

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

W O G E N O

GENERALVERSAMMLUNG 2017

vom 13. Juni 2017, 19.30 Uhr – Limmathall, Hardturmstrasse 122 in 8005 Zürich

16



TRAKTANDENLISTE

W O G E N O

Traktandum 1 Begrüssung und Eröffnung

Feststellen der Anzahl Stimmberechtigte, Wahl der StimmenzählerInnen

Genehmigung der Traktandenliste – **Antrag Mitglied H-2000 (siehe Traktandum 6)**

Traktandum 2 Abnahme des Protokolls *

Protokoll der GV vom 14. Juni 2016

Traktandum 3 Jahresbericht 2016 / Jahresrechnung 2016

Bericht und Antrag der Revisionsstelle

Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Genehmigung der Jahresrechnung und des Jahresberichts

Traktandum 4 Entlastung des Vorstandes

Traktandum 5 Wahlen

Vorstand: Adrian Rehmann, Thomas Bieri, Fredi Bosshard, Bertram Ernst,

Evelyne Mäder, Roger Schärer, Tom Weiss

Ersatzwahlen Vorstand: Vorschlag für neue Vorstandsmitglieder

GPK : Marianna Gläuser, Franz Horváth, Christoph Rüegg

Traktandum 6 Information WOGENO FÜR VIELE

Entwicklungsprojekt 2017/2018: Ablauf, Organisation, Mietzinsmoratorium (**Antrag H-2000**)

Traktandum 7 Antrag Landkauf/Projektierungskredit Hochbord Dübendorf *)

Kauf Landanteil von 2'500 m². Projekt für 40 Wohnungen sowie Atelier- + Gewerbeäle

Traktandum 8 Varia

Verabschiedung Vorstandsmitglieder Priska Ammann und Stephan Theurillat

*) Das Protokoll/der Antrag konnte schriftlich bei der Geschäftsstelle bezogen oder online unter wogeno-zuerich.ch heruntergeladen werden.

W O G E N O

TRAKTANDENLISTE

Traktandum 1 Begrüssung und Eröffnung

Feststellen der Anzahl Stimmberechtigte, Wahl der StimmenzählerInnen, Genehmigung der Traktandenliste – **Antrag Mitglied H-2000 (siehe Traktandum 6)**

Traktandum 2 Abnahme des Protokolls *)

Protokoll der GV vom 14. Juni 2016

Traktandum 3 Jahresbericht 2016 / Jahresrechnung 2016

Bericht und Antrag der Revisionsstelle

Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Genehmigung der Jahresrechnung und des Jahresberichts

Traktandum 4 Entlastung des Vorstandes

Traktandum 5 Wahlen

Vorstand: Adrian Rehmann, Thomas Bieri, Fredi Bosshard, Bertram Ernst, Evelyne Mäder, Roger Schärer, Tom Weiss

Ersatzwahlen Vorstand: Vorschlag für neue Vorstandsmitglieder

GPK : Marianna Gläuser, Franz Horváth, Christoph Rüegg

Traktandum 6 Information WOGENO FÜR VIELE

Entwicklungsprojekt 2017/2018: Ablauf, Organisation, Mietzinsmoratorium (**Antrag H-2000**)

Traktandum 7 Antrag Landkauf/Projektierungskredit Hochbord Dübendorf *)

Kauf Landanteil von 2'500 m². Projekt für 40 Wohnungen sowie Atelier- + Gewerbeäle

Traktandum 8 Varia

Verabschiedung Vorstandsmitglieder Priska Ammann und Stephan Theurillat

*) Das Protokoll/der Antrag konnte schriftlich bei der Geschäftsstelle bezogen oder online unter wogeno-zuerich.ch heruntergeladen werden.

W O G E N O

TRAKTANDENLISTE

TRAKTANDENLISTE

W O G E N O

Traktandum 1 Begrüssung und Eröffnung

Feststellen der Anzahl Stimmberechtigte, Wahl der StimmenzählerInnen, Genehmigung der Traktandenliste – **Antrag Mitglied H-2000 (siehe Traktandum 6)**

Traktandum 2 Abnahme des Protokolls *)

Protokoll der GV vom 14. Juni 2016

Traktandum 3 Jahresbericht 2016 / Jahresrechnung 2016

Bericht und Antrag der Revisionsstelle

Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Genehmigung der Jahresrechnung und des Jahresberichts

Traktandum 4 Entlastung des Vorstandes

Traktandum 5 Wahlen

Vorstand: Adrian Rehmann, Thomas Bieri, Fredi Bosshard, Bertram Ernst, Evelyne Mäder, Roger Schärer, Tom Weiss

Ersatzwahlen Vorstand: Vorschlag für neue Vorstandsmitglieder

GPK : Marianna Gläuser, Franz Horváth, Christoph Rüegg

Traktandum 6 Information WOGENO FÜR VIELE

Entwicklungsprojekt 2017/2018: Ablauf, Organisation, Mietzinsmoratorium (**Antrag H-2000**)

Traktandum 7 Antrag Landkauf/Projektierungskredit Hochbord Dübendorf *)

Kauf Landanteil von 2'500 m². Projekt für 40 Wohnungen sowie Atelier- + Gewerbeäle

Traktandum 8 Varia

Verabschiedung Vorstandsmitglieder Priska Ammann und Stephan Theurillat

*) Das Protokoll/der Antrag konnte schriftlich bei der Geschäftsstelle bezogen oder online unter wogeno-zuerich.ch heruntergeladen werden.

Traktandum 2 PROTOKOLL GV 2016 VOM 14. JUNI 2016

W O G E N O

TRAKTANDENLISTE

W O G E N

- | | |
|---------------------|--|
| Traktandum 1 | Begrüssung und Eröffnung
Feststellen der Anzahl Stimmberechtigte, Wahl der StimmenzählerInnen, Genehmigung der Traktandenliste – Antrag Mitglied H-2000 (siehe Traktandum 6) |
| Traktandum 2 | Abnahme des Protokolls *)
Protokoll der GV vom 14. Juni 2016 |
| Traktandum 3 | Jahresbericht 2016 / Jahresrechnung 2016
Bericht und Antrag der Revisionsstelle
Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK)
Genehmigung der Jahresrechnung und des Jahresberichts |
| Traktandum 4 | Entlastung des Vorstandes |
| Traktandum 5 | Wahlen
Vorstand: Adrian Rehmann, Thomas Bieri, Fredi Bosshard, Bertram Ernst, Evelyne Mäder, Roger Schärer, Tom Weiss
Ersatzwahlen Vorstand: Vorschlag für neue Vorstandsmitglieder
GPK : Marianna Glauser, Franz Horváth, Christoph Rüegg |
| Traktandum 6 | Information WOGENO FÜR VIELE
Entwicklungsprojekt 2017/2018: Ablauf, Organisation, Mietzinsmoratorium (Antrag H-2000) |
| Traktandum 7 | Antrag Landkauf/Projektierungskredit Hochbord Dübendorf *)
Kauf Landanteil von 2'500 m ² . Projekt für 40 Wohnungen sowie Atelier- + Gewerbebflächen |
| Traktandum 8 | Varia
Verabschiedung Vorstandsmitglieder Priska Ammann und Stephan Theurillat |

*) Das Protokoll/der Antrag konnte schriftlich bei der Geschäftsstelle bezogen oder online unter wogeno-zuerich.ch heruntergeladen werden.

Traktandum 2
PROTOKOLL GV 2016 VOM 14. JUNI 2016

W O G E N

6

Antrag Genehmigung Protokoll GV 2016 vom 14.6.2016

Ordentliche Traktanden: Jahresbericht / Jahresrechnung 2015 – Bericht GPK – Entlastung Vorstand – Wahlen Organe
Weitere Traktanden: Konsultativabstimmung Hochbord – Mitwirkung: Wogeno für Viele – Antrag Hausverein Dammstetten

Traktandum 3

WOGENO FÜR VIELE: Café Mondial, 2 Echoräume, Infoanlass

Professionelle Strukturen mit W+W und LS-Rechnungen

3300 Mitglieder
16 Wechsel und 1 Laden
+ viele Verbesserungen

**58 Wohnungen MANEGG
per 1.8.17 vermietet
40-50 tolle Wohnungen
HOCHBORD in Aussicht**

Jahresbericht 2016

WÖGEN

*) Das Protokoll/der Antrag konnte schriftlich bei der Geschäftsstelle bezogen oder online unter wogeno-zuerich.ch heruntergeladen werden.

Traktandum 3

JAHRESBERICHT 2016

W O G E N O

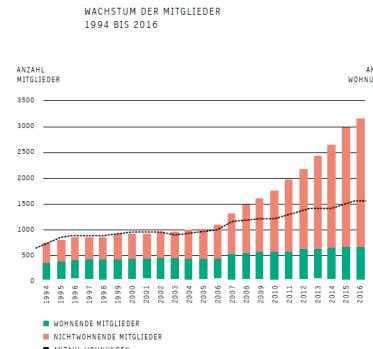
GENOSSENSGAFT WOHNUNGSSUCHENDE
Situation Wohnungsmarkt bringt WOGENO
Mitglieder und günstiges Eigenkapital

**Gesetzliche Auflagen als BEDEUTENDES
UNTERNEHMEN WOGENO** umgesetzt bzw. in
Umsetzung: IKS, Prozesse, Risiken
(> 2'000 Mitglieder + > 100 Mio. CHF Bilanzsumme)

**Neue Grafik 2017 mit FAHRBAREN
UNTERSÄTZEN IN WOGENO-HÄUSERN**
(in 218 von 430 Wohnungen für das 2016)

ZENTRALE FRAGEN IN DISKUSSION:

**WIE KAUFEN
WER KOMMT – WAS BIETEN WIR
GEMEINNUTZ – SOLIDARITÄT** (Zwischenbericht
Wogeno für Viele später)



9

W O G E N O

JAHRESRECHNUNG 2016 – BILANZ Passiven

37

Jahresrechnung 2016 Bilanz – Passiven:

- Gute Entwicklung Rückstellungen
- Strategie Vorstand: LF Bindung
Zinsen der Hypothekardarlehen
(+ nicht KF günstige)
- Eigenkapital oder Vermögen
WOGENO 17 Mio CHF (11,3% von
Bilanzsumme / 2015: 11,7%)

PASSIVEN	31.12.2016 CHF	31.12.2015 CHF
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	49 228.87	160 302.85
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Banken	0.00	0.00
Depotkasse (gekündigte Einnahmen)	547 100.00	480 458.45
Hypothesen (Rückzahlungen, Amortisationsraten)	5 199 040.00	2 257 790.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten aus Investitionen in Sachanlagen	5 875 670.90	2 140 653.53
andere kurzfristige Verbindlichkeiten	85 237.79	54 404.35
Passive Rechnungsabgrenzungen	256 431.09	265 855.13
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	12 010 708.65	5 358 874.31
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depotkasse	11 696 266.01	11 062 447.11
Hypothesen	94 844 570.00	92 610 10.00
Darlehen ohne Grundpfändsicherheiten	2 000 000.00	0.00
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	12 376 300.00	11 574 500.00
Solidaritätsfonds	1 904 491.10	1 743 582.50
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	122 821 677.11	116 991 339.61
TOTAL FREMDKAPITAL	134 832 335.76	122 350 013.92*
EIGENKAPITAL		
Anteilchenkapital NichtbewohnerInnen	8 238 000.00	7 188 000.00
Anteilchenkapital BewohnerInnen	9 279 786.00	9 273 830.00
Geistliche Gewinnreserve	127 000.00	127 000.00
Kumulierte Verluste am 1. Januar	-2 322 410.33	-2 164 390.58*
Jahresverlust	-154 411.86	-158 019.75*
Kumulierte Verluste am 31. Dezember	-2 476 822.21	-2 322 410.33*
TOTAL EIGENKAPITAL	15 167 975.79	14 286 419.67*
TOTAL PASSIVEN	150 000 311.55	136 616 433.59

W O G E N O

JAHRESRECHNUNG 2016 – BILANZ Aktiven

36

Jahresrechnung 2016 Bilanz – Aktiven:

- Summe Aktiven 150 Mio CHF
- Zunahme um rund 13,4 Mio CHF durch Landkauf
Ottostrasse 11 + Bau Manegg
- Gute Entwicklung Werte im Verhältnis zu den Schulden

AKTIVEN	31.12.2016 CHF	31.12.2015 CHF
UMLAUFTVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	3 129 782.72	3 380 539.55
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	68 056.88	33 664.14
abzüglich Wertminderung	-3 400.00	-3 400.00
Übrige finanzielle Forderungen gegenüber Dritten	1 344.08	1 514.82
Aktive Rechnungsabgrenzungen	65 115.17	59 057.00
TOTAL UMLAUFTVERMÖGEN	3 281 698.85	3 421 405.51

ANLAGEVERMÖGEN	2016	2015
Finanzanlagen		
Darlehen an Dritte	20 000.00	20 000.00
Darlehen an Genossenschaften	123 226.00	165 678.00
Beteiligungen	86 650.00	86 650.00
Depotkonten ABZ	311 288.55	309 028.80
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen		
Verwaltungsinfrastruktur	60 201.00	83 301.00
Fotovoltaikanlagen	101 100.00	117 000.00
Immobile Sachanlagen		
Projekte, Um- und Neubauten in Ausführung	24 002 945.15	9 983 970.28
Liegenschaften mit eigenem Land	97 520 161.50	97 592 586.55
Liegenschaften im Baurecht	720 944.60	0.00
Liegenschaften im Baurecht	45 250 527.47	44 993 348.40
kumulierte Abschreibungen Liegenschaften mit eigenem Land	-14 835 726.10	-13 639 666.55
Heimfonds Liegenschaften im Baurecht	-6 622 727.47	-5 366 548.40
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	146 738 612.70	133 145 074.08
TOTAL AKTIVEN	150 000 311.55	136 616 433.59

W O G E N O

JAHRESRECHNUNG 2016 – INFO ER 1/3

38

Jahresrechnung 2016 Erfolgsrechnung Betriebserfolg:

- Erträge & Aufwände entwickeln sich seitlich (bereits Zinsen ohne Mieten Manegg)
- Umsatz der WOGENO 6,7 Mio CHF (12 Monate Mietzinsen Felsenrainstr 82, Köchlstr 5 + 7, Ackersteinstr 167-171)
- Kosten 5,4 Mio CHF = 1,3 Mio CHF Betriebserfolg (VJ 1,3-2 Mio CHF)

ERFOLGSRECHNUNG

	2016 CHF	2015 CHF
BETRIEBSERTRAG		
Mietzinserträge	6 417 351.00	5 989 913.75
Debtorenverluste / Veränderung Delikredere	0.00	-300.00
Solidaritätsbeiträge Mietende	128 190.00	126 332.00
Ertrag Fotovoltaik	13 838.16	14 527.53
Übriger Ertrag	117 469.15	54 834.46
TOTAL BETRIEBSERTRAG	6 676 797.31	6 185 307.74
LIEGENTSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND		
Unterhaltskosten Liegenschaften	-1 751 843.55	-966 685.93
abzüglich Entnahmen aus Erneuerungsfonds	579 100.00	212 200.00
Einlagen in Rückstellung Erneuerungsfonds	-1 380 900.00	-1 397 000.00
Übriger Liegenschaftsaufwand	-119 518.64	-46 853.73
Bauzinsen	-308 607.20	-282 781.50
TOTAL LIEGENTSCHAFTSBEZOGENER AUFWAND	-2 981 769.39	-2 481 121.16
VERWALTUNGSAUFWAND		
Personalaufwand	-372 597.90	-331 776.67
Raumkosten	-25 202.60	-27 545.00
Unterhaltungsinfrastruktur	-13 614.05	-15 641.40
Beratung / Revision / Rechtskosten	-47 222.60	-54 927.60
Externe Liegenschaftenverwaltungen	-41 360.75	-41 347.60
Verstandensschädigungen	-73 088.60	-90 156.05
abzüglich aktivierte Baukommissionsentschädigungen	20 350.00	37 017.00
Übrige Verwaltungskosten	-56 794.45	-62 896.63
TOTAL VERWALTUNGSAUFWAND	-609 530.95	-587 274.95
ÜBRIGER AUFWAND		
Baufachliche Beratung	-72 180.11	-64 872.00
Projektaklärungen / Vorprojekte	-1 263.30	-3 393.35
Öffentlichkeitsarbeit	-37 686.30	-84 311.85
Leistungen Solidaritätsfonds	-44 360.40	-20 452.00
Einlage in Solidaritätsfonds	-160 908.60	-173 365.00*
TOTAL ÜBRIGER AUFWAND	-316 398.71	-346 394.20

Jahresrechnung 2016**Erfolgsrechnung Wogeno-Erfolg**

- Erträge & Aufwände positiv
- Lange Zinsbindung = höhere Kosten
- = KF weniger Sparpotential
- = Sicherheit steigende Zinsen
- Wenig teure, alte Hypotheken (alte Hypotheken 2016 abgelaufen)
- Jahresverlust ist Folge der Praxis-Änderung Einlage SOLIFONDS mit Zuweisung 160'908.60 CHF
- Folge VJ-Vergleich: 2015: 15'345 bzw. -173'365 SOLI = -158'020 CHF
- 2014: +134'574 / 2013: +10'693
- SOLL 300'-400'000 CHF)

	2016 CHF	2015 CHF
ABSCHREIBUNGEN / WERTBERICHTIGUNGEN		
Abschreibung Verwaltungsinfrastruktur	-23'100.00	-27'210.00
Abschreibung Fotovoltaikanlagen	-15'900.00	-15'900.00
Abschreibung Liegenschaften mit eigenem Land	-1'195'739.55	-1'212'298.10
Einlagen in Heimtaffonds Liegenschaften im Baurecht	-256'179.07	-235'220.93
TOTAL ABSCHREIBUNGEN / WERTBERICHTIGUNGEN	-1'490'916.62	-1'490'729.03
 TOTAL BETRIEBSAUFWAND	 -5'988'17.67	 -4'905'19.34
 BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN	 1'278'179.64	 1'279'788.40
Finanzaufwand	-1'415'668.87	-1'418'988.90
Finanzertrag	10'348.30	10'095.35
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN UND A.O. AUFWAND/ERTRAG	-127'140.93	-129'015.15*
 Ausseroberndlichen Ertrag	 3'100.00	 3'547.85
Periodenfremder Aufwand	-2'904.10	-3'417.10
Periodenfremder Ertrag	4'785.15	1'750.00
Steuern	-32'452.00	-30'885.35
JAHRESVERLUST	-154'411.88	-158'519.75*

* Anpassung der Vorjahrzahlen bezüglich Solidaritätsfonds (vergleiche Anhang).

39

Anhang nach Art. 959 c) OR**Weitere Angaben und Erläuterungen – Seiten 40-42:**

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 41**Mittelflussrechnung – Seite 43**

40-43

39

ÜBERSICHT KUMULIERTE VERLUSTE

Kumulierte Verluste am 1. Januar	-2'322'410.33*	-2'164'390.58*
Jahresgewinn	-154'411.88	-158'019.75*
KUMULIERTE VERLUSTE AM 31. DEZEMBER	-2'476'822.21	-2'322'410.33*
 Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	 0.00	 0.00
Vortrag auf neue Rechnung	2'476'822.21	2'322'410.33*
 Stand gesetzliche Gewinnreserve nach Zuweisung	 127'000.00	 127'000.00

Verwendung bzw. Verbuchung Jahresverlust 2016**Im Jahresbericht Seite 39:**

- Jahresgewinn gemäss Jahresbericht ist Jahresverlust von -154'411.88 CHF
- Bilanz-Verlust 2'322'410.33 CHF erhöht sich um Verlust 2016 von 154'411.88 CHF auf 2'476'822.21 CHF
- Bilanzverlust wird auf neue Rechnung vorgetragen
- Mit Ergebnissen in folgenden Jahren verrechnet (Verrechnung dauert länger als angenommen aus AG Anderhalden)
- Praxisänderung SOLIFONDS mit Wert Solifonds 1,9 Mio. CHF zu diskutieren

14

VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN PER 31.12.2016 – Seite 44-45:

- Anlagewert Finanzbuchhaltung 143,49 Mio. CHF
- Netto-Buchwert 122,03 Mio. CHF
- Stille Reserven von rund 20 Mio. CHF (wie Vorjahr)

WOHNUNGSGENDETAR PER 31.12.2016 – Seite 46-48:

- 430 Wohnungen – unverändert weil Kauf im Baurecht (2015: 430 und 2014: 402 Wohnungen)
- Gleiche Objektverteilung – noch ohne Manegg – unverändert 42 Gewerberäume

44-48

Traktandum 3

JAHRESRECHNUNG 2016 – FER 1 STANDARD

W O G E N O

Rechnung 2016 nach FER 1 – ROSA Bericht bei Interesse

Abschluss nach anerkanntem internationalem Standard (Erfordernis bedeutendes Unternehmen)

Wesentliche Unterschiede

FIBU (Handelsrecht OR) gegenüber FER:

- Mehr Rückstellungen anstatt 1,38 in FIBU im FER nur 0,46 Mio CHF zulässig
- Entnahme aus FIBU-Rückstellung: 579'100 CHF (VJ 212'200) – FER kennt keine Rückstellungen oder Entnahmen
- Abschreibungen anstatt 1,49 in FIBU im FER 1,55 Mio. CHF (Haus ohne Land anstatt Buchwert)
- Jahresverlust anstatt 154'412 FIBU im FER Jahresgewinn von 289'941 CHF (Differenz RS + Entnahme)

9. MITTELFLUSSRECHNUNG (FONDS-FLOSSIGE MITTEL)		2016 CHF	2015 CHF
1 Cash-Flow aus Betriebstätigkeit	2 447 007	2 799 859	
Nettoeinnahmen	2 681 941	2 681 787	
Abschreibungen, Entnahmen Handelsfonds	1 343 559	1 456 433	
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-15 183	-1 821	
Veränderung andere Forderungen gegenüber Dritten	139	3 988	
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-46 425	-46 425	
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-11 074	84 027	
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	30 024	17 914	
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzung	-6 424	10 323	
Veränderung Rückstellung Erweiterndes Besitztum	442 209	919 952	
Veränderung Wertberichtigung	1 009	1 015	
Veränderung Tertiale Ertragsbeweise	110 052	140 851	
2 Cash-Flow aus Finanzierungsaktivität	-11 829 402	-18 000 735	
Veränderung Finanzanlagen	40 191	1 749	
Veränderung Beteiligungen	0	150	
Investitionen mobile Technologien	0	-50 974	
Investitionen Immobile Sachanlagen	-11 669 594	-18 014 187	
3 Cash-Flow aus Finanzierungsabfluss	8 831 038	15 911 880	
Veränderung kurzfristige vertragliche Verbindlichkeiten	3 007 032	2 466 880	
Veränderung langfristige vertragliche Verbindlichkeiten	0	0	
Veränderung Rückstellungen	2 000 000	1 000 184	
Veränderung Kapitalanlagen	633 619	310 033	
Veränderung Anteile Rechtseigentum	1 259 988	1 259 001	
TOTAL GELOSDU-/(AB-)FLUSS IN DER PERIODEN	-150 758	-256 227	
Nachweis Veränderung Fonds (flüssige Mittel)			
Flüssige Mittel am 1. Januar	3 580 939	3 630 788	
Flüssige Mittel am 31. Dezember	3 229 782	3 230 316	
ZU-/-(AB-)MÄRKE DER FLOSSIGEN MITTEL	-250 756	-250 227	

* Anpassung der Vorjahrssalden bezüglich Solifonds (vergleiche Anhang).

Traktandum 3

JAHRESRECHNUNG 2016 - BERICHT GPK ABNAHME/GENEHMIGUNG RECHNUNG 2016

W O G E N O

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 2016
- Genehmigung & Verabschiedung der Jahresrechnung 2016 mit:
 - Bilanz & Erfolgsrechnung, Anhängen, Betriebsrechnung, Erläuterungen
 - Verbuchung Jahresverlust 2016 von -154'411.88 CHF:
 - Antrag um Verrechnung mit Bilanzverlust von -578'827.83 CHF
 - NEU mit Solifonds von -1'743'582.50 CHF = -2'322'410.33 CHF
 - = Bilanzverlust beträgt per 31.12.2016 = -2'476'822.21 CHF

Traktandum 3

JAHRESRECHNUNG 2016 BERICHT REVISIONSSTELLE

W O G E N O

ARGO CONSILIUM

Argo Consilium AG
Luzernerstrasse 40
CH-8401 Winterthur
Tel. +41 52 210 00 00
Fax +41 52 210 00 01
www.argo-consilium.ch

Zürich, 25. April 2017

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Die Revisionsstelle hat sie auf den Seiten 39 bis 43 ausführlich untersucht. Sie hat die Jahresrechnung 2016 auf die Anwendung des FER 1 Standard geprüft. Die Jahresrechnung 2016 ist als 2016 eingetragenes Geschäftsjahr gesehen.

Interpretation der Verluste

Um die Jahresrechnung 2016 zu prüfen, hat die Revisionsstelle den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten Winterthur-Wohlen entsprochen. Diese Vorschriften mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die von wesentlichen Veränderungen im Geschäftsjahr 2016 betroffen ist, sind die Vorschriften zur Anwendung bestehende Rechnungslegung.

Interpretation der Revisionsstelle

Unsere Verabschiedung ist die aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsergebnis über die Jahresrechnung 2016, welche die Jahresrechnung 2016 auf die Anwendung des gesetzlichen Vorschriften und den Statuten Winterthur-Wohlen entsprochen. Diese Vorschriften mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die von wesentlichen Veränderungen im Geschäftsjahr 2016 betroffen ist, sind die Vorschriften zur Anwendung bestehende Rechnungslegung.

Interpretation der Revisionsstelle

Unsere Verabschiedung ist die aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsergebnis über die Jahresrechnung 2016, welche die Jahresrechnung 2016 auf die Anwendung des gesetzlichen Vorschriften und den Statuten Winterthur-Wohlen entsprochen. Diese Vorschriften mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die von wesentlichen Veränderungen im Geschäftsjahr 2016 betroffen ist, sind die Vorschriften zur Anwendung bestehende Rechnungslegung.

Argo Consilium AG

Winterthur-Wohlen
Revisionsstelle
Argo Consilium AG
Luzernerstrasse 40
CH-8401 Winterthur
Tel. +41 52 210 00 00
Fax +41 52 210 00 01
www.argo-consilium.ch

49-50

Jahresrechnung 2016

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

W O G E N O

TRAKTANDENLISTE

Traktandum 1 Begrüssung und Eröffnung

Feststellen der Anzahl Stimmberechtigte, Wahl der StimmenzählerInnen, Genehmigung der Traktandenliste – Antrag Mitglied H-2000 (siehe Traktandum 6)

Traktandum 2 Abnahme des Protokolls *

Protokoll der GV vom 14. Juni 2016

Traktandum 3 Jahresbericht 2016 /Jahresrechnung 2016

Bericht und Antrag der Revisionsstelle
Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK)
Genehmigung der Jahresrechnung und des Jahresberichts

Traktandum 4 Entlastung des Vorstandes

Traktandum 5 Wahlen

Vorstand: Adrian Rehmann, Thomas Bieri, Fredi Bosshard, Bertram Ernst, Evelyne Mäder, Roger Schäfer, Tom Weiss

Ersatzwahlen Vorstand: Vorschlag für neue Vorstandsmitglieder GPK : Marianna Glauser, Franz Horváth, Christoph Rüegg

Traktandum 6 Information WOGENO FÜR VIELE

Entwicklungsprojekt 2017/2018: Ablauf, Organisation, Mietzinsmoratorium (Antrag H-2000)

Traktandum 7 Antrag Landkauf/Projektierungskredit Hochbord Dübendorf *

Kauf Landanteil von 2'500 m2. Projekt für 40 Wohnungen sowie Atelier- + Gewerbeflächen

Traktandum 8 Varia

Verabschiedung Vorstandsmitglieder Priska Ammann und Stephan Theurillat

* Das Protokoll/der Antrag konnte schriftlich bei der Geschäftsstelle bezogen oder online unter wogeno-zuerich.ch heruntergeladen werden.

Traktandum 4 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



21

W O G E N O

TRAKTANDENLISTE

- Traktandum 1** Begrüssung und Eröffnung
Feststellen der Anzahl Stimmberechtigte, Wahl der StimmenzählerInnen, Genehmigung der Traktandenliste – Antrag Mitglied H-2000 (siehe Traktandum 6)
- Traktandum 2** Abnahme des Protokolls *)
Protokoll der GV vom 14. Juni 2016
- Traktandum 3** Jahresbericht 2016 / Jahresrechnung 2016
Bericht und Antrag der Revisionsstelle
Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK)
Genehmigung der Jahresrechnung und des Jahresberichts
- Traktandum 4** Entlastung des Vorstandes
- Traktandum 5** Wahlen
Vorstand: Adrian Rehmann, Thomas Bieri, Fredi Bosshard, Bertram Ernst, Evelyn Mäder, Roger Schärer, Tom Weiss
Ersatzwahlen Vorstand: Vorschlag für neue Vorstandsmitglieder
GPK: Marianna Glauser, Franz Horváth, Christoph Rüegg
- Traktandum 6** Information WOGENO FÜR VIELE
Entwicklungsprojekt 2017/2018: Ablauf, Organisation, Mietzinsmoratorium (Antrag H-2000)
- Traktandum 7** Antrag Landkauf/Projektierungskredit Hochbord Dübendorf *)
Kauf Landanteil von 2'500 m². Projekt für 40 Wohnungen sowie Atelier- + Gewerbeflächen
- Traktandum 8** Varia
Verabschiedung Vorstandsmitglieder Priska Ammann und Stephan Theurillat

*) Das Protokoll/der Antrag konnte schriftlich bei der Geschäftsstelle bezogen oder online unter wogeno-zuerich.ch heruntergeladen werden.

22

Traktandum 5 WAHLEN VORSTAND, REVISIONSSTELLE, GPK

W O G E N O

GENERALVERSAMMLUNG wählt je für ein Jahr:

VORSTAND BISHERIGE: Thomas Bieri, Fredi Bosshard, Bertram Ernst, Evelyn Mäder, Adrian Rehmann, Roger Schärer, Tom Weiss

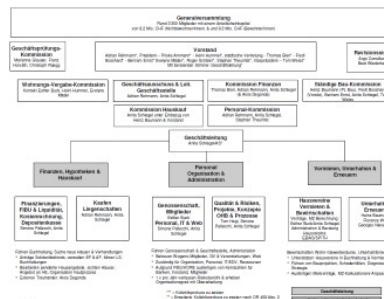
RÜCKTRITTE VORSTAND:
Priska Ammann und Stephan Theurillat

NEUWAHLEN FÜR VORSTAND:
Vier neue Mitglieder aus 25 Kandidierenden:
Corinne Widmer, Natasa Radulovic, Saskia Weiss, Sabina Sturzenegger

GPK: Marianna Glauser, Franz Horváth, Christoph Rüegg

REVISIONSSTELLE: Wahl der 2015 gewählten Revisionsstelle ARGO Consilium, Beat Wiederkehr

STADT ZÜRICH DELEGIERT STÄDTISCHE VERTRETUNG: Heinrich Hummel, Leiter Stabsdienste städtische Liegenschaftsverwaltung (Delegierter Stadt Zürich seit 2016)



Traktandum 5 WAHLEN NEUE MITGLIEDER VORSTAND

- > Vorstand hat am 7.3.2017 Ausschreibung mit Anforderungen an 3'300 Mitglieder verschickt
> Vorstands-interne Nennung von geeigneten Kandidaten/Kandidatinnen
> Der Vorstand hat unter 25 interessierten Kandidierenden 12 Personen ausgewählt
> Und diese 12 Personen an eine Sitzung des Vorstandes eingeladen (5 Personen am 25.4. + 7 Personen am 30.5.)

> Schwerpunkte/Ressorts sind:

Mitgliederbetreuung, Kommunikation & Soziales

Aktuariat

Bau + Architektur

W O G E N O

DER VORSTAND DER WOGENO SUCHT NEUE MITGLIEDER

Auch Vorstandsmitglieder legen von Zeit zu Zeit ihre Vorstandstätigkeit nieder, um sich neuen Aufgaben und Herausforderungen zu stellen. So verlassen Stephan Theurillat und Priska Ammann den Vorstand der Wogeno per GV 2017.

Wir suchen für die Ressorts Soziales/Kommunikation sowie Bauen zwei neue Vorstandsmitglieder für nachstehende Aufgaben:

- Unterstützung in der Vergabekommission sowie in der Arbeitsgruppe Mitwirkung.
- Ebenso gilt es, das Amt der Aktuars / des Aktuars zu besetzen.
- Das Ressort Kommunikation & Soziales zu implementieren.
- Im baulichen Bereich ist städtebauliche Kompetenz gefragt.

Vorausgesetzt werden Erfahrung in den zu besetzenden Ressorts, Interesse am gemeinschaftlichen Wohnungsbau, dem selbstverwalteten Wohnen sowie Freude, sich im lebhaften Verein zu engagieren.

Wir können uns auch eine junge Person vorstellen, die theoretisches Wissen mit praktischer Anschauung ergänzen will.

Fragen beantwortet gerne Adrian Rehmann, Tel. 056 221 75 55 / 079 285 75 54 oder per Email: adrian.rehmann@bluewin.ch

Der Vorstand trifft sich jährlich zu 18 Sitzungen, die jeweils dienstagsabends stattfinden sowie zu einer zweijährlichen Delegierte, daneben fallen periodisch Sitzungen in den Kommissionen an. Ebenso werden projektspezifische Ad-hoc-Arbeitsgruppen nach Bedarf ins Leben gerufen. Diese werden nach Interesse und notwendigen Kenntnissen gebildet.

Die Arbeit im Vorstand und in den Kommissionen wird mit Sitzungspflichten entschädigt. Interessent*innen werden bevorzugt behandelt (zurzeit setzt sich der Vorstand aus 8 Männern und 2 Frauen zusammen).

Kurzes Schreiben mit Angaben zu Deiner Person (Motivation, Hintergrund) auf einer A4 Seite – gerne bis zum 19. März 2017 (oder so rasch wie möglich) an die Geschäftsstelle der Wogeno, Grüngasse 10, 8004 Zürich oder per mail an: info@wogeno-zuerich.ch

24

Traktandum 5

WAHLEN NEUE MITGLIEDER VORSTAND



Corinne Widmer



Natasa Radulovic



Saskia Weiss



Sabina Sturzenegger

W O G E N O

- > Kurze Erläuterung zu Hintergrund und Motivation
- > Fragen oder Ergänzungen ...

- > Um die Basis im Vorstand zu verbreitern, wollten wir 3 Personen zur Wahl vorschlagen
- > Durch neue Ressorts KOMMUNIKATION/SOZIALES + AKTUARIN sind 4 Personen richtig
- > Als Beisitzende haben alle Personen an einer Sitzung des Vorstandes teilgenommen

Vorstand schlägt 4 Personen einstimmig zur Wahl vor

Corinne WIDMER
Saskia WEISS

Natasa RADULOVIC
Sabina STURZENEGGER

25

W O G E N O

Traktandum 5

WAHLEN MITGLIEDER VORSTAND ALT + NEU

Der Vorstand empfiehlt folgende Personen zur Wahl:

7 Mitglieder des Vorstands stellen sich der Wiederwahl:

Thomas Bieri, Fredi Bosshard, Bertram Ernst, Evelyn Mäder, Adrian Rehmann, Roger Schärer, Tom Weiss – der Vorstand konstituiert sich selber und bestellt aus seiner Mitte das Präsidium (an der ersten Sitzung nach der Jahresversammlung)

Der Vorstand empfiehlt folgende 4 neuen Personen zur Wahl, die sich für die Arbeit im Vorstand zur Verfügung stellen:

CORINNE WIDMER
SASKIA WEISS

NATASA RADULOVIC
SABINA STURZENEGGER

26

Traktandum 5

WAHL MITGLIEDER GPK + REVISIONSSTELLE

W O G E N O

- > Mitglieder GPK stellen sich für Wiederwahl zur Verfügung

Marianna Glauser, Franz Horváth, Christoph Rüegg

> Wahl der Revisionsstelle

Als Revisionsstelle schlägt der Vorstand der GV Beat Wiederkehr und die Firma ARGO Consilium erneut zur Wahl vor

Eine Wahlannahmeerklärung haben alle Vorgeschlagenen in Aussicht gestellt

27

W O G E N O

TRAKTANDENLISTE

Traktandum 1 Begrüssung und Eröffnung

Feststellen der Anzahl Stimmberechtigte, Wahl der StimmenzählerInnen, Genehmigung der Traktandenliste – **Antrag Mitglied H-2000** (siehe Traktandum 6)

Traktandum 2 Abnahme des Protokolls *)

Protokoll der GV vom 14. Juni 2016

Traktandum 3 Jahresbericht 2016 / Jahresrechnung 2016

Bericht und Antrag der Revisionsstelle
Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK)
Genehmigung der Jahresrechnung und des Jahresberichts

Traktandum 4 Entlastung des Vorstandes

Traktandum 5 Wahlen

Vorstand: Adrian Rehmann, Thomas Bieri, Fredi Bosshard, Bertram Ernst, Evelyn Mäder, Roger Schärer, Tom Weiss
Ersatzwahlen Vorstand: Vorschlag für neue Vorstandsmitglieder
GPK: Marianna Glauser, Franz Horváth, Christoph Rüegg

Traktandum 6 Information WOGENO FÜR VIELE

Entwicklungsprojekt 2017/2018: Ablauf, Organisation, Mietzinsmoratorium (**Antrag H-2000**)

Traktandum 7 Antrag Landkauf/Projektierungskredit Hochbord Dübendorf *)

Kauf Landanteil von 2'500 m2. Projekt für 40 Wohnungen sowie Atelier- + Gewerbegebäuden

Traktandum 8 Varia

Verabschiedung Vorstandsmitglieder Priska Ammann und Stephan Theurillat

*) Das Protokoll/der Antrag konnte schriftlich bei der Geschäftsstelle bezogen oder online unter wogeno-zuerich.ch heruntergeladen werden.

28

2016 waren wir uns einig ...

W O G E N O

... ist gesund

... soll gesund, aktiv,
demokratisch bleiben

... Gutes bewahren
verändern und vereinfachen



29

- 1 INFO 32 IM AUGUST 2016 – VORBEREITEN WORKSHOP
Themen, Absichten, Fahrplan und weiteres Vorgehen
- 2 17. SEPT 2016 – START-WORKSHOP MIT CAFE MONDIAL
Wohin entwickelt sich die Wogeno langfristig – was fehlt ?
- 3 ECHORAUUM 1 AM 15. NOV 2016 – REFLEXION VORGEHEN
Ergebnis Start-Workshop + Echoraum1 > Themenspeicher
- 4 ECHORAUUM 2 AM 31. JAN 2017 – MIETZINSMODELL
Diskussion Gesamt- und Mietstrategie > Themenspeicher
- 5 INFOABEND VERNEHMLASSUNG AM 28. MÄRZ 2017
Nächste Schritte + Organisation Realisieren Gesamtstrategie
- 6 GENERALVERSAMMLUNG – JUNI 2017
Antrag und Beschluss Strategie mit Vorgehen

31

> Viele Mitglieder vertreten

PRINZIPIEN

> Substanz aufbauen & Sicherheit bieten

THEMEN

> Faire Mieten für VIELE erhalten

WERTE

> Einfach & transparent sein

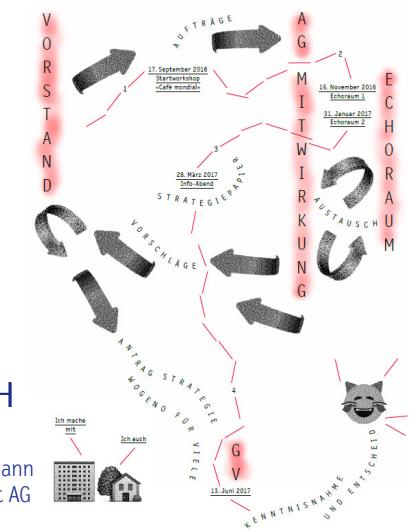
> Themen & Mitsprache Mitglieder fördern

> Gute Wohnungen anbieten

> Neue Wohnformen fördern

> Mitsprache und Partizipation stärken

30



VOR- + NACHBEREITUNG DURCH
AG MITWIRKUNG VORSTAND

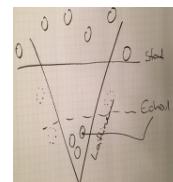
Anita Schlegel, Stephan Theurillat, Adrian Rehmann
Externe Beratung: Christian Portmann, Conport AG

T6_Wogeno für Viele RÜCKBLICK WORKSHOP

W O G E N D

Ausgangspunkt der Diskussionen: Prinzip Selbstverwaltung und Hausverein

Diskussionsthemen waren Ergebnis bzw.
THEMENFELDER CAFE MONDIAL 17. SEPT 2016:



Start + Echoraum = Themenspeicher



T6_Wogeno für Viele RÜCKBLICK ECHORAUM 1_THEMENSPEICHER

Gesellschaftliche Solidarität

- MZ-Ausgleichs-System konsolidieren – Solidaritätsfond klären
 - Transparente Solidarität – nicht nur Geld: Belegung + Wechsel intern
 - Zeitgemäße Auslegung Wohngarantie
 - Ausgleich bei gleichen Wohnungen mit uneinheitlichen Mietenden
 - Vergabeautonomie Hausvereine & Unterbelegung und Rochaden



Mietzinsen (und weitere Leistungen)

- Transparente Mieten = Vertrauen = Lagequalität berücksichtigen
 - Einfacheres Mietpreismodell für internen Mietzinsausgleich
 - Wogeno-Modell ist kein Wohneigentum
 - Kein Tabu: Fonds für zweckgebundene Erneuerung
 - Systeme Hausverwaltung / Hausvermietung vereinfachen

W O G E N O

T6_Wogeno für Viele

RÜCKBLICK ECHORAUM 1 THEMENSPEICHER

Prinzip Selbstverwaltung Hausverein

- Definieren Kernbereiche Selbstverwaltung + Vereinbarungen treffen
 - Leistungsvereinbarung HV/GS modular mit Kostenelementen
 - Professionelle Instrumente mit einheitlichen, einfachen Prozessen
 - Konfliktlösung / Mediation ausserhalb Hausverein
 - Schutz und Unabhängigkeit gewährleisten



Kommunikation + Mitwirkung

- Nicht Wohnende + Hauskauf = Risiken für WOGENO
 - Austausch / Vernetzung unter Hausvereinen fördern (Mentoring)
 - Öffnung WOGENO: nach Innen + Aussen kommunizieren
 - Selbstverwaltung darstellen: Offene Türen, Wogeno-Tag, Patenschaft
 - Mitwirkung führt zu guten Lösungen – neue Gefässe schaffen

3.

T6_Wogeno für Viele RÜCKBLICK ECHORAUM 2_HERLEITUNG FINANZEN

7 AUSSAGEN PRÄGEN DIE WOGENO + FÜHREN ZU 3 THESEN

1. Eigenkapitalbasis verbessern
 2. Verlust aus Betrieb WOGENO
 3. Guter Baulicher Zustand
 4. Finanzierung Haus-Erneuerung
 5. WOGENO-Mieten 8-14% unter Vergleichs-Kostenmiete
 6. WOGENO-Mieten sind günstig
 7. Solidaritätsprinzip leben

THESE 1: WOGENO-MIETEN SIND 8-14% UNTER KOSTENMiete WOHNBAUFÖRDERUNG & ABSOLUT

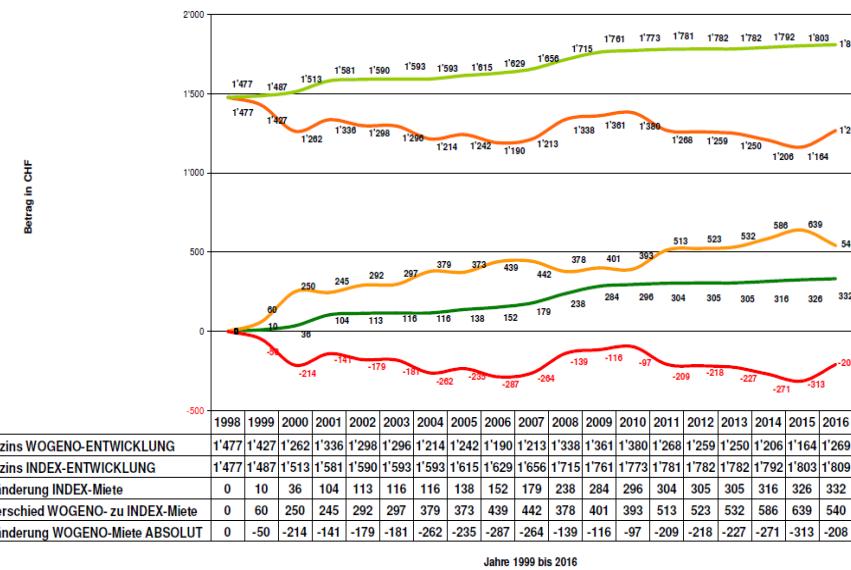
- WOGENO-MIETEN IN 6 BEISPIEL-HÄUSERN 1'071 bis 1'630 CHF
- VERGLEICHSKOSTENMiete 1'066 bis 2'319 CHF
- DIFFERENZ -4 bis +689 CHF
- FEHLENDE MIETE BRAUCHT BILANZ-SUBSTANZ UND FÜHRT ZU TIEFERER KAPITALISIERUNG & BELEHNUNGSHÖHE

THESE 2: WOGENO-MIETE IST 14% TIEFER BZW. 37% GÜNSTIGER ALS INDEX-MIETE IN 17 JAHREN
(1999-2016 mit höheren Mieten Neubauten)

- WOGENO-MIETEN SIND GESUNKEN Index der Mieten ist angestiegen
WOGENO Miete von 1'477 auf 1'269 CHF oder -208 CHF
INDEX Miete von 1'477 auf 1'809 CHF oder +332 CHF
- ENTFLECHTUNG KOSTENKOMPONENTEN Miete, NK, Beiträge WOGENO/HV

NEU RELATIVE MIETBERECHNUNG ANSTATT ABSOLUT
System WOGENO ist absolut – Kostenmiete WBF relative Methode

38



THESE 3: CHANCE DER TIEFEN ZINSEN NUTZEN
= EIGENKAPITAL STÄRKEN

RECHEN-BEISPIEL ZUR DISKUSSION IN ARBEITSGRUPPEN:

- KOSTENSTAND WOGENO 2% oder 2,25% wenn Erneuerungsfond tief
- SENKUNGSPOTENTIAL -5,82 bis -8,73% ca. 381'000 CHF von 6,5 M CHF MZ
- VERWENDUNG ZINSENSENKUNG ZU DISKUTIEREN
- MIETZINS-MORATORIUM SCHAFT ZEIT – ERHALT KONTINUITÄT

HALTEN HEUTIGE MIETEN > SENKEN WO NÖTIG
381'000 CHF = 0,25% Bilanzsumme = Erhöhung/Senkung Mieten prüfen

40

T6_Wogeno für Viele HEUTIGE LÖSUNG: UMSETZEN THEMENSPEICHER

W O G E N O

AUFGABEN AG MITWIRKUNG:

- Gesamtstrategie «WOGENO für Viele»
- Bericht Entwicklungsprozess 2016/17 – Ausblick Arbeitsphase 2017/18

2 ARBEITSGRUPPEN:

- **Hausverwaltungsmodell(e)**
-> Arbeitsteilung Hausverein und Geschäftsstelle
- **Neues Kriterien basiertes Mietzinsmodell**
-> bis Umsetzungsstufe Objekt/Mietvertrag
- **Konzept zur Mobilisierung Mitgliederpotentiale**
-> für mehr Genossenschaft und mehr Wohnraum
- **Nötige Anträge Anpassung Statuten (GV 2018)**
-> Rechts- und Bewilligungssicherheit

WOGENO-KONFERENZ DER HAUSVEREINE:

- Werkstattgespräche zu erarbeiteten Lösungen

41

T6_Wogeno für Viele STRATEGISCHE ZIELE: BERICHT AG MITWIRKUNG

W O G E N O

Prinzip Selbstverwaltung

- Ausrichten Selbstverwaltungsmodell auf Ziele der WOGENO
- Gewährleistung genossenschaftliche Gleichbehandlung

THEMENSPEICHER
Prinzip Selbstverwaltung +
Hausverein

Kommunikation und Mitwirkung

- Vermeiden Risiken – Kein Wachstum um jeden Preis
- Neue Gefässe ausserhalb GV

THEMENSPEICHER
Mitwirkung + Kommunikation
in der WOGENO

Gesellschaftliche Solidarität

- Schärfung Begriff Gemeinnützigkeit / Vertrag Generationen
- Gemeinnutzen durch erhalten, entwickeln, erweitern Angebot

THEMENSPEICHER
Gesellschaftliche Solidarität +
Ausgleich

Mietzinsen

- Vereinfachen + Vereinheitlichen Bewirtschaftung + Abläufe
- LF Sicherung Genossenschaftszweck (Kostendeckung, Rückstellungen)
- Neues Mietzinsmodell (einfach/einheitlich)

THEMENSPEICHER
Mietzinsen, Berechnung +
Modell (+ weitere Leistungen)

T6_Wogeno für Viele VISION: ERGEBNIS WORKSHOP + ECHORÄUME

W O G E N O

Individualität in Gemeinschaft leben

- Verschiedene Partizipationsarten ermöglichen
- Freud und Leid teilen – Selbstverwaltung stärken



Keimzelle der Nachhaltigkeit

- Tue Gutes + sprich darüber
- ökologisch, sozial engagiert + unternehmerisch klar

Lebendige Räume erschaffen

- Bauten für gutes Wohnen und Arbeiten mit Mehrwert
- Sichere + preiswerte Räume – auch für Quartiere

Das gute Leben wagen

- Solidarität neu definiert
- Engagement für heutige + künftige Mitglieder

IF YOU WANT
SOMETHING YOU'VE
NEVER HAD,
THEN YOU'VE
GOT TO DO
SOMETHING YOU'VE
NEVER DONE.

W O G E N O

T6_Wogeno für Viele

MEILENSTEINE: UMSETZEN THEMENSPEICHER

1. Generalversammlung 2017 (heutige GV)

- Information + Auftrag Vorstand + Arbeitsgruppen: Fortführen Mitwirkung
- Bestätigung Vorgehen mit ARGE LEBEN + FINANZEN
- Moratorium Mietzins-Senkungen

2. Start Entwicklungsprozess Arbeitsgruppen 23 AUG 17:

- Moderierte Arbeitsgruppen
- Formulieren Auftrag + Zielsetzung
- Organisation, Finanz-Modell, Selbstverwaltung, Partizipation

3. Konferenz der Hausvereine

4. Generalversammlung 2018

- Antrag Statutenanpassung für Kostenmiet-Modell
- Statutenänderungen Erkenntnisse AGs: «Konferenz Hausvereine», Formales
- Genehmigung Umsetzungsplan 2018-2019

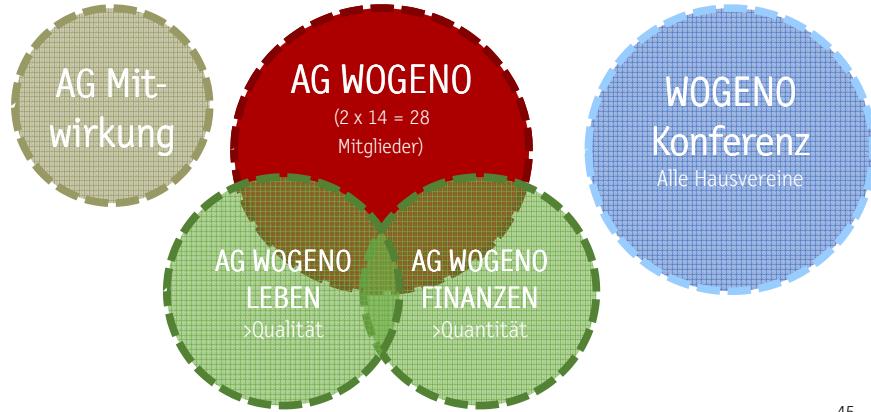
5. Umsetzung (auf 1.4./1.10.2019)

44

T6_Wogeno für Viele ORGANISATION: ARBEITSGRUPPEN, KONFERENZ HV

W O G E N O

- > Analyse + erarbeiten Lösungen in Arbeitsgruppen LEBEN / FINANZEN
- > Zusammensetzung aus Mitgliedern, Geschäftsstelle, Vorstand
- > Organisation ermöglicht Umsetzung WOGENO FÜR VIELE an GV 2018



45

T6_Wogeno für Viele ZUSAMMENSETZUNG AG: Leben/Finanzen/Mitwirkung

AG MITWIRKUNG	AG Mit- wirkung	AG LEBEN	AG WOGENO LEBEN Qualität	AG FINANZEN	AG WOGENO FINANZEN Quantität
PORTMANN Christian		PETER Remo		SCHLEGEL Mathias	
SCHLEGEL Anita		WEISS Saskia		JUCKER Tamara	
REHMANN Adrian		MARTIN Roger		KUNZ MARTIN Claudia	
BOSSHARD Fredi		TOGNI Andrej		GERBER Nicole	
		GAETANI Antonio		FREY Hansruedi	
		FANKHAUSER Georg		SIPPEL Lisbeth	
		HÖSLI Annemarie		STEINAUER Peter	
		UTIGER Urs		GATTO Sarah	
		GRABER Christine		SCHAZ Thomas	
		RÜEGG Christoph		NAGY Viktor	
		MORF Michèle		KUONEN Noemi	
		NESSI Carlo		VERASANI Christian	
		RAVEANE Zeno		RAVEANE Luciano	
		SCHWEINGRUBER Beat		HORVATH Franz	
		BOSSHARD Fredi		REHMANN Adrian	
		SCHLEGEL Anita		PALLECCHI Simone, BUCK Esther	

T6_Wogeno für Viele KOSTEN MITWIRKUNG AUG 2016 – GV 2018

W O G E N O

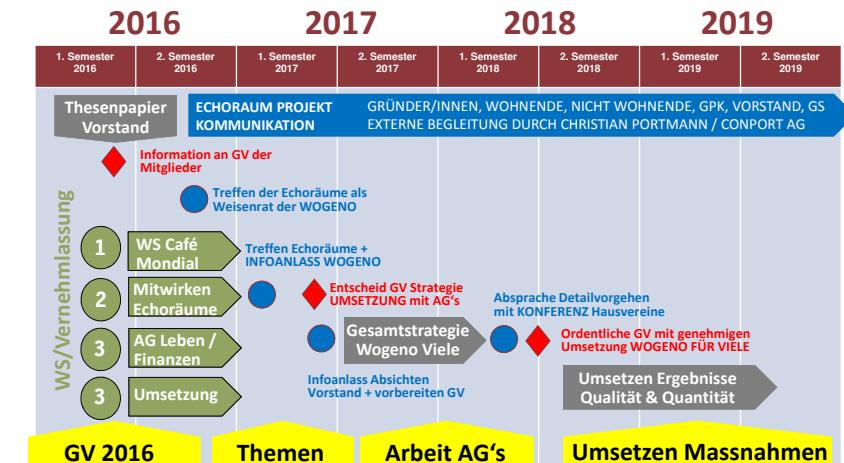
BUDGET PROZESS «WOGENO FÜR VIELE»

PENDENZ Infoanlass 28.3.2017

- > 30'500 CHF Kosten bis heute
- > 32'000 CHF Kosten -GV 2018
- > 10'000 CHF Schätzung Umsetzung 4.2019
- > 72' bis 90'000 CHF TOTAL KOSTEN

47

T6_Wogeno für Viele ROADMAP: TERMINE GV 2016 bis UMSETZUNG 2019



48

DISKUSSION – FRAGEN

NÄCHSTE SCHRITTE:

- AUG 2017: START AG LEBEN UND FINANZEN
- MÄRZ 2018: KONFERENZ HAUSVEREINE
- APRIL 2018: INFORMATION ALLE MITGLIEDER
- JUNI 2018: GV-ANTRAG ARBEITSGRUPPEN UND AUFTRAG VORSTAND

49

Information Vorstand
+ konsultative Genehmigung Vorgehen bis GV 2018:

AG MITWIRKUNG hat organisatorische Aufgaben:

- > Begleitet + steuert Prozess (A. Schlegel, A. Rehmann, F. Bosshard, Beratung: Ch. Portmann)
- > Stellt Bearbeitung der Schnittstellen sicher
- > Erarbeitet Grundlagen für Diskussionen (Zahlen) + entwirft Instrumente

GV beschliesst MIETZINS-MORATORIUM: trotz tieferem Referenz-Zinssatz 1,5% bleiben Mieten bis GV 2018 unverändert:

- > Wogeno-Mieten sind 8-14% unter Kostenmiete (THESE 1) + stark gesunken (THESE 2)
- > Dank tiefem Referenzzins soll Verlust Betrieb mit Senkungen verrechnet werden (THESE 3)
- > Vorstand macht keine KF Zinsoptimierung: trotz steigender Zinsen = LF stabile Mieten

51

Information Vorstand
+ konsultative Genehmigung Vorgehen bis GV 2018:

Prozess Mitwirkung WOGENO FÜR VIELE wird fortgesetzt

- > Folgen sind Statuten-Revision + veränderte Organisation + Finanz-Grundlagen

Arbeitsgruppen LEBEN / FINANZEN bearbeiten Aufträge:

- > Zusammenleben + Durchmischung verbessern – Austausch ermöglichen
- > Situation Nicht-Wohnende Mitglieder beurteilen
- > Professionelle Unterstützung der Hausvereine evaluieren
- > Integration neue Mietende/Mitglieder/Hausvereine (bei Gründung/Einzug)
- > Prozesse einführen, verhandeln und vereinfachen
- > Einfacheres Modell der Mietzinsberechnung – Lösungen für soziale Härtefälle
- > Diskussion Portfolio-Strategie aller Liegenschaften

50

TRAKTANDENLISTE

Traktandum 1	Begrüssung und Eröffnung	Feststellen der Anzahl Stimmberechtigte, Wahl der StimmenzählerInnen, Genehmigung der Traktandenliste – Antrag Mitglied H-2000 (siehe Traktandum 6)
Traktandum 2	Abnahme des Protokolls *	Protokoll der GV vom 14. Juni 2016
Traktandum 3	Jahresbericht 2016 / Jahresrechnung 2016	Bericht und Antrag der Revisionsstelle Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK) Genehmigung der Jahresrechnung und des Jahresberichts
Traktandum 4	Entlastung des Vorstandes	
Traktandum 5	Wahlen	Vorstand: Adrian Rehmann, Thomas Bieri, Fredi Bosshard, Bertram Ernst, Evelyne Mäder, Roger Schäfer, Tom Weiss Ersatzwahlen Vorstand: Vorschlag für neue Vorstandsmitglieder GPK: Marianna Glauser, Franz Horváth, Christoph Rüegg
Traktandum 6	Information WOGENO FÜR VIELE	Entwicklungsprojekt 2017/2018: Ablauf, Organisation, Mietzinsmoratorium (Antrag H-2000)
Traktandum 7	Antrag Landkauf/Projektierungskredit Hochbord Dübendorf *	Kauf Landanteil von 2'500 m2. Projekt für 40 Wohnungen sowie Atelier- + Gewerbegebäuden
Traktandum 8	Varia	Verabschiedung Vorstandsmitglieder Priska Ammann und Stephan Theurillat

* Das Protokoll/der Antrag konnte schriftlich bei der Geschäftsstelle bezogen oder online unter wogeno-zuerich.ch heruntergeladen werden.

52

Traktandum 7_Hochbord Dübendorf **WOGENO** ANTRAG KAUF LAND + KREDIT PROJEKTIERUNG

1 Sozialer Eigentümer
+ 1 Entwicklungs-Team Wogeno
= 80 bis 100 Wohnungen, 10 Ateliers

HOCHBORD MIT TOLLER STUDIE

- > 40-50 tolle WOGENO-Wohnungen in teilbarem Haus mit je 50% für Wogeno / Palmahaus AG
- > Ateliers & Musikräume, Wohnen von 1 bis 6 Zimmer
- > Clustering als Option mehrere Wohnungen teilen zumietbare Infrastruktur
- > Partizipation Mitglieder und Interessierte Flexibilität während Planung + Nutzung
- > Freiraum & Zusammenleben – Begegnen & Treffen
- > Landpreis ergibt faire Mieten vorausgesetzt werden sinnvolle Baukosten



53

T7_Hochbord Dübendorf **WOGENO** ANTRAG KAUF LAND + KREDIT PROJEKTIERUNG

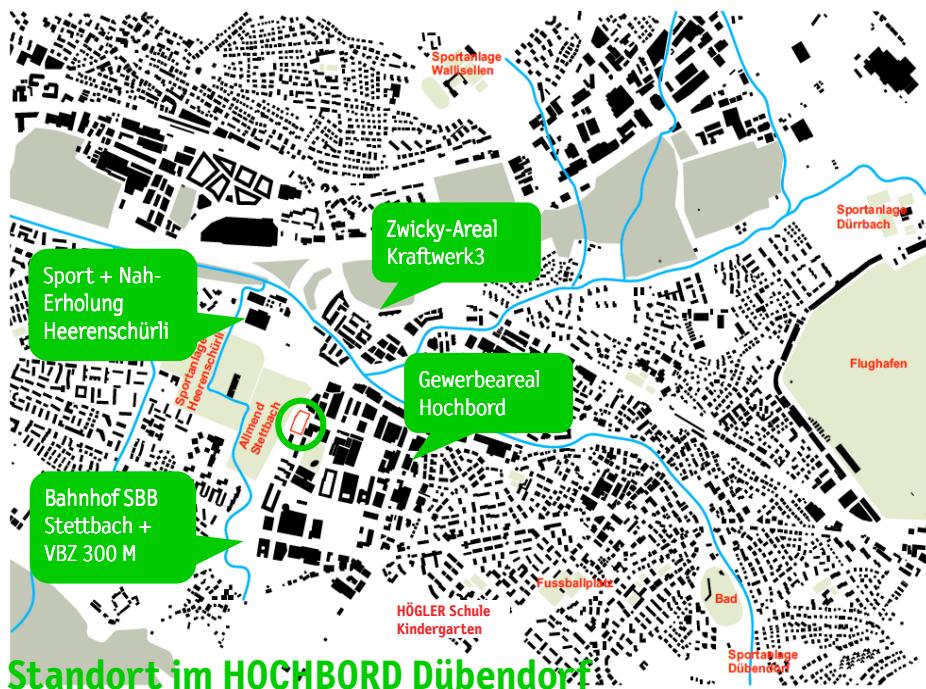


Testplanung Bautyp 1:
Lärm Bahn & MIV



Testplanung Bautyp 2:
Lärm Bahn & MIV

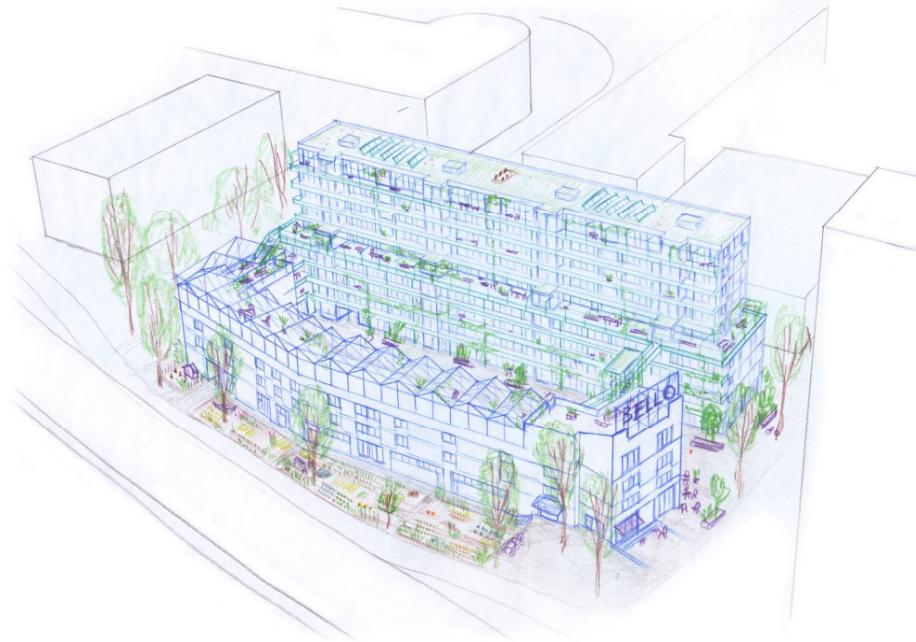
54



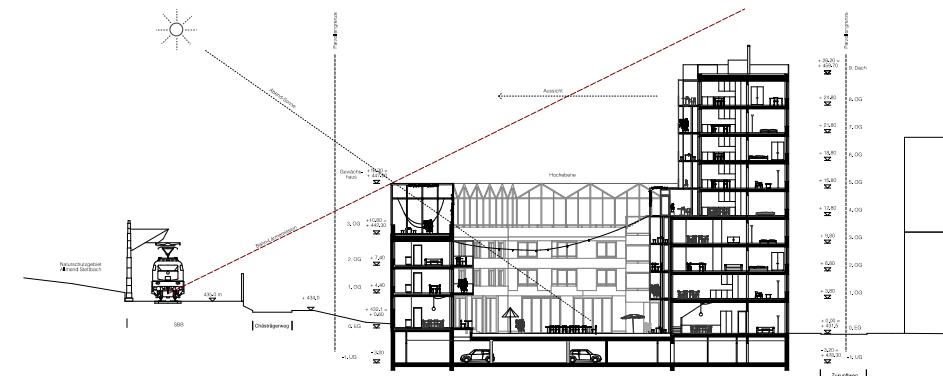
Standort im HOCHBORD Dübendorf



WOGENO



WOGENO



Querschnitt Bahn & Lärmverlauf LI: Atelierhaus WEST – RE: Haupthaus OST

WOGENO



Blick von Süden LI: Bello – RE: Haupthaus OST – NORD: Verbindung zu Atelierhaus WEST



W O G E N O



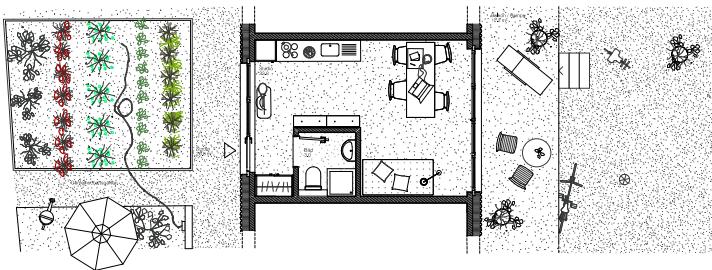
Blick von Norden RE: Wohnatelier WEST – LI: Haupthaus OST – SÜD: Bello

W O G E N O



Atelierwohnung am Innenhof Richtung Westen

W O G E N O



Atelierwohnung am Innenhof Richtung Westen

W O G E N O



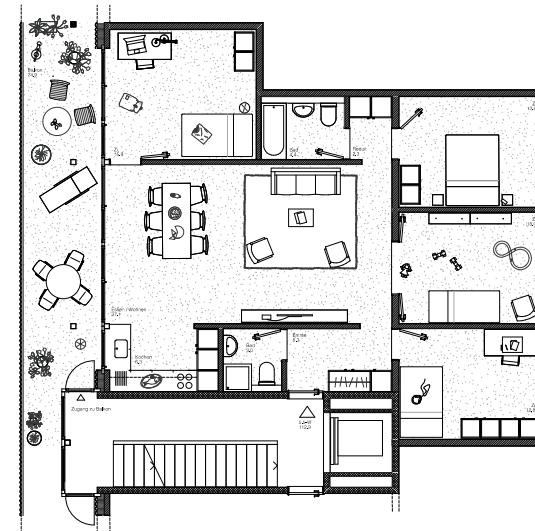
Gemeinschaftsraum Hochebene Dachgarten

W O G E N O



4- und 5-Zimmerwohnungen OG 1 bis 3

W O G E N O



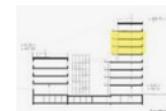
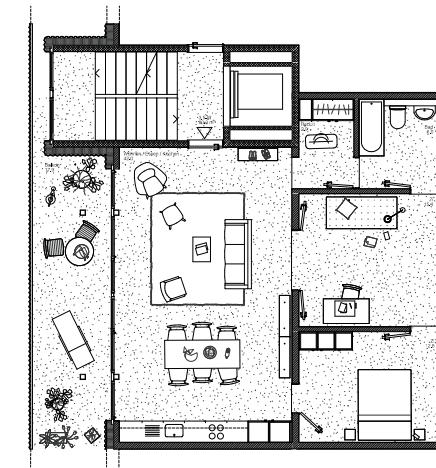
4- und 5-Zimmerwohnungen OG 1 bis 3

W O G E N O



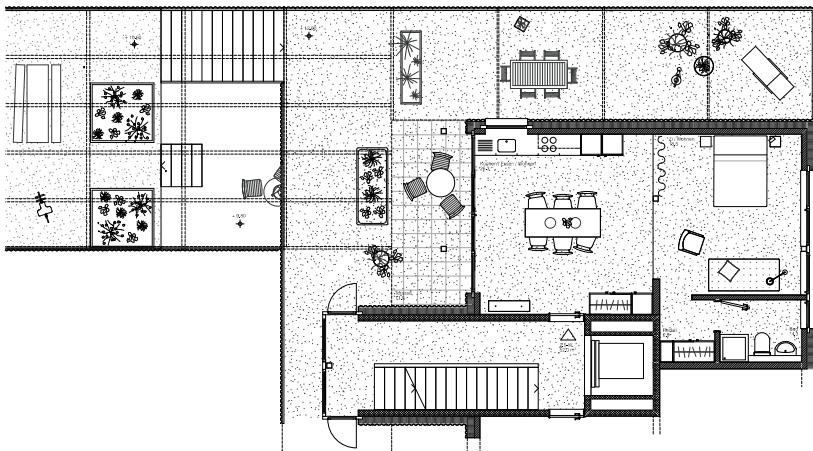
3,5-Zimmerwohnungen OG 5 bis 8

W O G E N O



3,5-Zimmerwohnungen OG 5 bis 8

W O G E N O



1,5- bis 2-Zimmer-Studio-Wohnungen OG 4 bis 8



T7_Hochbord Dübendorf

ANTRAG KAUF LAND + KREDIT PROJEKTIERUNG

- + Landwert 11,5 Mio. CHF für 5'226 m² = 2'200 CHF/m²
- + Baukosten von rund 40 Mio. CHF für 7'510 m² HNF
- = Anlagekosten 51,5 bis 53 Mio. CHF
- = Mieten 2,5 Mio. CHF = Bruttorendite 5%
- = Preis je m² HNF 6'100 CHF (ohne UNP bzw. 6'600 mit UNP)

Mieten
Wogeno
ohne NK
NK-Akonto

ca 15 Stk	1-Zi-Wohnung 15% Studio separat oder zu Wohnung mietbar	20-45 m ²	26 m ²	550 CHF
ca 24 Stk	2- bis 2,5-Zi-Wohnung 25%	55-65 m ²	55 m ²	1'250 CHF
ca 25 Stk	3- bis 3,5-Zi-Wohnung 25%	70-85 m ²	79 m ²	1'550 CHF
ca 18 Stk	4- bis 4,5-Zi-Wohnung 20%	90-105 m ²	97 m ²	1'900 CHF
ca 14 Stk	5- bis Mehr-Zi-Wohnung 15%	105-120 m ²	107 m ²	2'100 CHF
ca 10 Stk	Atelier/Laden Ausbau einfach	60-90 m ²	EG	1'-1'500 CHF
Bello EG	BELLO Gastro ohne Ausbau	126 m ²	EG	2'000 CHF

W O G E N O

T7_Hochbord Dübendorf

ANTRAG KAUF LAND + KREDIT PROJEKTIERUNG

Termine Entwicklung, Planung und Realisierung:

- 23.-25.6.2017: Besichtigung alle Beiträge Studienauftrag (Einladung Mail) im Gemeinschaftsraum Zwicky-Areal
- 14. Juni 2017: Kauf Land mit 20% Anzahlung - Notariat Dübendorf
- Sommer 2017: Start Projektierung – CONEN SIGL Architekten, Fachplaner mit Bauherrenberatung OPHAG AG
- September 2018: Kostenvoranschlag und Baueingabe
- GV 2018: Zwischeninformation und ev. Baukreditantrag (ev.o/ao GV 2019) Basis Kostenschätzung +/- 10 bis 15%
- Ca. März 2019: Baugenehmigung Stadt Dübendorf
- Nach Baubewilligung: Vollzug Landkauf im Grundbuch + Restzahlung 80%
- Herbst 2019: Beginn Realisierung
- 1. Quartal 2022: Fertigstellung und Bezug der Neubauten

Antrag Vorstand an die GV der Mitglieder

- > KAUF LAND und PROJEKT KREDIT für HOCHBORD Dübendorf
- > PLANUNGSKREDIT Projektierung CONEN SIGL Architektur
- > WEITERE PLANUNGSKOSTEN für OPHAG Bauberatung

KAUF LAND: 50% von 5226 m² zu max. 6,35 Mio. CHF
mit Nebenkosten und Gebühren und 10% Teilungsreserve

PLANUNGSKREDIT: Honorare von 2 Mio. CHF
32,5% SIA-Teihonorar und Bauherrenberatung

Rahmenbedingungen:

- > Wogeno-Investition ca. 27,35 Mio CHF – Baukredit ca. 19 Mio CHF
- > Planungs- + Entwicklungsverträge werden phasenweise ausgelöst
- > 2017 ist 20% Anzahlung auf dem Kauf des Landes fällig
- > Mit Rechtskraft Baugenehmigung ca. 2019 Landkauf (Rest 80%)
- > Beide Parteien planen konventionelle Ausführung ohne GU
- > Vorgesehen im Generalplaner-Mandat (Architektur/Fachplaner)
- > Wo sinnvoll: phasenweise Pauschalierung Planungshonorare

73

TRAKTANDENLISTE

- | | |
|--------------|---|
| Traktandum 1 | Begrüssung und Eröffnung
Feststellen der Anzahl Stimmberechtigte, Wahl der StimmenzählerInnen,
Genehmigung der Traktandenliste – Antrag Mitglied H-2000 (siehe Traktandum 6) |
| Traktandum 2 | Abnahme des Protokolls *)
Protokoll der GV vom 14. Juni 2016 |
| Traktandum 3 | Jahresbericht 2016 / Jahresrechnung 2016
Bericht und Antrag der Revisionsstelle
Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK)
Genehmigung der Jahresrechnung und des Jahresberichts |
| Traktandum 4 | Entlastung des Vorstandes |
| Traktandum 5 | Wahlen
Vorstand: Adrian Rehmann, Thomas Bieri, Fredi Bosshard, Bertram Ernst,
Evelyne Mäder, Roger Schärer, Tom Weiss
Ersatzwahlen Vorstand: Vorschlag für neue Vorstandsmitglieder
GPK: Marianna Gläuser, Franz Horváth, Christoph Rüegg |
| Traktandum 6 | Information WOGENO FÜR VIELE
Entwicklungsprojekt 2017/2018: Ablauf, Organisation, Mietzinsmoratorium (Antrag H-2000) |
| Traktandum 7 | Antrag Landkauf/Projektierungskredit Hochbord Dübendorf *)
Kauf Landanteil von 2'500 m ² . Projekt für 40 Wohnungen sowie Atelier- + Gewerbegebäuden |
| Traktandum 8 | Varia
Verabschiedung Vorstandsmitglieder Priska Ammann und Stephan Theurillat |

*) Das Protokoll/der Antrag konnte schriftlich bei der Geschäftsstelle bezogen oder online unter wogeno-zuerich.ch heruntergeladen werden.

74

Traktandum 8 - VARIA
VERABSCHIEDUNG PRISKA UND STEPHAN



auf Wiedersehen Priska

- Priska Ammann war schon immer WOGENAUTIN im Herzen und im Kopf
- Sie ist Mitglied im Vorstand seit 2007
- Als Städtebauern hat sie die Wogeno eingebracht in Jurysitzungen, Baukommissionen, Verhandlungen mit Grundeigentümern
- Als Planerin grosser Areale waren ihr Tempo und situative Entscheide ein Greuel
- Immer mehr aber Freude: die Manegg begleitete Priska vom Anfang bis zum Schluss



auf Wiedersehen Stephan

- Stephan Theurillat war unser städtischer Vertreter und ist heute WOGENAUT durch und durch
- Er ist Mitglied im Vorstand seit 2002 und Vizepräsident
- Als Immobilien-Profi hat er Vergabe-Kommission geliebt + geprägt
- Ob nun bei der Stadt, in seiner Selbständigkeit oder Schnell Immobilien
- Die Wogeno ist ihm zur Herzensangelegenheit geworden und geblieben
- Voller Engagement und im Vorstand immer pointiert und überlegt

Traktandum 8 - VARIA
VERABSCHIEDUNG PRISKA UND STEPHAN



Euch und im Namen des ganzen Vorstandes:
herzlichen Dank für Engagement + Mitarbeit in 10 + 15 Jahren

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

76

GENERALVERSAMMLUNG 2017

vom 13. Juni 2017, 19.30 Uhr

Limmathall, Hardturmstrasse 122 in 8005 Zürich

Auf zum wunderbaren Apéro Riche