

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

W O G E N O

Wogeno Generalversammlung 2018

vom 12. Juni 2018, 19.30 Uhr in der Limmathall



TRAKTANDENLISTE

- Traktandum 1 Begrüssung und Eröffnung**
Feststellen der Anzahl Stimmberechtigten, Wahl der StimmenzählerInnen
Genehmigung der Traktandenliste – **Antrag Hausverein Büchnerstrasse (Vorschlag Varia)**
- Traktandum 2 Abnahme des Protokolls *)**
Protokoll der GV vom 13. Juni 2017
- Traktandum 3 Jahresbericht 2017 / Jahresrechnung 2017**
Jahresbericht Vorstand, Bericht GPK – **Abnahme des Jahresberichtes**
Jahresrechnung 2017 (OR und FER), Bericht Revisionsstelle – **Abnahme der Jahresrechnung**
Entlastung des Vorstandes
- Traktandum 4 Wahlen**
Vorstand: Thomas Bieri, Fredi Bosshard, Evelyne Mäder, Nataša Radulović, Adrian Rehmann,
Roger Schärer, Sabina Sturzenegger, Saskia Weiss, Tom Weiss, Corinne Widmer
GPK: Franz Horváth, Christoph Rüegg
Neuwahl GPK: Vorschlag zur Wahl von Sarah Gatto
Wahl Revision: Vorschlag zur Wahl von Beat Wiederkehr, Ancora Treuhand AG
- Traktandum 5 Information über den Mitwirkungsprozess WOGENO FÜR VIELE**
Rückschau, Start Vernehmlassung, Ausblick
- Traktandum 6 Antrag Statutenänderung**
Neuregelung der Quorumsvorschriften – Artikel 6.1 und 6.3 Statuten *)
- Traktandum 7 Varia**
Verabschiedung Vorstandsmitglied Bertram Ernst und GPK-Mitglied Marianna Glauser
Bericht zu Bauabrechnungen Inselstrasse, Hellmi alt, Allmendstrasse 147-153/Greencity
Antrag Hausverein Büchnerstrasse – Vorschlag um Bezeichnung Vernehmlassungsantwort

*) Das Protokoll/der Antrag Quorumsvorschriften konnten schriftlich bei der Geschäftsstelle bezogen oder via Newsletter heruntergeladen werden. 2

TRAKTANDENLISTE

- Traktandum 1 Begrüssung und Eröffnung
- Traktandum 2 Abnahme des Protokolls *)
- Traktandum 3 Jahresbericht 2017 / Jahresrechnung 2017 / Décharge
- Traktandum 4 Wahlen (Vorstand, GPK, Revisionsstelle)
- Traktandum 5 Information Mitwirkungsprozess WOGENO FÜR VIELE
Ausblick Vernehmlassung
- Traktandum 6 Antrag Statutenänderung
Neuregelung Quorum - Artikel 6.1 und 6.3 Statuten
- Traktandum 7 Varia

Traktandum 2 PROTOKOLL GV 2017 VOM 13. JUNI 2017

PROTOKOLL

Verfasst durch Simone Pallecchi

DOWNLOAD VIA NEWSLETTER / WEBSEITE

Vielfach benutzt und Ersatz für INFO

ERGÄNZUNGEN / PRÄZISIERUNGEN GEWÜNSCHT ?

Antrag Genehmigung Protokoll GV 2017 vom 13.6.2017

Inhalte Protokoll Generalversammlung 2017

Ordentliche Traktanden: Jahresbericht / Jahresrechnung 2016 – Bericht GPK – Entlastung Vorstand – Wahlen Organe
Weitere Traktanden: Mitwirkung Wogeno für Viele – Antrag Landkauf Hochbord
Varia: Verabschiedung Priska Ammann und Stephan Theurillat

TRAKTANDENLISTE

Traktandum 1	Begrüssung und Eröffnung
Traktandum 2	Abnahme des Protokolls *)
Traktandum 3	Jahresbericht 2017 / Jahresrechnung 2017 / Décharge
Traktandum 4	Wahlen (Vorstand, GPK, Revisionsstelle)
Traktandum 5	Information Mitwirkungsprozess WOGENO FÜR VIELE Ausblick Vernehmlassung
Traktandum 6	Antrag Statutenänderung Neuregelung Quorum - Artikel 6.1 und 6.3 Statuten
Traktandum 7	Varia

5

Traktandum 3 JAHRESBERICHT 2017

WOHNEN: Engagement und viel Selbstverwaltung

BAUEN:

- 1 Manegg bezogen, bis auf zwei Läden vermietet
- 2 Hochbord auf gutem Weg
- 3 Viele Erneuerungen

KAUFEN: Viele Angebote zu stabil hohen Preisen

Dankeschön !

GENOSSENSCHAFT:
Lebendige Mitwirkung zu Leben & Finanzieren

MITGLIEDER: 574 neue im 2017
= 48 neue Mitglieder im Monat
(bei 11 Austretenden)

HAUSVEREINE, VORSTAND & GESCHÄFTSSTELLE: tragen gemeinsam Verantwortung

6

Traktandum 3 JAHRESBERICHT 2017

VIELE MITGLIEDER HEISST NEUE REGELN

Vorgaben als bedeutendes Unternehmen umgesetzt: IKS, Prozesse, Risiken

ZENTRALE FRAGEN IN DER MITWIRKUNGS-DISKUSSION:

Was macht die WOGENO-Miete günstig/teuer, wie berechnen sich Mieten
Wie gehen wir mit Solidarität um & wie kommunizieren wir mit-/untereinander

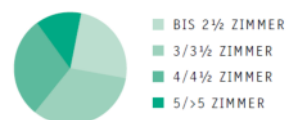
MITWIRKUNG BEDEUTET FRAGEN NACH DEM WIE UND WAS

2017 wurden alle Mitglieder befragt
und über 50% haben geantwortet, zum Beispiel:

WOHNUNGSANGEBOT (ZUFRIEDENHEIT, 1-6)



WOHNUNGSGRÖSSEN (WUNSCH)



7

Traktandum 3 JAHRESRECHNUNG 2017 – BILANZ Aktiven

AKTIVEN

- Summe Aktiven 161 Mio. CHF
- Zunahme um rund 10,8 Mio. CHF durch Bauabschluss Manegg
- Liquidität der Wogeno bestens
- Gute Entwicklung Werte im Verhältnis zu den Schulden

PASSIVEN

- Zunahme Hypotheken weniger stark als Wachstum Anlagewert
- Gute Entwicklung Rückstellungen
- Strategie Vorstand: Langfristige Bindung Zinsen auf Hypothekar-Darlehen (keine kurzen, günstigen Zinsen)
- Eigenkapital oder Vermögen WOGENO 20,3 Mio CHF (12,6% von Bilanzsumme / 2016: 11,3%)

40-41

8

Traktandum 3 JAHRESRECHNUNG 2017 – ERFOLGSRECHNUNG

AUFWAND

- Kosten 6,1 Mio CHF = 1,15 Mio CHF Betriebserfolg (VJ 1,4-2 Mio CHF)

Wunsch aus GV 2017:

- Unterhalt Jahresrechnung 2'312'280 CHF
- davon Bauprojekte 1'630'000 CHF abzüglich E-Fonds -687'300 CHF

ERTRAG

- Erträge sind durch Bezug Manegg angestiegen (wie Kosten + Werte)
- Umsatz der WOGENO 7,3 Mio CHF (Miete Manegg ab Aug 2018 0,5 Mio. CHF, für 12 Monate = + 0,7 Mio. CHF)

42-43

STUFE 1: LIEGENSCHAFTSERFOLG

9

Traktandum 3 JAHRESRECHNUNG 2017 – ERFOLGSRECHNUNG

AUFWAND

- Ausgaben sind durch grosse Manegg und Bauprojekte etwas höher
- Trotz langer Zinsbindung, sinkende Kosten, weil teure Hypos auslaufen
- Sicherheit bei steigendem Hypozins

ERTRAG

- Einnahmen sind durch Manegg stärker gewachsen als andere Jahre
- Betriebserfolg etwas kleiner durch Sondereffekte Bauprojekte im Aufwand
- Jahresverlust 189'369 CHF (infolge Einlage Solifond 207'865 CHF)

Vorjahres-Vergleiche:

2016: 6'497 bzw -160'909 SOLI = -154'412 CHF
2015: 15'345 bzw -173'365 SOLI = -158'020 CHF

SOLL-GEWINN 300'-400'000 CHF = 1,5-2% vom EK

42-43

STUFE 2: BETRIEBSERFOLG
STUFE 3: GENOSSENSCHAFTSERFOLG

10

Traktandum 3 JAHRESRECHNUNG 2017 – INFO ER 3/3

43

ÜBERSICHT KUMULIERTE VERLUSTE

Kumulierte Verluste am 1. Januar	- 2 476 822.21	- 2 322 410.33
Jahresverlust	-189 369.15	-154 411.88
KUMULIERTE VERLUSTE AM 31. DEZEMBER	- 2 666 191.36	- 2 476 822.21
Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	2 666 191.36	2 476 822.21
	0.00	0.00
Stand gesetzliche Gewinnreserve nach Zuweisung	127 000.00	127 000.00

Verwendung bzw. Verbuchung Jahresverlust 2017 Im Jahresbericht Seite 43:

- Bilanz-Verlust 2'476'822.21 CHF
- erhöht sich um Verlust 2017 von 189'369.15 CHF auf 2'666'191.36 CHF
- Bilanzverlust wird auf neue Rechnung vorgetragen
- Mit Ergebnissen in folgenden Jahren verrechnet (AG Anderhalten + Solifonds)
- Praxisänderung & Verwendung Solifonds in Diskussion MITWIRKUNG

11

Traktandum 3 JAHRESRECHNUNG 2017 – Kostenstatistik

NEU

Kostenarten je Wohnung	Statistik 2016 WBG Zürich	Quote am GVW	Statistik 2017 WOGENO	Quote am GVW	Abweichung zu Statistik
Vergleich WBG Zürich/Wogeno					
Grundwerte je Wohnung					
Gebäudeversicherungswert	303'599	100.0%	331'806	100.0%	109%
Anlagewerte	232'818	76.8%	340'385	102.6%	146%
Fremdkapital	179'091	59.0%	261'048	78.7%	146%
Kosten pro Wohnung					
Steuern	185	0.06%	73	0.02%	40%
Unterhalt und Reparaturen	2'824	0.93%	1'280	0.34%	108%
Ausserordentlicher Unterhalt Projekte	keine Angabe		1'758	0.92%	
Abgaben	823	0.27%	210	0.06%	25%
Verwaltung	1'132	0.37%	1'120	0.34%	99%
Übrige Kosten (Vorstand, Bauberatung, PR)	790	0.26%	221	0.07%	28%
Abschreibungen auf EDV und Mobilien	109	0.04%	78	0.02%	71%
Einlagen Erneuerungsfonds effektiv	3'106	1.02%	2'977	0.90%	96%
Einlagen in andere Fonds (Heimfallfonds)	135	0.04%	0	0.00%	0%
Abschreibungen effektiv	2'504	0.82%	2'675	0.81%	107%
Total Kosten effektiv (ohne Gewinn)	11'608	3.82%	10'390	3.13%	90%
Solleinlage Erneuerungsfonds gem Reglement	3'036	1.00%	3'318	1.00%	109%
Sollabschreibungen gem Reglement	1'166	0.38%	1'274	0.38%	109%
Total Kosten gemäss Reglement	10'200	3.36%	9'331	2.81%	91%



Kostenstruktur Wogeno (2015 bis 2017)

- Betrag je Kostenart
- Betrag je Wohnung
- 3-Jahresvergleich
- Erfolg aus Liegenschaften, Betrieb, Genossenschaft
- Ergänzung zur Kostenstatistik

13

Kennzahlen Kosten und Erträge	2015	2016	2017
Unterhalt und Reparaturen, Hauswartkosten	754'486	1'172'744	1'624'980
Betrag pro Wohnung	1'792	2'786	3'860
a.o. Unterhalt Bauprojekte (Erneuerungsfond + 687'300 CHF)			940'400
übriger LS-Aufwand, BW-Kosten (nicht abrechenbar)	46'854	119'519	112'276
Betrag pro Wohnung	99	253	210
Zuweisung Erneuerungsfonds	1'397'000	1'380'900	1'336'370
Zuweisung Heimfallfonds	235'321	256'179	256'100
Abschreibungen Liegenschaften	1'228'198	1'211'640	1'430'900
TOTAL Zuweisung Amortisations- / Erneuerungsfonds	2'860'519	2'848'719	3'023'370
Betrag pro Wohnung	6'060	6'035	5'651
Zinsen Hypotheken	1'418'899	1'415'669	1'317'742
Miet- und Baurechtszinsen	282'782	308'607	308'607
Zinsen Bankdarlehen, Depositenkasse			
Fremdkapitalkosten	1'701'680	1'724'276	1'626'349
Betrag pro Wohnung	3'605	3'653	3'040

Kennzahlen Kosten und Erträge	2015	2016	2017
Solidaritätsbeiträge	-126'332	-128'139	-134'632
Einlage in Solidaritätsfonds	173'365	160'909	207'865
übrige Erträge + Debitorenverluste	-54'534	-117'469	-157'830
Weitere Kosten	-7'501	-84'700	-84'598
Betrag pro Wohnung	-16	-179	-158
TOTAL KOSTEN	5'356'038	5'780'557	6'302'378
Betrag pro Wohnung	10'980	12'247	11'780
Mietzinseinnahmen effektiv	6'004'441	6'431'189	6'995'758
Betrag pro Wohnung	12'721	13'625	13'076
TOTAL ERFOLG LIEGENSCHAFTEN	-648'404	-650'632	-693'380
Betrag pro Wohnung	-1'741	-1'378	-1'296

15

Kennzahlen Kosten und Erträge	2015	2016	2017
Personalkosten Geschäftsstelle	331'776	372'598	422'857
Raumkosten Büro	27'545	25'203	22'908
Unterhalt/Ersatz Einrichtung	15'641	13'614	20'890
Abschreibung Einrichtung	27'210	23'100	20'700
Kosten + Spesen Vorstand/GL	53'139	52'739	58'265
Buchhaltung / Revision	54'928	47'223	44'141
externe LS-Verwaltung	41'348	41'361	41'430
Übrige Verwaltungskosten	62'899	56'794	67'859
Bauberatung mit Projektabklärungen & Vorprojekte	68'265	73'443	85'274
Öffentlichkeitsarbeit	84'312	37'686	57'931
Verwaltungskosten	767'062	743'761	842'256
Betrag pro Wohnung	1'625	1'576	1'574
Betriebserfolg (- = Gewinn / + = Verlust)	118'659	93'129	148'876
Betrag pro Wohnung	251	197	278

16

Traktandum 3 JAHRESRECHNUNG 2017 – KOSTENSTRUKTUR

Kennzahlen Kosten und Erträge	2015	2016	2017
Kapitalertrag	-10'095	-10'348	-11'358
Leistungen Solidaritätsfonds	20'452	44'360	14'172
Neutraler/periodenfremder Ertrag (ohne Steuern)	-1'881	-5'181	-1'419
Steuern	30'885	32'452	39'098
Genossenschaftserfolg	39'361	61'283	40'493
Betrag pro Wohnung	83	130	76
Unternehmenserfolg (- = Gewinn + = Verlust)	158'020	154'412	189'369
Gewinn in % Eigenkapital	-1.11%	-1.02%	-1.06%
Betrag pro Wohnung	335	327	354

17

Traktandum 3 JAHRESRECHNUNG 2017 – ANHANG ZUR ER

Anhang nach Art. 959 c) OR Weitere Angaben und Erläuterungen – Seiten 44 + 46

1. Angaben über angewendete Grundsätze
2. Anzahl Mitarbeitende
3. Angaben, Aufschlüsselungen, Erläuterungen zu Bilanz / Erfolgsrechnung
4. Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen Erfolgsrechnung
5. Verbindlichkeiten aus Baurechten
6. Betrag zur Sicherung der verwendeten Aktiven für Hypotheken
7. Fälligkeit, Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten
8. Honorar der Revisionsstelle und anderen Dienstleistenden

Bericht über den Solidaritätsfonds – Seite 45

Mittelflussrechnung – Seite 47

44-47

18

Traktandum 3 JAHRESRECHNUNG 2017 – ANHANG ZUR ER

VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN PER 31.12.2017 – Seite 48-49:

- Anlagewert Finanzbuchhaltung 176,65 Mio. CHF
- Netto-Buchwert 153,53 Mio. CHF
- Stille Reserven von rund 23 Mio. CHF (wie Vorjahr)
- Zu beobachten: Reserve aus Wert GVZ durch teurere Neubauten sinkt

WOHNUNGSINVENTAR PER 31.12.2017 – Seite 50-52:

- 488 Wohnungen – stark gestiegen infolge Bezug Manegg (2016/2015: 430 und 2014: 402 Wohnungen)
- Praktisch unveränderte Objektverteilung in % trotz/dank Manegg
- Neu 47 Gewerbe-/Ladenräume (vorher 42)

48-52

19

Traktandum 3 JAHRESRECHNUNG 2017 – FER 1 STANDARD

Rechnung 2017 nach FER 1 – ROSA Bericht bei Interesse

Abschluss nach anerkanntem internationalem Standard (Erfordernis bedeutendes Unternehmen)

Wesentliche Unterschiede

FIBU (Handelsrecht OR) gegenüber FER:

- Rückstellung anstatt FIBU 1,34 Mio. CHF nach FER 0,31 Mio. CHF (= -1,03 Mio. CHF)
- Entnahme FIBU-Rückstellung: 0,68 Mio. CHF nach FER 0,3 Mio. CHF (= +0,39 Mio. CHF)
- Abschreibungen anstatt FIBU 1,71 Mio. CHF nach FER 1,78 Mio. CHF (= +0,07 Mio. CHF)
- Steuern anstatt FIBU 39'098 CHF nach FER 159'138 CHF (= +0,12 Mio. CHF)
- Jahresverlust anstatt -189'369 FIBU nach FER Jahresgewinn +258'561 CHF (Differenz -447'930 = -0,45 Mio. CHF)



20

Traktandum 3 JAHRESRECHNUNG 2017 - BERICHT REVISIONSSTELLE

53-54

Jahresrechnung 2017 Bericht der Revisionsstelle ARGO Consilium Beat Wiederkehr und Jasmine Bucher:

- _ Rechnung geprüft und für gut befunden
- _ Zweite Revision mit ARGO, Beat Wiederkehr
- _ Rechnung & Verwendung Verlust entspricht Gesetz & Statuten
- _ FER1-Abschluss nach anerkanntem Standard

21

Traktandum 3 JAHRESRECHNUNG 2017 - BERICHT GPK ABNAHME/GENEHMIGUNG RECHNUNG 2017

Bericht der Geschäftsprüfungskommission /GPK:

- _ Marianna Glauser, Franz Horváth & Christoph Rüegg
- _ Erhalten alle Mitteilungen des Vorstandes
- _ Nehmen periodisch an Anlässen des Vorstandes teil
- _ Ergebnisse & Eindrücke der GPK ...

Antrag von Revisionsstelle, GPK und Vorstand, um ...

- _ Abnahme des Jahresberichts 2017
- _ Genehmigung & Verabschiedung der Jahresrechnung 2017 mit:
Bilanz & Erfolgsrechnung, Anhängen, Betriebsrechnung, Erläuterungen
- _ Verbuchung Jahresverlust 2017 von -189'369.15 CHF:
 - Antrag um Verrechnung mit Bilanzverlust von -2'476'822.21 CHF
 - Erneut mit korrekter Solifonds-Ausweisung in der Rechnung
 - = Bilanzverlust beträgt nach Verlust per 31.12.2017 = -2'666'191.36 CHF

22

Traktandum 3 ENTLASTUNG DES VORSTANDES

Gemäss Artikel 4.2 Absatz a) der Statuten
Entgegennahme der Berichte von GPK und Revisionsstelle

Sorgfältige Geschäftsführung und Erteilung Décharge

- «Vorstand ohne Stimmrecht» OR 695
- «Der Vorstand hat die Geschäfte nach aller Sorgfalt zu leiten und die genossenschaftliche Aufgabe nach besten Kräften fördern» OR 902



23

TRAKTANDENLISTE

Traktandum 1	Begrüssung und Eröffnung
Traktandum 2	Abnahme des Protokolls *)
Traktandum 3	Jahresbericht 2017 / Jahresrechnung 2017 / Décharge
Traktandum 4	Wahlen (Vorstand, GPK, Revisionsstelle)
Traktandum 5	Information Mitwirkungsprozess WOGENO FÜR VIELE Ausblick Vernehmlassung
Traktandum 6	Antrag Statutenänderung Neuregelung Quorum - Artikel 6.1 und 6.3 Statuten
Traktandum 7	Varia

24

Traktandum 4 WAHLEN VORSTAND, REVISIONSSTELLE, GPK

GENERALVERSAMMLUNG wählt je für ein Jahr:

VORSTAND

Thomas Bieri, Fredi Bosshard, Evelyne Mäder, Nataša Radulović, Adrian Rehmann, Roger Schärer, Sabina Sturzenegger, Saskia Weiss, Tom Weiss, Corinne Widmer

Rücktritt Vorstand: Bertram Ernst – keine Neuwahlen für Vorstand (11 Mitglieder)

GPK

Bisherige Mitglieder Franz Horváth, Christoph Rüegg

Rücktritt GPK: Marianna Glauser – Vorschlag Sarah Gatto, Architektin

REVISIONSSTELLE:

2015 Wahl ARGO Consilium, Beat Wiederkehr

Neugründung Ancora: Zusammenarbeit mit Beat Wiederkehr fortsetzen

STADT ZÜRICH DELEGIERT STÄDTISCHE VERTRETUNG:

Weiterhin: Heinrich Hummel, Leiter Stabsdienste städt. Liegenschaftsverwaltung (seit 2016)

25

Traktandum 4 WAHLEN NEUES MITGLIED GPK

> Vorstand wurde 2017 um zwei Personen erweitert (von 9 auf 11 Personen)

Trotz Rücktritt von Bertram Ernst wird auf Ersatzwahl verzichtet

> Marianne Glauser hat ihren Rücktritt aus der GPK mitgeteilt

Sarah Gatto ist nichtwohnendes Mitglied

in Mitwirkung engagiert

Kurze Vorstellung durch Sarah Gatto

> Revisionsstelle Arco Consilium AG wurde 2015 gewählt

Beat Wiederkehr hat ANCORA TREUHAND gegründet

Die Zusammenarbeit mit Beat Wiederkehr soll fortgesetzt werden

26

Traktandum 4 WAHLEN MITGLIEDER VORSTAND/GPK/REVISION

Der Vorstand empfiehlt folgende Personen zur Wahl:

10 Mitglieder des Vorstands stellen sich der Wiederwahl:

Thomas Bieri, Fredi Bosshard, Evelyne Mäder, Nataša Radulović, Adrian Rehmann, Roger Schärer, Sabina Sturzenegger, Saskia Weiss, Tom Weiss, Corinne Widmer

2 Mitglieder GPK stellen sich für Wiederwahl zur Verfügung

Franz Horváth, Christoph Rüegg

1 neues Mitglied stellt sich für die Wahl in die GPK zur Verfügung

Sarah Gatto, Architektin

Wahl neue Revisionsstelle

Als Revisionsstelle schlägt der Vorstand der GV Beat Wiederkehr und die Firma ANCORA TREUHAND AG zur Wahl vor (bisher Beat Wiederkehr bei ARGO Consilium)

Eine Wahlannahmeerklärung haben alle Vorgeschlagenen in Aussicht gestellt

27

TRAKTANDENLISTE

Traktandum 1	Begrüssung und Eröffnung
Traktandum 2	Abnahme des Protokolls *)
Traktandum 3	Jahresbericht 2017 / Jahresrechnung 2017 / Décharge
Traktandum 4	Wahlen (Vorstand, GPK, Revisionsstelle)
Traktandum 5	Information Mitwirkungsprozess WOGENO FÜR VIELE Ausblick Vernehmlassung
Traktandum 6	Antrag Statutenänderung Neuregelung Quorum - Artikel 6.1 und 6.3 Statuten
Traktandum 7	Varia

28

Traktandum 5 INFORMATION MITWIRKUNGSPROZESS

W O G E N O

ENGAGEMENT!

- Rund 25 engagierte Personen in den ARGE Leben und Finanzieren
- Rund 50-90 Personen regelmässig an Infoabenden und WOGENO-Konferenz
- Teilweise kontroverse und harte Diskussionen – aber man ging aufeinander zu und fand Kompromisse – im Sinne einer gesunden Wogeno

**AUS SICHT VORSTAND: EIN TOLLES ERGEBNIS.
HERZLICHEN DANK EUCH!**

29

W O G E N O

WIR DANKEN...

AG Finanzen:

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

AG Leben:

Remo Peter, Roger Martin, Antonio Gaetani, Georg Fankhauser, Annemarie Hösli, Urs Utiger, Christoph Rüegg, Michèle Morf, Carlo Nessi, Zeno Raveane, Beat Schweingruber

UND EUCH ALLEN !!!

30

RÜCKBLICK - ENTWICKLUNGSPROZESS 2016-2018

W O G E N O

GV 2016-GV 2017 **Café Mondial - Echoräume 1 + 2**

Ausgangslage/Ziele für Phase II

23. August 2017 **AG-Treffen 1** – Start AG Leben + AG Finanzieren

2. Oktober 2017 **AG-Treffen 2** – Konsolidierung der Erkenntnisse

25. Oktober 2017 **AG-Treffen 3** – Konkrete Lösungen, AG-übergreifend

24. Januar 2018 **AG-Treffen 4** – Diskussion Statutenanpassungen

März 2018 Rechtskonformitätsprüfung (Stadt, BW0, Ruedi Schoch)

17. März 2018 **WOGENO-Konferenz** – Entscheid schriftliche Vernehmlassung

Heute **Generalversammlung** – Anpassen Quorumsregelung

31

W O G E N O

VIER THEMENFELDER – DIE ERGEBNISSE

Prinzip Selbstverwaltung

-> Zusammenarbeitsvertrag Hausverein-Genossenschaft WOGENO

Kostenmietmodell

-> Kalkulation für jede einzelne Liegenschaft

Solidarität

-> Solidaritätskonzept (Solifonds, Solidaritätskommission)

Kommunikation

-> Mitglieder-Befragung, Konzept

32

ERGEBNISDOKUMENTATION ZUR VERNEHMLASSUNG

Ergebnisse zusammengefasst

- Bericht
- Revisionsentwurf Statuten
- Entwurf Zusammenarbeitsvertrag Hausverein-Genossenschaft WOGENO

Alle Unterlagen

- gehen in gedruckter Form zweifach an jeden Hausverein
- sind auf der WOGENO-Website ab dem 20. Juni 2018 herunterladbar

Vernehmlassung bis 20. August 2018

- Konkrete Fragen - Antworten auf elektronischem Weg mittels Formular

33

ABLAUF UND MEILENSTEINE

1	12. Juni 2018	Ordentliche GV Anpassung Quorumsregeln (Art. 6.1/6.3)
	13. August 2018	Ablauf Anfechtungsfrist der Statutenanpassung vom 12. Juni 2018 – Art. 891 Abs. 2 OR
2	20. Juni – 20. August 2018	Schriftliche Vernehmlassung Mietzinsmodell/Zusammenarbeitsvertrag/Statutenteilrevision
	3	August – September 2018
		Direktgespräche Hausvereine Mietzinsen und Zusammenarbeitsvertrag
		Ausschreibung KandidatInnen Solidaritätskommission

ABLAUF UND MEILENSTEINE

4	Oktober 2018	Einladung Ausserordentliche Generalversammlung
	13. November 2018	Ausserordentliche Generalversammlung - Teilrevision Statuten (Kostenmietmodell u.a.) - Wahl Solidaritätskommission - Genehmigung Umsetzungsplan
5	2019	Hausmiet-/Hausverwaltungsverträge -> Zusammenarbeitsvertrag Neue Direktmietverträge mit der WOGENO Ausbau Support durch Geschäftsstelle
Ziel	1. Juli 2020	Neues Modell in der ganzen WOGENO in Kraft und umgesetzt

TRAKTANDENLISTE

Traktandum 1	Begrüssung und Eröffnung
Traktandum 2	Abnahme des Protokolls *)
Traktandum 3	Jahresbericht 2017 / Jahresrechnung 2017 / Décharge
Traktandum 4	Wahlen (Vorstand, GPK, Revisionsstelle)
Traktandum 5	Information Mitwirkungsprozess WOGENO FÜR VIELE Ausblick Vernehmlassung
Traktandum 6	Antrag Statutenänderung Neuregelung Quorum - Artikel 6.1 und 6.3 Statuten
Traktandum 7	Varia

Traktandum 6
ÄNDERUNG der QUORUMSREGELUNG Art. 6.1/6.3 Statuten

Mitwirkungsprozess -> Anpassungsbedarf Statuten

- Zusammenarbeit zwischen Hausverein und Genossenschaft
- Verankerung wohnbauförderungskonformes Kostenmietmodell
- Weitere Anpassungen an geänderte Rechtsgrundlagen

37

Traktandum 6
ÄNDERUNG der QUORUMSREGELUNG Art. 6.1/6.3 Statuten

Geltende Quorumsvorschriften

Artikel 6.1

Änderungen und Ergänzungen der Statuten können durch die Generalversammlung beschlossen werden, wenn $\frac{3}{4}$ der Anwesenden dafür stimmen (vorbehalten Art. 889 Abs. 1 OR).

Artikel 6.3

Die Art. 1.3 bis 1.7, 6.3, 6.4 und 6.6 können durch einen Beschluss abgeändert oder aufgehoben werden, dem $\frac{4}{5}$ aller Mitglieder zustimmen.

Traktandum 6
ÄNDERUNG der QUORUMSREGELUNG Art. 6.1/6.3 Statuten

Problematik

- Die Regelung „ $\frac{4}{5}$ aller Mitglieder“ macht es unmöglich, die heute über 4'000 Mitglieder zu erreichen
- Eine GV mit tausenden Mitgliedern ist eine logistische und finanzielle Herausforderung

Traktandum 6
ÄNDERUNG der QUORUMSREGELUNG Art. 6.1/6.3 Statuten

Dilemma rechtlich korrekt auflösen

Art. 891 OR Abs. 1 & 2 OR

Beschlüsse, die gegen Gesetz oder Statuten verstossen, können innert 2 Monaten seit der Beschlussfassung angefochten werden.

Mit Ablauf dieser Frist, geht das Anfechtungsrecht unter = die Beschlüsse werden rechtskräftig.

Traktandum 6
ÄNDERUNG der QUORUMSREGELUNG Art. 6.1/6.3 Statuten

Die vorliegende Statutenänderung

- Steht unter dem Vorbehalt der Nichtanfechtung
- ist Voraussetzung für die nächsten Schritte, welche der ausserordentlichen GV vom 13. November 2018 beantragt werden sollen

Traktandum 6
ÄNDERUNG der QUORUMSREGELUNG Art. 6.1/6.3 Statuten

Lösungsvorschlag

- Ablösung des qualifizierten Mehrs von 4/5 aller Mitgliederstimmen, durch ein aus genossenschaftlicher Sicht zweckmässiges Anwesenheitsquorum.
- Statutenänderungen sollen analog zu Art. 888 OR nach Massgabe der abgegebenen Stimmen erfolgen.

TRAKTANDUM 6
ÄNDERUNG DER QUORUMSREGELUNG ART. 6.1/6.3 STATUTEN

Antrag neue Formulierung in Art. 6.1 Statuten

¹ Eine Abänderung der Statuten bedarf einer Mehrheit von 2/3 aller abgegebenen Stimmen. Vorbehalten bleibt Art. Art. 889 Abs. 1 OR.

² Eine Abänderung oder Aufhebung von Art. 1.3 bis 1.7, Art. 6.4 und Art. 6.6 erfordern eine Mehrheit von 4/5 aller abgegebenen Stimmen.

Hinweis:
Mit dem Wegfall von Art. 6.3 sind die Artikel 6.4 bis 6.8 neu zu nummerieren (6.3 bis 6.7)

Gesetzliche Grundlagen im Obligationenrecht

A. Generalversammlung
[...]
VII. Beschlussfassung
1. Im Allgemeinen

Art. 880 OR

¹ Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit das Gesetz oder die Statuten es nicht anders bestimmen, mit absoluter Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Dasselbe gilt für Beschlüsse und Wahlen, die auf dem Wege der Urabstimmung vorgenommen werden.

² Für die Auflösung der Genossenschaft sowie für die Abänderung der Statuten bedarf es einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Die Statuten können die Bedingungen für diese Beschlüsse noch erschweren.

Bei Bedarf

Gesetzliche Grundlagen im Obligationenrecht

IX. Anfechtung der Generalversammlungsbeschlüsse

Art. 891

¹ Die Verwaltung und jeder Genossenschafter können von der Generalversammlung oder in der Urabstimmung gefasste Beschlüsse, die gegen das Gesetz oder die Statuten verstossen, beim Richter mit Klage gegen die Genossenschaft anfechten. Ist die Verwaltung Klägerin, so bestimmt der Richter einen Vertreter für die Genossenschaft.

² Das Anfechtungsrecht erlischt, wenn die Klage nicht spätestens zwei Monate nach der Beschlussfassung angehoben wird.

³ Das Urteil, das einen Beschluss aufhebt, wirkt für und gegen alle Genossenschafter.

Bei Bedarf

TRAKTANDENLISTE

Traktandum 1	Begrüssung und Eröffnung
Traktandum 2	Abnahme des Protokolls *)
Traktandum 3	Jahresbericht 2017 / Jahresrechnung 2017 / Décharge
Traktandum 4	Wahlen (Vorstand, GPK, Revisionsstelle)
Traktandum 5	Information Mitwirkungsprozess WOGENO FÜR VIELE Ausblick Vernehmlassung
Traktandum 6	Antrag Statutenänderung Neuregelung Quorum - Artikel 6.1 und 6.3 Statuten

Traktandum 7 Varia

- Bericht zu Bauabrechnungen Inselstrasse, Hellmi alt, Allmendstrasse 147-153/Manegg, Felsenrainstrasse 82
- Verabschiedung Bertram Ernst aus Vorstand und Marianna Glauser aus GPK
- **Antrag Hausverein Büchnerstrasse – Vorschlag um Bezeichnung Vernehmlassungsantwort**

46

Traktandum 7_VARIA INFORMATION ABGESCHLOSSENE BAUPROJEKTE

- **Antrag Manegg Allmendstrasse 147-153, 8041 ZH**
Genehmigungen am 29.1.2013/17.6.2014:
Kredit 35 Mio. CHF wurde eingehalten
(Genehmigung Projektierungskredit 350'000 CHF + Landkauf 4,16 Mio. CHF)
- **Antrag Inselstrasse 2-20, Uster**
Genehmigung am 16.6.2015:
Baukredit 2-2,3 Mio. CHF +/- 15% wurde als Punktlandung abgeschlossen
- **Antrag Felsenrainstrasse 82, 8050 ZH**
Genehmigung am 18.6.2013:
Baukredit 5,5-6,325 Mio. CHF +/- 15% wurde eingehalten
- **Antrag Hellmi ALT, 8004 ZH**
Genehmigung am 14.6.2016:
Baukredit 2,6 Mio. CHF wurde durch wenige Überraschungen unterschritten

47

Traktandum 7_VARIA VERABSCHIEDUNG BERTRAM UND MARIANNA



auf Wiedersehen Bertram

- _ Bertram ist Partner in einem erfolgreichen Architekturbüro
- _ Er wirkte in vielen Baukommissionen der Wogeno als Präsident
- _ Und in der ständigen Baukommission so lange es sie gibt
- _ Wohnte über 10 Jahre in der Hellmi neu
- _ ist im Vorstand seit 2006
- _ Daneben hat er die Wogeno immer auch in Jurys oder Gremien verständlich und sachkundig vertreten

auf Wiedersehen Marianna

- _ Marianna Glauser ist ausgebildete Juristin
- _ wirkte als Personalverantwortliche mit viel Lebenserfahrung
- _ wohnte 25 Jahre in einem Wogeno-Haus
- _ Seit 2005 Mitglied in der GPK
- _ eine sehr besonnene, überaus kultivierte Person
- _ Wohl auch mit der für die GPK nötigen Distanz und Neugier

48

VERABSCHIEDUNG BERTRAM UND MARIANNA



Euch und im Namen des ganzen Vorstandes:
Danke Tuusig für Engagement + Mitarbeit während 12 /13 Jahren

- _ Wir sehen uns wieder
- _ alles Gute für eure abenteuerlichen und gewöhnlichen Projekte der kommenden Jahre

49

Traktandum 7_VARIA ANTRAG HAUSVEREIN BÜCHNERSTRASSE

Ausgangspunkt: Ergebnis Mitwirkungsprozess

- Rund die Hälfte der WOGENO-Wohnungen werden durchschnittlich 60 CHF erhalten
- Diese Mieterhöhungen wurden von der vorbereitenden Arbeitsgruppe Mietzinsen sorgfältig diskutiert und abgewogen
- Es gibt eine Ausnahme: die Wohnungen an der Büchnerstrasse, die aufgrund Lage und Qualität im Vergleich eine höhere Anpassung zulassen

Mit diesem Vorgehen ist der Hausverein Büchnerstrasse nicht einverstanden

- Er verlangt eine individualisierte, auf jedes Haus zugeschnittene Mietzinsberechnung
- Die Eigenleistungen der Hausvereine müssen in der Betriebsquote abgebildet sein
- Genau dies wird an der ausserordentlichen GV und in der Vernehmlassung diskutiert werden
- Es widerspricht aber der Betriebsquote, dass diese für jedes Haus und jährlich festgelegt wird
- Ziel ist, dass mit der Betriebsquote langfristig stabile Mieten ermöglicht werden

50

ANTRAG HAUSVEREIN BÜCHNERSTRASSE

**Antrag Hausverein Büchnerstrasse
vom 10.5. mit Eingang am 14.5.2018**

**Die Betriebsquote wird im Zusammenarbeitsvertrag für
jede Liegenschaft individuell festgelegt.**

**Die Wogeno kommuniziert die angepassten Mieten jedem
Hausverein mindestens 2 Monate vor der entsprechenden
Abstimmung an der GV**

51

ANTRAG HAUSVEREIN BÜCHNERSTRASSE

Der Vorstand ist der Meinung:

- Aufgrund Rückmeldungen Wogeno-Konferenz vom 17. März 2018 wird eine detaillierte Vernehmlassung durchgeführt – alle Ergebnisse werden in einem Bericht kommentiert.
- Es findet eine vertiefte Auseinandersetzung mit den vier Themen der Statuten-Reform statt (Zusammenarbeit, Mietzinsberechnung, Solidarität und Kommunikation) thematisiert
- Alle Hausvereine erhalten Bericht und wichtige Beilagen (Mietberechnung, Statuten)
- Am 13. November 2018 wird an ausserordentlicher GV über das Gesamtpaket der Veränderungen diskutiert und abgestimmt

**Heute kann über den Antrag nicht sinnvoll diskutiert
werden – sehr wohl aber in der Vernehmlassung und ao GV**

**Nach Absprache mit dem Hausverein Büchnerstrasse ist
dies akzeptiert**

52

DANK AN DIE MITARBEITENDEN

Die Wogeno ist Mitgliederorganisation – und Arbeitgeberin

Vielen Dank
für Kopf, Herz und Hand

an Heinz Baumann, Esther Buck, Tom Hegi, Georges
Nievergelt, Simone Pallecchi, Anita Schlegel, Florence Willi

53

GENERALVERSAMMLUNG 2018

vom 12. Juni 2018, 19.30 Uhr

Limmathall, Hardturmstrasse 122 in 8005 Zürich

Auf zum wunderbaren
Apéro Riche

54