

Wogeno

Info

Nr. 6

Dezember 1999, erscheint 2-3 mal jährlich

WOGENO Zürich
Brauerstrasse 75
8004 Zürich, Tel. 291 35 25
e-mail wogeno.zh@bluewin.ch

Editorial

Liebe WOGENO-Mitglieder

An der Schwelle zur Jahrtausendwende kann die WOGENO Zürich auf 18 Jahre zurückblicken. Auf das Erreichte dürfen wir stolz sein. Vieles hat sich im Laufe dieser Zeit aber verändert, auch bei uns. Die Entwicklungen im Bereich Wohnen seien sie finanzieller, rechtlicher, politischer oder gesellschaftlicher Art machen auch vor unserer Türe nicht Halt. Diese Entwicklungen beschäftigen nicht nur uns, sondern die meisten anderen WOGENO's in der Schweiz. Wir wollen, dass die Idee WOGENO auch über das Jahr 2000 tragfähig ist und sind überzeugt, dass gewisse Anpassungen an die veränderten Bedingungen vorzunehmen sind.

In diesem Sinne ist auch die Auseinandersetzung der WOGENO Zürich mit dem Thema Renovationspolitik zu verstehen. Wir wünschen allen WOGENO-Mitglieder alles

Gute im neuen Jahrtausend und danken für das Vertrauen und Engagement.

Vorstand und Geschäftsstelle

Seminar Renovationspolitik

Gut 40 TeilnehmerInnen aus fast allen Häusern der WOGENO haben sich am Samstag, 23.10.99 getroffen um über die Renovationspolitik der WOGENO und die Zusammenarbeit zu diskutieren.

In 3 Gruppen diskutierten die TeilnehmerInnen engagiert je eine der untenstehenden vom Vorstand formulierten Kernfragen. Wie erwartet zeigte sich ein sehr grosses Meinungsspektrum. Uebergeordnet stand bei diesen Fragen natürlich auch der Grad der Selbstverwaltung zur Diskussion. Ein Teil der Anwesenden befürchtet eine schleichende Zentralisierung und möchte die jetzige, sehr weitgehende Selbstverwaltung auf jeden Fall beibehalten. Die Anderen können sich eine stärkere Strafung zugunsten einer Gesamtpolitik durchaus vorstellen.

1) Sollen unterschiedliche Renovationsstandards bei den WOGENO-Liegenschaften eingeführt werden? (Pro Haus/pro Wohnung)

Es zeigte sich, dass die Frage eigentlich heißen müsste, ob gleiche Renovationsstandards eingeführt werden sollen, da die Praxis zeigt, dass es grosse Unterschiede gibt. Einig war man sich in dieser Gruppe, dass die Rahmenbedingungen für einzelne WOGENO-Liegenschaften unterschiedlich sind und bleiben und dass die WOGENO sich von anderen Genossenschaften abheben soll. Eine totale Vereinheitlichung im Sinne von überall gelten die gleichen Standards wird abgelehnt. Die Hauptverantwortung für die Erhaltung der Bausubstanz und der Vermietbarkeit wird aber den WOGENO-Verantwortlichen (Vorstand und Geschäftsstelle) zugeschrieben. Die erstellten Zustandsanalysen der Liegenschaften sollen nun die Basis sein, um Ziele und Strategien für die Zukunft der einzelnen Häuser festzulegen. Diese sollen durch den Vorstand, die Geschäftsstelle, die Baufachperson in Zusammenarbeit mit den Hausvereinen erarbeitet werden. Wie im Konfliktfall entschieden werden soll - und dies ist ja eigentlich die Kernfrage - ist nach wie vor sehr unklar und die Meinungen gehen auseinander. Ein Teil der Gruppe sieht als Entscheidungsinstanz die WOGENO-Verantwortlichen, da dessen Entscheide ja immer noch vor einer Generalversammlung gezogen werden können.

2) Ist Selbstverantwortung im Zusammenhang mit Unterhalt noch gefragt?

Alle Anwesenden fanden den Grundgedanken der Selbstverwaltung auch in diesem Bereich wichtig und erhaltenswert. Ueber das Mass gingen die Meinungen auseinander. In einer Konsultativabstimmung votierte ein Drittel für die Beibehaltung des Ist-Zustandes, niemand war für eine Voll-Zentralisierung und zwei Drittel fanden, die Rechte und Verantwortlichkeiten sollten zwischen Hausverein und Geschäftsstelle/Vorstand wo nötig neu ausgetauscht werden. Auch unterschiedliche Modelle, je nach Haus wären vorstellbar.

Die Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle für Informationen, Rechtsfragen und Beratungen im Alltag wird gut und sehr hilfreich erlebt. Harziger und unübersichtlicher gestalte sich hingegen die Zusammenarbeit bei Baufragen. Die Regelung bezüglich Kompetenzen und Abläufe seien intransparent, die Entscheidungswege zu kompliziert und zudem sei oft nicht klar, wie weit baufachliche Beratung und Begleitung von Seiten der WOGENO-Instan-

zen als Angebot oder als Kontrolle zu verstehen sei. Die Definitionen der diversen Fonds für Reparaturen, Erneuerung und Renovierungen seien schwer fassbar. Deshalb wünschten sich die Anwesenden eine Vereinheitlichung. Durch das seit einigen Jahren praktizierte Modell der Vorstandarbeit (vorwiegend strategische Aufgaben) vermissen einige TeilnehmerInnen die frühere Nähe der Vorstandsmitglieder zu den Hausvereinen.

3. Was, wenn die Hausvereine die Unterhaltpflicht nicht wahrnehmen?

Der Wille, der Unterhaltpflicht nachzukommen ist bei den Gruppenmitgliedern vorhanden. Dort, wo Know-How, Erfahrung und Konstanz vorhanden sind, ist der regelmässige Unterhalt eher gewährleistet als dort, wo viel MieterInnenwechsel und wenig Know-How vorhanden ist. Was aber fehlt, sind Werkzeuge, um diese Verantwortung wahrzunehmen. Eine Checkliste, zusammen mit einem Unterhaltskonzept, würde als wertvolle Hilfe angesehen. Aufgrund dieser Checkliste könnte sowohl eine Selbstkontrolle wie auch eine Kontrolle durch die WOGENO-Verwaltung stattfinden. Gewünscht werden teilweise auch mehr Entscheidungshilfen oder Richtlinien, z.b. verbindliche Regelungen zur Speisung des Hausreparaturfonds. Bei Vernachlässigung der Unterhaltpflicht könnte man sich als Extremlösung vorstellen, dass auch der Hausreparaturfonds von der Geschäftsstelle verwaltet würde. Sonstige Sanktionen wurden nicht diskutiert.

Welche Dienstleistungen erwarten die Hausvereine vom Vorstand und der Geschäftsstelle?

Und was erwarten Vorstand und Geschäftsstelle von den Hausvereinen?

In der Plenumsdiskussion wurde eine ganze Reihe von Dienstleistungen vorgeschlagen, um die Hausvereine bei ihrer Arbeit zu unterstützen:

- Handbuch für Unterhalt und Verwaltung
- Die Definition des Unterhalts genauer formulieren
- Checkliste für Wohnungsabgaben
- Strategieplan pro Haus aufgrund der Zustandsanalyse
- baufachliche Begleitung klären
- Begriffsklärungen in aktuellen WOGENO-Papieren
- Kompetenzen und Entscheidungsabläufe klären
- Inhaltsverzeichnis erstellen über die bestehenden Richtlinien und Merkblätter (Inhalt des Hausordners)

- Führen der Hausbuchhaltungen durch die WOGENO-Geschäftsstelle
- Kommunikation zwischen Hausvereinen und Vorstand verbessern

Im Gegenzug wurden vom WOGENO-Vorstand und der Geschäftsstelle folgende Wünsche an die Hausvereine formuliert:

- Die Haltung der Hausvereine sollte weniger sein "die da oben - wir da unten"
- Jeder Hausverein hat einen angeschriebenen Briefkasten mit der Adresse des Hausvereins
- Die Infos der WOGENO-Verwaltung innert nützlicher Frist den HausbewohnerInnen weitergeben
- Die Jahresrechnungen und sonstige verlangte Zahlen und Angaben vollständig und rechtzeitig einreichen
- Aemterwechsel im Haus der Geschäftsstelle mitteilen
- Bei Unklarheiten Rückfragen an die Geschäftsstelle
- Regeln und Standards im Haus für neu Einziehende schriftlich festhalten
- Durch Geschäftsstelle zu zahlende Rechnungen sofort an diese weiterleiten

Nach dem Seminar zur Renovationspolitik vom 23. Oktober 1999

Zuerst möchte ich allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Veranstaltung recht herzlich danken für ihr Engagement. Sowohl der Vorstand als auch die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle sind sehr erfreut über die engagierten Diskussionen, die stattfanden. Sie zeigen, dass in unserer Genossenschaft die Selbstverwaltung ein echtes Anliegen ist und dass viele Mitglieder auch Zeit und matière grise investieren.

Es zeigte sich insbesondere, dass zwei Dinge verbessert werden müssen. Einerseits sind die bisherigen Verfahren und Zuständigkeiten neu so zu formulieren, dass sie möglichst klar und eindeutig sind. Andererseits sollten die Abläufe gestrafft werden, dass notwendige Renovationsvorhaben zügig verwirklicht werden können, ohne dass die zum Teil unterschiedlichen Interessen und berechtigten Anliegen der einzelnen Hausvereine und der Genossenschaft unter den Tisch fallen.

Was aber auf einer abstrakten Ebene einfach erscheinen mag, zeigt sich in der täglichen Realität als sehr komplex und zum Teil widersprüchlich. Es gibt Unklarheiten mit dem Inhalt

von Begriffen, mit Abgrenzungen, mit Einschätzungen von Gebäudezuständen, mit der Einschätzung der Zukunft und vor allem mit dem wohlverstandenen Interesse der Hausvereine und der Genossenschaft als ganzes. Gleichzeitig gibt es sehr unterschiedliche Bedürfnisse, die sich in den Vorstellungen des anzustrebenden Standards äussern. Alles hat Auswirkungen auf die Renovationstätigkeit.

Die Wirklichkeit ist also sehr vielfältig. Damit ist auch klar, dass es keine abschliessende Erklärung von Begriffen geben kann, dass Abgrenzungen Unschärfe enthalten und zu unterschiedlichen Interpretationen führen, dass Einschätzung je nach Standpunkt und Interessenlage von einander abweichen werden.

Der Vorstand hat sich zum Ziel gesetzt, die Verfahren, die die Renovationspolitik bestimmen, im Rahmen des Möglichen zu klären. Die Mitbestimmung, die die betroffenen Hausvereine haben zu definieren und offenzulegen, welches seine Ziele mit der Renovationstätigkeit sind. Diese Leitlinien sollen von einer Generalversammlung abgesegnet werden und damit die Leitlinien für die Renovationspolitik sein.

Die Richtlinien sollen Friktionen zwischen den Hausvereinen und dem Vorstand/Geschäftsstelle verringern, ohne die notwendigen Auseinandersetzungen, die zu guten Lösungen führen können, zu verhindern. Sie sollen die Realisierung der Projekte in gutem Einvernehmen und unter möglichst weitgehender Berücksichtigung berechtigter Bedürfnisse ermöglichen. Gleichzeitig soll damit erreicht werden, dass die vorhandenen Energien der eigentlichen Aufgabe zufließen, der Sicherung der Konkurrenzfähigkeit der WOGENO auf dem härter werdenden Wohnungsmarkt.

Das weitere Vorgehen:

1. An den nächsten Vorstandssitzungen und einer Retraite des Vorstandes und der Geschäftsstelle werden die Ergebnisse des Seminars überprüft und in Bezug gesetzt zu den vom Vorstand erkannten Notwendigkeiten.
2. Der Vorstand wird seine Vorstellungen im Gespräch mit VertreterInnen der Hausvereine diskutieren und wo nötig modifizieren. Ein Anlass für diese Diskussionen wird die bei den Hausvereinen durchzuführende Besprechung der Zustandsanalysen sein.

3. Der Vorstand wird an einer Generalversammlung im nächsten Jahr allen Genossenschafter und Genossenschafterinnen Gelegenheit geben, sich zu seinen Vorstellungen zu äussern.

Der Vorstand weiss, dass er einen ambitionierten Zeitplan hat und ist froh, dass er auf konstruktive Kritik und gute Zusammenarbeit mit allen Genossenschaftern zählen kann.

Peter Gründler

Hypothekarzinserhöhung per

1. Februar 2000

Die Zürcher Kantonalbank erhöht die Zinssätze für variable Hypotheken auf diesen Termin um ein Viertel Prozent. Die anderen mit der WOGENO zusammenarbeitenden Finanzinstitute (Städtische Pensionskasse, BCL etc.) haben nachgezogen. Die anlässlich der letzten Senkung beschlossene Massnahme (zusätzliche Einlage in den jeweiligen Erneuerungsfonds der Liegenschaften) ist deshalb nur von kurzer Dauer. An den Mieten ändert sich mit dieser Erhöhung aber nichts.

Wohnungsausschreibung

Madetswilerstrasse 1/3, 8332 Russikon

1 ½-Zimmer-Wohnung per 1. März 2000,
ev. früher

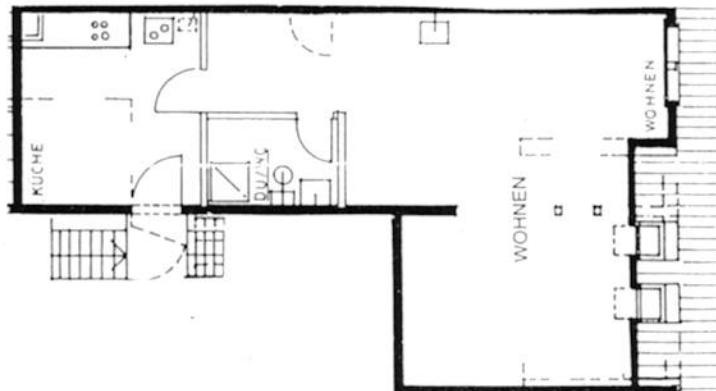
58 m², 2. OG, in renoviertem Bauernhaus

Mietzins:

Fr. 709.-- inkl. NK und Solibeitrag

Anteilscheinkapital:

Fr. 8'500 inkl. Mitgliedschaft



InteressentInnen für Besichtigung melden sich bei Markus Zaugg, Tel. 955 08 26. Die schriftlichen Bewerbungen sind an die WOGENO, Brauerstrasse 75, 8004 Zürich zu richten.

Spinnerei Schöntal, Rikon

Im letzten Info haben wir über das Projekt informiert und unsere Mitglieder um Reaktionen gebeten. Wir haben einige Rückmeldungen erhalten, mehrheitlich positive im Sinne, dass wir das Projekt näher abklären sollten. Einige wenige haben Kritik an der Lage geäußert. Der Vorstand hat sich etwas intensiver mit dem Projekt befasst, ist aber relativ schnell zum Schluss gekommen, dass damit zu viele Risiken verbunden gewesen wären: Ein relativ hoher Preis, ein hoher Gewerbeanteil (Vermietungsrisiko!) und die recht abgelegene Lage haben uns davon abgehalten in konkrete Verhandlungen zu treten. Außerdem vermittelte das Fabrikgebäude nicht unbedingt das heute so begehrte "Loft-Feeling". Dazu waren die Räumlichkeiten zu niedrig und zu wenig grosszügig.

Büroöffnungszeiten Weihnachten/Neujahr

Das Büro der WOGENO ist vom **24. Dezember bis 2. Januar** geschlossen. Ab Montag, 3. Januar sind wir wieder erreichbar.

Redaktionsschluss für das nächste Info:

25. Februar 2000