



## WOGENO FÜR VIELE: DIE WICHTIGSTEN PUNKTE ZUM LAUFENDEN MITWIRKUNGSPROZESS

### Wozu dient der laufende Mitwirkungsprozess? Was ist bereits passiert in den Workshops und wie geht es jetzt weiter?

Die Weiterentwicklung der Wogeno als zeitgemässe Genossenschaft ist für den Vorstand eine zentrale und wichtige Aufgabe. Neben dem «daily business» sind die Themen Mietzinsberechnung, das Quorum für geschützte Statutenänderungen sowie Selbstverwaltung und Vertragsmodelle aktuell. Der Vorstand hat im Herbst 2019 beschlossen, den Mitwirkungsprozess in eine weitere Runde zu schicken, um zu diesen komplexen Themen einen aktuellen Wissens-, Meinungs- und Faktenstand zu ermöglichen. Engagierte Mitglieder sowie diejenigen, die die bisherige Mitwirkung verpasst haben und diesmal gern dabei sind, sollen eingebunden werden.

### So läuft der Mitwirkungsprozess ab

Die Wogeno-Mitglieder wurden zur Einreichung von Quorums-Vorschlägen aufgefordert. Die Steuerungsgruppe Mitwirkung suchte den Dialog mit der AG Denkpause und weiteren engagierten Genossenschaftler\*innen. In Zusammenarbeit mit Inger Schjold von «Frischer Wind» wurden schliesslich drei Themen-Workshops geplant (und teilweise bereits durchgeführt). Für diese Veranstaltungen galt und gilt: Es werden keine Anträge diskutiert, sondern es geht um Erkenntnisgewinne aller Beteiligten für den weiteren Prozess.

Die Steuerungsgruppe Mitwirkung besteht aus den Vorstandsmitgliedern Roger Schärer, Adrian Rehmann, Saskia Weiss und Sabina Sturzenegger sowie der Geschäftsleiterin Anita Schlegel. Als juristischer Berater wirkt Ruedi Schoch mit.

### WORKSHOP 1: FINANZEN/MIETZINSEN

Der Workshop klärte offene Fragen rund um Mietzinsberechnung, Mietzinsmodelle und die Mietzins-Praxis der Wogeno. Bei der Wogeno kommen mit dem statutarischen Wogeno-Modell und dem Wohnbauförderungs-WBF-Modell zwei Mietzinsmodelle zur Anwendung.

Gemäss Art. 8 WFV (Wohnbauförderungsverordnung) muss die Miete bei einer Genossenschaft Unterhaltskosten (Hausreparatur- und Unterhaltsfonds), öffentliche Abgaben, Zinsen für Fremd- und Eigenkapital, Baurechtszinsen, Abschreibungen/Amortisationen, Einlagen in den Erneuerungsfonds, Verwaltungskosten sowie diverse Kosten und Risiken decken.

Im statutengetreuen Wogeno-Kostenmietmodell setzt sich der Mietzins aus einem von der Genossenschaft verwalteten Mietzinsanteil, einem von der Hausgemeinschaft verwalteten Mietzinsanteil sowie einem von der Generalversammlung beschlossenen Solidaritätsbeitrag zusammen. Dem Wogeno-Modell fehlt ein Beschrieb von Kostenfaktoren für gesamtgenossenschaftliche Risiken. Zudem ist es nicht justiziabel und die Berechnungsweise komplex. Bei neuen Häusern sowie bei Baurechtsliegenschaften kommt das WBF-Modell zum Zug. Bei Mietzinssenkungsbegehren wird ebenfalls das WBF-Modell zur Beurteilung hinzugezogen.

Das WBF-Modell lässt im Beschrieb der Betriebsquote eine Integration aller Kostenfaktoren zu, entspricht der bestehenden gerichtlichen und behördlichen Rechtspraxis und hat eine einfache Berechnungsweise. Es wird zudem von vielen Genossenschaften in der Stadt und im Kanton Zürich angewendet.

### Fazit zu Workshop 1

1. Es wurde kritisiert, dass die hohe Komplexität bei der Berechnung der Mietzinsen in der Wogeno zu mangelnder Transparenz führt und den Vergleich der Mietzinsberechnungen erschwert.

2. Es wurde festgestellt, dass die rechtliche Lage sowie die einheitliche Berechnungsgrundlage für das WBF-Modell sprechen. Gleichzeitig wurde aber bezweifelt, dass das Prinzip der Selbstverwaltung im WBF-Modell genügend berücksichtigt werden kann. Aus der Runde der Teilnehmer\*innen kam deshalb der Vorschlag, dass so etwas wie ein Modell «WBF+» für die Wogeno ausgearbeitet werden müsste, welches die Selbstverwaltung berücksichtigt.
3. Die Frage nach dem Wachstum in der Wogeno wurde ebenfalls diskutiert: Unter den Workshop-Teilnehmer\*innen gibt es wachstumskritische Stimmen, aber auch der Wunsch nach mehr Wohnraum bei der Wogeno wird geäußert. Es wurde postuliert, dass sich die Wogeno eine offizielle Wachstumsstrategie gibt, die klären soll, wie gross der Bedarf an neuen Wogeno-Wohnungen in Zukunft ist, und wie eine weiterwachsende Wogeno die Verwaltung (Geschäftsstelle und Vorstand) finanziert.

## WORKSHOP 2: QUORUM/STATUTEN

Dieser Workshop widmete sich den Statuten-Artikeln, die von einem erhöhten Quorum betroffen und daher faktisch unabänderbar sind. Im Moment können diese «geschützten» Statutenartikel nur abgeändert werden, wenn 4/5 aller Wogeno-Mitglieder an einer GV zustimmen.

Von der Unabänderbarkeit in den Wogeno-Statuten betroffen sind

- die Selbstverwaltung der Häuser mietenden Hausgemeinschaften
- das Spekulationsverbot
- der Anspruch der Mitglieder auf angemessenen Wohn- oder Gewerberaum
- Regeln für die Mindestbelegung und Massnahmen bei Unterbelegung
- die Berechnung der Hausmietzinse nach den Selbstkosten
- die Wohnungsvermietung bei Häusern mit Hausverwaltungsverträgen
- die «geschützten» Artikel selbst
- die Auflösung der Wogeno und die Verwendung des Liquidationsüberschusses

Ein hoher Schutz dieser wichtigen Artikel soll beibehalten werden, Änderungen sollen jedoch möglich sein und statutarisch festgehalten werden.

### Fazit zu Workshop 2

1. Die GV ist das wichtigste und höchste Organ der Wogeno. Sie soll weiterentwickelt werden. Für «geschützte Statutenänderungen» hat die Urabstimmung Potenzial.
2. Die Frage, ob die Unveränderbarkeit gewisser Artikel ein Problem darstellt, wurde diskutiert. Es wird postuliert, dass aus der Unveränderbarkeit der geschützten Artikel kein negativer Effekt für die Wogeno entsteht und in Zweifel gezogen, dass die Wogeno dadurch handlungsunfähig ist. Die jeweilige Umsetzungspraxis der «geschützten» Artikel ist in «ungeschützten» Artikeln (abänderbar mit der Zustimmung von  $\frac{3}{4}$  der Anwesenden an einer GV) geregelt.
3. Die Unterscheidung in Wohnende/Nichtwohnende (in einem Zweikammersystem) wurde ebenfalls diskutiert, um die Problematik der unterschiedlichen Betroffenheit zu berücksichtigen. Sie wurde jedoch auch als «delikat» und «heikel» bezeichnet. Ebenso wurde die Möglichkeit einer «Delegiertenversammlung» diskutiert, jedoch klar verworfen.

### Was passiert mit den Ergebnissen der Workshops?

Der Prozess der Mitwirkung wird fortgeführt. Die Situation mit der Covid-19-Pandemie erfordert von uns allen zurzeit Geduld. So musste der Workshop 3 zum Thema Selbstverwaltung/Vertragsmodell vom 24. März verschoben und alle Veranstaltungen des Mitwirkungsprozesses bis auf Weiteres abgesagt werden. Neue Termine werden erst organisiert, wenn die Lage es wieder erlaubt.

Danach werden die Ergebnisse aus den Workshops in die Vorstandsarbeit und dann in Anträge an die GV einfließen. An der GV 2020 wird es keine Anträge aus dem laufenden Mitwirkungsverfahren geben.