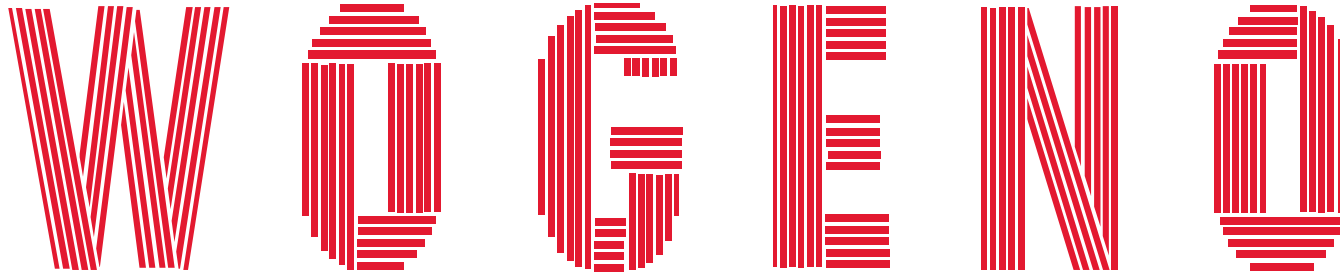


Genossenschaft selbstverwalteter Häuser



WOGENO für VIELE

## AG-Treffen 1

Donnerstag, 7. September 2017  
18.00 bis 21.15 h

Gemeinschaftsraum GBMZ  
Hohlstrasse 195, 8005 Zürich

Wogeno, Grüngasse 10, 8004 Zürich

# AGENDA HEUTE

- |            |  |
|------------|--|
| 18 h       | Sandwichbar  |
| 18.30 h    | Einführung   |
| Anschl.    | Arbeitsgruppen LEBEN und FINANZIEREN<br>Arbeit in den AG's |
| 20 h       | 15' Pause & Aufnahme von offenen Fragen - Flipchart        |
| 20.15-21 h | Weiterarbeit in den AG's                                   |
| 21-21.15 h | Fragerunde<br>Ausblick AG-Treffen 2                        |

# EINFÜHRUNG

## Ziele heute

- Aufgabenteilung der beiden AG's
- Inputs der neu formierten Unter-AG aufnehmen
- Diskussion Aufgabenteilung HV-WOGENO

# ARBEITSGRUPPE WOGENO

## Schwerpunkte AG LEBEN

### Kommunikation und Austausch

- > Unter den Hausvereinen – mit den Nichtwohnenden (Konzept)

### Genossenschaftlicher Gemeinsinn

- > Mobilisierung Mitgliederpotentiale
- > Stärkung der Solidarität innerhalb der WOGENO

## Schwerpunkte AG FINANZIEREN

### Neues Kriterien basiertes Mietzinsmodell

- > analog Stadt Zürich
- > bis Umsetzung auf Stufe Objekt/Mietvertrag

### Finanzierung WOGENO

- > Eigenkapitalbildung, LF preiswert, Solifonds

# ARBEITSGRUPPE WOGENO

## Überschneidende Themen

### Aufgabenteilung Hausverein und WOGENO

- > Zusammenarbeit besser strukturieren + effizienter werden
- > Autonomie HV soweit als möglich wahren

## Angestrebte Ergebnisse bis Frühling 2018

### Validiertes Mietzinsmodell

- > Auf die einzelnen Liegenschaften zugeschnitten

### Mustervorlage neuer Zusammenarbeitsvertrag Hausverein-WOGENO

- > Arbeitsteilung festhalten

### Anträge Anpassung Statuten (GV 2018)

- > Rechtssicherheit und demokratische Legitimation

# Aufgabenteilung Hausvereine - WOGENO

## Aufgabenteilung WOGENO – Hausverein (HV)

Vorschlag vom 7.9.17cp/AS/AR

Was	bisher		neu		Begründung
	WOGENO	HV	WOGENO	HV	
<b>1. Kernaufgaben Geschäftsstelle WOGENO (wie bisher)</b>					
1.1 Mietzinsmodell / Mietzinskalkulation	V	-	Wie bisher		Strategisch-konzeptionelle Grundlage Bestandteile Mietvertrag, Rechtskonformität
1.2 Mietzinsanpassungen	V	I	Wie bisher		Anpassung durch WOGENO
1.3 Wohnungsausschreibung, Vorselektion	V	M	Wie bisher		Heutige Lösung funktioniert Vermietungsvorgaben wäre noch zu diskutieren
1.4 Anteilseinkapital (Mitglied/Wohnung)	V	-	Wie bisher		Anteilschein wird an die Gen. einbezahlt, Schlussabrechnung nach Auszug - Absprache HV
1.5 Liegenschaftsbuchhaltung	V	-	Wie bisher		W&W Immotop Datenlage verbessern
1.6 Behandlung Gesuche Solidaritätsfonds (Subjekthilfe)	V	-	Wie bisher		Wahrung Vertraulichkeit/Vermeidung von Befangenheit.
1.7 Nachbarschaftskonflikte (Extern)	V	M	Wie bisher		Nur in Absprache mit GS WOGENO
1.8 Planung Instandsetzung (mittel- bis-langfristig)	V	M	Wie bisher		Prozess wird von sBK überprüft Anhörung Hausverein
1.9 Geräteeinsatz, wertvermehrende Investitionen	V	M	Wie bisher		Wie bisher: Ersatz Geräte, Kleinprojekte: Veloständer, WS, GS, KS
1.10 Umsetzung Instandsetzungsmassnahmen	V	M	Wie bisher		Prozess wird von der sBK überprüft Anhörung Hausverein
<b>2. Aufgabenverschiebung zur Geschäftsstelle WOGENO (einheitliche Lösung)</b>					
2.1 Mietvertrag erstellen	Z/M	V	X	--	Heute Mischform. Untermietverhältnisse mit HV sind rechtlich nicht haltbar (Kündigungsschutz, MZ-Anpassungen usw.) Künftig soll WOGENO Vertragspartei sein
2.2 Schlüsselverwaltung	Z/M	V	X	--	Muss rasch und zweifelsfrei erfolgen können, Hinterlegung der Bezugsberechtigungen gemäss HR-Eintrag
2.3 Mietzinskasse MieterInnen	I	V	X	--	Hausverein = Vertragspartei, Kontroll- und Mahnwesen, Schlussabrechnung bei Austritt in Absprache mit GS
2.4 Meldewesen Einwohnerkontr./ Werke, (Strom, Wasser etc.)	V bei HVV	V bei HMV	X	--	Folgeschritt nach Abschluss Mietvertrag/Einzahlung Anteilkapital, Eigentümer bzw. Vermieterpflicht
2.5 Streitigkeiten aus Mietvertrag	V/M/Z	V/M/Z	X	--	Zeitliche Verfügbarkeit, Know-how, Formalien (Schlichtungsverfahren), Legitimität
<b>3. Kernaufgaben Hausverein</b>					
3.1 Hausvereinsstatuten	Z	V	Wie bisher		Mustervorlage WOGENO, Genehmigung Vorstand
3.2 Hausvereinsitzungen/Protokolle	I	V	Wie bisher		Durchführung gemäss Hausvereinsstatuten
3.3 Buchhaltung Hausverein inkl. Revision	K	V	Wie bisher, jedoch ohne Mietzinsen		Einheitlicher Kontenplan und Software erleichtert Schulung, Updates Kontrollwesen
3.4 Mieterauswahl/	M	V	Wie bisher		Mit GS durch WOGENO -Vergabekommission
3.5 Wohnungsübergabe		V			
3.6 Betrieblicher Unterhalt/Umgebungs-pflege	--	V	Wie bisher		Mandatierung Dritter möglich (nicht an die GS: keine Vermischung Kontrolle und Ausführung) (Hauswartung, Reinigung, Kleinreparaturen, Malerarbeiten innen usw.), Serviceabos, Kaminfeger)
<b>4. Kernaufgaben Hausverein – anderweitige Vereinbarung mit der Geschäftsstelle WOGENO möglich/vorbehalten</b>					
4.1 Bewirtschaftung Parkplätze	V/Z	V	?	(X)	Missbrauch durch Bewohnende (?) WOGENO nimmt nur teilweise Kontroll- oder Aufsichtsfunktion wahr
4.2 Bewirtschaftung Gemeinschaftlicher Räume	-	V	?	(X)	WOGENO nimmt keine Kontroll- oder Aufsichtsfunktion wahr
4.3 Gewerberäume, Ateliers usw.	V	I	?	(X)	Individuelle Regelungen je nach Situation
<b>5. Aufgabenteilung mit vertieftem Abklärungs- und Diskussionsbedarf</b>					
5.1 MieterInnenspiegel	Z/K	V	?	?	Aus System WW (erst möglich, wenn Hausreparaturfonds und Nebenkosten/Heizung über Wogeno laufen.
5.2 Heiz- und Nebenkosten-Akontos-Verwaltung	Z/I	V	?	?	Varianten prüfen: WOGENO oder HV
5.3 Aufnung Hausreparaturfonds	K	V	?	?	Einheitliche Vorgaben / evtl. Anpassungen Regl.
5.4 Verwaltung Hausreparaturfonds	K	V	?	?	Entnahmen gemäss Reglement "Reparaturen"
5.5 Untermiete	K/Z/I/Z	V	?	?	Erstellung Untermietvertrag (Vorlage) durch Mieter, Meldung mittels Kopie UMW an GS
5.6 Konfliktmanagement (Hausintern)	I/V	M	X	--	Eskalationsstufe WOGENO, Vermeidung Interessenskonflikt innerhalb HV
5.7 Wohnungsübergabe	V	?	?	?	Weiterverrechnung ist Mieterschäden konfliktträchtig Mindestens Mitwirkung HV erforderlich! Kostenteiler
<b>Legende</b>	V= Verantwortung	M = Mitwirkung	Z = Zustimmung	I = Information	K = Kontrolle

## Arbeitspapier!

- Ist-Zustand
- Vorschläge für Aufgabenverschiebungen
- Benennung vertiefter Diskussionsbedarf

# Ablauf bis GV 2018

**AG-Treffen 2**

**Montag, 2. Oktober 2017**

18-21.15 h

Konsolidierung der heutigen Erkenntnisse

**AG-Treffen 3**

**Mittwoch, 25. Oktober 2017**

18-21.15 h

Konkrete Lösungen – AG-Übergreifend

**AG-Treffen 4**

**Mittwoch, 24. Januar 2018**

18-21.15 h

Diskussion Statutenanpassungen

**WOGENO-Konferenz HV**

**Samstag, 17. März 2018**

10-15 h

Vorschläge auf dem Prüfstand – Werkstatt mit allen Hausvereinen

**WOGENO-Infoabend**

**Donnerstag, 3. Mai 2018**

19 -21 h

Info über Teilrevision der Statuten – Umsetzungsplan

**WOGENO-GV**

**Dienstag 12. oder 19. Juni 2018**

Beschlussfassung über Teilrevision der Statuten – Umsetzungsplan

UND ZUM SCHLUSS ...

Bitte ein kurzes Statement zum heutigen Abend

beim Ausgang «POSTEN» ...

