

W O G E N O

WOGENO FÜR VIELE – STARTWORKSHOP – 23.08.2017

18.00 bis 21:45 Uhr, Gemeinschaftsraum, Hellmi neu

AG FINANZIEREN – PROTOKOLL / ZUSAMMENFASSUNG

Anwesend: Matthias Schlegel, Tamara Jucker, Claudia Kunz Martin, Nicole Gerber, Hansruedi Frey, Lisbeth Sippel, Peter Steinauer, Sarah Gatto, Thomas Schaz, Viktor Nagy, Noemi Kuonen, Christian Verasani, Luciano Raveane, Franz Horvath, Adrian Rehmann, Simone Pallecchi

Entschuldigt: ...

EINFÜHRUNG AG LEBEN

Vorstellungsrunde: Leider haben wir eine Vorstellungsrunde verpasst. 7 Wohnende, 7 Nichtwohnende, 1 Mitglied Steuerungsgruppe & 1 Mitarbeiterin Geschäftsstelle (je Nichtwohnend)

Sitzungsleitung: Adrian Rehmann

Protokoll/To-Do-Liste: Adrian Rehmann

Themen AG Leben:

- 1 Mietzinsmodelle Mietrecht / Wohnbauförderung / Wogeno-Statuten
- 2 Mietberechnung Liegenschaft / Betrachtung alle Häuser (Portfolio)
- 3 Individuelle Anpassungen:
Berücksichtigung Eigenleistungen Garten, Unterhalt, Pflege Haus
- 4 Hausverwaltung (Zusammenarbeit HV/GS & Prozesse)
- 5 Verwaltungskosten und Eigenkapital Wogeno

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

THEMA 1 - MIETZINSMODELLE

Einführen ab Flipchart: Erläuterungen zu den Modellen:

OR Mietrecht = Missbrauchsregelung im OR 269:

Jede Liegenschaft erhält ABSOLUTE Mietberechnung

- > 2-4 Jahre nach Kauf: Berechnung Nettorendite (Verzinsung $\leq 40\%$ Eigenkapital zu Referenzzins + $\frac{1}{2}\%$) + Unterhalt + Betriebskosten = Maximale Miete
- > Bei Erstellung werden Kostenannahmen angenommen
Berechnung nach gleichem Modell wie „nach Kauf“

Anschliessend RELATIVE Berechnung bei veränderten Kostenständen (Referenzzinssatz, Kaufkraftsicherung risikotragendes Kapital, Teuerung auf Unterhalt)

- > = Veränderung Mietzins in % auf amtlichem Formular mit Rechtsmittelbelehrung

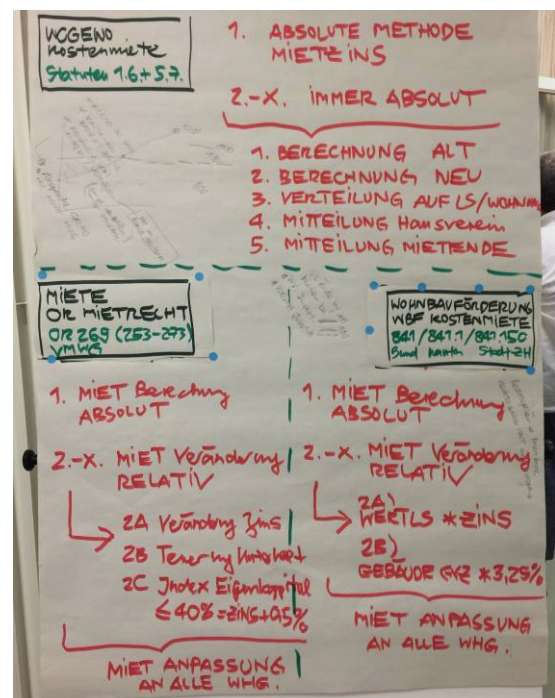
Wohnbauförderung = Maximale Miete nach WBF

Ob bei Kauf oder Neubau erfolgt eine Berechnung der Miete nach ABSOLUTER METHODE

- > Anlagewert x Referenzzins + Wert Gebäudeversicherung x Betriebsquote 3,25% = Maximalmiete nach WBF

Anschliessend relative Berechnung bei verändertem Kostenstand (Referenzzinssatz) oder veränderter Betriebsquote

- > = Veränderung Mietzins in % mit Schreiben und mit Rechtsmittelbelehrung



Wogeno-Kostenmiete nach Statuten Art. 5.7./1.6.:

- > Wogeno-Kostenmiete ist immer eine ABSOLUTE Berechnung bei verändertem Kostenstand Referenzzinssatz:
- > Berechnung der Kostenfaktoren gemäss Statuten
(Mietzinsanteil von Wogeno verwaltet: Zins der I. und II. Hypothek, Darlehenszinsen, Zins für WOGENO-Darlehen, Zins für die Mitgliederanteilscheine der Wohnenden jedoch ohne Zins für Wohnungsanteilscheine, Rückstellungen in Erneuerungsfonds, Abschreibungen/Einlagen in Amortisationsfonds, Beitrag zur Finanzierung Verwaltungskosten, soweit nicht durch andere Einnahmen gedeckt)
(Mietzinsanteil von Hausgemeinschaft verwaltet: Kosten für den ordentlichen Unterhalt, Gebühren, Abgaben und Versicherungen) & von GV beschlossene Solidaritätsbeiträge
- > = Veränderter Mietzins, der aufgrund Objektspiegel auf einzelne Wohnungen verteilt wird
- > = Anzeige der neuen Mietzinsen mit normalem Schreiben (ohne Rechtsmittelbelehrung)

Auszug aus den Statuten der WOGENO Zürich

- Art. 1.6.** Die Hausmietzinse werden nach den Selbstkosten berechnet und von der Hausgemeinschaft als Ganzes entrichtet (siehe Art. 5.6 und 5.7.).
Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften.
- Art. 5.7.** Der Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:
- a) von der Genossenschaft verwalteter Mietzinsanteil:
 - > Zins der I. und II. Hypothek
 - > Darlehenszinsen
 - > Zins für WOGENO-Darlehen
 - > Zins für die Mitgliederanteilscheine der Wohnenden (jedoch ohne Zins für die Wohnungsanteilscheine)
 - > Rückstellungen in den Liegenschaftsfonds (Erneuerungsfonds) sowie Abschreibungen resp. Einlagen in den Amortisationsfonds
 - > einem Beitrag zur Finanzierung der Verwaltungskosten, soweit sie nicht durch andere Einnahmen gedeckt sind.
 - b) von der Hausgemeinschaft verwalteter Mietzinsanteil:
 - > Kosten für den ordentlichen Unterhalt, Gebühren, Abgaben und Versicherungen
 - c) Zusätzlich zum Mietzins können von der Generalversammlung beschlossene Solidaritätsbeiträge in den Solidaritätsfonds erhoben werden.
- Bis genügend Rückstellungen für den ausserordentlichen Unterhalt und umfassende Sanierungen der Liegenschaft geüfnet sind, kann die Genossenschaft von der Festsetzung des Mietzinses nach dem reinen Kostenprinzip abweichen.

THEMEN 1-4: In der Diskussion

genannte Kriterien für ein neues Mietzinsmodell sind:

- > Im Grundsatz ist für alle Anwesenden nachvollziehbar, dass die Mietberechnung nach WBF für alle Beteiligten NACHVOLLZIEHBAR, EINFACH und RECHTSSICHER ist. Ein Umstieg wird im Grundsatz begrüsst.
- > Die Mietzinsen müssen basierend auf KRITERIEN errechnet werden (zwischen den Häusern).
- > Die Abhängigkeit der Miete von Einkommen und Vermögen wurde diskutiert aber als kompliziert und auf individuellen Faktoren basierend von der Mehrheit abgelehnt (Grad der Anstellung, veränderte Situation und nötige Überprüfung). Modell wurde als BESTRAFUNG empfunden.
- > Der vorhandene Solidaritätsfonds soll vermehrt zur Stärkung der Durchmischung verwendet werden: entsprechende Regelungen sollen gesucht werden. Modell ist eine positive BELOHNUNG.
- > Es ist vorstellbar, dass Mieten im Bereich 100-150 CHF/Monat/Wohnung in SUBJEKTHILFE verbilligt werden können. Eine Minderheit könnte sich auch eine Verteuerung vorstellen.
- > Franz beschafft mögliche Ausgleichsmodelle (für Unterbelegung, zusätzliche Solidarität anderer Genossenschaften und stellt diese an einer nächsten Sitzung vor (7.9. falls Unterlagen vorhanden).
- > GEWO Züri-Ost (die Wogeno Uster) hat mit Werner Hug einen Profi, der den gesamten Bestand der GEWO neu berechnet hat (Absprache Wogeno Adrian mit Werner Hug).
- > Wie verändern sich Mieten bei wertvermehrenden Investitionen:
 - A) Unsicherheit verursacht, dass die Mieten nun steigen (oder nicht sinken) und infolge künftiger Erneuerungen kräftig ansteigen können.
 - B) Insbesondere Häuser, die bewusst und mit Einschränkungen leben, werden so bestraft.
 - C) Grundsätzlich wird – unter mietzinsneutralem Einbringen von Erneuerungs-Rückstellungen – die Miete nur für den Wert vermehrenden Anteil steigen. Die Modelle MIETRECHT / WBF / WOGENO unterscheiden sich bei Wertvermehrung praktisch nicht = sind identisch.
- > Heutige Situation hat – auch weil die Mieten tiefer als mit den Vergleichsmodellen berechnet – keine Rechtssicherheit oder Rechtsgehör geschaffen.

Beschlossen oder festgehalten wurde Folgendes:

Nr.	These oder Entscheid	Weiteres Vorgehen / Pendum
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 Modellie-genschaften
2	> Grundsätzlich sind die Verteilung innerhalb des Hauses und die Bewertung der Wohnungen im Konsens entstanden und stimmig. Veränderungen schaffen unnötig Unfrieden.	Abhängig vom Verlauf weitere Diskus-sion Punkt 1.
3	> Aussage: „Die Vergleichbarkeit von WOGENO-Miete und WBF-Miete ist nicht gegeben“ kann durch Vergleichsberechnungen widerlegt werden. Tatsäch-lich werden die Wogeno-Miete ohne Anteil Hausreparaturfonds + Akonti mit der Wohnbauförderung verglichen.	Bei heutiger Betrachtung verwendet WOGENO 3% Betriebsquote anstatt 3,25% = 7,7% weniger Kostenmiete (weil alle verbrauchsabhängigen Kos-ten ausgelagert). Weitere Diskussion und Konsultation Berechnungen.
4	> Die Berücksichtigung von Eigenleistungen (verwal-tende, unterhaltende, pflegende Massnahmen) sollte in der Berechnungsformel berücksichtigt werden	Weitere Diskussion.
5	> Die Rechtssicherheit und Rechtsgehör werden im Sinne einer Professionalisierung und Angleichung an Branchenstandards geprüft	Insbesondere für grössere Hausverei-ne bietet dieses Modell eine höhere Transparenz und Prozesssicherheit. Laufende Prüfung Grundsatzentscheid.
6	> Die Diskretion muss unbedingt gewahrt werden: individuelle Mieten sind Haussache und in Neuver-handlung ist Fingerspitzengefühl von Nöten. > Treu und Glauben, Verlässlichkeit und Rechtsgehör werden als wichtige Grundsätze bezeichnet. Diese sollen zwingend erreicht werden.	Positive Ausgangslage heute ist: Mie-ten steigen praktisch nicht aber kön-nen nicht weiter sinken. Allfällige Mietveränderungen werden gemeinsam erarbeitet.
7	> Professionalisierung und Vereinfachung ist im Grundsatz von allen gewünscht.	Beilage Modell CRB/SIA/IFMA mit den Modell von Strategie, Steuerung und Betrieb im Umgang mit Liegenschaf-ten.
8	> Checklisten wie in Diskussion eingebracht, können die Zusammenarbeit zwischen GS/HV verbessern.	Siehe Prozess-Leistungs-Modell Pro-LeMo (SIA/CRB/IFMA)
9	Administratives: > Wunsch Namensschilder für nächstes Treffen	

Nächstes Treffen der AGs: Do 7.9. 18-21:15 Uhr, Gemeinschaftsraum GBMZ, Hohlstr. 197

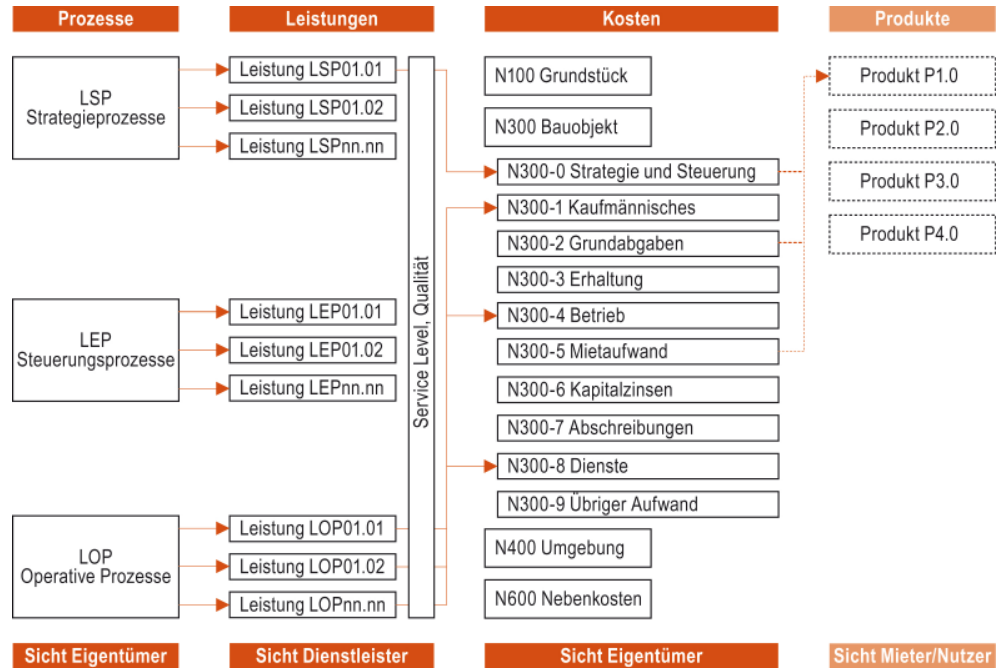
Für das Protokoll: Adrian Rehmann, 4.9.2017

Beilage: Modell CRB/SIA/IFMA
Folien Echoraum 2 vom 31.1.2017 (abgegeben am 23.8.2017)

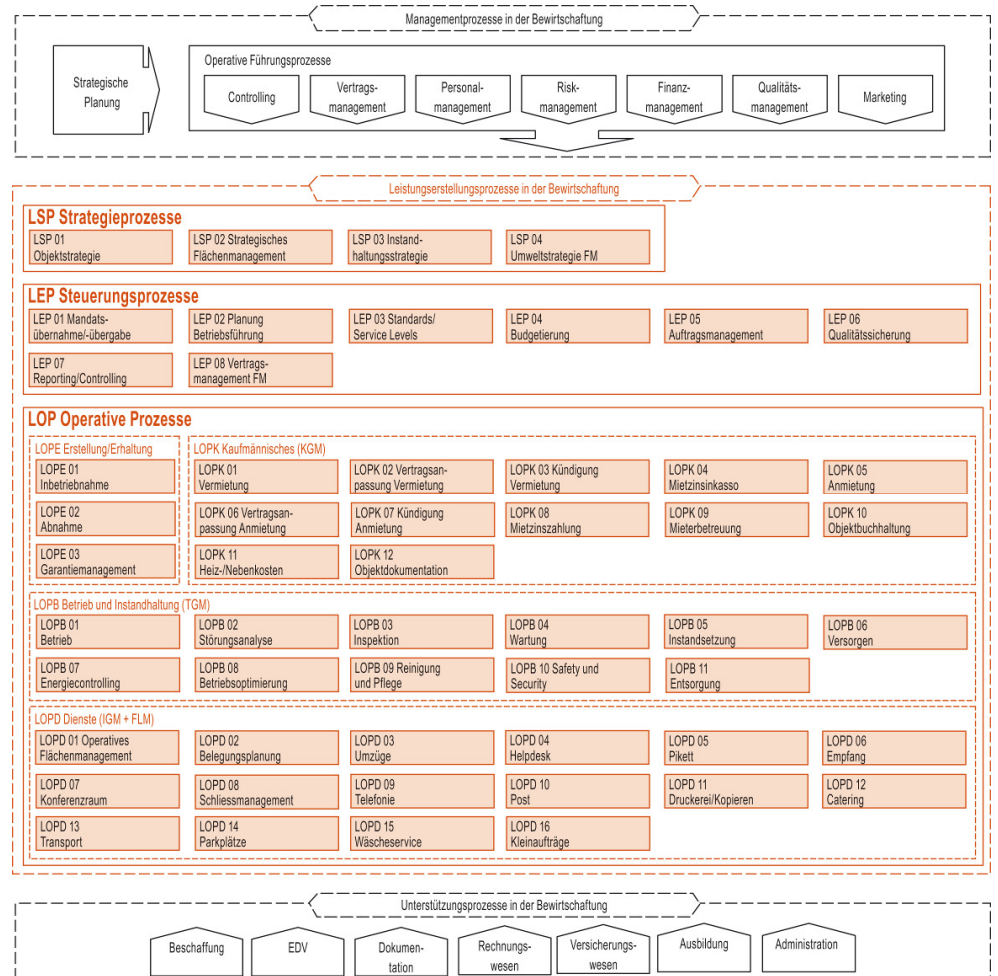
E:\Dropbox\Rehmann-Immo\29_Wogeno-ZH\WOGENO FUER VIELE\04_ARGE FINANZEN und LEBEN\AG FINANZEN 20170823\2017-08-23_Startworkshop-Protokoll_AG-Finanzieren.docx

Beilage Prozessmodelle für Zusammenarbeit Hausvereine, Geschäftsstelle, Vorstand:

ProLeMo CRB/SIA/IFMA
Modellansatz Übersicht



ProLeMo CRB/SIA/IFMA
Prozess-Leistungs-Modell



Beilage: Auszug aus Folien Echoraum 2 vom 31.1.2017 zur Mietzinsberechnung

Wogeno Mietzinsmodelle HEUTE

Aussage	Erkenntnis	Konsequenz/Vorschlag
Eigenes WOGENO-Modell	Für Aussenstehende (z. B. Gerichte) schwierig einzuordnen	Vereinfachung und Anlehnung an ein bestehendes Modell Mietzinserhöhung unumgänglich
Siedlungsspezifische Berechnung (für rund 40 selbstverwaltete LS)	heute kaum mehr überblickbar sehr aufwändige Bewirtschaftung «von Hand»	
Grundparameter berücksichtigten nicht effektive sondern kalkulierte Zins- sowie Verwaltungskosten *)	Abnehmende Eigenkapitaldeckung (Kapitalverzehr) Abnehmende Reserven für Neues Zunehmende Kapitalmarktabhängigkeit Ungedeckte Verwaltungskosten von rund 160'000/J	

*) Beispiele:

- Festhypotheken auf 8-10 Jahre und alte Hypotheken liegen über dem hypothekarischen Referenzzinssatz von 1.75%
- Mietsenkungen werden innert drei Monaten wirksam, die Finanzierungskosten lassen sich nur mittelfristig senken
- Kosten für Weiterentwicklung der WOGENO (Manegg, Hochbord usw.) und Genossenschaft nicht berücksichtigt

Wogeno-Selbstverwaltungs-Modelle HEUTE

	Hausmietvertrag (26)	Hausverwaltungsvertrag (14)
Mietvertrag	WOGENO <-> Hausverein	WOGENO <-> Genossenschaftler/in
Untermietvertrag	Hausverein <-> Genossenschaftler/in	--
Anmeldung Einwohnerkontrolle	Hausverein	Geschäftsstelle
Mietzinsinkasso/-Anpassungen	WOGENO -> Hausverein Hausverein -> Genossenschaftler/in	
Übrige Mieterbelange sowie kleiner Unterhalt	Hausverein	
Sanierungen	Geschäftsstelle/Vorstand in Ansprache mit Hausverein	

Eine Herausforderung sind die Mietzinsanpassungen!

Die jüngeren Hausvereine wählen in der Regel das Modell Hausverwaltungsvertrag

Anforderungen an das neue Mietzinsmodell

Fair, einheitlich, einfach, nachführbar, entwicklungsfähig

Wirtschaftlich

- Kostendeckung
- Reservebildung für Erneuerung Liegenschaften und Weiterentwicklung der WOGENO

Rechtlich

- Mietrechtskonform und durchsetzbar
- Genossenschaftliche Gleichbehandlung

Technisch

- Immobiliensoftwaretauglich
- Entwicklungsfähig für neue Wohn-Typologien, Ausstattungen usw.



Beilage: Herleitung und Begründung “finanzielle Herausforderungen der WOGENO”

Genauere und anonymisierte Berechnungen werden an nächstem AG-Treffen abgegeben.

Aussage	Erkenntnis	Konsequenz / Vorschlag
1. Eigenkapitalbasis relativ tief (Ø 10,8% oder mit Fonds Ø 18,3%)	<ul style="list-style-type: none"> • Wichtig für Deckung langfristige Verpflichtungen und Risiken wie Zinsschwankungen und Wertschwankungen • Verbesserung Kreditwürdigkeit (= tiefere Finanzierungskosten) • Verringerung Abhängigkeit vom Kapitalmarkt 	Kontinuierliche Aufstockung des Eigenkapitals
2. Unterdeckung der Verwaltungskosten (Ø 154'000 CHF pro Jahr)	<ul style="list-style-type: none"> • Führt zur Deckung durch zulässigen Erfolg = Kapitalverzehr 	Mietzinserhöhung unumgänglich
3. Baulicher Zustand der WOGENO-Liegenschaften mehrheitlich gut	Hausvereine unterhalten die Häuser nach dem Motto SO WENIG WIE MÖGLICH – SO VIEL WIE NÖTIG	<ul style="list-style-type: none"> • Wenig unmittelbarer Handlungsbedarf • Langfristplanung aufbauen
4. Finanzierung der Liegenschaftenerneuerung langfristig sicherstellen	Fonds teilweise tief	Fondseinlagen nach langfristiger Planung der Investitionen aufbauen
5. WOGENO-MIETZINSE 8-14% unter Vergleichsmiete (zum Kostenmietmodell Stadt ZH)	<ul style="list-style-type: none"> • Derart grosse Differenzen mahnen zur kaufmännischen Vorsicht • Mietrechtlich bilden die heutigen WOGENO kein Problem (Höchstgrenzen eingehalten) 	WOGENO Mietzinsen moderat aber zweckgebunden anheben
6. WOGENO-Mieten sind überaus günstig (siehe Beispiele)	<ul style="list-style-type: none"> - Sowohl im Quervergleich mit Kostenmiete Stadt Zürich wie mit Marktmiete Mietrecht - Sie sind heute auch für sehr tiefe Einkommen problemlos tragbar - Stehen teilweise in einem Missverhältnis zu erzielten, hohen Einkommen/Vermögen 	<ul style="list-style-type: none"> - Ökonomischen Handlungsspielraum nutzen - für die Reservebildung - für die Solidarität innerhalb Wogeno
3. Solidaritätsprinzip leben	<ul style="list-style-type: none"> - Belegung v.a. bei den sehr preis-günstigen Wohnungen durch gut Verdienende ist ein Thema 	

Beilage: Fragen und Antworten aus Diskussion zum Mietzinsmodell Echoraum 2, 31.1.17

✓ = erledigt

✗ = weiter bearbeiten (Vgl. im Übrigen die Folien zum Ausblick in der Präsentation zum Echoraum 2)

Fragen und Antworten

Folgende Fragen wurden gestellt und nach Möglichkeit direkt beantwortet	Status
Kaufen vor dem Crash? WOGENO prüft laufend Angebote – die wenigsten der geprüften Objekte sind für uns finanziell tragbar bzw. ergeben vernünftige Mietzinsen.	✓
Wie ist der Anlagewert in der Kostenmietformel (Stadt) definiert? Anschaffungs-/Erstellungskosten abzüglich Abschreibungen Warum nicht teuerungsindexiert? Teuerungsexponiert auf dem Anlagewert hiesse im Grunde genommen Markt. Auf keinen Fall so machen (Rechtsunsicherheit).	✓
Betriebsquote 3.25 % transparent? Das ist der offiziell im Wohnbauförderungsrecht von Stadt und Kanton anerkannte Wert. Er hat sich in der Praxis bewährt. In Einzelfällen wurde die Quote schon erhöht, etwa für a.o. Rückstellungen. Die Wogeno kommt mit einem tieferen Ansatz aus und wird auch nicht die maximal zulässigen Mieten anwenden.	✓
Folgende Fragen wurden gestellt und nach Möglichkeit direkt beantwortet	Status
Werden die Wohnungsanteilscheine miteinberechnet? Diese spielen im Mietzinsmodell keine Rolle.	✓
Inwiefern würde bei der Schätzung des neuen Mietzinses auch anstehender „grosser“ Sanierungsbedarf (welcher auch noch zu Mietzinsenerhöhung führt) berücksichtigt? Hier geht es um die Deckung der heute nicht gewährleisteten Verwaltungskosten und Rückstellungen für die Erneuerung (Werterhalt oder Ersatz). Die Schaffung von Mehrwerten (wertvermehrende Investitionen) sind hier noch nicht berücksichtigt.	✓
Wie werden Wertvermehrungen im vorgeschlagenen Modell behandelt? Wie allgemein üblich: Summe der Investition abzüglich Erneuerungsfonds (Werterhaltung) = Wertvermehrung und darauf die absolute Methode der Mietzinsberechnung.	✓
Sanierungsplan langfristig pro Haus? Eine solche Planung gibt es teilweise, aber meist eher kurzfristig. Das müssen wir aufbauen. Grundsätzlich wendet die Wogeno an: so wenig wie möglich, zum richtigen Zeitpunkt – ohne Folgeschäden an der Bausubstanz in Kauf zu nehmen.	✓
Folgende Fragen wurden gestellt und nach Möglichkeit direkt beantwortet	Status
Warum wachsen? - Als gemeinnützige Baugenossenschaft möchten wir zahlbaren Wohnraum für Viele anbieten. Ferner gilt auch das genossenschaftliche Prinzip der offenen Tür. - Wir sollten Angebote für interne Wechsel haben (von grossen in kleine, von kleinen in grössere Wohnung). - Wir wollen keine egoistische nach innen gerichtete WOGENO sein und können uns nicht darauf beschränken alleine für die schon bei uns Wohnenden da zu sein.	✗
Warum hat die WOGENO (so viele) Mitglieder ohne Wohnung? Ist ein enormes Potential, bringt aber auch administrativen Aufwand mit sich. Müssen wir diskutieren bzw.: Gemeinnützigkeit verbietet eigentlich eine Beschränkung der Aufnahme neuer Mitglieder.	✗
Wie Mieten von neuen/neu gekauften Häusern verbilligen? Mietzinsreserve - Mietzinsmodell/Solifonds?	✗
Folgende Fragen wurden gestellt und nach Möglichkeit direkt beantwortet	Status
Ist der Solifonds pro Liegenschaft deponiert? Nein, der ist auf Ebene Gesamt-WOGENO angelegt. Es braucht eine gewisse Grösse / Volumen, dass Solidarität tragbar ist. Im Jahresbericht erfolgt jährliche Berichterstattung. Die Verwendung der Mittel im Solifonds ist durch VS zu beschliessen.	✗
Warum nicht den Solidaritätszuschlag (zur Miete) einkommensabhängig berechnen? Ist zu prüfen.	✗
Ausschluss : Mietzinshöhe und Höhe des zu zeichnenden Anteilkapitals? Wir sind uns bewusst, dass v.a. das Anteilkapital (aber auch die Mieten in den Neubauwohnungen oder „teuren neu gekauften Häusern“) eine Hürde darstellen können. Hierfür soll der Solifonds eingesetzt werden können.	✗
Wieso nicht mehr als 30-100 CHF anpassen über langfristigen Horizont (Jahrzehnte)? Im Rahmen des Mietzinsmodells zu prüfen. Zu berücksichtigen sind künftige Investitionen und Erhöhungen Referenzzinssatz.	✗
Wieso ggf. nicht auch Mietzinssenkungen, um Unterschiede auszugleichen? Kommt im Rahmen des Mietzinsmodells in Betracht.	✗

ARGE