

# Wogeno

# Info

Nr. 9

Mai 2001, erscheint 2-3 mal jährlich

---

WOGENO Zürich  
Brauerstrasse 75  
8004 Zürich, Tel. 291 35 25, Fax 291 35 27  
e-mail: info@wogeno-zuerich.ch  
www.wogeno-zuerich.ch

## Editorial

Liebe Genossenschaftschafterinnen  
Liebe Genossenschaftschafter

Der Vorstand hat sich in den letzten 12 Monaten, neben dem Tagesgeschäft, intensiv mit der Anpassung des WOGENO-Modells an die Erfordernisse des heutigen Umfeldes beschäftigt. Seit der Gründung unserer Genossenschaft hat sich dieses gründlich geändert und bedingt Änderungen auch an den Statuten. Im Auftrag des Vorstandes informiere ich Sie/Euch darum über Anlass, Stossrichtung und Auswirkungen der geplanten Änderungen und über den ungefähren Zeitplan.

## Veränderungen des Umfeldes

Wir haben bereits in früheren WOGENO-Infos über die vom Vorstand festgestellten Änderungen berichtet. Es betrifft dies insbesondere:

- ◆ **Den Immobilienmarkt:** Auf eine überbordende Spekulation mit ungeheuren Preissteigerungen bei den Liegenschaften folgte eine tiefe Rezession mit markanten Preiseinbrüchen (bis 30% gegenüber den Höchstpreisen von 1990) und grossen Verlusten bei Bauträgern, Banken und beim Bund (WEG).
- ◆ **Die Kreditgeber:** Sowohl die Banken als auch andere Finanzierungsquellen der Bauträger sind nach den grossen Verlusten im Hypothekenbereich dazu übergegangen, ihre Finanzierung grundsätzlich, aber auch in Bezug auf die Zinshöhe von der Bonität des Schuldners abhängig zu machen.
- ◆ **Die Struktur unserer GenossenschaftlerInnen:** Wir stellen fest, dass die WOGENO eine grosse Anzahl von langjährigen Mitgliedern hat, die auch ein ideelles Interesse an der WOGENO haben. Ihnen stehen eine wachsende Anzahl von Mitgliedern

gegenüber, die ihre Zugehörigkeit zur Genossenschaft ausschliesslich unter dem Aspekt des unmittelbaren Nutzens sehen. Für sie ist die WOGENO eine Vermieterin wie jede andere.

- ◆ **Die Differenzierung der Bedürfnisse der GenossenschafterInnen:** Von den BewohnerInnen wird die Frage der Selbstverwaltung und ihrer Vor- und Nachteile nicht mehr einheitlich beantwortet. Neben den Häusern mit grosser Selbstverwaltungstradition gibt es eine steigende Anzahl, die eine auf sie zugeschnittene Lösung möchten: Eine Lösung, die sich auf die für sie wesentlichen Punkte der Selbstbestimmung konzentriert und zulässt, und andere Aufgaben an Dritte delegiert.
- ◆ **Die steigenden Anforderungen an die Selbstverwaltung:** Wir kennen in unserer Genossenschaft eine ganze Reihe von Hausvereinen, die die Anforderungen der Selbstverwaltung trotz immer schwierigerem Umfeld sehr gut meistern. Andererseits gibt es aber auch einige wenige, die zwar die Freiheiten der Selbstverwaltung gerne für sich beanspruchen, die damit verbundenen Pflichten aber nur ungenügend wahrnehmen wollen oder können. Oft hängen die Verwaltungsaufgaben an einer einzigen Person. Findet dann ein Wohnungswechsel statt, entsteht ein Vakuum, das in unserem Selbstverwaltungsmodell nicht sein dürfte.
- ◆ **Mietrecht:** Die sich abzeichnenden Aenderungen im Mietrecht lassen die Kluft zwischen unserem Modell und den mietrechtlichen Erfordernissen immer weiter auseinanderklaffen. So lange die WOGENO die Gewissheit hatte, dass beide Seiten Solidarität als Geben und Nehmen verstanden, ging die Rechnung auf. Leider birgt die lose Bindung der GenossenschafterInnen die Gefahr, dass nur noch die Vorteile des Modells, nicht mehr die Nachteile in Kauf genommen werden. Da die meisten Bestimmungen des Mietrechts zwingend sind, muss sich die WOGENO – und übrigens auch die Hausvereine – Gedanken machen, wie

diesem Umstand Rechnung getragen werden kann.

Auf dieses neue Umfeld will der Vorstand eine zeitgemässe Antwort geben. Er schlägt daher eine Aenderung der Statuten in zentralen Punkten vor. Dabei soll auch eine längst fällige Ueberarbeitung der Systematik und Anpassungen an neue gesetzliche Gegebenheiten stattfinden.

### Die wichtigsten Aenderungen:

#### **Hausverwaltungsvertrag statt Hausmietvertrag / Dienstleistungen**

- ◆ Der Hausmietvertrag wird durch einen Hausverwaltungsvertrag ersetzt.
- ◆ Die Wohnungsmietverträge werden zwischen der WOGENO und den MieterInnen abgeschlossen.
- ◆ Die Hausvereine können zwischen verschiedenen Modellen mit mehr oder weniger weitgehender Selbstverwaltung wählen.
- ◆ Bei neuen Liegenschaften wird in Zukunft nur noch ein Verwaltungsvertrag abgeschlossen. Die bisherigen Hausvereine können frei wählen, wann sie den Schritt vom Hausmietvertrag zum Verwaltungsvertrag machen wollen. Bei einem Wechsel zu einem Verwaltungsvertrag kann sich der Hausverein von bisherigen Aufgaben entlasten.

#### **Unterhalt /Erneuerungen / Renovationen – Klärung der Zuständigkeiten**

Der Vorstand will einen stärkeren Einfluss auf die Wahrnehmung der Unterhaltpflicht durch die Hausvereine und die koordinierte Planung und Durchführung von Sanierungen und Renovationen ausüben. Dazu sollen auf der Basis der Zustandsanalysen, in Zusammenarbeit mit den Hausvereinen, die kurz-, mittel- und längerfristigen Massnahmen geplant werden. Ausserdem soll für jedes Haus ein Pflichtenheft für den Gebäudeunterhalt erstellt werden.

Die neuen Regelungen sehen vor, dass der Vorstand bei baulichen Massnahmen bis zur Höhe von 3% des Gebäudeversicherungswertes selbst entscheiden kann, auch wenn der Hausverein diese Massnahmen ablehnt. Bei höheren Beträgen

wird im Konfliktfall ein Mediationsverfahren durchgeführt. Führt auch dieses zu keiner Einigung, entscheidet die Geschäftsprüfungskommission endgültig.

### Geschäftsprüfungskommission

Die Besetzung der Geschäftsprüfungskommission (GPK) wurde vor einigen Jahren mangels klarer Aufgaben und mangels InteressentInnen sistiert. Diese GPK soll wieder neu besetzt werden. Sie erhält einen neuen Auftrag und setzt sich anders zusammen. Sie besteht aus 3 Mitgliedern, wovon eines eine ausgewiesene Baufachperson ist, die NICHT Mitglied der WOGENO ist. Sie werden von der GV auf 3 Jahre fest gewählt.

Ihre neuen Aufgaben sind:

- ◆ Entscheid über Sanierungen und Umbauten, wenn Hausverein und Vorstand im Mediationsverfahren keine Einigung gefunden haben.
- ◆ Behandlung von Rekursen von Hausvereinen gegen Kündigung eines Verwaltungsvertrages durch den Vorstand.
- ◆ Behandlung von Einsprachen gegen die Verweigerung der Aufnahme in die WOGENO.

### Haftung

Die Haftung der Mitglieder des Hausvereins und der Hausvereine für Schäden am Gebäude und finanzielle Verluste sind unklar geregelt und insbesondere nicht mit dem Mietrecht kompatibel. Die jetzige Regelung in den Statuten der WOGENO und des Hausvereins "Haftung im Umfang des einbezahlten Genossenschaftskapitals" soll ersetzt werden durch eine persönliche Haftung der Hausvereinsmitglieder bis zum Betrag von Fr. 3'000.--. Dies bei Schäden, die durch vorsätzlich oder grob fahrlässig unterlassenen Liegenschaftsunterhalt durch die Organe des Hausvereins entstehen.

### Quoren

In den Statuten ist für die Änderung einiger Artikel ein Quorum von 4/5 aller Mitglieder notwendig. Eine Regelung, die von den Gründermüttern und -vätern als besonders wichtig angesehen wurde, bei der heutigen Grösse der Genossenschaft (850 Mitglieder) jedoch eine Hürde bedeutet,

die wichtige und notwendige Änderungen verhindert. In den neuen Statuten werden deshalb auch die Quoren neu geregelt. Neu soll ein noch zu definierendes Quorum aller **anwesenden** Mitglieder notwendig sein.

Einige der vorgängig beschriebenen Statutenänderungen unterliegen diesem hohen Quorum aller Mitglieder. Trotzdem wird über die Statutenänderungen an einer GV abgestimmt. Ein solcher GV-Beschluss wird aber erst dann rechtskräftig, wenn er gemäss OR 891 beim Richter nicht inner 2 Monaten angefochten wird. Der Vorstand hofft aber, dass die Nicht-anwesenden der GV oder Unterlegenen, einen demokratisch gefällten Entscheid akzeptieren.

Zusammenfassend kann man sagen, der Vorstand will mit seinen Änderungsvorschlägen - 20 Jahre nach der Gründung – neue, zukunftsgerichtete Lösungen anbieten, damit das Selbstverwaltungsmodell der WOGENO auch in Zukunft eine attraktive Alternative zum herkömmlichen Mietverhältnis darstellt. Dies beinhaltet:

- ◆ Die Beibehaltung der wichtigen Punkte der Selbstverwaltung für die BewohnerInnen.
- ◆ Die Möglichkeiten für die Hausvereine, ungeliebte, schwierige oder konfliktträchtige Punkte der Hausverwaltung an die WOGENO abzugeben.
- ◆ Klare, demokratische Regeln für die Entscheidungsfindung bei Renovationen und Umbau.

### Wie geht es weiter?

Der Vorstand ist von der Notwendigkeit der geplanten Änderungen überzeugt. Es geht nun darum, auch möglichst viele Mitglieder davon zu überzeugen. Dies will der Vorstand u.a. mit Hausbesuchen machen, wo er seine Beweggründe und Vorstellungen erläutert.

Auch die NichtbewohnerInnen - und dies ist mehr als die Hälfte der WOGENO-Mitglieder! - sollen in geeigneter Form informiert und überzeugt werden. Das Ziel ist, dass an einer ausserordentlichen GV im Spätherbst eine komfortable Mehrheit den neuen Statuten und Änderungen zu stimmt.

Peter Gründler, Präsident

## **Erhöhung der Versicherungswerte per 1.1. und Senkung der Hypozins per 1.7.2001**

Die Gebäudeversicherung hat ihre Werte per 1.1. nach Jahren um einiges erhöht. Die Einlagen in den Amortisations- und Erneuerungsfonds sowie die Berechnung der Verwaltungskosten richten sich gemäss einem GV-Beschluss aus dem Jahr 1993 nach diesen Werten. Ausserdem wird der Leitzins der ZKB auf den 1.7. um  $\frac{1}{4}$  Prozent gesenkt. Der Vorstand hat folgendes beschlossen: Die Mietzinssenkung wird den WOGENO-Liegenschaften wie das letzte Mal – leider nur vom August bis Dezember 99 - in ihren Erneuerungsfonds gutgeschrieben. Dabei wird die Erhöhung, die sich aufgrund der Anpassung der Versicherungswerte ergeben würde, abgezogen. An den Mietzinsen gegenüber der WOGENO ändert sich nichts.

## **[www.wogeno-zuerich.ch](http://www.wogeno-zuerich.ch)**

Wir sind ab sofort online. Viel Informatives und Nützliches wird geboten. Vorstand und Häuser bekommen ein Gesicht, freie Wohnungen ein Forum, der Genossenschaftsbeitritt wird noch einfacher und Hausvereine können aktuelle Formulare und Reglemente druckreif herunterladen. Mit der Homepage hat auch die e-mail-Adresse geändert: [info@wogeno-zuerich.ch](mailto:info@wogeno-zuerich.ch)

## **Wohnungsausschreibungen / WOGENO-Info**

Wir wollen unsere Mitgliederkartei aktualisieren. Wer die Wohnungsausschreibungen will, ist gebeten, die beiliegende Antwortkarte zurückzusenden. Alle anderen werden aus der Versandliste gestrichen. Selbstverständlich kann der Entscheid geändert werden. Neuerdings besteht auch die Möglichkeit, sich die Wohnungsausschreibungen per e-mail zustellen zu lassen. Die Infoblätter werden weiterhin allen Mitglieder per Post zugestellt. Wohnen mehrere Mitglieder im gleichen Haushalt, wird das Info an eine Person geschickt mit der Erwartung, dass es auch für die anderen zugänglich ist.

## **Geld anlegen bei der WOGENO**

Für WOGENO-Mitglieder, die gerne wissen, wofür ihr Erspartes verwendet wird, bietet sich die Depositenkasse der

WOGENO als gute Möglichkeit an. Neben einer sinnvollen, sozialverträglichen und sicheren Anlagemöglichkeit bieten wir gute Zins- und Kündigungskonditionen. Die Depositenkassengelder verwenden wir für den Ersatz von teuren Zweithypotheken, für den Kauf oder Bau von weiteren Liegenschaften oder zur Selbstfinanzierung von Renovationen und Umbauten. Der aktuelle Zinssatz beträgt je nach Kontotyp 2,5 % resp. 3,5 % und verändert sich parallel zum Hypozins. Interessierte können mit beiliegender Antwortkarte oder per e-mail das Reglement bestellen.

## **Voranzeige**

### **Generalversammlung 2001**

Diese findet statt am:

**Donnerstag, 21. Juni 2001**

## **Veloabstellplätze im öffentlichen Bereich**

Veloabstellplätze sind bei den WOGENO Häusern oft Mangelware. Vor allem dort, wo weder ein Hinterhof noch ein eigener Parkplatz vor dem Haus zur Verfügung steht. Vor diesem Problem standen die beiden neusten Liegenschaften der WOGENO, die Martastrasse und die Denzlerstrasse. Wir haben deshalb bei der Stadt Zürich ein Gesuch gestellt, dass öffentliche Parkfläche (blaue Zone) vor diesen Häusern zu Veloabstellplätzen umgestaltet werden und diesem Gesuch wurde entsprochen. Die Stadt hat ebenfalls ein Interesse, dass die Velos besser vor Diebstahl geschützt sind und im Trottoirbereich nicht die Reinigungsgeräte behindern. Es sind zwar keine gedeckten Plätze, sondern Stangen, wo die Velos angeschlossen werden können. Das Ganze ist kostenlos, die Plätze sind natürlich nicht "privat", aber wenn sie sich vor dem Haus befinden, hat man eine gute Chance, diese auch benutzen zu können. Diejenigen, die diese Platzprobleme auch haben, sollen sich bei der WOGENO melden. Wir können Euch dann weiterhelfen.