

## WOGENO FÜR VIELE – STARTWORKSHOP – 23.08.2017

18.00 bis 21:45 Uhr, Gemeinschaftsraum, Hellmi neu

### AG LEBEN – PROTOKOLL / ZUSAMMENFASSUNG

Anwesend: Fredi Bosshard, Carlo Nessi, Christoph Rüegg, Zeno Raveane, Roger Martin, Georg Fankhauser, Michèle Morf, Urs Utiger, Annemarie Hösli, Antonio Gaetani, Anita Schlegel, Corinne Widmer, Remo Peter, Saskia Weiss

Später eingetroffen: Beat Schweingruber

Entschuldigt: -

Nicht anwesend: Andrej Togni, Christine Graber

#### EINFÜHRUNG AG LEBEN

Vorstellungsrunde: 7 Wohnende, 4 Nichtwohnende, 4 Mitglieder der Steuerungsgruppe, davon: 1 Mitglied der Geschäftsstelle (Nichtwohnend) und 3 Mitglieder des Wogeno-Vorstands (2 Wohnende, 1 bald Wohnend).

Sitzungsleitung: Fredi Bosshard

Protokoll: Saskia Weiss

Themen AG Leben:

- 1 AUSTAUCH KOMMUNIKATION (Hausverein, Nichtwohnende, Statuten)
- 2 GENOSSENSCHAFTLICHER GEMEINSINN (Soli, Wogeno)
- 3 HAUSVERWALTUNG (Zusammenarbeit Hausverein/Geschäftsstelle/Prozess)

Häufig gebrauchte Abkürzungen: HV = Hausverein; GS = Geschäftsstelle; VS = Vorstand

#### THEMA 1 - AUSTAUSCH KOMMUNIKATION

Einführende Worte:

Fredi: Wie kann man Austausch und Kommunikation verbessern? Kürzlich hat er mit der GBMZ zu tun gehabt, die haben alle Häuser schön konzentriert an einem Ort. **Die Häuser der Wogeno sind weit verteilt**, Schwerpunkt Stadt Zürich aber nicht nur. Wie könnte also der Austausch zwischen den Häusern befördert werden? Ausserdem gibt es auch **ganz unterschiedliche Häuser, kleine, mittlere, grosse**, mit 3 Wohnungen, 10 Wohnungen oder mit über 30 Wohnungen. Es gibt Leute, die schon sehr lange bei der Wogeno wohnen, mit sehr viel **Erfahrung, die weitergegeben werden könnte**. Z.B.: wie organisiert man einen Hausverein (HV) in so einem grossen neuen Haus wie Manegg? Auch stellt sich die Frage, wie man den Austausch möchte. Die Jungen wollen etwas **Elektronisches**, die Älteren eher etwas **Analoges, Treffen**. Ausserdem **wächst die Wogeno**, an der letzten Vorstandssitzung (am 22.8.) wurden über 100 neue Mitglieder aufgenommen. Es gibt **immer mehr Nichtwohnende im Verhältnis zu den Wohnenden**. Wir wissen sehr wenig über die Nicht-Wohnenden.

Wachstum – Verhältnis Wohnende/Nichtwohnende:

Anita: Ist 3 Jahren bei der Wogeno, es sind jetzt über 100 Wohnungen mehr geworden. Es waren vor 3 Jahren ca. 380, jetzt fast 500. Das bedeutet eine Vergrösserung bei Verwaltung, Organisation, Bilanzsumme. Neue Projekte stehen an. Thema Wachstum, Veränderung, Kommunikation.

Remo: Gibt es auch bei anderen Genossenschaften Nichtwohnende Mitglieder? Anita: Ja, z.B. Kalkbreite, Kraftwerk 1, aber bei vielen andern nicht.

Info / Austausch zwischen den HVs:

Zeno: Ist neu bei der Wogeno, Nichtwohnend. Wenn einen etwas interessiert, dann findet man die Info. Man klickt sich durch die Webseite und findet eigentlich alles. Trotzdem könnte man die Info-Kanäle überdenken.

Georg: Ja, gute Webseite. Aber was man nicht findet: Wie machen es die andern? Man könnte einem andern HV ein Email schicken zum Fragen, aber das ist nicht so einfach. Vergleichen mit den andern wäre schon interessant. Z.B. bei ihm im Haus gibt es nicht so viel Kontakt zwischen den Wohnenden. Ist das „normal“, in andern Häusern auch so?

Saskia: Könnte man die Kontaktdaten der HVs zur Verfügung stellen?

Urs: Findet das eine gute Idee, dann müsste man bei bestimmten Fragen nicht gleich die Geschäftsstelle (GS) kontaktieren, könnte sich zuerst an andere HVs wenden.

Anita: Das dürfte man nicht einfach so machen, das müsste über die HV-Vorstände laufen, Vertraulichkeit.

Michèle: Zum einen: Allgemeine Fragen, wie läuft's woanders. Zum andern: Konkrete Hilfe, z.B. bei neuen HVs. Einfach eine Liste bringt nichts. Man bräuchte mehr Info. Oder z.B. Leute die sich als **Fachpersonen, Ansprechpersonen für andere** zur Verfügung stellen würden.

Saskia: Mit kurzen Hausportraits. Und Kontakt-Info von Leuten, die sich zur Verfügung stellen für bestimmte Themen.

Anita: Ein **Mentoring-Programm**

Christoph: Es gab früher mal ein **Forum**, physisch, mit Treffen, das ist dann versendet. Obwohl damals die Wogeno viel kleiner war. Im Jahresbericht gibt es eine Liste aller Wogeno-Häuser, da könnte man vielleicht Email-Adressen hinzufügen.

Corinne: Wie wäre es mit Foren? Möglichkeiten zur Weiterbildung?

Saskia: Neue HVs brauchen ein Mentoring. Die andern HVs suchen eher bei konkreten Problemen Unterstützung.

Annemarie: Neue HVs brauchen auf jeden Fall Hilfe von der Wogeno.

Antonio: Wer ist dafür zuständig? Wer ist kompetent? GS? Ein Wohnender, jemand vom Vorstand? Es gibt immer Leute, die Info brauchen.

Zeno: Das könnte man gut strukturieren auf einem **elektronischem Forum**. Man könnte Themen eröffnen, und die „Experten“ können antworten.

Annemarie: Bei Green City gibt es ein elektronisches Forum (organisiert von Losinger Marazzi, nicht von der Wogeno), und dann gehen die Fragen aber an die GS (Anita), das ist nicht der Sinn der Sache. Gut ist: Wenn jemand auf die eigene Frage geantwortet hat, dann kommt eine Email-Benachrichtigung. Man muss nicht selber auf dem Forum nachschauen gehen.

Michèle: Man muss so ein Forum richtig gut machen, jemand muss sich darum kümmern.

Annemarie: Findet den Austausch spannend, aber wie viel Zeit kann/will man dafür investieren? Ein unkomplizierter Rahmen ist wichtig.

Corinne: Wie wäre es mit Foren, bei denen man sich physisch trifft? Möglichkeiten zur Weiterbildung?

Roger: Er fände **physische Zusammenkünfte** gut. Nichtwohnende könnten auch kommen.

Roger: Man könnte Veranstaltungen organisieren, z.B. ein Architekt redet über Umbauten. Auch für andere Themen.

Christoph: Häufige Themen, Treffen zu diesen Themen organisieren.

Michèle: Themen, bei denen es immer wieder Fragen, Probleme gibt.

Fredi: Z.B. ein **Pool von Leuten, die bereit wären**, zu helfen. Er selbst war mal bei einer Sitzung eines neuen HVs und konnte dort mit seiner Erfahrung weiterhelfen, bei organisatorischen Fragen. Er wohnt in der der Hellmi neu, dort wurde z.B. schon etwa 4x die Prozedur für die Wohnungsvergabe geändert. Das ist typisch, es ist dynamisch. Früher gab es immer auch eine **sorgfältige Info, wenn neue Leute ins Haus kamen**. Da ist man jetzt wohl etwas nachlässig.

Carlo: Regelmässige Info-Veranstaltungen für neue Wohnende

Anita: Die Häuser sind so verschieden, da wäre es schwierig, eine Veranstaltung zu machen, die für alle passt.

Michèle: Man sollte auch das Mobilisierungspotential der Nichtwohnenden prüfen.

#### Ideen, zum Weiterdenken:

- **Mentoring-Programme, für neue HVs und HVs allgemein**
- **Pool von „Experten“, Kontaktlisten HVs**
- **Elektronischer Austausch, Internet-Forum**
- **Physischer Austausch: Info-Veranstaltungen, Fortbildungen zu wichtigen Themen**

**- Mobilisierungs-Potential Nichtwohnende nutzen**

**THEMA 3 - HAUSVERWALTUNG**

Konkrete Fragen an andere HVs – Spezialfälle / Vereinheitlichen:

Roger: In seinem Haus z.B. funktioniert die Hausverwaltung soweit gut, sie sind im Alltagsmodus. Es besteht kein Kommunikationsbedarf mit andern Häusern. Er wäre schon neugierig. Aber vor allem wäre es für ihn spannend, wenn z.B. ein Umbau ansteht. Da wären die Erfahrungen der andern interessant.

Christoph: Wenn etwas Aussergewöhnliches ist, dann wären die Erfahrungen der andern interessant.

Georg: Grad bei speziellen Wünschen, die man vielleicht der Wogeno gegenüber durchboxen möchte.

Corinne: Das wäre bei einem Online-Forum möglich.

Georg: Am besten ist natürlich, man kennt schon jemanden.

Fredi: Mitglieder, die schon lang dabei sind, kennen immer einen Spezialfall von einem Haus, wo es so lief, wie sie es jetzt wollen. Aber die Wogeno ist grösser geworden, mit einer „**Sammlung von Präzedenzfällen**“ funktioniert es bei der jetzigen Grösse nicht mehr, man möchte das **vermeiden**. Jetzt möchte man vor allem vereinfachen.

Roger: **Vereinheitlichen und Vereinfachen** ist wichtig.

Austausch HV-GS

Annemarie: Der Austausch zwischen den HVs ist wichtig. Aber es ist auch wichtig, dass es die Möglichkeit gibt, sich an eine übergeordnete Stelle zu wenden, an die GS. Diese „Hierarchie“ ist sinnvoll. Z.B. beim Thema Umbau, Erneuerung. Zuerst soll man da sowieso mit der GS sprechen, sich erkundigen was geht oder nicht, was erlaubt ist oder nicht, verhandeln. Die meisten Wohnenden sehen die **GS als Dienstleister**, oder manchmal auch als die Bösen...

Fredi: Oder als etwas Drittes, nämlich als neutrale Partei, die helfen soll wenn es schwierig ist, bei Konflikten.

Saskia: Wie funktioniert der Austausch zwischen HV und GS, gibt es „zu viele“ Fragen an die GS, die im HV gelöst werden sollten?

Anita: Manche fragen dauernd, andere nie. Die HVs sind sehr unterschiedlich, es funktioniert. Es kann aber recht aufwendig sein im Arbeitsalltag, wenn wegen dem Kühlschrank noch ein x-ter Anruf kommt... Mehrmals pro Woche fragt jemand etwas, wofür eigentlich der HV zuständig wäre.

Fredi: Es ist natürlich naheliegend, bei der GS anzufragen, wenn ein Problem auftaucht.

Georg: Immer wieder kommt die Frage: Bist Du für oder gegen „die Wogeno?“. Ausser man braucht sie, bei Problemen.

Saskia: Oft geht es um „die“ (GS, VS) und „wir“ (HV). Aber müsste man nicht das Bewusstsein stärken, dass wir alle „die Wogeno“ sind?

Anita: Die GS muss bei Konfliktfällen auch aufpassen, sonst wird „die Wogeno“ instrumentalisiert, es heisst dann, die GS habe dies oder das gesagt. Aber der HV muss selber eine Lösung finden.

Anita: Bsp: Bewohner: Meine Wohnung muss man streichen. GS: Da ist der HV zuständig. Bewohner: Aber der HV will nicht, dass meine Wohnung gestrichen wird. Und 1 Jahr später dann wieder dasselbe. Da muss die GS den Bewohner coachen. GS muss sich abgrenzen. Je nachdem gibt es dann Frust, weil der Bewohner nicht bekommt, was er will.

Komplexität der Prozesse – Selbstverwaltung hat einen Preis:

Anita: Auf der GS erleben sie: **Ganz kleine Häuser haben andere Probleme als grosse Häuser**. Dasselbe System geht nicht für alle. Z.B. Häuser, die Probleme haben mit bestimmten Ämtern, z.B. Buchhaltung. Die Kontrolle der HV-Buchhaltungen ist nicht immer einfach für die GS. Die **einen Häuser haben sehr viele Fragen, Probleme (vor allem die neuen HVs), andere Häuser sind autonom**. Wenn es Probleme gibt im HV (z.B. jemand zieht aus, der viel gemacht hat), dann kommen alle sofort zur GS. Manchmal kommt auch das Gefühl auf, dass viele einfach eine Wohnung wollen, die Selbstverwaltung nimmt man dann halt in Kauf.

Anita: Alle Häuser unterschiedlich, jedes hat ein anderes Heizungssystem, einen andern Standard usw. Selbstverwaltung bedeutet auch komplizierte Prozesse. Bsp.: Kürzlich hat die GS gezählt, wie viele Kontakte zwischen GS und HV es gibt von der Kündigung bis zur Übergabe einer Wohnung an die neuen Mietenden. Wie viel mal hin und her. Das Selbstverwaltungs-Modell hat einen Preis.

Christoph: Aber es gibt auch viel Gratisarbeit in den HVs.

Anita: Ja, das stimmt, aber auf der anderen Seite, wenn man z.B. mit nur 3 Malerfirmen zusammenarbeiten würde, dann wäre es günstiger, man könnte bessere Preise aushandeln. Vieles ist aufwendiger mit der Selbstverwaltung.

#### Vereinfachen / Selbstverwaltung / Kommunikation:

Corinne: Wie kann man das **vereinfachen durch bessere Kommunikation?**

Anita: Beispiel Buchhaltung (das ist ein Dauerbrenner): Buchhaltungsvorlagen werden angeboten. Die GS könnte sagen: Alle HVs müssen Banana (Buchhaltungsprogramm) nehmen, das wäre viel einfacher. Bei der Selbstverwaltung ist aber die Autonomie der Häuser gross.

Remo: Ist entsetzt, dass die Buchhaltung nicht vereinheitlicht ist. Findet, man solle **unbedingt rationalisieren**.

Michèle: Man will nicht gleich das ganze System in Frage stellen. Man soll es aber weiterentwickeln. Die Wogeno wächst, wie kann man damit am besten umgehen? Wo kann man vereinfachen? Auch wenn es bei Veränderungen immer Widerstände gibt. Welche Themen könnte man aussuchen? Themen, wo es nicht so sehr weh tut. Z.B. die Buchhaltung, **wenn alle das gleiche System verwenden, dann könnte man sich auch besser gegenseitig helfen**. Bei vielen Themen kann man aber nicht für alle dasselbe anwenden, da es grosse Unterschiede gibt zwischen den Häusern. Aber vielleicht könnte man **Modelle entwickeln**, z.B. für kleine, mittlere, grosse Häuser, Modell A, B, C. Man könnte **Instrumente schaffen**. Irgendein Haus hat immer irgendein Problem. Bedarf gibt es immer.

Anita: Es geht nicht nur darum, wer was macht, es geht auch um das Problem der **Verantwortung**. Z.B. bei sehr grossen HVs, wie Manegg. Da möchten die meisten nicht so viel Verantwortung übernehmen, der Job ist zu gross (es geht z.B. um sehr grosse Summen bei der Buchhaltung). Da muss man schon fragen, ob es richtig ist, dass alle alles selber machen müssen. Es braucht Flexibilität.

Georg: Bei bestimmten Themen, z.B. eben der Buchhaltung, könnte man schon ein System „aufzwingen“, ohne Samthandschuhe.

Annemarie: Welche Themen kann man organisatorisch lösen, welche nicht?

Antonio: Wohnt in kleinem Haus mit 3 Parteien, jeder hat seine Ämtli, jeder hat ziemlich viel zu tun. Er wäre damals froh gewesen, hätte er Banana gehabt und Infos/Vorgaben von der Wogeno bekommen.

Michèle: Manche Dinge müssen von der GS vorgegeben werden. Andere Dinge könnten auch über ein Mentoring-Programm laufen. Die **professionelle Anlaufstelle ist die GS**. GS könnte dann aber sagen, diese Person vom Mentoring-Programm kann helfen.

Annemarie/Saskia: Es besteht ein **Bedarf an Informationen, Vorgaben in den HVs**.

#### **Ideen, zum Weiterdenken:**

- **Komplexe Prozesse vereinfachen: Aufgabenteilung HV-GS, Pflichtenheft HV**
- **Instrumente schaffen für unterschiedliche Häusertypen: Vereinheitlichung, Flexibilität, Verantwortung**
- **HVs wünschen mehr Vorgaben von GS (Bsp. Buchhaltung)**
- **GS als professionelle Anlaufstelle, Fragen auch an andere Gremien weiterleiten**

#### **THEMA 2 - GENOSSENSCHAFTLICHER GEMEINSINN**

Anita: Auch ein wichtiges Thema ist die Solidarität. Den Mietzins gesamtgenossenschaftlich werten. Und auch: Wie engagiert sich die Wogeno ausserhalb? Für Bedürftige, Flüchtlinge?

Fredi: Die nicht-solidarische Minderheit sticht zu sehr hervor. Von den andern hört man nichts. Solidarität ist aber durchaus ein Thema: Werden z.B. bestimmte Leute ausgeschlossen bei der Wogeno?

#### **WEITERES VORGEHEN AG LEBEN**

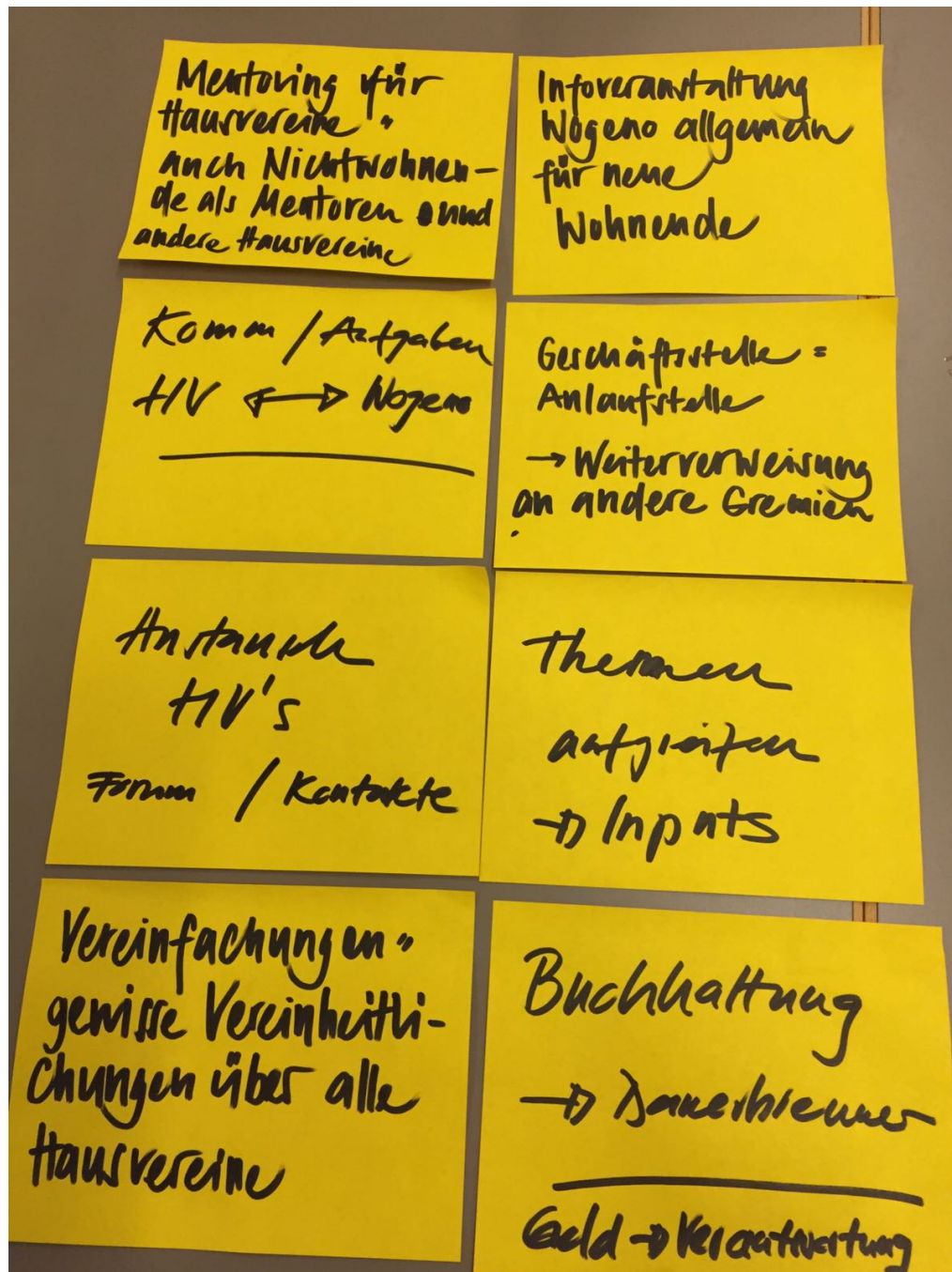
Zwei Unter-Arbeitsgruppen werden geformt, um die Themen 1 und 3 weiterzudenken. Das Thema 2 wurde heute kaum diskutiert, soll aber unbedingt beibehalten werden und einem künftigen Treffen besprochen werden.

**Unter-AG Thema 1 - Austausch Kommunikation: Carlo, Zeno, Georg, Michèle, Corinne**

**Unter-AG Thema 3 - Zusammenarbeit HV und GS: Annemarie, Urs, Antonio, Saskia**

Nächstes Treffen der AGs: Do 7.9. 18-21:15 Uhr, Gemeinschaftsraum GBMZ, Hohlstr. 197  
(Remo, Zeno: Entschuldigen sich für den 7.9.)

### STICHWORTE



- Mentoring für HVs, auch Nichtwohnende als Mentoren, und andere HVs
- Kommunikation / Aufgaben; HV ↔ Wogeno
- Austausch HVs, Forum / Kontakte
- Vereinfachungen: Gewisse Vereinheitlichungen über alle HVs
- Buchhaltung -> Dauerbrenner ; Geld -> Verantwortung
- Themen aufgreifen -> Inputs
- Geschäftsstelle = Anlaufstelle -> Weiterverweisen an andere Gremien

- Info-Veranstaltung Wogeno allgemein für neue Wohnende