



ANTRÄGE VON MITGLIEDERN AN DIE GV 2019

Einige Anträge wurden fristgerecht zur Behandlung an der Generalversammlung vom 18. Juni 2019 eingereicht.

Der Vorstand hat den Mitgliedern der WOGENO mit dem aktuellen Newsletter 03 / Mai 2019 mitgeteilt, warum es angezeigt ist, in einem nächsten Schritt zuerst einen separaten Mitwirkungsprozess zu den Quorumsbestimmungen durchzuführen und diesen anschliessend mit einer Abstimmung an der GV zum Abschluss zu bringen.

Erst nach Verankerung der neuen Quorumsbestimmungen in den Statuten ist die Weiterbearbeitung der inhaltlichen Themen (wie Mietzinsberechnung, Solidarität, Zusammenarbeit/Selbstverwaltung etc.) wieder aufzunehmen. In diesem Sinne wird der Vorstand der GV Nichteintreten auf die nachstehenden Anträge beantragen.

Aufgrund der Menge der Anträge und des Umfangs der in die Antragstellung eingeflochtenen inhaltlichen Begründungen hat sich der Vorstand dazu entschieden, die eingegangenen Anträge bereits heute kurz zu kommentieren. Der Text der Anträge ist in rosa Boxen eingefügt.

ANTRÄGE DER AG «DENKPAUSE–WEITERDENKEN»:

1. Antrag: Arbeitsgruppen

Wir beantragen das Einsetzen dreier Arbeitsgruppen, jeweils zusammengesetzt aus Mitgliedern des Vorstands, der AG Denkpause–Weiterdenken, weiteren Genossenschafts-Mitgliedern sowie Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, mit unten genannten Aufträgen.

In den Arbeitsgruppen sollen jeweils ca. 7-11 Personen mitmachen, die sich gerne mit den entsprechenden Genossenschafts-Fragen beschäftigen und etwas davon verstehen. Die Arbeitsgruppen werden je durch eine unabhängige, externe Fachperson, mit Ausbildung und Erfahrung (alternativ oder kombiniert) in Mediation, Moderation, Organisationsentwicklung oder ähnlicher Eignung geleitet.

Finanzen

Auftrag: Anhand vollständiger Einsicht in die Buchhaltung der Wogeno erarbeitet die Arbeitsgruppe Finanzen ein Wogeno-Finanzierungsmodell, das folgende Grundsätze berücksichtigt:

- Beibehalten der bewährten transparenten Grundlagen der Wogeno-Kostenmiete
- Dementsprechende Einfachheit und Nachvollziehbarkeit
- Genossenschafts-interne Fairness und Solidarität
- Mietrechts-Konformität
- Einhaltung zwingender Vorgaben des öffentlichen Rechts (im Zusammenhang mit der Aufsicht der öffentlichen Hand über Wohnbau-Genossenschaften)

Dieses Modell (mit allenfalls nötigen Statutenänderungen) wird bei allen Genossenschafts-Mitgliedern und bei den Hausvereinen in Vernehmlassung geschickt und an der nächsten ordentlichen, allenfalls an einer vorgezogenen, ausserordentlichen Generalversammlung zur Abstimmung vorgelegt.

Fokus

Auftrag der Arbeitsgruppe Fokus:

- Die verschiedenen Hausvertrags-Varianten mit den Hausvereinen zu evaluieren.
- Möglichkeiten für eine entsprechende Aufteilung der Wogeno zu evaluieren.
- Dazu Bericht zu erstatten.
- Ausarbeitung und Dokumentation einer Investitions-Strategie und -Politik.

Die sich ergebenden Modelle und ggf. entsprechend nötigen Statutenänderungen werden bei allen Genossenschafts-Mitgliedern und bei den Hausvereinen in Vernehmlassung geschickt und an der nächsten ordentlichen, allenfalls an einer vorgezogenen, ausserordentlichen Generalversammlung verabschiedet.

Statuten

Auftrag der Arbeitsgruppe Statuten:

- Umsetzung von finanziellen und grundsätzlichen Zielen in den Statuten

Die AG Statuten berücksichtigt die Resultate der AG Finanzen und AG Fokus und startet somit später.

MEINUNG DES VORSTANDES

Im zweijährigen Mitwirkungsprozess «WOGENO für Viele» wurden Arbeitsgruppen gebildet welche die oben genannten Themen in ähnlicher Organisationsform ergebnisoffen diskutiert haben. Daher empfiehlt der Vorstand aus den folgenden Gründen auf den Antrag nicht einzutreten bzw. ihn abzulehnen, falls auf diesen eingetreten werden sollte.

- Es macht nur Sinn solche Themen zu diskutieren, wenn die Ergebnisse in einer Statutenreform auch umgesetzt werden können. Daher möchte der Vorstand solche Workshops zu Inhalten und Themen erst nach erfolgreicher Neuregelung des Quorums für die aktuell faktisch unabänderlichen Statuten wieder durchführen. Dann aber mit grosser Lust und Offenheit.
- Arbeitsgruppen sollen ergebnisoffen diskutieren können. Vorgaben wie «Aufteilung der WOGENO» oder «Beibehaltung der WOGENO-Kostenmiete» sollten nicht als Auftrag definiert werden.

2.a Antrag: Finanzen - Anpassung Verwaltungskostenbeitrag, Weitergabe Zinssenkungen

Der Vorstand wird beauftragt, zu Händen der nächstfolgenden Generalversammlung (ob einer ordentlichen oder ggf. an einer vorgezogenen ausserordentlichen) einen ausführlich dokumentierten Antrag zu erarbeiten mit den folgenden Zielen:

- den Verwaltungskostenbeitrag gemäss Ziff. 4.2 b) al. 10 der Statuten (gemäss GV-Beschluss vom 20. Aug. 1996 derzeit bei 0.35% des Versicherungswerts der Häuser) an den gegenwärtigen tatsächlichen Bedarf anzupassen.
- eine allfällige Erhöhung sachlich zu begründen, bzw. den Bedarf nachzuweisen.
- eine allfällige Erhöhung je Liegenschaft mit den bislang nicht weitergegebenen Zinssenkungen zu verrechnen.

Hintergrund: Die Verwaltungskosten sind vermutlich seit über 10 Jahren nicht gedeckt. Die Lücke wurde bisher querfinanziert aus Profiten der Darlehensverwaltung (Zins-Differenz-Geschäft). Dies konnte aufgrund der Referenzzinssatzentwicklung seit etlichen Jahren infolge ungünstiger Vertragsabschlüsse nicht mehr erreicht werden. Insbesondere deshalb sind 2013 (keine Senkung auf 2% anhand Einführung einer «Sondereinlage Erneuerungsfonds» für etwa die Hälfte der Häuser) sowie 2015 und 2017 (keine Senkung auf 1.75% und 1.5% für alle Häuser) die gesetzlich gültigen Referenzzinssatzsenkungen nicht wie bisher üblich an die Wogeno-Wohnenden weitergegeben worden.

Diese intransparente Finanzierungsart wäre aber nicht nötig, denn die Statuten sehen vor, dass Verwaltungskosten transparent zu decken sind (§ 4.2 b), was über einen einheitlich angewendeten Prozentsatz der Liegenschaften-Versicherungswerte erreicht werden sollte, der aber seit längerem nicht mehr angepasst wurde. Der Antrag löst dieses Problem, so wie es die Statuten vorsehen.

Der Vorstand hat diesen Antrag in seinen Antworten vom 30. Jan. 2019 auf die Fragen der Gruppe Finanzen der AG Denkpause-Weiterdenken praktisch schon selber aufgenommen: «Scheitert die Einführung des vorgeschlagenen Modells, wird an der GV 2019 oder 2020 tatsächlich eine Nachkalkulation der Verwaltungskosten einen Erhebungsbedarf [des Prozentsatzes] nachweisen müssen.»

MEINUNG DES VORSTANDES

Wie die AntragsstellerInnen beschreiben, hat der Vorstand die Erhöhung des Verwaltungskostenbeitrags ebenfalls in Erwägung gezogen. Wir sind aufgrund der nachfolgend aufgeführten Gründe jedoch zum Schluss gekommen, dieses Vorgehen erst anzuwenden, wenn keine anderen Möglichkeiten mehr offenstehen. Daher empfiehlt der Vorstand aus den folgenden Gründen auf den Antrag nicht einzutreten bzw. ihn abzulehnen, falls darauf eingetreten werden sollte:

- Das Mietzinsberechnungsmodell der WOGENO entspricht keiner gerichtlich gestützten Praxis. Es macht daher nur Sinn Justierungen vorzunehmen, wenn sich die Mitglieder der Genossenschaft klar gegen andere Lösungen entschieden haben. Die Diskussion über andere Modelle wurde im Mitwirkungsprozess «WOGENO für Viele» geführt und wird weitergeführt, falls eine neue Quorumsregelung in Kraft treten wird (weil so auch Aussicht auf Verankerung in den Statuten besteht).
- Aufgrund der aktuellen Betriebs- und Erfolgsrechnung besteht kein unmittelbarer Handlungsdruck. Die bestehende Unterdeckung muss mittelfristig dennoch korrigiert werden.
- Der Vorstand wird eine solche Anpassung von sich aus vorschlagen, wenn sich entweder die GenossenschafterInnen klar für den Fortbestand des bestehenden Mietzinsberechnungsmodells der WOGENO ausgesprochen haben werden, oder ein finanzieller Handlungsdruck entsteht.

2.b Antrag: Finanzen - Budget Geschäftsstelle und Vorstand

Ziff. 4.2 lit. a) der Statuten wird ergänzt um die folgenden zwei Absätze (einzufügen vor dem bereits vorhandenen Passus «Bewilligung von finanziellen Mitteln für Arbeitsgruppen»):

- Bewilligung von finanziellen Mitteln für die Geschäftsstelle
- Bewilligung von finanziellen Mitteln für den Vorstand

Hintergrund: Anno 2013 hat die Generalversammlung die «Bewilligung von Stellenprozenten der Geschäftsstelle» auf Antrag des Vorstands aus ihrem eigenen Kompetenzen-Katalog ersatzlos gestrichen. Seither ist die Geschäftsstelle massiv ausgebaut worden (von 3 Angestellten im Jahr 2012 auf 8 Angestellte 2018), ohne dass hierzu die Generalversammlung jemals konsultiert worden wäre.

Eine Wiedereinführung der Stellenprozent-Bewilligung durch die Generalversammlung wäre zwar unzeitgemäss. Jedoch muss es für eine Genossenschaft mit einer Bilanzsumme von über 150 und einem Umsatz von über 5 Mio. CHF als ausgesprochen unüblich bezeichnet werden, dass der Vorstand der Generalversammlung keine Betriebskostenplanung zur Genehmigung vorzulegen pflegt, sondern jeweils erst im Nachhinein anhand der Jahresrechnung offenlegt, was er ausgegeben hat. Mit der vorgeschlagenen Ergänzung der Statuten wird dieser Mangel behoben.

MEINUNG DES VORSTANDES

Die Aussage der AntragsstellerInnen, dass die Geschäftsstelle von 3 auf 8 Angestellte ausgebaut worden ist, ist irreführend formuliert. Die Geschäftsstelle wurde in besagtem Zeitraum von 250 Stellenprozenten auf 360 Stellenprozent ausgebaut. Über die Gründe dieses Ausbaus wurde jährlich an der GV Rechenschaft abgelegt. Der Vorstand empfiehlt jedoch v.a. aus den folgenden Gründen auf den Antrag nicht einzutreten bzw. ihn abzulehnen, falls darauf eingetreten werden sollte.:

- Eine Genossenschaft in unserer Grösse und mit dem vorgegebenen Arbeitsauftrag, welcher über die reine Verwaltung des Status-Quo hinausgeht, muss die Möglichkeit haben, flexibel ihre personellen Ressourcen den teilweise auch kurzfristig auftretenden Bedürfnissen anpassen zu können. So haben wir u.a. die Geschäftsstelle während der Ausschreibung und des Erstbezuges des Hauses in der Manegg temporär aufgestockt. Aber auch Möglichkeiten wie die Bewerbung um grosse städtische Neubauprojekte, z.B. für das «Koch-Areal» oder für die hoffentlich kommende Neunutzung der «Noigass» brauchen kurzfristig personelle Ressourcen.
- Beim Antrag, wie auch bei der damals gestrichenen Formulierung, ist/war unklar, für welchen Zeitraum eine solche «Bewilligung» ausgesprochen wird. Das laufende Geschäftsjahr ist im Juni schon zur Hälfte vorbei und das kommende noch sehr weit entfernt. Das Budget wird seitens der Geschäftsstelle jeweils im November erstellt und muss durch den Vorstand genehmigt werden.

3.a Antrag: Kommunikation

Auskünfte des Vorstands allgemein. Selbstverpflichtung

Der Wogeno-Vorstand verpflichtet sich, Anfragen jeglicher Art von einzelnen Mitgliedern oder von Mitglieder-Gruppen entweder selber oder durch die Geschäftsstelle umgehend, jedoch bis spätestens drei Monate nach der Fragestellung zu beantworten.

Hintergrund: Im Lauf des vergangenen Jahres hat der Vorstand mehrmals nicht auf Anfragen von einzelnen oder von Gruppen von Genossenschafts-Mitgliedern reagiert, mindestens einmal unter spezifischem Verweis auf nicht genügende Repräsentanz der Fragestellenden für die Allgemeinheit der Mitglieder. Da der Vorstand unseres Erachtens eine Verantwortung und Rechenschaftspflicht jedem einzelnen Genossenschafter, bzw. jeder Genossenschafterin gegenüber hat, muss er auf alle Fragen seitens der Mitglieder eingehen. Er soll dies in Zukunft ermöglichen.

MEINUNG DES VORSTANDES:

Die Aussage der AntragsstellerInnen, dass der Vorstand mehrmals nicht auf Anfragen reagiert hat, ist falsch. Er hat den Fragenden immer geantwortet, jedoch gewisse Fragen aus erläuterten Gründen nicht beantworten können oder deren Beantwortung auf einen späteren Zeitpunkt angekündigt. Der Vorstand empfiehlt jedoch v.a. aus den folgenden Gründen auf den Antrag nicht einzutreten bzw. ihn abzulehnen, falls darauf eingetreten werden sollte:

- Der Vorstand ist ein Milizgremium. D.h. seine Mitglieder engagieren sich in ihrer Freizeit für die Genossenschaft. Sie sollen und dürfen ihre beschränkten Ressourcen nach eigener Gewichtung den anstehenden Aufgaben zuteilen.

- Die Geschäftsstelle hat ebenfalls keine unbeschränkten Ressourcen und muss mit diesen haushälterisch umgehen (übrigens auch eine Forderung der AntragsstellerInnen) und kann daher ebenfalls nicht jede Frage in einer vorgegebenen Frist beantworten.
- Falls eine Gruppe oder ein einzelnes Mitglied mit einem Anliegen weder bei Geschäftsstelle noch Vorstand Gehör findet, gibt es bereits die Geschäftsprüfungskommission als Ombudsstelle.

3.b Zugang zu Mailadressen, Vereinsmails für die Hausgemeinschaften

Die Wogeno-Geschäftsstelle ermöglicht allen Wogeno-Mitgliedern, allen Wogeno-Häusern (mit und noch ohne Hausverein) über einen Mailverteiler Informationen zukommen zu lassen, z. B. um über spannende Anlässe in einzelnen Wogeno-Häusern zu informieren. Idealerweise wird dazu pro Haus eine eigene Mailadresse erstellt, z. B. nach dem Muster frohburg@wogeno-zuerich.ch. Diese wird der aktuellen Wogeno-Ansprechperson im Haus zugewiesen, damit diese die Infos intern weiterleiten kann.

MEINUNG DES VORSTANDES

Der Forderung der AntragsstellerInnen wird der Vorstand bereits auf Grund der in den letzten Monaten an ihn herangetragenen Bitte nachkommen. D.h. er wird für jeden Hausverein eine Emailadresse einrichten. Jedem Hausverein ist es dann freigestellt zu entscheiden, ob er sich die Emails an ein HV-Vorstandsmitglied weiterleiten lässt oder nicht. Auch liegt die Verantwortung, die Weiterleitung à jour zuhalten, bei den Hausvereinen. Der Vorstand ist der Meinung, dass das Anliegen mit dem Vorschlag bereits erfüllt ist und weder über das Eintreten abzustimmen ist noch inhaltliche Diskussionen nötig sind, weil das Anliegen erkannt und umgesetzt wird.

ANTRÄGE VON THEODOR SCHMID

Einzelmitglied Theodor Schmid, welches an den Sitzungen der AG «Denkpause–Weiterdenken» ebenfalls teilnahm, hat nachgängig zu den Anträgen der AG noch eigene Abänderungsanträge zu den mitformulierten Anträgen fristgerecht eingereicht:

Änderungsanträge

zum 1. Antrag der AG «Denkpause–Weiterdenken»

a) Wahl der Arbeitsgruppen durch die Generalversammlung

Der «1. Antrag: Arbeitsgruppen» der AG «Denkpause–Weiterdenken» soll ergänzt werden um die folgende Präzisierung:

- «Die Mitglieder der Arbeitsgruppen werden von der Generalversammlung gewählt.»

Begründung: Zwecks guter Legitimation und hoher Verantwortlichkeit.

b) Zuordnung von Investitionsfragen zur AG Finanzen

Der «1. Antrag: Arbeitsgruppen» der AG «Denkpause–Weiterdenken» soll wie folgt geändert werden:

- Der Auftrag «Ausarbeitung und Dokumentation einer Investitions-Strategie und -Politik» wird der AG Finanzen zugeordnet statt der AG Fokus.

Begründung: 1. Die AG Fokus soll sich mit betrieblichen und organisatorischen, basisdemokratischen Fragen befassen. Das Prüfen der Frage, ob aus dieser Sicht eine Aufteilung der Wogeno in unterschiedlich funktionierende, voneinander unabhängige Genossenschaften sinnvoll sein könnte, ist anspruchsvoll genug. 2. Die AG Finanzen erhält mit diesem zu ihrem Anforderungsprofil ohnehin besser passenden Auftrag etwas mehr als bloss «technische» Arbeit.

MEINUNG DES VORSTANDES

Der Vorstand empfiehlt auf die Anträge nicht einzutreten bzw. sie abzulehnen, falls auf sie eingetreten werden sollte (vgl. dazu sinngemäss die Begründungen zu den Anträgen der AG «DENKPAUSE–WEITERDENKEN»).