

WOGENO

Info

Nr. 15

Januar 2004, 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

Aus dem WOGENO Vorstand

Retraite 2003 des Vorstandes

Im WOGENO Info Nr. 14 habe ich geschrieben, dass sich der Vorstand zu einer Retraite am 1. November 2003 treffen wird, um die Organisation der Vorstandesarbeit anzuschauen wie auch die Jahresschwerpunkte 2004 zu planen. Gerne möchte ich Euch über diesen Tag im nachfolgenden Text informieren.

Als Grundlage dieser Retraite diente ein Funktionendiagramm, dass ich und die Geschäftsführerinnen, Lisbeth Sippel und Elsbeth Kindhauser, erarbeiten hatten. Ein Funktionendiagramm dient dazu, auf der einen Seite sämtliche Aufgaben, die in einer Organisation anfallen, aufzulisten und auf der anderen Seite die Gremien zu benennen, die diese Aufgaben zu erfüllen haben und mit welchen Kompetenzen. So werden auch Abläufe innerhalb einer Organisation sichtbar. Basis dazu waren in erster Linie die Statuten der WOGENO sowie vorhandene Pflichtenhefte etc.

Die Aufgaben haben wir in 5 Kapitel eingeteilt: Genossenschaftsverwaltung, Hausverwaltung,

Finanzen, Öffentlichkeitsarbeit und Zukunft/Projekte. Als Gremien kennt die WOGENO die Generalversammlung, die Hausvereine, den Vorstand, die Geschäftsprüfungskommission, die Geschäftsstelle. Innerhalb des Vorstandes gibt es den geschäftsleitenden Ausschuss, eine Finanzkommission, eine Personalkommission, mich als Präsidentin und den Vizepräsidenten. Entstanden ist ein engbeschriebener 5-seitiger Raster. Für mich war diese Vorbereitungsarbeit eine gute Möglichkeit, die gewachsenen Strukturen und Abläufe kennen zu lernen und auch die vielen „Warum ist das so?“-Fragen zu stellen, die man als Neue so hat. Ich brauche für mein eigenes Funktionieren jeweils den Blick für die Gesamtzusammenhänge wie auch eine gewisse Systematik. Die Vorstandsmitglieder haben dieses Raster als Diskussionsgrundlage geschätzt.

Die Diskussion in der Retraite hat 3 Gebiete ergeben, wo ein Klärungsbedarf bezüglich Aufgaben und Kompetenzen besteht. So wurden 3 Arbeitsgruppen gebildet, um in Ruhe und mit der nötigen Zeit im Jahr 2004, diese Themen zu besprechen und Vorschläge für Inhalte und Prozesse zu erarbeiten.

Die AG „Finanzen“ schaut die Aufgaben betreffend finanzieller Führung und Finanzverwaltung an. Bei der finanziellen Führung geht es auch darum, die Instrumente zu definieren, die notwendig sind für diese Steuerungsaufgabe, damit der WOGENO jederzeit klar ist, ob die finanzielle Situation solide ist. Hier in Klammer: Die WOGENO steht gut dar. Schweizerdeutsch sagt man dann jeweils: „Es isch nöd schlecht.“

Die AG „URU“ schaut die Aufgaben betreffend Unterhalt/Renovation/Umbau an. Hier geht es darum, die Begriffe, Kompetenzen und Entscheidungsprozesse zu klären. Ich denke, dass diese AG eine Knacknuss der Vergangenheit bearbeitet, denn hier kristallisieren sich die verschiedenen Auffassungen bei der Hausverwaltung. Diese Knacknuss war wohl auch ein wichtiger inhaltlicher Aspekt im Scheitern der Statutenrevision.

Die AG „Baukommission“ klärt die Rolle und Aufgabe einer stetigen Baukommission ab, die es im Vergleich zu den anderen Genossenschaften in der WOGENO nicht (mehr) gibt.

Daneben wurde entschieden, ein Organisationshandbuch zu erstellen. Es ist ein Strukturierungs/Ablageinstrument für sämtliche Papiere, die Themen/Aufgaben innerhalb der WOGENO regeln, angefangen von den Statuten über Belegungsvorschriften bis zum Reglement der Depositenkasse etc. etc. Es ist sozusagen ein Nebenprodukt aus der Beschäftigung mit dem Funktionendiagramm. Mittlerweile sind 55 (bestehende!) Papiere beieinander, die in diesem Organisationshandbuch integriert werden und dem Vorstand wie auch der GPK als Nachschlagewerk zur Verfügung stehen. Wie das so ist bei solchen Ordnern, leben sie von der Nachführung. Der geschäftsleitende Ausschuss wird dafür sorgen.

Wir haben auch die Gelegenheit genutzt, uns auf drei Grundsätze bezüglich der Zusammenarbeit im Vorstand zu einigen. Ich habe den Eindruck, dass diesen Grundsätzen von allen Beteiligten nachgelebt wird und diese auch eine gute Basis bilden können, wenn es ab und an kontroverse Momente geben wird. Prozesse beinhalten stets beides.

Es wurde des weiteren entschieden, die GV um einen Monat vorzuverlegen, um etwas aktueller zu werden und um noch vor den Sommerferien jeweils genügend Zeit zu haben für allfällige Folgearbeiten im Vorstand. Somit findet die nächste GV am 17. Mai 2004 statt.

Nebst diesen Themen, die die Genossenschaftsverwaltung betreffen, ist es unser Ziel, dass der Baubeginn des Bocklerprojektes im Jahr 2004 erfolgen kann. Die Baukommission Bockler wird dieses Ziel mit allen Kräften verfolgen. Last but not least wollen wir die Augen und Ohren offen halten, falls sich neue Projekte in der Stadt Zürich auftun könnten. Das Projekt Bockler zeigt hier eindrücklich, welch langfristige Angelegenheit dies ist. Ein Auslöser war eine Mitgliederbefragung im Jahr 1999 und der erste Spatenstich wird hoffentlich dieses Jahr sein!

Treffen des Vorstandes mit der GPK

Wie ich auch im letzten WOGENO Info angekündigt hatte, fand am 8. Dezember 2003 ein Treffen mit der dreiköpfigen GPK statt. Es ging darum, sich kennen zu lernen und die Kommunikation und Zusammenarbeit anzuschauen. Die GPK ist erst seit kurzem wieder eingesetzt, hat einen ersten Rekursentscheid gefällt und auch einige Anregungen gemacht. So konnten wir rückblickend auf diese erste Phase die folgenden Themen diskutieren und dafür künftige Vereinbarungen festhalten: Jahresbericht der GPK, Publikation von Rekursentscheiden, Ergänzung des GPK-Reglements, Behandlung von Anregungen der GPK an den Vorstand sowie generell die Information/Kommunikation zwischen den Gremien.

Es macht Sinn einige Abmachungen zu treffen, insbesondere am Anfang, wo vieles nicht einfach selbstverständlich ist resp. wenn die Meinungen zu Abläufen etc. unterschiedlich sein können. Vertrauen wächst nicht nur mit Klarheit sondern auch der gegenseitigen Akzeptanz, einer offenen Kommunikation und entsprechendem Verhalten. Ich habe es daher sehr geschätzt, dass sich diese zwei Gremien zu diesem Austausch getroffen haben. Als Präsidentin ist es mir ein Anliegen, dass diese zwei Gremien gut zusammenarbeiten.

Häusertouren

Die WOGENO hat mittlerweile 30 Hausvereine und entsprechend viele Häuser. Ich habe das Bedürfnis die Häuser wie auch die Hausvereine kennen zu lernen. Es hat mich gefreut zu hören, dass es den übrigen Vorstandsmitgliedern auch so geht. So haben wir beschlossen, uns auf Besuchstouren zu begeben. Ein erster Anlass bot uns das Weihnachtssessen am 15. Dezember 2003, wo uns der Hausverein Isebähnli in Uster empfing und uns einige Wohnungen zeigen konnte. An dieser Stelle herzlichen Dank für die offenen Türen und die interessanten Gespräche. Mir persönlich bleibt im

Gedächtnis die WEG-Problematik, die sich in Uster eindrücklich präsentiert. Dieses Thema wird uns sicherlich weiterbeschäftigen.

Im Jahr 2004 sind weitere 4 Häusertouren geplant. Ich würde mich freuen, wenn sich auch Gelegenheiten ergeben, VertreterInnen der Hausvereine kennen zu lernen. Elsbeth Kindhauser hat sich bereit erklärt, für uns die Touren zu organisieren.

Dank und alles Gute im Neuen Jahr

Ich möchte mich an dieser Stelle auch für einige freundliche Kommentare im Anschluss an die Publikation des letzten WOGENO Info bedanken. Grundsätzlich bin ich an Rückmeldungen und Anregungen interessiert, am besten gelangen diese an mich per Mail: dana.zumr@bluewin.ch oder über die Geschäftsstelle.

Es bleibt mir noch Euch und Euren Angehörigen ein gutes, glückliches neues Jahr 2004 zu wünschen.

Dana Zumr, Präsidentin

Ordentliche Generalversammlung

Der Vorstand möchte die Generalversammlung jeweils früher als bis anhin durchführen. Sie findet dieses Jahr statt am

Montag, 17. Mai 2004

Anträge von GenossenschafterInnen oder Hausvereinen zuhanden der Generalversammlung müssen bis spätestens 17. April bei der Geschäftsstelle eingereicht werden.

Bockler: Es geht weiter!

Ende Dezember 2003 ist eine Nacheingabe des Projektes mit allen offenen Pendenzen des Bauentscheides vom 17.12.02 erfolgt. Darin enthalten ist auch eine Überdachung der südlichen Parkieranlage. Auch wenn keine abschliessende Einigung mit den RekurrentInnen gefunden werden konnte, sind wir doch davon überzeugt, damit den mit Abstand wichtigsten Einsprachepunkt erledigen zu können. Mit einem Lärmgutachten konnten wir nachweisen, dass mit dieser Überdachung die Lärmschutzverordnung gut eingehalten werden kann, insbesondere gegenüber den Liegenschaften der rekurrierenden Anstösser.

Wenn keine neuen Einsprachen erfolgen und die bestehenden nicht an höhere Instanzen weitergezogen werden, kann mit der GU-Submission im Frühling/Frühsommer gerechnet werden. Entsprechend könnte der Baubeginn noch dieses Jahr erfolgen.

Wir freuen uns darauf, dem Projekt wieder Leben und Dynamik zu geben.

WOGENO Schweiz - Was ist das?

Dem Schweizerischen Verband der WOGENO-Genossenschaften gehören alle WOGENOs und Wohngenossenschaften an, die in ihren Statuten die gleichen oder ähnliche Inhalte vertreten:

Gemeinnützigkeit, demokratische Wohn- und Arbeitsformen, Spekulationsentzug der Liegenschaften, Engagement in wohnpolitischen Fragen.

Der Dachverband ist 1994 gegründet worden. Ihm gehören 14 Wohngenossenschaften aus der deutschen und französischen Schweiz an, konkret die WOGENOs Aargau, Belp, Bern, Biel, Luzern, Luzern Hinterland, Olten, Solothurn, Sursee, St. Gallen, Zürich sowie die coDHA Genève, die GESEWO Winterthur und die Gewo Züri Ost.

Die Mitgliedschaft in einer dieser Organisationen berechtigt wohnungssuchende Genossenschaften, sich überall für freie Wohnungen bewerben zu können, dh. man ist den lokalen Mitgliedern gleichgestellt.

Die WOGENO Schweiz wird von einer 6-köpfigen Geschäftsleitung geführt, welche sich ca. 5 mal jährlich trifft. Die WOGENO Zürich ist seit mehreren Jahren durch Lisbeth Sippel in diesem Gremium vertreten. Die Geschäftsleitung steht in Kontakt mit allen Mitgliederorganisationen und hat so den Überblick über deren Entwicklung und Projekte. Damit der Informationsaustausch nicht nur in der GL stattfindet, wurde die Website der WOGENO Schweiz kürzlich überarbeitet und es soll so die Möglichkeit gegeben werden, Dokumente oder Informationen, die für andere auch interessant sein könnten, zugänglich zu machen. Auch Informationen über freie Wohnungen und Kontakte zu anderen WOGENOs sind auf der Website der WOGENO Schweiz zu finden. (www.wogeno.ch)

Ein aktuelles Projekt der WOGENO Schweiz ist die Erhebung von Kennzahlen. Diese Zahlen ermöglichen den Mitgliederorganisationen das Verfolgen ihrer finanziellen Entwicklung

über mehrere Jahre und einen Vergleich mit anderen Genossenschaften. Ausserdem dienen sie als Frühwarnsystem für heikle Entwicklungen.

Die Delegierten der Mitgliederorganisationen treffen sich einmal jährlich zur Delegiertenversammlung.

Zusätzliche Veranstaltungen zu wohn- und genossenschaftspolitischen Fragen finden in loser Folge statt und sind für alle Mitglieder offen.

Lisbeth Sippel

Nein zum neuen Mietrecht!

Als WOGENO-MieterIn müsste Dich das neue Mietrecht nicht wirklich interessieren: Die WOGENO berechnet ihre Mietzinsen auf Grund der tatsächlichen Kosten. Ziemlich anders sieht es im 'Privaten' Liegenschaftenmarkt aus. Hier wird einerseits die Miete auf Grund der Marktsituation (bei Neuvermietungen) oder mittels gesetzlich festgelegter „Pauschalen“ berechnet. Beide Möglichkeiten verschaffen den LiegenschaftenbesitzerInnen eine durchaus sehenswerte, in vielen Fällen eine massiv überrissene Rendite.

Die geplante Revision des Mietrechts, die nun am 8. Februar zur Abstimmung kommt, will diesen Spielraum für die HauseigentümerInnen noch stark erweitern. Die beiden wichtigsten Revisionspunkte betreffen die Mietzinsanpassung bei den laufenden Mietverhältnissen und die Festlegung der Mieten bei Neuvermietungen.

Bisher wurden die Mieten in laufenden Mietverhältnissen der Entwicklung der Hypothekarzinsen, der laufenden Unterhaltskosten und einem Teil der Teuerung angepasst. Werden diese Anpassungsfaktoren über eine längere Zeit aufgerechnet, so ergibt sich daraus eine Mietzinsentwicklung, die 72% der allgemeinen Teuerung entspricht. Das neue Mietrecht will nun der Vermieterschaft 100% der Teuerung als Mietzinserhöhungsgrund zugestehen. In Zukunft werden also die Mieten weit stärker steigen als bisher.

Bei der Neuvermietung (und bei der Überprüfung missbräuchlicher Mietzinse) soll neu auf die sogenannte Vergleichsmiete abgestellt werden. Dabei wird ein statistisch erhobener Mietzins für vergleichbare Wohnungen ermittelt und der Vermieter kann diesen Mietzins bis 15% überschreiten, ohne dass er missbräuch-

lich wäre. Es ist klar, dass bei einem solchen System die rund 50% der Mieten, die unter dem Mittel aller Mieten liegen, rasch an die „statistische Mitte“ angepasst würden. Damit werden sich vor allem diese heute preisgünstigen Wohnungen verteuern. Generell wird dies zu einer Erhöhung der Liegenschaftenpreise führen und auch die WOGENO bei künftigen Neuerwerbungen zwingen, diese höheren Preise zu bezahlen (und den GenossenschafterInnen mit den entsprechend hohen Mieten anzubieten).

Der MieterInnenverband hat gegen das neue Mietrecht das Referendum ergriffen. Er sperrt sich nicht generell gegen die Anwendung der Teuerung als „Anpassungsgrund“. Er ist jedoch nicht bereit für diese „Vereinfachung“ der Mieterschaft massiv stärker steigende Mieten zuzumuten. Auch die neue Vergleichsmiete ist eine Verschlechterung der heutigen Situation.

Ein Nein zum neuen Mietrecht öffnet den Weg für einen vernünftigen Kompromiss, welcher mit immer neuen Forderungen der starken, rechtsbürgerlichen Hauseigentümerlobby im Parlament verhindert wurde.

Peter Macher, Schweizerischer MieterInnenverband und WOGENO-Bewohner

Zur Erinnerung: Einzug und Auszug aus einer WOGENO Wohnung

WohnungsvermieterInnen sind verpflichtet, die Ein- und Auszüge von MieterInnen innert 8 Tagen mittels einem speziellen Formular (rosa für Auszug und weiss für Einzug) beim Quartierbüro zu melden. Hausvereine mit Hausmietvertrag sind auch VermieterInnen und müssen deshalb diese Aufgabe übernehmen. Vermehrt bekommen wir Telefone von Quartierbüros und stellen dabei fest, dass diese An- und Abmeldungen oft nicht gemacht werden. Bitte bedenkt, dass das Nichtmelden eine Busse von Fr. 100.-- zur Folge haben kann. Die entsprechenden Formulare sollten die Hausvereine bei ihren Unterlagen haben, sie können auch bei uns bezogen werden. Seit einiger Zeit ist es möglich, diese Mutationen auch per e-mail zu machen. Die Adresse lautet: www.stzh.ch/wohnen/Ein- und Auszugsanzeigen. Es braucht zwar dann ein Passwort, das würde sich sicher lohnen, v.a. für WOGENO-Häuser mit Wohngemeinschaften und demzufolge regerem MieterInnenwechsel.