



WOGENO FÜR VIELE – AG TREFFEN 1 – 07.09.2017

18.00 bis 22:00 Uhr, Gemeinschaftsraum GBMZ, Hohlstrasse 197

AG LEBEN – PROTOKOLL / ZUSAMMENFASSUNG

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

Entschuldigt: Zeno Raveane, Remo Peter (Andrej Togni, Christine Graber, Beat Schweingruber ?)

Sitzungsleitung: Christian Portmann, Anita Schlegel, Fredi Bosshard

Protokoll: Saskia Weiss

Häufige Abkürzungen: HV = Hausverein; GS = Geschäftsstelle; VS = Vorstand; HMV = Hausmietvertrag; HVV = Hausverwaltungsvertrag; MV = Mietvertrag; NK = Nebenkosten

Anhang 1: Liste v1. Sh. File (im Email-Anhang): 2017-09-05_Liste-v1_Aufgabenteilung-HV-GS.pdf

Anhang 2: Liste v2. Sh. File (im Email-Anhang): 2017-09-07_Liste-v2_Aufgabenteilung-HV-GS.pdf

PROTOKOLL STARTWORKSHOP VOM 23.08.2017

Ergänzung von Anita: Protokoll S.2: Das elektronische Forum bei Manegg-Greencity wurde von Losinger Marazzi organisiert, nicht von der Wogeno. Das Protokoll wird verdankt.

THEMEN AG LEBEN, UNTER-AGs

- > Thema 1: AUSTAUCH KOMMUNIKATION (Hausverein, Nichtwohnende). Eine Unter-AG wurde gebildet (Carlo, Corinne, Georg, Michèle, Zeno).
- > Thema 2: GENOSSENSCHAFTLICHER GEMEINSINN (Soli, Wogeno).
- > Thema 3: HAUSVERWALTUNG (Zusammenarbeit Hausverein/Geschäftsstelle/Prozess). Eine Unter-AG wurde gebildet (Annemarie, Antonio, Saskia, Urs).

THEMEN HEUTE, ABLAUF

- > Hauptthema: Liste Aufgabenteilung gemeinsam durchgehen, unter Berücksichtigung der Anmerkungen von Unter-AG Thema 3.
- > Die Unter-AG Thema 1 präsentiert ihre Vorschläge.
- > Wenn noch Zeit bleibt, Austausch zum „Thema 2 – Gemeinsinn/Solidarität“.

ZUSAMMENARBEIT/AUFGABENTEILUNG HV-GS

EINLEITUNG

Grundlage der Diskussion sind folgende Dokumente:

> Liste Aufgabenteilung (Liste v1), auf S.11 im Arbeitspapier „Wogeno für Viele“ vom 15.08.2017 mit den Anmerkungen eines Mitglieds der GS (Anita) und eines HV-Vertreters (Fredi), ergänzt am 15.09.2017 durch Anmerkungen der Unter-AG Thema 3. Sh. Anhang 1 im Email.

> Liste Aufgabenteilung (Liste v2), vom 07.09.2017, erarbeitet von der Steuerungsgruppe „Wogeno für Viele“, speziell von Christian, Anita und Adrian. Sh. Anhang 2 im Email.

Wir konzentrieren uns auf diejenigen Punkte, die auf der Liste v1 markiert wurden (von GS, HV, Unter-AG). Alles wird mit der neuen Liste v2 abgeglichen. Die Ziffern beziehen sich auf die Liste v2.

Auf der Liste Aufgabenteilung soll neu der Begriff „Verwaltung“ anstatt des Begriffs „Wogeno“ verwendet werden. Denn: Wir alle sind „Wogeno“, hier soll es spezifisch um die Aufgabenteilung zwischen HV und GS/VS (=Verwaltung) gehen.

- | |
|--|
| Wir gehen die Liste gemeinsam durch und stellen jeweils folgende Fragen:
> Wer soll idealerweise verantwortlich sein, HV oder Verwaltung?
> Wer soll wen informieren? Wer braucht wessen Zustimmung?
> Kann es für alle Häuser einheitlich geregelt werden, oder braucht es Optionen?
> Welche Punkte sollen in einem nächsten Schritt vertieft diskutiert werden?
> Welche Punkte sollen dem Themenspeicher oder einem anderen Thema als Input hinzugefügt werden? |
|--|

Ziel ist, wo immer möglich, eine **Vereinfachung und Entlastung** (für GS und HV) unter **Wahrung des Systems Selbstverwaltung**.

GEMEINSAME DISKUSSION DER LISTE AUFGABENTEILUNG HV-GS

<u>Mietverträge (2.1)</u>

Vorschlag Verantwortung:	Verwaltung
--------------------------	------------

Anita: Die heutige Situation ist unbefriedigend. Es gibt zwei Systeme: Hausmietvertrag (HMV) und Hausverwaltungsvertrag (HVV). Bezüglich Aufgabenteilung HV-GS unterscheiden sich die beiden Systeme kaum. Beim HVV haben die Mietenden einen Mietvertrag mit der Wogeno (GS ist verantwortlich für Mietvertrag und Meldewesen). Beim HMV haben die Mietenden einen Mietvertrag mit dem HV (HV ist verantwortlich für Mietvertrag und Meldewesen). Sonst keine Unterschiede.

Christian: Ausserdem herrscht keine „Gleichheit“ zwischen den Wohnenden der Wogeno. In den Häusern mit Hausmietvertrag sind alle BewohnerInnen UntermieterInnen: BewohnerIn hat Untermietvertrag mit HV, HV hat Mietvertrag mit Wogeno. Fredi: Deshalb herrscht Rechtsunsicherheit.

Christian: Es könnte sogar sein, dass das Mietgericht die Wogeno zwingen würde, die Situation mit den Untermietverträgen zu ändern, die Untermietverträge in Mietverträge umzuwandeln, da es de facto ja Mietverträge (und nicht Untermietverträge) sind.

Annemarie: Man verlöre keine individuellen Gestaltungsmöglichkeiten, wenn die Mietverträge in Zukunft bei allen Häusern von der GS gemacht würden. Saskia: Es wäre eine Erleichterung, die Mietverträge würden immer professionell gemacht. Dem HV können leichter Fehler passieren, er hat viel weniger Routine.

Christian: Mietvertragsänderungen sind viel einfacher beim Modell HVV, es gäbe eine Formularpflicht, in der Wogeno würde überall gleich gerechnet.

<u>MieterInnenspiegel (5.1)</u>

Vorschlag Verantwortung:	Verwaltung
--------------------------	------------

Gehört zum Thema:	Mietverträge (2.1)
-------------------	--------------------

Anita: Jedes Haus macht es anders. Das ist kompliziert und sehr aufwendig für die GS, die alle MieterInnenspiegel jährlich einfordern und kontrollieren muss. Manche Häuser machen es gut und selbständig, andere brauchen sehr viel Hilfe. Jedes Haus hat seine Eigenheiten.

Anita: Wenn der HV die Nebenkosten (NK) anpasst und die GS nicht informiert, dann kann es z.B. passieren, dass auf einer Wohnungsausschreibung der Mietzins falsch ist. Es muss immer alles doppelt gemacht werden.

Carlo: Der MieterInnenspiegel ist eng verbunden mit dem Mietvertrag. Anita: Aber wenn die NK geändert werden, wird nicht jedes Mal ein neuer Mietvertrag gemacht.

Urs: Kümmert sich gern um den Mieterinnenspiegel. Wäre das nicht eine Zusatzbelastung für die GS? Wo er es doch unentgeltlich macht? Anita: Jetzt ist es ein Mischding, das ist ineffizient, alles wird doppelt gemacht.

<u>MieterInnenauswahl (3.4)</u>

<u>Wohnungsvergabe (3.5)</u>

Vorschlag Verantwortung:	Hausverein
--------------------------	------------

Dies ist eindeutig eine Kernkompetenz der HVs.

Fredi: Fragen zum Prozedere, es hat sich sehr verändert. Es hat jetzt viel mehr Bewerbungen als früher (bis zu 50 Bewerbungen für 1 Wohnung)... Antonio: Aber manchmal bewirbt sich auch kein einziges Wogeno-Mitglied. Anita: Die Zuständigkeit ist klar. Georg: Die Auswahlkriterien soll man diskutieren. (=> Themenspeicher: Kriterien und Verlauf Wohnungsvergabe)

Schlüsselverwaltung (2.2)

Vorschlag Verantwortung:	Option: Hausverein oder Verwaltung
--------------------------	------------------------------------

Urs, Antonio: Finden es gut, wie es ist. Möchten die Schlüsselverwaltung weiterhin selber machen. Finden es unnötig, die GS „zwischenzuschalten“. Möchten die Autonomie behalten. Fredi: Sieht auch Vorteile, wenn der HV sich darum kümmert, z.B. bei Notsituationen (Einbruch) am Freitagabend.

Roger: Es kann auch unangenehm sein, wenn man bei einem verlorenen Schlüssel die GS einschalten muss. Auch könnte es dann ja sein, dass der HV gar nicht informiert wird, wenn jemand ein „Schlüsselproblem“ hat.

Saskia: Es könnte ja immer über den HV laufen. Der HV (nicht der Mietende) würde die GS informieren.

Anita: Bei modernen Schliesssystemen ist es fast nicht möglich, dass es der HV macht. Unterschriftenberechtigungen und Passwörter, das wird richtig kompliziert, wenn die berechtigte Person vom HV nicht mehr dort wohnt.

Urs: Es kann ja 2 Systeme parallel geben. Christian: Option Hausverein oder Verwaltung. Abhängig von der Schliesstechnik. Und dann auch abhängig vom Wunsch des Hausvereins. Auch wenn beide Systeme parallel weiterbestehen, macht es das nicht unbedingt komplizierter (oder umgekehrt betrachtet: eine Vereinheitlichung wäre gar nicht unbedingt eine Vereinfachung).

HV-Statuten (3.1)

Vorschlag Verantwortung:	Hausverein
--------------------------	------------

Die Vorlage wird von der GS geliefert. Die Verwaltung muss den HV-Statuten zustimmen.

Antonio: Fragt, ob es eine Vorlage gebe für die Aufgabenaufteilung innerhalb des HVs, sie wüssten sich Regeln für die Ämtli-Aufteilung. Anita: Es gibt keine Vorlagen dafür.

Christoph: Ämtli-Liste als Vorlage, als Hilfe für andere/neue HVs.

(=> Thema Kommunikation und Austausch: Ämtli-Listen zwischen HVs austauschen, gegenseitig zur Verfügung stellen, eine „Liste der Ämtli-Listen“)

HV-Sitzungs-Protokolle (3.2)

Vorschlag Verantwortung:	Hausverein
--------------------------	------------

Annemarie: Müssten wir die Protokolle der GS schicken? Anita: Eigentlich schon, aber es ist nur im Konfliktfall nötig, sonst nicht. Es müsste aber jeweils gemeldet werden, wenn Ämter wechseln (Kassier, PräsidentIn, Haustechnik).

Christoph, Roger: GS sollte jährlich diese Info einfordern. Ein jährliches Mail mit einem Dokument, das ausgefüllt werden soll. Das wäre am effizientesten, ein Mail für alle. Saskia: Z.B. gleichzeitig mit dem Formular, in dem der Heizverbrauch abgefragt wird.

(=> Themenspeicher: Reporting: GS schickt Formular, HV füllt aus)

Mietzinsinkasso Mieterinnen (2.3)

Vorschlag Verantwortung:	Verwaltung
Gehört zum Thema:	Mietverträge (2.1), MieterInnenspiegel (5.1)
Vertiefte Diskussion nötig	

Anita: Gehört zum Thema Mietvertrag. Christian: Es lohnt sich, dass das die GS macht. Man kann standardisiert vorgehen, einfacher die formalen Regeln beachten. Ausserdem ist Inkasso oft ein heikles Thema. Wenn immer wieder nicht bezahlt wird, steckt oft ein Problem dahinter, dann könnte auch die Frage nach einem Bezug aus dem Solidaritätsfonds gestellt werden (und der Soli-Fonds ist bei GS/VS). Auch aus Vertraulichkeitsgründen wäre es gut, dies bei der GS zu zentralisieren.

Fredi: Ist sehr dafür, dass GS zuständig ist. Bei ihnen gibt es z.B. Fremdvermietungen (an Nicht-Mitglieder) von Garagenplätzen. Wenn man erst ein halbes Jahr später merkt, dass die Miete nie bezahlt wurde, ist es zu spät...

Roger: Ja. Aber die Selbstverwaltung wird so abgespeckt. Es wäre sicher eine Vereinfachung, aber es ist auch ein wichtiger Aspekt der Selbstverwaltung über Probleme unter NachbarInnen Bescheid zu wissen. Sonst kommuniziert man immer weniger miteinander... Christian: Ja, Automatisierung/Standardisierung ist immer auch ein Risiko. Sozialkontrolle ist manchmal gut, manchmal nicht. Die NachbarInnen wissen dann, dass man finanzielle Probleme hat...

Anita: Alles hängt zusammen. Wer ist der Vertragspartner (Mietvertrag)? Rechtssicherheit. Dorthin einzahlen, wo der Mietvertrag ist? Die Bedenken von Roger werden aber auf jeden Fall sehr ernst genommen.

Urs: Wenn es nötig ist, einen Teil der Selbstverwaltung „aufzugeben“, dann müssen wir uns überlegen, was wir auf jeden Fall bewahren wollen. Was soll bleiben? Wir müssen es uns auch von dieser, positiven, Seite anschauen. Nicht nur, was verlieren wir? Christian: Ja. Wie könnte man einen solchen „Verlust“ an Selbstverwaltung kompensieren? Der HV soll nicht ausgehebelt werden. Es soll Vorteile geben.

Antonio: Manche sind froh, wenn sie das Inkasso nicht selber machen müssen, allein im Kämmerchen die Rechnungen kontrollieren...

Fredi: Es gibt auch den Aspekt der Sicherheit über die Anteilscheine. Da haben wir Luft. Aber wenn es soweit kommt, dass diese Sicherheit genutzt werden muss, dann sind sowieso GS/VS zuständig, dann spätestens muss die Verwaltung auf jeden Fall involviert werden.

Anita: Das ist aber auch ein Problem, wenn der HV erst kommt, wenn sich schon 20'000.- Schulden angehäuft haben. Dann ist es zu spät. Christian: Rein praktisch ist es sehr wichtig, schnell zu reagieren wenn Leute ihre Finanzen nicht im Griff haben. Anita, Christian: Ein wichtiger Aspekt ist auch der Persönlichkeitsschutz. Wenn das Inkasso über die GS läuft, muss die GS doch irgendwann mit dem HV sprechen, HV muss informiert werden. Wenn man die Mietenden (die ihre Miete nicht bezahlen) diesbezüglich informiert, dann sollte das auch möglich/korrekt sein.

(=> Frage/Themenspeicher: Wie würde es konkret funktionieren, wenn man einen Teil der Miete der Wogeno und einen Teil dem HV bezahlen müsste? Einfach zwei Daueraufträge einrichten, statt nur einen?)

Unterbelegung (x.x – nicht auf Liste v2)

Vorschlag Verantwortung: ??
Vertiefte Diskussion nötig

Urs: Vorschlag: Mindestbelegung pro Haus festlegen, nicht pro Wohnung. Das würde eine gewisse Flexibilität innerhalb der Häuser ermöglichen, unterbelegte (Kinder ausgezogen, Trennung) und „überbelegte“ (Familienzuwachs) Wohnungen würden einander „kompensieren“. Anita. Interessanter Ansatz. Aber würde dann der HV die Verantwortung übernehmen, dass die Hausbelegung stimmt?

Anita: Der GS wird oft nicht mitgeteilt wenn es eine Unterbelegung gibt... Manchmal erfährt die GS nur ganz zufällig von einer seit Jahren bestehenden Unterbelegung. Es ist heikel, schwierig. Oft will der HV eine Unterbelegung gar nicht melden (Freundschaften im Haus,..).

Annemarie: Zum Vorschlag von Urs: In einem Haus wie Manegg wäre das keine gute Idee, dann könnten ja Leute alleine in einer 5.5-Zi Wohnung leben. Saskia: Bei der Auswahl von neuen MieterInnen wäre das auch heikel, es würde die Auswahl stark beeinflussen. Ausserdem bleibt das Problem, es wird nur von der Wohnungs-Unterbelegung auf die (wahrscheinlich zwar seltenere) Haus-Unterbelegung verschoben.

(=> Thema Gemeinsinn/Solidarität: Unterbelegung, Wechsel in anderes Wogeno-Haus unterstützen)

(=> Thema Gemeinsinn/Solidarität: Unterbelegung, Hausbelegung anstatt Wohnungsbelegung vorschreiben)

Heiz- und Nebenkosten (5.2)

Vorschlag Verantwortung: Option: Hausverein oder Verwaltung
Gehört zum Thema: Mietverträge (2.1), MieterInnenspiegel (5.1)
Vertiefte Diskussion nötig

Anita: Muss diskutiert werden, ist Bestandteil vom Mietvertrag.

Annemarie: Braucht es überhaupt eine individuelle Heiz- und NK-Abrechnung? Manche Häuser machen es nicht. Christian, Anita: Eigentlich ist es mietrechtlich vorgeschrieben.

Saskia: Es sollte Optionen geben. Bei kleinen Häusern OK, aber so ein grosses Haus wie Manegg?

Christian: Auch wenn der Mietvertrag nicht mehr mit dem HV gemacht wird, wäre es möglich (juristisch betrachtet), dass der HV die Heiz- und Nebenkosten verwaltet. Er könnte dies z.B. im Auftrag der Wogeno machen. Der HV hätte dann eine Meldepflicht gegenüber der Verwaltung.

Christian: Dezentrale Lösungen sind schon gut. Sonst muss alles die GS machen, das wäre eine rechte Bürde...

Ökologie (gehört zu 3.6)

Vorschlag Verantwortung: Hausverein

GS schickt Formular, HV füllt aus.

(=> Themenspeicher: Reporting: GS schickt Formular, HV füllt aus)

Reparaturfonds (5.3 und 5.4)

Vorschlag Verantwortung: Option: Hausverein (oder Verwaltung)

Gehört zum Thema: Mietverträge (2.1), MieterInnenspiegel (5.1)

Vertiefte Diskussion nötig

Verantwortung im Allgemeinen beim HV. Ausnahmen unter bestimmten Bedingungen möglich, z.B. bei sehr grossen Häusern. Welcher Anteil der Miete in den Reparaturfonds kommt wird von der Verwaltung festgelegt.

Fredi: Als HV kann man sparen, man hat die Möglichkeit, zusätzliche Einlagen zu machen, das ist gut.

Buchhaltung (3.3)

Vorschlag Verantwortung: Hausverein

Allgemein: Vorgaben, Vorlagen von GS sehr erwünscht.

Anita: Es geht nicht nur um die Form, es geht auch darum, dass es HVs gibt, die es nicht können, dafür braucht es Lösungen. Christian: Schulungen wären nötig, Coaching für die HVs...

Annemarie: Austausch zwischen den HVs, ein guter Kassier könnte anderen helfen.

(=> Thema Austausch/Kommunikation: Schulungen, Coachings zu bestimmten Themen, z.B. Buchhaltung, Haustechnik,...)

(=> Thema Austausch/Kommunikation: Möglichkeit, Tipps und Hilfe von anderen HVs einzuholen bei konkreten Fragen, z.B. Buchhaltung, Haustechnik,...)

Erneuerungen (1.10)

Vorschlag Verantwortung: Verwaltung

Urs, Antonio: Mitspracherecht von HVs ist sehr wichtig, gemeinsam einen Konsens finden. Anita: Das ist ein heisses Thema. Verantwortlichkeiten und Kompetenzen müssen übereinstimmen. Kenntnisse zum Zustand des Hauses, zu den nötigen Investitionen usw.

Antonio: Wogeno hat vielleicht andere Interessen als das Haus. Es gibt Enttäuschungen. Mehr Transparenz wird gewünscht. Christian: Bei einer geplanten Erneuerung muss das Vorgehen transparent sein. Es könnte z.B. eine gemeinsame Zielvereinbarung zwischen HV und GS geben. GS muss organisieren, Geld parat stellen usw.

Christoph: Zustandsanalysen sind seit 20 Jahren Thema. Der Zeitplan für Erneuerungen wurde bei ihnen überhaupt nicht eingehalten, manchmal wegen dem HV, manchmal wegen der GS. Fredi: Zeitplan Erneuerungen sieht er nicht als Plan, mehr als Prognose. Es muss auch flexibel sein. Bsp: Es hiess bei der Hellmi neu, dass das Flachdach in 3 Jahren sicher kaputt sei, jetzt ist es aber seit 25 Jahren OK.

(=> Themenspeicher: Liegenschaften-Unterhalt; Planung, Umsetzung; Erneuerungen bestimmen, organisieren, kommunizieren; Transparenz, Ziel-Vereinbarung)

Betrieblicher Unterhalt (3.6)

Vorschlag Verantwortung: Hausverein

Georg: Eine Anregung: Es gibt immer viele Fragen im HV. Bsp: Muss man Dachrinnen regelmässig putzen? Haben wir einen Blitzableiter? Checklisten vom Fachmann erwünscht. Man kann schon auch ein-

fach den Verantwortlichen Bau der GS anrufen, aber wenn es eine Checkliste gäbe, wäre das eine Entlastung.

(=> Thema Austausch/Kommunikation: Schulungen, Checklisten vom Fachmann)

Bauliche Veränderungen in der Wohnung (gehört zu 5.7)

Vorschlag Verantwortung: ??

Vertiefte Diskussion nötig

Bsp: Katzentürli, Geschirrspülmaschine, behindertenbedingte Anpassungen,...

Christian: Gehört zum Thema Wohnungsübergabeprotokoll. Saskia: Dazu gehört auch die Abrechnung nach Auszug der MieterInnen.

Geräteersatz (1.9)

Vorschlag Verantwortung: Verwaltung

Vertiefte Diskussion nötig

Urs: Man will was Schöneres, das soll auch möglich sein, wenn die Mehrkosten von den MieterInnen getragen werden. Es ist wichtig, dass die MieterInnen mitreden, den Ausbaustandart mitbestimmen können. Annemarie: Und die NachmieterInnen? Anita: Ja wenn das teurere Gerät dann kaputt ist, dann muss das teurere auch ersetzt werden, wer bezahlt das dann?

Christian: Man sollte einen Grundstandard bestimmen, alles zusätzliche à fonds perdu.

Annemarie: Häuser, die Voraussetzungen haben für Änderungen. Bsp: An der Üetlibergstr. stellte sich folgende Frage: Stimmen die Mietzinse für die einzelnen Wohnungen noch? Kleinere Dachwohnungen wurden nach einer Sanierung teurer als die grösseren Wohnungen darunter? Annemarie fand, dass das nicht OK sei. Andere fanden, dass das richtig sei, da diese Wohnungen ja auch moderner seien.

Christian: Das sind Themen für das kriterienbasierte Mietzinsmodell. Annemarie: Ein Raster wäre super, das gab es aber damals nicht. Anita, Christian: Es ist ein brisantes Thema, das weiter diskutiert werden muss.

Nachbarschaftskonflikte, extern (1.7)

Vorschlag Verantwortung: Hausverein. Eskalation: Verwaltung (GS, VS, GPK)

HV ist zuständig. Eskalationsstufe GS, VS, GPK.

Anita: Ausser die rechtliche Situation oder der/die betreffende NachbarIn verlangt, direkt mit der Besitzerin zu sprechen, nicht mit den Mietenden.

Nachbarschaftskonflikte, innerhalb vom Haus (5.6)

Vorschlag Verantwortung: Hausverein. Eskalation: Verwaltung (GS, VS, GPK)

Idem Nachbarschaftskonflikte extern.

(=> Themenspeicher: Ombudsstelle)

Gemeinschaftsräume (4.2)

Vorschlag Verantwortung: Hausverein

Fredi: Eine Gruppe von Leuten kümmert sich darum. Vermietung auch an Externe.

Urs: Es wäre interessant, wenn es eine Liste gäbe von solchen Räumen bei der Wogeno, die man mieten kann. Fredi: Es gibt eine Liste von der Stadt, für alle Genossenschaften usw.

(=> Thema Kommunikation/Austausch: Liste von Gemeinschaftsräumen in Wogeno-Häusern, die man mieten kann)

Parkplätze (4.1)

Vorschlag Verantwortung: Hausverein

Anita: Es gibt aber Häuser, wo keine MieterInnen für die Parkplätze gefunden werden (die blauen Plätze sind billiger). Es gibt einen Mietzinsausfall. Da ist die GS gefragt.

Untermiete (5.5)

Vorschlag Verantwortung: Verwaltung

Christian: Ist Teil vom Mietvertrag, muss an GS gehen.

Saskia: Mitwirkung HV ist aber nötig, denn meistens hat nur der HV die Info.

PUNKTE FÜR THEMENSPEICHER UND INPUTS FÜR ANDERE THEMEN

Themenspeicher

- > Auswahlkriterien MieterInnen und Verlauf Wohnungsvergabe diskutieren.
- > Reporting: GS sollte jährlich ein Mail an alle HVs verschicken, mit einem oder mehreren Formularen, die vom HV ausgefüllt werden müssen: Wer sind die aktuellen Ansprechpersonen (Kassier, Präsident, Haustechnik)? Formular für die Angaben zu Heizverbrauch / Ökologie. Weitere Info?
- > Liegenschaften-Erneuerung: Planung, Umsetzung; Erneuerungen bestimmen, organisieren, kommunizieren; Ziel-Vereinbarungen zwischen GS und HV; Transparente Abläufe zwischen GS und HV
- > Ombudsstelle bei Konflikten innerhalb des Hauses
- > Wie würde es funktionieren, wenn man einen Teil der Miete der Wogeno und einen Teil dem HV bezahlen müsste? Einfach zwei Daueraufträge einrichten, anstatt nur einen?

Inputs für Thema Kommunikation und Austausch

- > Ämtli-Listen zwischen HVs austauschen, gegenseitig zur Verfügung stellen, „Liste der Ämtli-Listen“
- > Schulungen, Coachings zu bestimmten Themen, z.B. Buchhaltung, Haustechnik,...
- > Handbuch erstellen, Checklisten von einer Fachperson für die HVS, z.B. zu Haustechnik oder Buchhaltungs-Themen
- > Möglichkeit schaffen, um Tipps und Hilfe von anderen HVs einzuholen bei konkreten Fragen, z.B. Buchhaltung, Haustechnik,... Entlastung GS.
- > Liste von Gemeinschaftsräumen in Wogeno-Häusern, die man mieten kann.

Inputs für Thema Solidarität und Gemeinsinn

- > Bei Unterbelegung Wechsel in anderes Wogeno-Haus unterstützen, z.B. mit einer Priorität, analog zur hausinternen Priorität
- > Belegungsvorschriften diskutieren: Hausbelegung anstatt Wohnungsbelegung festlegen. Das würde mehr Veränderungen (z.B. in der Familienzusammensetzung: Kinder werden geboren, ziehen aus) erlauben.

KOMMUNIKATION UND AUSTAUSCH

EINLEITUNG

Die Mitglieder der Unter-AG Kommunikation und Austausch haben individuell Vorschläge zu drei Unterthemen erarbeitet und vor der Sitzung kurz miteinander besprochen. Die Unterthemen sind (und werden vorgestellt von):

- > Vernetzung der Hausvereine untereinander (Georg)
- > Kommunikation mit Nichtwohnenden (Carlo)
- > Mobilisierung Mitgliederpotentiale (Michèle)

VERNETZUNG DER HAUSVEREINE UNTEREINANDER

- > **Haus-Email-Adresse** auf Wogeno-Webseite und neues **Ämtli HV-SprecherIn**. Einfach, kostengünstig. Zusatzbelastung für HV, aber auch Nutzen.
- > **Online-Forum** mit AdministratorIn; **Datenbank**; **Ausbau FAQ** (Häufige Fragen) auf der Wogeno-Webseite, Intranet. Finanziell und personell aufwendig. Bedürfnisabklärung ist nötig. Recherchieren, welche Erfahrungen es gibt mit Foren bei anderen Genossenschaften.

> Physische Treffen: **HVs laden sich gegenseitig ein**, organisieren reihum „**Tag der offenen HV-Türe**“. Austausch zwischen HVs an einem **Offline-Forum für Schulungen**, zu Themen wie Buchhaltung, Heizungstechnik, usw.

Neues Ämtli HV-SprecherIn, Haus-Email-Adresse

Georg: Jedes Haus bekommt eine Email-Adresse (diese wird über den Namen des Hauses definiert).

Eine Person vom Haus übernimmt das Ämtli der HV-Sprecherin/des HV-Sprechers und erhält diese Emails, bearbeitet sie direkt oder leitet sie weiter. Die Adresse darf nicht personalisiert sein. Wenn es eine neue HV-SprecherIn gibt, werden die Mails an diese neue Person weitergeleitet. Die Haus-Email-Adressen wären auf der Wogeno-Webseite ersichtlich.

Michèle: Die direkte Kommunikation zwischen HVs würde so ermöglicht/gefördert, auch wenn man im anderen HV gar niemanden kennt. Konkrete Fragen könnten einfach gestellt werden. Man kann je nach Wissen Info an andere HVs weiterleiten. Es wäre auch eine Entlastung für die GS, wenn die HVs sich zuerst untereinander austauschen können.

Fredi: Es gibt HVs, die sogar eine eigene Webseite haben. Die Webseite der Hellmi alt ist gut.

Fragen: Wer kann Emails an diese Adressen schreiben, alle oder nur Wogeno-Mitglieder? Soll das HV-Sprecher-Ämtli freiwillig sein? Es soll kein Zwang entstehen, aber eigentlich sollte doch jedes Haus eine Haus-Email-Adresse erhalten. Es gibt so schon genug Ämtli in den Häusern, vielleicht wäre ein zusätzliches Ämtli bei manchen unerwünscht? Aber es bringt ja auch Nutzen.

Vorteil: Es ist eine unkomplizierte, kostengünstige Lösung.

Forum, FAQ, Datenbank

Georg: Die Fragen, Antworten zwischen den HVs über die Haus-Email-Adressen könnten gesammelt werden. Idealerweise könnte daraus eine Art Forum entstehen, eine Datenbank oder auch eine Erweiterung der bestehenden FAQ (Häufige Fragen). Dort könnte man dann bei konkreten Fragen unkompliziert nachschauen gehen. Man könnte auch Infos „posten“, z.B. ein Foto mit Angaben vom tollen, günstigen, neue Veloständer.

Das würde bedingen, dass es AdministratorInnen gibt. Das bedeutet Aufwand, zeitlich und finanziell. Es gibt unter den neuen Vorstandsmitgliedern Kommunikations-Spezialisten. Wäre es denkbar, dass z.B. Sabina ein Pensum für ein solches Forum übernehmen würde?

Saskia: Man könnte auch „nur“ die FAQ (Häufige Fragen) ausbauen, Themen für Wohnende und für Nichtwohnende. Das wäre nicht so gut wie ein Forum, aber auch weniger aufwendig.

Anita: Die Forum-Idee gibt es schon länger bei der Wogeno. Die Frage ist: Was ist es einem wert? Man müsste eine Bedürfnisabklärung machen, herausfinden, ob Interesse besteht, und wofür genau. Würde es überhaupt genutzt? Es gibt Genossenschaften, die ein Forum haben, z.B. Kraftwerk1. Deren Lösung kann man auch übernehmen, das kostet um die 100'000 Fr... Das Forum läuft seit ca. 1 Jahr, es wäre interessant, zu hören, wie die Erfahrungen sind. Bei der Genossenschaft Sunnige Garte gibt es auch ein Forum, und jemanden, der das betreut. Auch dort könnte man nachfragen. Es zeigt sich erst mit der Zeit, ob es wirklich genutzt wird. Ist man zufrieden? Funktioniert es nach Wunsch? Berücksichtigen sollte man dabei, inwiefern die Wogeno sich von diesen anderen Genossenschaften unterscheidet.

Corinne: Ist Mitglied bei Kraftwerk1, da ist vor allem viel „Werbung“, es ist mehr eine Art Pinboard, ein Marktplatz. Es hat etwas Soziales. Man kriegt jeweils ein Mail, wenn ein neuer Beitrag publiziert wurde.

Roger: Das wäre vielleicht gut, um das alles am Leben zu erhalten. Corinne: Ja, es wäre aber keine Entlastung für die GS.

Corinne: Frage an die GS: An welcher Variante will man weiterdenken? Wie viel will man investieren?

Anita: Man müsste eine Bedürfnisabklärung bei den HVs machen, das ist ein Thema, das uns schon länger begleitet.

Tools wie WhatsApp, Facebook, Blogs

Georg: Oder braucht man zusätzlich auch noch Tools wie z.B. Blogs, Whatsapp, Facebook? Diese sind wohl besser geeignet (falls überhaupt) für die Kommunikation innerhalb der Häuser, nicht für die Kommunikation zwischen den HVs. Manche HVs nutzen solche Tools für die interne Kommunikation.

Offline-Forum, HVs treffen einander

Georg: Jeder HV lädt einen andern HV nach Wunsch ein, zum Austausch. Die HVs organisieren reihum einen Besichtigungstag für ihr Haus. Die Treffen, Besichtigungstage beruhen auf Freiwilligkeit.

Regelmässige Schulungen für die HVs anbieten. Offline-Forum für Themen wie Haustechnik, Buchhaltung. Wichtige Kompetenzen vermitteln, Wohnenden aus verschiedenen HVs lernen einander kennen.

KOMMUNIKATION MIT NICHTWOHNENDEN

- > **Mitglieder-Fragebogen** für Wohnende und besonders für Nichtwohnende. Wer wird Mitglied, warum, welche Erwartungen? Bestehende technische Möglichkeiten nutzen.
- > Kosten sollen tief gehalten werden, Vorschlag für Fragebogen wird erarbeitet.

Carlo: Wir wissen wenig über die Nichtwohnenden. Welche Bedürfnisse haben sie? Warum wird man Wogeno-Mitglied? Was erwarten, wollen die Mitglieder? Man könnte eine kleine Situationsanalyse mit Umfrage bei allen Mitgliedern durchführen und dann ein Kommunikations-Instrument aufstellen. Aber zuerst muss man die Bedürfnisse abfragen.

Es gibt viele spannende Themen: Z.B: Hat sich jemand schon 100x beworben und hat nie Wohnung bekommen? Wie ist die Wohnsituation im Moment? Wollen alle, die Mitglied werden, einfach „nur“ eine Wohnung? Wird erwartet, im Notfall eine Wohnung zu „bekommen“? Man könnte einen solchen Fragebogen immer gleich den Neumitgliedern vorlegen, oder sogar gleich bei der Beitrittserklärung verlangen, dass einige Fragen beantwortet werden.

Kann man so eine Umfrage selber machen, oder braucht es eine externe Firma? Aus Kostengründen müsste man das wohl selber machen. Es gibt Tools für solche Umfragen, mit automatischen Remindern, Info zur Rücklaufquote usw. Der Plan wäre: Fragebogen vorbereiten bis zur nächsten Sitzung. Testlauf machen. Im November Umfrage machen. Im Januar hat man ein Konzept. Es ist ein ambitionierter Plan, aber man kann es versuchen, Carlo ist bereit, sich darum zu kümmern.

Fredi: Wenn man eine solche Umfrage macht, kann man gleich auch bei den Mitgliedern fragen, wer sich um solche Themen kümmern möchte. Bei 3'500 Mitgliedern gibt es sicher ein paar „Nerds“.

Anita: GS hat die Email-Adressen von allen Mitgliedern. Nur die Post-Adressänderungen teilen die Leute oft nicht mit. Es wäre sehr interessant zu wissen, was die Mitglieder erwarten.

Saskia: Es gab vor einigen Jahren eine Umfrage, liegt eine Auswertung vor? Michèle: Könnte Anita herausfinden, was damals gemacht wurde? Anita: Versucht es.

MITGLIEDERPOTENTIALE MOBILISIEREN

- > **Mitglieder sensibilisieren für das Thema „Wogeno sucht Häuser“**. Schwerpunkt Gebiet Stadt Zürich.
- > **Liste mit Mitgliedern mit interessanten Netzwerken**; Liste mit interessanten Häusern, die von Mitgliedern bewohnt werden.
- > Fragen zu diesem Thema in den **Mitglieder-Fragebogen** integrieren.

Michèle: Es geht spezifisch um das Thema Häuserkauf, wie kommt die Wogeno in der heutigen Situation an „neue“ Häuser. Das Thema ist schwierig, und es ist klar, dass GS und VS diesbezüglich schon sehr viel wissen und unternehmen. Es gibt vielleicht zielbringendere Methoden als die Mobilisierung der Mitglieder, aber diese Mobilisierung wäre eine Erweiterung der jetzigen Möglichkeiten.

Man hat wenig Info über die Nichtwohnenden. Eine Mitglieder-Umfrage könnte da Info liefern. Man könnte dort Fragen hinzufügen, die speziell die Mobilisierung der Mitgliederpotentiale betreffen. Wer sind die Nichtwohnenden? Wo wohnen sie, wo bewegen sie sich, was haben sie für ein Netzwerk? Vielleicht kann man so das Netzwerk erweitern, neue Kontakte herstellen. Gibt es Leute, die in einem Haus wohnen, die bald verkauft werden könnte (z.B. ältere alleinstehende Besitzer). Gibt es Mitglieder mit engen Kontakten zu Liegenschaften-Verwaltungen? Gibt es Mitglieder mit zusätzlichen Ideen? Natürlich müsste man sehr gut überlegen, wie man die Fragen stellt, wie man die Auswertung macht, wie die Ergebnisse präsentiert und dann umgesetzt werden.

Mitglieder für das Thema sensibilisieren: Wogeno sucht Häuser. Ziel: Eine Liste von Mitgliedern mit interessantem Netzwerk und eine Liste mit interessanten Objekten.

Wäre es sinnvoll, auch nach Liegenschaften zu suchen, die umgenutzt werden könnten? Oder die für den Markt nicht so interessant sind? Oder dass die Wogeno sich bei Gemeinden präsentiert, die die Wogeno nicht kennen? Mit GS/VS schauen, welche Erfahrungen schon gemacht wurden, was sinnvoll ist, was man noch nicht versucht hat.

Anita: Viele Leute ausserhalb „unserer Kreise“ kennen die Wogeno nicht. „Tu Gutes und sprich darüber“. Es wäre gut, wenn Leute auf die Idee kämen, sie könnten ja recherchieren wem das Haus ge-

hört, in dem sie wohnen, ob es wohl zu verkaufen wäre. Carlo: Wenn man „Werbung“ macht für die Wogeno, gibt es noch mehr Nichtwohnende. Will man die Situation weiter in diese Richtung verschärfen? Wenn es zum Häuserkauf führt, ist es natürlich sehr interessant. Roger: Wie schnell will man wachsen?

Urs, Corinne: Idee: Inserate, besser Fachartikel, in Hauseigentümer-Zeitungen. Anita, Corinne: Medienschaffende Mitglieder, Architekten. Storytelling. Wogeno bekannter machen.

Michèle: Das Potential nutzen von Leuten (Mitglieder!), die die Wogeno schon kennen.

Will man auch ausserhalb der Stadt ZH, am Rand der Stadt suchen? Fredi: Kerngebiet Stadt Zürich. Wogeno hat andere Regional-Wogenos mit aufgebaut. Annemarie: Lokal ist wichtig. Anita: Wohnungen ausserhalb des Kerngebiets finden normalerweise keine Wogeno-Interessenten. Es ist sinnvoll, wenn wir uns auf die Stadt Zürich konzentrieren, mit unseren Mitteln wäre eine Ausweitung auch schwierig.

Carlo: Man könnte auch fragen, was es bräuchte, damit Wogeno-Mitglieder sich für eine Wohnung ausserhalb interessieren würden. Aber der Fragebogen soll nicht zu umfangreich werden, man muss sich beschränken.

Anita: Thema „Wohnen und Arbeiten“, gefördert durch die städtischen Auflagen für EG Gewerbenutzungen. Bsp. Manegg: Mitglieder wurden informiert, dass dort „Wohnen und Arbeiten“ erwünscht ist. Es bestand kein grosses Interesse. Annemarie: Das lag aber vielleicht auch daran, dass im Manegg die EG-Räume sehr gross sind. Und: Oft braucht man nicht beides gleichzeitig: Wohn- und Gewerberaum.

WEITERES VORGEHEN

Nächstes Treffen am Montag 02.10.2017, 18 Uhr, Gemeinschaftsraum GBMZ, Hohlstrasse 197

Christian, Anita: Die Steuerungsgruppe fokussiert und führt die Gespräche der beiden AGs zusammen. Für nächstes Mal werden **einige Themen für die vertiefte Diskussion herausgegriffen**. Wir müssen zugestehen, dass wir nicht alles ausdiskutieren können. Der Grundtenor ist wichtig. Nicht aus lauter Vereinfachung und Rationalisierung das Selbstverwaltungs-System unterlaufen. In manchen Fällen ist der Mehrgewinn einer Zentralisierung gar nicht so gross. Bsp. Schlüsselverwaltung.

Schärfung der Diskussion. Konzentrieren. Kürzen. Die anderen Wogeno-Mitglieder müssen es dann später auch verstehen können.

Nächstes Mal Zeit reservieren für das Thema Genossenschaftliche Solidarität und Gemeinsinn.