



## Wogeno Generalversammlung 2018

vom 12. Juni 2018, 19.30 Uhr in der Limmathall

17



## TRAKTANDENLISTE

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

## TRAKTANDENLISTE

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

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

## 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

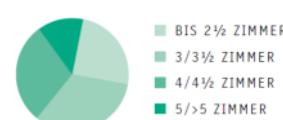
### MITWIRKUNG BEDEUTET FRAGEN NACH DEM WIE UND WAS

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

40-41

### 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%)

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

42-43

### STUFE 1: LIEGENSCHAFTSERFOLG

9

### 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)

## 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

42-43

### STUFE 2: BETRIEBSERFOLG

### STUFE 3: GENOSSENSCHAFTSERFOLG

10

### 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

## 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
<b>KUMULIERTE VERLUSTE AM 31. DEZEMBER</b>	<b>- 2 666 191.36</b>	<b>- 2 476 822.21</b>
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 Anderhalden + Solifonds)
- Praxisänderung & Verwendung Solifonds in Diskussion MITWIRKUNG

11

## Traktandum 3 JAHRESRECHNUNG 2017 – Kostenstatistik

NEU

Kostenarten je Wohnung Vergleich WBG Zürich/Wogeno	Statistik 2016 WBG Zürich	Quote am GVW	Statistik 2017 WOGENO	Quote am GVW	Abweichung zu Statistik
<b>Grundwerte je Wohnung</b>					
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%
<b>Kosten pro Wohnung</b>					
Steuern	185	0.06%	73	0.02%	40%
Unterhalt und Reparaturen	2'824	0.93%	1'280	0.92%	108%
Ausserordentlicher Unterhalt Projekte	keine Angabe		1'758		
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%
<b>Total Kosten effektiv (ohne Gewinn)</b>	<b>11'608</b>	<b>3.82%</b>	<b>10'390</b>	<b>3.13%</b>	<b>90%</b>
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%
<b>Total Kosten gemäss Reglement</b>	<b>10'200</b>	<b>3.36%</b>	<b>9'331</b>	<b>2.81%</b>	<b>91%</b>

## 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
<b>Unterhalt und Reparaturen, Hauswartkosten</b>	<b>754'486</b>	<b>1'172'744</b>	<b>1'624'980</b>
Betrag pro Wohnung	1'792	2'786	3'860
a.o. Unterhalt Bauprojekte (Erneuerungsfond +687'300 CHF)			940'400
<b>Übriger LS-Aufwand, BW-Kosten (nicht abrechenbar)</b>	<b>46'854</b>	<b>119'519</b>	<b>112'276</b>
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
<b>TOTAL Zuweisung Amortisations- / Erneuerungsfonds</b>	<b>2'860'519</b>	<b>2'848'719</b>	<b>3'023'370</b>
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			
<b>Fremdkapitalkosten</b>	<b>1'701'680</b>	<b>1'724'276</b>	<b>1'626'349</b>
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
<b>Weitere Kosten</b>	<b>-7'501</b>	<b>-84'700</b>	<b>-84'598</b>
Betrag pro Wohnung	-16	-179	-158
<b>TOTAL KOSTEN</b>	<b>5'356'038</b>	<b>5'780'557</b>	<b>6'302'378</b>
Betrag pro Wohnung	10'980	12'247	11'780
<b>Mietzinseinnahmen effektiv</b>	<b>6'004'441</b>	<b>6'431'189</b>	<b>6'995'758</b>
Betrag pro Wohnung	12'721	13'625	13'076
<b>TOTAL ERFOLG LIEGENSCHAFTEN</b>	<b>-648'404</b>	<b>-650'632</b>	<b>-693'380</b>
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 Projektberatungen & Vorprojekte	68'265	73'443	85'274
Öffentlichkeitsarbeit	84'312	37'686	57'931
<b>Verwaltungskosten</b>	<b>767'062</b>	<b>743'761</b>	<b>842'256</b>
Betrag pro Wohnung	1'625	1'576	1'574
<b>Betriebserfolg (- = Gewinn / + = Verlust)</b>	<b>118'659</b>	<b>93'129</b>	<b>148'876</b>
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
<b>Genossenschaftserfolg</b>	<b>39'361</b>	<b>61'283</b>	<b>40'493</b>
Betrag pro Wohnung	83	130	76
<b>Unternehmenserfolg (- = Gewinn + = Verlust)</b>	<b>158'020</b>	<b>154'412</b>	<b>189'369</b>
Gewinn in % Eigenkapital	-1.11%	-1.02%	-1.06%
Betrag pro Wohnung	335	327	354

17

## 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

### WOHNUNGSGENDET 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 – ANHANG ZUR ER

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

- Angaben über angewendete Grundsätze
- Anzahl Mitarbeitende
- Angaben, Aufschlüsselungen, Erläuterungen zu Bilanz / Erfolgsrechnung
- Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen Erfolgsrechnung
- Verbindlichkeiten aus Baurechten
- Betrag zur Sicherung der verwendeten Aktiven für Hypotheken
- Fälligkeit, Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten
- Honorar der Revisionsstelle und anderen Dienstleistenden

### Bericht über den Solidaritätsfonds – Seite 45

### Mittelflussrechnung – Seite 47

44-47

18

## 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<br>Ausblick Vernehmlassung   |
| Traktandum 6 | Antrag Statutenänderung<br>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

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

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

W O G E N O

RÜCKBLICK - ENTWICKLUNGSPROZESS 2016-2018

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, BWO, Ruedi Schoch)

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

Heute **Generalversammlung** – Anpassen Quorumsregelung

31

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

# WOGENO

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

## ABLAUF UND MEILENSTEINE

4	<b>Oktober 2018</b>	<b>Einladung Ausserordentliche Generalversammlung</b>
5	<b>13. November 2018</b>	<b>Ausserordentliche Generalversammlung</b> - Teilrevision Statuten (Kostenmietmodell u.a.) - Wahl Solidaritätskommission - Genehmigung Umsetzungsplan
Ziel	<b>2019</b>	Hausmiet-/Hausverwaltungsverträge -> Zusammenarbeitsvertrag Neue Direktmietverträge mit der WOGENO Ausbau Support durch Geschäftsstelle
	<b>1. Juli 2020</b>	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 (vorbehaltens 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 4/5 aller Mitglieder zustimmen.

Traktandum 6  
ÄNDERUNG der QUORUMSREGELUNG Art. 6.1/6.3 Statuten

**Problematik**

- Die Regelung „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**

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

<sup>2</sup> 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**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> 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
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bericht zu Bauabrechnungen Inselstrasse, Hellmi alt, Allmendstrasse 147-153/Manegg, Felsenrainstrasse 82</li><li>• Verabschiedung Bertram Ernst aus Vorstand und Marianna Glauser aus GPK</li><li>• <b>Antrag Hausverein Büchnerstrasse – Vorschlag um Bezeichnung Vernehmlassungsantwort</b></li></ul>

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**

### 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 verständig 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

47

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

## 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

## 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 zuließen

### 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

### 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 an 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