

## Entwicklungsprozess «WOGENO für Viele» 2016-2018

# Bericht über die Vernehmlassung zur Teilrevision der Statuten

Zürich, 30. Januar 2019

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Information über Absichten Vorstand  | Juni 2016                |
| Konferenz der Hausvereine            | September 2016           |
| Arbeitsgruppen der Mitglieder        | Januar bis Dezember 2017 |
| Eröffnung der Vernehmlassung:        | 20. Juni 2018            |
| Einreichungsfrist für Rückmeldungen: | 20. August 2018          |
| Bericht zur Vernehmlassung:          | Januar 2019              |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Steuerungsgruppe Mitwirkung | Vorstandsmitglieder                                   |
|                             | - Fredi Bosshard (ab Juni 2017)                       |
|                             | - Adrian Rehmann, Präsident (ab 2016)                 |
|                             | - Stephan Theurillat (bis Juni 2017)                  |
|                             | - Saskia Weiss (ab Juni 2017)                         |
|                             | - Corinne Widmer (ab Juni 2017)                       |
|                             | Geschäftsführerin                                     |
|                             | - Anita Schlegel (ab 2016)                            |
|                             | Externe Beratung                                      |
|                             | - Christian Portmann, CONPORT AG (ab 2016)            |
|                             | - Ruedi Schoch, juristischer Gutachter (Februar 2018) |

## Inhaltsverzeichnis

|   |   |    |
|---|---|----|
| 1 | Einleitung .....  | 3  |
| 2 | Auswertung der elektronischen Fragen und Antworten.....   | 5  |
| 3 | Fragen AG Denkpause und Antworten Vorstand – Vollversammlung vom 2.10.2018.....   | 21 |
| 4 | Individuelle Rückmeldungen einiger Hausvereine zur Vernehmlassung<br>(Teilrevision Statuten & Zusammenarbeitsvertrag) ..... | 29 |
| 5 | Anhang.....   | 33 |

# 1 Einleitung

Im Entwicklungsprozess «Wogeno für Viele» wurden zentrale Änderungen in der Wogeno diskutiert und mündeten in einem Vorschlag zur Teilrevision der Statuten. Die Vernehmlassung dazu wurde am 20. Juni 2018 eröffnet und die Mitglieder der Wogeno konnten mittels einem online Umfrage-Tool Stellung nehmen. Der vorliegende Bericht beinhaltet eine Zusammenfassung der Ergebnisse dieser Vernehmlassung. Alle statutenrelevanten Änderungen stehen aktuell als Vorschläge im Raum. Diese werden erst rechtskräftig, wenn sie an einer Generalversammlung von den Mitgliedern der Wogeno verabschiedet werden.

Aktuell ist noch unklar, ob dies überhaupt möglich ist. Aufgrund des aktuell geltenden Quorums (Anzahl Stimmen, die nötig sind, dass eine Abstimmung gültig ist) beträgt bei bestimmten Artikeln in den Statuten 4/5 aller Mitglieder (nicht nur der Anwesenden). Da kaum 3'200 Personen an die Generalversammlung kommen, ist somit eine Anpassung dieser Artikel nur möglich, wenn das Quorum erst verändert wird. Die Mehrheit der Generalversammlung vom 12. Juni 2018 hat sich dafür ausgesprochen. Jedoch ist eine Klage von einzelnen Mitgliedern gegen diesen GV-Entscheid hängig.

## 1.1 Entwicklungsprozess „Wogeno für Viele“

Von September 2016 – März 2018 fand ein breit abgestützter Mitwirkungsprozess statt, bei dem in mehreren Echoräumen, Arbeitsgruppen, Info-Abenden und an einer Wogeno-Konferenz grundsätzliche Veränderungen in der Wogeno bezüglich vier Themen behandelt wurden: «Zusammenarbeitsvertrag/Selbstverwaltung», «Mietzinsmodell», «Solidarität» und «Kommunikation». Hinter uns liegt somit ein interessanter, teilweise anstrengender und kontroverser, aber auch sehr ergiebiger Entwicklungsprozess.

Enorm beeindruckt haben das konstruktive Engagement und die gemeinsame Knochenarbeit einer stattlichen Anzahl von WOGENO Mitgliedern. Die Beteiligten am Mitwirkungsprozess waren:

- Die Steuerungsgruppe Mitwirkung, bestehend aus Mitgliedern des Vorstandes, der Geschäftsführerin Anita Schlegel und Christian Portmann als externem Berater, hat in zahlreichen Arbeitssitzungen den Mitwirkungsprozess konzipiert, die einzelnen Veranstaltungen vorbereitet und ausgewertet und die Diskussion in den Vorstand getragen.
- Rund 25 Personen haben sich für den Mitwirkungsprozess in den Arbeitsgruppen Leben und Finanzieren engagiert und die vorliegenden Vorschläge erarbeitet und kritisch reflektiert.
- Rund 50-90 Personen haben an den Infoabenden und der WOGENO-Konferenz teilgenommen und wertvolle Rückmeldungen gegeben.

## 1.2 Vernehmlassung zu den Ergebnissen des Entwicklungsprozesses

Im Frühjahr 2018 stellte die Steuerungsgruppe in einem Bericht die Ergebnisse des Entwicklungsprozesses und die vorgeschlagenen Statutenänderungen zusammen. Damit alle Wogeno-Mitglieder nochmals die Möglichkeit haben, sich einzubringen, wurde am 20. Juni 2018 die Vernehmlassung zum Bericht gestartet: 3'747 Mitglieder der Wogeno haben per Email die Ergebnisse des Mitwirkungsprozesses bekommen und konnten ihre Rückmeldungen in einem online Umfragetool eintragen.

280 Personen haben an der Umfrage via Umfragetool teilgenommen, 26 Personen haben den Bogen gemeinsam ausgefüllt. Insgesamt haben somit 305 Personen an der Umfrage teilgenommen, was einer Teilnahmequote von 0.81 Prozent entspricht.

Die gesamte Auswertung inklusive sämtlicher Kommentare ist in unredigierter Form allen Mitgliedern zugänglich via Newsletter 02 / 2019 oder auf der Geschäftsstelle verlangen.

## 1.3 GV-Entscheid zur Quorumsanpassung – Klage dagegen

Im Verlaufe des Mitwirkungsprozesses stellte sich heraus, dass die Änderungen auch Artikel der Statuten betreffen, die nur mit 4/5 ALLER Mitgliederstimmen (nicht nur von den anwesenden) geändert werden können. Bei aktuell mehr als 4'000 Mitgliedern der Wogeno verunmöglicht die aktuelle Quorums-Regelung, die entsprechenden Artikel zu ändern.

Der Vorstand beantragte deshalb an der ordentlichen Generalversammlung vom 12. Juni 2018:

- Die Anpassung der Quorumsvorschriften in Art. 6.1 sowie 6.3.
- Das geltende qualifizierte Mehr von 4/5 aller Mitgliederstimmen soll durch ein aus genossenschaftlicher Sicht zweckmässigeres Anwesenheitsquorum abgelöst werden.

- Beibehalten werden die erforderlichen Mehrheitsvorgaben, hingegen soll entsprechend dem Wortlaut von Art. 888 OR auf die Anzahl der *abgegebenen* Stimmen abgestellt werden.

Der Antrag wurde von 92% Prozent der Anwesenden angenommen. Da der Entscheid jedoch nur von den Anwesenden (und nicht von allen Wogeno-Mitgliedern) gefällt wurde, kann er angefochten werden.

**Durch eine fristgerecht eingereichte Beschwerde von 11 Wogeno-Mitgliedern ist genau dies eingetroffen:** Vor Handelsgericht wurde der Beschluss angefochten und das Gericht ersucht, die nicht der Quorumsregelung entsprechende Quorumsveränderung als ungültig zu erklären. Der an der GV vom 12. Juni 2018 kommunizierte Rechtskraftvorbehalt der neuen Quorumsvorschriften hat sich so realisiert. Die Klage ist aktuell hängig beim Handelsgericht, der Entscheid wird im ersten Halbjahr 2019 erwartet.

## 1.4 Umgang mit der Klage gegen die Quorums-Anpassung

Die Steuerungsgruppe und der Vorstand haben aufgrund eines Rechtsgutachtens, das von einer Annahme der Klage ausgeht, entschieden, keinen langwierigen Rechtsstreit gegen (anfechtende) Mitglieder zu führen. Es wurde jedoch eine Klageantwort formuliert und eingereicht. Dies um eine gerichtliche Beurteilung der Quorums-Frage zu erhalten, um Sorgfalt und Umsicht in der Geschäftsführung zu wahren und eine gute Dokumentation für die Wogeno zu sichern.

Die gegründete AG Denkpause – bestehend aus rund elf engagierten Mitgliedern (z.T. identisch mit der Klägerschaft) – hat eine detaillierte Frageliste erarbeitet und sich mit einer Delegation des Vorstandes getroffen. Die AG Denkpause hat ihre Anliegen eingebracht, wobei es weniger um die Anpassung des Quorums ging, sondern um inhaltliche Änderungen, die im Rahmen des Entwicklungsprozesses als Vorschläge im Raum stehen. Der Vorstand beantwortet in diesem Bericht auch die Frageliste der AG Denkpause.

## 1.5 Weiteres Vorgehen

Nachdem der Entscheid des Handelsgerichtes in der Wogeno eingegangen ist, wird der Vorstand über das weitere Vorgehen entscheiden. Bis dahin wird der Vorstand verschiedene Szenarien aufstellen und das weitere Vorgehen bestimmen. Der Vorstand rechnet damit, dass wir an der Generalversammlung vom 18. Juni 2019 darüber informieren können.

## 1.6 Kurze Ergänzung zu den vielfach als zu hoch genannten Verwaltungskosten der Wogeno

Der Vorstand hat die Sorgfaltspflicht, die Geschäfte so zu führen, dass keine Verluste entstehen. Schon seit über zehn Jahren hat die Verwaltung mehr gekostet als über die Mietzinse eingenommen wurde. Allerdings war vor zehn Jahren die Differenz zwischen Zinskosten und Referenzzinssatz bedeutend höher und so konnten die Kosten gedeckt werden. In den letzten Jahren hat sich die Zinssituation komplett verändert und die Gewinne aus dieser Differenz fallen weg.

Zur Frage der externen Prüfung der Verwaltungskosten kann zum Vergleich die Kostenstatistik des WBG Zürich beigezogen werden. Da schneidet die Wogeno sowohl bei den Mietzinse als auch bei den Verwaltungskosten sehr gut ab:

Erläuterungen zu den vielfach als zu hoch erwähnten Verwaltungskosten:

Die nebenstehende Aufstellung zeigt die Kostenstatistik 2016 der Zürcher Wohnbaugenossenschaften.

Die Kosten pro Jahr und Wohnung betragen 10'200 CHF – demgegenüber kostet die Wogeno-Wohnung 9'331 CHF oder rund 9% weniger.

| Kostenarten je Wohnung<br>Vergleich WBG Zürich/Wogeno | Statistik<br>2016<br>WBG Zürich | Quote<br>am GWV | Statistik<br>2017<br>WOGENO | Quote<br>am GWV | Abweichung<br>zu Statistik |
|---|---------------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>Grundwerte je Wohnung</b>                          |                                 |                 |                             |                 |                            |
| Gebäudeversicherungswert                              | 303'599                         | 100.0%          | 331'806                     | 100.0%          | 109%                       |
| Anlagewerte   | 232'818                         | 76.8%           | 340'385                     | 102.6%          | 146%                       |
| Fremdkapital  | 179'091                         | 59.0%           | 261'048                     | 78.7%           | 146%                       |
| <b>Kosten pro Wohnung</b>                             |                                 |                 |                             |                 |                            |
| Steuern   | 185                             | 0.06%           | 73                          | 0.02%           | 40%                        |
| Unterhalt und Reparaturen                             | 2'824                           | 0.93%           | 1'280                       | 0.92%           | 108%                       |
| Ausserordentlicher Unterhalt Projekte                 | keine Angabe                    |                 | 1'758                       |                 |                            |
| Abgaben   | 823                             | 0.27%           | 210                         | 0.06%           | 25%                        |
| Verwaltung  | 1'132                           | 0.37%           | 1'120                       | 0.34%           | 99%                        |
| Übrige Kosten (Vorstand, Bauberatung, PR)             | 790                             | 0.26%           | 221                         | 0.07%           | 28%                        |
| Abschreibungen auf EDV und Mobilien                   | 109                             | 0.04%           | 78                          | 0.02%           | 71%                        |
| Einlagen Erneuerungsfonds effektiv                    | 3'106                           | 1.02%           | 2'977                       | 0.90%           | 96%                        |
| Einlagen in andere Fonds (Heimfallfonds)              | 135                             | 0.04%           | 0                           | 0.00%           | 0%                         |
| Abschreibungen effektiv                               | 2'504                           | 0.82%           | 2'675                       | 0.81%           | 107%                       |
| <b>Total Kosten effektiv (ohne Gewinn)</b>            | <b>11'608</b>                   | <b>3.82%</b>    | <b>10'390</b>               | <b>3.13%</b>    | <b>90%</b>                 |
| Solleinlage Erneuerungsfonds gem Reglement            | 3'036                           | 1.00%           | 3'318                       | 1.00%           | 109%                       |
| Sollabschreibungen gem Reglement                      | 1'166                           | 0.38%           | 1'274                       | 0.38%           | 109%                       |
| <b>Total Kosten gemäss Reglement</b>                  | <b>10'200</b>                   | <b>3.36%</b>    | <b>9'331</b>                | <b>2.81%</b>    | <b>91%</b>                 |

Bei den Verwaltungskosten weist die WBG durchschnittliche Kosten von 1'132 CHF (je Wohnung/Jahr) aus, gegenüber 1'120 CHF in der Wogeno, was rund 1% weniger ist.

## 2 Auswertung der elektronischen Fragen und Antworten

### 2.1 Zusammenarbeitsvertrag

#### 2.1.1 Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten

Bei den Nebenkosten wurde die Frage nach wahlweiser Abrechnung a) durch den Hausverein (HV) und b) durch die Verwaltung gestellt. 86.16% stimmten dem Vorschlag der Wahl zu, 13.84 % waren gegen die Wählbarkeit.

Wichtig ist einzelnen HV's, dass die Wählbarkeit der Energieträger weiterhin in deren Autonomie bleibt. Andere HV's stellen die Frage, wie sie dann zukünftig die Vereinsbeiträge einziehen, die bis jetzt über den Mietzins eingezogen wurden. Wieder andere HV's haben Schwierigkeiten, die Nebenkostenabrechnung zu erstellen und sehen auch mietrechtliche Unklarheiten – sie sehen die Wahl-Möglichkeit als Erleichterung.

Die Frage der steigenden Kosten der Verwaltung wird gestellt, das jetzige System von der Ausführung durch die Hausvereine und die Kontrolle durch die Verwaltung scheint vielen als gut und soll so bleiben.

Offene Fragen gibt es folgende: was genau gehört zu den Nebenkosten? Was genau gehört in den Hausreparaturfonds? Wäre eine Möglichkeit, den HV als Organ in die Genossenschaft zu integrieren; um ihn so als «echten» Vermieter zu «legalisieren»?

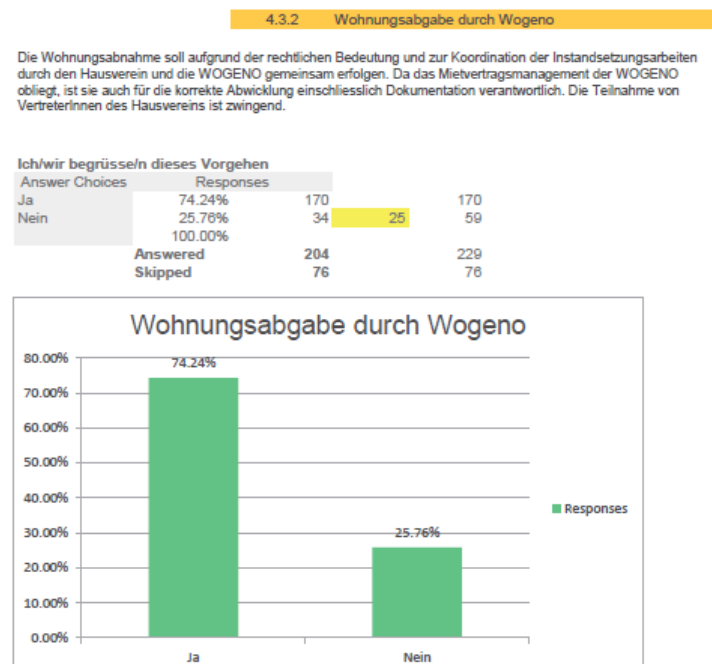
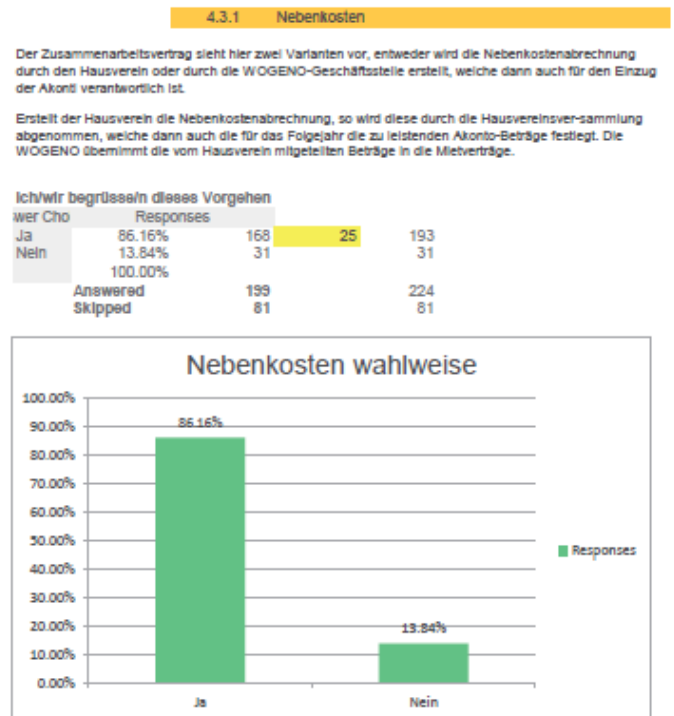
Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse der AG Denkpause berücksichtigt werden sollen.

**Fazit:** Die meisten Umfrageteilnehmer/innen sind mit der Wählbarkeit der Nebenkostenabrechnung einverstanden. Die Autonomie der HV's soll und wird durch dieses Angebot nicht eingeschränkt. Die Verwaltungskosten werden durch einen Beitrag, der der NK-Abrechnung aufgerechnet wird, gedeckt. Die Wahl der Energieträger obliegt weiterhin den HV's.

**2.1.2 Wohnungsabgabe durch die Verwaltung**  
Zum Thema Wohnungsabgabe durch die Verwaltung wurde mit 74.24% Ja zu 25.76% Nein dem Vorschlag zugestimmt.

Mehrere HV's sehen hier die Selbstverwaltung gefährdet, sie möchten es wie bisher handhaben. Bei schwierigen Übergaben oder bei Loyalitätskonflikten soll allerdings die Wogeno beigezogen werden können. Ebenso taucht auch hier die Frage nach den steigenden Verwaltungskosten auf.

Bezüglich den bereits bestehenden zwei Modellen des Hausmietvertrages (H MV) und des Hausverwaltungsvertrages (H VV) wird vorgeschlagen, dass die Häuser mit H MV selbst verantwortlich sind, da sie ja auch die Mietverträge ausstellen. Hingegen sind die Häuser mit einem H VV nicht mehr selber Mietvertragspartner, da würde sinnvollerweise die Wogeno die Verantwortung übernehmen.



Einige HV's erachten es als sinnvoll, wenn die Verwaltung den Lead übernimmt, der HV allerdings dabei ist. Nach einem Mieter/innenwechsel stehen meistens Instandsetzungsarbeiten an, die zwischen der Verwaltung und dem HV abgestimmt werden müssen.

**Fazit:** Eine klare Mehrheit begrüsst die Wohnungsabgabe in Zusammenarbeit mit der Verwaltung. Die mietrechtlich korrekte Abnahme wird dadurch gefördert und bei Schäden gibt es weniger Konflikte aufgrund Loyalitätsgründen. Einige HV's sehen hier eine Einschränkung ihrer Autonomie und bevorzugen die Abgabe durch den Hausverein.

## 2.1.3 Mitsprache der HV's bei baulichen Erneuerungen

Die Mitsprache der HV's bei baulichen Erneuerungen wurde während des Mitwirkungsprozesses immer wieder eingefordert. Darum fand dieser Statutenartikel auch Eingang in die Umfrage, obwohl diese Frage keinem der vier grossen Themenfeldern zugeordnet werden kann.

Bei dieser Frage gehen die Meinungen weit auseinander. Einerseits gibt es Stimmen, die sich mehr Interesse von der ständigen Baukommission wünschen. Andere HV's möchten mehr Mitsprache bei Sanierungen/Umbauten, sie möchten keine Übersanierungen.

Andere lehnen mehr Mitsprache ab und wollen das Feld den Profis überlassen, da sie fürchten, Partikularinteressen einzelner Bewohner/innen bekommen so zu viel Gewicht. Eine bessere, proaktive und zugeschnittene Kommunikation während Umbauten wird gewünscht. Ebenso eine Regelung der Mitsprache in den Statuten.

**Fazit:** Bauliche Erneuerungen sind immer Anlass zu Diskussionen. Die ständige Baukommission (sBK) stellt für jeden Umbau eine Projektbaukommission zusammen. Vertreter/innen von HV's sind Teilnehmer/innen an den Baukommissionssitzungen. Der Prozess wird auch zukünftig von der sBK definiert. Info: Das kleinste Haus der Wogeno hat drei Wohnungen, das grösste achtundfünfzig.

## 2.1.4 Mietzinsinkasso und Mahnwesen

Mietzinsinkasso und Mahnwesen jedes einzelnen Mietverhältnisses durch die Verwaltung: 74.78% stimmten dieser Veränderung zu, 25.22% wünschen diese Veränderung nicht.

Wieder werden die steigenden Verwaltungskosten angebracht. Einige Stimmen wünschen ein Angebot der Verwaltung für verschiedene Bedürfnisse = Wählbarkeit soll möglich sein. Andere HV's möchten das Amt nicht mehr ausüben, da das Wissen in den Häusern nicht vorhanden ist. Andere hingegen möchten das weiterhin in Selbstverwaltung machen, nur die Problemfälle an die Verwaltung übergeben. Wieder andere möchten sogar das Einkassieren von den Vereinsbeträgen an die Wogeno übergeben. Die Frage nach der Haftung bei Mietzinsausständen taucht ebenso auf.

**Fazit:** Drei Viertel der Umfrageteilnehmer/innen sind für ein zentrales Inkasso. So würde auch die Haftung bei Mietzinsausständen bei der Wogeno liegen. Die Wählbarkeit hat auch ihre Tücken: sie ist von den jeweils zuständigen Personen eines HV's abhängig, dadurch wird eine Konstanz erschwert.

### 4.3.3 Mitsprache bei der baulichen Erneuerung

Die Mitsprache der Hausvereine bzw. der BewohnerInnen ist ein immer wieder vorgebrachtes Anliegen. Zuständig für die Planung und Umsetzung der baulichen Massnahmen, welche über den rein betrieblichen Unterhalt hinausgehen, sich also auf die Instandsetzung sowie die Erneuerung oder Weiterentwicklung einer Liegenschaft beziehen, ist die ständige Baukommission (sBK).

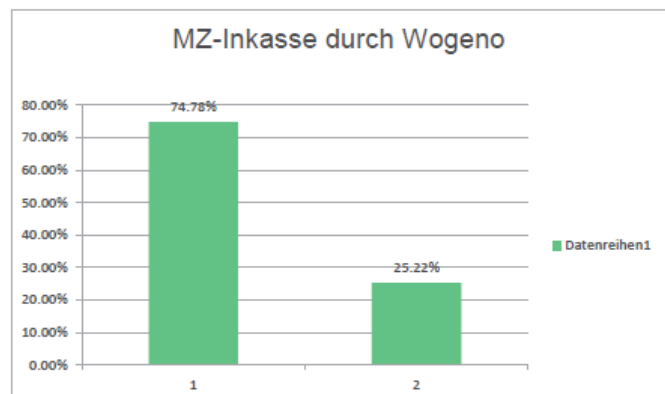
#### F 9 Wichtigste Erkenntnisse aus den Kommentaren

- 1 keine Partikularinteressen, Profis bestimmen
- 2 Klare Regelung der Mitsprache
- 3 Mehr Interesse von sBK
- 4 Mehr Mitsprache / keine Übersanierungen
- 5 proaktive & bessere Kommunikation bei Sanierungen
- 6 Regelung in den Statuten
- 7 Systemeinführung ITIL

### 4.3.4 Inkasso und Mahnwesen

Die WOGENO ist Mietvertragspartnerin und führt die Liegenschaftsrechnung, erstellt die Mietverträge und Mietzinsrechnungen. Die Kontrolle der Zahlungseingänge und das Mahnwesen erfolgen systematisch und bei allfälligen Problemen bleibt die Vertraulichkeit gewahrt, bzw. dem Hausverein und der säumigen Mietpartei bleibt eine allenfalls unangenehme Situation erspart.

| Ich/wir begrüsse/n dieses Vorgehen |           |     |     |
|------------------------------------|-----------|-----|-----|
| Answer Choices                     | Responses |     |     |
| Ja                                 | 74.78%    | 169 | 169 |
| Nein                               | 25.22%    | 32  | 57  |
|                                    | 100.00%   |     |     |
| Answered                           |           | 201 | 226 |
| Skipped                            |           | 79  | 79  |



## 2.1.5 Wogeno ist Eigentümerin und neu Vermieterin

Art. 1.3. der Statuten: neu, die Wogeno ist Eigentümerin und auch Vermieterin der einzelnen Mietobjekte (Wohnungen, Gewerbe, PP, usw.). 86.57 % stimmen dieser Veränderung zu, 13.43 % sind dagegen.

Erneut erscheint die Frage der steigenden Verwaltungskosten. Ebenso der Vorschlag, die HV's als Organ einzuführen um so die rechtliche Basis für ein «echtes Mietverhältnis» zu schaffen findet hier Eingang. Einige schlagen vor, dass je Haus entschieden werden kann, wie es gehandhabt werden soll. Ein weiteres Themenfeld sind die Wohngemeinschaften, die nicht alle gleich autonom sind: einige erhoffen sich mehr Unterstützung von der Verwaltung bei problematischen Situationen. Ein Votum bringt den Vorschlag ein, dass HV's, die mehr leisten an Verwaltungsaufgaben, dafür bezahlt werden.

Fazit: Die grosse Mehrheit spricht sich dafür aus, dass die Wogeno Eigentümerin und Vermieterin der Mietobjekte ist. Durch die zwei bereits bestehenden Verhältnisse des HVM's und HHV's gibt es schon jetzt Häuser, bei denen die Mietverträge mit der Wogeno abgeschlossen werden. Neu würde dieses Modell auf alle Häuser angewendet.

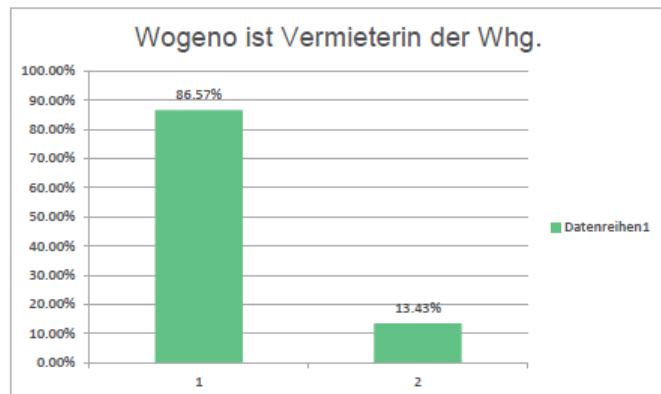
### Vernehmlassung

### Artikel 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.**

### Ich/wir begrüsse/n dieses Vorgehen

| Answer Choices | Responses |     |     |
|----------------|-----------|-----|-----|
| Ja             | 86.57%    | 149 | 25  |
| Nein           | 13.43%    | 27  | 27  |
|                | 100.00%   |     |     |
| Answered       |           | 176 | 201 |
| Skipped        |           | 104 | 104 |



## 2.1.6 Allgemeines zu den steigenden Verwaltungskosten

Die Wogeno verfügt über eine Immobiliensoftware. Der grösste Aufwand fällt beim Implementieren eines Hauses an. Ist eine Liegenschaft mit allen Mietverhältnissen und den Nebenkostenabrechnungsvorgaben einmal eingerichtet, ist der laufende Aufwand klein. Dies gilt auch für das Mietzinsinkasso. Die Regel, dass die ersten 80% leicht von der Hand gehen, dafür die letzten 20% umso aufwändiger sind, trifft auch bei der Verwaltung der Wogeno zu. Die Wogeno hat beispielsweise sehr wenig Mietzinsausstände, d.h. der Grossteil der Mietverhältnisse generiert sehr wenig Aufwand, ein kleiner Teil von Menschen, die in einer schwierigen Situation sind, generieren weit mehr Aufwand. Allerdings gehört es zum Wesen einer Genossenschaft, Menschen in schwierigen Situationen beizustehen statt ihnen auch noch das Mietverhältnis aufzukündigen.

Übergeordnetes Ziel das mit dem Zusammenarbeitsvertrag erreicht werden soll ist, dass sich wiederholende Aufgaben in Absprache mit der Geschäftsstelle einfach(er) delegiert werden können. Bereits heute werden verschiedene Hausvereinsbuchhaltungen durch angestellte, treuhänderisch tätige Personen oder Firmen erledigt. Der verschiedentlich vorgebrachte Einwand, damit die DNA der Wogeno zu ritzen wird von Seiten ARGE Mitwirkung und Vorstand nicht geteilt.

## 2.1.7 Allgemeines zur Frage «HV's» als Organ der Wogeno

Aus Sicht des Vorstandes sind im OR die Organe einer Genossenschaft resp. juristischen Personen aufgezählt: GV der Mitglieder, Vorstand/Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und externe Revisionsstelle (Ancora Treuhand AG) sowie internes Regulativ (GPK). Mit der GPK verfügt die Wogeno Zürich bereits über ein die gesetzliche Empfehlung hinausgehendes Kontrollorgan.

Sowohl ordentliche externe wie ausserordentlich interne Kontrollen sind durch die heutigen Organe abgedeckt. Seit 2015 hat die Wogeno zudem den Status eines bedeutenden Unternehmens und hat eine besonders befähigte Kontrolle der Bücher und einen Abschluss nach internationalen Standards vorzulegen. Darüber hinaus muss sie über ein Risiko-Management und ein Internes-Kontroll-System mit Prozessen und Abläufen verfügen. Ein zusätzliches Organ macht daher wenig Sinn. Die Aufgaben und Kompetenzen eines solchen Organs wären sehr unklar.



## 2.1.8 Zusammenarbeit Wogeno und Hausvereine

Art. 1.7 der Statuten: Regelung der Zusammenarbeit zwischen HV's und der Wogeno: 63% stimmen der neuen Regelung zu, 37% sind dagegen.

Verschiedene Punkte der Pflichten und Rechte werden unterschiedlich eingestuft. Zu den Punkten «Wohnungsabnahme», «Mietzinsinkasso» gibt es wie bereits im ersten Teil der Umfrage unterschiedliche Meinungen, wer was machen soll/darf/muss. Auch beim Konfliktmanagement gehen die Meinungen auseinander wer's richten soll: HV, Wogeno, externe Mediation?

Ein Thema das immer wieder Grund zu Diskussionen gibt, findet auch in der Umfrage Eingang: die Mieter/innenauswahl und die Wohnungsvergabe. Findet die Wohnungsvergabe korrekt statt? Der Vorwurf der Intransparenz taucht auf. Sind die Wogeno-Häuser gut durchmischst? Ebenfalls wird auch hier mehr Mitsprache bei der baulichen Instandsetzung gefordert und Bedenken gegenüber höheren Verwaltungskosten geäussert. Ein Votum äussert sich dahingehend, dass eine Sparten- denz beim Hausreparaturfonds auszumachen sei.

Fazit: Voten aus den Themen des Zusammenarbeitsvertrages finden sich hier wieder. Zur Mitsprache der Hausvereine bei baulichen Massnahmen: Die Besitzerin der Liegenschaft ist die Wogeno. Sie besitzt die Fachkompetenz und trägt die Verantwortung im Sinne der Genossenschaft und nicht einzelner Mitglieder zu handeln, welche mit den Jahren wechseln. Deshalb kann das bauliche nicht in der Kompetenz der HV's liegen. Zum nicht-korrekten Ablauf bei Wohnungsvergaben: die Wogeno hat ein System implementiert, dass bei der Vergabesitzung ein Vorstandsmitglied zur Qualitätskontrolle voraussetzt. Bei Untermietverträgen – was oft zu Missmut führt – sollten sowohl der HV wie auch die Wogeno informiert werden. Hier gibt's es auf jeden Fall Potenzial zur Verbesserung.

## 2.1.9 Pflichten der Hausvereine und Umgang mit der Heiz- und Nebenkostenabrechnung

Art. 5.3 der Statuten: Die Hausvereine verpflichten sich, eine Vereinsbuchhaltung gemäss dem Kontenplan der Wogeno zu führen und jährlich der Wogeno einzureichen sowie eine Nebenkostenabrechnung zu erstellen. Die Anpassung wird von 77.23% begrüsst, 22.77% lehnen diese ab.

Bei den Nebenkosten gilt das Mietrecht, welches zwingendes Recht ist. Die HV-Statuten sind von der GV so genehmigt und verabschiedet, individuelle Lösungen pro Haus sind hier nicht sinnvoll.

Die Frage nach der Bezahlung der Arbeit der HV's taucht auch hier wieder auf. Ebenso wird die Frage nach dem Pflichtenheft der Geschäftsstelle aufgeworfen. Die Geschäftsleitung (GL) – wird gemäss den Statuten – vom Vorstand bestimmt, dieser regelt das Arbeitsverhältnis und Pflichtenheft mit der GL. Eine weitere Frage ist die der Kontrolle der HV's. Jährlich wird die Vereinsbuchhaltung an die Geschäftsstelle geschickt. Diese überprüft die Nebenkosten und den Hausreparaturfonds. Beschlüsse von HV's über Vereinsbeiträge o.ä. sind in der HV-Kompetenz.

Fazit: Hier schwingt das Pendel von «zu schwierig für den HV» bis zu «mehr Autonomie». Die Wogeno wächst und es

### Vernehmlassung

### Artikel 1.7

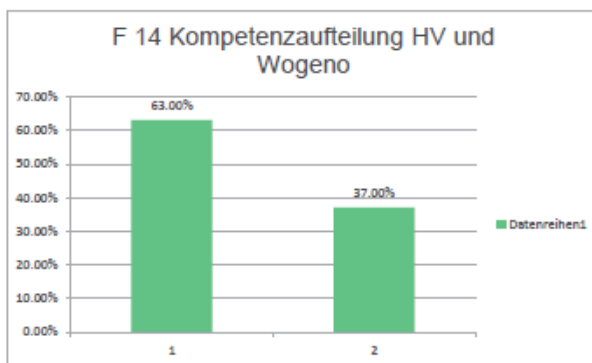
Der Hausverein und die WOGENO regeln ihre Zusammenarbeit in einem partnerschaftlichen Vertrag, nach folgenden Prinzipien, d.h. der Hausverein verwaltet und betreibt die Liegenschaft in grösstmöglicher Eigenverantwortung. Dazu gehören:

- Mieterinnenauswahl und Wohnungsvergabe;
- Nutzung und Pflege gemeinschaftlicher Räume und Flächen;
- Instandhaltung (Unterhalt) sowie Verwaltung des Hausreparaturfonds;
- Erstellen der jährlichen Nebenkostenabrechnung,...
- Pflege von Kontakten mit Nachbarn oder im Quartier.

Die WOGENO als Eigentümerin ist verantwortlich namentlich für:

- Abschluss Mietvertrag, Mietzinsinkasso, Mahnwesen, Wohnungsübergabe;
- Konfliktmanagement unter BewohnerInnen sowie mit Dritten;
- Langfristige Planung der Instandsetzung der Liegenschaften im Rahmen des Gesamtportfolios;
- Aufhebung und Bewirtschaftung des Amortisations- und Erneuerungsfonds;
- Finanzierung der Liegenschaft;
- Umsetzung der baulichen Erneuerung.

| Ich/wir begrüsse | Ich/wir begrüsse | Ich/wir begrüsse | Ich/wir begrüsse |
|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Answer Choices   | Responses        |                  |                  |
| Ja               | 63.00%           | 126              | 126              |
| Nein             | 37.00%           | 49               | 74               |
|                  | 100.00%          |                  |                  |
| Answered         |                  | 175              | 200              |
| Skipped          |                  | 130              | 130              |

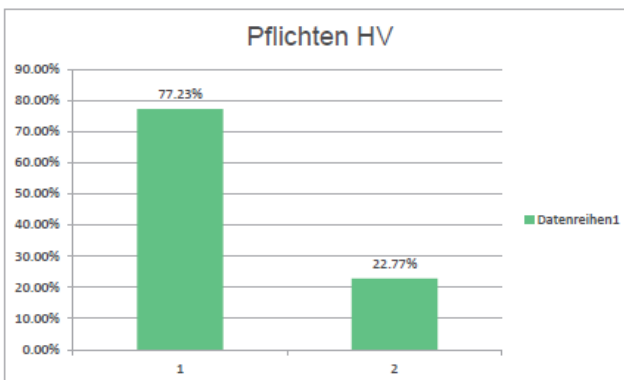


### 5.3 Pflichten

Der Hausverein verpflichtet sich:

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

| Ich/wir begrüsse | Ich/wir begrüsse | Ich/wir begrüsse | Ich/wir begrüsse |
|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Answer Choices   | Responses        |                  |                  |
| Ja               | 77.23%           | 156              | 156              |
| Nein             | 22.77%           | 21               | 46               |
|                  | 100.00%          |                  |                  |
| Answered         |                  | 177              | 202              |
| Skipped          |                  | 103              | 103              |





ist nicht möglich und nicht sinnvoll, individuelle Lösungen zu schaffen.

## 2.1.10 Zusammenarbeitsvertrag – Art. 5.6

Die Überführung und Verankerung des Zusammenarbeitsvertrages (ZV) werden von 67.01% gutgeheissen, von 32.99% verneint.

Einige sehen die Autonomie und Selbstverwaltung gefährdet. Andere finden diese Form viel klarer und einfacher und sehen so eine einheitliche Handhabung innerhalb der HV's gewährleistet. Andere sehen diese Form als Schutz einzelner Mieter/innen vor der Willkür der HV's. Es wird auch hier befürchtet, dass die Verwaltungskosten steigen. Die Generalversammlung soll den Vertrag genehmigen, ebenso soll eine Übergangsregelung für die Ablösungen der Hausmiet- und Hausverwaltungsverträge (HVM/HVV) gefunden werden. Auch hier taucht die Frage auf, wer kontrolliert eigentlich die HV's?

**Fazit:** Für die Umsetzung vom HVM/HVV zum Zusammenarbeitsvertrag wurde bereits ein Zeitplan mit dem ganzen Prozess inkl. Übergangsregelung definiert. Durch die Vereinheitlichung der zwei bestehenden Modelle in den Zusammenarbeitsvertrag entstehen längerfristig keine höheren Verwaltungskosten. Eine Kontrolle der Hausvereine ausserhalb der Vereinsbuchhaltung besteht bis heute nicht.

## 2.1.11 Wohnungsvermietung und Zuteilung der Wohnungen – Art. 5.9

Eine Quote für soziale Institutionen lautet ein Vorschlag. Für Wohnungen in Liegenschaften ausserhalb der Stadt Zürich oder an peripheren Lagen, finden sich ab und zu keine Wogeno-Mitglieder – deshalb wünschen diese HV's hier Autonomie (Pflicht & Kompetenz). Interne Wechsel sollen weiterhin Vorrang haben. Des Weiteren sollen Wechsel von Haus zu Haus ermöglicht werden, um auch so die Belegungsproblematik, sowie die Solidarität zu fördern. Einige weisen darauf hin, dass der Art. 5.10 zusammenhängt mit dem Art. 5.9. Was bedeutet «Mitglieder anderer Wogenos sind den Wogeno-Mitgliedern gleichgestellt»?

**Fazit:** Der angewendete Vermietungsprozess scheint eine praktikable Lösung zu sein. Eine Neuerung wäre der Wechsel von «Haus zu Haus», dieser würde allerdings die Autonomie der HV's beschränken, dafür die Solidarität – Wohnflächenverbrauch reduzieren – fördern. «Andere Wogenos»: Wogeno-Mitglieder können sich bei anderen Wogenos (Bern, Luzern, Aarau, Biel usw.) ebenfalls anmelden, falls sie auf Wohnungssuche sind. Falls es zu einem Mietvertrag kommt, gelten die Regeln der «anderen» Wogeno (Kapital, Mitgliedschaft usw.).

### Artikel 5.6 Zusammenarbeitsvertrag

Die Genossenschaft schliesst mit dem Hausverein einen partnerschaftlichen Zusammenarbeitsvertrag ab.

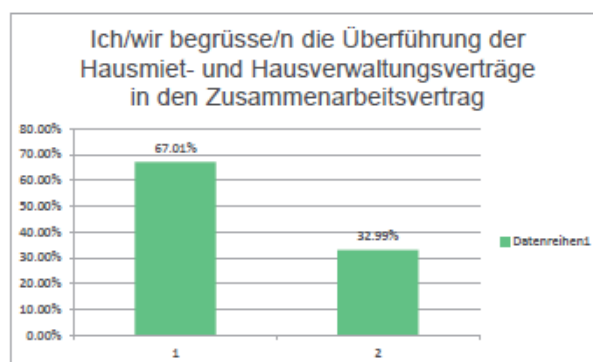
Eine Kündigung kann nur erfolgen, wenn der Hausverein trotz schriftlicher Mahnung seinen Verpflichtungen nicht nachkommt. Gegen die Kündigung des partnerschaftlichen Zusammenarbeitsvertrages kann der Hausverein innert 30 Tagen ab Erhalt schriftlich die GPK anrufen, die als Schiedsgericht endgültig entscheidet.

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

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

Vorbehalten bleiben abweichende Vereinbarungen (in Einzelfragen im partnerschaftlichen Zusammenarbeitsvertrag) zwischen Hausverein und der WOGENO.

| Ich/wir begrüsse/n die Überführung der Hausmiet- und Hausverwaltungsverträge in den Zusammenarbeitsvertrag |           |     |     |
|--|-----------|-----|-----|
| Answer Choices   | Responses |     |     |
| Ja   | 67.01%    | 130 | 130 |
| Nein   | 32.99%    | 39  | 64  |
|  | 100.00%   |     |     |
| Answered   |           | 169 | 194 |
| Skipped  |           | 111 | 111 |



### Artikel 5.9 Wohnungsvermietung 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 Mitgliedern der WOGENO Zürich gleichgestellt.

#### F 20 Wichtigste Erkenntnisse aus den Kommentaren

- 1 Quote für Soziale Institutionen
- 2 für Aussen-Gatekeeper schwierig (Uster, Russikon, usw.)
- 3 HV organisiert alles
- 4 Interne Wechsel haben Vorrang, Know-How von HV nutzen  
Interne Wechsel haben Vorrang, Wechsel innerhalb der Häuser ermöglichen
- 5 (Belegungsvorschriften)
- 6 Ohne Einbezug Art. 5.10 der WOGENO-Statuten kann Art. 5.9 nicht kommentiert werden.

## 2.2 Mietzinsberechnung

### 2.2.1 Umgang mit dem Hausreparaturfonds

Beim Thema Hausreparaturfonds stimmen 90.45% dem erarbeiteten Vorschlag zu, 9.55% lehnten ihn ab. Die Neuerung: Als Grundlage für die Berechnung der Einlagen soll neu der Gebäudeversicherungswert verwendet werden.

Vorgeschlagen wird, dass gegebenenfalls die Einlage dem Zustand des Hauses angepasst werden soll. Andere wünschen, dass die Höhe der Einlage vom HV bestimmt wird, so könnten Eigenleistungen belohnt werden. Eine Frage taucht mehrmals auf: Kann die Einlage reduziert werden, wenn der Fondsbestand hoch ist?

**Fazit:** Da der Gebäudeversicherungswert mehr über den tatsächlichen Wert des Hauses aussagt als der Anlagewert (Kaufpreis + wertvermehrnde Investitionen), ist diese Änderung praktisch unbestritten. Eine individuelle Festlegung der Einlage widerspricht hingegen dem Ziel der Gleichbehandlung innerhalb der Genossenschaft. Der Hausreparaturfonds ist ein Teil des Nettomietzins und deshalb nicht Eigentum des HVs – der HV verwaltet ihn treuhänderisch. Deshalb ist auch geregelt, welche Aufwände/Kosten damit beglichen werden.

### 2.2.2 Sonderrückstellungen für individuelle Bedürfnisse

Zur Frage der Sonderrückstellungen und der Festlegung von Vereinsbeiträgen haben 87.78% mit Ja und 12.22% mit Nein geantwortet.

Folgende Anmerkungen wurden gemacht: Im jetzigen System ist es einfacher, Vereinsbeiträge oder Sonderrückstellungen, die via Vereinsversammlung beschlossen wurden, mit der Mietzinszahlung einzufordern. Wenn die Vereinsmitglieder eine Extrazahlung leisten müssen, kann erheblicher Aufwand für die HV's entstehen. Auch ist im jetzigen Modell für die Mieter/innen klar, dass die Selbstverwaltung etwas kosten darf (gemeinsame Anschaffungen, Feste u.ä.). Eine individuelle Quote pro Haus wird auch hier vorgeschlagen,

**Fazit:** Bei dieser Frage scheint entscheidend, dass das Inkasso der einzelnen Kosten (Mietzins, Vereinsbeiträge) nicht kompliziert wird. Festzuhalten ist, dass der Mietzins dem Mietrecht untersteht und Vereinsbeiträge dem Vereinsrecht.

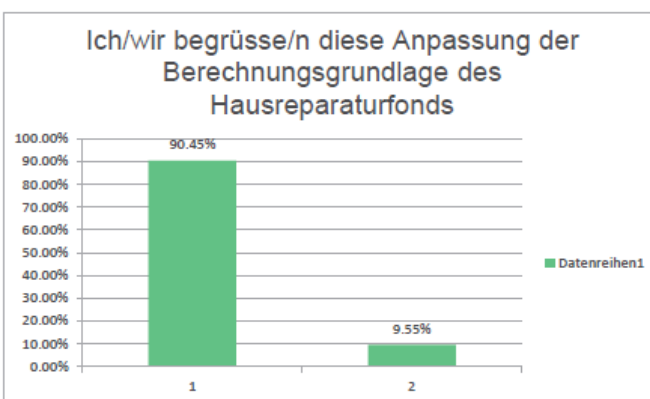
#### 5.4.2 Hausreparaturfonds

Der Hausreparaturfonds dient der Finanzierung des betrieblichen Unterhalts, d.h. der laufenden Reparaturen. Die Beiträge sind Teil der Betriebsquote und bereits im Mietzins enthalten. Die WOGENO berechnet die Einlagen gemäss Reglement über den Hausreparaturfonds und überweist dem Hausverein diesen Betrag zur zweckgebundenen Verwendung gemäss dem erwähnten Reglement. Reichen die Mittel zur Deckung der anfallenden Reparaturen nicht aus, so ist eine Ursachenanalyse erforderlich und das weitere Vorgehen im Einvernehmen zu bestimmen.

Bisher werden mindestens 0.25% des Anlagewerts in den Hausreparaturfonds eingelegt. Neu soll der Gebäudeversicherungswert als Berechnungsgrundlage dienen, weil dieser den effektiven Zustand der Liegenschaft zuverlässiger wiedergibt.

#### Ich/wir begrüsse/n diese Anpassung der Berechnungsgrundlage des Hausreparaturfonds

| Answer Choices | Responses |     |     |
|----------------|-----------|-----|-----|
| Ja             | 90.45%    | 130 | 25  |
| Nein           | 9.55%     | 17  | 17  |
|                | 100.00%   |     |     |
| Answered       |           | 153 | 178 |
| Skipped        |           | 127 | 127 |

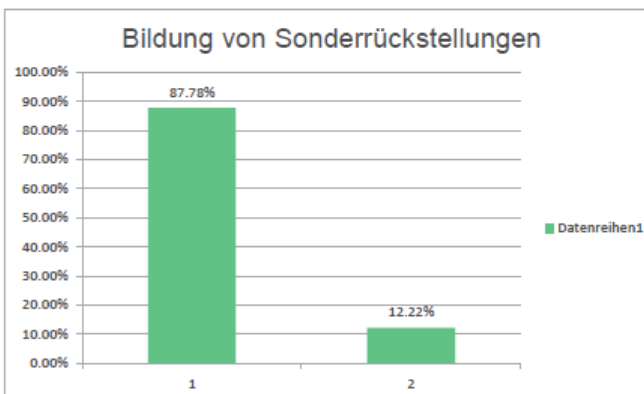


#### 5.4.2 Sonderrückstellungen

Im Rahmen des Mietvertrags sind Sonderrückstellungen nur mit Zustimmung der WOGENO und Verankerung im Mietvertrag möglich. Die Festlegung von Vereinsbeiträgen, z.B. für Anschaffung liegt in der Kompetenz der Hausverein und ist strikt vom Mietverhältnis zu trennen.

#### Ich/wir begrüsse/n dieses Vorgehen

| Answer Choices | Responses |     |     |
|----------------|-----------|-----|-----|
| Ja             | 87.78%    | 133 | 25  |
| Nein           | 12.22%    | 22  | 22  |
|                | 100.00%   |     |     |
| Answered       |           | 155 | 180 |
| Skipped        |           | 125 | 125 |



## 2.2.3 Umgang mit Leerständen in den Hausvereinen

Bei dieser Frage haben 90.11% der geltenden Regelung zugestimmt, 9.89% sind damit nicht einverstanden.

Solange der HV Vermieter bleibt, soll auch ein Teil des Risikos von ihm getragen werden: Kompetenzen und Pflichten gehören zusammen, Im neuen Modell soll die Wogeno für die Leerstände aufkommen, da sie ja auch Vermieterin ist. Leerstände sollten in der neuen Quote enthalten sein, so dass Leerstände nicht aus der Solidifonds-Kasse bestritten werden müssen. Eine Unklarheit besteht betreffs Leerständen aufgrund von Instandsetzungsarbeiten: Diese werden zu den «normalen» Kosten gezählt und auch so abgerechnet.

**Fazit:** Leerstände sind glücklicherweise selten Thema bei der Wogeno, meistens entstehen sie bei Arbeiten die mit der Instandsetzung der Wohnung zu tun haben. Es ist allen bewusst, dass es gilt, Leerstände zu vermeiden. Ein regelmässig wiederkehrendes Thema in diesem Zusammenhang sind Mieter/innen, die vor der dreimonatigen Kündigungsfrist ausziehen wollen. Hier braucht es konkrete Vorgaben von der Verwaltung, wie mietrechtlich korrekt damit umgegangen wird.

## 2.2.4 Zuständigkeit für die Mietzinsfestlegung (Liegenschaften und einzelne Wohnungen/Ateliers)

Bei der Zuständigkeit für die Mietzinsfestlegung haben 94.02% dem Vorschlag (zuständig ist die Wogeno) zugestimmt, 5.98% lehnen den Vorschlag ab.

Einige Kommentierende wünschen sich, dass die Mietzinse für die einzelnen Wohnungen/Ateliers in Zusammenarbeit zwischen HV's und Wogeno festgelegt werden (sh. 2.2.5 Mietzinsfestlegung der einzelnen Objekte). Andere haben allgemein Angst, dass die Wogeno willkürliche Mietzinserhöhungen durchführt.

**Fazit:** Es gilt: Der Mietzins der Wogeno-Häuser und -Wohnungen ist in den Statuten geregelt (Kostenmiete). Ortsüblichkeit u.ä. wurden und werden bei der Wogeno nicht berücksichtigt. Die Festlegung der Mietzinse der Wohnungen/Ateliers innerhalb eines Hauses soll den mietrechtlichen Vorgaben entsprechen und so gerecht wie möglich sein (siehe auch 2.2.5).

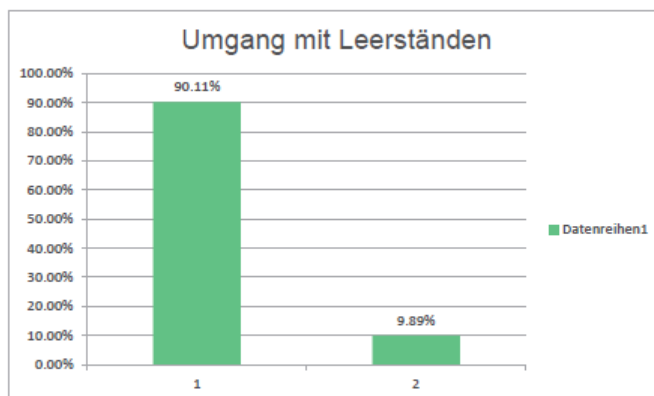
### 5.5.1 Umgang mit Leerständen

Das Risiko bei Leerständen liegt beim Vermieter, die daraus erwachsenden Kosten sind bereits in der Betriebsquote enthalten und liegen grundsätzlich bei der WOGENO. Ein offener Diskussionspunkt ist freilich, wenn eine Wohnung aufgrund von Gründen, welche durch den Hausverein zu vertreten sind, nicht oder nur verzögert vermietet werden kann. Wir gehen davon aus, dass alle Beteiligten an der Vermeidung von Leerständen interessiert sind und sich daraus kein grundsätzliches Problem ergibt.

Nach heutiger Praxis soll der erste Monat durch den Hausverein getragen werden; ab dem zweiten Monat wird der Leerstand über den Solidaritätsfonds beglichen.

Ich/wir begrüße/n es, wenn diese Regelung beibehalten wird

| Answer Choices | Responses |     |     |
|----------------|-----------|-----|-----|
| Ja             | 90.11%    | 139 | 25  |
| Nein           | 9.89%     | 18  | 18  |
|                | 100.00%   |     |     |
| Answered       |           | 157 | 182 |
| Skipped        |           | 123 | 123 |



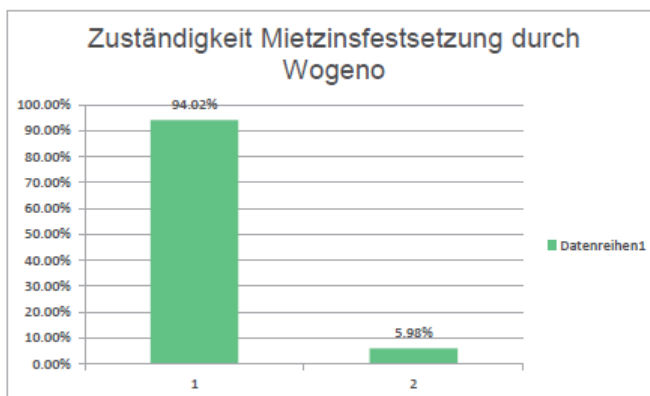
### 5.5.1 Zuständigkeiten für die Mietzinsfestsetzung

Für die Festlegung der Mietzinsen pro Liegenschaft soll die WOGENO als Eigentümerin und Mietvertragspartnerin verantwortlich zeichnen. Die Verteilung der Mietzinsen auf die einzelnen Mietobjekte (insbesondere die Wohnungen und Nebenräume) wurde kontrovers diskutiert. Es wurde zutreffend auf die teilweise recht unterschiedlichen Wohnungseigenschaften hingewiesen und es besteht ein gewisses Bedürfnis, besonderen lagebedingten Vor- oder Nachteilen über einen angepassten Mietzins Rechnung tragen zu können. In verschiedenen Hausvereinen bestehen erprobte und anerkannte Verteilungsschlüssel, welche nach Möglichkeit auch weiterhin gelten sollen.

Vernünftigerweise wird die Mietzinsverteilung im Einvernehmen zwischen der WOGENO und dem jeweiligen Hausverein vorgenommen. Wo dies nicht möglich ist, müsste die WOGENO einen entsprechenden Schlüssel festlegen, wie sie das bei Neubauten ja auch heute schon tut.

Ich/wir begrüße/n dieses Vorgehen

| Answer Choices | Responses |     |     |
|----------------|-----------|-----|-----|
| Ja             | 94.02%    | 148 | 25  |
| Nein           | 5.98%     | 11  | 11  |
|                | 100.00%   |     |     |
| Answered       |           | 159 | 184 |
| Skipped        |           | 121 | 121 |



## 2.2.5 Mietzinsfestlegung der einzelnen Mietobjekte (Wohnungen /Ateliers)

Artikel 5.7

Der HV legt die Mietzinse der Mietobjekte fest: 75.14% sind dafür, 24.86% sind dagegen (siehe auch 2.2.4 Zuständigkeit der Mietzinsfestlegung).

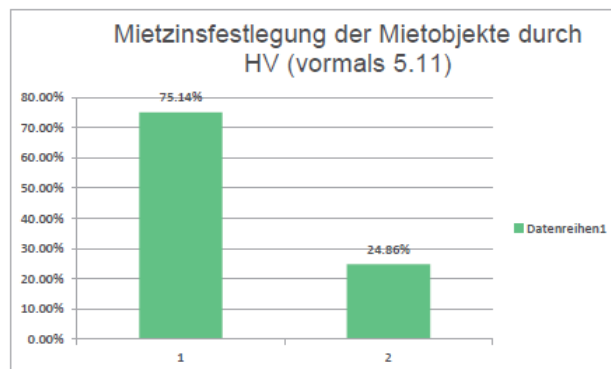
Bei den Kommentaren finden sich u.a. folgende: Die Kompetenz soll beim HV sein, die Wogeno soll sich um Probleme und die Überprüfung kümmern. Oder: Die Wogeno soll die Kompetenz haben, die HV's das Mitspracherecht. Einige wollen kein Mitspracherecht der HV's, da es gilt, Partikularinteressen zu vermeiden. Es sollen Kriterien definiert werden, die als Grundlage dienen und gerecht sind.

**Fazit:** Die Mietzinsgestaltung bedarf einer sorgfältigen Prüfung. Die jetzige Praxis, dass die Mietzinsgestaltung gemeinsam von HV und Verwaltung geregelt wird, bewährt sich.

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

Ich/wir begrüße/n diese Anpassung (vormals 5.11)

| Answer Choices | Responses |     |     |
|----------------|-----------|-----|-----|
| Ja             | 75.14%    | 130 | 130 |
| Nein           | 24.86%    | 18  | 43  |
|                | 100.00%   |     |     |
| Answered       |           | 148 | 173 |
| Skipped        |           | 132 | 132 |



## 2.2.6 Mietzinserhöhungen und Abfederung sozialer Härtefälle

Eine Mietzinserhöhung von 2.7% bei älteren oder schon lange im Eigentum der Wogeno stehenden Liegenschaften soll das Verwaltungskosten-Defizit decken. Bei dieser heissen Frage, die bei einem Grossteil der Wogeno-Mieter/innen direkte Auswirkungen aufs Portemonnaie hat, sind 65% für den Vorschlag, 35% dagegen.

Einige wünschen sich mehr Solidarität zwischen «alten und neuen» oder «preiswerten und teuren» Häusern wie auch zwischen bei der Wogeno Wohnenden und «(Noch)-Nicht-Wohnenden». «Besitzstandwahrungs-Egoismus» soll verhindert werden. Bei einem Ausgleich soll aber auch Gleiches mit Gleichem (alt mit alt, neu mit neu) verglichen werden. Der Ausbaustandard, der Stand des Erneuerungsfonds usw. sollen berücksichtigt werden. Andere meinen, die Wogeno soll begründen, warum sie mehr Geld braucht – sie hat ja bereits zwei Referenzzinssatzsenkungen nicht weitergegeben und generiert so schon «zu viele» Einnahmen. Das «Mehrgeld» sollte nur für Neuankäufe verwendet werden, so eine andere Stimme. Mehrere Fragen wurden gestellt: Wurde die Möglichkeit geprüft, mittels einem Verwaltungskonzept die Kosten zu senken? Ist es juristisch haltbar, nur bei gewissen Liegenschaften den Mietzins anzupassen? Benimmt sich die Wogeno nun auch wie andere Immobilienspekulanten? Einige wenige Kommentierende haben das Vertrauen in die Wogeno verloren.

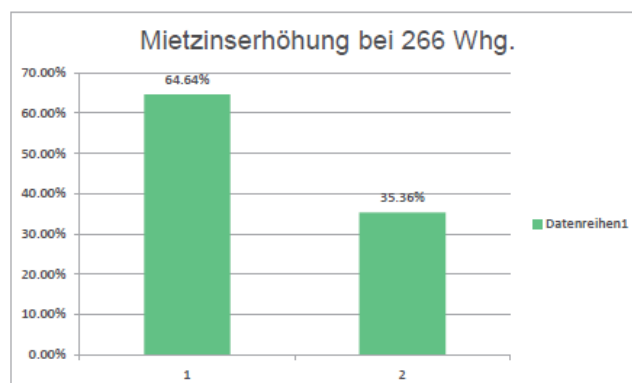
5.5.1 Mietzinserhöhungen

Eine generelle Mietzinserhöhung von effektiv etwa 2.7% soll bei älteren oder schon lange im Eigentum der WOGENO stehenden Liegenschaften mit dementsprechend tiefen Mietzinserhöhungen erfolgen.

Bei 266 Haushalten mit eher tiefen Mietzinserhöhungen soll die durchschnittliche Mietzins-Erhöhung einer 78m2 grossen Wohnung CHF 60/Monat betragen – es gibt Bandbreiten zwischen 20 bis 100 CHF, mit einer Ausnahme von rund 200 CHF für sehr grosse Wohnungen.

Ich/wir begrüße/n dieses Vorgehen

| Answer Choices | Responses |     |     |
|----------------|-----------|-----|-----|
| Ja             | 64.64%    | 117 | 117 |
| Nein           | 35.36%    | 39  | 84  |
|                | 100.00%   |     |     |
| Answered       |           | 156 | 181 |
| Skipped        |           | 124 | 124 |



**Fazit:** Der Mietzins ist selbstredend eines der heissen Themen. Es gilt zu bedenken, dass die Mietzinse der Wogeno seit dem Jahr 2008 zwischen 20 und 25 Prozent gesunken sind. In der gleichen Zeitspanne sind die Mietzinse auf dem freien Markt um rund 30% angestiegen. Von Immobilienspekulation kann in Anbetracht dieser Fakten keine Rede sein. Juristisch ist es möglich, nur in bestimmten Häusern die Mietzinse anzupassen. Es war das Ziel der AG Finanzen des Mitwirkungsprozesses für die Deckung des Defizits die bestmögliche und ausgewogenste und gerechteste Lösung zu finden. Die Wogeno soll weiterhin moderat wachsen und ihren Genossenschafter/innen passenden Wohnraum anbieten können.

## 2.2.7 Bestehende Mietzinsreserven

Bestehende Mietzinsreserven: 69.66% sind dafür, 30.34% sind dagegen.

Bemängelt wird, dass die zwei nicht weitergegebenen Senkungen des Referenzzinses nicht erwähnt werden. Ebenso erscheint das neue Modell unklar – Schlagworte wie Mogelpackung und Profitmaximierung fielen. Der Wunsch nach totaler Kostentransparenz wird geäussert. Einige erachten es als problematisch, dass Mieter/innen zum «Solidaritätsfall» werden sollen. Es wird vorgeschlagen, den Mietzins aus den Kosten des Objektes sowie den Kosten für eine funktionierende Genossenschaft festzulegen. Oder es sollen ökonomisch gut gestellt Mieter/innen mehr bezahlen.

Fazit: Diese Frage scheint schwierig und dies wurde in den Kommentaren auch kundgetan. Hier besteht Informationsbedarf seitens der Wogeno. Zu den anderen Kommentaren weisen wir auf das Fazit der vorherigen Frage (2.2.6 Mietzinserhöhungen) hin.

## 2.2.8 Mietzinsberechnung nach Wohnbauförderung und Kontrolle durch GPK

Kostenmiete gemäss Wohnförderung: 75.57% sind dafür, 24.43% lehnen es ab.

Die Kostenmiete gemäss Wohnbauförderung legt lediglich das Maximum des Mietzinses fest: Die Wogeno-Mieten (altes und geplantes Modell) entsprechen diesen Vorgaben. Einige Kommentare hingegen sehen einen Widerspruch oder gar das Ende des Selbstverwaltungsmodells der Wogeno. Es wird gefordert, dass auch weiterhin die GV das genaue Mietzinsmodell festlegt. Es wird befürchtet, dass durch die Betriebsquote nicht mehr sichtbar ist, welche Teilbeträge wofür berechnet werden, die Transparenz gehe verloren. Andere fordern die Festlegung der Betriebsquote von 3% in den Statuten. Den Eigenleistungen einzelner Häuser werde so nicht Rechnung getragen, wenn alle dieselbe Betriebsquote erhalten: Darum soll pro Haus eine Quote festgelegt werden. Es wird eine Definition gewünscht, was mit zeitgemässer Verwaltung und Genossenschaftsführung gemeint ist und wer das definiert/bestimmt. Weiterhin soll der HV über die Einlage in den Hausreparaturfonds bestimmen können. Andere begrüssen eine Anpassung an das Kostenmietmodell der Stadt Zürich.

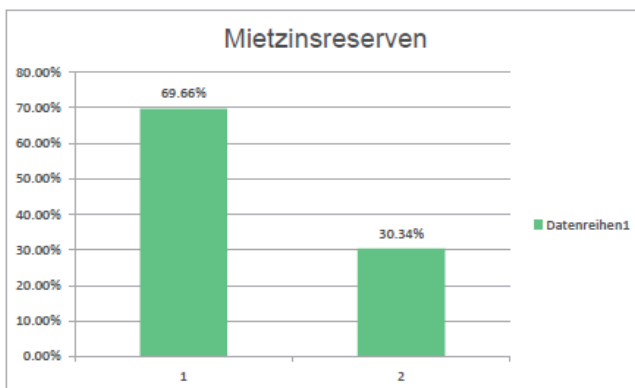
Fazit: Viele Meinungen und auch einiges Misstrauen, dass die Wogeno Mietzinsen intransparent seien und der GV Kompetenzen und Kontrollmöglichkeiten weggenommen werden. Die Höhe der Betriebsquote ist bereits heute vorgegeben durch das Büro für Wohnbauförderung (BfWbf), diese definiert das Maximum. Die Quote als Zahl in den Statuten festzulegen ist nicht sinnvoll, da es dann bei jeder Veränderung dieser vorgegebenen Quote eine Statutenanpassung braucht. Eine Quote pro Haus festzulegen ist nicht praktikabel, da dies einerseits von den Bewohner/innen (und potenziell Partikularinteressen) abhängig und andererseits mietrechtlich kaum umsetzbar ist. Gleichzeitig wird so der Verwaltungsaufwand nicht kleiner, sondern grösser. Die Verwaltungskosten sind einerseits gestiegen, da die Wogeno in den letzten vier Jahren 100 zusätzliche Wohnungen mehr kaufen bzw. bauen konnte und gleichzeitig weitere Projekte in Arbeit hat, dazu braucht es personelle Ressourcen. Andererseits wurde die Differenz zwischen Einnahmen aus dem Verwaltungskostenbeitrag und den effektiven Kosten aus den Gewinnen der Finanzanlagen (Hypotheken, Darlehen) finanziert. Dies ist aufgrund des Zinsumfeldes seit einigen Jahren nicht mehr möglich. Fakt ist: alle Wohnbaugenossenschaften der Stadt Zürich berechnen ihre Mietzinse nach dem Kostenmietmodell. Zudem haben viele aufgrund der hohen Kosten sogar eine höhere Quote als 3.25%.

### 5.6.3 Mietzinsreserven

Allfällig bestehende Mietzinsreserven, d.h. bislang nicht geltend gemachte Mietzinserhöhungspotentiale wurden oder werden im Rahmen der Neuberechnung der Mietzinsen berücksichtigt. Es besteht die Absicht, solche «Altlasten» im Zuge dieser Überarbeitung zu bereinigen. Wo Mietzinserhöhungen aus sozialen Gründen nicht tragbar sind, erfolgt die Deckung über den Solidaritätsfonds.

Ich/wir begrüsse/n dieses Vorgehen

| Answer Choices | Responses |     |     |
|----------------|-----------|-----|-----|
| Ja             | 89.66%    | 124 | 124 |
| Nein           | 30.34%    | 29  | 54  |
|                | 100.00%   |     |     |
| Answered       |           | 153 | 178 |
| Skipped        |           | 127 | 127 |



### Statutenanpassungen zum Mietzinsmodell

Zu veranken ist das Prinzip Kostenmiete. Ferner soll die GPK als Prüf- und Schlichtungsinstanz fungieren. Vorbehalten bleibt freilich die behördliche Mietzinskontrolle der Stadt Zürich.

**Art. 1.6 Kostenmiete [neue Formulierung gemäss Musterstatuten Wohnbaugenossenschaften Schweiz]**

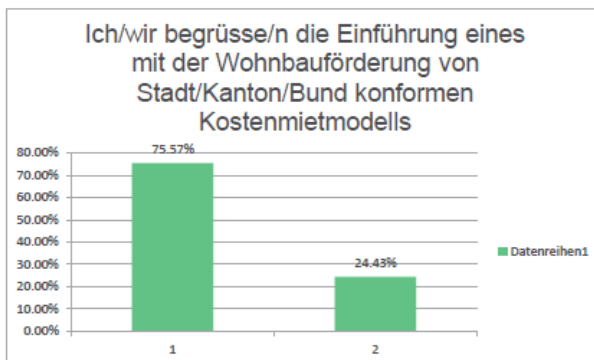
Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns sowie auf überzule Zahlungen an Dritte.

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.

Ich/wir begrüsse/n die Einführung eines mit der Wohnbauförderung von Stadt/Kanton/Bund

konformen Kostenmietmodells

| Answer Choices | Responses |     |     |
|----------------|-----------|-----|-----|
| Ja             | 75.57%    | 133 | 133 |
| Nein           | 24.43%    | 18  | 43  |
|                | 100.00%   |     |     |
| Answered       |           | 151 | 176 |
| Skipped        |           | 129 | 129 |





## 2.2.9 Mietzinsberechnung nach Wohnbauförderung und Kontrolle durch GPK

Art. 4.10: Kontrolle der Mietzinsberechnungen durch die GPK: 95.48% sind dafür, 4.52% dagegen.

Bemängelt wird die «Nicht-Unabhängigkeit» der GPK von der Verwaltung. Vorgeschlagen wird eine externe Kommission, ausgestattet mit den notwendigen Fachkompetenzen. Andere schlagen eine GPK bestehend aus 7 HV-Vertreter/innen vor. Die Frage, ob die GPK das richtige Organ ist, wird gestellt. Wieder andere sehen eine weitere Machtkonzentration in der Wogeno und wünschen sich eine GPK ohne Wogeno-Mitglieder. Eine Frage taucht auf: Kann eine einzelne Mietparte die GPK anrufen oder liegt das in der Kompetenz des HV's?

Fazit: Die GPK wird von der Generalversammlung gewählt. Die Unabhängigkeit von der Wogeno ist nicht gegeben, alle sind Wogeno-Mitglieder, manche wohnen in einem Wogeno-Haus. Die Frage der Fachkompetenz bezüglich Mietzinsgestaltung bleibt. Es kommt auf das Mietvertragsverhältnis an, wer die GPK anrufen kann. Beim HVM die HV's, beim HVV die einzelnen Parteien. Beim vorgeschlagenen neuen Modell die einzelnen Mietparteien.

### Artikel 4.10

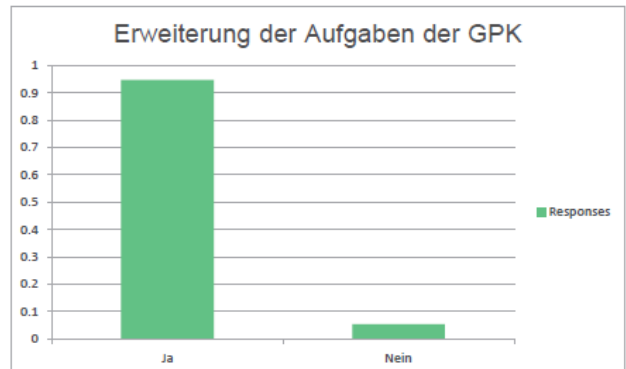
Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) besteht aus mindestens drei Genossenschaftsmitgliedern. Sie hat folgende Aufgaben:

- 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 auf Antrag;
- d. schlichtet bei Anständen aus dem Zusammenarbeitsvertrag zwischen WOGENO und Hausverein.

Die GPK erstattet der GV Bericht über ihre Tätigkeit.

Ich/wir begrüsse/n die Erweiterung der Aufgaben der GPK

| Answer Choices | Responses |     |     |
|----------------|-----------|-----|-----|
| Ja             | 95.48%    | 144 | 25  |
| Nein           | 4.52%     | 8   | 169 |
|                |           |     | 8   |
| Answered       |           | 152 | 177 |
| Skipped        |           | 128 | 128 |





## Artikel 5.8 Solidaritätsfonds (neue Überschrift)

### 2.3 Solidarität

#### 2.3.1 Aufgaben Solidaritätsfonds, Kompetenzen von VS und Solidaritätskommission

Art. 5.8: Solidaritätsfonds (Anpassung des Statutenartikels): 25.32% sagen Nein, 74.68% sagen Ja dazu.

Manche meinen: Leerstände oder zu hohe Mietzinse bei Übernahmen oder ökologische Sanierungen stellen eine Zweckentfremdung dar. Einige Formulierungen wie «unverschuldet» (wer stellt das fest?), «ergänzende Zielsetzungen» (sollte in einem Reglement festgeschrieben sein), «einmaliger Charakter» (besser Einmaligkeit in Verbindung mit einem Hilfsplan und der Möglichkeit eines erneuten Antrages), «befristet» (die Leistungen müssen verlängert werden können, falls nötig). Viele Kommentare fordern ein Reglement zum Solifonds. Das Reglement soll von der GV genehmigt werden. Das Reglement ist auch dann hilfreich, wenn sich die GV gegen eine Solidaritätskommission entscheidet. Es soll Buch über die Verwendung der Mittel geführt und jährlich an der GV darüber berichtet werden. Eine Anregung geht dahin, zwei Fonds zu installieren, einen für die Solidarität, einen für ökologische Massnahmen / Innovationen.

Fazit: Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor, da die Statuten Leerstände, zu hohe Mietzinse bei Übernahmen und ökologische Sanierungen bereits so vorsehen. Bei der Frage ging es hauptsächlich um zwei Neuerungen: Solidaritätsbeiträge an Organisationen mit gleichen oder ergänzenden Zielsetzungen und die Entschädigung der Solidaritätskommission. Ebenfalls ging es um die Aufgabenteilung zwischen Vorstand und dem neu zu gründenden Organ Solidaritätskommission. Es scheint sinnvoll, ein Reglement oder Richtlinien zu erarbeiten, da sie auf jeden Fall hilfreich sind – mit oder ohne Solidaritätskommission. Wer das Reglement absegnet, gilt es noch zu bestimmen.

#### 2.3.2 Darlehen aus dem Solidaritätsfonds

Art. 3.3: Anpassung des Artikels «... kann die Wogeno aus dem Solidaritätsfonds Darlehen gewähren.» 91.43% sind dafür, 8.57% dagegen.

Einige Stimmen sind gegen Subjektunterstützung, sie fordern mehr Wohnungen. Es sollen immer zuerst alle anderen Möglichkeiten wie Sozialamt / AÖZ u.ä. geprüft werden. Was ist mit all den Mitgliedern, die noch keine Wohnung haben aber ihren Mitgliederbeitrag einbezahlt haben? Bevor dem zugestimmt werden kann, müssen die Regeln bekannt sein.

Fazit: Die jetzige Handhabung ist, dass die Wogeno einzelnen Mietpartien ein Darlehen gibt, die Zinskosten werden von den Mietpartien bezahlt. Der Zweck des Solifonds ist in den Statuten geregelt, hier geht es um eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten des Solifonds. Die Frage bleibt, ob die Wogeno Menschen unterstützen soll, die sich die Wogeno-Mitgliedschaft nicht leisten können. Im Mitwirkungsprozess haben einige Mitglieder mehr Solidarität für Menschen gefordert, die es sich nicht leisten können, in die Wogeno einzutreten.

#### Art. 5.8 Solidaritätsfonds (neue Überschrift)

[Überarbeitet und neu gegliedert]

Der Solidaritätsfonds wird durch die von der Generalversammlung beschlossenen Solidaritätsbeiträge und eventuelle andere Zuwendungen geformt.

Der Solidaritätsfonds wird in der Jahresrechnung separat ausgewiesen, über die Mittelverwendung orientiert der Vorstand im Rahmen des Jahresberichtes.

Der Vorstand entscheidet über

- a. die Subventionierung von Mietzinsen nach dem Erwerb oder nach grösseren Sanierungen;
- b. die Deckung von marktbedingten Leerständen von Mietobjekten oder Mietzinsausfällen einer nicht kostendeckenden Vermietung;
- c. Beiträge an ökologische Sanierungen;
- d. Solidaritätsbeiträge an Organisationen mit gleichen oder ergänzenden Zielsetzungen;
- e. die Entschädigung der Solidaritätskommission.

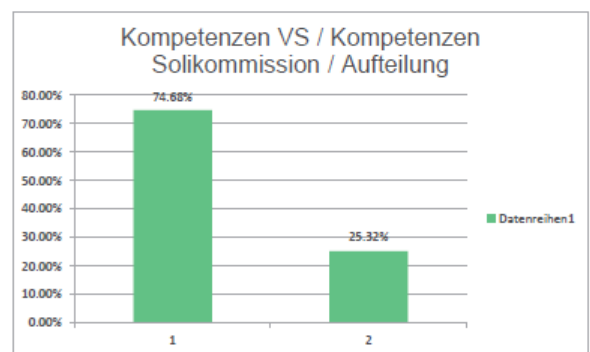
Die Solidaritätskommission entscheidet über die Unterstützung von Einzelpersonen, welche sich unverschuldet in finanziellen Schwierigkeiten befinden.

Leistungen aus dem Solidaritätsfonds haben einmaligen Charakter oder müssen befristet sein.

Der Vorstand regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

#### Ich/wir begrüsse/n diese Aufteilung der Kompetenzen

| Answer Choices | Responses |     |     |
|----------------|-----------|-----|-----|
| Ja             | 74.68%    | 118 | 118 |
| Nein           | 25.32%    | 15  | 40  |
|                | 100.00%   |     |     |
| Answered       |           | 133 | 158 |
| Skipped        |           | 147 | 147 |

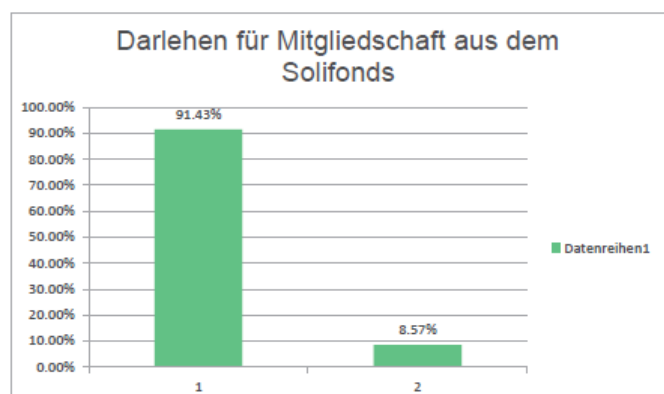


## 6.6 Statutenanpassungen zur Solidarität, Art. 3.3

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

#### Ich/wir begrüsse/n dieses Erweiterung

| Answer Choices | Responses |     |     |
|----------------|-----------|-----|-----|
| Ja             | 91.43%    | 135 | 160 |
| Nein           | 8.57%     | 15  | 15  |
|                | 100.00%   |     |     |
| Answered       |           | 150 | 175 |
| Skipped        |           | 130 | 130 |



## 2.3.3 Wer wählt die Solidaritätskommission?

Art. 4.2: Der Vorstand wählt die Mitglieder der Solidaritätskommission. 81.56% stimmen dem zu 18.44% sind dagegen.

Die meisten Kommentare äussern sich dahingehend, dass die GV die Mitglieder der Solidaritätskommission wählen soll. Sie sehen zu viel Machtballung. Dazu gibt es zwei Szenarien: Die Kommissionsmitglieder werden von der GV vorgeschlagen und gewählt oder die Kommissionsmitglieder werden vom Vorstand vorgeschlagen und von der GV gewählt.

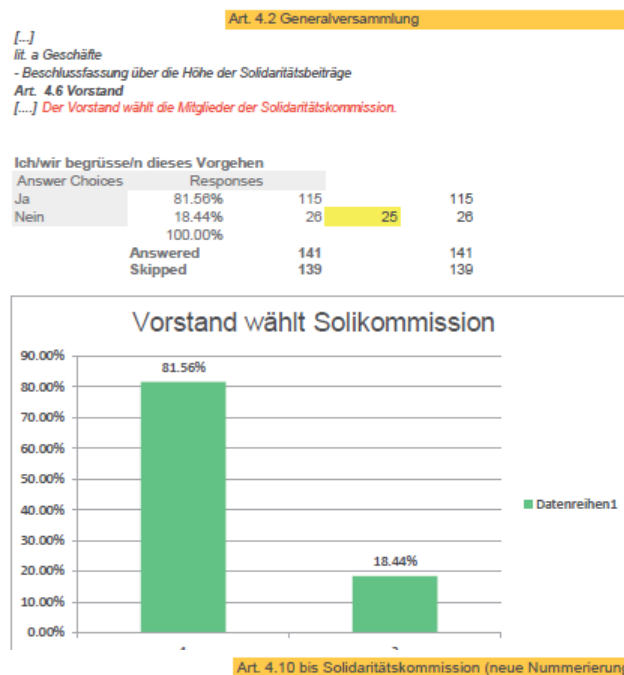
Fazit: Mehrere Kommentierende möchten, dass die GV die Kommission wählt. Allerdings zeigen die Zahlen der Abstimmung deutlich in eine andere Richtung.

## 2.3.4 Wer ist wählbar für die Solidaritätskommission?

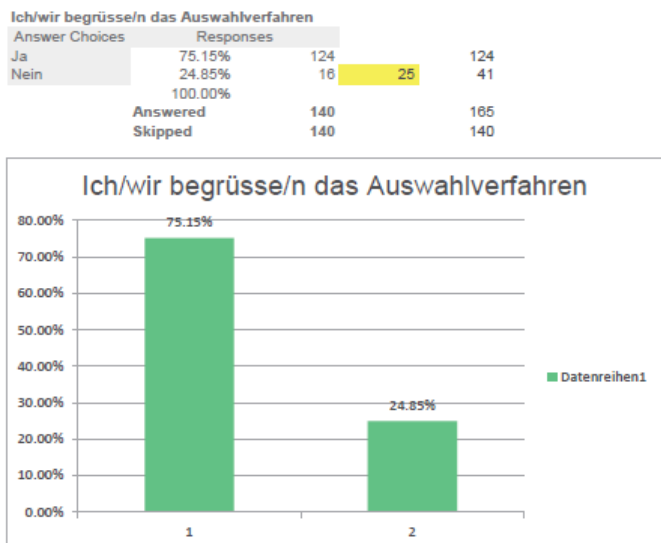
Art. 4.10: Wahl der Mitglieder Solidaritätskommission: 75.15% begrüssen das vorgeschlagene Auswahlverfahren, 24.85% wünschen sich etwas anderes.

Einigen Mitgliedern ist es wichtiger, dass die Kommissionsmitglieder Fachleute sind, als dass sie Wogeno-Mitglieder sind und schlagen vor, dass Nicht-Wogeno-Mitglieder mit entsprechender Fachkompetenz aus dem Sozialbereich die Solidaritätskommission bilden. Ein paar Kommentare finden die Formulierung «Arbeitnehmende/r» unpassend und schlagen «Personal» vor.

Fazit: Die Fachkompetenz ist zentral für die Wahl der Mitglieder der Solidaritätskommission. Die Mehrzahl wünscht, dass diese von kompetenten Wogeno-Mitgliedern gestellt werden.



Art. 4.10<sup>bis</sup> Solidaritätskommission [neue Nummerierung]  
Wählbar sind Mitglieder der WOGENO Zürich, welche nicht Arbeitnehmende/r, Mitglied des Vorstands oder Mitglied der GPK sind.  
Der Vorstand regelt die Einzelheiten in einem Reglement (namentlich Anforderungsprofil, Auswahlverfahren, Arbeitsweise, Entschädigung, Wahrung der Vertraulichkeit, Ausstandsregeln bei Interessenskonflikten).



## 2.3.5 Neues Organ der Genossenschaft: Die Solidaritätskommission

Art. 4.1: Die Solidaritätskommission. 7.14% möchten dieses neue Organ nicht, 92.86% finden es eine gute Idee.

Einige sehen die Notwendigkeit einer neuen Kommission nicht, da die Aufgaben des Solifonds weitgehend gleichbleiben, zumal es aktuell nur wenige Gesuche gibt. Wenn der Solifonds zu hoch wird, da es anscheinend nur wenig Bedarf gibt, könnten die Einzahlungsbeiträge plafoniert werden. Im Sinn der Stärkung der Solidarität soll das Antragsverfahren regelmässig an die Mitglieder kommuniziert werden, damit a) die Schranken sinken und b) alle davon Kenntnis haben. Öko-Beiträge gehören nicht vom Solifonds beglichen – ökologische Sanierung/Bauten soll Standard sein. Auch hier gibt es Bedenken über die Zunahme des Verwaltungsaufwandes.

Fazit: Eine grosse Mehrheit begrüsst die Schaffung dieses neuen Organs. Die Einwände haben teilweise mit dem Zweck (in Art. 5.8. geregelt) zu tun. Dass mehr darüber gesprochen und geschrieben werden soll ist unbestritten.

Streichung von Art. 5.7 Abs. 1 lit. c

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

Hinweis: Solidaritätsbeiträge gehören formal nicht zum Mietzins, es handelt sich um eine besondere Form von Genossenschaftsbeiträgen. Die statutarische Grundlage befindet sich im Übrigen bereits heute in Art. 5.8 Abs. 1.

**Solidarität [Neuer Abschnitt]**

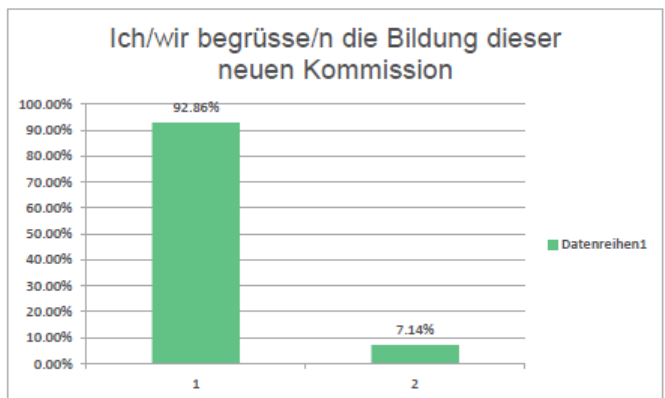
**Art. 5.8 Befristete Objekthilfe (Solidaritätsfonds) – [wie bisher – jedoch neue Nummerierung]**

**Art. 4.1 Die Organe der Genossenschaft sind:**

- die Generalversammlung;
- der Vorstand;
- die Revisionsstelle;
- die Geschäftsprüfungskommission;
- die Solidaritätskommission.

Ich/wir begrüsse/n die Bildung dieser neuen Kommission

| Answer Choices | Responses |     |     |
|----------------|-----------|-----|-----|
| Ja             | 92.86%    | 131 | 25  |
| Nein           | 7.14%     | 12  | 12  |
|                | 100.00%   |     |     |
| Answered       |           | 143 | 168 |
| Skipped        |           | 137 | 137 |



## 2.4 Kommunikation

### 2.4.1 Austausch unter den Hausvereinen stärken

Förderung des Austausches unter den Hausvereinen:  
95.32% begrüßen diesen Vorschlag, 4.68% wünschen dies nicht.

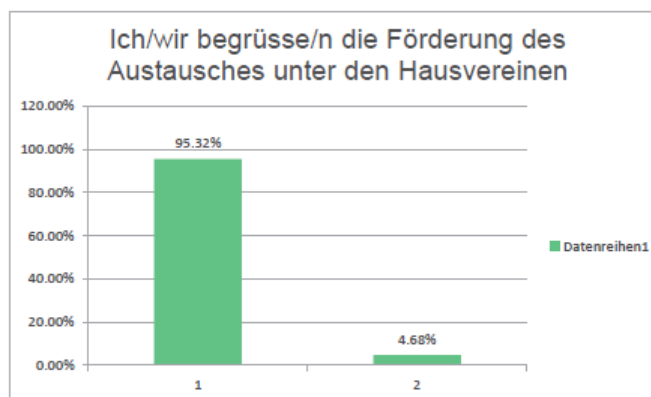
Ein elektronischer Austausch kann Synergien schaffen, ist zeitsparend und generiert keine bis wenig Verwaltungskosten. Ein Mentoring-/Götti-System könnte für neue HV's hilfreich sein. Andere bevorzugen eine Datenbank mit Informationen zu den HV's.

Fazit: Eine sehr deutliche Mehrheit begrüsst die Förderung des Austauschs zwischen den Hausvereinen. Jegliche Form von Informationsaustausch ist mit Aufwand verbunden: ob digitaler oder analoger Austausch, ob Datenbank oder Götti-System, ob Eigeninitiative mit Hilfe des Vorstandes. Das Ziel des Austausches ist jedoch «Hilfe zur Selbsthilfe».

#### 7.2.2 Austausch unter den Hausvereinen stärken

In der Diskussion und der Umfrage zeigte sich, dass von verschiedenen Seiten ein Bedürfnis nach Austausch und vermehrter Vernetzung unter den Hausvereinen besteht. Der Schwerpunkt liegt dabei auf einem gewünschten Know-how-Transfer zwischen den Hausvereinen, der als sehr gewinnbringend erachtet wird. Um den Austausch zu fördern, sollen thematische Anlässe stattfinden und eine einfache Kontaktmöglichkeit unter den Hausvereinen eingerichtet werden.

| Ich/wir begrüsse/n die Förderung des Austausches unter den Hausvereinen |           |     |     |
|---|-----------|-----|-----|
| Answer Choices  | Responses |     |     |
| Ja  | 95.32%    | 138 | 163 |
| Nein  | 4.68%     | 8   | 8   |
|   | 100.00%   |     |     |
| Answered  |           | 146 | 171 |
| Skipped   |           | 134 | 134 |



### 2.4.2 Thematische Austausch-Abende für Stärkung der Selbstverwaltung und Vernetzung

Thematische Austauschabende für HV's: 93.41% finden das eine gute Idee, 6.59% sehen das anders.

Themenspezifische Veranstaltungen sind wünschenswert, offen bleibt die Frage ob dann das Thema gerade passt zu den aktuellen Fragestellungen in den Häusern. Einige äussern sich dahingehend, dass die Organisation von themenspezifischen Anlässen durch die HV's organisiert werden, der Vorstand soll mithelfen. Andere finden, es sollte Aufgabe der HV's sein, sich zu organisieren, ansonsten entstehe neuer Verwaltungsaufwand.

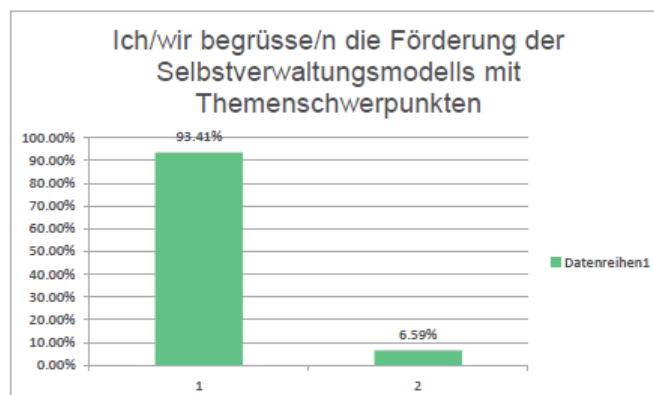
Die Selbstverwaltung soll auch gepflegt, gelehrt und gelernt werden, kleine und grosse Häuser haben unterschiedliche Herausforderungen. Als wichtig erachtet wird die Förderung der Identität und der Selbstverwaltung. Gleiche Themen könnten so gemeinsam bearbeitet und Lösungen gefunden werden. Vorgeschlagen werden einheitliche Werkzeuge wie Buchhaltungsprogramm oder Kontenplan als Hilfestellung.

Fazit: Thematische Austauschabende werden von einer grossen Mehrheit der Mitglieder gewünscht. Die Themen müssen geschickt ausgewählt und aufbereitet werden, damit die Hausvereine voneinander lernen und dadurch die Geschäftsstelle sowie die Hausvereine entlastet werden. Sinnvoll könnte hier sein, einen Workshop für interessierte HV's zu initiieren, um so die Selbsthilfe zu fördern.

#### 7.2.4 Thematische Austausch-Abende

Es soll neu thematische Anlässe geben, welche den Hausvereinen dienen, ihre Erfahrungen zu einem bestimmten Thema auszutauschen. Die Geschäftsstelle initiiert die Anlässe, bei der Durchführung sind die Hausvereine jedoch massgeblich beteiligt. Ein Hausverein, bei dem etwas sehr gut läuft, kann beispielsweise anderen Hausvereinen seine Erfahrungen weitergeben. Der Schwerpunkt der Themen liegt bei der Selbstverwaltung (z.B. Buchhaltung, Reparaturen, Unterhalt, etc.). Es können aber auch Themen wie beispielsweise «Wohnen im Alter» besprochen werden. Im Wogeno-Info erscheint anschliessend ein Bericht über den Austausch.

| Ich/wir begrüsse/n die Förderung der Selbstverwaltungsmodells mit Themenschwerpunkten |           |     |     |
|---|-----------|-----|-----|
| Answer Choices  | Responses |     |     |
| Ja  | 93.41%    | 131 | 156 |
| Nein  | 6.59%     | 11  | 11  |
|   | 100.00%   |     |     |
| Answered  |           | 142 | 167 |
| Skipped   |           | 138 | 138 |



## 2.4.3 Hauseigene Mail-Adresse schaffen

Einrichten einer Haus-Email: 91.18% sind dafür, 8.82% sind dagegen.

Einwände gibt es gegen die zentralistische Verwaltung und den damit einhergehenden Kosten. Einige sehen Schwierigkeiten bei der Umsetzung: wechselnde Aufgaben innerhalb des HV's, wie wird die Bewirtschaftung und die Umleitung gewährleistet, es entsteht Mehraufwand für den HV und es ist unklar, wie stark die Mailadressen dann auch genutzt werden.

**Fazit:** Die Umsetzung gilt es tatsächlich genau zu überlegen, allerdings sollte dies mit modernen technischen Mitteln umsetzbar sein. Tendenziell sind neue HV's stärker interessiert an einem Austausch als schon eingespielte HV's. Hier geht es auch darum, die Selbstverwaltung und den genossenschaftlichen Gedanken zu stärken, Informationen auszutauschen, Hilfestellung anzubieten, Solidarität zu leben.

## 2.4.4 Kommunikation und Austausch Allgemein

Kommunikation zwischen Geschäftsstelle und HV's:

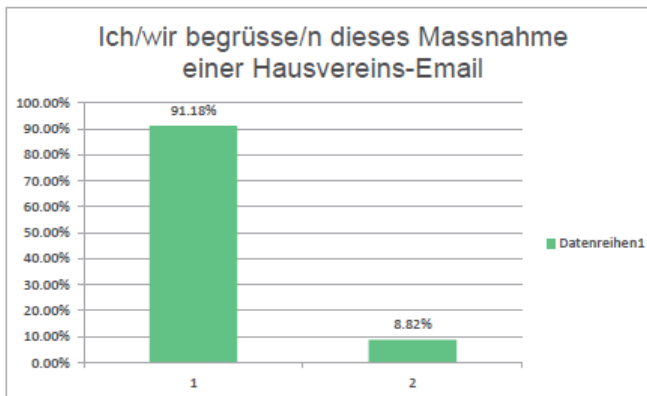
Ein Teil wünscht sich Zuständigkeiten auf der Geschäftsstelle nach Themen, andere wünschen sich Zuständigkeiten pro Haus. Die Kommunikation während Sanierungsphasen könnte besser sein, zu wenig benutzerfreundlich und nicht proaktiv, teilweise mangelhaft. Es wird bemängelt, dass die Reaktionszeit zu lang ist, obwohl doch die Verwaltungskosten sehr hoch seien. Auch wird eine Erhöhung der Anzahl Mitarbeitenden in Betracht gezogen, um so den Service für die Mitglieder zu erhöhen. Es gibt den Wunsch nach einem Pflichtenheft für die Geschäftsstelle wie auch eine schriftliche Verpflichtung zur proaktiven und dienstleistungsorientierten Kommunikation. Gewünscht wird eine separate Telefonnummer für Vorstandsmitglieder von HV's, die auch ausserhalb der üblichen Bürozeiten zur Verfügung steht. Und zu guter Letzt: gibt es erfreulicherweise auch viel Lob.

**Fazit:** Unterschiedliche Erfahrungen prägen die Kommentare: es liegt der Wogeno am Herzen, die Kommunikation zu verbessern. Konstruktive Anregungen werden immer aufgenommen und nach Möglichkeit angepasst. Es bestehen selbstverständlich Pflichtenhefte und Stellenbeschreibungen, die Wogeno ist ein professionelles Unternehmen, die Kompetenz dazu ist sinnvollerweise beim Vorstand. Ob zu viel oder zu wenig Personal: die Wogeno hat im Verhältnis zu allen anderen Zürcher Wohnbaugenossenschaften tiefe Personalkosten.

### 7.2.3 Hauseigene E-Mail-Adresse

Es wird gewünscht und vorgeschlagen, alle Hausvereine mit einer haus eigenen E-Mail-Adresse auszurüsten (z.B. nach dem Muster gruengasse10@WOGENO-zuerich.ch). Mails würden auf die persönliche Mailadresse eines zuständigen Mitglieds des Hausvereins umgeleitet, welches die Anfragen beantwortet. Dadurch wird eine einfache, direkte Kontaktaufnahme zwischen Hausvereinen ermöglicht.

| Ich/wir begrüsse/n dieses Massnahme einer Hausvereins-Email |           |     |     |
|---|-----------|-----|-----|
| Answer Choices  | Responses |     |     |
| Ja  | 91.18%    | 130 | 25  |
| Nein  | 8.82%     | 15  | 15  |
|   | 100.00%   |     |     |
| Answered  |           | 145 | 170 |
| Skipped   |           | 135 | 135 |



### 7.2.5. Kommunikation zwischen der Geschäftsstelle und den HV's

Die schriftliche Kommunikation von Seiten der Geschäftsstelle wurde mehrheitlich positiv bewertet. Kritische Rückmeldungen gab es jedoch hinsichtlich der Bearbeitung einzelner Anfragen und zum Teil unklarer Zuständigkeiten. Es wurde der Wunsch nach fixen Ansprechpersonen pro Haus geäussert. Angesichts der Teilzeitarbeitsmodelle und der geringen Anzahl Mitarbeitenden ist dies nicht realistisch. Auf der Webseite ist ersichtlich, wer für welche Themen zuständig ist.

#### F 55 Erkenntnisse aus den Kommentaren

- 1 Dienstleistungsqualität durch klare Ansprechpersonen
- 2 Festschreibung der Pflichten der GS
- 3 Kommunikation während Mitwirkungsprozess diffus = Misstrauen
- 4 Kommunikation während Sanierungen verbessern
- 5 Kommunikation während Sanierungen verbessern; allgemein mangelhaft
- 6 Mehr Mitarbeitende um besseren Service für HV's anzubieten
- 7 Reaktionszeit zu lange
- 8 separate Telefonnummer für die HV's mit speziellen Öffnungszeiten
- 9 Themenorientierte Email-Adressen
- 10 trotz hohen Verwaltungskosten zu wenig schnelle Bearbeitung
- 11 wichtige Themen analog, Infos digital
- 12 vollständige Zufriedenheit

### 7.2.5. Fokus Selbstverwaltung stärken

Eine bessere Darstellung des Selbstverwaltungsmodells wurde als wichtig erachtet, einerseits um die Wogeno-Identität zu stärken, andererseits damit neue Mitglieder ein besseres Verständnis der WOGENO haben. Das Thema soll auf der Webseite sowie im WOGENO-Newsletter vermehrt kommuniziert werden. Auch wenn natürlich viele weitere Faktoren für ein gutes Funktionieren einer Hausgemeinschaft massgebend sind (BewohnerInnenmix, Anzahl Wohnungen, Haustechnik, Umgebung usw.).

#### F 56 Erkenntnisse aus den Kommentaren

- 1 alles auch auf Englisch für Flüchtlinge
- Dringend nötig: Mitglieder sind einfach Wohnungssuchende, keine Kenntnisse/Interesse an Selbstverw.
- 3 effektive Umsetzung, nicht nur theoretisch
- 4 Gute Idee, Events, Darstellungen u.ä.
- 5 Gute Idee: Briefing für neue MieterInnen
- 6 Gute Idee: Bedeutung klären: es geht nicht nur um günstige Mieten
- 7 Idee gut; gleichzeitig Entmündigung der HV's durch Entzug Mietvertragsmanagement
- 8 Infoveranstaltungen für Neumitglieder
- 9 Inhalte kommen von HV's
- 10 keine Zentralisierung der Mietverträge, da Kernstück der SV
- 11 Stärkung durch autonome HV's und möglichst schlanke Verwaltung
- 12 VS und GS müssen den Häusern zuhören wollen
- 13 Zu viel Bürokratie im HV, wenig Gemeinschaftlichkeit, zu viele Regeln

### 7.2.7 Vermehrte digitale Kommunikation

#### F 57 Vermehrte digitale Kommunikation

- 1 digital; ältere Menschen analog = öko
- 2 digital bevorzugt, auch JB
- 3 jedes Mitglied entscheidet individuell
- 4 Mehr Infos
- 5 Nur nötige Infos, keine regelmässigen Newsletter
- 6 Regelmässigkeit vom VS vorgegeben
- 7 unzufrieden mit dem Umfragetool
- 8 Geme erwarte ich die Auswertung der Umfrage

## 2.4.5 Fokus Selbstverwaltung stärken

Vermittlung des Wogeno-Selbstverwaltungs-Prinzips und um was es geht verstärken: für neue Mitglieder, für neue Mieter/innen – es geht nicht nur um preiswerten Wohnraum, es geht auch um ein Engagement fürs gemeinschaftliche Zusammenleben wie auch Verantwortung für die Verwaltung und den Unterhalt des Hauses zu übernehmen. Die Einmaligkeit dieser Qualität erhalten und als einzigartiges Merkmal zu pflegen mittels Webseite sowie öffentlichkeitswirksamen Anlässen. Einige Stimmen wünschen, dass die Inhalte von den Hausvereinen kommen. Bedenken gibt es im Zusammenhang mit der zentralen Vermietung, diese schwäche den Gedanken der Selbstverwaltung. Wichtig ist es, die Selbstverwaltung marketingmässig aufzubereiten, aber diese auch effektiv leben. Zur Stärkung der Selbstverwaltung müsse Vorstand/ Geschäftsstelle aber etwas in den Hintergrund treten und den Häusern auch zuhören wollen. Gleichzeitig gibt es Bedenken, dass die Autonomie der Häuser zu viele Reglemente, zu viele Ämter sowie Kosten für die Vereinsverwaltung produziert. Wenn es Doppelspurigkeiten gibt durch die Selbstverwaltung, sollte dies unbedingt vermieden werden, da sich dies auf die Verwaltungskosten auswirkt. Eine weitere Idee ist die, mit Neumitgliedern Kurzinterviews zu führen und so einen Filter zu haben. Die Darstellung des Selbstverwaltungsmodells sollte auch auf Englisch erfolgen; dies ermöglicht WOGENO Mitgliedern, die durch ProAsyl u.ä. vermittelt werden, ebenfalls einen besseren Einblick.

**Fazit:** Welche Pflichten und Rechte die Selbstverwaltung mit sich bringt, ist einerseits in den Statuten geregelt, andererseits im Hausmiet- und Hausverwaltungsvertrag sowie in den Allgemeinen Bestimmungen dazu. Die Inhalte sind somit bereits definiert und von der GV so beschlossen worden. Wer und wie sie an neue Mieter/innen / neue Wogeno-Mitglieder vermittelt, bleibt zu klären. Kurz-Interviews mit Neu-Mitgliedern zu führen, führt zu erheblichem Mehraufwand bei bspw. 574 neuen Mitgliedern im 2017. Dies wurde früher so gemacht, aufgrund der vielen Neumitglieder jedoch abgeschafft, da der Aufwand viel zu gross war. Die Frage, ob es ausschlaggebend ist, wer Vermieter/in ist – HV oder Wogeno – um die Selbstverwaltung zu stärken, bleibt offen. Auf der Webseite oder in Newsletter thematisch darauf einzugehen, ist auf jeden Fall eine gute Idee und hilft, die Mitglieder mit dem Thema vertraut zu machen und die Wogeno-Identität zu stärken.

## 2.4.6 Vermehrte digitale Kommunikation

Dazu gibt es sehr unterschiedliche Vorschläge: jedes Mitglied sollte wählen können, nicht alle sind digital unterwegs; die meisten Kommentare wünschen nur noch digitale Kommunikation; andere wünschen nur substantielles, da sie schon zu viele Newsletter erhalten; einige bevorzugen regelmässige Informationen. Andere wünschen Vorgaben des Vorstands zur Periodizität. Einige bemängeln die Möglichkeit, die dieses Umfragetool geboten hat.

**Fazit:** Aufgrund der Altersstruktur ist es sicher wichtig, die Menschen nicht auszuschliessen, die nicht digital funktionieren. Längerfristig wird die Entwicklung aber ausschliesslich digital sein.



## 3 Fragen AG Denkpause und Antworten Vorstand – Vollversammlung vom 2.10.2018

Das Verfahren der Vernehmlassung wurde am 20. Juni 2018 gestartet: 3'747 Mitglieder haben die Vernehmlassung zum Mitwirkungsprozess sowie das Umfragetool per Email bekommen. 280 Personen haben an der Umfrage via Umfragetool teilgenommen. 26 Personen haben den Bogen gemeinsam ausgefüllt, dies ergibt eine Teilnahme von 305 Personen an der Umfrage. Dies entspricht einer Teilnahmequote von 0.81 Prozent. Die Umfrage ist in fünf Themen unterteilt: Zusammenarbeitsvertrag, Selbstverwaltung, Mietzinse, Solidarität und Kommunikation. Die gesamte Auswertung inklusive sämtlicher Kommentare ist in unredigierter Form allen Mitgliedern zugänglich via Newsletter 02 / 2019 oder auf der Geschäftsstelle verlangen.

| Thema                                    | Titel der Frage | Frage   | Antwort   |
|--|-----------------|---|---|
| Arbeitssteam Rechtliches 28. August 2018 | Frage 1         | Dem Vernehmennachhat der Vorstand der Wogeno im Zuge des Reformvorhabens ein Rechtsgutachten eingeholt. Wer hat Einsicht in dieses Gutachten? Die Mitglieder der Genossenschaft? Die Hausvereine?   | Das Rechtgutachten wurde durch Ruedi Schoch, Rechtsanwalt und Mediator erstellt. Daneben wurden die Statuten durch das Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich, Thomas Gross, geprüft (siehe Kapitel 5).<br>Die in Mailform vorliegenden Einschätzungen zu den geplanten Veränderungen werden durch R. Schoch und Th. Gross auf Wunsch des Vorstandes so aufbereitet, dass diese allen Mitgliedern zugänglich sind (zum Zeitpunkt GV Juni 2018 lagen diese Einschätzungen vor, siehe Kapitel 5).   |
|  | Frage 2         | Soweit klärungsbedürftige Rechtsfragen offen oder umstritten bleiben: Ist die Wogeno bereit, ein Gutachten des Mieterverbandes Zürich oder einer gleichwertigen Stelle einzuholen? Das etwa, ohne abschliessende Aufzählung, zu folgenden Bereichen Auskunft gibt:<br><br>a. Rechtliche Prüfung der Idee, die Hausvereine in Ziff. 4.1 der Statuten neu als Organ der Wogeno einzubauen und deren Kompetenzen weiter unten genauer zu umschreiben?<br><br>b. Heikle Abgrenzungsfragen zur Mietzinsgestaltung, und zwar schon unter dem heutigen Modell: Inwieweit gilt das städtische Mietzinsreglement, inwieweit zwingendes Mietrecht (Art. 269 ff. OR)?<br><br>c. Wer ist zuständig, wenn die Erhöhung einer Hausmiete angefochten wird? Wer, wenn im Untermietverhältnis die Erhöhung der Wohnungsmiete angefochten wird?<br><br>d. Analoge Fragen bei Begehren um Herabsetzung des Mietzinses? | Grundsätzlich ist denkbar, dass ein/e Vertrauensanwalt/-anwältin des Mieterinnen- und Mieterverbandes die geplanten Veränderungen in Statuten, Zusammenarbeitsvertrag und Solidarität prüft und beurteilt.<br><br>a. Aus Sicht des Vorstandes sind im OR die Organe einer Genossenschaft resp. juristischen Personen aufgezählt: GV der Mitglieder, Vorstand/Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und externe Revisionsstelle (Ancora Treuhand AG) sowie internes Regulativ (GPK). Mit der GPK verfügt die Wogeno Zürich bereits über ein die gesetzliche Empfehlung hinausgehendes Kontrollorgan.<br><br>b. Sowohl Wohnbauförderung/WBF (maximale Mietfestsetzung) wie auch Missbrauchsgesetzgebung Mietrecht Art. 269 ff Obligationenrecht/OR (Missbräuchlichkeit von Mieten) setzen Mietzinsobergrenzen fest. Darüber liegende Mieten gelten als missbräuchlich oder übersetzt. Die heutige Mietberechnung nach Statuten Wogeno ist eine spezifische Wogeno-Berechnung und ergibt in der Regel tiefere Mieten als OR und WBF.<br><br>c. Eine Anfechtung hat – ausgenommen die Baurechtsliegenschaften – durch die OR-Bestimmungen und Schlichtungsbehörde und Mietgericht zu erfolgen (Missbräuchlichkeit der Miete bzw. prüfen Ertrag aus Mietsache). Bei Baurechtsliegenschaften ist die behördliche Mietzinskontrolle durch das Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich zuständig (maximal zulässiger Mietzins). Dies gilt jedoch nur für die Hauptmiete Hausverein-Wogeno. Für das Untermietverhältnis Hausverein-Mieter/in der Wohnung ist keine Gerichtsbarkeit vorgesehen, weil immer nur das Hauptmietverhältnis beurteilt wird.<br><br>d. Klagen um Mietzinsherabsetzung funktionieren genau gleich: Bei Baurechts-Liegenschaften kann sich die Wogeno auf die in der Wohnbauförderung vereinbarte Mietzinsberechnung berufen. Diese Wohnungen sind von der öffentlichen Hand gefördert und werden durch das Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich kontrolliert (Art. 253b Abs. 3 OR). Die Anfechtung der Miete bei Baurechts-Liegenschaften ist durch das Büro für Wohnbauförderung und bei allen anderen Häusern durch die ordentliche Gerichtsbarkeit (Schlichtungsbehörde und Mietgericht) zu prüfen und zu beurteilen. |

| Thema                  | Titel der Frage   | Frage   | Antwort  |
|------------------------|---|---|--|
| Untergruppe DNA 4.9.18 | Stärkstes Alleinstellungsmerkmal der Wogeno: Selbstverwaltung | Wie will der Wogeno-Vorstand in Zukunft das Potenzial und das Engagement der ganz unterschiedlich ausgerichteten Hausvereine nutzen?                                      | <p>Im Zuge des Mitwirkungs-Prozesses wurde gemeinsam gewünscht, dass die WOGENO zusätzlich zur GV neue Treff- und Austauschgefässe schafft.</p> <p>Anstatt das gedruckte INFO erscheint nun ein periodischer Newsletter. Im Sinne einer Konferenz oder eines Forums soll jährlich über aktuelle Projekte, Ziele der Genossenschaft und Solidarität oder Selbstverwaltung ausgetauscht werden.</p> <p>Es ist denkbar, dass sowohl in NEWSLETTER oder KONFERENZ/FORUM andere Positionen als diejenige von Geschäftsstelle und Vorstand abgebildet und thematisiert werden können.</p>  |
| Untergruppe DNA 4.9.18 |   | Wäre es denkbar, Hausverträge und Zusammenarbeitsverträge parallel zu führen, oder sogar weitere massgeschneiderte Verwaltungsmodelle zu entwickeln?                      | <p>Massgeschneiderte Verwaltungsmodelle bei über 40 Hausvereinen erhöhen den Verwaltungsaufwand. Sinnvollerweise gibt es maximal zwei bis drei Modelle.</p> <p>Im Vorstand schon diskutiert wurde ein zusätzliches Modell nach oben (mehr Verantwortung / Pflichten) und nach unten (weniger Verantwortung / Pflichten). Gerade bei kleinen Hausvereinen können die Ämterbesetzung und bei sehr grossen Hausvereinen die Arbeitsmenge und die Anforderungen schwierig zu bewältigen sein. Der heutige Zusammenarbeitsvertrag soll diese natürliche Entwicklung besser abbilden können und wo nötig Unterstützung und Hilfe sein.</p> <p>Weitere Modelle wie das Mietshäuser-Syndikat in Deutschland können z. B. bei neuen Projekten – sofern sie durch Initianten/Initiantinnen an zu herangetragen werden – geprüft werden.</p>  |
| Untergruppe DNA 4.9.18 | Weiteres Alleinstellungsmerkmal der Wogeno: Partizipatio      | Warum will der Wogeno-Vorstand das bisherige Alleinstellungsmerkmal, die Mitsprache und das aktive Mitwirken von Bewohnerinnen und Bewohnern, einschränken statt stärken? | <p>Die Ergebnisse der Mitwirkung sind ein Gemeinschaftswerk von AG Mitwirkung (3-4 Vorstandsmitglieder, Geschäftsleitung und Geschäftsstelle) und 23 Mitwirkenden, die in einer Wogeno-Wohnung wohnen oder Interesse am Diskurs hatten.</p> <p>Ziel war und ist, dass Aufgaben, die Beziehungen belasten (wie Mietzinskontrolle und Mahnwesen) oder technisch anspruchsvoll oder einfacher und effizienter zentral erbracht werden können (Heiz- und Nebenkostenabrechnung) oder die Wohnungsübergabe (von der Kündigung, zur Bestätigung bis zur Übernahme / Abgabe) sinnvoll von einer Fachperson mit der nötigen Ausstattung erstellt und gemacht werden.</p> <p>Festzuhalten ist, dass viele Hausvereine diese Arbeiten bereits heute durch Dritte treuhänderische als Dienstleistung einkaufen, was wenig effizient erscheint: grundsätzlich ist eine Lösung einfach und zielführend.</p> <p>Ziel von Vorstand, AG Mitwirkung und den Mitwirkungs-Teilnehmenden war und ist, die gut funktionierenden Hausvereine und Hausgemeinschaften zu entlasten und dort wo unsere Stärken liegen, diese noch besser und im Sinne der Selbstverwaltung zu nutzen. Ob die Selbstverwaltung im Kern beim Erstellen von Hausvereinsbuchhaltungen, Mietverträgen oder Spezialabrechnungen liegt, wird stark bezweifelt.</p> <p>Aus unserer Sicht liegt die grosse Stärke des Modells Wogeno – HEUTE und IN ZUKUNFT – Häuser für Mitglieder zu Erwerben oder zu Bauen und vor Spekulation zu bewahren können dank der Selbstverwaltung viele kleine Unterhalts- und aus eigener Initiative Umbau- und Gestaltungs-Massnahmen in den Häusern anzustossen. Je nach Art und Grösse werden diese selbständig umgesetzt (Veloständer, Dachterrasse, ausbauen Kellerräume, etc.). Durch diese unzähligen Massnahmen verfügen Wogeno-Häuser über sehr individuelle, gute Lösungen und sind jederzeit wiedererkennbar als Wogeno-Haus.</p> |

| Thema                  | Titel der Frage                                  | Frage  | Antwort  |
|------------------------|--|--|--|
| Untergruppe DNA 4.9.18 | Balance zwischen Wohnenden und Nicht-Wohnenden   | <p>Wie gedenkt der Wogeno-Vorstand in Zukunft mit dem Ungleichgewicht zwischen Wohnenden und Nicht-Wohnenden umzugehen?</p> <p>Wurde einmal über einen Mitgliederaufnahmestopp nachgedacht?</p> <p>Wie sollen Nicht-Wohnende von ihrer Einlage bei der Wogeno profitieren (abgesehen von der kleinen Chance auf eine Wohnung)?</p> | <p>Ein Prinzip der Gemeinnützigkeit und des Genossenschaftlichen ist das Prinzip der offenen Türe. Dieses Prinzip legt nahe, keine Hürden für Beitrittswillige aufzubauen: die Frage nach dem HAPPY FEW oder dem GENERAL MASS. Der Vorstand ist sich bewusst – und das hat die Mitwirkung auch gezeigt – dass Ängste vor einer «Diktatur der nicht Wohnenden-Mehrheit» ernst zu nehmen sind.</p> <p>Der Prozess der Mitwirkung sollte deshalb explizit die Frage nach den Motiven und Absichten der grossen Mehrheit Nicht-Wohnende stellen. Erstaunlicherweise hat die in diesem Zuge erstellte Umfrage deutlich gezeigt, dass von den rund 3'000 Nicht-Wohnenden rund 25% sich wünschen, bei der WOGENO zu wohnen. Diesen 750 Mitgliedern kann durchaus das eine oder andere Angebot unterbreitet werden.</p> <p>Das in der Vernehmlassung ebenfalls genannte Instrument der URABSTIMMUNG scheint aus Sicht der WOGENO aber ein Wagnis und würde die Minderheit der wohnenden Mitglieder ungehörig unter Druck setzen. Der Vorstand ist der Meinung, dass er seine Aufgabe der Schutzpflicht hier wahrzunehmen hat und steht daher solchen Ideen kritisch gegenüber (weil ungewollte Türen geöffnet werden).</p>   |
| Untergruppe DNA 4.9.18 | Vision 2050 - Investitions- und Wachstumspolitik | <p>Was ist die Vision des Wogeno-Vorstands für die Wogeno 2050? Was für eine Investitions- und Wachstumspolitik wird angestrebt? Wie sieht dann das Portfolio an Liegenschaften und der Grad an Selbstverwaltung der verschiedenen Hausgemeinschaften aus?</p>   | <p>Die WOGENO hat in knapp 40 Jahren einen Häuserbestand von rund 71 Liegenschaften zum Anlagewert von rund 190 Mio. CHF aufgebaut. Pro Jahr ergibt sich so der durchschnittliche Kauf von 1,8 Liegenschaften (71 : 40 Jahre) zum Durchschnittswert von 4,75 Mio. CHF (Bilanzsumme rund 190 Mio. CHF : 40 Jahre). Genauso soll die weitere Entwicklung voranschreiten: 1-2 neue Häuser pro Jahr. Aufgrund der Preise und der Wohnwünsche unserer mit uns alternden Mitglieder werden vermehrt Neubauten mit Lift und etwas mehr Einheiten hinzukommen.</p> <p>Je grösser das Haus, je schwieriger ist die Selbstverwaltung. Wobei wir erst Erfahrungen sammeln z. B. mit den Siedlungen Bockler und Manegg. Die bis anhin gemachten Erfahrungen stimmen uns sehr positiv, auch hier aktive Hausvereine aufbauen zu können. Weiter bleibt zu bedenken, dass auch bei kleinen Häusern mit 3-5 Einheiten eine sinnvolle Ämterverteilung (Präsidium, Hauswartung/Unterhalt, Finanzen) schwierig sein kann, respektive disfunktionale Gemeinschaften entstehen können.</p> <p>Mit dem Zusammenarbeitsvertrag können viele finanzielle und handwerkliche „Verwaltungsaufgaben“ individuell vereinbart werden. Um Vertrags-, Rechts- und Finanzsicherheit zu erhalten, scheint das neue Modell ein Fortschritt gegenüber der heutigen Situation mit sehr unterschiedlichem Organisations- und Qualitätsstand.</p> <p>Die beiden heutigen Modelle Hausverwaltungs-Vertrag und Hausvermietungs-Vertrag unterscheiden sich nur wenig voneinander und bieten keine Auswahl. Tatsächlich waren sie der Kompromiss oder der kleinste gemeinsame Nenner der damaligen Statutenrevision.</p> <p>Damit also ältere Mitglieder die heute noch genügenden, häufig aber ohne Lift ausgestatteten Wohnungen gerne «weitergeben», stellen wir uns vermehrt Liegenschaften wie die Felsenrainstrasse 82, die Manegg oder das BELLO im Hochbord Dübendorf vor (und behandeln umzugswillige ältere Personen aus Wogeno-Häusern prioritär). Dass gerade das BELLO oder auch die MANEGG Mitglieder ermuntern, die dritte Lebensphase mit einer neuen Wohnsituation auszustatten, ermutigt den Vorstand auf diesem Weg.</p> |

| Thema                     | Titel der Frage             | Frage  | Antwort  |
|---------------------------|-----------------------------|--|--|
| Arbeitssteam Koordination | Kommunikation /Adresslisten | <p>Am 2.10.2018 trifft sich die AG «Wogeno-Denkpause» zu ihrer dritten Vollversammlung, im Gemeinschaftsraum der Siedlung «Bockler». Den Vorstand haben wir mit Schreiben vom 17. August bereits herzlich eingeladen, daran zumindest mit einer kleinen Delegation teilzunehmen. Gerne möchten wir zuverlässig auch alle Hausgemeinschaften dazu einladen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dürfen wir damit rechnen, dass der Vorstand diese Gelegenheit zur Diskussion wahrnehmen können?</li> <li>2. Könntet Ihr uns zeitnah eine aktuelle Adressliste mit Kontaktdaten aller Wogeno- Hausgemeinschaften zukommen lassen? Gerne nicht nur mit Postanschrift, sondern auch mit E-Mail-Adresse einer zuständigen Person (soweit vorhanden).</li> </ol> | <p>Der Vorstand wurde am Anlass der AG Denkpause von Roger Schärer und Heinrich Hummel als Delegation für diesen Austausch vertreten.</p> <p>Die vorhandenen Mail-Adressen mit den Hausvereins-Kontakten wurden einmalig zur Verfügung gestellt. Falls dies weiterhin der Wunsch der AG Denkpause ist, werden wir im nächsten INFO-Newsletter einen Kontakt publizieren, wo sich am Diskurs interessierte Hausvereine melden können. Da die AG Denkpause kein von der GV oder dem Vorstand unterstützte Arbeitsgruppe ist, können und wollen wir nicht unsere Mitglieder «zu-spamen».</p> <p>Dem Vorstand ist es ein Anliegen – und darin waren wir uns im Juni 2016 beim Projektstart einig – dass die Genossenschaft GESUND, AKTIV, DEMOKRATISCH bleiben muss. Das Quorum besagt, dass 80% aller Mitglieder oder 3'200 Anwesende wichtige Statutenartikel abändern können. Schlussendlich führt diese Bestimmung zu einer wandlungsunfähigen WOGENO. Dies war und ist nicht im Sinne der Gründerinnen und Gründer: viele Gespräche auch mit diesen haben uns gezeigt, dass der offene Prozess wie er seit 2016 geführt wird, diese Bestimmungen anpassen kann und muss.</p> <p>Die Vernehmlassung hat gezeigt, dass von Seiten Vorstand und AG Mitwirkung ein Interesse an Austausch und dem Diskurs zu den Lösungen gewünscht ist. Das zuerst nicht vorgesehene Verfahren der Vernehmlassung wurde auf Wunsch vieler Mitglieder an der WOGENO-KONFERENZ vom März 2018 gewünscht und von der AG Mitwirkung durchgeführt. Um sämtlichen Mitgliedern eine neuerliche Mitsprache zu ermöglichen.</p> <p>Diesen echten, inhaltlichen Diskurs wollen AG Mitwirkung und Vorstand auch weiterführen. Dass gleichzeitig aber – der an der GV demokratische gefällte Entscheid über die Quorumsänderung – durch die Klägergruppe beklagt bleibt, verhindert auch beim zweiten inhaltlichen Diskurs eine Lösung. Wenn die Diskutierenden der AG Denkpause mit dem Ergebnis nicht einverstanden sind, wird über die Quorumsklage die Veränderung verunmöglicht.</p> <p>Die Quorumsklage ist ein asymmetrischer und ungeeigneter Weg zur Lösungssuche.</p> |
| Arbeitssteam Koordination | Kommunikation /Adresslisten | <p>Zwischendem 20. Juni und dem 20. August hat der Vorstand den Wogeno-Mitgliedern via E-Mail-Versand Frist gegeben, an einer umfangreichen Online-Vernehmlassung teilzunehmen im Hinblick auf die a. o. GV am 13.11.2018.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Auf wann und in welcher Form habt Ihr geplant, eine Auswertung dieser Vernehmlassung den Wogeno-Mitgliedern zukommen zu lassen?</li> <li>4. Wäre es denkbar, dass Ihr die Rohdaten dieser Erhebung den interessierten Mitgliedern der AG Denkpause schon vorab zur Kenntnis bringt?</li> </ol>  | <p>Eine statistische Auswertung der Rückmeldungen zur Vernehmlassung ist in Bearbeitung. Je Frage werden die Resultate aufbereitet und je Thema zudem alle wichtigsten BEMERKUNGEN oder KOMMENTARE sichtbar gemacht.</p> <p>Zur Vernehmlassung erfolgt ein Bericht, der alle Antworten auswertet und die Kommentare zusammenfasst. Einige Fragen – so wie diejenigen der AG DENKPAUSE – werden zusätzlich aufgeführt und, wie die vorliegenden Fragen auch, beantwortet.</p> <p>Die Rohdaten der Umfrage sind nicht anonymisiert. Die Daten sind der WOGENO überlassen worden und müssen auch entsprechend aufbewahrt werden. Die Daten werden aus Gründen des Datenschutzes nicht weitergegeben.</p> <p>Wir versichern, dass alle genannten Informationen und Angaben sorgfältig aufbereitet und sichtbar gemacht werden.</p>   |

| Thema                     | Titel der Frage              | Frage   | Antwort   |
|---------------------------|------------------------------|---|---|
| Arbeitssteam Koordination | Kommunikation / Adresslisten | <p>Gemäss Aussage von zwei Mitgliedern des Wogeno-Vorstands am 24.8. hat dieser vor, die auf den 13.11. anberaumte ausserordentliche Generalversammlung infolge Klage gegen die Quorums-Beschlüsse der letzten GV abzusagen. Wir möchten anregen, diese GV dennoch durchzuführen? Es ist aus unserer Sicht nicht sinnvoll, den «Entwicklungsprozess» derart zu stoppen.</p> <p>Vielmehr bietet sich die Chance, das reichlich befrachtete Reform-Vorhaben zu etappieren. Von den 29 zu Änderung vorgeschlagenen Statuten-Paragrafen (von insgesamt 57) können bloss fünf nun nicht wie geplant geändert werden (nebst inhärenterweise ein paar einzelnen weiteren, die inhaltlich direkt mit diesen verknüpft sind).</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ist der Vorstand bereit, die a. o. GV vom 13.11. wie geplant abzuhalten?</li> <li>2. Wie sieht andernfalls der Fahrplan des Vorstands aus für das weitere Vorgehen?</li> </ol> | <p>Das veranstalten einer GV, ob ausserordentlich oder ordentlich, kostet rund 10'000 CHF.</p> <p>Der seit über zwei Jahren laufende Entwicklungsprozess wird so nicht gestoppt, allerdings unterbrochen. Jedoch ist es die Wahl der AG Denkpause, mit Quorumsklage und inhaltlicher Diskussion nach dem bereits erfolgten Diskurs ein neues Kapitel schreiben zu wollen.</p> <p>Zur Chance der Etappierung des Reform-Vorhabens: Auf vielseitigen Wunsch wurde das Traktandum MITWIRKUNG oder REFORM in eine ausserordentliche GV verschoben. Dies scheint auch dem Vorstand sinnvoll.</p> <p>Es ist aber ein Merkmal der WOGENO-Selbstverwaltung, dass eine Einheit der Materie vorliegt: Rechte und Pflichten haben ausgewogen und symmetrisch zu sein. Dass also von den vier Fragen ZUSAMMENARBEIT / SELBSTVERWALTUNG – MIETZINSBERECHNUNG – SOLIDARITÄT – KOMMUNIKATION an unterschiedlichen Tagen diskutiert und entschieden werden soll, ist nicht sinnvoll und nicht im Sinne der Sache.</p> <p>Festzuhalten bleibt, dass der PROZESS MITWIRKUNG keine Auswahl an möglichen Veränderungen darstellt, sondern eine Gesamtwirkung entfalten soll: Mietzinsberechnung und rechtliche Sicherheit, Selbstverwaltung und Aufgaben zentral, Kommunikation und Mitwirkung/Transparenz, Solidarität und Chancen für möglichst viele Mitglieder.</p> |

| Thema                | Titel der Frage            | Frage   | Antwort  |
|----------------------|----------------------------|---|--|
| Untergruppe Finanzen | Kostenmiete / Finanzierung | <p>Mit Schreiben vom 27.9.2017 an die Hausvereine hat der Vorstand seine Absicht bekundet, anstatt die bereits seit längerem anstehenden Mietzinssenkungen weiterzugeben (von Referenz-- Zinssatz 2.25% bzw. 2.00% auf derzeit 1.5%) «eine einheitliche, einfache und nachvollziehbare Berechnungsbasis» zu schaffen. Das nun mit Schreiben vom 20.6.2018 jedem Hausverein einzeln zugestellte Blatt erfüllt u. E. diese Vorgabe nicht. Es ist dabei die Einheitlichkeit für alle Häuser nicht ersichtlich, und auch ein einfach nachvollziehbarer Vergleich mit den aktuell gültigen Mietzinsverfügungen ist nicht möglich.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Wir möchten daher den Vorstand bitten, für alle Häuser die neu vorgesehene Summe entsprechend «Heutiger Mietertrag WOGENO gemäss Statuten» anzugeben (ohne Sondereinlage Erneuerungsfonds und ohne die bisher durch die Hausvereine verwalteten Posten Hausreparaturfonds und Gebäudeversicherung).</li> <li>Wir bitten um Angabe des dabei für die einzelnen Häuser zur Anwendung kommenden Zinssatzes auf das Anlagekapital, gemäss bisherigen Mietzinsverfügungen, sowie die dadurch sich ergebende konkrete Betriebsquote für jedes einzelne Haus.</li> <li>Wie hoch ist derzeit der durchschnittliche Zinssatz der Darlehensverträge mit Finanzinstituten über alle Wogeno-Liegenschaften gerechnet?</li> <li>Wie hat sich dieser über die letzten fünf Jahre entwickelt?</li> <li>Wir bitten um eine vollständige Auflistung der aktuell zu bewirtschaftenden Hypotheken mit Zinssatz und Stand der Amortisation, Art der Hypothek, kreditgebende Bank usw. und sichern vertrauliche Behandlung dieser Angaben zu.</li> </ol> | <p>Im Prozess MITWIRKUNG haben alle Teilnehmenden alle detaillierten Informationen zu jedem Hause und zur WOGENO erhalten.</p> <p>Die Berechnungen wurden geprüft und für gut befunden.</p> <p>Es schadet aber der Genossenschaft, wenn interne Berechnungen und Dokumente der WOGENO allen zugänglich sind. Mit dem neuen Modell könnten zudem endlich klare behördliche oder rechtliche Mittel ergriffen werden, wenn die Berechnung falsch oder nicht korrekt erscheint.</p> <p>Die offen gelegten Berechnungen mit dem zugestellten Blatt je Liegenschaft haben die Aufgabe, die nötige Einfachheit und Nachvollziehbarkeit zu erfüllen. Ist dies nicht gegeben, kann die Berechnung keine Gültigkeit entfalten.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Eine detaillierte Angabe der heutigen Kostenaufteilung in Mietertrag WOGENO, Erneuerungsfonds und Hausreparaturfonds kann nachgereicht werden (je Liegenschaft).</li> <li>Der Zinssatz auf dem Anlagekapital kann angegeben werden. Dieser hat jedoch absolut keine Entsprechung in der sich «konkret ergebenden Betriebsquote». Die Betriebsquote ist gemäss Wohnbauförderung die Summe der Kostenfaktoren für alle weiteren Kosten der WOGENO oder Genossenschaft (Einlage in Erneuerungsfonds, Versicherung, nicht abrechenbare verbrauchsabhängige Kosten, Verwaltungskosten, Kosten für die Genossenschaft, etc.).</li> <li>Der Durchschnitt der bezahlten Zinse bei den finanzierenden Banken beträgt aktuell rund 1,4% oder rund 90% des Referenzzinssatzes. Durch die sinkenden Zinsen der letzten Jahre hat sich dieser Wert von 76% (2010) auf bis zu 107% (2013) zu Ungunsten der WOGENO verschlechtert. Die so ausbleibenden «Einnahmen aus Hypothekenbewirtschaftung» haben sich bei rund 1,3 Mio. CHF von rund +312'000 CHF Gewinn auf bis zu -91'000 CHF Verlust verändert. Aktuell wird aus der Hypothekenbewirtschaftung wieder rund 130'000 CHF Gewinn erwirtschaftet. Dies kann sich aber auch wieder ändern.</li> <li>Der kalkulatorische Zinssatz seit 2010-2017 beträgt<br/>3,813% - 2,688% - 2,25% - 2,063% - 2% - 1,75% - 1,75% - 1,604% (2010-2017)<br/>Der effektive bezahlte Zinssatz 2010-2017 beträgt<br/>2,90% - 2,64% - 2,28% - 2,20% - 2,09% - 1,64% - 1,62% - 1,40% (2010-2017)</li> <li>Diese Angaben sind dem Vorstand und auf Wunsch der GPK zugänglich. Zudem werden diese Werte und Portfolios durch die Ancora Treuhand AG jährlich geprüft. Der Vorstand hat in den letzten Jahren Wert auf eine breite Institutsstreuung (ohne UBS, CS, ausländische Institute) gelegt und eine langfristige Zinsbindung angestrebt.</li> </ol> |



| Thema                | Titel der Frage            | Frage   | Antwort  |
|----------------------|----------------------------|---|--|
| Untergruppe Finanzen | Kostenmiete / Finanzierung | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gemäss beiliegender Zusammenstellung liegen die Verwaltungskosten vermutlich seit mindestens 10 Jahren – evtl. länger – über Budget. Weshalb hat der Vorstand nie von seinem statutarischen Recht (§ 4.2 b) Gebrauch gemacht, mit einem Antrag an die GV den Prozentsatz für Verwaltungskosten von derzeit 0.35% der Versicherungswerte aller Immobilien zu erhöhen, um diese chronische finanzielle Schieflage zu korrigieren?</li> <li>2. Was spricht dagegen, dies heute zu tun?</li> <li>3. Einige Posten der Verwaltungskosten gemäss Jahresrechnung bzw. Aufstellung in den Vernehmlassungs-Unterlagen vom 20. Juni 2018, S. 29 (dort insbes. «ausserordentlicher Unterhalt Projekte») sind nicht einfach verständlich. Wir bitten um eine detaillierte Darstellung und Erläuterung der entsprechenden Ausgabenposten über die letzten 5 Jahre.</li> <li>4. Wir bitten um eine mit den bisherigen Mietzinsverfügungen vergleichbare Aufstellung der gemäss Planung des Vorstands vorgesehenen Posten der Betriebsquote je einzelnes Haus: Einlagen in Amortisations- (bzw. Heimfall-) und Erneuerungs-Fonds sowie Verwaltungskostenbeitrag je in Prozent des Versicherungswerts.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bis und mit 2012/2013 und somit bis zur GV 2014 haben bestehende Gewinne aus der Hypothekenbewirtschaftung die vermeintlich zu tiefen Verwaltungskosten kompensiert. Der Vorstand und die GPK wurden an der Retraite 2013 und 2015 auf diesen Umstand hingewiesen. Durch die Wahl des Vorgehens, eine Statutenrevision mit mehreren Themen und einer breiten Diskussion zu führen, wurde darauf verzichtet, ungewünschte Erhöhungen infolge Anpassung der Verwaltungskosten vorzunehmen. Im Gegenzug wurde ein Verzicht auf Senkungen des Referenzzinssatzes infolge fehlender Rentabilität geltend gemacht. Von einer finanziellen Schieflage kann keine Rede sein. Die WOGENO ist bestens aufgestellt und verfügt: über tiefe und attraktive Mietzinse, die bei einer üblichen Kapitalisierung zum Ertragswert zu zu tiefen Belehnungshöhen führen und deshalb viel Eigenkapital verzehren.</li> <li>2. Es ist angestrebt, anstatt der WOGENO-Kostenmiete die Kostenmiete aller gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften im Kanton Zürich (rund 260 Mitglieder) einzuführen. Scheitert die Einführung des vorgeschlagenen Modells, wird an der GV 2019 oder 2020 tatsächlich eine Nachkalkulation der Verwaltungskosten einen Erhöhungsbedarf nachweisen müssen.</li> <li>3. Die Kosten «ausserordentlicher Unterhalt Projekte» betreffen Kosten, die bei grösseren, ausserordentlichen Bauaufgaben angefallen sind. Auf Wunsch der GV 2017 wurde der Unterhalt ab Geschäftsjahr 2017 nun neu separat geführt. Rückwirkend ist dies nicht mehr korrigierbar.</li> <li>4. Im Modell der Wohnbauförderung wird die Betriebsquote periodisch durch das Büro für Wohnbauförderung neu festgelegt. Die Betriebsquote wird nicht pro Haus festgelegt; daher gibt es auch keine Aufstellung aller Kostenarten im Detail. Es ist nicht vorgesehen, die Betriebsquote jährlich neu festzulegen. Eine Stärke dieser Mietzinsberechnung ist die langfristig stabile Mietpreis-Entwicklung. Mit dem Controlling der WOGENO und dem Bericht zuhanden der GV wird jährlich über Kosten und Ergebnis aller finanziellen Aspekte Rechenschaft abgelegt. Seit 2015 erstellt die besonders befähigte Revisionsstelle zudem einen Bericht zum Internen Kontrollsystem (IKS), zum Risiko-Management und verfasst zuhanden Geschäftsleitung, Vorstand und GPK einen Management Letter.</li> </ol> |

| Thema                | Titel der Frage            | Frage   | Antwort  |
|----------------------|----------------------------|---|--|
| Untergruppe Finanzen | Kostenmiete / Finanzierung | <ol style="list-style-type: none"> <li>Wir bitten um eine nachvollziehbar dargelegte Strategie der Wogeno zum Umgang mit den kumulierten Guthaben auf den Amortisations- und Erneuerungsfonds für die nächsten fünf Jahre.</li> <li>Wir bitten um eine nachvollziehbar dargelegte Strategie der Wogeno zur Häuserfinanzierung und Hausgewinnung für die nächsten fünf Jahre.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>Die WOGENO hat einen kleinteiligen Bestand von vornehmlich älteren Liegenschaften. Steuergesetz und Handelsrecht geben die entsprechenden Rückstellungsquoten vor. Diese werden als Schuld gegenüber der Genossenschaft ausgewiesen.<br/><br/>Zum Genossenschaftlichen und der Einheit der Materie:<br/>Es kann nicht sein, dass jedes Haus separat über künftige Wünsche die Höhe der Einlage womöglich verringert, um die Mieten zu verbilligen. Es ist die Verantwortung von Genossenschaft und Vorstand, auch den künftigen Generationen entweder gute Liegenschaften oder entsprechend dotierte Rückstellungen zu übergeben, um die Häuser in einem guten Zustand zu halten.</li> <li>Zur Hauserneuerung:<br/>Die aktuelle Strategie ist diejenige, die schon immer angewendet wurde: „so spät wie möglich, so wenig wie möglich investieren und erneuern – ohne gleichzeitig Folgeschäden an der Bausubstanz in Kauf zu nehmen“.<br/><br/>Die ständige Baukommission hat einen Mehrjahresplan der künftig anstehenden wichtigen Bauaufgaben. Dieser Vorgehensplan richtet sich nach den technisch nötigen Investitionen. In Absprache mit den Liegenschaften oder durch Neubauten kommen weitere Bauaufgaben hinzu. Wichtigstes Regulativ ist das Personal der WOGENO als limitierende Ressource.<br/><br/>Zum Hauskauf:<br/>Der Markt und die Opportunitäten oder Kaufgelegenheiten regulieren den Kauf der Häuser. So konnten auch schon in einzelnen Jahren keine Häuser gekauft werden. Aktuell erwartet der Vorstand eine Preiskorrektur auf dem Liegenschaftsmarkt. Wo möglich, werden Hypothekendarlehen vollständig zurückbezahlt. Auf diesen schuldenfreien Häusern kann bei einer Kaufgelegenheit rasch ein Darlehen aufgenommen werden, das zur Finanzierung neuer Hauskäufe dient.</li> </ol> |

## 4 Individuelle Rückmeldungen einiger Hausvereine zur Vernehmlassung (Teilrevision Statuten & Zusammenarbeitsvertrag)

Seite 1 von 4:

Stellungnahme diverse  
Hausvereine

### Stellungnahme zum Vernehmlassungs-Entwurf der Teilrevision der Wogeno-Statuten und zum Zusammenarbeitsvertrag

Hausverein Avellana (Hausvereins-Versammlung vom 5.7.2018 sowie Zirkular-Beschluss Hausverein vom 20.8.2018)

Stellungnahme Hausverein Frohburg vom August 2018 (Rahel Gessler und gleiche Eingaben durch Luzia Mathez Derungs, Karin Widmer)

Stellungnahme diverse Hausvereine (Vorstandsmitglieder Bockler und Helmi 2000, Gesamtvorstand Avellana, Hausvereinsversammlung Frohburgstrasse)

<sup>1</sup> Art des Kommentars: G generell, I inhaltlich, R redaktionell

| Thema<br>Ziffer (neue Statuten) | Art <sup>1</sup> | Kommentar (Begründung für Änderung)<br>Fett: zentrale Anliegen - Kursiv: nicht einstimmige Meinungen  | Vorgeschlagene Textänderung   |
|---------------------------------|------------------|---|---|
| <b>Statuten:</b>                |                  |   |   |
| 1.1 Formales                    | G                | Die in den Erläuterungen zu 1.1 zur Teilrevision 2018 beschriebene Definition von WOGENO ist befremdend, denn es ist doch geradezu im Wesen der WOGENO, dass auch die Hausvereine einen wesentlichen Anteil an der WOGENO ausmachen.  |   |
|                                 | G                | Unterscheidung der Begriffe Hausgemeinschaft und Hausverein definieren  |   |
| 1.3, 3. (Ab-)Satz               | R                | Daraus geht nicht eindeutig hervor, dass nicht die Hausvereine Mieter dieser einzelnen Mietobjekte sind, sondern die einzelnen Mieter jeweils eine Wohnung mieten.  |   |
| 1.6                             | R                | «eigentlichen Gewinns» und «zeitgemässen Verwaltung» sind vage Begriffe   | Begriffe streichen oder präzisieren   |
|                                 | I                | Die Formulierung «grundsätzlich zu den Selbstkosten» lässt die Möglichkeit offen, höhere Mieten als die Kostenmiete zu verlangen, was nicht den Grundsätzen der Wogeno entspricht.<br>Was „übersetzte Zahlungen and Dritte“ bedeuten, ist rechtlich nicht geklärt.  | «Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen immer höchstens zu den Selbstkosten»<br>-   |
| Betriebsquote (1.6)             | G                | Die Betriebsquote von maximal 3% sollte in den Statuten konkret festgeschrieben sein. In den Erläuterungen zu 1.6 ist eine Betriebsquote von 3.25% erwähnt.<br>Falls nicht, ist zumindest festzuhalten, dass die Betriebsquote wegen der ebenfalls eindeutig zu bezeichnenden Abgrenzungsunterschiede der Kostenmiete stets tiefer als diejenige nach Wohnbauförderung sein muss. |   |
| 1.7                             | I                | Sowohl Wohnungsver- wie auch -übergabe soll im Lead beim HV sein und subsidiär der GS.  | Der Hausverein verwaltet [...] Dazu gehören insbesondere:<br>b. <del>Mitprache bei der Wohnungsvergabe und -übergabe</del><br>Die WOGENO ist verantwortlich für:<br>a. Abschluss Mietvertrag, Mietzinsinkasso, Mahnwesen, <del>Wohnungsübergabe</del> |
| 1.7                             | I                | Konfliktmanagement soll keine Pflichtaufgabe der Wogeno sein, sondern lediglich subsidiär in ihrer Verantwortung. Hier ist der Inhalt von Fussnote 3 im Entwurf Zusammenarbeitsvertrag wiederzugeben bzw. zusammenzufassen.<br>Wenn die Wogeno schon das Mietzinsinkasso übernimmt, sollte sie auch sämtliche Überweisungen an MieterInnen übernehmen.                            |   |
| 1.7                             | I                | Wohnungsübergabe soll im Lead beim HV sein und subsidiär der GS, weil dies einen grossen Teil des Gedankens der Selbstverwaltung beinhaltet. Im Zusammenarbeitsvertrag kann eine Option für die Durchführung durch die  | «Der Hausverein verwaltet [...] Darunter fallen:<br>b. MieterInnenauswahl und-Wohnungsvergabe sowie - <u>übergabe</u>   |

Seite 2 von 4:

Stellungnahme diverse  
Hausvereine

| Thema<br>Ziffer (neue Statuten)  | Art <sup>1</sup> | Kommentar (Begründung für Änderung)<br>Fett: zentrale Anliegen - Kursiv: nicht einstimmige Meinungen  | Vorgeschlagene Textänderung   |
|----------------------------------|------------------|---|---|
|                                  |                  | Wogeno angeboten werden.  | Die WOGENO ist namentlich verantwortlich für:<br>a. Abschluss Mietvertrag, Mietzinsinkasso, Mahnwesen-<br><del>Wohnungsübergabe</del> »   |
| 1.7                              | I                | Hier ist die bisherige Praxis festzuhalten bzw. auszubauen, dass die Hausvereine bei der langfristigen Planung der Instandsetzung einzubeziehen sind.   | «Der Hausverein verwaltet [...] Darunter fallen:<br>b. Instandhaltung (Unterhalt) sowie Verwaltung des Hausreparaturfonds, ebenso Mitsprache bei der <u>langfristigen Planung der Instandsetzung der Liegenschaft;</u> »  |
| 1.7                              | R                | Die zwei Aufzählungen a-e bzw. a-f sind nicht eindeutig referenzierbar, diese Ziffer 1.7 ist in zwei Absätze aufzuteilen.   |   |
| 3.2                              | R                | «i.d.R.» ist ein ungenauer Begriff; «Siedlung» kommt in den ganzen Statuten hier als einziges vor   |   |
| 3.2                              | R                | Die Vorgabe aus der Erläuterung, wonach «Der für Baurechtslie- genschaften zu äufnende Heimfallfonds tritt an die Stelle des WOGENO-Amortisationsfonds.» geht aus dem Statutentext nicht hervor sondern es ist zu verstehen, dass der Fonds doppelt geführt wird.   |   |
| 3.8                              | I                | Hier ist die Gelegenheit, auch die künftige Kostentranspa- renz der Geschäftsstelle zu garantieren.   | «Zusätzlich sind jährlich die einzelnen über die Betriebsquote finanzierten Aufwendungen gemäss Kostenstatistik WBG auszuweisen, insbesondere die einzelnen Anteile der Verwaltungs- kosten der Geschäftsstelle für die verschiedenen Tätigkeitsbe- reiche (u.a. Projektentwicklung/Akquisition, Liegenschaftsverwal- tung, Kommunikation, allg. Genossenschaftsverwaltung).» |
| 4.2 lit. a / bzw. Ziff. 1 lit. e | I                | Die Solidaritätskommission soll unabhängig und neutral von der GV gewählt werden, kann aber als Fachgremium durchaus vom Vorstand vorgeschlagen werden.   | «... und Wahl der vom Vorstand vorgeschlagenen Solidaritäts- kommission ...»  |
| 4.2 Ziff. 2 / lit. b             | I                | Die Musterstatuten kommen immer noch zum Einsatz und sind deshalb auch nach wie vor von der GV zu bestätigen.<br>Der Zusammenarbeitsvertrag nimmt künftig eine Schlüsselrolle an der Schnittstelle zwischen Geschäftsstelle und Hausvereinen. Aufgrund dieser Tragweite sollte er deshalb künftig auch von der GV zu genehmigen sein. | g. Genehmigung der Musterstatuten für Hausvereine und der Vorlage für den Zusammenarbeitsvertrag zwischen Geschäftsstelle und Hausvereinen.   |
| 4.2 lit. b bzw. Ziff. 2 lit. e   | R                | Mit «Neubauprojekt» ist nicht klar definiert, ob es sich dabei um die initiale Bewilligung eines neuen Entwicklungsprojekts handelt oder um dessen Realisierung, es kann ein präziserer Begriff verwendet werden.   | «Genehmigung von Baukrediten für Neubauten.»  |
| 4.2 Ziff. 2 lit. e               | R                | Mit «Neubauprojekt» ist nicht klar definiert, ob es sich dabei um die initiale Bewilligung eines neuen Entwicklungsprojekts handelt oder um dessen Realisierung, es muss ein präziserer Begriff verwendet werden.   | «Genehmigung von Baukrediten für Neubauten.»  |
| 4.6                              | I                | Wahl Solidaritätskommission durch GV anstelle Vorstand.   |   |
| 4.10 Erläuterungen               | I                | Das Erwähnte Mietzinsreglement ist, gleichzeitig vorzulegen, und in den Statuten genau zu charakterisieren.<br>Zudem ist das Mietzinsreglement nicht durch den Vorstand zu erlassen, sondern von diesem der GV zur Beschlussfassung vorzulegen. (4.2 Ziff. 1)   |   |
| 4.10 Erläuterungen               | I                | Das Erwähnte Mietzinsreglement ist, sofern es nicht auch gleich- zeitig vorgelegt   |   |

Seite 3 von 4:

Stellungnahme diverse  
Hausvereine

| Thema<br>Ziffer (neue Statuten)   | Art <sup>1</sup> | Kommentar (Begründung für Änderung)<br><b>Fett: zentrale Anliegen - Kursiv: nicht einstimmige Meinungen</b><br>werden kann, mindestens genau zu charakterisieren.   | Vorgeschlagene Textänderung  |
|---|------------------|---|--|
| 4.10 Erläuterungen  | R                | «Erhöhung von rund 31% der heute „tiefen Mietzinsen“» ist nicht klar, insbesondere was die Basis der 31% ist.   |  |
| 4.10 lit. d   | R                | «Anständen» ist ein seltsames Wort in diesem Kontext  |  |
| 5.3   | I                | Der Umfang des Begriffs «Vereinsbuchhaltung» ist nicht präzise, es muss deshalb zwingend der konkrete Kontenplan vorgängig zur Beschlussfassung vorliegen. Insbesondere bezüglich der nicht liegenschaftsbezogenen und anderweitig zur Miete finanzierten Aktivitäten des Hausvereins sollte dieser frei sein und auch nicht Bericht erstatten müssen.<br>Auch die Mindestanforderungen an die NK-Abrechnung sind zumindest in einem Begleitdokument zu konkretisieren.   |  |
| 5.7   | I                | Die Festlegung der Mietzinsen der einzelnen Mietobjekte durch den Hausverein wird grundsätzlich begrüsst. Es sind aber folgende zwei flankierenden Massnahmen durch die Geschäftsstelle bereitzustellen/eine Vorlage/Empfehlung sinnvoll ist:<br>- Kriterienbasierter Standard-Verteilschlüssel<br>- Sicherungsmechanismus, um die Überstimmung Einzelner durch eine Mehrheit im Hausverein zu verhindern   |  |
| 5.9   | I                | Hier ist die aktuelle Praxis festzuschreiben, dass Hausbewohner in der internen Ausschreibung Vorrang haben.<br>Zusätzlich ist unbedingt die Gelegenheit zu ergreifen, hier den Mietpartnern von unter- oder überbelegten Wohnungen Vorrang in dem Sinne zu ermöglichen, als dass sie bezüglich Ausschreibung/Priorisierung auf die gleiche Stufe wie die übrigen Hausbewohner gestellt werden.<br>Zudem soll auch naheliegenden Siedlungen mit komplexen Wohnungsspielen ermöglicht werden, einander einen ähnlichen Vorrang zu gewähren wie den anderen Hausbewohnern.<br>Bei beiden Aspekten kann das bestehende Veto-Recht der näheren und entfernteren NachbarInnen relevant sein für deren Akzeptanz. |  |
| 4.10, 5., 5.2, 5.5, 5.10, 5.13, bzw. 1.3, 1.7, 4.2, 4.10, 5.2, 5.3, 5.6, 5.7, 6.8 | G                | Unterscheidung der Begriffe Hausgemeinschaft und Hausverein definieren  |  |
| <b>Zusammenarbeitsvertrag:</b>  |                  |   |  |
| 5., Grundsätze, letzter Satz  | I                | Entsprechend der aktuellen Praxis (z.B. in der Siedlung Avellana sind seit 5 Jahren sämtliche MieterInnen mit diesem Vorgehen einverstanden) sollte es den Hausvereinen freigestellt werden, zur Aufwandreduktion (durch Reduktion der notwendigen Überweisungsaufträge) bzw. zur Finanzierung gemeinschaftlicher Investitionen oder Aktivitäten Guthaben von Mietern auf die nächste Abrechnung zu übertragen oder sie endgültig allgemeinen Mitteln zuzuschlagen, falls sie einen gewissen Betrag unterschreiten (z.B. bis zu 3 Monaten NK-Akonto).   | [...] Allfällige Überschüsse werden den Mietenden zurückerstattet oder als Guthaben auf die nächste NK-Abrechnung übertragen, ausser der Hausverein entscheidet über eine andere Verwendung wie die Zuweisung zum Reparaturfonds oder zum Vereinskapital. Fehlbeträge werden nachbelastet. |
| 5., Abrechnung  | I                | Man könnte auch (wir schlagen) eine dritte Variante überlegen (vor):  | Variante 3: Der Hausverein verwaltet die Nebenkosten gemäss den  |



Seite 4 von 4:

Stellungnahme diverse  
Hausvereine

| Thema<br>Ziffer (neue Statuten)             | Art <sup>1</sup> | Kommentar (Begründung für Änderung)<br>Fett: zentrale Anliegen - Kursiv: nicht einstimmige Meinungen  | Vorgeschlagene Textänderung   |
|---|------------------|---|---|
|   |                  | Die Mietenden überweisen die Anteile für Nebenkosten und Reparaturfonds direkt an den Hausverein, welcher diese gemäss Vorgaben des Hausvereins verwaltet.<br>Eine detaillierte Nebenkostenabrechnung mit Rückerstattung an alle Mietenden ist viel zu aufwändig und überflüssig, wenn der Hausverein beschliesst, dass allfällige Überschüsse dem Reparaturfonds oder dem Vereinskaptal zuzuweisen sind. | im Hausverein beschlossenen Vorgaben.   |
| 5., Abrechnung                              | R                | "erhält ... Kosten" ist eine ungewöhnliche Formulierung   |   |
| 6.  | I                | Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb der WOGENO-Vorstand Beiträge an Gemeinschaftsräume über die ganze WOGENO bestimmen sollte, dies sollte Aufgabe der Hausvereine sein   |   |
| 7., Rückerstattung                          | I                | Nur sinnvoll, falls der Hausverein die NK-Abrechnung selbst vornimmt.   |   |
| 7., Konto Hausverein                        | I                | Wenn hier schon ein einzelnes Finanzinstitut erwähnt wird, darf auch ein der Wogeno nahestehendes erwähnt werden.   | «... führt ein Konto bei der Alternativen Bank Schweiz, einer anderen schweizerischen Bank oder Postfinance.»   |
| 8., Zweck und Äufnung                       | I                | Wo wenn nicht hier ist festgelegt, dass WOGENO und HV ge- meinsam die Einlage in den Reparaturfonds festlegen?<br><br>Die Wogeno soll lediglich eine minimale Einlage definieren dürfen, während der Hausverein Spielraum nach oben haben soll.   |   |
| 10.   | I                | Hier wäre eine Ergänzung hilfreich, um Ungleichbehandlung bei mehrjährigen etappten Sanierungen zu vermeiden.   | «Der Hausverein vereinbart mit der WOGENO eine Sanierungsstrategie für die einzelnen Wohnungen, um die Gleichbehandlung der Mietenden sicher zu stellen.»   |
| 10., Individuelle Ausbauten und Ausstattung | I                | Eine Wiederherstellung des Ausgangszustands ist nicht immer sinnvoll, dies müsste im Rahmen des Zustimmungs- prozesses zur oben vorgeschlagenen Sanierungsstrategie vereinbart werden.  | «Grundsätzlich Falls nicht schriftlich anders vereinbart, ist der ursprüngliche Zustand ohne jeglichen Entschädigungsanspruch wieder herzustellen.»   |
| 10. Baulicher Unterhalt                     | I                | Die Hausvereine sind bei der Erneuerungsplanung stärker als bisher einzubeziehen, zudem soll Wogeno-Welt Transparenz zur Erneuerungsplanung des Gesamtportefeuilles geschaffen werden.  | «und wird von der ständigen Baukommission (sBK) unter Mitsprache der Hausvereine langfristig und unter Berücksichtigung des Gesamtportefeuilles der WOGENO geplant sowie langfristig und für das gesamte Portefeuille kommuniziert» |
| 11., Datenabgleich                          | I                | Über diese Informationen verfügen wir bis jetzt als Hausvereine nicht standardmässig. Ist es nicht sinnvoller, dies im Mietvertrag von der Geschäftsstelle aus direkt gegenüber den Mietenden einzufordern?   |   |
| 13.   | I                | <b>Die Federführung soll beim Hausverein sein, die Geschäfts- stelle kann auf Wunsch und eigene Kosten bei der Übergabe anwesend sein.</b>  | Variante 1: Lead beim Hausverein, GS auf eigene Kosten dabei.<br>Variante 2: Lead bei GS; HV dabei, falls es sich die Zuständigen einrichten können.  |
| 16., Rechnung                               | I                | Aufgrund der Rechnungstermine gewisser Nebenkosten ist es uns als Hausverein nicht möglich, die Vereinsbuchhaltung mit einer sauberen Jahresabgrenzung vor Mitte Mai abzuschliessen.<br><br>Liegt dieser Kontenplan bereits vor? Zusätzliche Konten sollten jedoch möglich sein.  |   |
| 18., Weitere Unterlagen                     | G                | Vor Vorliegen dieser Zusatzdokumente scheint es schwierig, den Zusammenarbeitsvertrag als solches abzusegnen.   |   |



## 5 Anhang

### 5.1 Rechtsgutachten Ruedi Schoch, Anwalt und Mediator

Von: Ruedi Schoch <rue@schoch.ch>  
Betreff: Aw: Stand der Statuten  
Datum: 12. Februar 2018 14:53:46 MEZ  
An: Christian Portmann <portmann@conport.ch>  
Kopie: Adrian Rehmann <adrian.rehmann@bluewin.ch>

Lieber Christian

Gerne lasse ich Dir eine erste Rückmeldung zugehen.

Zu Ziffer 1.3: Ich gehe davon aus, dass der Hausverein gegenüber der Wogeno nicht mehr als Mieterin auftritt, sondern direkte Mietverhältnisse Wogeno - Mieter (und nicht mehr Untermieter) bestehen.

Zu Ziffer 1.6: Da ja die Wogeno im gesamten Kanton Zürich Liegenschaften hat, würde ich raten, für diese ausserstädtischen Liegenschaften eine Mietzinsgrundlage festzuschreiben, da das städtische Modell im Streitfall keine Anwendung finden würde. Der Text in den Musterstatuten ist dazu wie folgt:

—> 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 über setzte 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

Zu Ziffer 1.7: Ich gehe davon aus, dass dieser partnerschaftliche Vertrag keine Elemente eines Mietvertrages enthält. Im übrigen ist ja - nicht statutarisch, aber tatsächlich - zu klären, wie der bestehende Hausmietvertrag abgelöst werden wird.

Zu Ziffer 3.2: Diesbezüglich rate ich jeweils, die mit der Stadt Zürich abgesprochenen Formulierungen zu verwenden. In der vorliegenden Formulierung müsste zudem für das Amortisationskonto ein steuerbefreiter Maximalbetrag vorhanden sein (gibt es den tatsächlich?).

Der Text in den Musterstatuten ist dazu wie folgt.

—> Es werden die folgenden weiteren Fonds geäufnet:

a) i.d.R. pro Siedlung ein Erneuerungsfonds, dem jährlich je mindestens ein Betrag von 34% des Gebäudeversicherungswertes der Liegenschaft zuzuweisen

ist; die Einlage ist auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abzustimmen;  
b) ein Amortisationskonto (Wertberichtigung der Liegenschaft), dem spätestens ab dem elften Jahr nach Bezug der Wohnungen zulasten der Erfolgsrechnung jährlich mindestens 1/2% des gesamten Anlagewertes ohne Land gutzuschreiben ist;  
c) ein Heimfallsfonds, soweit und in dem Masse als Baurechtsverträge dies vorschreiben.

Zu Ziffer 3.8: Der Erläuterungstext ist m.E. nicht ganz korrekt: Die 2000 Mitglieder sind unabhängig von irgendwelchen weiteren Zahlen.

Zu Ziffer 4.1: Die Solidaritätskommission wird dadurch zu einem Organ. Falls so gewollt, natürlich möglich.

Zu Ziffer 4.2 a) : Die Neuformulierung führt dazu, dass eigentlich Mitglieder einer Revisionsstelle gewählt werden. Davon ausgehen, dass Ihr aber eine Revisionsstelle wählen wollt, wäre vielleicht folgendes besser:

—> Wahl der Mitglieder des Vorstandes, der Geschäftsprüfungskommission sowie der Solidaritätskommission sowie die Wahl der Revisionsstelle

Zu Ziffer 4.2 b): Wenn ich den Bemerkungstext (und die Änderung in 1.7) richtig verstehe, sind die Genehmigung der Formularverträge gerade keine Kompetenz der GV mehr und wäre entsprechend zu streichen.

Zu Ziffer 4.10: Braucht es in der Änderung die Formulierung „absolute und relative“ (Mietzinsberechnung) überhaupt. Aus meiner Sicht würde es genügen, dass die GPK die Mietzinsberechnung in laufenden und durch Kauf oder Neubau neuen Mietverhältnissen kontrolliert. Wie sie dies tut muss sie ja selbst wissen (und die Termini „absolute und relative“ Mietzinsberechnung suggerieren Hinweise auf das OR, das Ihr aber gerade nicht anwenden wollt).

Zu Ziffer 5.6: Würde es nicht genügen, einfach auf seine Verpflichtungen hinzuweisen und die Grundlage wegzulassen (statutarisch, mietrechtlich, vertraglich). Insbesondere das „mietrechtlich“ könnte ja andere Vertragsverhältnisse suggerieren.

Zu Ziffer 5.6: Dies ist mit Ziffer 1.6 zu koordinieren.

Zu Ziffer 5.9: Ich glaube, da hat es noch Anpassungsbedarf, da ja die Wogeno direkt von der Kündigung des Mietverhältnisses erfährt.

Zu Ziffer 6.4: Die vorgesehene Streichung finde ich für Laien nicht gut, da sie ja gerade den Unterschied der möglichen Fusionen aufzeigt (mit den unterschiedlichen Quoren). Ohne diesen Zusatz gibt es dann eigentlich zwei Quoren, die Anwendung finden könnten.

Zu Ziffer 6.8: Das BWO wünscht eigentlich eine „Genehmigung“ und nicht nur eine Prüfung. Mir gefällt aber Prüfung und ich würde Euch raten, dies einmal so dem BWO vorzulegen.

Ich denke, wir telefonieren doch diese Woche über das weitere Vorgehen.

Lieber Gruss, Ruedi

Lic. iur. Ruedi Schoch  
Rechtsanwalt&Mediator SAV/SKWM  
Geroldstrasse 33  
8005 Zürich  
+41 43 818 25 71 (Tel.)  
Fax auf Anfrage  
beratung@schoch.ch

## 5.2 Rechtsgutachten Büro für Wohnbauförderung Stadt Zürich, Jurist

Am 14.03.2018 um 13:42 schrieb Gross Thomas (FID)

Lieber Ruedi

Ich habe den Entwurf angeschaut und folgende Bemerkungen im Lichte der Vorgaben der Wohnbauförderung der Stadt Zürich:

Zu 1.6: Ich empfehle, hier, statt „...staatlich geförderter Wohnungen...“ die Formulierung „...von der öffentlichen Hand geförderter Wohnungen...“ (entsprechend Art. 253b Abs. 3 OR) zu wählen, weil unter „staatlich“ gemeinhin kantonal gemeint ist und nicht kommunal.

Zu den Erläuterungen zu 1.6: Ich empfehle, diese ganz wegzulassen und es zum ganzen Themenbereich bei mündlichen Ausführungen an der Informationsveranstaltung, bzw. später an der GV bewenden zu lassen. Jedenfalls stimmt aus meiner Sicht bei diesen Erläuterungen so einiges nicht bzw. ist die Situation z.T. zumindest nicht so eindeutig, wie die Ausführungen dies vermuten lassen.

Das „Kostenmietmodell der Stadt Zürich“ kommt nicht schon deshalb zur Anwendung, weil sich Wohnungen auf Stadtgebiet befinden. Massgebend ist bekanntermassen vielmehr, ob die Wohnungen als von der öffentlichen Hand unterstützt sind und wenn ja von welcher staatlichen Ebene (Kanton, Bund, Gemeinde) und ob die Mietzinse behördlich kontrolliert sind. Sodann sollte wenn schon vom „Kostenmietmodell von Kanton und Stadt Zürich“ gesprochen werden. „Erfinden“ wurde das Kostenmietmodell auf kantonomer Ebene. Die Stadt hat es für ihren Zuständigkeitsbereich einfach übernommen. Ohne die definierte Kostenmiete auf kantonomer Ebene (WBFV gestützt auf das WBFV) wäre fragwürdig, ob das Mietzinsreglement als städtischer Exekutiverlass tatsächlich eine genügende Rechtsgrundlage dafür wäre, die Kostenmiete eigenständig zu definieren. Nicht zutreffend erscheint mir sodann die Begründung für die tiefere Betriebsquote von 3% (statt 3.25%), weil die Heiz- und andern Nebenkosten gerade nicht Bestandteil der Betriebsquote sind. Weiter ist dazu zu sagen, dass es nicht empfehlenswert ist, bei der WOGENO-Struktur zum vornherein von einer tieferen Betriebsquote auszugehen. Massgebend diesbezüglich (auch im Streitfall) ist, was für Betriebskosten anfallen und was die MieterInnen schlussendlich unter diesem Titel als Mietzins zu bezahlen haben, sei es direkt an die WOGENO oder über die Hausgemeinschaft. Und ich bezweifle etwas, dass die WOGENO-Struktur (Hausgemeinschaften) tatsächlich zu generell niedrigeren Betriebskosten führt. Dies dürfte höchstens dann der Fall sein, wenn die MieterInnen in substantiellem Umfange Unterhalts- und andere Arbeiten unentgeltlich selber machen, was aber m.W. so nicht zutrifft.

Zu 3.1: Empfehlung: „Unterstützungsleistungen der öffentlichen Hand“ statt „Subventionen“ (etwas offener Umschreibung)

Zu 3.2: Nach städt. und ktl. Wohnbauförderungsvorschriften sind mindestens 1% des Gebäudeversicherungswertes in den Erneuerungsfonds einzulegen, nicht ¼% (vgl. Art. 14 städtisches Rechnungsreglement und § 23 Abs. 2 WBFV)

Zu 4.7: Das städtische Rechnungsreglement (RR) verlangt, dass sich die Gesamtsumme der Vorstandsentschädigung der unterstützten Wohnbauträger innerhalb des reglementarischen Rahmens bewegt und dass das Total der Vorstandsentschädigung (nicht aller Organe zusammen) in der Jahresrechnung separat ausgewiesen wird (Art. 19 RR).

Umformulierungsvorschlag für den zweiten Satz: „Das Total der Vorstandsentschädigung hat sich im Rahmen des Gesamtbetrages der Vorschriften der Stadt Zürich zu bewegen. Das jeweilige Total der Entschädigungen pro Organ (Vorstand, Kommissionen) ist in der Rechnung auszuweisen“. Vielleicht findest du noch eine elegantere Formulierung.

Die Erläuterung zu Ziffer 4.7 stimmt so nicht. Die Stadt Zürich setzt voraus, dass ein Wohnbauträger, den sie unterstützt, sich als solcher hinsichtlich der Vorstandsentschädigungen an die betreffenden Vorgaben des RR hält. Dass diese Vorgabe nur im Verhältnis der Wohnungen in der Stadt Zürich zu denjenigen ausserhalb der Stadt gelten soll, wie die Erläuterung vermuten lässt, ist natürlich nicht gemeint und wäre auch nicht sachgerecht. Die Erläuterung sollte m.E. ersatzlos gestrichen werden.

Zu 6.3: Das 4/5-Quorum sollte aus städtischer Sicht für Ziffer 1.4 (sowie die Ziffern 6.3, 6.4 und 6.6) gelten, aber nicht für Ziffern 1.4 bis 1.7, wie im Entwurf vorgesehen.

Ich hoffe, mit den vorstehenden Bemerkungen einstweilen zu dienen und stehe dir für ev. Rückfragen zur Verfügung. Hinsichtlich der formellen Bestätigung für die GV können wir uns gerne nach der Infoveranstaltung und allfälliger nochmaliger Bereinigung des Entwurfes durch den Vorstand wieder besprechen.  
Freundliche Grüsse

## 5.3 Prüfung durch das Bundesamt für Wohnungswesen

In Bearbeitung (Empfehlung von RA Ruedi Schoch).