

WOGENO

Info

Nr. 12

September 2002, erscheint 2-3 mal jährlich

WOGENO Zürich
Brauerstrasse 75
8004 Zürich, Tel. 01 291 35 25, Fax 01 291 35 27
e-mail: info@wogeno-zuerich.ch
www.wogeno-zuerich.ch

Neue GPK!

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) der Wogeno ist wieder bestellt und steht den Genossenschaftsmitgliedern zur Verfügung.

Nachdem in den letzten Jahren die GV keine GPK mehr gewählt hatte, wurden an der GV in diesem Juni Susann Müller, Franz Horvath und Christoph Rüegg als neue GPK gewählt. Somit ist dieses in den Statuten vorgesehene Organ wieder vorhanden und kann von den GenossenschafterInnen angerufen werden. Was ist unser Anliegen? Nach den Statuten hat die GPK zwei Aufgaben: «... Sie überwacht die Tätigkeit des Vorstandes auf Einhaltung der Statuten, des Leitbildes und der Reglemente sowie der Beschlüsse der GV und legt darüber Bericht ab. Sie entscheidet bei Konflikten zwischen Hausgemeinschaften und Vorstand.».

Wir sehen uns weniger als bürokratische Kontrolleure, sondern setzen den Schwerpunkt unserer Aufgabe im zweiten Auftrag der Statuten. Wir wollen den Mitgliedern die Möglichkeit bieten, Konflikte so anzu-

gehen, dass sie nicht in eine Sackgasse führen. Bei Konflikten zwischen Hausvereinen oder GenossenschafterInnen und dem Vorstand werden wir zuerst versuchen, eine einvernehmliche Lösung zwischen den Parteien zu erzielen. Für solche Konfliktlösungen haben wir ein Vorgehen formuliert, das voraussichtlich ab Mitte Oktober – nachdem wir es mit dem Vorstand diskutiert haben – auf der Homepage der Wogeno eingesehen werden kann. Wird trotzdem keine einvernehmliche Lösung erzielt, werden wir als GPK – wie es die Statuten vorschreiben – entscheiden müssen. Dies wird hoffentlich die Ausnahme sein. Gleichzeitig wollen wir dem Vorstand einen Spiegel vorhalten. Die Geschäftsstelle wird uns in Zukunft mit Traktandenliste, Unterlagen und Protokoll der Vorstandssitzungen beliefern und wir werden uns erlauben, nötigenfalls Fragen zu stellen oder Skepsis anzumelden. Wir hoffen, damit der Kommunikationskultur in der Genossenschaft neue Flügel zu verleihen. Wir möchten unser offenes Ohr aber auch den Hausvereinen und den GenossenschafterInnen leihen. Wenn Ihr Kritik oder sonst ein Anliegen habt, meldet

euch! Wir werden versuchen, Anregungen und Kritik auch unabhängig von allfälligen konkreten Konflikten in den Vorstand einzuspeisen, damit Probleme gelöst und entstehende Konflikte möglichst früh angegangen werden.

In bester Hoffnung, die neue GPK, 3 Alltagsvelofahrer:

Franz Horváth, Susann Müller und Christoph Rüegg

Nach der GV

45 Personen haben an der Generalversammlung vom 26. Juni teilgenommen. Der vom Vorstand beantragte Abbruch der Statutenrevision gab zu längeren Diskussionen Anlass. Dem Vorstand wurde vorgeworfen, er sei nicht kompromissbereit. Ausserdem hätte mindestens der nicht bestrittene Teil der Statuten geändert werden können. Der Vorstand stellte sich auf den Standpunkt, dass die Statutenrevision ein kohärentes Werk sei und man kein Flickwerk wolle. Bei den wichtigsten Punkten habe man aber realisiert, dass die Vorstellungen sehr weit auseinanderliegen. Eine Uebernahme der Anträge aus der Arbeitsgruppe hätte, aus der Sicht des Vorstandes sogar zu einer Verschlechterung geführt. Ausserdem in dieser Situation keines der Lager das nötige Quorum erreicht. Der Vorstand plädierte deshalb für eine Denkpause. Er wurde aber beauftragt, auf die nächste GV einen Bericht zu erstellen, wie er die Statutenrevision wieder aufgreifen wolle.

Die GV hat die vom Vorstand beantragte Stellenaufstockung der Geschäftsstelle um 5 % genehmigt. Bei den Vorstandswahlen wurde Nonius Custer knapp nicht mehr gewählt. Der Präsident Peter Gründler gab bekannt, dass er nur noch bis zur GV 2003 zur Verfügung stehe. Neue Vorstandsmitglieder wurden nicht gewählt, es haben sich in den Personen von Annemarie Hösli und Peter Speck zwei BeisitzerInnen, beides langjährige BewohnerInnen von WOGENO-Liegenschaften zur Verfügung gestellt.

Nach mehreren Jahren Sistierung der GPK wurden aus der Versammlung spontan Susann Müller, Franz Horvath und Christoph Rüegg gewählt. Dieses Interesse an der GPK an der GV wurde

vom Vorstand mit Befriedigung zur Kenntnis genommen.

Hypozinssenkung

Die Zürcher Kantonalbank senkt den Leitsatz für Ersthypotheken per 1.10. auf 3.75 %. Die Berechnung der WOGENO-Mietzinse sieht zurzeit folgendermassen aus:

- Die Senkung von 4,5 auf 4.25 % wurden den WOGENO-Häusern nicht weitergeben, sondern deren Erneuerungsfonds gutgeschrieben.
- Die Senkung von 4,25 % auf 4 % wurde verrechnet mit der Erhöhung infolge leicht gestiegener Versicherungswerte per 1.1.2002. Daraus resultierte für die meisten Liegenschaften eine kleinere Mietzinssenkung. Bei einigen wurde auch diese Senkung nicht weitergegeben, sondern ebenfalls dem Erneuerungsfonds gutgeschrieben, da die entsprechenden Fonds sehr knapp dotiert sind oder sogar einen Minusstand aufweisen.

Die Nichtweitergabe, oder nur teilweise Weitergabe von Hypozinssenkungen wurde also immer wieder damit begründet, dass die Rückstellungen in die Erneuerungsfonds zu tief sind. Nach Meinung des Vorstandes soll die aktuelle Senkung nun dazu benutzt werden, um **per 1.1.2003 diese Rückstellungen von 0,5 % auf 0,75 % der Gebäudeversicherungswerte zu erhöhen und gleichzeitig die Hausemietzinse auf der Basis von 3.75 % Hypozins zu berechnen**. Dies ergibt wiederum für die meisten Häuser eine kleine Senkung.

Folgende Gründe sprechen ebenfalls für diese Massnahme:

- 1993 bei der Einführung der Grundlagen für die Einlagen in die Fonds wurden die Vorgaben des Kantons und der Stadt für den gemeinnützigen Wohnungsbau übernommen. Vor einigen Jahren wurden diese ebenfalls auf 0,75 % erhöht.
- Die Zustandsanalysen zeigen für die meisten Liegenschaften einen erheblichen Erneuerungsbedarf auf.
- Bei Erneuerungen müssen immer wieder werterhaltende Massnahmen auf

den Mietzins geschlagen werden, weil zu wenig Geld vorhanden ist

- Die Mietzinse sind dann wieder auf dem aktuellen Hypozinsstand und das aktuelle und komplizierte Verrechnungsmodell fällt weg.

Obwohl der obige Beschluss gemäss den aktuellen Statuten in die Kompetenzen des Vorstandes fällt (Kostenmiete), will er diese Neuerung, da es sich um eine Grundlagenänderung handelt, der nächsten ordentlichen GV zum Beschluss vorlegen. Weil die Hypozinssenkung aber jetzt ansteht, will er diese Änderung auf den 1.1.2003 einführen.

Ein neues Haus für die WOGENO – Limmattalstrasse 285

Ein 3-Familienhaus in Höngg mit schönen 4-Zimmer-Wohnungen und einem grossen Garten ist seit 1. Juli im Besitz der



WOGENO. Der Kontakt ist über die MietnehmerInnen entstanden und da alle den Wunsch hatten im Haus zu bleiben und das Haus gemeinschaftlich zu verwalten hat sich die WOGENO in die Verkaufsverhandlungen eingeschaltet, obwohl die Anzahl Wohnungen unter der Grenze ist, (mindestens 4 Wohnungen), die sich der WOGENO-Vorstand vor einiger Zeit für Neuakquisitionen gesetzt hat. Einiges sprach trotzdem für den Kauf: Das Haus ist in einem guten Zustand und die ruhigen Zimmer sind gegen den Garten orientiert. Durch den Kauf ergaben sich keine Mietzinserhöhungen, im Gegenteil und nicht zuletzt gibt es schon eine funktionierende Hausgemeinschaft.

Die BewohnerInnen werden nun in Kürze das Haus selber verwalten und mit der

WOGENO einen Verwaltungsvertrag abschliessen.



Bocklerareal

Nachdem die a.o. GV dem Vorstand grünes Licht gegeben hat, wurde von der Baukommission und den ArchitektInnen mit Volldampf am Projekt weitergearbeitet. Die definitive Projektorganisation wurde verabschiedet und wie vorgesehen konnte anfang September die Baueingabe gemacht werden. Vorgängig hat der Vorstand eine Orientierungsversammlung für die Nachbarn und Nachbarinnen des Bocklerareals organisiert. Unser Projekt wurde an diesem Abend mehrheitlich positiv aufgenommen; gewürdigt wurde vor allem die kleinere Ausnützung gegenüber dem ehemaligen Projekt und der städtebauliche Umgang mit dem Areal. Kritik wurde an der oberirdischen Parkierung angebracht und die Anzahl der Parkplätze wurde als zu klein erachtet. Nun hofft die Baukommission, dass die Planung wie vorgesehen weitergehen kann und dass keine Einsprachen das Projekt verzögern.

2 neue Hausvereine in der WOGENO

Die BewohnerInnen der Martastrasse 120 und der Denzlerstrasse 36 haben kürzlich je einen Hausverein gegründet und werden die Liegenschaften in Selbstverwaltung übernehmen. Beide Hausvereine werden mit der WOGENO einen Verwaltungsvertrag abschliessen.

☞ Wichtiger Veranstaltungshinweis auf der letzten Seite!

Mediation – ein strukturiertes Vorgehen zur Konfliktbewältigung

Über Mediation wird in letzter Zeit viel gesprochen. Es scheint wie ein Zauberwort, ein Schlüssel zur Bewältigung von Konflikten. Auch der Vorstand hat sich im vergangenen Jahr Gedanken gemacht, wie die Konfliktbearbeitung innerhalb der Wogeno besser strukturiert und transparenter gestaltet werden könnte. Entstanden sind Vorschläge, wie Konflikte innerhalb der Häuser und bei Uneinigkeit zwischen Häusern und Geschäftsstelle oder Vorstand angegangen werden können. All diese Verfahren sehen drei Ebenen vor:

- das Gespräch unter den direkt Beteiligten
 - die Vermittlung / Mediation durch einen allparteilichen Dritten
 - der Entscheid durch die zuständige innerorganisationelle oder gerichtliche Instanz
- Susann Müller hat als ehemaliges Vorstandsmitglied der Wogeno in verschiedenen Hauskonflikten mit Mediation gearbeitet. Sie wird die Modelle mit denen sie arbeitet vorstellen und ihre Anwendung innerhalb der Wogeno diskutieren.*

Ziele	Die Grundprinzipien und das Vorgehen in der Mediation kennenlernen. Möglichkeiten und Grenzen der Anwendung von Mediation in der Wogeno anhand von praktischen Beispielen diskutieren.
Zielgruppe	Alle Wogeno-Mitglieder. Die Zahl der Teilnehmenden ist auf 20 beschränkt. Berücksichtigung nach Eingang der Anmeldungen
Form	Ein bis zwei Abende: 1. Abend: Einführung und ein Praxisfall 2. Abend evtl: Vertiefung anhand eigener Praxisfälle
Vorgehen	Kurzvorträge, Übungen, Praxisfälle
Kosten	Fr. 50.- pro TeilnehmerIn
Datum	12. November 2002
Zeit	19.30 – 22.00 Uhr
Ort	Gemeinschaftsraum Hellmi neu, Hohlstr. 86c, 8004 Zürich
Kursleitung	Susann Müller, Organisationsberaterin und Mediatorin Zürich, Vorstandsmitglied der Wogeno bis Juni 2002

Anmeldung bis spätestens 31. Oktober 2002 an die Geschäftsstelle der Wogeno Zürich, Tel. 01 291 35 25 oder info@wogeno-zuerich.ch