

Wogeno Info

Nr. 7

April 2000, erscheint 2-3 mal jährlich

WOGENO Zürich
Brauerstrasse 75
8004 Zürich, Tel. 291 35 25, Fax 291 35 27
e-mail wogeno.zh@bluewin.ch

Editorial

Liebe WOGENO-Mitglieder

Vorstand und Geschäftsstelle in der Retraite 2000

Zwei ertragreiche Tage in der Kartause
Ittingen

Vorstand und die Mitarbeiterinnen der WOGENO-Geschäftsstelle haben sich in eine Klausur zurückgezogen. Es galt die Arbeit des letzten Jahres zu reflektieren, die zukünftigen Schwerpunkte der Arbeit festzulegen und zu terminieren. Dazu bot sich die Kartause geradezu an. Ueber viele Jahrhunderte haben sich hierher Mönche aus der Welt zurückgezogen, um sich den ihnen wichtigen Fragen ungestört widmen zu können.

Wir vom Vorstand und Geschäftsstelle waren uns einig, dass sich die Ziele, wie sie in den Statuten festgehalten sind, nicht gewandelt haben. *Selbstverwaltung* und *langfristige Sicherung vor der Spekulation* sind und bleiben die Richtpunkte der Arbeit beider Gremien. Damit glauben wir auch den Wünschen und Erwartungen der Mitglieder zu

entsprechen. Wie können diese beiden Ziele mit den Anforderungen des Marktes, dem juristischen Umfeld in dem wir als Anbieter auf dem Wohnungsmarkt auftreten und den wirtschaftlichen Zwängen in Einklang gebracht werden. Wie dem in diesem Info abgedruckten Beitrag „*Selbstverwaltung – ein Auslaufmodell*“ aus der SVW Zeitschrift Wohnen (3/2000 S26/27) zu entnehmen ist, ist dies nicht ein Spezifikum unserer Genossenschaft. Die Antworten sind wohl je nach den effektiven Umständen der einzelnen Genossenschaften unterschiedlich.

Wir haben folgende Problemkreise erkannt:

1. Genossenschaftsrecht und Mietrecht sind in vielen Bereichen nicht in Einklang zu bringen. Dies muss wahrscheinlich einerseits mit einem Wechsel vom Hausmietvertrag zum Hausverwaltungsvertrag und andererseits von Untermietverträgen zwischen den Hausvereinen und den BewohnerInnen zu direkten Mietverträgen zwischen der WOGENO und den BewohnerInnen führen.
2. Der Grad der Selbstverwaltung ist den Wünschen und Fähigkeiten der Hausvereinsmitglieder anzupassen. Unverzichtbare Eckpunkte sind dabei wohl das

nur durch eine Solvenzprüfung beschränkte Wahlrecht des Hausvereines bei der Neuvermietung. Wie weit der Hausverein die andern Aufgaben, die mit der Verwaltung eines Hauses verbunden sind, übernehmen will, ist eine Frage, die zwischen ihm und der Genossenschaft ausgehandelt werden kann.

3. Die Verantwortung für eine wirtschaftliche, den Anforderungen des Wohnungsmarktes entsprechende Renovationspolitik liegt beim Vorstand. Er wird von den GenossenschaftlerInnen und allenfalls vom Markt für Versäumnisse und Fehler zur Rechenschaft gezogen. Daraus ergibt sich, dass er bestimmt, wie und wann Investitionen in die Häuser gemacht werden. Es versteht sich von selbst, dass er dies wenn immer möglich im Konsens mit den BewohnerInnen machen wird, dass er also Wünsche und Anregungen so weit berücksichtigt, als sie wirtschaftlich sinnvoll sind. Die GenossenschaftlerInnen werden allenfalls im Geschäftsreglement des Vorstandes die Leitplanken definieren.

Wir haben uns den Auftrag erteilt, diese zentralen Punkte der Geschäftstätigkeit der WOGENO entlang der skizzierten Linien neu zu formulieren. Selbstverständlich wird dies am Ende in einem Antrag auf Aenderung der Statuten gipfeln, über den eine Generalversammlung entscheiden wird.

An der Generalversammlung vom 15. Juni 2000 werden wir sicher über den vorgesehenen Zeitplan und so weit als dann schon möglich über Inhalte berichten.

Peter Gründler, Präsident

Rabatt auf Apparaten

Die WOGENO konnte mit der Firma Bauknecht vorteilhafte Einkaufskonditionen für Haushaltapparate aushandeln. Für Kühlschränke, Waschautomaten und Geschirrspüler bis 42 %, für Kochherde 38 % und bei Bezahlung innert 10 Tagen nochmals 2 %. Es lohnt sich also, ab sofort die Geräte von der Bauknecht zu beziehen.

Wie muss vorgegangen werden? Wie bisher wird ein Geräteersatz aus dem Erneuerungsfonds bezahlt. Dafür braucht es eine Bewilligung der WOGENO-Geschäftsstelle. In Zukunft wird nur noch derjenige Betrag bewilligt, wie ein Ersatzgerät bei der Bauknecht kostet. Will ein Hausverein ein teureres Gerät anschaffen, muss die Differenz von ihm bezahlt werden. Für die Evaluation kann die WOGENO den Hausvereinen

die genauen Gerätedaten zur Verfügung stellen. Die Bestellung und Bezahlung erfolgt aber durch die WOGENO-Geschäftsstelle. Die Geräte werden innert weniger Tage ins Haus geliefert und wenn nötig auch installiert. Alte Geräte werden selbstverständlich von der Bauknecht gegen eine entsprechenden Gebühr fachgerecht entsorgt

Neue WOGENO Liegenschaft! Martastrasse 120, 8003 Zürich



Die WOGENO konnte kurz vor Jahresende eine Liegenschaft kaufen. Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus aus der Jahrhundertwende mit vier 4-Zimmer- und einer 3-Zimmer-Wohnung. In nächster Nähe befindet sich das Karthago und die Genossenschaft Bezet. Die Liegenschaft ist Bestandteil einer Hofrandbebauung und grenzt an einen grossen ruhigen und grünen Innenhof einer städtischen Siedlung.

Mit einer Ausnahme waren die Räumlichkeiten leer oder nur durch kurzfristige Mietverhältnisse besetzt. Die WOGENO plant nun eine Sanierung der Liegenschaft. Vorgesehen sind Investitionen im Bereich Küchen und Bäder, eine zentrale Warmwasserversorgung und der Ersatz der Heizung und der Fenster. Die Liegenschaft verfügt jetzt über keine Balkone. Dies soll nun nachgeholt werden. Im Innenbereich werden die

Bodenbeläge erneuert und die notwendigen Malerarbeiten durchgeführt.

Zur Zeit sind praktisch alle Räume vorübergehend bis Beginn der Sanierung vermietet. Die WOGENO hofft im Sommer mit den Umbauarbeiten beginnen zu können und wird die Wohnungen ausschreiben, sobald die Kosten und Termine bekannt sind. Attraktiv ist, dass im Spätsommer mindestens 4 neue Wohnungen zur gleichen Zeit zur Verfügung stehen werden. Dies könnte interessant sein für Leute, die sich kennen, auch für Leute mit Kindern.

Hypozinserhöhung per 1.2.2000 und 1.8.2000

Die ZKB hat ihren Leitzins auf den 1. Februar auf 4 % erhöht. Die WOGENO hat die letzte Senkung nicht direkt den Liegenschaften weitergegeben, sondern deren Einlagen in den Erneuerungsfonds erhöht. Diese Erhöhung entfällt nun auf anfangs 2000. Kurz vor Druck dieses Infos hat die ZKB eine weitere Hypozinsrunde auf den 1.8. beschlossen und den Zinssatz auf 4,5 % erhöht. Für viele Konjunkturexperten ist dieser Schritt unverständlich und v.a. zu massiv. Konkret bedeutet dies nun leider eine Mietzinserhöhung für die Liegenschaften. Da in den WOGENO-Finanzierungen nur noch eine Reserve von 0,25 % besteht, muss das andere Viertel Prozent überwältigt werden.

Protokoll der Generalversammlung 1999

Bis jetzt wurde das Protokoll der Generalversammlung allen 800 WOGENO-Mitgliedern zugestellt. Der Vorstand hat nun beschlossen, das Protokoll jeweils nur den Mitgliedern zu schicken, die an der GV teilgenommen haben. Alle anderen können aber das Protokoll bei der Geschäftsstelle telefonisch, per Fax oder e-mail anfordern.

EWZ Beitrag für Treppenhausbeleuchtungs-Anlagen

Beleuchtungssanierungen in Treppenhäusern erhalten einen Beitrag aus dem Stromsparfonds, sofern bisher ausschliesslich Glühlampen verwendet wurden und neu Leuchten für steckbare Energiesparlampen mit eingebautem Vorschaltgerät eingesetzt werden. Höhere Beiträge werden ausgerichtet für Sanierungen von ungemessenen Beleuchtungsanlagen, welche neu am All-

gemein-Zähler angeschlossen werden. Bei diesen pauschal verrechneten Beleuchtungsanlagen muss die ganze Anlage in Treppenhaus, Keller und Estrich an den Allgemeinzähler angeschlossen werden. Mit der Beleuchtungssanierung müssen neu mindestens drei Leuchten mit Elektro-Vorschaltgerät für steckbare Energiesparlampen ersetzt werden.

Bei Ersatz der Glühlampensysteme durch Energielampensysteme zahlt der Stromsparfonds Fr. 100.-- pro Lampe.

Der Stromspareffekt bei Umstellung ist auch nicht zu unterschätzen.

Weitere Auskünfte erteilt die Energiefachstelle.

Computer zu verkaufen

Die Geschäftsstelle verkauft:

Targa X Minitower, 60 Mz Pentium, PCI, 425 MB HD, oder 425 MB + 1GB, 24 MB RAM, CD-Laufwerk Mitsumi 20x, IDE Fr. 150.-- resp. Fr. 200.--

MAG Monitor 17" Color MDX 17F Fr. 100.--

MAG Monitor 15" Color MDX 15F Fr. 50.--

Modem ELSA MicroLink 56 k, Fr. 25.--

Vorankündigung für die Generalversammlung 2000

Donnerstag, 15. Juni 2000

Wohnungsabnahmen / Wohnungsabgaben

Ein nicht immer einfaches Prozedere

Die Zeiten in der WOGENO sind vorbei, als man beim Einzug in eine WOGENO-Wohnung – glücklich, dass man überhaupt eine bekommen hat – tolerant über den ungeputzten Backofen hinweggesehen, das Estrichabteil der Vormieterin geräumt und mehrere Generationen von Farbanstrichen von den Wänden gekratzt hat. Zunehmend ergeben sich bei Wohnungswechsel in der WOGENO Fragen und es stellen sich Probleme. Auf die wichtigsten Punkte möchten wir im folgenden hinweisen.

Bei Kündigung

Sobald eine Wohnung gekündigt ist, sollte möglichst bald eine Besichtigung der Wohnung stattfinden, und zwar bei Anwesenheit der/des Ausziehenden und einer Vertretung des Hausvereins und – das ist neu – unter

Umständen einer Vertreterin der WOGENO-Geschäftsstelle. Bei dieser Gelegenheit wird der Zustand der Wohnung erfasst, es werden Abmachungen getroffen, was allenfalls renoviert oder repariert werden muss und auf wessen Kosten. Auch allfällige von den MieterInnen getätigte Investitionen oder Veränderungen an der Wohnung werden thematisiert, aufgrund der Abmachungen, die ja vorher gemacht wurden (z.B. Wiederherstellungspflicht).

Vielen MieterInnen ist nicht bewusst, dass sie während der Mietdauer kleinere Reparaturen bis zu einem Betrag von ca. Fr. 120.— selber zahlen müssen. Das bedeutet, dass bei einem Auszug solche nicht erledigten Reparaturen nachgeholt werden müssen, und zwar auf Kosten der Ausziehenden. Beispiele dafür sind: gesprungene Fensterscheiben, defekte Gummidichtungen am Kühlschrank, tropfende Wasserhähne, defekte Badewannenschläuche, gerissene Rollladengurte etc. Die WOGENO-Geschäftsstelle hat festgestellt, dass diesem Umstand in den wenigsten Fällen nachgelebt wird und dass dann entweder der Hausverein oder sogar die NachmieterInnen für diese Mängel aufkommen. Manchmal überdauern sie auch das folgende Mietverhältnis. So kann es passieren, dass auch Neubauwohnungen innert ein paar Jahren über Gebühr "heruntergewirtschaftet" werden.

Bei der Besichtigung der Wohnung geht es aber noch nicht um eine Abnahme. Den Ausziehenden wird das Merkblatt "Richtlinien für die Wohnungsrückgabe" des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen abgegeben, ev. noch ergänzt mit "hausspezifischen Anforderungen". In diesem Blatt geht es v.a. um die Reinigung, die Kleinreparaturen, die Unterschiede zwischen normaler und übermässiger Abnutzung, die Abmeldung von Telefon, EWZ usw.

Wohnungsabgabe

Die definitive Abgabe geschieht in der Regel am letzten Tag des Mietverhältnisses, und zwar in der leeren und geputzten Wohnung. Im gegenseitigen Einverständnis kann aber selbstverständlich hier ein anderer Termin gewählt werden. Von grossem Vorteil ist es, wenn an der Abnahme die Neueinziehenden dabei sind. So kann vermieden werden, dass z.B. nachträglich die Reinigung bemängelt wird, oder es können noch Abmachungen zu geplanten Renovationsarbeiten gemacht werden.

Für die Wohnungsabnahmen sollte unbedingt ein offizielles Formular benützt werden. Wenn vorhanden, muss das vorherige beigezogen werden, sonst kann es relativ

schwierig werden, festzustellen, ob ein Schaden schon vorhanden war oder während der Mietdauer entstanden ist. Korrekte und genaue Wohnungsabnahmen brauchen Zeit und erfordern ein gewisses Sachverständnis. Nicht umsonst bieten MieterInnen- und VermieterInnenorganisationen mehrstündige Kurse an. Bei traditionellen Genossenschaften oder Liegenschaftenverwaltungen wird dazu speziell geschultes Personal eingesetzt. Bei der WOGENO ist das – mindestens jetzt noch – anders: Es sind MitmieterInnen, oft sogar gute FreundInnen, die diese Aufgaben übernehmen, und dies ist eine sehr heikle Angelegenheit, vor allem in kleinen Häusern. Es wird uns immer wieder signalisiert, wie ungern diese Aufgabe gemacht wird, und deshalb wird natürlich nur zu oft und verständlicherweise ein Auge zugeedrückt. Oder man hat mit den Ausziehenden eine Rechnung offen und schikaniert sie noch ein bisschen....

So oder so herrscht in diesem Bereich viel Unsicherheit. Die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle haben beide die oben erwähnten Kurse besucht. Sie stehen bei Fragen zur Verfügung und bieten auch an, bei diesen Abnahmen dabei zu sein. Der WOGENO-Vorstand überlegt sich auch, dass zukünftig immer eine Vertretung der WOGENO bei diesen Wohnungsabnahmen dabei ist. So können unnötige Konflikte vermieden werden, und beim Einziehen in eine WOGENO-Wohnung würden die neuen MieterInnen in Zukunft nicht mehr vom Zufall abhängig sein, was für eine Praxis im Haus herrscht.

Lisbeth Sippel

Achtung Neue Fax-Nummer

Die WOGENO hat per sofort eine neue Fax-Nummer: 291 35 27