

WOGENO FÜR VIELE – AG-TREFFEN FINANZIEREN – 07.09.2017

18.00 bis 21:45 Uhr, Gemeinschaftsraum GBMZ, Hohlstrasse 195/197, 8004 Zürich

AG FINANZIEREN – TRAKTANDEN / WEITERES VORGEHEN:

Anwesend: Matthias Schlegel, Tamara Jucker, Claudia Kunz Martin, Nicole Gerber, Lisbeth Sippel, Peter Steinauer, Sarah Gatto, Viktor Nagy, Luciano Raveane, Franz Horvath, Adrian Rehmann, Esther Buck / Simone Pallecchi

Entschuldigt: Hansruedi Frey, Thomas Schaz, Noemi Kuonen, Christian Verasani

Protokoll: Franz Horvath (Das Protokoll enthält am Anfang die von Adrian vorbereiteten Thesen und Fragen, welche sich auf die vorgelegten Zahlen und auf bisherige Diskussionen beziehen und auch jene von Hanruedi Frey)

Vorstellungsrunde: Person, Mitglied seit ..., Absichten mit der Teilnahme
Persönliches nach Wunsch

Sitzungsleitung: Adrian Rehmann

Themen AG Finanzieren:

- 1 Mietzinsmodelle Mietrecht / Wohnbauförderung / Wogeno-Statuten
- 2 Verwaltungskosten und Eigenkapital Wogeno
- 3 Mietberechnung Liegenschaft / Betrachtung alle Häuser/Portfolio
Durch Ausschuss weiter zu bearbeiten?
- 4 Individuelle Anpassungen:
Berücksichtigung Eigenleistungen Garten, Unterhalt, Pflege Haus
- 5 Hausverwaltung (Zusammenarbeit HV/GS & Prozesse)
- 6 Diskussionspunkte, geklärte Fragen

<u>Traktanden/To Do Liste:</u>		
Nr.	These oder Entscheid	Weiteres Vorgehen / Pendenz
1	> Aufgrund sehr unterschiedlicher Häuserpreise und somit Mietzinsen sollen an ANONYMISIERTEN BEISPIELEN tatsächliche Unterschiede beurteilt werden.	Abgabe Berechnungen Wogeno (Adrian): > Situation Verlust aus Betrieb > Portfolio-Betrachtung > Mieten ausgewählter Modell-Häuser
2	> Grundsätzlich sind Verteilung innerhalb des Hauses und Bewertung der Wohnungen im Konsens entstanden und stimmig. Veränderungen schaffen Unfrieden.	Abhängig vom Verlauf weitere Diskussion Punkt 1.
3	> Vergleichbarkeit von WOGENO-Miete und WBF-Miete ist nicht gegeben. Tatsächlich werden Wogeno-Miete ohne Hausreparaturfonds + Akonti mit WBF verglichen	Bei heutiger Betrachtung verwendet WOGENO 3% Betriebsquote statt 3,25% = 7,7% weniger Kostenmiete (weil verbrauchsabhängige Kosten ausgelagert). Weitere Diskussion.
4	> Die Berücksichtigung von Eigenleistungen (verwaltende, unterhaltende, pflegende Massnahmen) sollte in der Berechnungsformel berücksichtigt werden	Weitere Diskussion.
5	> Rechtssicherheit und Rechtsgehör werden im Sinne einer Professionalisierung und Angleichung an Branchenstandards geprüft	Insbesondere für grössere Hausvereine bietet dieses Modell eine höhere Transparenz und Prozesssicherheit. Laufende Prüfung Grundsatzenscheid.
6	> Diskretion muss unbedingt gewahrt werden: individuelle Mieten sind Haussache und in der Neuverhandlung ist Fingerspitzengefühl von Nöten. > Treu und Glauben, Verlässlichkeit und Rechtsgehör werden als wichtige Grundsätze, die erreicht werden sollen bezeichnet.	Positive Ausgangslage heute ist: Mieten steigen praktisch nicht aber können nicht weiter sinken. Allfällige Mietveränderungen werden gemeinsam erarbeitet.
7	> Professionalisierung und Vereinfachung ist im Grundsatz von allen gewünscht.	Beilage Modell CRB/SIA/IFMA mit Modell Strategie, Steuerung & Betrieb für Häuser

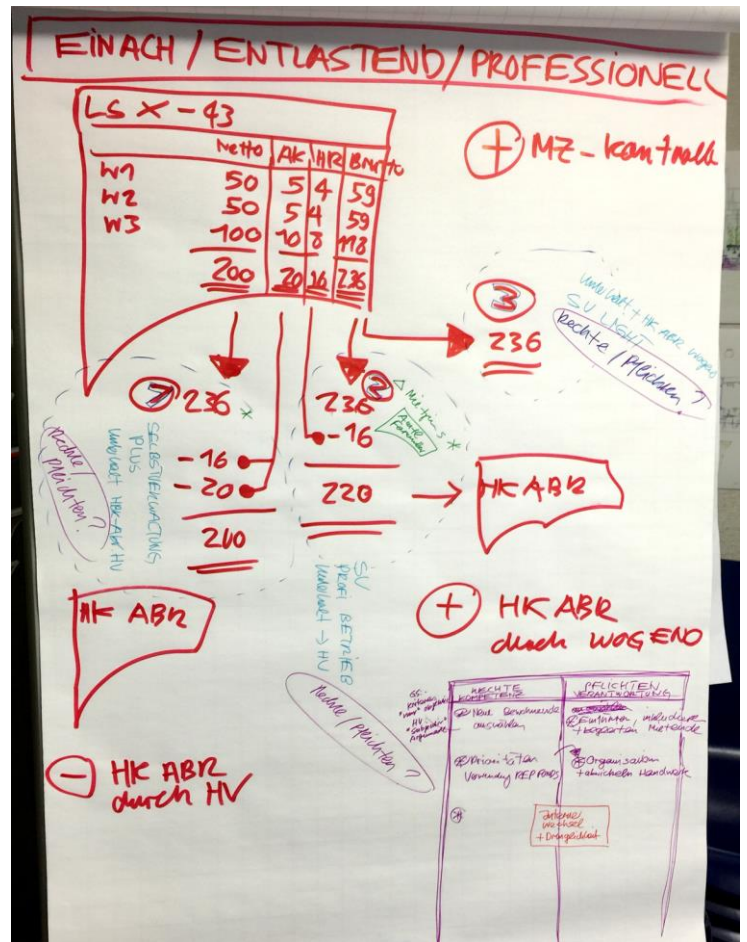
<u>Themenvorschläge von Hansruedi Frey:</u>		
Nr.	These oder Entscheid	Weiteres Vorgehen / Pendeuz
8	Trotz mehreren Sitzungen in der ersten Projektphase besteht immer noch Klärungsbedarf über die zukünftige Positionierung der Wogeno.	Klärung der Position der Wogeno:
9	Ruf nach Indikatoren-Systemen zur Festlegung von Haus- und individuellen Mieten.	Solche Systeme sind – aufgrund Erfahrungen – heikel, konfliktiv und finanziell aufwändig
10	Herz schlägt für hohes Mass an Selbstverwaltung und Autonomie, wobei klar ist, dass Wogeno als Ganzes für die Strukturhaltung & Weiterentwicklung der Häuser zuständig ist. Erfahrungen in Wogeno und anderen selbstverwalteten Institutionen zeigen, dass Selbstverwaltung nur funktioniert, wenn Rahmenbedingungen stimmen und alle Beteiligten über Motivationen und Ressourcen verfügen und diese auch einsetzen wollen.	Ein gewisses Mass an sozialer und ideologischer Heterogenität mindestens auf der Ebene der Hausvereine sollte nicht überschritten werden.
11	Slogans «Wogeno – Genossenschaft selbstverwalteter Häuser» und «Wogeno für viele» sind aus Marketing-Sicht nicht kompatibel. Der erste Slogan setzt auf Fokussierung, während der zweite Masse und Breite suggeriert und beliebig wirkt.	Wir haben hier ein Strategieproblem.
12	Wir werden auch in Zukunft nur wahrgenommen, wenn wir auf unsere Alleinstellungsmerkmale setzen. Bisher waren diese Selbstverwaltung, Nachhaltigkeit und aktive Teilnahme an der Quartierpolitik. In der Zwischenzeit haben andere Genossenschaften aufgeholt und uns in einzelnen Bereichen (z.B. Generationenkonzepte) auch überholt.	Wir sollten unser Profil also schärfen und modernisieren, aber ganz sicher nicht verwässern.
13	Die finanziellen Eintrittsbarrieren (z.B. Anteilscheine) höher sind als bei älteren Genossenschaften und im subventionierten Wohnungsbau, und dass Selbstverwaltung ein hohes Mass an Motivation und zeitlichen Kapazitäten erfordert, die viele Leute nicht aufbringen können oder nicht aufbringen wollen. Diese Bedingungen sollten wir berücksichtigen, wenn wir soziale Transfermodelle diskutieren.	Akademische und soziale Mittelschichten mit linksgrüner Orientierung dürften in der Wogeno einen überdurchschnittlichen Anteil ausmachen.
14	Es ist ungerecht, dass neu erworbene Häuser teurer sind als ältere, aber dies ist eine wirtschaftliche Realität und war schon vor dreissig Jahren nicht anders. Dass ältere Häuser heute billiger sind als neue, ist eine Folge der allgemeinen Lohn- und Preisentwicklung, der vorsichtigen Erneuerungspolitik der Hausvereine (mässiger Ausbaustandard) und der grossen nicht-quantifizierten Eigenleistungen der Bewohner (Malerarbeiten, Umgebungsarbeiten, Reparaturen, Administration, etc.). Falls Kosten wirklich umverteilt werden, sollten die obige und folgende Bedingungen berücksichtigt werden:	Transferzahlungen > dürfen nicht dazu verführen, Häuser zu kaufen oder Wohnungen zu mieten, die trotz tiefer Zinsen zu teuer sind > dürfen Hausvereine nicht ermuntern, auf vernünftige Spar- & Investitionspolitik zu verzichten. Keine Abgabe von Erspartem. > Müssen nachhaltig sein: Neuaquisitionen dürfen nicht zu Neuberechnung des Umverteilungsschlüssels führen = Subventionen zeitlich limitieren.
15	Auch in Zukunft werden Verwaltungsmodelle notwendig sein.	Verständnis für Selbstverwaltung sollte in Neubauprojekten gefördert werden, indem interessierte Mitglieder & potenzielle Mieter früher in Projektierung einbezogen sind
16	Mieter mit finanziellen Problemen sollten aus dem Solifonds unterstützt werden. Risiko besteht, dass Wohnungen eher an solvente Bewerber vergeben werden, um eigenen Mietzins tief zu halten.	Vermögens- und einkommensbasierte Mietzinse kreieren unnötige Konflikte und grossen administrativen Aufwand. Sie wären ständigen Schwankungen unterworfen und könnten auch zu unerwünschten Resultaten führen
17	Frage, wie mit älteren Personen umgegangen werden soll, deren Kinder die Wohnung verlassen haben. Bis jetzt wird dieses Thema weder in den Belegungsvorschriften erwähnt, noch besteht in der Wogeno ein Generationen- oder Mehrgenerationenkonzept.	Andere Genossenschaften kennen spezielle Belegungsvorschriften für langjährige Mieter, bieten älteren Mietern aktiv Alternativen in ihrem gewohnten Umfeld an und/oder erstellen Häuser mit Mehrgenerationenkonzepten.

Modelle der Selbstverwaltung
Heute existieren zwei Modelle:

- > Hausverwaltungsmodell
 (alle Aufgaben beim Hausverein)
- > Hausmietmodell
 (Mietverträge & Anmeldung durch Wogeno)
- > Hausnutzungsmodell – Angebot für grössere u/o jüngere Häuser
 (mehr Verwaltung durch Wogeno – gleiche Verantwortung für Leben durch Hausverein)

Herausforderungen der heutigen Selbstverwaltung

- > Symmetrie Rechte & Pflichten in den Modellen
- > Steuerpflicht Hausvereine (ab 50'000 CHF Hausreparaturfond)
- > Wohnungsübergabe (Verrechnung Schäden, technische Leerstände)
- > Nutzung Solidaritätsfond (für Durchmischung, Ausgleich)
- > Fehlender Unterhalt in Wogeno-Rechnung (weil in Rechnung HV)
- > Aufwändige NK-Abrechnung der verbrauchsabhängigen Kosten
- > Rechtssicherheit der durch HV erstellten Mietverträge (Kostenstände, einhalten Recht)



Prozess

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser, Grüngasse 10, 8004 Zürich, 044 291 35 25, wogeno-zuerich.ch, info@wogeno-zuerich.ch

Wohnungsvergabe HEUTE:

WOGENO

PROZESS WOHNUNGSVERGABE

Prozess erstellt von Datum.....

Nr.	Termine	Vorgang	Mieter	HV	Wogeno
1		Schriftliche Kündigung erfolgt, Kündigungsfrist generell 3 Monate	X	X	
2	sofort	Bestätigung Kündigung			X
3	ca. 1 Woche	Wohnungslausch innerhalb des Hauses		X	I
4		Instandstellungsarbeiten abklären (Dauer, Hausreparaturfonds, Erneuerungsfonds)		X	X
5	1 Woche	Ausschreibung inkl. Termine: Besichtigung, Bewerbungsfrist, Vergabebesitzung, Wünsche HV	I	I	X
6	1 Woche	2 Besichtigungstermine durchführen	X	I	I
7	1 Woche	Bewerbungsfrist (Eingang Bewerbung via GS)			X
8	1 Tag	Liste der gültigen Bewerbungen erstellen (Kriterien und Wünsche HV überprüfen). Bei vielen Bewerbungen nimmt Wogeno Kürzung der Liste vor, Hauptkriterium ist die Dauer der Mitgliedschaft		I	X
9	1 Tag	Die ausgewählten BewerberInnen werden eingeladen		X	
10	1 Tag	Absage an die BewerberInnen, die es nicht auf die Liste geschafft haben			X
11	1 Tag	Vergabebesitzung findet im betreffenden Haus mit Begleitung eines Mitgliedes der Vergabekommission statt. Organisation vor Ort durch HV		X	X
12	Anschl.	Zusagen und Absagen anschliessend an Vergabebesitzung	X	X	I
13		Ein- und Auszugstermine werden festgelegt	X		
14		Erstellen Mietvertrag <u>Hausmietvertrag</u>	X	X	I
15		Erstellen Mietvertrag <u>Hausverwaltungsvertrag</u>		I	X
16		Ausführung allfälliger <u>Reparaturen/Erneuerungen</u>	X	X	
17		Kontrolle Mietzinszahlung per Mietantritt	X		
18		Kontrolle Einzahlung Wohnungskapital		X	X
19		Erstellen und Verschicken Wohnungsanteilschein an neue Mieterschaft		X	X
20		<u>Wohnungsabnahme und -übergabe OIB</u>	X	X	
21		Verrechnung allfälliger Mängel	X	X	
22		Auszahlung Wohnungskapital an ausgezogene Mieterschaft		X	X
23		Immotop-Anpassungen vornehmen: Adressänderungen, Kapitalverbuchungen, Mietverhältnis		X	X

Ablauf der Diskussion:

Einstieg mit Erläuterung de Vordergrund stand dabei da auch zeigt, dass der Prozess schafft.

1. Verwaltungskosten erlauben. In den letzten zwei Jahren folgten ca. 200000.- Unterdeckung. Folge ist ein Substanzverlust. Trotz dem Wachstum um ca. 50% in den letzten 7 Jahren, welches mehr Verwaltungsaufwand generiert hat, ist der Verwaltungsaufwand mit Schwankungen konstant. Pro Wohnung beläuft er sich ungefähr Fr. 1300 bis 1600. Er wird wieder etwas sinken, wenn Manegg in Betrieb ist.
2. Eine Frage, die bei den Mitgliedern oft unklar ist: Was gehört eigentlich zur Verwaltung in einer Genossenschaft mit verschiedenen Ebenen (Selbstverwaltung, Gesamtgenossen-

- schaft): Es gibt die Ebene des Betriebs der Häuser, die Geschäftsstelle, die für verschiedene Ebenen tätig ist die Kosten des „Betriebs“ Wogeno.
3. Als Vergleich dient z.B. die Wogeno Aargau, die die Verwaltung im engeren Sinne ausgelagert hat. Sie zahlt 4.5 Prozent der Nettomieten für Liegenschaftsverwaltung extern, plus nochmals so viel für die Genossenschaftsleitung. Die Wogeno Aargau zahlt also 9 Prozent, ohne die Vorstandsarbeiten für Projektentwicklung usw. Bei uns liegt der Aufwand zwischen 8 und 13 %. Bei der ABZ zum Beispiel, der grössten Genossenschaft in der Schweiz, sind die Personalkosten etwa doppelt so hoch im Verhältnis zur Mietzinssumme.
 4. Als Abgrenzung wichtig: Verwaltung/Initiierung/Planung von Bau-/Sanierungsprojekten wird im Normalfall den Investitionskosten belastet, wobei eine Abgrenzung und Verrechnung nicht immer ganz einfach ist, und es eigentlich zu den Aufgaben eines Genossenschaftsvorstands gehört, solche Aufgaben über genügend Erträge zu finanzieren. Ebenfalls rechtlich abzugrenzen sind die allerdings marginalen Verwaltungskosten bei der Nebenkostenabrechnung.
 5. Neben der Frage, wo wir im Vergleich zu andern stehen, steht immer wieder die Frage im Raum, ob Selbstverwaltung billiger ist, weil die Selbstverwaltung selbst Verwaltungsleistungen übernimmt und ob es Unterschiede zwischen den Verwaltungsaufwänden in den Wogenohäusern gibt. Diese Unterschiede gibt es sicher, sie ändern sich aber gelegentlich und stehen eigentlich nicht im Zentrum, auch weil es keine eindeutigen Antworten gibt, die für alle Häuser stimmen. In diesem Zusammenhang ist es darum Konsens in der AG, dass jetzt eigentlich nicht über die Verwaltungsstrukturen diskutiert muss werden (auch wenn dazu natürlich immer wieder Fragen aufkommen), sondern eine Lösung für die Unterfinanzierung gefunden werden muss.
 6. Eine Quelle für Verwirrung bietet leider auch immer wieder der Zwang, einen FER-Abschluss zu machen (wegen einer absurden Vorgabe des Rechnungslegungsrechts und der Grösse der Wogeno): Der FER-Abschluss darf nicht als Freibrief zum Ausschütten von Gewinnen missverstanden werden, welcher die Genossenschaft rasch aushöhlen würde. Wir bilanzieren nach Niederstwertprinzip, nicht nach dem Prinzip, dass keine Rückstellungen gemacht werden dürfen und der Gewinn ausgeschüttet werden soll. Das würde rasch zu einem statutenwidrigen und im Widerspruch zur Genossenschaftsidee stehenden Zwang zur Landaufwertung führen, um die Erneuerung zu finanzieren.
 7. Eine Frage, die sich manchen stellt, ist auch, ob das Finanzloch auch den baulichen Bereich betrifft. Hier ist eigentlich der Investitionsbedarf gedeckt. Es zeigt sich aber die Überkomplexität der Wogeno mit vielen Speziallösungen. So gibt es zum Teil Spezialfonds von Hausvereinen, um Steuern zu sparen. Eine einheitlichere Handhabung würde die Verwaltung sicher vereinfachen.
 8. Eine Feststellung, die auch noch gemacht wurde. Die Mietzinserhöhung nach Mietrecht und nach Kostenmietmodell unterscheidet sich relativ wenig. Ein Vorteil beim Wechsel auf das Kostenmietmodell der Stadt Zürich wäre, dass dann der Index für alle gleich neu festgelegt würde und eine neue Rechtsgrundlage für alle Mietenden/Hausvereine gelegt würde.
 9. Der Erhöhungsvorschlag, der zur Diskussion steht, beläuft sich auf Fr. 50'000 mehr, als momentan die Unterdeckung für die Verwaltung liegt. Es stellt sich also die Frage, was der Zweck der Erhöhung ist und ob diese längerfristig ausreicht. Eine gute Begründung ist also zentral. Der Hauptzweck wäre, die Eigenkapitalbildung langfristig leicht zu steigern, um dem heute tiefen Ertragswert zu begegnen. Das hätte positive Wirkungen auf die Möglichkeiten zu investieren und auf die Finanzierungskosten. Es wird zwar eingewendet, dass einzelne Mitglieder sicher gern mehr Anlagekapital einbringen würden, das wäre aber nicht echtes Eigenkapital und birgt zudem die Gefahr der Abhängigkeit von einzelnen Darlehens-/Kapitalgebern und auch ein wenig die Gefahr, dass man grössere Einkommen bevorzugt. Erwähnt wurde in diesem Zusammenhang, dass der Kapitalbedarf natürlich auch vom Wachstum und der Entwicklung des Bestands abhängt, es besteht aber Einigkeit, dass ein kleiner Schritt jetzt besser ist, als später in grösseren Schritten nachholen zu müssen.

10. Konsens besteht, dass Entscheidungen für die Hausvereine und Mitglieder nachvollziehbar sein müssen, dass sie Vereinfachungen bringen sollen und gewisse Ungleichheiten zwischen den Häusern ausgleichen sollen. Die Kriterien der Mietzinsanpassung ganz objektiv und sie für alle gleich zu gestalten, wäre schwierig und würde das komplexe Wogeno-System in die Zukunft fortschreiben. Konsens in der AG ist zudem, dass die Vorlage zur Lösung nicht in der AG selbst im Detail entwickelt werden kann, sondern dass eine Unter-AG bzw. ein Ausschuss Vorschläge ausarbeiten soll, die eine relative einfache Einstufung ermöglichen. Dafür müssen Kriterien zur Anwendung kommen, die relativ gut anwendbar sind und vermittelt werden können, d.h., Akzeptanz finden (zB. die Fläche).
11. Ein weiterer Punkt in der Diskussion waren zudem Formen des sozialen Ausgleichs, der Solidarität. Diese Frage in die Mietzinsdiskussion hineinzupacken, verkompliziert die Diskussion allerdings und bringt zusätzliche Hürden bei der Umsetzung. Darum wird thematisiert, ob es nicht sinnvoll wäre, diese Diskussion vom Entscheid über das Mietzinsmodell zu trennen und vorerst hier auf grundsätzliche oder grössere Änderungen zu verzichten. Angesprochen werden u.a. individualisierte Mieten, der bisherige Solidaritätsfonds, der eher zu wenig genutzt wird und abgebaut werden sollte. Beschluss: Ebenfalls eine Unter-AG gründen, welche mal eine Bestandesaufnahme macht und Modelle diskutiert.
12. Beschlüsse: Zwischentreffen von 2 Unter-AGs:
 - a. Zahlenvorschläge für eine Anpassung der Mieten nach einem Kostenmietmodell, welches quantitative Angaben/Zahlenvorschläge enthält und die Konsequenzen durchrechnet (Adrian, Viktor, Luciano, Lisbeth, Sarah)
 - b. Übersicht über Modelle der genossenschaftlichen Solidarität

Häufige Abkürzungen: HV = Hausverein; GS = Geschäftsstelle; VS = Vorstand; WBF = Wohnbauförderung

Nächste Treffen AG: DO 7.9. 18-21:15 Uhr, Gemeinschaftsraum GBMZ, Hohlstr. 197
MO 2.10.2017 & MI 25.10.2017 & MI 24.1.2018 18-21:15 Uhr (immer Hohlstr. 197)

Beilage: Kalkulationen mit Feststellungen Vorstand