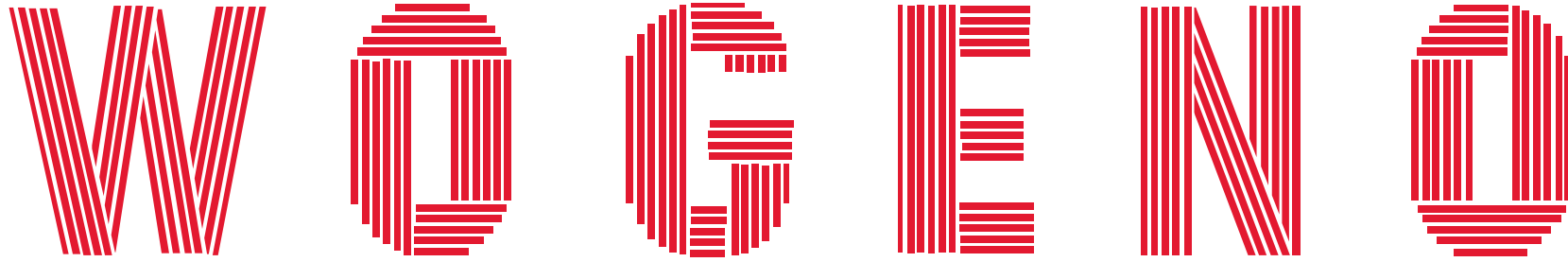


Genossenschaft selbstverwalteter Häuser



WORKSHOP QUORUM

Welche Artikel sind von einem erhöhten Quorum betroffen und warum?

Wie ist das erhöhte Quorum bei anderen Genossenschaften geregelt?

Was gibt es für konkrete Vorschläge für die Wogeno?

W O G E N O

EINLEITUNG
MITWIRKUNGSPROZESS

MITWIRKUNGSPROZESS NACH GV 2019

SINN UND ZWECK EINES ERNEUTEN MITWIRKUNGSPROZESSES:

- Er soll nach klagebedingtem Unterbruch weitergeführt werden
- Er soll im Dialog mit den engagierten Mitgliedern der AG Denkpause stattfinden
- Er soll sich auf die drei aktuell wichtigsten Themen beschränken (Antrag 1):

21. Januar 2020 Finanzen / Mietzinse

25. Februar 2020 Quorum

24. März 2020 Selbstverwaltung / Vertragsmodell

Damit soll der Prozess nicht abgeschlossen sein, sondern ein Erkenntnisgewinn unter allen Genossenschaftsmitglieder für den weiteren Prozess erlangt werden.



MITWIRKUNGSPROZESS NACH GV 2019

EINBINDUNG AG DENKPAUSE UND WEITERER MITGLIEDER:

- Aufruf an alle Mitglieder Vorschläge zum Quorum einzureichen
- Einladung an Mitglieder die Vorschläge eingebracht haben, AG Denkpause und weitere, bereits im vergangenen Mitwirkungsprozess engagierte Mitglieder zur Teilnahme an Vorbereitungssitzungen
- Vorstellen des Workshopformats und geplanten Inhalts mit Diskussion der von den Teilnehmenden eingebrachten Inhalte sowie deren Konsolidierung
- Abgleich der Präsentationsinhalte/ RednerInnenbeiträge für Workshop



MITWIRKUNGSPROZESS NACH GV 2019

ZIELSETZUNG DER VERANSTALTUNGEN/WORKSHOPS:

- Aktueller Wissens-, Meinungs- und Faktenstand zum jeweiligen Thema
- Einbindung engagierter Mitglieder, welche bisherigen Prozess verpassten
- Diskussion Meinungsbildung zu den Inhalten des Workshop



MITWIRKUNGSPROZESS NACH GV 2019

AUSBLICK AUF WEITEREN PROZESS:

- Prozess soll mit diesen drei Workshops nicht abgeschlossen werden
- Konkrete Anträge zu den behandelten Themen sind vom Vorstand für die kommende GV keine geplant
- Prozess soll/kann durch den unter neuer Führung stehenden Vorstand mit weiteren Workshops wie z.B. zum Thema «prozessuale Organisation» weiter geführt werden



WORKSHOP QUORUM

WIE KAM ES ZUM BEDÜRFNIS DAS QUORUM ZU ÄNDERN?



STATUS QUO – GESCHICHTE – DILEMMA

STAND HEUTE:

- «Geschützte Statutenartikel» können nur mit der Zustimmung von 4/5 aller Wogeno-Mitglieder abgeändert werden UND sie müssen alle an einer GV anwesend sein!

⇒ Dies führt zu einer faktischen Unabänderbarkeit dieser Statutenartikel (mehr als 3'680 Personen müssten in einem Raum Ja stimmen!)

Der Vorstand will einen hohen Schutz dieser wichtigen Artikel beibehalten, doch soll eine Abänderung statutarisch festgehalten und möglich sein.



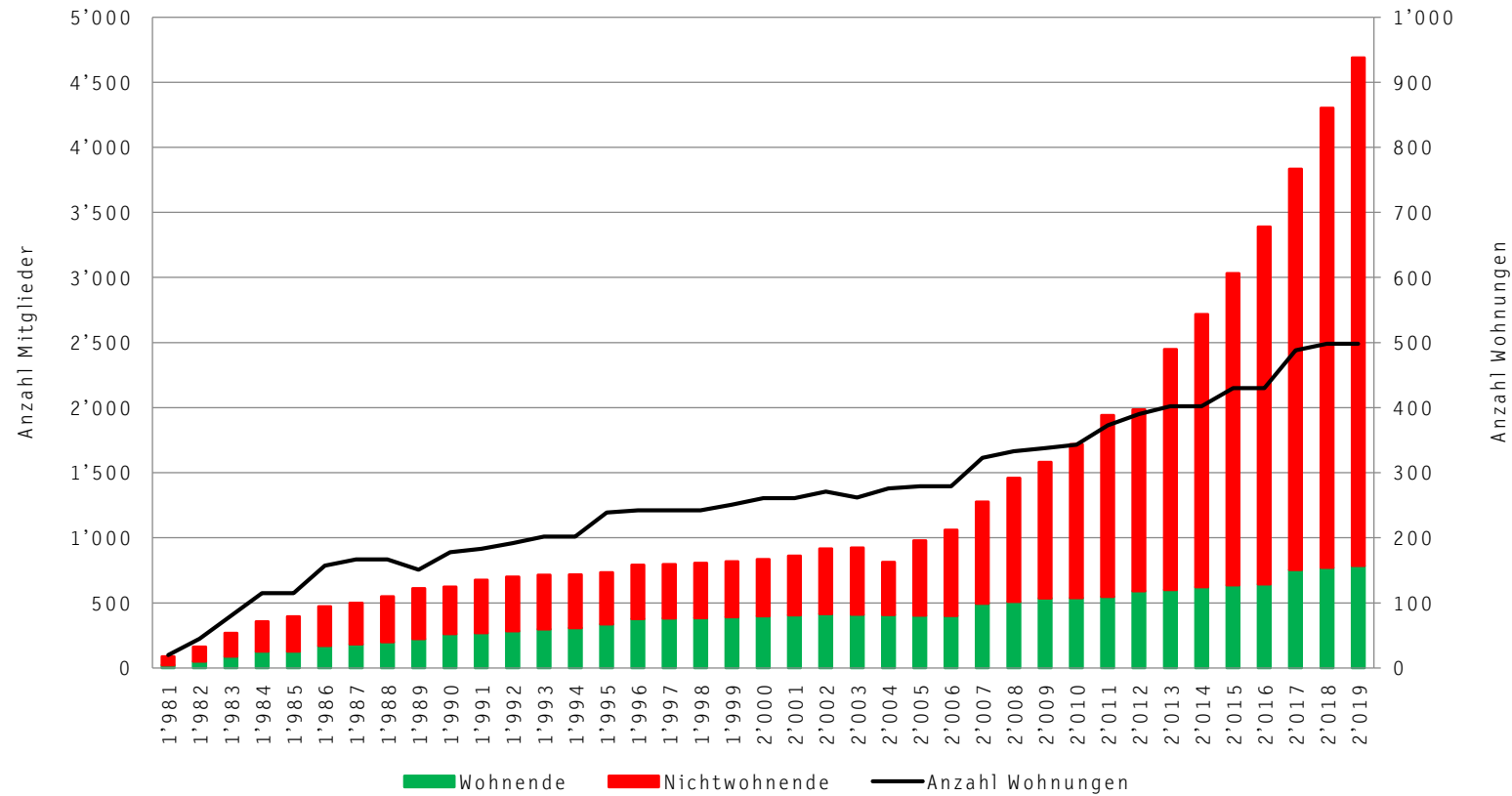
STATUS QUO – GESCHICHTE – DILEMMA

GESCHICHTE:

- Wogeno wurde 1981 von 31 Personen gegründet
- Bereits in den 80er Jahren wurde über die Problematik von starkem Mitgliederwachstum diskutiert, jedoch ohne Konsequenzen zu ziehen
- Mit dem kontinuierlichen Mitgliederwachstum ist schon bald eine faktische Unabänderbarkeit der mit dem erhöhten Quorum geschützten Artikeln aufgetreten. Ob dies so gewollt war und noch ist, sollte diskutiert werden.

STATUS QUO – GESCHICHTE – DILEMMA

Mitgliederstatistik 1981 bis 2019





STATUS QUO – GESCHICHTE – DILEMMA

DILEMMA:

Die Wogeno ist eine offene Genossenschaft - die Wohnenden sind in deutlicher Unterzahl. Daraus ergibt sich folgendes Dilemma:

- Die Wohnenden (Hausvereine) haben existenzielle Interessen an der Genossenschaft. Es geht um ihr Zuhause, um ihre finanziellen Möglichkeiten
- Die Nicht-Wohnenden haben ideelle und/oder persönliche Interessen am «selbstverwalteten Wohnen», doch sind sie von Entscheidungen der Genossenschaft meistens nicht unmittelbar und nie existenziell betroffen.
- Grundwerte wie «Kostenmiete», «Spekulationsverbot» und «Selbstverwaltung» sollten nicht diskutierbar/verhandelbar sein. Deren operationelle Umsetzung jedoch schon.



DIE «QUORUMREGELUNG» IN DEN STATUTEN DER WOGENO LAUTET

Art. 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.

W O G E N O

WELCHES REALE PROBLEM ENTSTEHT
DURCH DIE UNABÄNDERLICHKEIT?

W O G E N O

In den unabänderlichen Artikel in den WOGENO-Statuten , 1.3 bis 1.7, 6.3, 6.4. und 6.6 finden sich die Regeln für

- 1.3 die **Selbstverwaltung der Häuser mietenden Hausgemeinschaften**
- 1.4 das **Spekulationsverbot**
- 1.5 den Anspruch der Mitglieder auf angemessenen Wohn- oder Gewerberaum, Regeln für die Mindestbelegung und Massnahmen bei Unterbelegung.
- 1.6 die **Berechnung der Hausmietzinse nach den Selbstkosten** (ausgenommen Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen).

W O G E N O

In den unabänderlichen Artikel in den WOGENO-Statuten , 1.3 bis 1.7, 6.3, 6.4. und 6.6 finden sich die Regeln für

- 1.7 die **Wohnungsvermietung** durch die WOGENO bei Häusern mit Hausverwaltungsverträgen.
- 6.3 den **Schutz** durch das Quorum von $\frac{4}{5}$ aller Mitglieder für die hier vorgeführten Artikel
- 6.4 die **Auflösung** der WOGENO
- 6.6 die Verwendung des **Liquidationsüberschusses**

W O G E N O

TUN WIR ES

(frei auf Neudeutsch übersetzt: yes we can)



RECHTLICHE EINORDNUNG / QUORUM

- Statutarisch innerhalb OR (Art. 888)
- Minimalerfordernisse (2/3 der abgegebenen Stimmen)
- Achtung: Referenzwert beachten

RECHTLICHE EINORDNUNG / QUORUM

Wogeno 4.3 ABSTIMMUNG:

Die Generalversammlung beschliesst und wählt in der Regel in offener Abstimmung. Sie kann geheime Abstimmung beschliessen. Sie wählt oder beschliesst, sofern das Gesetz oder die Statuten nichts anderes vorsehen, mit dem einfachen Mehr der abgegebenen Stimmen.

Bsp.: 200 anwesende Personen

85 Ja, 70 Nein: Beschluss zustande gekommen (da nicht abgegebene, leere, ungültige Stimmen nicht mitberücksichtigt werden, Auslegung von Art. 888 Abs. 2 OR)



RECHTLICHE EINORDNUNG / QUORUM

Wogeno 6.1. STATUTENÄNDERUNGEN

Änderungen und Ergänzungen der Statuten können durch die Generalversammlung beschlossen werden, wenn $\frac{3}{4}$ der Anwesenden dafür stimmen.

Bsp.: 200 anwesende Personen

145 Ja, 35 Nein: Beschluss nicht zustande gekommen (da Referenzwert die anwesenden Personen sind)

RECHTLICHE EINORDNUNG / QUORUM

Wogeno 6.3. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Die Art. 1.3 bis 1.7, 6.3, 6.4. und 6.6. können durch einen Beschluss abgeändert oder aufgehoben werden, dem 4/5 aller Mitglieder zustimmen.

Bsp.: Aktuelle Mitgliederzahl 4'600, 4/5 davon sind 3'680

- unabänderbar?



RECHTLICHE EINORDNUNG / QUORUM

Wogeno 6.4 AUFLÖSUNG

Die Auflösung oder Liquidation oder Fusion (mit Löschung der Wogeno als Folge) kann nur mit Zustimmung von mindestens $4/5$ sämtlicher Mitglieder beschlossen werden.

Für andere Fusionen ist eine $2/3$ -Mehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich.

$4/5$ = Wogeno wird «übernommen»

$2/3$ = Wogeno übernimmt eine andere Genossenschaft

RECHTLICHE EINORDNUNG / QUORUM

Statutarisch innerhalb OR (Art. 888)

- Statutenänderungen müssen von der GV genehmigt werden, soweit keine Urabstimmung oder eine Delegiertenversammlung dafür statutarisch vorgesehen ist
- Numerus clausus der Möglichkeiten (in der CH) → kein anderes Gremium kann Statutenänderungen beschliessen

RECHTLICHE EINORDNUNG / QUORUM

Delegiertenversammlung (Art. 892 OR)

- Voraussetzung: 300 Mitglieder
- Ausgestaltung: relativ offen
- Bestimmung der wohnhaften Delegierten aus den Liegenschaften (pro Anzahl Wohnung) und der nichtwohnhaften Mitglieder anhand eines % Satzes (pro xy Mitglieder ein Delegierter, nach Regionen etc.)
- Mit der Delegiertenversammlung nimmt die Einflussmöglichkeit des einzelnen Mitgliedes ab

RECHTLICHE EINORDNUNG / QUORUM

Urabstimmung (Art. 880 OR)

- Voraussetzung: 300 Mitglieder
- Ausgestaltung: relativ offen, sofern das Stimmrecht des einzelnen Mitgliedes gewahrt wird
- Beschlussfassung: Grundsätzlich nach Art. 888 OR und den statutarischen Vorgaben wie $\frac{2}{3}$, $\frac{3}{4}$, $\frac{4}{5}$ oder ? der sich beteiligenden / aller Mitglieder
- Jedes Mitglied behält seine Einflussmöglichkeit mit dem Stimmrecht

RECHTLICHE EINORDNUNG / QUORUM

Vgl. mit anderen WOGENO's

- Der Verkauf bedarf der Zustimmung von zwei Dritteln der an der Generalversammlung anwesenden Mitgliedern (Luzern, Sursee)
- Die Auflösung oder Fusion kann nur mit einer Zustimmung von vier Fünfteln der anwesenden Mitglieder beschlossen werden (Luzern, Sursee)
- Für Statutenänderungen, sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft, ist die Zustimmung von $\frac{2}{3}$ der abgegebenen Stimmen notwendig (Aargau)
- Die Auflösung oder Liquidation kann nur mit Zustimmung von mind. $\frac{4}{5}$ der abgegebenen Stimmen beschlossen werden (Aargau)

RECHTLICHE EINORDNUNG / QUORUM

Vgl. mit «typverwandten Genossenschaften»

- Für Auflösung, Fusion der Genossenschaft oder Verkauf von Liegenschaften ist die Zustimmung von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen notwendig (Gesewo Winterthur)
- Die Abänderung von Ziff. 2 (Zweck), 3 (Grundsätze), (4 dieser Artikel), 19 und 20 (beides Liquidationsbestimmungen) dieser Statuten ist nur durch einen ohne Gegenstimme gefassten Beschluss der Generalversammlung möglich (Genossenschaft Karthago, 148 Genossenschafter, davon 54 wohnhaft)
- Bei übergeordneten Themen (Kraftwerk1): Urabstimmung



RECHTLICHE EINORDNUNG / QUORUM

Vgl. mit grösseren Genossenschaften

- Für bestimmte Themen 4/5 der anwesenden Mitglieder, wobei noch das Anwesenheitsquorum (20%) gemäss städtischen Vorgaben zu beachten ist
- Urabstimmung als Möglichkeit: Ab einer (relativ) grossen Anzahl Mitglieder, zum Beispiel ABZ (ZH), ABL (LU)

QUORUMSVORSCHLÄGE

- Von Mitgliedern der «Steuerungsgruppe Mitwirkung» verfasst
- Kein genehmigter Vorschlag des Vorstandes
- Als zu diskutierende Lösungsvorschläge und zur Problemlösung, um die Thematik auch fassbar zu machen
- Nicht vom Handelsregisteramt vorgeprüft

QUORUMSVORSCHLÄGE

Delegiertenversammlung

- Festlegung Befugnisse
- Festlegung Einladungsvorschriften
- Wahl der Delegierten
- Beschlussfassungsquoren
- Musterformulierung Wohnbaugenossenschaften Schweiz

QUORUMSVORSCHLÄGE

Urabstimmung (Ablauf)

- Beratung Generalversammlung & Erreichen eines bestimmten Quorums
- «Abstimmungsbüchlein» mit Bericht der GV, pro und contra
- Versand an alle Mitglieder zur schriftlichen Beschlussfassung
- Revisionsstelle als Abstimmungsbüro
- Formulierungsvorschlag

QUORUMSVORSCHLÄGE

Urabstimmung (Berechnung erforderliche Mehrheiten)

- Erreichen des erforderlichen Quorums (gesetzlich für Statutenänderungen: 2/3)
- Im Entwurf vorgesehen 4/5 der eingegangenen Stimmen

Bsp. 2'500 Ja, 500 Nein: Beschluss zustande gekommen

Bsp. 1'000 Ja, 300 Nein: Beschluss nicht zustande gekommen

QUORUMSVORSCHLÄGE

Urabstimmung (Berechnung erforderliche Mehrheiten mit zwei zu erreichenden Quoren)

- Erreichen des 4/5 Quorums je berechnet nach wohnhaften und nichtwohnhaften Mitgliedern

Bsp. Wohnende 200 Ja, 100 Nein und Nichtwohnende 2'400 Ja, 300 Nein:
Beschluss nicht zustande gekommen (obwohl über alles berechnet eine Zustimmung von 87% vorliegt)



DIE UNABÄNDERBAREN ARTIKEL DER WOGENO-STATUTEN SIND

ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

1.3

Mitglieder in Liegenschaften der Genossenschaft organisieren sich in Hausgemeinschaften. Gegenüber der Genossenschaft tritt die Hausgemeinschaft als Mieterin auf. Sie verwaltet das Mietobjekt in weitgehender Selbstverwaltung.

1.4

Die Liegenschaften der Genossenschaft sind jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen. Der Verkauf einer Liegenschaft oder Teilen davon ist ausnahmsweise unter sichernden Auflagen zulässig. Er bedarf der mit einer Mehrheit von drei Vierteln beschlossenen Zustimmung der Generalversammlung. Der Verkaufspreis für Bauten, die weiterhin für Wohnzwecke oder Kleingewerbe bestimmt sind, soll in einem angemessenen Verhältnis zu den Anlagekosten und der seit der Erstellung eingetretenen Teuerung stehen. Die vorstehenden Bedingungen gelten sinngemäss auch für die Einräumung des Baurechtes an überbauten Grundstücken.

Erläuterungen zu 1.4

Das Spekulationsverbot gilt sowohl für den Erwerb und den Besitz als auch für die Veräusserung einer Liegenschaft. Das heisst insbesondere, dass Häuser nicht zu einem Preis, der wesentlich höher liegt als der Verkehrswert, gekauft werden dürfen, dass keine Luxusrenovierungen vorgenommen werden dürfen und, dass diese Häuser als möglichst billiger Wohn und Kleingewerberaum den WOGENO-Mitgliedern erhalten bleiben.

1.5

Jedes Mitglied hat gemäss freier Raumkapazität Anspruch auf angemessenen Wohn oder Gewerberaum. Die Mindestbelegung einer Wohnung wird nach Übernahme der Liegenschaft durch den WOGENO-Vorstand geregelt. Über Ausnahmen, z. B. Arbeitsplätze, Gemeinschaftsräume, besondere Wohnformen entscheidet der Hausverein in Absprache mit dem Vorstand. Ohne Einigung ist die Geschäftsprüfungskommission die Entscheidungsinstanz. Wird Wohnraum unterbelegt und wird die schriftliche Aufforderung der Hausgemeinschaft resp. des WOGENO-Vorstandes in eine angemessene Wohnung umzuziehen oder neue Mitglieder aufzunehmen, innert 2 Jahren nicht befolgt, hat die Vermieterin die Kündigung auszusprechen. Besteht diese Unterbelegung länger als 2 Jahre, kann der Vorstand die Genossenschaftsmitgliedschaft aufheben.



DIE UNABÄNDERBAREN ARTIKEL DER WOGENO-STATUTEN SIND

ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

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.

1.7

Die Hausgemeinschaften können Hausverwaltungsverträge abschliessen. Die übrigen Bestimmungen zum Hausmietvertrag gelten sinngemäss. In diesem Fall tritt die WOGENO als Vermieterin auf.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

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.

6.4 AUFLÖSUNG

Die Auflösung oder Liquidation oder Fusion (mit Löschung der WOGENO als Folge) kann nur mit Zustimmung von mindestens $\frac{4}{5}$ sämtlicher Mitglieder beschlossen werden. Für andere Fusionen ist eine $\frac{2}{3}$ -Mehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich.

6.6

Ein allfälliger Überschuss wird der Stadt Zürich für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt.