

Personelle Angaben

Eröffnung der Vernehmlassung: Mittwoch, 20. Juni 2018

Einreichungsfrist für Rückmeldungen: Montag, 20. August 2018, 12 Uhr

Wir bitten euch, eure Anmerkungen möglichst präzise zu formulieren. Das Umfragetool ist nicht anonymisiert, Name, Vorname, Wohnadresse und EMail sind Pflichtfelder*. Dies ermöglicht es der Steuerungsgruppe einerseits bei Unklarheiten nachzufragen und andererseits die Herkunft (wohnend oder nichtwohnend) festzustellen. Danke für euer Verständnis.

* 1. Vorname

* 2. Name

* 3. E-Mail

* 4. Adresse

Zusammenarbeitsvertrag

4.3.1 Nebenkostenabrechnung

Der Zusammenarbeitsvertrag sieht hier zwei Varianten vor, entweder wird die Nebenkostenabrechnung durch den Hausverein oder durch die WOGENO-Geschäftsstelle erstellt, welche dann auch für den Einzug der Akonti verantwortlich ist.

Erstellt der Hausverein die Nebenkostenabrechnung, so wird diese durch die Hausvereinsversammlung abgenommen, welche dann auch die für das Folgejahr die zu leistenden Akonto-Beträge festlegt. Die WOGENO übernimmt die vom Hausverein mitgeteilten Beträge in die Mietverträge.

5. Ich/wir begrüße/n dieses Vorgehen

- Ja
- Nein

6. Kommentar

4.3.2 Wohnungsabnahme

Die Wohnungsabnahme soll aufgrund der rechtlichen Bedeutung und zur Koordination der Instandsetzungsarbeiten durch den Hausverein und die WOGENO gemeinsam erfolgen. Da das Mietvertragsmanagement der WOGENO obliegt, ist sie auch für die korrekte Abwicklung einschliesslich Dokumentation verantwortlich. Die Teilnahme von VertreterInnen des Hausvereins ist zwingend.

7. Ich/wir begrüße/n dieses Vorgehen

- Ja
- Nein

8. Kommentar

4.3.3 Mitsprache bei der baulichen Erneuerung

Die Mitsprache der Hausvereine bzw. der BewohnerInnen ist ein immer wieder vorgebrachtes Anliegen. Zuständig für die Planung und Umsetzung der baulichen Massnahmen, welche über den rein betrieblichen Unterhalt hinausgehen, sich also auf die Instandsetzung sowie die Erneuerung oder Weiterentwicklung einer Liegenschaft beziehen, ist die ständige Baukommission (sBK).

9. Kommentar

4.3.4 Inkasso und Mahnwesen

Die WOGENO ist Mietvertragspartnerin und führt die Liegenschaftsrechnung, erstellt die Mietverträge und Mietzinsrechnungen. Die Kontrolle der Zahlungseingänge und das Mahnwesen erfolgen systematisch und bei allfälligen Problemen bleibt die Vertraulichkeit gewahrt, bzw. dem Hausverein und der säumigen Mietpartei bleibt eine allenfalls unangenehme Situation erspart.

10. Ich/wir begrüße/n dieses Vorgehen

- Ja
- Nein

11. Kommentar

Statutenanpassungen zur Selbstverwaltung

Art. 1.3

Mitglieder in Liegenschaften der Genossenschaft organisieren sich in Hausvereinen.
Der Hausverein verwaltet das Mietobjekt in weitgehender Selbstverwaltung.
Die WOGENO ist Eigentümerin und damit auch Vermieterin der einzelnen Mietobjekte.

12. Ich/wir begrüsse/n diese Neuorganisation

- Ja
- Nein

13. Kommentar

Art. 1.7

Der Hausverein und die WOGENO regeln ihre Zusammenarbeit in einem partnerschaftlichen Vertrag, nach folgenden Prinzipien, d.h. der Hausverein verwaltet und betreibt die Liegenschaft in grösstmöglicher Eigenverantwortung. Dazu gehören:

- a. MieterInnenauswahl und Wohnungsvergabe;
- b. Nutzung und Pflege gemeinschaftlicher Räume und Flächen;
- c. Instandhaltung (Unterhalt) sowie Verwaltung des Hausreparaturfonds;
- d. Erstellen der jährlichen Nebenkostenabrechnung;
- e. Pflege von Kontakten mit Nachbarn oder im Quartier.

Die WOGENO als Eigentümerin ist verantwortlich namentlich für:

- a. Abschluss Mietvertrag, Mietzinsinkasso, Mahnwesen, Wohnungsübergabe;
- b. Konfliktmanagement unter BewohnerInnen sowie mit Dritten;
- c. Langfristige Planung der Instandsetzung der Liegenschaften im Rahmen des Gesamtportfolios;
- d. Äufnung und Bewirtschaftung des Amortisations- und Erneuerungsfonds;
- e. Finanzierung der Liegenschaft;
- f. Umsetzung der baulichen Erneuerung.

14. Ich/wir begrüsse/n diese Aufteilung der Kompetenzen

- Ja
- Nein

15. Kommentar

Art. 5.3 Pflichten

Der Hausverein verpflichtet sich:

- a. schriftliche Vereinsstatuten zu führen, welche den Mindestanforderungen der Musterstatuten für Hausvereine entsprechen; die Statuten sowie allfällige Änderungen sind dem WOGENO-Vorstand zur Genehmigung vorzulegen.
- b. die Bestimmungen der Statuten, Leitbilder und Beschlüsse der Genossenschaftsorgane einzuhalten;
- c. gegenüber der WOGENO eine Vertreterin / einen Vertreter und eine Kassierin / einen Kassier zu bezeichnen;
- d. eine Vereinsbuchhaltung gemäss dem Kontenplan der WOGENO zu führen und jährlich der WOGENO einzureichen;
- e. gemäss den Mindestanforderungen der WOGENO eine Nebenkostenabrechnung zu erstellen;
- f. die Liegenschaft sorgfältig zu unterhalten.

16. Ich/wir begrüesse/n diese Anpassung

- Ja
- Nein

17. Kommentar

Art. 5.6 Zusammenarbeitsvertrag

Die Genossenschaft schliesst mit dem Hausverein einen partnerschaftlichen Zusammenarbeitsvertrag ab.

Eine Kündigung kann nur erfolgen, wenn der Hausverein trotz schriftlicher Mahnung seinen Verpflichtungen nicht nachkommt. Gegen die Kündigung des partnerschaftlichen Zusammenarbeitsvertrages kann der Hausverein innert 30 Tagen ab Erhalt schriftlich die GPK anrufen, die als Schiedsgericht endgültig entscheidet.

Bei Streitigkeiten zwischen der Geschäftsstelle und den Hausverein kann die GPK angerufen werden. Diese entscheidet endgültig.

Liegt kein Zusammenarbeitsvertrag vor, ist die WOGENO umfassend zuständig für alle Belange der Liegenschaftsbewirtschaftung. Die dabei entstehenden Kosten werden dem Hausverein bzw. den BewohnerInnen auferlegt.

Vorbehalten bleiben abweichende Vereinbarungen (in Einzelfragen im partnerschaftlichen Zusammenarbeitsvertrag) zwischen Hausverein und der WOGENO.

18. Ich/wir begrüesse/n die Überführung der Hausmiet- und Hausverwaltungsverträge in den Zusammenarbeitsvertrag

- Ja
- Nein

19. Kommentar

Art. 5.9 Wohnungs-Vermietung und -Zuteilung/Weitervermietung

Die WOGENO besorgt die Ausschreibung zur Neuvermietung. Die WOGENO ist verpflichtet, die Räumlichkeiten an Mitglieder der Genossenschaft zu vermieten, sofern solche Bewerbungen vorliegen. Mitglieder anderer WOGENOs sind den Mitgliedern der WOGENO Zürich gleichgestellt.

20. Kommentar

5.4.2 Hausreparaturfonds

Der Hausreparaturfonds dient der Finanzierung des betrieblichen Unterhalts, d.h. der laufenden Reparaturen. Die Beiträge sind Teil der Betriebsquote und bereits im Mietzins enthalten. Die WOGENO berechnet die Einlagen gemäss Reglement über den Hausreparaturfonds und überweist dem Hausverein diesen Betrag zur zweckgebundenen Verwendung gemäss dem erwähnten Reglement. Reichen die Mittel zur Deckung der anfallenden Reparaturen nicht aus, so ist eine Ursachenanalyse erforderlich und das weitere Vorgehen im Einvernehmen zu bestimmen.

Bisher werden mindestens 0.25% des Anlagewerts in den Hausreparaturfonds eingelegt. Neu soll der Gebäudeversicherungswert als Berechnungsgrundlage dienen, weil dieser den effektiven Zustand der Liegenschaft zuverlässiger wiedergibt.

21. Ich/wir begrüsse/n diese Anpassung der Berechnungsgrundlage des Hausreparaturfonds

- Ja
 Nein

22. Kommentar

5.4.2 Sonderrückstellungen

Im Rahmen des Mietvertrags sind Sonderrückstellungen nur mit Zustimmung der WOGENO und Verankerung im Mietvertrag möglich. Die Festlegung von Vereinsbeiträgen, z.B. für Anschaffung liegt in der Kompetenz der Hausverein und ist strikt vom Mietverhältnis zu trennen.

23. Ich/wir begrüsse/n dieses Vorgehen

- Ja
 Nein

24. Kommentar

5.5.1 Umgang mit Leerständen bzw. den anfallenden Leerstandskosten

Das Risiko bei Leerständen liegt beim Vermieter, die daraus erwachsenden Kosten sind bereits in der Betriebsquote enthalten und liegen grundsätzlich bei der WOGENO. Ein offener Diskussionspunkt ist freilich, wenn eine Wohnung aufgrund von Gründen, welche durch den Hausverein zu vertreten sind, nicht oder nur verzögert vermietet werden kann. Wir gehen davon aus, dass alle Beteiligten an der Vermeidung von Leerständen interessiert sind und sich daraus kein grundsätzliches Problem ergibt.

Nach heutiger Praxis soll der erste Monat durch den Hausverein getragen werden; ab dem zweiten Monat wird der Leerstand über den Solidaritätsfonds beglichen.

25. Ich/wir begrüße/n es, wenn diese Regelung beibehalten wird

Ja

Nein

26. Kommentar

5.5.1 Zuständigkeiten für die Mietzinsfestsetzung

Für die Festlegung der Mietzinsen pro Liegenschaft soll die WOGENO als Eigentümerin und Mietvertragspartnerin verantwortlich zeichnen. Die Verteilung der Mietzinsen auf die einzelnen Mietobjekte (insbesondere die Wohnungen und Nebenräume) wurde kontrovers diskutiert. Es wurde zutreffend auf die teilweise recht unterschiedlichen Wohnungseigenschaften hingewiesen und es besteht ein gewisses Bedürfnis, besonderen lagebedingten Vor- oder Nachteilen über einen angepassten Mietzins Rechnung tragen zu können. In verschiedenen Hausvereinen bestehen erprobte und anerkannte Verteilschlüssel, welche nach Möglichkeit auch weiterhin gelten sollen.

Vernünftigerweise wird die Mietzinsverteilung im Einvernehmen zwischen der WOGENO und dem jeweiligen Hausverein vorgenommen. Wo dies nicht möglich ist, müsste die WOGENO einen entsprechenden Schlüssel festlegen, wie sie das bei Neubauten ja auch heute schon tut.

27. Ich/wir begrüße/n dieses Vorgehen

Ja

Nein

28. Kommentar

5.6.1 Mietzinserhöhungen

Eine generelle Mietzinserhöhung von effektiv etwa 2.7% soll bei älteren oder schon lange im Eigentum der WOGENO stehenden Liegenschaften mit dementsprechend tiefen Mietzinsen erfolgen.

Bei 266 Haushalten mit eher tiefen Mietzinsen soll die durchschnittliche Mietzins-Erhöhung einer 76m² grossen Wohnung CHF 60/Monat betragen – es gibt Bandbreiten zwischen 20 bis 100 CHF, mit einer Ausnahme von rund 200 CHF für sehr grosse Wohnungen.

29. Ich/wir begrüesse/n dieses Vorgehen

- Ja
 Nein

30. Kommentar

5.6.3 Mietzinsreserven

Allfällig bestehende Mietzinsreserven, d.h. bislang nicht geltend gemachte Mietzinserhöhungspotentiale wurden oder werden im Rahmen der Neuberechnung der Mietzinsen berücksichtigt. Es besteht die Absicht, solche «Altlasten» im Zuge dieser Überarbeitung zu bereinigen. Wo Mietzinserhöhungen aus sozialen Gründen nicht tragbar sind, erfolgt die Deckung über den Solidaritätsfonds.

31. Ich/wir begrüesse/n dieses Vorgehen

- Ja
 Nein

32. Kommentar

Statutenanpassungen zum Mietzinsmodell (*kursiv = Änderungsvorschläge*)

Zu verankern ist das Prinzip Kostenmiete. Ferner soll die GPK als Prüf- und Schlichtungsinstanz fungieren. Vorbehalten bleibt freilich die behördliche Mietzinskontrolle der Stadt Zürich.

Art. 1.6 Kostenmiete [*neue Formulierung gemäss Musterstatuten Wohnbaugenossenschaften Schweiz*]

Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte.

Mit den Mietzinsen müssen insbesondere die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, allfällige Baurechtszinsen, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

33. Ich/wir begrüsse/n die Einführung eines mit der Wohnbauförderung von Stadt/Kanton/Bund konformen Kostenmietmodells

- Ja
- Nein

34. Kommentar

Art. 4.10

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) besteht aus mindestens drei Genossenschaftsmitgliedern.

Sie hat folgende Aufgaben:

- a. überwacht die Tätigkeit des Vorstandes auf Einhaltung der Statuten, des Leitbildes und der Reglemente sowie der Beschlüsse der GV;
- b. entscheidet bei Konflikten zwischen Hausgemeinschaften, Mietenden und Vorstand;
- c. *kontrolliert die Mietzinsberechnung auf Antrag;*
- d. schlichtet bei Anständen aus dem Zusammenarbeitsvertrag zwischen WOGENO und Hausverein.

Die GPK erstattet der GV Bericht über ihre Tätigkeit.

35. Ich/wir begrüsse/n die Erweiterung der Aufgaben der GPK

- Ja
- Nein

36. Kommentar

Art. 5.7

Der Hausverein legt die Mietzinsen der einzelnen Mietobjekte fest, sie kann besonderen Objekteigenschaften Rechnung tragen, darf dabei den sich aus der Kostenmiete ergebenden Rahmen aber nicht überschreiten.

37. Ich/wir begrüße/n diese Anpassung (vormals 5.11)

Ja

Nein

38. Kommentar

Solidarität

6.6 Statutenanpassungen zur Solidarität (kursiv = Änderungsvorschläge)

Art. 3.3

Um wirtschaftlich schwachen Personen die Mitgliedschaft zu erleichtern, *kann die WOGENO aus dem Solidaritätsfonds Darlehen* gewähren.

39. Ich/wir begrüße/n dieses Erweiterung

- Ja
 Nein

40. Kommentar

Streichung von Art. 5.7 Abs. 1 lit. c

~~Zusätzlich zum Mietzins können von der Generalversammlung beschlossene Solidaritätsbeiträge in den Solidaritätsfonds erhoben werden.~~

Hinweis: Solidaritätsbeiträge gehören formal nicht zum Mietzins, es handelt sich um eine besondere Form von Genossenschaftsbeiträgen. Die statutarische Grundlage befindet sich im Übrigen bereits heute in Art. 5.8 Abs. 1.

Solidarität [Neuer Abschnitt]

Art. 5.8 ~~Befristete Objektive~~ (Solidaritätsfonds) – [wie bisher – jedoch neue Nummerierung]

Art. 4.1

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a. die Generalversammlung;
- b. der Vorstand;
- c. die Revisionsstelle;
- d. die Geschäftsprüfungskommission;
- e. *die Solidaritätskommission.*

41. Ich/wir begrüße/n die Bildung dieser neuen Kommission

- Ja
 Nein

42. Kommentar

Art. 4.2 Generalversammlung

[...]

lit. a Geschäfte

- Beschlussfassung über die Höhe der Solidaritätsbeiträge

Art. 4.6 Vorstand

[...] *Der Vorstand wählt die Mitglieder der Solidaritätskommission.*

43. Ich/wir begrüße/n dieses Vorgehen

Ja

Nein

44. Kommentar

Art. 4.10bis Solidaritätskommission [neue Nummerierung]

Wählbar sind Mitglieder der WOGENO Zürich, welche nicht Arbeitnehmende/r, Mitglied des Vorstands oder Mitglied der GPK sind.

Der Vorstand regelt die Einzelheiten in einem Reglement (namentlich Anforderungsprofil, Auswahlverfahren, Arbeitsweise, Entschädigung, Wahrung der Vertraulichkeit, Ausstandsregeln bei Interessenskonflikten).

45. Ich/wir begrüße/n das Auswahlverfahren

Ja

Nein

46. Kommentar

Art. 5.8 Solidaritätsfonds [neue Überschrift]

[Überarbeitet und neu gegliedert]

Der Solidaritätsfonds wird durch die von der Generalversammlung beschlossenen Solidaritätsbeiträge und eventuelle andere Zuwendungen *geäufnet*.

Der Solidaritätsfonds wird in der Jahresrechnung separat ausgewiesen, über die Mittelverwendung orientiert der Vorstand im Rahmen des Jahresberichtes.

Der Vorstand entscheidet über

- a. *die Subventionierung von Mietzinsen nach dem Erwerb oder nach grösseren Sanierungen;*
- b. *die Deckung von marktbedingten Leerständen von Mietobjekten oder Mietzinsausfällen einer nicht kostendeckten Vermietung;*
- c. *Beiträge an ökologische Sanierungen;*
- d. *Solidaritätsbeiträge an Organisationen mit gleichen oder ergänzenden Zielsetzungen;*
- e. *die Entschädigung der Solidaritätskommission.*

Die Solidaritätskommission entscheidet über die Unterstützung von Einzelpersonen, welche sich unverschuldet in finanziellen Schwierigkeiten befinden.

Leistungen aus dem Solidaritätsfonds *haben einmaligen Charakter* oder müssen befristet sein.

Der Vorstand regelt die Einzelheiten *in einem Reglement*.

47. Ich/wir begrüsse/n diese Aufteilung der Kompetenzen

- Ja
- Nein

48. Kommentar

7.6

7.2.2 Austausch unter den Hausvereinen stärken

In der Diskussion und der Umfrage zeigte sich, dass von verschiedenen Seiten ein Bedürfnis nach Austausch und vermehrter Vernetzung unter den Hausvereinen besteht. Der Schwerpunkt liegt dabei auf einem gewünschten Know-how-Transfer zwischen den Hausvereinen, der als sehr gewinnbringend erachtet wird. Um den Austausch zu fördern, sollen thematische Anlässe stattfinden und eine einfache Kontaktmöglichkeit unter den Hausvereinen eingerichtet werden.

49. Ich/wir begrüße/n die Förderung des Austausches unter den Hausvereinen

- Ja
 Nein

50. Kommentar

7.2.3 Hauseigene E-Mail-Adresse

Es wird gewünscht und vorgeschlagen, alle Hausvereine mit einer hauseigenen E-Mail-Adresse auszurüsten (z.B. nach dem Muster gruengasse10@WOGENO-zuerich.ch). Mails würden auf die persönliche Mailadresse eines zuständigen Mitglieds des Hausvereines umgeleitet, welches die Anfragen beantwortet. Dadurch wird eine einfache, direkte Kontaktaufnahme zwischen Hausvereinen ermöglicht.

51. Ich/wir begrüße/n dieses Massnahme einer Hausvereins-Email

- Ja
 Nein

52. Kommentar

7.2.4 Thematische Austausch-Abende

Es soll neu thematische Anlässe geben, welche den Hausvereinen dienen, ihre Erfahrungen zu einem bestimmten Thema auszutauschen. Die Geschäftsstelle initiiert die Anlässe, bei der Durchführung sind die Hausvereine jedoch massgeblich beteiligt. Ein Hausverein, bei dem etwas sehr gut läuft, kann beispielsweise anderen Hausvereinen seine Erfahrungen weitergeben. Der Schwerpunkt der Themen liegt bei der Selbstverwaltung (z.B. Buchhaltung, Reparaturen, Unterhalt, etc.). Es können aber auch Themen wie beispielsweise «Wohnen im Alter» besprochen werden. Im Wogeno-Info erscheint anschliessend ein Bericht über den Austausch.

53. Ich/wir begrüße/n die Förderung der Selbstverwaltungsmodells mit Themenschwerpunkten

- Ja
- Nein

54. Kommentar

7.2.5 Kommunikation zwischen der Geschäftsstelle und den Hausvereinen

Die schriftliche Kommunikation von Seiten der Geschäftsstelle wurde mehrheitlich positiv bewertet. Kritische Rückmeldungen gab es jedoch hinsichtlich der Bearbeitung einzelner Anfragen und zum Teil unklarer Zuständigkeiten. Es wurde der Wunsch nach fixen Ansprechpersonen pro Haus geäußert. Angesichts der Teilzeitarbeitsmodelle und der geringen Anzahl Mitarbeitenden ist dies nicht realistisch. Auf der Webseite ist ersichtlich, wer für welche Themen zuständig ist.

55. Kommentar

7.2.6 Fokus Selbstverwaltung stärken

Eine bessere Darstellung des Selbstverwaltungsmodells wurde als wichtig erachtet, einerseits um die Wogeno-Identität zu stärken, andererseits damit neue Mitglieder ein besseres Verständnis der WOGENO haben. Das Thema soll auf der Webseite sowie im WOGENO-Newsletter vermehrt kommuniziert werden. Auch wenn natürlich viele weitere Faktoren für ein gutes Funktionieren einer Hausgemeinschaft massgebend sind (BewohnerInnenmix, Anzahl Wohnungen, Haustechnik, Umgebung usw.).

56. Kommentar

7.2.7 Vermehrte digitale Kommunikation

Aus der Mitgliederbefragung ging der Wunsch nach einem elektronischen Versand des WOGENO-Info deutlich hervor. Das Wogeno-Info soll nach Möglichkeit wieder regelmässiger erscheinen. Der Jahresbericht soll weiterhin in Papierform an alle Mitglieder verschickt werden, evtl. mit der Möglichkeit, den Papier-Bericht abzubestellen. Der erste Newsletter ist bereits in digitaler Form erschienen.

57. Kommentar