitgemässen System	
Die WOGENO soll weiterhin auch ausserhalb der GV Mitwirkung ermöglichen	
Forum-/Mitdiskussionen sollen regelmässig durchgeführt werden → Themenspeicher	
Solidarität soll und langfristiges Denken soll auch bei den Genossenschaftsmitgliedern aufkommen	2x
Gute Kommunikation und Information während des Prozesses in die Häuser (auch durch Vorstandsmitglieder)	2x
Ziel: Nachhaltiges Wachstum	