

Entwicklungsprozess

«WOGENO für Viele» 2016-2018

Vernehmlassung zur Teilrevision der Statuten

Fassung vom 18. Juni 2018

Eröffnung der Vernehmlassung: Mittwoch, 20. Juni 2018

Einreichungsfrist für Rückmeldungen: **Montag, 20. August 2018, 12 Uhr**
(für Rückmeldungen bitte das zugestellte Umfragetool verwenden)

ENTWICKLUNGSPROZESS

WOGENO

GV 2016-GV 2017: Café Mondial im September 2016
Echoräume 1 und 2 mit Zielen und Ausgangslage für AG's

23. August 2017: AG-Treffen 1
Aufträge aus Echoräumen – Start ARGE Leben & Finanzieren

2. Oktober 2017: AG-Treffen 2
Konsolidierung der Erkenntnisse

25. Oktober 2017: AG-Treffen 3
Konkrete Lösungen, AG-übergreifend

24. Januar 2018: AG-Treffen 4
Diskussion Statutenanpassung

17. März 2018 WOGENO-Konferenz
Vorschläge auf dem Prüfstand, Werkstatt

3

Steuerungsgruppe Mitwirkung

Vorstandsmitglieder

- Fredi Bosshard (ab Juni 2017)
- Adrian Rehmann, Präsident
- Stephan Theurillat (bis Juni 2017)
- Saskia Weiss (ab Juni 2017)
- Corinne Widmer (ab Juni 2017)

Geschäftsführerin

- Anita Schlegel

Externe Beratung

- Christian Portmann, CONPORT AG

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
Vorbemerkung: An der GV vom 12. Juni beschlossene Statutenänderung	4
1 Vernehmlassung zur Teilrevision Statuten.....	5
2 Umsetzung	6
3 Rückblick auf den Entwicklungsprozess 2016-2018	7
4 Zusammenarbeitsvertrag Hausverein – Geschäftsstelle	9
5 Mietzinsmodell	12
6 Solidarität in der WOGENO	19
7 Kommunikation in der WOGENO	22
8 Aktualisierung der statutarischen Grundlagen	24
Beilagen	27
Anhang Kostenstatistik Zürcher Wohnbaugenossenschaften	28

Einleitung

Liebe Genossenschaftschafterinnen, liebe Genossenschaftschafter

Hinter uns liegt ein interessanter, teilweise anstrengender, aus unserer Sicht aber sehr ergiebiger Entwicklungsprozess. Enorm beeindruckt haben uns das grosse und stets konstruktive Engagement einer stattlichen Anzahl von WOGENO Mitgliedern. Die gemeinsame Knochenarbeit und viele Diskussionen bilden die Grundlage für den vorliegenden Bericht:

- Die Steuerungsgruppe Mitwirkung, bestehend aus Mitgliedern des Vorstandes, der Geschäftsführerin Anita Schlegel und Christian Portmann als externem Berater, hat in zahlreichen Arbeitssitzungen den Mitwirkungsprozess konzipiert, die einzelnen Veranstaltungen vorbereitet und ausgewertet und die Diskussion in den Vorstand getragen.
- Rund 25 Personen haben sich für den Mitwirkungsprozess in den Arbeitsgruppen Leben und Finanzieren engagiert und die vorliegenden Vorschläge erarbeitet und kritisch reflektiert.
- Rund 50-90 Personen haben an den Infoabenden und der WOGENO-Konferenz teilgenommen und wertvolle Rückmeldungen gegeben.

Mit diesem breit angelegten Entwicklungsprozess lösten wir kontroverse manchmal sogar harte Diskussionen aus. Wir hatten dabei aber stets den Eindruck, dass die Sache im Zentrum stand. Die Diskussionen wurden immer engagiert und im Sinne einer gesunden WOGENO geführt.

Mit der vorliegend eröffneten Vernehmlassung nähern wir uns dem Ende des Entwicklungsprozesses. Nach der Auswertung und Verarbeitung eurer Rückmeldungen werden wir euch an der

ausserordentlichen GV vom Dienstag, 13. November 2018

ein breit abgestütztes statutarisches Fundament vorlegen. Dieses soll die WOGENO befähigen, noch kräftiger als bisher ihren Zweck zu erfüllen, nämlich Liegenschaften der Spekulation entziehen und selbstverwaltetes Wohnen zu ermöglichen.

Wenn die Änderungen von der Generalversammlung angenommen werden, geht es nachher darum Unterlagen wie Merkblätter, Kontenplan und Reglemente von Grund auf neu zu erstellen oder die bestehenden Grundlagen zu überarbeiten. Wir verstehen das Bedürfnis nach möglichst detaillierten Informationen, wir erachten es als notwendig, die Diskussion zunächst auf der grundsätzlichen Ebene abzuschliessen und erst dann zur Lösung der überwiegend technischen Fragen überzugehen.

Wir sind sehr gespannt auf eure Rückmeldungen.

Steuerungsgruppe Mitwirkung

Fredi Bosshard, Adrian Rehmann, Anita Schlegel, Saskia Weiss, Corinne Widmer und Christian Portmann

Vorbemerkung: An der GV vom 12. Juni beschlossene Statutenänderung

Rechtskraftvorbehalt der neuen Quorumsvorschriften

Im Mitwirkungsprozess wurde klar, dass Anpassungen der Statuten notwendig sind. Allerdings enthielt Art. 6.3 unserer Statuten in der Form einer Quorums-Vorschrift eine sehr hohe formale Hürde. Für die im Zentrum der vorliegenden Diskussion stehenden Themen, nämlich die Mietzinsberechnung und das Verhältnis zwischen Hausverein und der Genossenschaft WOGENO, hätten 4/5 aller, der heute über 4'000 WOGENO-Mitglieder, zustimmen müssen. Mit den heute über 3'200 nicht in der WOGENO wohnenden Mitgliedern sind Statutenänderungen von vornherein praktisch unmöglich.

Die auch an der GV vorgebrachte Idee einer Urabstimmung wurde schon früher geprüft, ist jedoch keine Lösung, zumal auch diese eine Ergänzung der Statuten erfordern würde. Darüber hinaus ist es sehr zweifelhaft, ob sich die erforderliche Stimmenzahl zusammenbringen liesse.

Es wäre denkbar gewesen, die Quorumsregelung an der gleichen GV zu beschliessen, wie die in diesem Papier vorgeschlagenen Statutenanpassungen. Nach Abwägung der Vor- und Nachteile, haben wir davon Abstand genommen:

- Strategische Vorgaben oder Verfahrensfragen sollten ausserhalb jeglicher persönlichen Betroffenheit getroffen werden, denn bei einer Behandlung an derselben Generalversammlung wäre eine Trennung der Quorumsfrage von den inhaltlichen Fragen alleine aufgrund der gegebenen Anfechtungsmöglichkeit nicht möglich. Eine einzelne Person vermag jegliche Anpassungsvorschläge aller übrigen GenossenschafterInnen zu blockieren, ohne sich jemals dem genossenschaftlichen Diskurs gestellt zu haben. Dies ist aus genossenschaftsdemokratischer Sicht unhaltbar.
- An einer ordentlichen GV, wo eine ganze Reihe von Pflichtgeschäften (Abnahme der Jahresrechnung, Wahlen usw.) zu behandeln ist, hätte der zeitliche Rahmen für die Behandlung der Statutenanpassungen nicht gereicht.
- Mit dem etappierten Vorgehen wird zunächst die erforderliche Rechtssicherheit erlangt, welche eine notwendige Voraussetzung für die demokratische Auseinandersetzung ist und die WOGENO lässt nicht unnötig weitere Zeit verstreichen. Mit der gleichzeitig eröffneten Vernehmlassung zum ganzen Reformpaket besteht auch völlige Transparenz.

Nach einer ausgesprochen konstruktiven Diskussion stimmten die an der Generalversammlung vom 12. Juni 2018 anwesenden GenossenschafterInnen der beantragten Statutenänderung mit dem erforderlichen, qualifizierten Mehr von 4/5 zu:

- Bei Statutenänderungen wird künftig auf die Anzahl der *abgegebenen* Stimmen abgestellt wobei im Grundsatz analog zur gesetzlichen Vorgabe in Art. 888 ein Quorum von 2/3 gelten soll.
- Für dieselben Bestimmungen, welche den Kerngehalt der WOGENO ausmachen (Selbstverwaltung und Kostenmiete), gilt weiterhin das gegenüber der gesetzlichen 2/3-Vorgabe verschärzte 4/5-Quorum.

Wird der GV-Beschluss vom 12. Juni 2018 gerichtlich angefochten, so treten die beschlossenen Anpassungen nicht in Kraft. Dementsprechend wäre die WOGENO auch nicht in der Lage die nachstehend erläuterten Statutenanpassungen formal korrekt beschliessen zu können.

1 Vernehmlassung zur Teilrevision Statuten

Wir bitten euch, das zugestellte Umfragetool zu verwenden und eure Anmerkungen möglichst präzise zu formulieren. Ihr erleichtert uns die systematische Auswertung ungemein und ermöglicht uns gezielte Rückfragen. Bitte übermittelt uns eure Stellungnahme bis **Montag, 20. August 2018, 12 Uhr**.

Zeitplan Vernehmlassung und Teilrevision Statuten

Dienstag, 12. Juni 2018	Ordentliche Generalversammlung - Anpassung der Quorumsregeln (Art. 6.1/6.3 der Statuten) - Eröffnung der Vernehmlassung
Montag, 20. August 2018, 12 h	Einreichung Vernehmlassungsantworten - Mit Umfragetool, das gleichzeitig mit der Vernehmlassung verschickt wurde
Anschliessend	- Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen durch AG-Mitwirkung - Schlussbearbeitung der Anträge an die ausserordentliche Generalversammlung
Dienstag, 13. November 2018	Ausserordentliche Generalversammlung

Anträge an die ausserordentliche GV vom 13. November 2018

- Verankerung der Kostenmiete in Anlehnung an das Wohnbauförderungsmodell von Kanton und Stadt Zürich
- Grundsätze über die Zusammenarbeit zwischen der Genossenschaft WOGENO und den einzelnen WOGENO-Hausvereinen
- die Schaffung einer Solidaritätskommission

Ferner sollen einige wichtige, sich aus dem übergeordneten Recht des Bundes sowie der Stadt Zürich ergebende Anpassungen vorgenommen werden. Diese betreffen namentlich die Rechnungslegung und die Darstellung in der Jahresrechnung. Es werden ferner auch einige rein formale Anpassungen zur Verbesserung der Lesbarkeit vorgeschlagen.

2 Umsetzung

Die Umsetzung der Änderungen bei den Mietverträgen und bei der Mietzinsberechnung ist wohl eines der grössten Gesamtvorhaben, welches die WOGENO seit ihrer Gründung anzupacken hat. Die Zustimmung der Generalversammlung vorausgesetzt, ist es das Ziel, bis zum **1. Juli 2020** in der ganzen WOGENO das neue Kostenmietmodell einzuführen, mit allen 40 WOGENO-Hausvereinen Zusammenarbeitsverträge sowie mit allen WOGENO-GenossenschafterInnen neue Mietverträge abgeschlossen zu haben.

Die genossenschafts- und mietrechtlichen Vorgaben setzen hinsichtlich Form und Fristen klare Rahmenbedingungen.

Gleichzeitig darf sich ein solches Vorhaben im Interesse der genossenschaftlichen Gleichbehandlung sowie aus verwaltungstechnischen Gründen nicht beliebig hinziehen, denn die Ressourcen in den Hausvereinen, beim Vorstand und auf der Geschäftsstelle sind beschränkt. Wir werden nicht über längere Zeit in der Lage sein, neben der Vielfalt des Bestehenden auch ein neues System zu führen.

Zeitplan zur Umsetzung	
2019	Mietzinse und Zusammenarbeitsvertrag Hausvereine <ul style="list-style-type: none">- Infoveranstaltungen für Hausvereine- Überführung bestehende Hausmiet- und Hausverwaltungsvertrag in den neuen Zusammenarbeitsvertrag- Festlegung und Mitteilung neue Mietzinse- Solidaritätskommission bearbeitet Gesuche
Bis 10. Dezember 2019	Zustellung der neuen Mietverträge <ul style="list-style-type: none">- Direktmietvertrag mit der WOGENO- Mitteilung der Mietzinsveränderung mit amt. Formular
Ab 1. Juli 2020	Neues System in Kraft

3 Rückblick auf den Entwicklungsprozess 2016-2018

3.1 Ausgangslage – oder warum dieser Prozess?

Es sind mehrere für die WOGENO langfristig sehr wichtige und einander überlagernde Problemfelder, welche den Vorstand veranlassten, einen breit angelegten Mitwirkungsprozess zu lancieren und gemeinsam mit euch nach Antworten auf die drängenden Fragen zu suchen:

1. Den WOGENO-Verwaltungskosten von jährlich rund CHF 800'000 stehen Verwaltungseinnahmen von blass etwa CHF 600'000 gegenüber. Es ist klar, ein **Kapitalverzehr** in diesem Ausmass muss in absehbarer Frist korrigiert werden.
2. Das heutige WOGENO-Mietzinsmodell trägt dem langfristigen Instandsetzungsbedarf nur unzureichend Rechnung und **entspricht ferner in keiner Weise dem Kostenmietmodell von Stadt und Kanton Zürich**, was einer Übernahme von Land im Baurecht ganz grundsätzlich entgegensteht. Eine Angleichung an gebräuchliche Mietzinsberechnungsmodelle ist unter allen Gesichtspunkten erforderlich.
3. Das bestehende **föderalistische System der Selbstverwaltung** brachte im Laufe der Zeit sehr unterschiedliche Ansprüche in der Arbeitsteilung zwischen den Hausvereinen und der Geschäftsstelle mit sich, welche in dieser Vielfalt ein **im Alltag kaum mehr handhabbares Mass** erreicht haben. Wir müssen eingestehen, dass eine Gesamtübersicht über die zahlreichen Ausnahmen und Besonderheiten gar nicht mehr möglich ist. Es ist allerdings nicht blass die Geschäftsstelle, welche nur mit grossem Aufwand zu Rande kommt, auch viele Hausvereine stossen an ihre Grenzen. Wir kommen nicht um Vereinfachungen und auch gewisse Vereinheitlichungen herum. Mit der sehr weitgehenden Individualisierung der Hausvereine und ihrer Mitglieder drängt sich ein Diskurs über die genossenschaftlichen Werte der WOGENO auf.

Es ist das erklärte Ziel einer jeden gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und zu vermieten. Auch **die WOGENO will einen gesellschaftlichen Gemeinnutzen erzielen** und möchte sich daher nicht auf die blosse Verwaltung des Bestehenden beschränken, sondern sich auch weiterhin für die Schaffung und Sicherung von zahlbarem Wohnraum einsetzen.

Ein moderates Wachstum ist hierfür eine Notwendigkeit, dies ist bei **der gegebenen Kostenunterdeckung** jedoch kaum möglich.

3.2 Ablauf

Entwicklungsprozess	
Projektphase I – Auslegeordnung (2016/2017)	
17. September 2016	Café-Mondial – Auslegeordnung nach Themenfeldern – erste Arbeitsthesen
15. November 2016	Echoraum 1 – Erste Konkretisierung, Themengliederung, Leitlinien
31. Januar 2017	Echoraum 2 – Ziele und Aufgaben Arbeitsgruppen
28. März 2017	Info-Abend mit den Aufträgen an die Steuerungsgruppe und Arbeitsgruppen
Projektphase II – Vertiefung und Konkretisierung (2017/2018)	
23. August	AG-Treffen 1: Aufträge aus den Echoräumen – Start AG Leben + AG Finanzieren
2. Oktober 2017	AG-Treffen 2: Konsolidierung der Erkenntnisse
25. Oktober 2017	AG-Treffen 3: Konkrete Lösungen – AG-Übergreifend
24. Januar 2018	AG-Treffen 4: Diskussion Statutenanpassungen
Samstag, 17. März 2018	WOGENO-Konferenz – mit gegen 100 Teilnehmenden = Vorschläge auf dem Prüfstand

3.3 Mitglieder der AG WOGENO FÜR VIELE (2017-2018)

Die Arbeitsgruppe WOGENO für Viele wurde durch AG Mitwirkung koordiniert und gliederte sich in zwei Unterarbeitsgruppen:

AG Leben

Georg Fankhauser, Antonio Gaetani, Christine Graber, Annemarie Hösli, Roger Martin, Michèle Morf, Carlo Nessi, Remo Peter, Zeno Raveane, Christoph Rüegg, Beat Schweingruber, Urs Utiger.

AG Finanzieren

Hansruedi Frey, Sarah Gatto, Nicole Gerber, Franz Horváth, Tamara Jucker, Claudia Kunz Martin, Noemi Kuonen, Viktor Nagy, Thomas Schatz, Matthias Schlegel, Lisbeth Sippel, Peter Steinauer, Luciano Raveane, Christian Verasani.

3.4 Ergebnisse

Als Ergebnis dieses partizipativen Entwicklungsprozesses liegen nun vor:

- I. **Zusammenarbeitsvertrag** (Arbeitsteilung zwischen Hausverein und Geschäftsstelle), niedergelegt in einem generellen, punktuell noch individuell anzupassenden Vertrag.
- II. **Mietzinsmodell auf der Basis der Kostenmiete** und im Einklang mit dem Wohnbauförderungsrecht von Stadt und Kanton Zürich, mit dem einerseits die heutige Kostenunterdeckung behoben, aber auch ein gewisser **Mietzinsausgleich** unter den Liegenschaften gewährleistet wird.
- III. Konzept zur Stärkung der **genossenschaftlichen Solidarität** innerhalb der WOGENO (Verwendung Solifonds u.a.)
- IV. Vorschläge zur Verbesserung der **Kommunikation** in der WOGENO : Digitalisierung, Austausch zwischen den Hausvereinen und Fokus Selbstverwaltung.

Aus diesen Grundlagenarbeiten resultieren die Anträge für die Anpassung der Statuten. Hinweis: Alle im Zuge des Entwicklungsprozesses erarbeiteten Unterlagen sind unter www.wogeno-zuerich.ch/projekte/mitwirkungsprozess/ abrufbar.

4 Zusammenarbeitsvertrag Hausverein – Geschäftsstelle

[Entwurf des Zusammenarbeitsvertrags im Anhang]

4.1 Ausgangslage

Es werden heute zwei unterschiedliche Modelle angewendet:

- Beim Hausverwaltungsvertrag besteht ein Verwaltungsmandat mit der WOGENO, d.h. diese schliesst mit den BewohnerInnen Mietverträge ab.
- Beim Hausmietvertrag hingegen, besteht zunächst ein Mietverhältnis zwischen WOGENO und Hausverein, wobei Letzterer mit den MieterInnen (Unter-)Mietverträge schliesst.

Die beiden Modelle unterscheiden sich allerdings zu wenig, als diese weiter aufrechterhalten werden sollen.

Die Zusammenarbeit mit den 40 Hausvereinen funktioniert unterschiedlich. Viele Arbeitsabläufe erfolgen in «Handarbeit», mit den unterschiedlichsten Instrumenten und Vorlagen. Dementsprechend gross ist der Verwaltungsaufwand auf der Geschäftsstelle. Die Unterstützung und Zusammenarbeit unter den Hausvereinen und deren Support ist aufgrund der unterschiedlichen und nicht standardisierten Werkzeuge aufwändig und wenig effektiv.

Die Selbstverwaltung ist eines der massgebenden Wesensmerkmale («DNA») der WOGENO. Die unbestreitbaren Vorteile stehen im Zusammenhang mit der dezentralen Struktur der WOGENO und basieren auf der hohen Identifikation aller Bewohnenden mit «ihrer» Liegenschaft, der Bereitschaft und Fähigkeit Eigenleistungen zu erbringen.

4.2 Erkenntnisse der AG Leben zum Prinzip der Selbstverwaltung:

Bei den Häusern, welche mit der WOGENO einen Hausmietvertrag abgeschlossen haben, sind die Mietverhältnisse mit den einzelnen WOGENO-Mitgliedern als Untermietverhältnisse zu qualifizieren. Für die MieterInnen bedeutet dies im Ergebnis einen verhältnismässig schwachen mietrechtlichen Schutz. Das ist unbefriedigend.

Das Verhältnis und die Zusammenarbeit zwischen den WOGENO-Hausvereinen und der WOGENO-Genossenschaft bedürfen einer Definition gemäss den heutigen Bedürfnissen und Rahmenbedingungen. Hierfür sollen Vereinbarungen (künftig ein Zusammenarbeitsvertrag) erstellt werden, welche nach einheitlichen Prinzipien aufgebaut sind, in gewissen Fragen einheitliche Regeln enthalten, gleichzeitig aber auch Raum lassen für individuelle Lösungen, welche schriftlich festgehalten werden und nicht bloss informellen Bestand haben. Die Nähe unter den BewohnerInnen in einer Hausgemeinschaft bzw. einem Hausverein kann auch zu schwierig aufzulösenden Konflikten führen. Hier sollte es institutionalisiert möglich sein von zentraler Stelle aus, Hilfe anzubieten.

Systematik des Zusammenarbeitsvertrags – Aufgabenteilung		
Aufgaben Hausverein	Aufgaben Geschäftsstelle/Vorstand	Aufgaben gemäss gesonderter Vereinbarung

Die Aufgaben der Hausvereine sind in den Statuten der WOGENO in der Form einer abschliessenden Aufzählung enthalten, Änderungen bedürfen daher einer Statutenänderung. Mit der offeneren Formulierung bei der Auflistung der Aufgaben der WOGENO-Geschäftsstelle, fallen neu hinzukommende Aufgaben zunächst in deren Aufgabenbereich und es wird damit eine Regelungslücke vermieden.

4.3 Zur Diskussion Anlass gebende Einzelfragen

4.3.1 Nebenkostenabrechnung

Der Zusammenarbeitsvertrag sieht hier zwei Varianten vor, entweder wird die Nebenkostenabrechnung durch den Hausverein oder durch die WOGENO-Geschäftsstelle erstellt, welche dann auch für den Einzug der Akonti verantwortlich ist.

Erstellt der Hausverein die Nebenkostenabrechnung, so wird diese durch die Hausvereinsversammlung abgenommen, welche dann auch die für das Folgejahr die zu leistenden Akonto-Beträge festlegt. Die WOGENO übernimmt die vom Hausverein mitgeteilten Beträge in die Mietverträge.

4.3.2 Wohnungsabnahme

Die Wohnungsabnahme soll aufgrund der rechtlichen Bedeutung und zur Koordination der Instandsetzungsarbeiten durch den Hausverein und die WOGENO gemeinsam erfolgen. Da das Mietvertragsmanagement der WOGENO obliegt, ist sie auch für die korrekte Abwicklung einschliesslich Dokumentation verantwortlich. Die Teilnahme von VertreterInnen des Hausvereins ist zwingend.

4.3.3 Mitsprache bei der baulichen Erneuerung

Die Mitsprache der Hausvereine bzw. der BewohnerInnen ist ein immer wieder vorgebrachtes Anliegen. Zuständig für die Planung und Umsetzung der baulichen Massnahmen, welche über den rein betrieblichen Unterhalt hinausgehen, sich also auf die Instandsetzung sowie die Erneuerung oder Weiterentwicklung einer Liegenschaft beziehen, ist die ständige Baukommission (sBK).

4.3.4 Inkasso und Mahnwesen

Die WOGENO ist Mietvertragspartnerin und führt die Liegenschaftsrechnung, erstellt die Mietverträge und Mietzinsrechnungen. Die Kontrolle der Zahlungseingänge und das Mahnwesen erfolgen systematisch und bei allfälligen Problemen bleibt die Vertraulichkeit gewahrt, bzw. dem Hausverein und der säumigen Mietpartei bleibt eine allenfalls unangenehme Situation erspart.

4.4 Statutenanpassungen zur Selbstverwaltung (rot/kursiv = Änderungsvorschläge)

Art. 1.3

Mitglieder in Liegenschaften der Genossenschaft organisieren sich in ~~Hausgemeinschaften~~ **Hausvereinen**.

~~Gegenüber der Genossenschaft tritt die Hausgemeinschaft als Mieterin auf.~~

Der Hausverein verwaltet das Mietobjekt in weitgehender Selbstverwaltung.

Die WOGENO ist Eigentümerin und Vermieterin der einzelnen Mietobjekte.

Art. 1.7

Der Hausverein und die WOGENO regeln ihre Zusammenarbeit in einem partnerschaftlichen Vertrag und nach folgenden Prinzipien:

Der Hausverein verwaltet und betreibt die Liegenschaft in grösstmöglicher Eigenverantwortung. Darunter fallen:

- a. **MieterInnenauswahl und Wohnungsvergabe;**
- b. **Instandhaltung (Unterhalt) sowie Verwaltung des Hausreparaturfonds;**
- c. **Nutzung und Pflege der gemeinschaftlichen Räume und Flächen;**
- d. **Erstellen der jährlichen Nebenkostenabrechnung;**
- e. **Pflege von Kontakten mit Nachbarn oder im Quartier.**

Die WOGENO ist namentlich verantwortlich für:

- a. **Abschluss Mietvertrag, Mietzinsinkasso, Mahnwesen, Wohnungsumgebung;**
- b. **Konfliktmanagement unter BewohnerInnen sowie mit Dritten;**
- c. **Langfristige Planung der Instandsetzung der Liegenschaften im Rahmen des Gesamtportfolios;**
- d. **Aufnung und Bewirtschaftung des Amortisations- und Erneuerungsfonds;**
- e. **Finanzierung der Liegenschaft;**
- f. **Umsetzung der baulichen Erneuerung.**

Art. 5.3 Pflichten

~~Hausmietverträge dürfen nur mit als Verein organisierten Hausgemeinschaften abgeschlossen werden, die nachfolgende Verpflichtungen erfüllen:~~

Der Hausverein verpflichtet sich:

- a. schriftliche Vereinsstatuten zu führen, welche den Mindestanforderungen der Musterstatuten für Hausvereine entsprechen; die Statuten sowie allfällige Änderungen sind dem WOGENO-Vorstand zur Genehmigung vorzulegen.
- b. die Bestimmungen der Statuten, Leitbilder und Beschlüsse der Genossenschaftsorgane einzuhalten;
- c. gegenüber der WOGENO eine Vertreterin / einen Vertreter und eine Kassierin / einen Kassier zu bezeichnen;
- d. **eine Vereinsbuchhaltung gemäss dem Kontenplan der WOGENO zu führen und jährlich der WOGENO einzureichen;**
- e. **gemäss den Mindestanforderungen der WOGENO eine Nebenkostenabrechnung zu erstellen;**
- f. die Liegenschaft sorgfältig zu unterhalten.

~~– die Wohnungsmietverträge der WOGENO zu verwenden.~~

Art. 5.6 Zusammenarbeitsvertrag

Die WOGENO schliesst mit dem Hausverein einen partnerschaftlichen Zusammenarbeitsvertrag ab.

Eine Kündigung kann nur erfolgen, wenn der Hausverein trotz schriftlicher Mahnung seinen ~~statutarischen, mietrechtlichen oder vertraglichen~~ Verpflichtungen nicht nachkommt. Gegen die Kündigung des **partnerschaftlichen Zusammenarbeitsvertrages Hausverwaltungsvertrags** kann der Hausverein innerhalb 30 Tagen ab Erhalt schriftlich die GPK anrufen, die als Schiedsgericht endgültig entscheidet. **Die Anfechtung des Hausmietvertrags richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.**

Liegt kein Zusammenarbeitsvertrag vor, ist die WOGENO umfassend zuständig für alle Belange der Liegenschaftsbewirtschaftung. Die dabei entstehenden Kosten werden dem Hausverein bzw. den BewohnerInnen auferlegt.

Vorbehalten bleiben abweichende Vereinbarungen (in Einzelfragen im partnerschaftlichen Zusammenarbeitsvertrag) zwischen Hausverein und der WOGENO.

Art. 5.9 Wohnungs-Vermietung und -Zuteilung/Weitervermietung

Die Hausgemeinschaft verpflichtet sich, freiwerdende Räumlichkeiten umgehend der Geschäftsstelle zu melden. Diese Die WOGENO **besorgt die Ausschreibung zur Neuvermietung. Die Hausgemeinschaft WOGENO ist verpflichtet, die Räumlichkeiten an Mitglieder der Genossenschaft zu vermieten, sofern solche Bewerbungen vorliegen. Mitglieder anderer WOGENOs sind den Mitgliedern der WOGENO Zürich gleichgestellt. Bei der Vermietung sind die Mustermietverträge der WOGENO zu verwenden.**

5 Mietzinsmodell

[Vgl. die Mietzinsberechnung zur Liegenschaft als Beilage und die Kostenstatistik im Anhang]

5.1 Ausgangslage

5.1.1 Wichtigste Abweichungen des WOGENO-Mietzinsmodells zur Kostenmiete gemäss Wohnbauförderungsrecht

Schon häufig haben wir darüber diskutiert: die Mietzinsberechnung kennt eine ABSOLUTE und eine RELATIVE Berechnung:

- Die ABSOLUTE MIETZINS-BERECHNUNG legt einmal bei Kauf, Erstellung oder in seltenen Fällen bei der Gesamterneuerung den Mietzins fest.
- Anschliessend wird die RELATIVE MIETZNS-BERECHNUNG angewandt: Bei veränderten Kosten werden diese aufgrund behördlicher und gerichtlicher Praxis festgelegt und in % und CHF den Mietenden mitgeteilt
- Die Kostenfaktoren im Mietrecht sind: Hypothekarischer Referenzzinssatz, Kaufkraftsicherung bzw. 40% des Landesindex, Teuerung auf dem Unterhalt. Bei der Kostenmiete sind es: Referenzzinssatz und Betriebsquote.

Die heutige WOGENO-Kostenmiete gemäss Statuten ist eine individuelle Lösung, die so in den Statuten verankert ist. Unsere Kostenmiete ist eine wiederkehrende absolute Mietzinsberechnung. Durch jede Investition (oder Wertvermehrung) wird diese Berechnung komplizierter. Die heutige Komplexität setzt immer eine Betrachtung über die gesamte Eigentumsdauer und alle Spezialabmachungen voraus. Dem Verständnis Dritter wenig förderlich ist, dass unser Modell weder Anleihen beim Mietrecht nach OR noch bei der Kostenmiete nach Wohnbauförderung aufweist und darum wenig verständlich ist.

5.1.2 Miet- und Wohnbauförderungsrecht

Das Mietrecht enthält zwingende Bestimmungen zum Schutz der MieterInnen und enthält Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen (Art. 269 ff. OR). Diese Regeln gelten grundsätzlich auch im gemeinnützigen Wohnungsbau. Die Ausnahme von dieser Regel ergibt sich aus Art. 253b Abs. 3 OR für «Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden». Damit eine Genossenschaft unter diese Regeln fällt, müssen demnach zwei Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die Gemeinnützigkeit muss in den Statuten niedergelegt sein (Spekulationsverbot, Kostenmiete usw.) und
- Die Mietzinse müssen behördlich kontrolliert werden.

Das heutige WOGENO-Mietzinsmodell entspricht NICHT den miet- oder wohnbauförderrechtlichen Vorgaben von Stadt und Kanton Zürich. Die Stadt Zürich, als Aufsichtsbehörde über den Grossteil der sich auf Stadtgebiet befindlichen WOGENO-Liegenschaften, hat das heute geltende WOGENO-Mietzinsmodell formell nicht anerkannt und sie übernimmt bislang auch keine Aufsichtsfunktion. Da die Eingehung von Baurechtsdienstbarkeitsverträgen mit der Stadt Zürich die Kostenmiete gemäss Wohnbauförderung voraussetzt, ist eine Übernahme notwendig und auch absolut im Interesse der WOGENO.

5.1.3 Kostenunterdeckung

Der handfeste Grund für die Übernahme des Kostenmietmodells der Wohnbauförderung, ist allerdings die bereits im Kapitel 3 erwähnte Unterdeckung bei den Verwaltungskosten von jährlich etwa CHF 200'000. Die heutigen WOGENO-Mietzinsen liegen deutlich unter dem Niveau der Kostenmiete gemäss kantonaler oder kommunaler Wohnbauförderung. Das Gleiche ergibt sich auch im Quervergleich mit anderen Wohnbaugenossenschaften.

Die überaus deutlichen Abweichungen von 8-14% (mit einer Verteilung zwischen 0 bis 35%) lassen sich nicht einfach mit dem Selbstverwaltungsmodell der WOGENO erklären, sondern aus den unterschiedlichen Berechnungsmodellen. Problematisch ist, dass unsere WOGENO-Modell nicht alle relevanten Kosten abzudecken vermag.

WOGENO-Mietzinsmodell	Kostenmietmodell Wohnbauförderung	Differenz zu Lasten Wogeno:
CHF 5.49 Mio.	CHF 6.26 Mio.	rund CHF 0.78 Mio. CHF oder 14.1%

5.1.4 Kostenanalyse

Heute werden die Wogeno-Verwaltungskosten mit 0.35% des Gebäudeversicherungswertes in Rechnung gestellt. Aus dieser Betrachtung ergeben sich folgende Werte:

Gebäudeversicherungswerte von 177,5 Mio. CHF, davon 0,35% = Einnahmen	CHF 621'000
<u>Verwaltungskosten inklusive Kosten der Genossenschaft = Ausgaben</u>	CHF 842'000
UNTERDECKUNG VON VERWALTUNGSKOSTEN = Fehlbetrag	CHF 221'000

Unsere Kostenstruktur ist – trotz dem im Vergleich zu einer klassischen Wohnbaugenossenschaft mit Siedlungen – trotz der vielen kleinen Liegenschaften recht ähnlich zu den übrigen gemeinnützigen Bauträgerinnen. Auch weil einige Arbeiten durch die Hausvereine in Selbstverwaltung übernommen werden.

Der vollständige Kostenvergleich aus der Kostenstatistik der Zürcher Wohngenossenschaften ist im Anhang enthalten.

5.2 Leitlinien für ein neues Mietzinsmodell – geprüfte Mietzinsmodelle

Im Zuge der Diskussionen in der AG Finanzieren kristallisierten sich Leitlinien heraus, welchen das Mietzinsmodell Rechnung tragen sollte:

- Berücksichtigung besonders guter oder besonders schlechter Wohnlagen oder Wohnungseigenschaften.
- Gewährleistung der Vergleichbarkeit (vgl. Kostenstatistik)
- Ermöglichung eines internen Mietzinsausgleichs zwischen verschiedenen Liegenschaften.

Die Mietzinsen in den Häusern der WOGENO sind unterschiedlich, weil die WOGENO diese zu unterschiedlichen Preisen über 36 Jahre gekauft hat und sie sind wenig vergleichbar sind (Ausbaustandard, Lage, Qualität und Zustand). Der Anspruch war, ein Modell zu finden, das möglichst auf eindeutigen Kriterien basierend, die Festlegung möglichst gerechter Mietzinsen erlaubt.

Leider haben wir dies nicht geschafft: Häuser sind immer nach ihren individuellen Werten zu betrachten. Zudem ist nicht vorgesehen, dass in laufenden Mietverhältnissen grosse Mietpreisveränderungen stattfinden. Viele sachgerechte Lösungen stellten zudem auf für eine selbstverwaltete Genossenschaft wenig taugliche Bewertungen ab (nach Ertragswert, Lageklasse oder Landwertermittlung). Schnell musste festgestellt werden, dass wir nicht Häuser dauerhaft der Spekulation entziehen können und gleichzeitig diese zu Markt- oder Ertragspreisen beurteilen lassen.

So ist die Unterarbeitsgruppe mit professionellem Dilettantismus oder dilettantischer Professionalität Haus für Haus durchgegangen, hat verglichen, beurteilt mit Sach-, Stadt- und Lagewissen. Hat wieder Quervergleiche angestellt, hat dort etwas angepasst und andernorts gesenkt.

Leitlinien für ein neues Mietzinsmodell

- Deckung der Verwaltungskosten von rund CHF 200'000
- Verteilung des erforderlichen Mietzinsaufschlags von 3% auf möglichst viele Wohnungen (dies betrifft 266 von 488 Wohnungen).

Im Ergebnis beträgt der anvisierte Mietzinsaufschlag im Ø rund CHF 60 je Monat/Wohnung.

5.3 Kostenmiete

5.3.1 Rechtsgrundlagen

Das Prinzip der Kostenmiete ist ein zentrales Element des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Es gibt zwar keine abschliessende, einheitliche oder allgemeinverbindliche Definition, aber die meisten Genossenschaften orientieren sich an den für den subventionierten Wohnungsbau geltenden Vorgaben im eidgenössischen¹ oder kantonalen Recht² und haben das Prinzip der Kostenmiete in ihren Statuten niedergelegt. Die Stadt Zürich hat die Kostenmiete auf kommunaler Stufe geregelt.³ Im freitragenden Wohnungsbau beruht die Kostenmiete ausschliesslich auf den Statuten der jeweiligen Wohnbauträger.

5.3.2 Berechnungsmodell

Die Kostenmiete wird nach einem einfachen Modell auf der Grundlage der Kapital- und Betriebskosten berechnet. Der Mietpreis darf den Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite nicht überschreiten, Mietzinserhöhungen müssen über entsprechende Kostensteigerungen begründet werden. Diese Kosten setzen sich zusammen aus den **Kapitalkosten** (= Verzinsung des für Erwerb und Erstellung eingesetzten Eigen- und Fremdkapitals zuzüglich allfälliger Baurechtszinsen) sowie den **Betriebskosten** (= Kosten für Unterhalt, Reparaturen, Gebühren, Abgaben, Versicherungen, Verwaltung usw.).

Es kommt folgende Formel zur Anwendung:

(Anlagekosten x Referenzzinssatz) + Baurechtszins	=	Kapitalkosten
Gebäudeversicherungswert x Betriebsquote	=	Betriebskosten
Summe	=	maximal zulässiger Mietzins

Für die Berechnung der Kapitalkosten gilt der vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vierteljährlich festzulegende **Referenzzinssatz** (gegenwärtig 1.5%).⁴ Für die Betriebskosten wird eine **Betriebsquote**⁵ (in der Regel zwischen 3.25 % und 3.5 %) des Gebäudeversicherungswertes veranschlagt. Aktuell wendet die WOGENO keine Betriebsquote an. Im Quer vergleich der in dieser Quote einzurechnenden Kosten, liegt diese bei der WOGENO zwischen 3% und 3.25% bzw. im Jahre 2017 bei 3.13%. Der Durchschnittswert aller Zürcher Wohnbaugenossenschaften beträgt 3.82%. Mehr dazu ist im Anhang zu diesem Bericht aufgeführt.

Von der Festschreibung einzelner Prozentsätze oder Quoten (z.B. der Betriebsquote) in den Statuten wird allerdings dringend abgeraten. Die konkreten Vorgaben oder deren Anpassungen ergeben sich aus dem Wohnbauförderungsrecht von Stadt, Kanton oder Bund.

¹ Art. 12 Abs. 3 lit. d WFG (Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum [Wohnraumförderungsgesetz] vom 21.3.2003, SR 842), sowie Art. 8 WVF (Verordnung Bundesrat vom 26.11.2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, SR 842.1).

² § 13 Abs. 2 Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7.6.2004 (LS 841) sowie § 15 WBFV (Wohnbauförderungsverordnung vom 1.6.2005).

³ Vgl. Art. 2 ff. Mietzinsreglement der Stadt Zürich – Erstmalige Mietzinsfestsetzung:
Die Mietzinse sind aufgrund der gesamten Investitionskosten aller Wohnungen (subventionierte und freitragende) einer Siedlung zu berechnen. Zu berücksichtigen und auszuweisen sind:

1. die Verzinsung der gesamten Investitionskosten zum hypothekarischen Referenzzinssatz gemäss Mietrecht oder, sofern für sämtliche Liegenschaften angewandt und/oder aufgrund besonderer Bestimmungen vorgeschrieben, die effektive Fremdkapitalverzinsung sowie die Eigenkapitalverzinsung maximal zum Referenzzinssatz.
2. die Verbilligung durch Leistungen der Stadt und des Bundes
3. die ausgewiesenen Baurechtszinsen.
4. ein Zuschlag nach Art. 4. insbesondere für öffentliche Abgaben, Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds sowie Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung.

⁴ Für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinssatzes gilt seit dem 10.9.2008 für die ganze Schweiz ein einheitlicher Referenzzinssatz. Dieser stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittzinssatz der Banken. Er ersetzt den in den Kantonen früher massgebenden Zinssatz für variable Hypotheken. Vgl. Verordnung des WBF vom 22.1.2008 über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittzinssatzes (Zinssatzverordnung, SR 221.213.111).

⁵ Die so genannte Betriebsquote beinhaltet alle Kosten der Liegenschaftsbewirtschaftung wie Abschreibungen, Rückstellungen, Verwaltungskosten, Erneuerungsfonds, Versicherungen usw. Nicht in der Betriebsquote enthalten sind die Zinsen für das eingesetzte Kapital. Die Kapitalkosten werden über den vom BWO quartalsweise festgelegten Referenzzinssatz abgedeckt.

Vgl. dazu Art. 3 Mietzinsreglement der Stadt Zürich – Zuschlag, Verteilung der Mietzinssumme

Der Zuschlag gemäss Art. 2 Ziff. 4 darf in der Regel 3.25 Prozent des Gebäudeversicherungswertes nicht überschreiten. In diesem Ausmass müssen die Kosten nicht effektiv nachgewiesen werden. Höhere Zuschläge werden nur anerkannt, sofern der Wohnbauträger die Mehrkosten hinreichend ausweist.

5.3.3 Rechenbeispiele Mietzinsberechnung

Die heutigen Mietzinsunterschiede zwischen Kostenmiete nach WOGENO-Statuten und Kostenmiete nach Wohnbauförderung betragen rund 0.78 Mio. CHF oder 14.1%. Da gleichzeitig die Verwaltungskosten nicht gedeckt sind, soll diese Unterdeckung von rund 200'000 CHF auf die Liegenschaften mit Mietpreis-Differenzen umgelegt werden. Dies bedeutet für rund 266 Wohnungen eine durchschnittliche Erhöhung von rund 60 CHF je Monat/Wohnung. Diese ABSOLUTE BETRACHTUNG wird einmal angewendet; auf einen Mietzins-Vorbehalt wird verzichtet (Differenz in CHF/% zum maximalen Kostenmietzins nach WBF).

Ab diesem Zeitpunkt wird ausschliesslich die RELATIVE METHODE der Mietzinsveränderung angewendet (veränderter Stand Referenzzinssatz bzw. grundlegende Betriebsquoten-Anpassung). Alle Mietzinsen können durch das Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich behördlich kontrolliert werden (entsprechend der Schlichtungsbehörde in Mietsachen).

a. Mietzins – Beispilliegenschaft MFH mit 4 Wohnungen (Altbau)

Einmalige ABSOLUTE BERECHNUNG ohne Anzeige eines Vorbehaltes:

Grundangaben zur Musterliegenschaft	Werte in CHF	Anzahl Wohnungen	Fläche in m2	
Anlagewert	1'250'000			
Wert Gebäudeversicherung	1'400'000			
Anzahl Wohnungen		4		
Fläche			304	
Preis je m ²	4'112			
KOSTENMIEITE WOHNBAUFÖRDERUNG	Kostenfaktor	Neuer Kostenfaktor	Mietzins nach Kostenmiete WBF	Mietzins nach Kostenmiete WOGENO
Kapitalkosten: Verzinsung Referenzzinssatz auf Anlagewert	1.50%		18'750	
Betriebsquote: auf Gebäudeversicherungswert	3.25%		45'500	
KOSTENMIEITE WOGENO				
Kapitalkosten auf HMV-Wert	1.5000%		18'750	
Prämie Gebäudeversicherung	0.0417%		521	
Zuweisung in Hausreparaturfonds auf Anlagewert	0.2500%		3'125	
Amortisation und Erneuerung auf GVZ-Wert	1.5000%		21'000	
Verwaltungskosten auf GVZ-Wert	0.5000%		7'000	
Zuweisung in den Solifonds je m ² / Monat	0.35		106	
Mietzins pro Jahr			64'250	50'503
Mietzins pro Monat für Wohnung mit M2	76		1'339	1'052

b. Mietzinsanpassung infolge Veränderung des hypothekarischen Referenzzinssatzes

Ab der einmaligen ABSOLUTEN MIETZINS-FESTSETZUNG wird ausschliesslich die RELATIVE METHODE der Mietzinsveränderung angewendet (veränderte Kosten Stand Referenzzinssatz bzw. Anpassung Betriebsquote). Alle Mietzinsanpassungen werden durch das Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich behördlich kontrolliert:

Mietzinserhöhung: durch Erhöhung Referenzzinssatz von 1,5 auf 2%	Kostenfaktor	Neuer Kostenfaktor	Mietzins nach Kostenmiete WBF	Mietzins nach Kostenmiete WOGENO
Hypozins steigt auf		2.00%	25'000	25'000
Alte Kostenfaktoren			45'500	31'753
Mietzins pro Jahr			70'500	56'753
Mietzins pro Monat für Wohnung mit M2	76		1'469	1'182
Erhöhung in CHF			130	130
Erhöhung in %			9.7%	12.4%

c. Mietzinserhöhung infolge wertvermehrender Investition

Die ABSOLUTE METHODE wird noch bei wertvermehrenden Investitionen durch Erneuerungen angewendet:

Mietzinserhöhung: durch wertvermehrnde Investition 200'000 CHF	Kostenfaktor	Grundmenge	Mietzins nach Kostenmiete WBF	Mietzins nach Kostenmiete WOGENO
Neuer Anlagewert	1.50%	200'000	3'000	
Annahme neuer GVZ-Wert, 80% davon	3.25%	160'000	5'200	
Alte Kostenfaktoren			64'250	
Kapitalkosten auf HMV-Wert	1.5000%	1'450'000		21'750
Prämie Gebäudeversicherung	0.0417%	1'560'000		651
Zuweisung in Hausreparaturfonds auf Anlagewert	0.2500%	1'450'000		3'625
Amortisation und Erneuerung auf GVZ-Wert	1.5000%	1'560'000		23'400
Verwaltungskosten auf GVZ-Wert	0.5000%	1'560'000		7'800
Zuweisung in den Solifonds je m ² / Monat	0.35			106
Mietzins pro Jahr			72'450	57'332
Mietzins pro Monat für Wohnung mit M2	76		1'509	1'194
Erhöhung in CHF			171	142
Erhöhung in %			12.8%	13.5%

5.4 Rückstellungen

5.4.1 Erneuerungsfonds

Im Erneuerungsfonds werden Rückstellungen getätigt für künftige bauliche Erneuerungen. Steuerlich privilegiert sind jährlich Einlagen von maximal 1% des Gebäudeversicherungswerts möglich. Diese Einlagen sind Teil der Betriebsquote und damit des Mietzinses. Die Bewirtschaftung des Erneuerungsfonds erfolgt durch die WOGENO gemäss dem Reglement Reparaturen, Erneuerung, Renovationen vom 5.5.2015. Aktuell liegt die WOGENO 0.75% ein.

5.4.2 Hausreparaturfonds

Der Hausreparaturfonds dient der Finanzierung des betrieblichen Unterhalts, d.h. der laufenden Reparaturen. Die Beiträge sind Teil der Betriebsquote und bereits im Mietzins enthalten. Die WOGENO berechnet die Einlagen gemäss Reglement über den Hausreparaturfonds und überweist dem Hausverein diesen Betrag zur zweckgebundenen Verwendung gemäss dem erwähnten Reglement. Reichen die Mittel zur Deckung der anfallenden Reparaturen nicht aus, so ist eine Ursachenanalyse erforderlich und das weitere Vorgehen im Einvernehmen zu bestimmen.

Bisher werden mindestens 0.25% des Anlagewerts in den Hausreparaturfonds eingezahlt. Neu soll der Gebäudeversicherungswert als Berechnungsgrundlage dienen, weil dieser den effektiven Zustand der Liegenschaft zuverlässiger wiedergibt.

5.4.3 Sonderrückstellungen

Im Rahmen des Mietvertrags sind Sonderrückstellungen nur mit Zustimmung der WOGENO und Verankerung im Mietvertrag möglich. Die Festlegung von Vereinsbeiträgen, z.B. für Anschaffung liegt in der Kompetenz der Hausverein und ist strikt vom Mietverhältnis zu trennen.

5.5 Einzelfragen

5.5.1 Umgang mit Leerständen bzw. den anfallenden Leerstandskosten

Das Risiko bei Leerständen liegt beim Vermieter, die daraus erwachsenden Kosten sind bereits in der Betriebsquote enthalten und liegen grundsätzlich bei der WOGENO. Ein offener Diskussionspunkt ist freilich, wenn eine Wohnung aufgrund von Gründen, welche durch den Hausverein zu vertreten sind, nicht oder nur verzögert vermietet werden kann. Wir gehen davon aus, dass alle Beteiligten an der Vermeidung von Leerständen interessiert sind und sich daraus kein grundsätzliches Problem ergibt.

Nach heutiger Praxis soll der erste Monat durch den Hausverein getragen werden; ab dem zweiten Monat wird der Leerstand über den Solidaritätsfonds beglichen.

5.5.2 Zuständigkeiten für die Mietzinsfestsetzung

Für die Festlegung der Mietzinsen pro Liegenschaft soll die WOGENO als Eigentümerin und Mietvertragspartnerin verantwortlich zeichnen. Die Verteilung der Mietzinsen auf die einzelnen Mietobjekte (insbesondere die Wohnungen und Nebenräume) wurde kontrovers diskutiert. Es wurde zutreffend auf die teilweise recht unterschiedlichen Wohnungseigenschaften hingewiesen und es besteht ein gewisses Bedürfnis, besonderen lagebedingten Vor- oder Nachteilen über einen ange-

passten Mietzins Rechnung tragen zu können. In verschiedenen Hausvereinen bestehen erprobte und anerkannte Verteilschlüssel, welche nach Möglichkeit auch weiterhin gelten sollen.

Vernünftigerweise wird die Mietzinsverteilung im Einvernehmen zwischen der WOGENO und dem jeweiligen Hausverein vorgenommen. Wo dies nicht möglich ist, müsste die WOGENO einen entsprechenden Schlüssel festlegen, wie sie das bei Neubauten ja auch heute schon tut.

5.6 Auswirkungen auf die bestehenden Mietverhältnisse

Mit dem neuen Kostenmietmodell wird eine Erhöhung der Mieträge um insgesamt CHF 200'000 angestrebt. Um die Auswirkungen ausgewogen zu verteilen, soll dies nicht ganz gleichmäßig erfolgen, sondern entsprechend den konkreten Verhältnissen und mit Augenmass. Es geht sowohl um massvolle Mietzins-Erhöhungen wie (in besonderen Fällen, z.B. bei Neubauten) auch um Mietzinssenkungen.

Die Auswirkungen auf die einzelne WOGENO-Liegenschaft wird als Beilage zur Vernehmlassung mitgeteilt.

Rund 118 Haushalte befinden sich in Liegenschaften mit einer pendenten Bauabrechnung (Beurteilung GPK nach Fertigstellung). Dort erfolgt die Mietzinsanpassung im Laufe des Jahres (Inselstrasse, Wildbachstrasse, Burgstrasse, Hellmi Alt, Manegg).

5.6.1 Mietzinserhöhungen

Eine generelle Mietzinserhöhung von effektiv etwa 2.7% soll bei älteren oder schon lange im Eigentum der WOGENO stehenden Liegenschaften mit dementsprechend tiefen Mietzinsen erfolgen.

Bei 266 Haushalten mit eher tiefen Mietzinsen soll die durchschnittliche Mietzins-Erhöhung einer 76m² grossen Wohnung CHF 60/Monat betragen – es gibt Bandbreiten zwischen 20 bis 100 CHF, mit einer Ausnahme von rund 200 CHF für sehr grosse Wohnungen.

5.6.2 Mietzinssenkungen

Bei 54 Haushalten ist eine Mietzinssenkung bereits erfolgt (20 Wohnungen Dammstrasse, 10 Wohnungen Ackersteinstrasse, 14 Wohnungen Felsenrainstrasse 82).

Die übrigen rund 50 Wohnungen betreffen Liegenschaften mit Abklärungsbedarf oder es ist eine genügend lange Betriebszeit abzuwarten, um eine verlässliche Mietberechnung vornehmen zu können. Dabei handelt es sich um neuer oder erst kürzlich erworbene und damit ohnehin schon verhältnismässig «teure» Liegenschaften ohne Mietzinsreserve oder mit wenig Nachfrage.

5.6.3 Mietzinsreserven

Allfällige bestehende Mietzinsreserven, d.h. bislang nicht geltend gemachte Mietzinserhöhungspotentiale wurden oder werden im Rahmen der Neuberechnung der Mietzinsen berücksichtigt. Es besteht die Absicht, solche «Altlasten» im Zuge dieser Überarbeitung zu bereinigen. Wo Mietzinserhöhungen aus sozialen Gründen nicht tragbar sind, erfolgt die Deckung über den Solidaritätsfonds.

Die Umsetzung des neuen Mietzinsmodells erfordert Zeit und Fingerspitzengefühl. Gewisse Details werden allerdings erst bei ganz genauer Betrachtung oder im Zuge der Bearbeitung zutage treten und gelöst werden können.

5.7 Statutenanpassungen zum Mietzinsmodell (rot = Änderungsvorschläge)

Zu verankern ist das Prinzip Kostenmiete. Ferner soll die GPK als Prüf- und Schlichtungsinstanz fungieren. Vorbehalten bleibt freilich die behördliche Mietzinskontrolle der Stadt Zürich.

Art. 1.6 Kostenmiete [neue Formulierung gemäss Musterstatuten Wohnbaugenossenschaften Schweiz]

Die Hausmietzinse werden nach den Selbstkosten berechnet und von der Hausgemeinschaft als Ganzes entrichtet (siehe Art. 5.6 und 5.7.).

Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften.

Die Mietzinse der von der öffentlichen Hand geförderten Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte.

Mit den Mietzinsen müssen insbesondere gedeckt sein:

- a. die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals;
- b. allfällige Baurechtszinsen;
- c. branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds;
- d. der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung;
- e. die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie;
- f. die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung.

Art. 4.10

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) besteht aus mindestens drei Genossenschaftsmitgliedern.

Sie hat folgende Aufgaben:

- a. überwacht die Tätigkeit des Vorstandes auf Einhaltung der Statuten, des Leitbildes und der Reglemente sowie der Beschlüsse der GV;
- b. entscheidet bei Konflikten zwischen Hausgemeinschaften, Mietenden und Vorstand;
- c. überprüft auf Antrag die Mietzinsberechnung;
- d. schlichtet bei Anständen aus dem Zusammenarbeitsvertrag zwischen WOGENO und Hausverein.

Die GPK erstattet der GV Bericht über ihre Tätigkeit.

Art. 5.7

Der Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:

a) von der Genossenschaft verwalteter Mietzinsanteil:

- Zins der I. und II. Hypothek
- Darlehenszinsen
- Zins für WOGENO-Darlehen
- Zins für die Mitgliederanteilscheine der Wohnenden (jedoch ohne Zins für die Wohnungsanteilscheine)
- Rückstellungen in den Liegenschaftsfonds (Erneuerungsfonds) sowie Abschreibungen resp. Einlagen in den Amortisationsfonds
- einem Beitrag zur Finanzierung der Verwaltungskosten, soweit sie nicht durch andere Einnahmen gedeckt sind.

Der Hausverein legt die Mietzinsen der einzelnen Mietobjekte fest, sie kann besonderen Objekteigenschaften Rechnung tragen, darf dabei den sich aus der Kostenmiete ergebenden Rahmen aber nicht überschreiten.

b) von der Hausgemeinschaft verwalteter Mietzinsanteil:

c) Zusätzlich zum Mietzins können von der Generalversammlung beschlossene Solidaritätsbeiträge in den Solidaritätsfonds erhoben werden:

Bis genügend Rückstellungen für den ausserordentlichen Unterhalt und umfassende Sanierungen der Liegenschaft geäufnet sind, kann die Genossenschaft von der Festsetzung des Mietzinses nach dem reinen Kostenprinzip abweichen.

6 Solidarität in der WOGENO

6.1 Ausgangslage

Ausgangspunkt der Diskussion war einerseits der hohe und stetig zunehmende **Kontostand des Solidaritätsfonds** (CHF 2,112 Mio. per Ende 2017), welcher in einem **starken Missverhältnis steht zu den ausgerichteten Beiträgen** bzw. der äusserst **geringen Anzahl eingereichter Gesuche**. Dieses Phänomen ist auch in vielen anderen Genossenschaften anzutreffen und man ist sich bewusst, dass viele Menschen grosse Hemmungen haben, sich bei finanziellen Schwierigkeiten an eine Geschäftsstelle oder an einen Vorstand zu wenden. Innerhalb des vertrauten nachbarlichen Umfelds einer Hausgemeinschaft dürfte dies vielen Leuten noch schwerer fallen.

Ein zweiter Problemkreis betrifft die **sozioökonomische Durchmischung** der WOGENO. Wie wir wissen, sind die untersten Einkommensschichten in manchen Genossenschaften, so auch in der WOGENO, untervertreten. Allein der Erwerb der Mitgliedschaft in der WOGENO setzt die Einlage eines Anteilkapitals von CHF 3'000 voraus, die Miete einer Wohnung erfordert die Einlage weiterer Kapitalbeträge, was finanzschwache Haushalte oftmals gar nicht oder nur teilweise möglich ist. Gleichzeitig bewegen sich auch gemeinnützige Neubauwohnungen in einem Preissegment, wo eine Anfangsverbilligung ein probates Mittel sein kann für eine gute Durchmischung einer Hausgemeinschaft. Eher klar scheint, dass bei einer renovationsbedingten Mietzinserhöhung der Solidaritätsfonds hilft, Härtefälle abzufedern. Es steht allerdings die Frage im Raum, ob der Solidaritätsfonds für die Verbilligung teurerer Wohnungen oder ganz generell für Mietzinsausgleiche herangezogen werden kann und soll.

Neben der ökonomischen Dimension erscheint die genossenschaftliche Solidarität auch in anderen Bereichen verbessertsfähig, so etwa bei der **Wohnraumbelegung**. Leider scheitert der Wechsel in eine kleinere Wohnung oft an einem fehlenden internen Angebot, manchmal aber auch an der Bereitschaft einer Hausgemeinschaft für Rochaden Hand zu bieten oder an der Bereitschaft der BewohnerInnen, einen Haus- bzw. Quartierwechsel in Betracht zu ziehen.

Unbefriedigend ist ferner, dass die WOGENO gemäss a. o. GV vom 17. November 1988 einer einst von der GV beschlossenen Regelung das von den **Nichtwohnenden eingelegte Anteilkapital an den Solidaritätsfonds** mit 1% zu Gunsten des Solidaritätsfonds verzinst. Daraus erwachsen jährliche Kosten von CHF 70'000, ein Betrag der laufend ansteigt. Dies soll im Zuge dieser Anpassungen behoben werden.

6.2 Konzept

6.2.1 Ziele

- In der WOGENO sollen auch Personen mit geringem Einkommen und/oder Vermögen wohnen können, d.h. die Durchmischung der Bewohnerschaft soll gefördert werden.
- Der Zugang zum Solidaritätsfonds soll grundsätzlich vereinfacht werden.
- In Notlagen soll rasch und unbürokratisch geholfen werden können.
- Massnahmen für Nachbarschaftsförderung, für Soziales und für Kulturelles sollen vom Zweck des Solidaritätsfonds miterfasst werden, namentlich weil diese auch der Integration dienen.

6.2.2 Lösungsansatz

- Über eine Zweckerweiterung des Solidaritätsfonds soll neben Mietzinszuschüssen auch Anteilkapital übernommen bzw. gedeckt werden können.
- Der Zugang zum Solidaritätsfonds soll über eine unabhängige Solidaritätskommission erleichtert und gleichzeitig professionalisiert werden.

6.2.3 Beitragsvoraussetzungen

Für eine Mietzinsverbilligung:

- Miete übersteigt 1/3 aller Einkünfte oder Existenzminimum wird gemäss SKOS-Richtlinien unterschritten
- Der Mietzinszuschuss liegt bei max. 20%
- Adäquates Verhältnis zwischen Anzahl Bewohnenden und beanspruchter Wohnfläche
- Steuerbares Vermögen (über einem noch zu definierenden Freibetrag. Gemäss Richtlinien für Ergänzungsdienstleistungen liegen diese bei: Einzelperson CHF 37'500, Paare CHF 60'000)
- Anträge müssen jährlich der Solidaritätskommission gestellt werden
- Zeitliche Befristung und schriftliche Vereinbarung mit WOGENO (Reduktion Mietzins)

Für eine teilweise Übernahme von Anteilkapital:

- 1/3 muss von der Mietpartei aufgebracht werden
- Übernahme von bis zu 2/3 des restlichen Betrages (unter Berücksichtigung der zu vereinbarenden Kriterien)

6.2.4 Solidaritätskommission (neu)

Über eine neu zu bildende, von GPK, Vorstand, Geschäftsstelle und Hausverein unabhängige und fachkompetente Kommission sollen ein vertraulicher Rahmen sowie eine professionelle und speditive Bearbeitung gewährleistet werden.

Die Solidaritätskommission soll aus drei WOGENO-Mitgliedern bestehen, welche weder Mitglied des Vorstandes oder der GPK noch als Mitarbeitende der Geschäftsstelle für die WOGENO tätig sind. Es soll sich um Persönlichkeiten handeln, welche ein breites Fachspektrum (Sozialwesen, Budgetberatung, Versicherungswesen usw.) abdecken, keine Interessenbindungen innerhalb der WOGENO haben sowie über Lebenserfahrung, Empathie und die nötigen zeitlichen Ressourcen verfügen. Ein detailliertes Anforderungsprofil an die Kommissionsmitglieder ist im Einzelnen zu erstellen. Potentielle Mitglieder sollen über eine genossenschaftsinterne Ausschreibung gesucht werden.

Es wird hier vorgeschlagen, die Kommissionsmitglieder vom Vorstand wählen zu lassen, alternativ könnte die Wahl auch durch die GV erfolgen.

Die Kommissionsmitglieder sollen gemäss den WOGENO-üblichen Ansätzen aus dem Solidaritätsfonds entschädigt werden.

6.2.5 Reglementarische Grundlagen

Es ist notwendig, reglementarische Grundlagen zu überarbeiten (Solidaritätsfonds) bzw. für die Solidaritätskommission neu zu schaffen. Zu regeln sind die Organisation und Arbeitsweise der **Solidaritätskommission**, die Anforderungen und die Entschädigung an deren Mitglieder, das Vorgehen bei Interessenskonflikten (Ausstandsregeln) und die Wahrung der Vertraulichkeit. Beim **Solidaritätsfonds** sind dessen Aufnung (Mittelherkunft) sowie die Mittelverwendung anzupassen bzw. zu ergänzen. Erlass und Anpassung sind eine Aufgabe des Vorstandes.

Das modifizierte Solidaritätskonzept der WOGENO ist ein Ansatz für mehr Wohngerechtigkeit und beruht auf verschiedenen Elementen:

- Adressierung auch an Personen mit einem geringem Einkommen zur Förderung der Durchmischung;
- Erweiterung des Zweckartikels des Solidaritätsfonds;
- Einsetzen einer von Vorstand und Geschäftsstelle unabhängigen Solidaritätskommission.

6.3 Statutenanpassungen zur Solidarität (rot = Änderungsvorschläge)

Art. 3.3

Um wirtschaftlich schwachen Personen die Mitgliedschaft zu erleichtern, kann die WOGENO aus dem Solidaritätsfonds Darlehen gewähren.

Streichung von Art. 5.7 Abs. 1 lit. c

Zusätzlich zum Mietzins können von der Generalversammlung beschlossene Solidaritätsbeiträge in den Solidaritätsfonds erhoben werden.

Hinweis: Solidaritätsbeiträge gehören formal nicht zum Mietzins, es handelt sich um eine besondere Form von Genossenschaftsbeiträgen. Die statutarische Grundlage befindet sich bereits heute in Art. 5.8 Abs. 1.

Solidarität [Neuer Abschnitt]

Art. 5.8 Befristete Objekthilfe (Solidaritätsfonds) – [wie bisher – jedoch neue Nummerierung]

Art. 4.1

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a. die Generalversammlung;
- b. der Vorstand;
- c. die Revisionsstelle;
- d. die Geschäftsprüfungskommission;
- e. die Solidaritätskommission.

Art. 4.2 Generalversammlung

[...]

lit. a Geschäfte

- Beschlussfassung über die Höhe der Solidaritätsbeiträge

Art. 4.6 Vorstand

[...] Der Vorstand wählt die Mitglieder der Solidaritätskommission.

Art. 4.10^{bis} Solidaritätskommission [neue Nummerierung]

Die Solidaritätskommission ist zuständig für die Ausrichtung von Subjekthilfen aus dem Solidaritätsfonds.

Wählbar sind Mitglieder der WOGENO Zürich, welche nicht Arbeitnehmende/r, Mitglied des Vorstands oder Mitglied der GPK sind.

Der Vorstand regelt die Einzelheiten in einem Reglement, so namentlich Anforderungsprofil, Auswahlverfahren, Arbeitsweise, Entschädigung, Wahrung der Vertraulichkeit, Ausstandsregeln bei Interessenskonflikten.

Art. 5.8 Solidaritätsfonds [neue Überschrift]

[Überarbeitet und neu gegliedert]

Der Solidaritätsfonds wird durch die von der Generalversammlung beschlossenen Solidaritätsbeiträge und eventuelle andere Zuwendungen geäufnet.

Der Solidaritätsfonds wird in der Jahresrechnung separat ausgewiesen, über die Mittelverwendung orientiert der Vorstand im Rahmen des Jahresberichtes.

Der Vorstand entscheidet über

- a. die Subventionierung von Mietzinsen nach dem Erwerb oder nach grösseren Sanierungen;
- b. die Deckung von marktbedingten Leerständen von Mietobjekten oder Mietzinsausfällen einer nicht kostendeckenden Vermietung;
- c. Beiträge an ökologische Sanierungen;
- d. Solidaritätsbeiträge an Organisationen mit gleichen oder ergänzenden Zielsetzungen;
- e. die Entschädigung der Solidaritätskommission.

Die Solidaritätskommission entscheidet über die Unterstützung von Einzelpersonen, welche sich unverschuldet in finanziellen Schwierigkeiten befinden.

Leistungen aus dem Solidaritätsfonds haben einmaligen Charakter oder müssen befristet sein.

Der Vorstand regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

7 Kommunikation in der WOGENO

7.1 Mitgliederbefragung per Mail im Herbst 2017

Zu Beginn der AG-Treffen im Sommer 2017 entstand die Idee einer E-Mail-Umfrage, um die Bedürfnisse der WOGENO-Mitglieder hinsichtlich der Kommunikation besser zu kennen. Die Umfrage wurde von sehr engagierten Mitgliedern der AG Leben konzipiert und umgesetzt. Bei der Ende 2017 durchgeföhrten Befragung konnte bei Wohnenden und Nichtwohnenden eine erfreuliche Rücklaufquote von je über 50 % verzeichnet werden. Von rund 3'400 verschickten Anfragen, haben insgesamt 1'877 Personen die Umfrage beantwortet.

Grundsätzlich sind die Mitglieder mit der heutigen schriftlichen Kommunikation seitens WOGENO zufrieden. Die Mehrheit der wohnenden wie auch der nichtwohnenden Mitglieder wünscht keine zusätzlichen schriftlichen Kommunikationsmittel und bevorzugt ein elektronisches WOGENO-Info (statt auf Papier). Nur ein geringes Interesse besteht an einem Forum oder Blog.

31% der Wohnenden äusserten ein Interesse an themenbezogenen Workshops/Info-Abenden, gar ein Drittel an der gesellschaftlichen Mitwirkung, jedoch nur ein vergleichsweise kleiner Anteil (16%) zeigt sich an gesellschaftlichen Anlässen (WOGENO-Partys) interessiert.

In der Umfrage wurde auch nach Möglichkeiten für den Erwerb von Liegenschaften gefragt – hier ergaben sich allerdings kaum konkrete Hinweise.

Die [Ergebnisse der Mitgliederumfrage](#) sind auf der Website der WOGENO unter Mitwirkungsprozess einsehbar.
<https://www.wogeno-zuerich.ch/projekte/mitwirkungsprozess/>

7.2 Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen

Die zahlreichen Ideen und Anliegen aus den Arbeitsgruppen wurden unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umfrage weiter diskutiert. Manche Vorschläge wurden verworfen, da sie nur von einer kleinen Minderheit gewünscht werden (z.B. Forum/Blog oder Online-Plattform, regelmässige WOGENO-Partys). Bei anderen Ideen ist man sich zwar einig, dass deren Umsetzung durchaus wünschenswert wäre, dies aber aufgrund der personellen und finanziellen Ressourcen und in Anbe tracht der Grösse der WOGENO - aktuell knapp 500 Wohnungen, 40 Hausvereine und über 4'000 Mitglieder - schlicht nicht möglich oder sinnvoll ist (z.B. Patenschaften von Vorstand/Geschäftsstelle für Hausvereine, regelmässige Info-Veranstaltungen für Neu-Mitglieder).

Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe fokussieren sich auf die Bereiche «Austausch unter den Hausvereinen», «Kommunikation zwischen Hausvereinen und Geschäftsstelle», «Fokus auf die Selbstverwaltung» und «Digitale Kommunikation». Alle weiteren Anregungen sind aber keinesfalls verloren, sondern werden in die Arbeit von Geschäftsstelle und Vorstand einfließen und dabei helfen, die Kommunikation auf allen Ebenen weiterhin zu verbessern.

7.2.1 Vorschläge / Massnahmen

7.2.2 Austausch unter den Hausvereinen stärken

In der Diskussion und der Umfrage zeigte sich, dass von verschiedenen Seiten ein Bedürfnis nach Austausch und vermehrter Vernetzung unter den Hausvereinen besteht. Der Schwerpunkt liegt dabei auf einem gewünschten Know-how-Transfer zwischen den Hausvereinen, der als sehr gewinnbringend erachtet wird. Um den Austausch zu fördern, sollen thematische Anlässe stattfinden und eine einfache Kontaktmöglichkeit unter den Hausvereinen eingerichtet werden.

7.2.3 Hauseigene E-Mail-Adresse

Es wird gewünscht und vorgeschlagen, alle Hausvereine mit einer hauseigenen E-Mail-Adresse auszurüsten (z.B. nach dem Muster gruengasse10@WOGENO-zuerich.ch). Mails würden auf die persönliche Mailadresse eines zuständigen Mitglieds des Hausvereines umgeleitet, welches die Anfragen beantwortet. Dadurch wird eine einfache, direkte Kontaktaufnahme zwischen Hausvereinen ermöglicht.

7.2.4 Thematische Austausch-Abende

Es soll neu thematische Anlässe geben, welche den Hausvereinen dienen, ihre Erfahrungen zu einem bestimmten Thema auszutauschen. Die Geschäftsstelle initiiert die Anlässe, bei der Durchführung sind die Hausvereine jedoch massgeblich beteiligt. Ein Hausverein, bei dem etwas sehr gut läuft, kann beispielsweise anderen Hausvereinen seine Erfahrungen weitergeben. Der Schwerpunkt der Themen liegt bei der Selbstverwaltung (z.B. Buchhaltung, Reparaturen, Unterhalt, etc.). Es können aber auch Themen wie beispielsweise «Wohnen im Alter» besprochen werden. Im Wogeno-Info erscheint anschließend ein Bericht über den Austausch.

7.2.5 Kommunikation zwischen der Geschäftsstelle und den Hausvereinen

Die schriftliche Kommunikation von Seiten der Geschäftsstelle wurde mehrheitlich positiv bewertet. Kritische Rückmeldungen gab es jedoch hinsichtlich der Bearbeitung einzelner Anfragen und zum Teil unklarer Zuständigkeiten. Es wurde der Wunsch nach fixen Ansprechpersonen pro Haus geäussert. Angesichts der Teilzeitarbeitsmodelle und der geringen Anzahl Mitarbeitenden ist dies nicht realistisch. Auf der Webseite ist ersichtlich, wer für welche Themen zuständig ist.

7.2.6 Fokus Selbstverwaltung stärken

Eine bessere Darstellung des Selbstverwaltungsmodells wurde als wichtig erachtet, einerseits um die Wogeno-Identität zu stärken, andererseits damit neue Mitglieder ein besseres Verständnis der WOGENO haben. Das Thema soll auf der Webseite sowie im WOGENO-Newsletter vermehrt kommuniziert werden. Auch wenn natürlich viele weitere Faktoren für ein gutes Funktionieren einer Haugemeinschaft massgebend sind (BewohnerInnenmix, Anzahl Wohnungen, Haustechnik, Umgebung usw.).

7.2.7 Vermehrte digitale Kommunikation

Aus der Mitgliederbefragung ging der Wunsch nach einem elektronischen Versand des WOGENO-Info deutlich hervor. Das Wogeno-Info soll nach Möglichkeit wieder regelmässiger erscheinen. Der Jahresbericht soll weiterhin in Papierform an alle Mitglieder verschickt werden, evtl. mit der Möglichkeit, den Papier-Bericht abzubestellen. Der erste Newsletter ist bereits in digitaler Form erschienen.

7.3 Statuten

Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen der Statuten nötig.

8 Aktualisierung der statutarischen Grundlagen

[-> Statuten mit synoptischer Darstellung der alten und der neuen Fassung im Anhang]

8.1 Vorbemerkungen

Die Statuten sind das Grundgesetz jeder juristischen Person, so auch der WOGENO. Für eine Anerkennung als gemeinnütziger Wohnbauträger sind gewisse Vorgaben aus dem Wohnbauförderungsrecht zwingend, namentlich das Spekulationsverbot und das Prinzip der Kostenmiete.

8.2 Ausgewiesener Revisionsbedarf

Die Statuten der WOGENO wurden 1981, also vor 37 Jahren, erstellt und erfuhren seither zahlreiche Teilrevisionen. Gleichzeitig haben verschiedene Rechtsgrundlagen geändert, jüngst im Bereich der Rechnungslegung. Die vielen Eingriffe waren der Stringenz der Begriffe und der Systematik nicht zuträglich. Deshalb ist es nicht ganz einfach, sich auf bloss punktuelle Anpassungen zu beschränken. Es bestehen sprachliche Unebenheiten, die gleichen Themen werden an mehreren Orten behandelt und die Lesbarkeit ist eher schwierig. Auch die Vermischung von Statutentext und Kommentierung sollte überdacht werden.

8.3 Ziel der vorliegenden Teilrevision

Die vorliegende Teilrevision der Statuten konzentriert sich zunächst auf die wesentlichen Elemente, welche die WOGENO ausmachen und für ihre Weiterentwicklung zentrale Bedeutung haben: Nämlich die Selbstverwaltung, die Verankerung und Anpassung der Kostenmiete, die Stärkung der internen Solidarität sowie die Verbesserung der internen Kommunikation und Meinungsbildung.

Die WOGENO-Statuten haben in ihren 37 Jahren zahlreiche Änderungen und Ergänzungen erfahren. Es ist sinnvoll, diese von Zeit zu Zeit auf ihre Aktualität zu überprüfen und dies zum Anlass für einen internen Diskurs zu nutzen. Nur so bleiben sie in den Köpfen lebendig.

8.4 Vorgeschlagenen Statutenänderungen

8.4.1 Einzelne Bestimmungen bei den Themenfeldern – Gesamtübersicht im Anhang

Die einzelnen Anpassungsvorschläge finden sich in diesem Bericht einerseits am Schluss der jeweiligen Themenfelder und anderseits in der synoptischen Darstellung der bisherigen und der vorgeschlagenen Regelungen.

8.4.2 Änderungsvorschläge ausserhalb des vorliegenden Strategieprozesses

Nachfolgend werden die in den Kapiteln 4 bis 7 nicht enthaltenen Statutenanpassungen näher erläutert. Es handelt sich um Anpassungen, welche sich aufgrund übergeordneter rechtlicher Vorgaben, aus praktischen oder formalen Gründen aufdrängen. Die nachfolgenden Regelungen werfen unseres Erachtens keine grundsätzlichen Fragen auf.

a. Gesetzliche Vorgaben für die Gestaltung der Jahresrechnung

Erläuterungen zu 4.9

Aufgrund der Verweisung in Art. 906 Abs. 1 OR auf Art. 727 ff. OR, gelten die Bestimmungen über die Revisionsstelle der Aktiengesellschaften analog für die Genossenschaften.

Gemäss dem seit 1. Januar 2013 in Kraft stehenden Art. 962 Abs. 1 Ziff. 2 OR haben Genossenschaften mit mehr als 2'000 Mitgliedern einen Abschluss nach einem internationalen Standard zu erstellen. Mit ihren mehr als 2'000 Mitgliedern hat die WOGENO die Rechnungslegungsstandards SWISS GAAP FER 1 (FER = Fachempfehlungen zur Rechnungslegung, herausgegeben von der Stiftung Swiss GAAP FER) anzuwenden. Diese verlangen als oberstes Prinzip die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bilds der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (true & fair view) und geben insbesondere vor:

- I. Bilanzierung nach dem Niederstwertprinzip (Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten);
- II. Abschreibungen erfolgen auf den AKTIVEN und werden nicht als PASSIVEN geführt;
- III. Bildung von Rückstellungen für bilanzwirksame Ereignisse mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von > 50%;
- IV. Hypotheken und langfristige Darlehen werden am Schluss geführt;
- V. Leistungen des Vorstandes werden als gesonderte Kreditoren ausgewiesen;

- VI. Im Folgejahr fällige Hypotheken, welche nicht mehr verlängert werden, sind als kurzfristige Fälligkeiten (FK) zu führen;
- VII. Mieterträge werden als Bruttoerträge nach Objektart (Wohnen, Gewerbe, Garagen usw.) gegliedert, gesondert auszuweisen sind Leerstände, Subventionen, Grundverbilligungen usw.;
- VIII. Sämtliche Personalkosten sind inklusive Stundenlohnarbeitsverhältnissen im Anhang gesondert auszuweisen.

b. Vorgaben des Wohnbauförderungsrechts der Stadt Zürich

Der Grossteil der WOGENO-Liegenschaften befindet sich zwar auf dem Gebiet der Stadt Zürich, dementsprechend kommt hier das Kostenmietmodell von Kanton und Stadt Zürich zur Anwendung. Die weiter gefasste Definition bezieht sich auf die Liegenschaften ausserhalb des Stadtgebietes und steht auch im Einklang der Vorgaben bei der Beanspruchung von Bundesmitteln bzw. des Fonds de Roulement.

Der Erneuerungs- sowie der Amortisationsfonds dienen der Finanzierung nicht wertvermehrender Investitionen. Der für Baurechtsliegenschaften zu äfnende Heimfallfonds tritt an die Stelle des WOGENO-Amortisationsfonds. Lit. b: Gemäss § 23 WBFV und Art. 14 des städtischen Rechnungsreglements ist jährlich mind. 1% des Gebäudeversicherungswertes in den Erneuerungsfonds einzulegen.

Art. 3.2

Aus einem allfälligen Reinertrag kann auf die Mitgliederanteilscheine ein Zins ausgerichtet werden, jedoch höchstens zu dem für die Befreiung von der eidg. Stempelabgabe zulässigen Höchstsatz und unter Beachtung der Grenzen von Bestimmungen der Wohnbauförderung.

Es werden folgende Fonds geäufnet:

- a. ein Reservefonds nach Massgabe von Art. 860 OR;
- b. ein Erneuerungsfonds, gemäss den Vorgaben des Wohnbauförderungsrechts. Die Einlage ist ferner auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abzustimmen;
- c. ein Amortisationskonto (Wertberichtigung der Liegenschaft), dem spätestens ab dem elften Jahr nach Bezug der Wohnungen zulasten der Erfolgsrechnung jährlich mindestens 1/2% des gesamten Anlagewertes ohne Land gutzuschreiben ist;
- d. ein Heimfallfonds, soweit und in dem Masse als Baurechtsverträge dies vorschreiben;
- e. ein Solidaritätsfonds (siehe Art. 2.5 und Art. 5.8).

Die WOGENO wendet die Vorgaben des städtischen Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt unterstützten gemeinnützigen Wohnbauträger an (AS 841.170). Die Bemessung der Vorstandentschädigungen erfolgt gemäss den Vorgaben der Stadt Zürich.

Art. 4.7

Der Vorstand kann bestimmen, dass an Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft für ihre Tätigkeit eine massvolle Entschädigung ausgerichtet wird.

Die Bemessung der Vorstandentschädigungen erfolgt gemäss den Vorgaben der Stadt Zürich.

Die Summe der Entschädigungen ist je Organ gesondert in der Jahresrechnung auszuweisen.

c. Anpassung an die heutige Praxis der Mitteilungen an die Mitglieder (Art. 6.7 der Statuten)

Die WOGENO kommuniziert heute mehrheitlich auf dem elektronischen Weg mit ihren Mitgliedern. Dies entspricht gemäss der im Dezember 2017 durchgeföhrten Befragung dem Bedürfnis der meisten WOGENO-Mitglieder und bedeutet gleichzeitig eine beträchtliche Vereinfachung der Abläufe.

d. Finanzkompetenzen (Art. 4.2 Ziff. 2 der Statuten)

Art. 4.2 Ziff. 2 lit. c der Statuten

Beschluss von Sanierungsprojekten, deren Kosten den Betrag von 1 Million CHF oder 15% des Gebäudeversicherungswerts übersteigen, oder bei denen Vorstand und Hausverein keine Einigung erzielten.

Absicht ist, dass bei den grösseren Liegenschaften die heutige Kompetenzlimite künftig für normalen Unterhalt nicht mehr ausreicht (Bockler, Hellmi NEU, Manegg oder künftig Hochbord). Bei Liegenschaften mit über 25 bis 30 Wohnungen kostet schon der Küchenersatz mit Leitungsanpassungen mehr als die entsprechende Kompetenzsumme (betrifft sechs Häuser).

e. Formale Anpassungen

Aus verschiedenen Gründen wird vorliegend auf eine Totalrevision der Statuten verzichtet. Für eine bessere Lesbarkeit drängen sich gewisse formale Anpassungen auf. So enthalten viele Regelungen zahlreiche Aufzählungen, was die Lesbarkeit und auch die Zitierfähigkeit unnötig kompliziert. Es wird daher vorgeschlagen, in den gesamten Statuten alle mit so genannten Spiegelstrichen (-) versehene Auflistungen mit einer alphanumerischen Aufzählungen, d.h. a, b, c, d usw. zu versehen. Viele Ziffern sind ferner in Absätze gegliedert, es wird daher vorgeschlagen, diese zwecks besserer Erkennbarkeit ebenfalls zu nummerieren.

8.5 Übergangsbestimmungen (Art. 6.9 bzw. 6.8 der Statuten)

Die Übergangsbestimmungen beinhalten den Auftrag an den Vorstand, die von der GV beschlossenen Statutenänderungen innert der gesetzten Frist umzusetzen.

Auch wenn die WOGENO alles daran setzen wird, das in diesem Bericht beschriebene Vorhaben bei Annahme der Anträge bis 2020 umzusetzen, so soll vorliegend ein genügend grosser Zeitrahmen von zwei Jahren, d.h. bis Ende 2020 gesetzt werden.

Art. 6.8 der Statuten

Der Vorstand wird beauftragt, die am 12. Juni 2018 beschlossenen Statutenanpassungen betreffend Mietzinsmodell und die Zusammenarbeit zwischen WOGENO und den Hausvereinen bis 31. Dezember 2020 umzusetzen.

Beilagen

Alle Unterlagen aus dem Entwicklungsprozess 2016-2018 können heruntergeladen werden unter

www.wogeno-zuerich.ch/projekte/mitwirkungsprozess/

Zu diesem Bericht gehören folgende Unterlagen:

- Entwurf Zusammenarbeitsvertrag [\[4 Seiten\]](#)
- Statuten – synoptische Darstellung [\[18 Seiten\]](#)

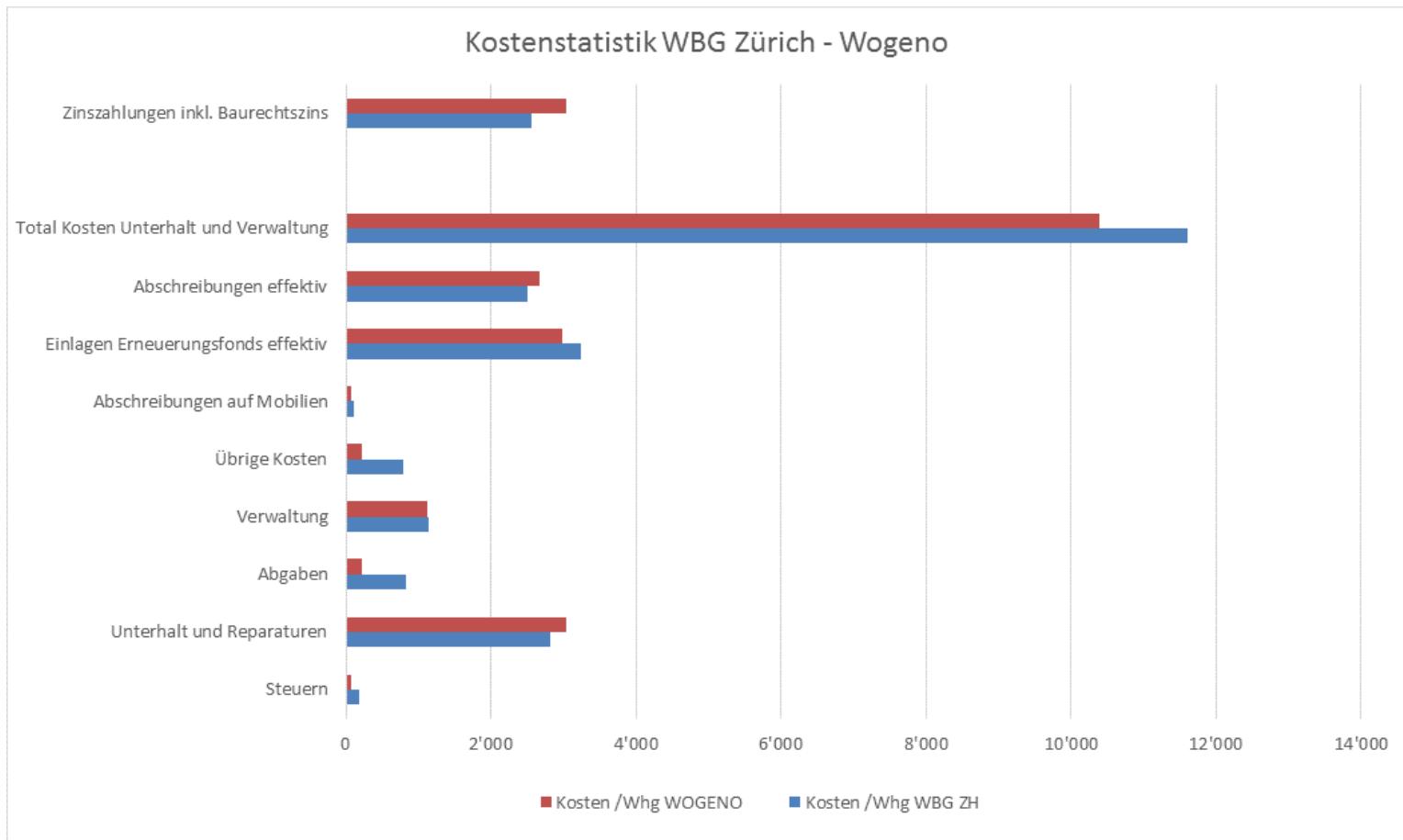
Hinweis

- Jeder Hausverein erhält seine individuelle Mietzinsberechnung direkt zugestellt
- für Rückmeldungen bitte das zugestellte Umfragetool verwenden

Anhang Kostenstatistik Zürcher Wohnbaugenossenschaften

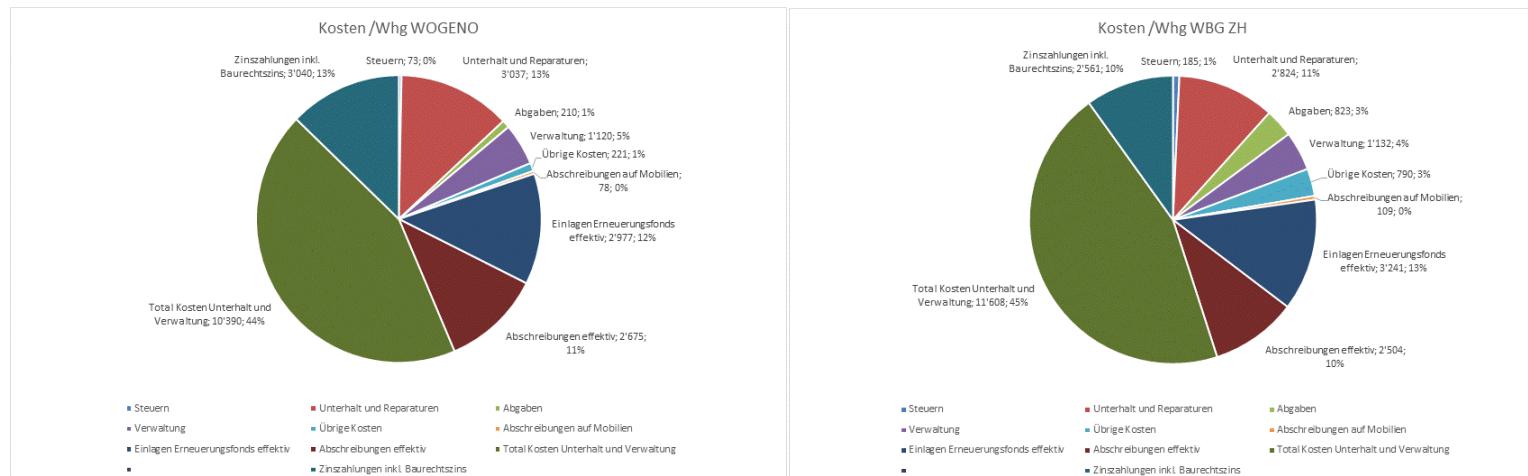
Vergleich WOGENO mit WBG Zürich: Betriebsquote in %

Abbildung unten: Wogeno ROT und WBG Zürich BLAU:



Vergleich WOGENO mit WBG Zürich: Betriebsquote in Kostenarten und CHF

Abbildung links: Kosten der Betriebsquote Wogeno und rechts: Kosten der Betriebsquote WBG Zürich:



Vergleich WOGENO mit WBG Zürich: Betriebsquote in CHF und in %

Die Kostenstruktur der WOGENO ist im Durchschnitt tiefer als diejenige der Statistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften. Auffallend ist jedoch, dass die durchschnittliche Wohnung der Wogeno einen um 46% höheren Anlagewert aufweist. Und trotzdem 10% tiefere Kosten ausweist. Der Umgang mit allen Kostenfaktoren ist in der WOGENO ökonomisch.

Die Zürcher Wohnbaugenossenschaften wenden eine Betriebsquote von 3.82% an – bereinigt um das reglementarisch Zulässige von 3.36%. Demgegenüber rechnet die WOGENO mehr verbrauchsabhängige Neben- und Betriebskosten ab und benötigt eine minimale Betriebsquote von 3.13%. Als Berechnungsgrundlage soll jedoch die in der Wohnbauförderung festgeschriebene und kontrollierte Betriebsquote von 3.25% angewendet werden. Die Nachkalkulation aller Liegenschaften ergibt dann Reserven (bei Gewinnen aus der Liegenschaftsrechnung) oder Defizite (bei Verlusten).

Kostenarten je Wohnung Vergleich WBG Zürich/Wogeno	Statistik 2016 WBG Zürich	Quote am GVW	Statistik 2017 WOGENO	Quote am GVW	Abweichung zu Statistik
Grundwerte je Wohnung					
Gebäudeversicherungswert	303'599	100.0%	331'806	100.0%	109%
Anlagewerte	232'818	76.8%	340'385	102.6%	146%
Fremdkapital	179'091	59.0%	261'048	78.7%	146%
Kosten pro Wohnung					
Steuern	185	0.06%	73	0.02%	40%
Unterhalt und Reparaturen	2'824	0.93%	1'280	0.92%	108%
Ausserordentlicher Unterhalt Projekte	keine Angabe		1'758		
Abgaben	823	0.27%	210	0.06%	25%
Verwaltung	1'132	0.37%	1'120	0.34%	99%
Übrige Kosten (Vorstand, Bauberatung, PR)	790	0.26%	221	0.07%	28%
Abschreibungen auf EDV und Mobilien	109	0.04%	78	0.02%	71%
Einlagen Erneuerungsfonds effektiv	3'106	1.02%	2'977	0.90%	96%
Einlagen in andere Fonds (Heimfallfonds)	135	0.04%	0	0.00%	0%
Abschreibungen effektiv	2'504	0.82%	2'675	0.81%	107%
Total Kosten effektiv (ohne Gewinn)	11'608	3.82%	10'390	3.13%	90%
Solleinlage Erneuerungsfonds gem. Reglement	3'036	1.00%	3'318	1.00%	109%
Sollabschreibungen gem. Reglement	1'166	0.38%	1'274	0.38%	109%
Total Kosten gemäss Reglement	10'200	3.36%	9'331	2.81%	91%