

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

W O G E N O

Wogeno Generalversammlung 2019

vom 18. Juni 2019, 19.30 Uhr in der Limmathall



TRAKTANDENLISTE

- 1 Begrüssung und Eröffnung**
- 2 Abnahme des Protokolls *)
- 3 Jahresbericht 2018 / Jahresrechnung 2018 / Décharge
- 4 Wahlen (Vorstand, GPK, Revisionsstelle)
- 5 Anträge
 - Baukredit Hochbord Westhof in 8600 Dübendorf
 - Projektierungskredit Köchlistrasse 5/7 in 8004 Zürich
- 6 Information Mitwirkungsprozess WOGENO FÜR VIELE
 - Vorgehen für eine Quorumsregelung
 - Umgang mit Verwaltungskosten & finanzieller Situation
- 7 Anträge der Mitglieder
- 8 Varia

TRAKTANDENLISTE

- 1 Begrüssung und Eröffnung
- 2 **Abnahme des Protokolls *)**
- 3 Jahresbericht 2018 / Jahresrechnung 2018 / Décharge
- 4 Wahlen (Vorstand, GPK, Revisionsstelle)
- 5 Anträge
 - Baukredit Hochbord Westhof in 8600 Dübendorf
 - Projektierungskredit Köchlistrasse 5/7 in 8004 Zürich
- 6 Information Mitwirkungsprozess WOGENO FÜR VIELE
 - Vorgehen für eine Quorumsregelung
 - Umgang mit Verwaltungskosten & finanzieller Situation
- 7 Anträge der Mitglieder
- 8 Varia

3 SAB

WÖGENO

2 ABNAHME PROTOKOLL GV 2018 (3')

Protokoll der GV vom 12. Juni 2018

Ergänzungen/Präzisierungen

Abnahme Protokoll

4 SAB

TRAKTANDENLISTE

- 1 Begrüssung und Eröffnung
- 2 Abnahme des Protokolls *)
- 3 Jahresbericht 2018 / Jahresrechnung 2018 / Abnahme & Décharge**
- 4 Wahlen (Vorstand, GPK, Revisionsstelle)
- 5 Anträge
 - Baukredit Hochbord Westhof in 8600 Dübendorf
 - Projektierungskredit Köchlistrasse 5/7 in 8004 Zürich
- 6 Information Mitwirkungsprozess WOGENO FÜR VIELE
 - Vorgehen für eine Quorumsregelung
 - Umgang mit Verwaltungskosten & finanzieller Situation
- 7 Anträge der Mitglieder
- 8 Varia

5 SAB

WÖGENO

3 JAHRESBERICHT

Vorstand

- GV 2019: Austritte Fredi Bosshard und Corinne Widmer
- Vorstand besteht aktuell aus 9 Mitgliedern

Geschäftsstelle

- Intensives 2018: Hochbord, Manegg, Mitwirkungsprozess, daily business, ...
- Seit August: Unterstützung von Immobilienfachfrau Sabine Korner
- Danke!

6 SAB

WÖGENO

3 JAHRESBERICHT

Mitwirkungsprozess

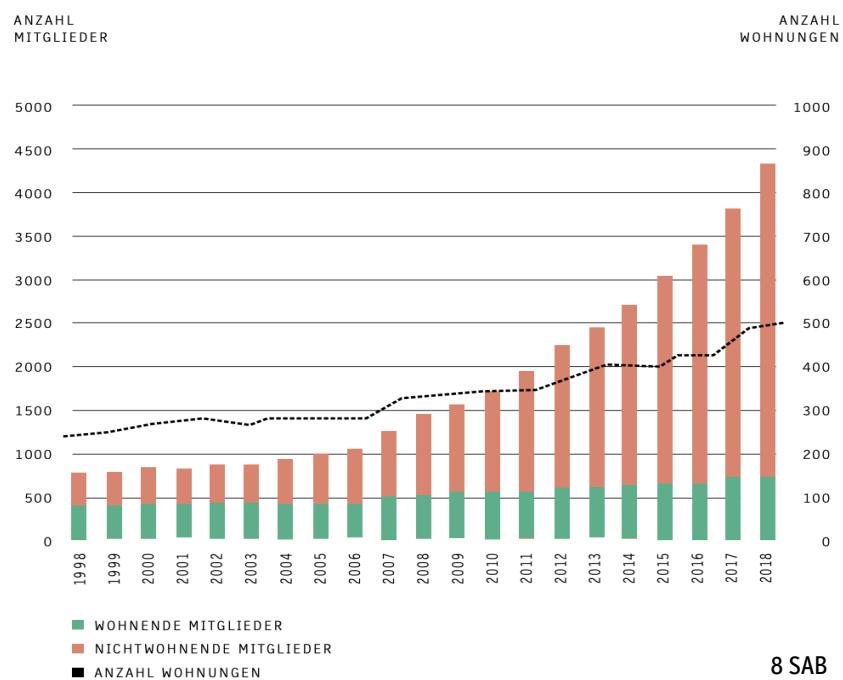
- im Januar 2018 mit den von den Arbeitsgruppen erarbeiteten Lösungen abgeschlossen
- Vernehmlassung: alle Ergebnisse, Online-Tool für Rückmeldungen
- GV 2018: Änderung Quorumsbestimmungen
- Klage der Arbeitsgruppe Denkpause und Weiterdenken
- Ende März 2019: aussergerichtlicher Vergleich mit Lösungsansätzen

7 SAB

WÖGENO

3 JAHRESBERICHT

MITGLIEDERSTATISTIK
1998 BIS 2018



8 SAB

WÖGENO

3 JAHRESBERICHT

Akquisition:

Mehrfamilienhaus Kalkbreitestrasse 119 (Baujahr 1910)

- Zehn 3-Zimmer-Wohnungen
- engagierter Mieter hat Kontakt zu den Besitzern hergestellt und sich dafür eingesetzt, dass das Haus von der Wogeno erworben werden konnte

9 SAB

WÖGENO

3 JAHRESBERICHT

Köchlstrasse 5/7

- Siegerprojekt: «Wo Wo Wogeno»
Loeliger Strub Architektur, Zürich
- 10-12 neue Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern



Hochbord

- Landkauf und Baufreigabe erfolgt
- Kostenvoranschlag/KV abgeschlossen

10 SAB

WÖGENO

3 JAHRESBERICHT

Dammstrasse 43/45: Sanierungen

- Energieverbrauch gesenkt, 50% weniger Heiz- & Stromkosten
- Massnahmen: Heizungssteuerungen und -Sanierung, Umbau Liftanlagen, Energiespar-Massnahmen (Lüftungsanlage, Beleuchtung, Umwälzpumpen)

Winzerhalde: Energieverbund Altstetten

11 SAB

WÖGENO

3 JAHRESBERICHT 2018 ABNAHME JAHRESBERICHT

Antrag von GPK und Vorstand:

- _Sarah Gatto, Franz Horváth & Christoph Rüegg
- _Erhalten alle Mitteilungen des Vorstandes
- _Nehmen periodisch an Anlässen des Vorstandes teil
- _Ergebnisse & Eindrücke der GPK ...

Abnahme des Jahresberichts 2018

12 SAB

AKTIVEN

- Summe Aktiven 165 Mio. CHF
- Zunahme um rund 4,15 Mio. CHF durch Kauf Kalkbreitestrasse 119
- Liquidität der Wogeno bestens
- Gute Entwicklung Werte im Verhältnis zu den Schulden (Zunahme LF Darlehen um 2,02 Mio. CHF)

36-37

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 22,04 Mio CHF (13,36% von Bilanzsumme / 2017: 20,45 Mio. CHF oder 12,72%)

13 TOB

3 JAHRESRECHNUNG 2018 – ERFOLGSRECHNUNG

AUFWAND

- Kosten 6,16 Mio CHF = 2,21 Mio CHF Betriebserfolg (VJ 1,15-2 Mio CHF)
- Unterhalt Jahresrechnung 2018 798'625 CHF um 943'000 CHF gesunken (VJ 2'312'280 – EF 687'300 = 1'625'000 CHF)
- KEINE grossen Bauprojekte 2018 = wenig Unterhaltsprojekte -0,83 Mio. CHF
- Trotz langer Zinsbindung tiefe Zinskosten von 1,18% (VJ 1,09%) = Sicherheit bei steigendem Hypozins (LF Kostenstabilität)

38-39

ERTRAG

- Umsatz der WOGENO 8,4 Mio CHF (VJ 7,3 Mio. CHF) durch ganzjährige Manegg, Hauskauf Kalkbreitestrasse, Neuvermietung Hellmi ALT um +1,086 Mio. CHF stark angestiegen
- Erträge 12 Monate Betrieb Manegg machen rund +0,75 Mio. CHF aus (Bezug ab August 2017)

STUFE 1: LIEGENSCHAFTSERFOLG

14 TOB

3 JAHRESRECHNUNG 2018 – ERFOLGSRECHNUNG

AUFWAND

- Verwaltungsaufwand auf 752'627 CHF gestiegen (VJ 678'351 CHF)
- Grund ist nach der Manegg die Anstellung einer Verstärkung
- Baufachliche Beratung auf 476'456 CHF gesteigen (VJ 365'242 CHF)
- Grund ist Wettbewerb Köchlistrasse (Eigenleistung) und Bauko Westhof sowie Planen Nachfolge Baufach

ERTRAG

- Kostendeckende Verwaltungskosten von 880'000 CHF ergeben eine Erhöhung von 246'000 CHF oder 0,49% (+38,6%)
IST-Verwaltungskosten betragen rund 880'000 CHF (ohne Vorstand 65'208 CHF + Zuweisung Soli-Fond 189'369 CHF).
Einnahmen sind 634'400 CHF (0,35% vom Wert GVZ 181,256 Mio. CHF)
- Potentielle Mietzinsreduktion von 6-9%
= Reduktion Mieten von 480'-600'000 CHF
Kostenstand Wogeno-Kostenmiete bei Referenzzinssatz 2% (6% Senkung) & 2,25% (Annahme 1/3 der LS durch Ausgleich EF-Fond)
- Gewinn +544'000 CH (VJ -189'369 CHF)
durch -830'000 CHF weniger Erneuerung
Verluste 2017: -189'369 CHF und 2016: -154'412 CHF
SOLL-GEWINN 440'000 CHF (2% Zins auf Eigenkital 22,04 Mio CHF)

38-39

STUFE 2: BETRIEBSERFOLG
STUFE 3: GENOSSENSCHAFTSERFOLG

15 TOB

3

JAHRESRECHNUNG 2018 – INFO ER 3/3

39

ÜBERSICHT KUMULIERTE VERLUSTE

	2018 CHF	2017 CHF
Kumulierte Verluste am 1. Januar	- 2 666 191.36	- 2 476 822.21
Jahresgewinn (Vorjahr Jahresverlust)	544 000.18	- 189 369.15
KUMULIERTE VERLUSTE AM 31. DEZEMBER	- 2 122 191.18	- 2 666 191.36
Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	2 122 191.18	2 666 191.36
	0.00	0.00
Stand gesetzliche Gewinnreserve nach Zuweisung	127 000.00	127 000.00

Verwendung bzw. Verbuchung Jahresgewinn 2018

Im Jahresbericht Seite 39:

- Bilanz-Verlust 2'666'191.36 CHF
- Verringert sich um Gewinn 2018 von 544'000.18 CHF auf 2'122'191.18 CHF
- Antrag Vorstand, den Gewinn 2018 auf neue Rechnung vorzutragen mit Ergebnissen vergangener Jahre verrechnen (Buchverluste AG Anderhalden, Solifond)

Praxisänderung & Verwendung Solifond in Diskussion MITWIRKUNG

16 TOB

Traktandum 3

JAHRESRECHNUNG 2018 – ANHANG ZUR ER

Anhang nach Art. 959 c) OR mit Angaben & Erläuterungen – Seiten 40 + 42

- Angaben über angewendete Grundsätze

Bericht über den Solidaritätsfonds – Seite 41

Mittelflussrechnung – Seite 43

VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN PER 31.12.2018 – Seite 44-45:

- Anlagewert Finanzbuchhaltung 183,2 Mio. CHF (VJ 176,65 Mio. CHF)
- Netto-Buchwert 157,94 Mio. CHF (VJ 153,53 Mio. CHF)
- Stille Reserven von rund 25,24 Mio. CHF (VJ 23,13 Mio. CHF)
- Steigerung 2018 durch Abschreibungen auf Liegenschaften von 1,79 Mio. CHF und Heimfallabschreibungen von 0,32 Mio. CHF
- Reserven aus Wert GVZ durch teurere Neubauten / Käufe am Sinken

WOHNUNGSGEWINN PER 31.12.2018 – Seite 46-48:

- 498 Wohnungen – gestiegen durch Kauf Kalkbreitestr 119 (2017: 488, 2016/15: 430, 2014: 402 Wohnungen)
- Praktisch unveränderte Objektverteilung

40-48

17 TOB

3 JAHRESRECHNUNG 2018 – FER 1 STANDARD

Rechnung 2018 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 1,511 Mio CHF nach FER 0,312 Mio CHF (**Differenz -1,199 Mio CHF**)
- Keine Entnahmen für Rückstellung nach FIBU / FER (= **keine Veränderung**)
- Abschreibungen anstatt FIBU 2,147 Mio CHF nach FER 2,202 Mio CHF (**Differenz +0,055 Mio CHF**)
- Steuern anstatt FIBU 234'974 CHF nach FER 476'780 CHF (**Differenz +0.242 Mio CHF**)
- Jahresgewinn anstatt +544'000 FIBU nach FER Jahresgewinn +1'446'295 CHF (**Differenz -902'295 = -0,902 Mio CHF**)



18 ADR

3 JAHRESRECHNUNG 2018

Vergleich mit Kostenstatistik WBG Zürich



Vergleich Wogeno im 2018 mit Kostenstatistik 2016 (aktuellste Kostenstatistik)

- Durchschnittliche Wogeno-Wohnung hat einen Anlagewert von 367'686 CHF = +58% (Kostenstatistik 232'818 CHF)
- Durchschnittliche Wogeno-Wohnung hat einen GVZ Wert von 332'579 CHF = +10% (Kostenstatistik 303'599 CHF)
- Durchschnittliche Wogeno-Wohnung ist mit Hypotheken von 264'435 CHF belehnt = 80% (Kostenstatistik 179'091 CHF = 59% vom Wert GVZ)

Wogeno-Wohnung ist durch kürzere Eigentumsdauer teurer (durch Land)

- Vollkosten für Wogeno-Wohnung sind 10'685 CHF = 3,21% (ex Kapitalkosten, Betriebsquote) (Kostenstatistik 11'608 CHF = 3,82%)

Betriebsquote beträgt 2018 3,21% (VJ 3,18%) – Norm Betriebsquote 3,25%
Alle Genossenschaften im Kanton Zürich wenden eine Betriebsquote von 3,82% an

Wogeno verfügt über tiefere stille Reserven als Alt-WBG
(Differenz Anlagewert ohne Land : Wert GVZ)

19 ADR

3 JAHRESRECHNUNG 2018

Vergleich mit Kostenstatistik WBG Zürich



- Vergleich Betriebsquote aller Genossenschaften im Regionalverband Zürich
- Vergleich Wogeno im 2017 / 2018 mit der Kostenstatistik 2016
- Betriebsquote beträgt 2018 3,15% (bei einer anzuwendenden Normquote von 3,25%)
- Alle Genossenschaften im Kanton Zürich wenden eine Betriebsquote von 3,82% an

Kostenarten je Wohnung	Statistik	Quote	Statistik	Quote	Abweichung	Statistik	Quote	Abweichung
Vergleich WBG Zürich/Wogeno	2016 WBG Zürich	am GVZ	2017 WOGENO	am Wert GVZ 2018	zu Statistik 2018	2018 WOGENO	am Wert GVZ 2018	zu Statistik 2018
Grundwerte je Wohnung								
Gebäudeversicherungswert (Wert GVZ)	303'599	100.00%	331'806	100.00%	109%	332'579	100.00%	110%
Anlagewerte	232'818	76.80%	340'385	102.59%	146%	367'686	110.56%	158%
Fremdkapital	179'091	59.00%	261'048	78.67%	146%	264'435	79.51%	148%
Kosten pro Wohnung								
Steuern	185	0.06%	73	0.02%	40%	431	0.13%	233%
Unterhalt und Reparaturen	2'824	0.93%	1'279	0.39%	108%	1'507	0.45%	53%
Ausserordentlicher Unterhalt Projekte		keine Angabe	1'758	0.53%		0	0.00%	
Abgaben	823	0.27%	210	0.06%	25%	243	0.07%	29%
Verwaltung	1'132	0.37%	1'159	0.35%	102%	1'225	0.37%	108%
Übrige Kosten (Vorstand, Bauberatung, PR)	790	0.26%	377	0.11%	48%	341	0.10%	43%
Abschreibungen auf EDV und Mobilien	109	0.04%	39	0.01%	36%	47	0.01%	43%
Einlagen Erneuerungsfonds effektiv	3'106	1.02%	2'498	0.75%	80%	2'773	0.83%	89%
Einlagen in andere Fonds (Heimfallfonds)	135	0.04%	479	0.14%	355%	590	0.18%	437%
Abschreibungen effektiv	2'504	0.82%	2'675	0.81%	107%	3'314	1.00%	132%
Andere Fonds (Soli und weitere Kosten)	0	0.00%	52	0.02%	0%	213	0.06%	0%
Total Kosten effektiv (ohne Gewinn)	11'608	3.82%	10'546	3.18%	91%	10'685	3.21%	92%
Sollleilage Erneuerungsfonds gem Reglement	3'036	1.00%	3'318	1.00%	109%	3'326	1.00%	110%
Sollabschreibungen gem Reglement	1'154	0.38%	1'261	0.38%	109%	1'264	0.38%	110%
Total Kosten gemäss Reglement	10'053	3.36%	10'004	3.01%	90%	9'187	2.76%	82% ADR

3 JAHRESRECHNUNG 2018 – KOSTENSTRUKTUR

Kostenstruktur Wogeno (Details 2009 bis 2019)

NEU

- Betrag je Kostenart und je Wohnung
- Kennzahlen (Verhältnis zwischen Werten und Kosten/Erträgen)
- 4- bis 10-Jahresvergleich ab 2009
- Erfolg aus Liegenschaften (Stufe 1), Betrieb (2), Genossenschaft (3)
- Nachberechnung Wogeno-Kostenmiete & Kostenstatistik WBG Zürich

21 ADR

3 JAHRESRECHNUNG 2018 – KOSTENSTRUKTUR

Kostenstruktur Wogeno (4 Jahre von 2015-2018)

NEU

Erfolg aus Liegenschaften (Stufe 1)

- Markant weniger Unterhaltsaufwand von 1'951 CHF/W (VJ 3'860 CHF = -50%)
- Mehr Zuweisung Fonds + Abschreibung von 6'677 CHF/W (VJ 5'651 CHF = +18%)
- Leichte Steigerung der Hypozinsen auf 3'230 CHF/W (VJ 3'040 CHF = +6%)
- Total Kosten je Wohnung gleichbleibend bei 11'628 CHF

Erfolg nach Betriebskosten (Stufe 2)

- Verwaltungskosten leicht gestiegen auf 1'613 CHF/W (VJ 1'574 CHF = +2,5%)

Erfolg nach ausserordentl. Aufwand/Ertrag, Steuern (Stufe 3)

- Durch Gewinn 2018 sind neben Kapital neu Ertragssteuern zu bezahlen
- Kosten von 526 CHF/W (VJ 76 = +595%)

22 ADR

3 JAHRESRECHNUNG 2018 BERICHT REVISIONSSTELLE

49-50

Jahresrechnung 2018

Bericht der Revisionsstelle ANCORA Treuhand AG

Beat Wiederkehr und Lukas Wiederkehr:

- Rechnung geprüft und für gut befunden
- Vierte Revision mit Beat Wiederkehr (1 mit Ancora, 3 mit ARGO)
- Rechnung & Verwendung Gewinn entspricht Gesetz & Statuten
- FER1-Abschluss nach anerkanntem Standard

23 TOB/Ancora

3 JAHRESRECHNUNG 2018 - BERICHT GPK ABNAHME/GENEHMIGUNG JAHRESRECHNUNG 2018

Mündlicher Bericht der Revisionsstelle:

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

Antrag von Revisionsstelle, GPK, Vorstand um ...

- **Genehmigen & Verabschieden Jahresrechnung 2018**
mit: Bilanz & Erfolgsrechnung, Anhängen, Betriebsrechnung, Erläuterungen
- **Genehmigen Vorschlag Gewinnverwendung 2018** 544'000.18 CHF
 - Antrag um Verrechnung mit Bilanzverlust von - 2'666'191.36 CHF
 - = Bilanzverlust beträgt nach Verlust per 1.1.2019 = -2'122'191.18 CHF

24 GPK /TOB

3 ENTLASTUNG DES VORSTANDES

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

Sorgfältige Geschäftsführung nach OR Erteilung Décharge/Entlastung an Vorstand

- Vorbehalt deliktische (dolose) Handlungen
- «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

25 TOB

TRAKTANDENLISTE

- 1 Begrüssung und Eröffnung
- 2 Abnahme des Protokolls *)
- 3 Jahresbericht 2018 / Jahresrechnung 2018 / Abnahme & Décharge
- 4 Wahlen (Vorstand, GPK, Revisionsstelle)**
- 5 Anträge
 - Baukredit Hochbord Westhof in 8600 Dübendorf
 - Projektierungskredit Köchlistrasse 5/7 in 8004 Zürich
- 6 Information Mitwirkungsprozess WOGENO FÜR VIELE
 - Vorgehen für eine Quorumsregelung
 - Umgang mit Verwaltungskosten & finanzieller Situation
- 7 Anträge der Mitglieder
- 8 Varia

4 WAHLEN ORGANE: VORSTAND, GPK, REVISIONSSTELLE

GENERALVERSAMMLUNG wählt je für ein Jahr:

VORSTAND – 8 Personen (+ 1 Person als städtische Delegation):

Bisherige Mitglieder: Thomas Bieri, Evelyne Mäder, Nataša Radulović, Adrian Rehmann, Roger Schärer, Sabina Sturzenegger, Saskia Weiss, Tom Weiss (8 Mitglieder)

GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION / GPK – 3 Personen:

Bisherige Mitglieder: Sarah Gatto, Franz Horváth, Christoph Rüegg

REVISIONSSTELLE (mit besonderer Befähigung):

Erneute Wahl von Ancora Treuhand AG um die Zusammenarbeit mit Beat Wiederkehr fortsetzen (Beat Wiederkehr ab 2015 als ARCO Consilium AG, seit 2018 Ancora Treuhand AG)

STADT ZÜRICH DELEGIERT STÄDTISCHE VERTRETUNG:

Heinrich Hummel, Stv Direktor & Leiter Stabsdienst Liegenschaften Stadt Zürich (seit 2016)

27 HEH

4 WAHLEN ORGANE: VORSTAND, GPK, REVISIONSSTELLE

Der Vorstand empfiehlt folgende Personen zur Wahl:

Wahlannahmeerklärung aller Vorgeschlagenen in Aussicht gestellt

8 Mitglieder des Vorstands stellen sich der Wiederwahl:

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

3 Mitglieder GPK stellen sich für Wiederwahl zur Verfügung

Sarah Gatto, Franz Horváth, Christoph Rüegg

Wahl bisherige Revisionsstelle

Als Revisionsstelle schlägt der Vorstand der GV Beat Wiederkehr und die Firma ANCORA TREUHAND AG zur Wahl vor

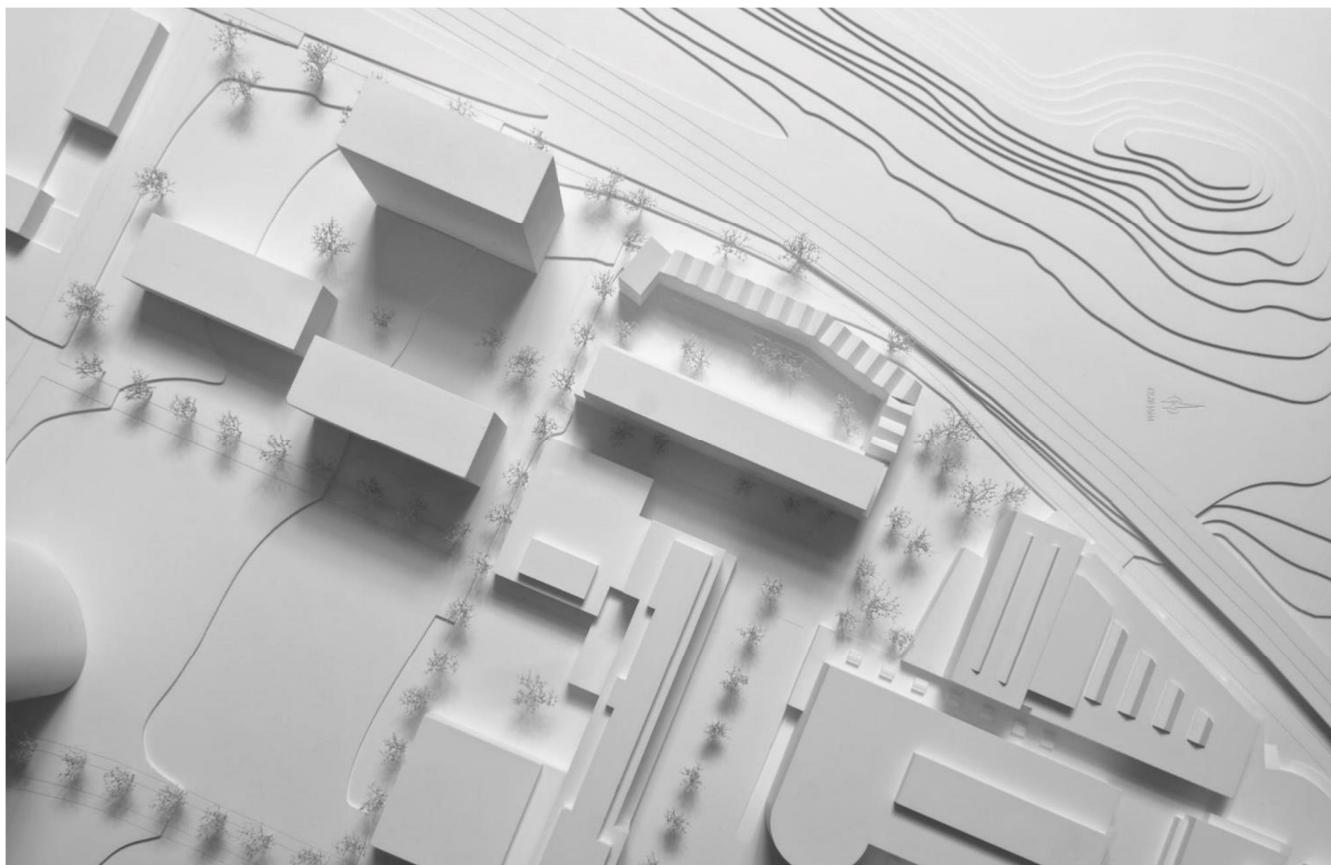
28 HEH

TRAKTANDENLISTE

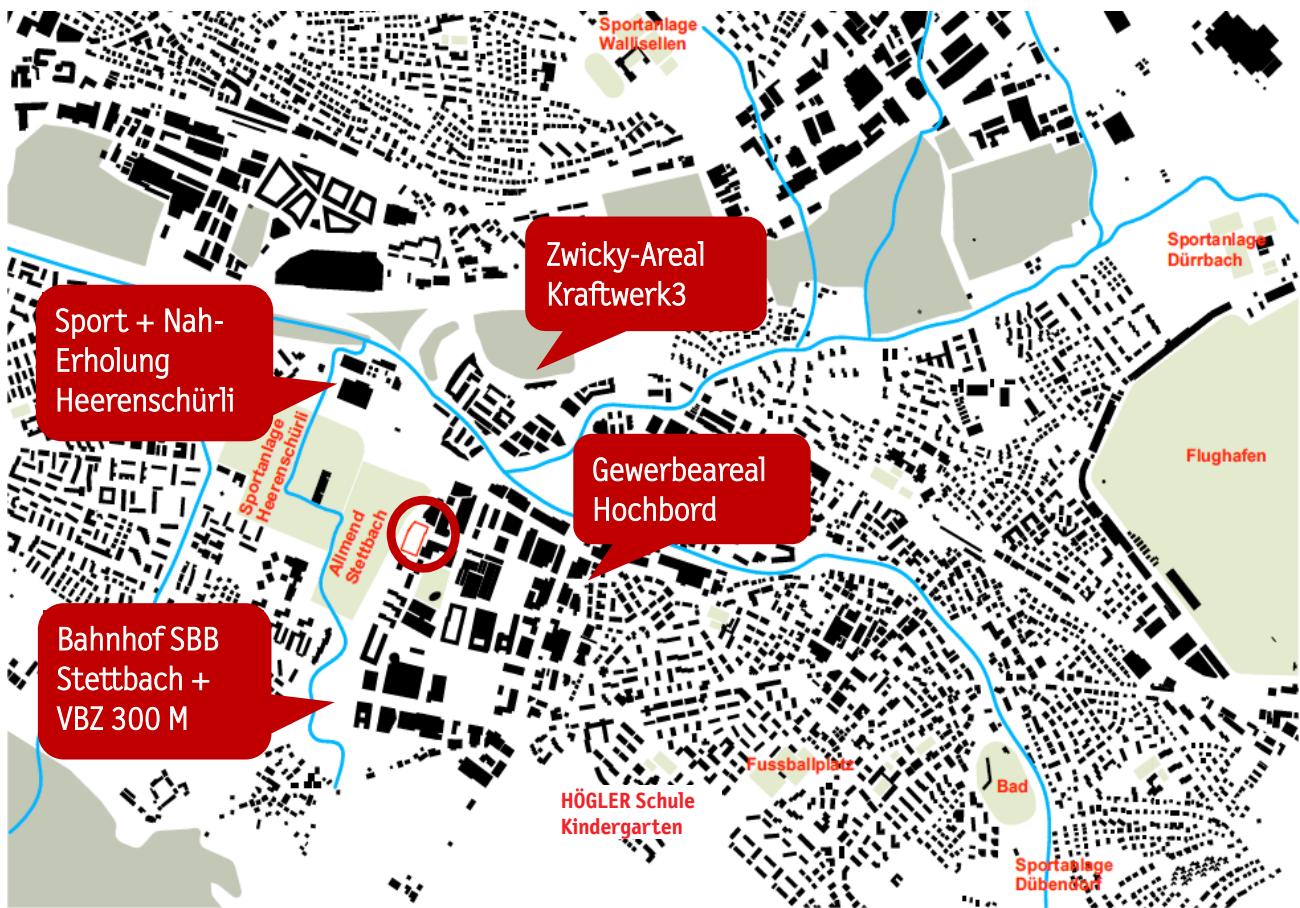
- 1 Begrüssung und Eröffnung
- 2 Abnahme des Protokolls *)
- 3 Jahresbericht 2018 / Jahresrechnung 2018 / Décharge
- 4 Wahlen (Vorstand, GPK, Revisionsstelle)
- 5 Anträge**
 - Baukredit Hochbord Westhof in 8600 Dübendorf
 - Projektierungskredit Köchlistrasse 5/7 in 8004 Zürich
- 6 Information Mitwirkungsprozess WOGENO FÜR VIELE
 - Vorgehen für eine Quorumsregelung
 - Umgang mit Verwaltungskosten & finanzieller Situation
- 7 Anträge der Mitglieder
- 8 Varia

29 ADR

5 BAUKREDIT WESTHOF IM HOCHBORD DÜBENDORF



5 STANDORT WESTHOF IM HOCHBORD DÜBENDORF



5 BAUKREDIT WESTHOF IM HOCHBORD DÜBENDORF

1 Sozialer Eigentümer Fam. Kohler/Palmahus
+ 1 Entwicklungs-Team Wogeno
= 94 Wohnungen & 10 Ateliers/Gemeinschaft

**WESTHOF QUALITÄT ERHALTEN
BAUGENEHMIGUNG ERTEILT**



- > 49 tolle WOGENO-Wohnungen in teilbarem Haus mit 49,25% für Wogeno / 50,75% für Palmahus AG
- > 1 Mehrzweckraum, 3 Ateliers/Flexräume, 1 Laden
- > Clustering als Option mehrere Klein-Wohnungen (mit TeeKü/Du) teilen gemeinsam Wohnzimmer mit Küche
- > Partizipation Mitglieder und Interessierte Flexibilität Planung & Nutzung: Räume, Garten, Terrasse
- > Freiraum & Zusammenleben – Begegnen & Treffen
- > Landpreis ergibt faire Mieten angemessener Landpreis, gute Bauqualität = vernünftige Mieten

5 BAUKREDIT WESTHOF IM HOCHBORD DÜBENDORF



Blick von Süden LI: Kopfbau – RE: Haupthaus OST – WEST (mit Verbindung)

5 BAUKREDIT WESTHOF IM HOCHBORD DÜBENDORF



Blick von Norden RE: Kopfbau WEST – LI: Haupthaus OST (mit Treppenturm)

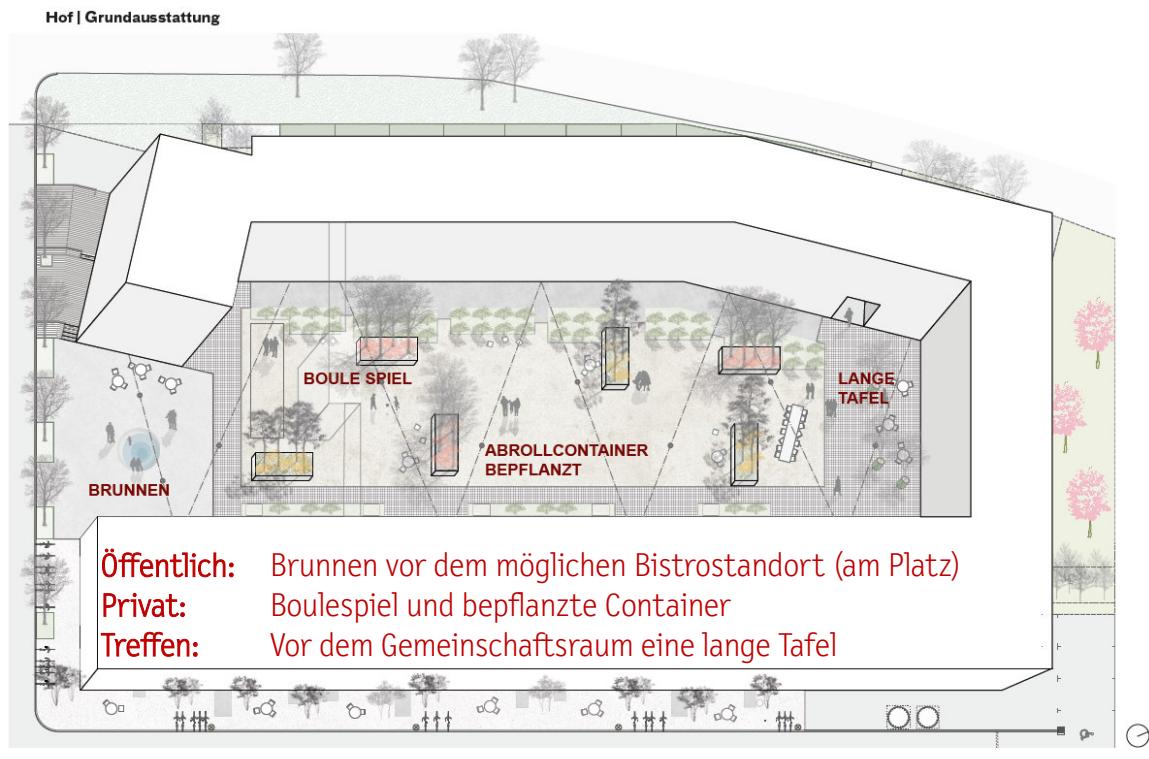
34 ADR

5 BAUKREDIT WESTHOF IM HOCHBORD DÜBENDORF



Balkonvisualisierung Richtung Innenhof WEST

5 BAUKREDIT WESTHOF IM HOCHBORD DÜBENDORF



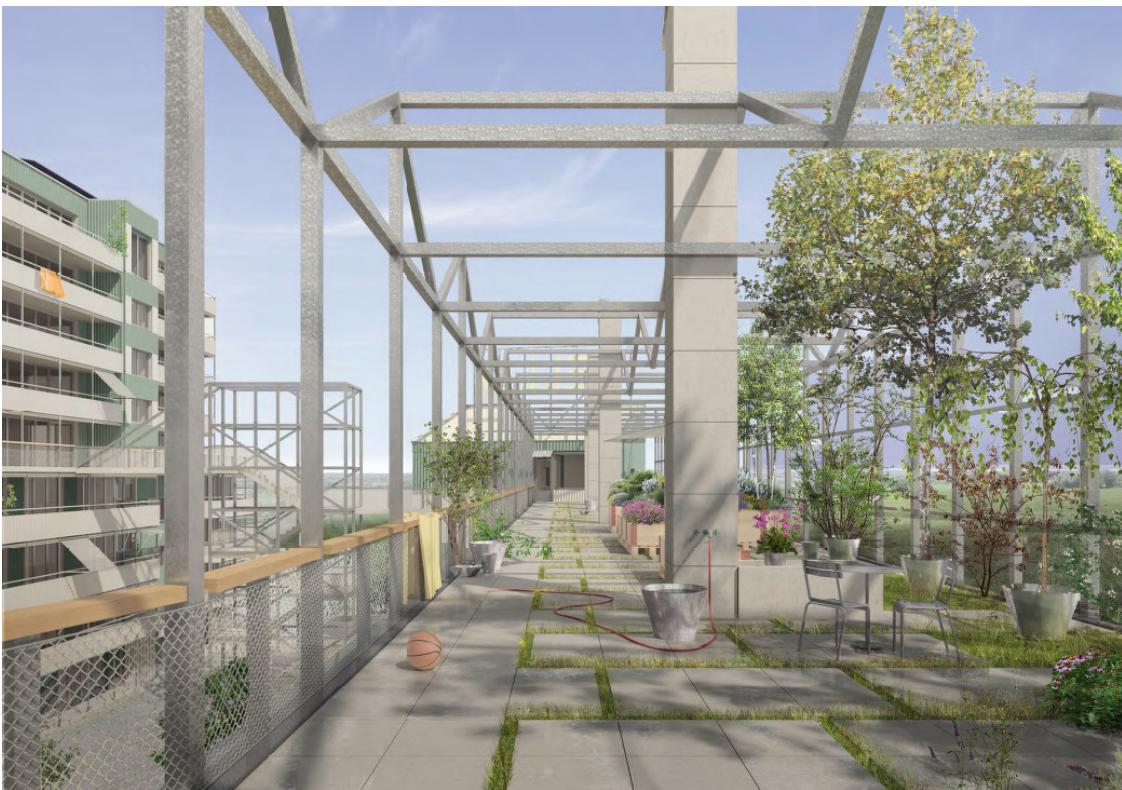
- Öffentlich:** Brunnen vor dem möglichen Bistrostandort (am Platz)
Privat: Boulespiel und bepflanzte Container
Treffen: Vor dem Gemeinschaftsraum eine lange Tafel

Dossier Partizipation Spielbereiche | Stand 12.12.2018

Aufenthalt im Innenhof mit Pflanzen, Erholung und Treffen

Vorgesehen sind: Partizipation Bewohnende bei Gestaltung, Bepflanzung, Kinderspielplatz

5 BAUKREDIT WESTHOF IM HOCHBORD DÜBENDORF



Gemeinschaftsraum Hochebene Dachgarten im 3. OG

5 BAUKREDIT WESTHOF IM HOCHBORD DÜBENDORF

- + Landwert 11,5 Mio. CHF für 5'226 m² = 2'200 CHF/m²
- + Baukosten von rund 44,1 Mio. CHF für 7'800 m² HNF
- = Anlagekosten von 55,6 Mio CHF
- = Mieten 2,1 Mio. CHF = Bruttorendite 4%
- = Preis je m² HNF 7'200 CHF (davon Landanteil rund 1'500 CHF oder rund 21%)

Anteil
Wogeno
50%
(49,25%)

Mieten
Wogeno
ohne HK /
NK Akonti

Wohnungstyp oder Nutzung (total 49 Wohnungen)	Anzahl Objekte	Wohnungsmix	Grösse in m ² (Hauptnutzfläche)	Netto-Flächen-Mietzins in CHF pro Monat (ohne Akonto HK/NK/BK, Lage, Grösse u. Qualität nicht gewichtet)
1.5 Zi-Whg	5	10%	39 bis 43 m ²	870 bis 920 CHF
2.5 Zi-Whg	14	29%	57 bis 64 m ²	1200 bis 1450 CHF
3.5 Zi-Whg	15	31%	73 bis 80 m ²	1600 bis 1750 CHF
4.5 Zi-Whg	8	16%	93 bis 94 m ²	1900 bis 2'150 CHF
5.5 Zi-Whg	7	14%	101 bis 110 m ²	2100 bis 2250 CHF
Total	49	100%		
Grosse Einheiten (Laden)	1		33 m ²	600 CHF
Kleine Einheiten (Concierge, Flex-Zimmer)	3		16 bis 30 m ²	310 bis 690 CHF
Mehrzweckraum	1		116 m ²	2'200 CHF
Autoparkplätze Tiefgarage	20			110 CHF/Autoparkplatz
Besucherparkplätze Erdgeschoss	4			
Veloabstellplätze Tiefgarage doppelstöckig	88			
Veloabstellplätze Tiefgarage Spezialvelos	11			20 CHF/Veloabstellplatz
Veloabstellplätze Aussen	46			

5 BAUKREDIT WESTHOF IM HOCHBORD DÜBENDORF

Antrag Baukommission und Vorstand an GV 2019 der Mitglieder

> BAUKREDIT für Neubauten **WESTHOF** Hochbord in Dübendorf

> AUSFÜHRUNG konventionell Conen Sigl Architektur & WT Partner Baumanagement

BAUKREDIT: **Antrag an die GV 2019 von 19,1 Mio. CHF**

Anlagekosten 27,35 Mio CHF – Land-/Projektierungskredit 8,35 Mio CHF
= Baukredit 19,1 Mio CHF (inkl. Reserve und Baunebenkosten)

KAUF LAND: **Durch GV 2017 bereits genehmigt**

Kauf Land Ende Mai 2019 vollzogen (nach Rechtskraft Baubewilligung)

Rahmenbedingungen:

- > Wogeno-Investition ca. 27,35 Mio CHF – Baukredit 19,1 Mio CHF
- > GV 2017 hat 8,35 Mio CHF für Planungskredit von 2 Mio CHF & Landkauf 6,35 Mio CHF genehmigt
- > Nach erteilter Baugenehmigung wurde Ende Mai 2019 Land gekauft (20% Anzahlung für Land 2017)
- > Planungs- + Entwicklungsverträge mit phasenweiser Auslösung (mit Pauschalierung Honorare)
- > Konventionelle Ausführung ohne GU in Arbeitsgemeinschaft Architektur & Baumanagement

39 ADR

TRAKTANDENLISTE

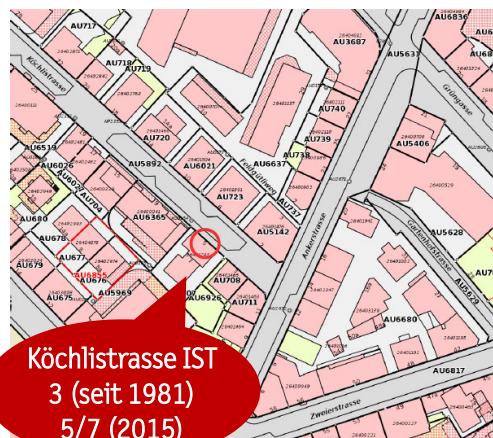
- 1 Begrüssung und Eröffnung
- 2 Abnahme des Protokolls *)
- 3 Jahresbericht 2018 / Jahresrechnung 2018 / Décharge
- 4 Wahlen (Vorstand, GPK, Revisionsstelle)
- 5 **Anträge**
 - Baukredit Hochbord Westhof in 8600 Dübendorf
 - Projektierungskredit Köchlistrasse 5/7 in 8004 Zürich**
- 6 Information Mitwirkungsprozess WOGENO FÜR VIELE
 - Vorgehen für eine Quorumsregelung
 - Umgang mit Verwaltungskosten & finanzieller Situation
- 7 Anträge der Mitglieder
- 8 Varia

40 TOW

5 PROJEKTIERUNGSKREDIT KÖCHLISTRASSE 5/7 IM K4

Situationsplan ab Katasterplan

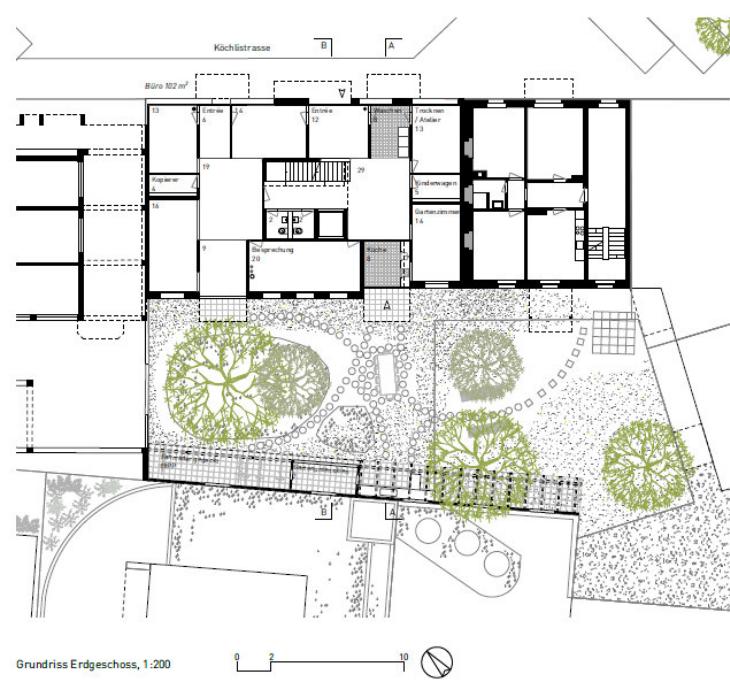
- Orientierung Neubau (Plan nach Norden orientiert)
- Schliessung der Baulücke
- Rückbau der heute vorhandenen Liegenschaft mit Hinterhofgebäude
- Erstellungskosten ca. 4,8 Mio. CHF



5 PROJEKTIERUNGSKREDIT KÖCHLISTRASSE 5/7 IM K4

Gesamtsituation Grundstück

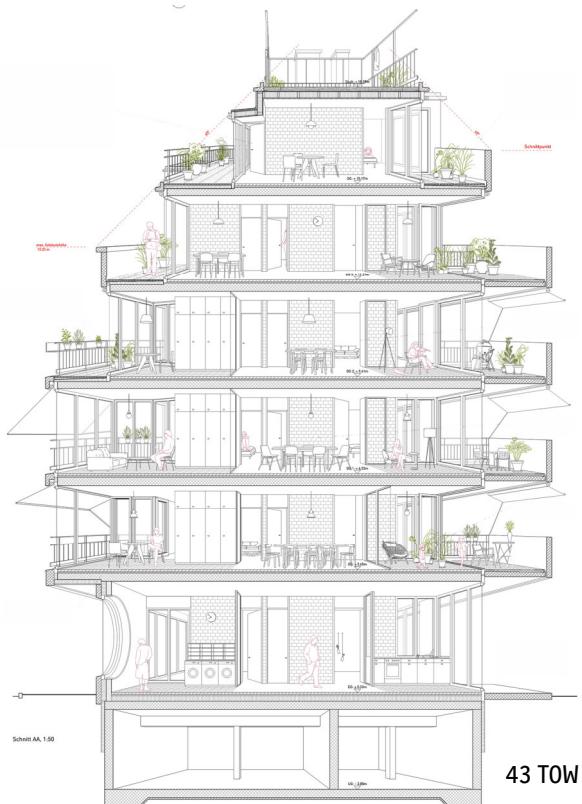
- Land im Eigentum Wogeno
- Kauf 2015 mit Absicht einer Neubebauung
- Synergien zwischen bestehendem Haus Köchlistrasse 3 und 5/7 geprüft
- Heutiger Neubau benötigt Fassadenfenster auf Seite Köchlistrasse 3
- Schafft eine gute Hofsituation
- Ermöglicht Flächen für Gemeinschaft für beide Häuser
- Klärt die Schnittstelle zwischen Gründerzeithäusern und Neubauten an der Köchlistrasse



5 PROJEKTIERUNGSKREDIT KÖCHLISTRASSE 5/7 IM K4

Übersicht zum beantragten Projektierungskredit für den Neubau

- **ERDGESCHOSS**
Büro-/Ladenflächen, Gemeinschaftsraum
 - **1. & 2. OBERGESCHOSS**
3- bis 4- und 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen
 - **3. OBERGESCHOSS**
3- bis 4-Zimmer-Wohnungen
 - **4. OBERGESCHOSS**
3- bis 4-Zimmer-Wohnungen
 - **DACHGESCHOSS**
2- bis 3-Zimmerwohnungen
 - **Viele Wohnungen können durch flächensparende Grundrisse von 1 bis 4 Personen genutzt werden**

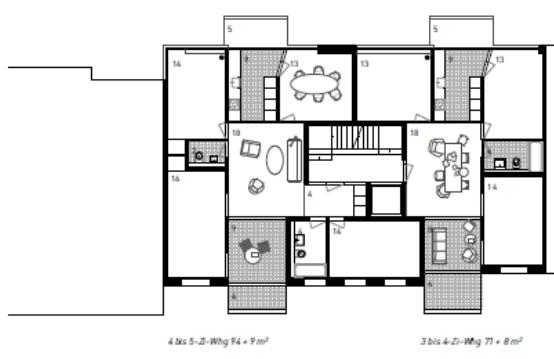


5 PROJEKTIERUNGSKREDIT KÖCHLISTRASSE 5/7 IM K4

**Flexible
Nutzung für
2-4 Personen**

Ein effizientes Haus
weil sehr flächensparende
Wohnungen ermöglicht werden

- _ 3 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit 2-3 Schlafräumen 75/71 + 8 m²
 - _ 3 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit 3-4 Schlafräumen mit 98/94 + 9 m²
 - _ Wohnungen mit Balkon, Erker-/Balkon-Nutzung



Grundriss 3. Obergeschoss, 1:200



Grundriss 1. und 2. Obergeschoss, 1:200

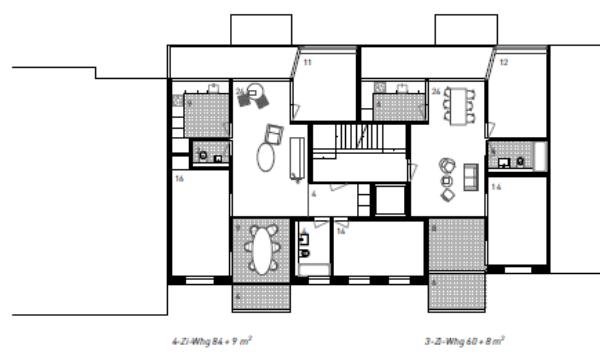
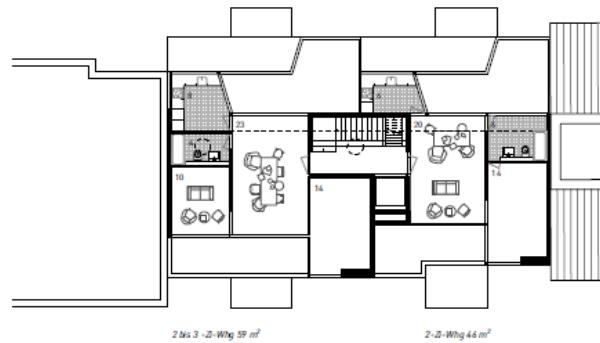
44 TOW

5 PROJEKTIERUNGSKREDIT KÖCHLISTRASSE 5/7 IM K4

**Flexible
Nutzung für 1
- 3/4 Personen**

**Wohnungen mit Mieten,
Die dem Haushaltbudget
anpassbar sind**

- _ 3-Zimmer-Wohnungen mit 2 Schlafräumen mit $60 + 8 \text{ m}^2$
- _ 4-Zimmer-Wohnungen mit 3 Schlafräumen mit $84 + 9 \text{ m}^2$
- _ 2-Zimmer-Wohnung mit 46 m^2
- _ 2- bis 3-Zimmer-Wohnung mit 59 m^2
- _ Wohnungen mit Balkon, Erker-/Balkon-Nutzung oder Attika-Terrassen im DG



45 TOW

5 PROJEKTIERUNGSKREDIT KÖCHLISTRASSE 5/7 IM K4

**Baukommission & Vorstand
beantragen der heutigen
Generalversammlung**

- _ einen Kredit für die Projektierung von **390'000 CHF**
- _ Überarbeiten des siegreichen Projekts aus Wettbewerb
- _ Erarbeiten der Detaillösungen (Haustechnik, Materialien, Brandschutz, Konstruktion)
- _ Zusammenstellen KV nach SIA +/- 10% Kostengenauigkeit
- _ Grundlage für Baueingabe und Antrag Bau- & Objektkredit an die GV 2020



46 TOW

TRAKTANDENLISTE

- 1 Begrüssung und Eröffnung
- 2 Abnahme des Protokolls *)
- 3 Jahresbericht 2018 / Jahresrechnung 2018 / Décharge
- 4 Wahlen (Vorstand, GPK, Revisionsstelle)
- 5 Anträge
 - Baukredit Hochbord Westhof in 8600 Dübendorf
 - Projektierungskredit Köchlistrasse 5/7 in 8004 Zürich
- 6 **Information Mitwirkungsprozess WOGENO FÜR VIELE**
 - **Vorgehen für eine Quorumsregelung**
 - **Umgang mit Verwaltungskosten & finanzieller Situation**
- 7 Anträge der Mitglieder
- 8 Varia

47 ROS

Traktandum 6 MITWIRKUNGSPROZESS RÜCKBLICK

WOGENO

GV 2016-GV 2017 Café Mondial – 30-40 Teilnehmende
Echoräume 1 + 2 – 2 x 30 Teilnehmende
Infoveranstaltung – ca. 70-80 Teilnehmende
Ausgangslage/Ziele für Phase II

GV 2017-GV 2018 AG-Treffen 1,2,3,4 – 4 x 23+ Teilnehmende
WOGENO-Konferenz – 1 x 85 Teilnehmende
Entscheid für Vernehmlassung

GV 2018-GV 2019 GV 2019 – Entscheid neues Quorum mit 85% Mehrheit
Klage gegen GV-Beschluss – 11 Mitglieder
Vernehmlassungsverfahren – 305 Eingaben
Vernehmlassungsbericht – Basis weitere Workshops
Vergleichsvereinbarung / Anerkennung der Klage

48 ADR

MITWIRKUNGSPROZESS ROAD MAP

31. August 2019	Partizipative Konferenz zur Quorumsfrage
	- Diskussion vorliegender Urabstimmungsvorschlag - Erarbeitung von möglichen Alternativvorschlägen - U.U. Zusammenstellung einer Arbeitsgruppe
Herbst 2019	Auswertung der Konferenz - Vorstand und/oder AG
Frühling 2020	Diskussion erarbeiteter Statutenänderungsanträge Form noch offen, abhängig von Konferenz und Anträgen
16. Juni 2020	GV Quorum - Antrag zur Statutenänderung Quorum
2020/2021	Workshops Inhalte Hausverein & Zusammenarbeit, Mietzins, Solidarität
2021	ao GV - Anträge zu den bearbeiteten Themen

49 ROS

TRAKTANDENLISTE

- 1 Begrüssung und Eröffnung
- 2 Abnahme des Protokolls *)
- 3 Jahresbericht 2018 / Jahresrechnung 2018 / Décharge
- 4 Wahlen (Vorstand, GPK, Revisionsstelle)
- 5 Anträge
 - Baukredit Hochbord Westhof in 8600 Dübendorf
 - Projektierungskredit Köchlistrasse 5/7 in 8004 Zürich
- 6 Information Mitwirkungsprozess WOGENO FÜR VIELE
 - Vorgehen für eine Quorumsregelung
 - Umgang mit Verwaltungskosten & finanzieller Situation
- 7 **Anträge der Mitglieder**
- 8 Varia

50 ROS/ADR

Keine Folien zum Text von Beat Jordi - Einleitung

51 ROS

Schritt 1 **1. ANTRAG** – Voten für und gegen Eintreten 2 x 2 min
 – allfällige Fragen seitens GV-Teilnehmer

Schritt 2 **EINTRETENSABSTIMMUNG zu ANTRAG**

Schritt 3 **nächster ANTRAG** – Behandlung gemäss Schritt 1+2
 – – bei JA zum Eintreten – –

Schritt 4 **Inhaltliche Behandlung der zum Eintreten
 angenommen Anträge** – je 3 min + Diskussion

Schritt 5 **Behandlung von Gegen- und Abänderungsanträgen**

Schritt 6 **Abstimmung zu Gegen- und Abänderungsanträgen**

Schritt 7 **Abstimmung über zur Wahl stehende Anträge**

52 ROS

Traktandum 7

EINTRETENSABSTIMMUNG 1. ANTRAG

W O G E N O

1. Antrag: Arbeitsgruppen

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

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

a) Finanzen

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

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

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

b) Fokus

c) Statuten

53 ROS

Traktandum 7

EINTRETENSABSTIMMUNG 1. ANTRAG

W O G E N O

1. Antrag: Arbeitsgruppen

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

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

a) Finanzen

b) Fokus

Auftrag der Arbeitsgruppe Fokus:

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

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

c) Statuten

Auftrag der Arbeitsgruppe Statuten:

- Umsetzung von finanziellen und grundsätzlichen Zielen in den Statuten

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

54 ROS

Traktandum 7

EINTRETENSABSTIMMUNG 2a. ANTRAG

W O G E N O

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

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

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

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

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

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

55 ROS

Traktandum 7

EINTRETENSABSTIMMUNG 2b. ANTRAG

W O G E N O

2.b Antrag: Finanzen - Budget Geschäftsstelle und Vorstand

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

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

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

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

56 ROS

Traktandum 7

EINTRETENSABSTIMMUNG 3a. ANTRAG

W O G E N O

3.a Antrag: Kommunikation

a) Auskünfte des Vorstands allgemein, Selbstverpflichtung

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

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

57 ROS

Traktandum 7

EINTRETENSABSTIMMUNG 3b. ANTRAG

W O G E N O

3.b Zugang zu Mailadressen, Vereinsmails für die Hausgemeinschaften

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

58 ROS

Traktandum 7

DISKUSSION 1. ANTRAG

W O G E N O

1. Antrag: Arbeitsgruppen

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

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

a) Finanzen b) Fokus c) Statuten

MEINUNG DES VORSTANDES

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

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

61 ROS

W O G E N O

Traktandum 7

GEGEN- und ABÄNDERUNGSANTRÄGE 1. ANTRAG

Abänderungsantrag Theo Schmid

zum 1. Antrag der AG «Denkpause–Weiterdenken»

a) Wahl der Arbeitsgruppen durch die Generalversammlung

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

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

Begründung: Zwecks guter Legitimation und hoher Verantwortlichkeit.

b) Zuordnung von Investitionsfragen zur AG Finanzen

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

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

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

MEINUNG DES VORSTANDES

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

62 ROS

Traktandum 7

DISKUSSION 2a. ANTRAG

W O G E N O

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

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

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

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

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

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

MEINUNG DES VORSTANDES

- Das Mietzinsberechnungsmodell der WOGENO entspricht keiner gerichtlich gestützten Praxis. Es macht daher nur Sinn Justierungen vorzunehmen, wenn sich die Mitglieder der Genossenschaft klar gegen andere Lösungen entschieden haben. Die Diskussion über andere Modelle wurde im Mitwirkungsprozess «WOGENO für Viele» geführt und wird weitergeführt, falls eine neue Quorumsregelung in Kraft treten wird (weil so auch Aussicht auf Verankerung in den Statuten besteht).
- Aufgrund der aktuellen Betriebs- und Erfolgsrechnung besteht kein unmittelbarer Handlungszwang. Die bestehende Unterdeckung muss mittelfristig dennoch korrigiert werden.
- Der Vorstand wird eine solche Anpassung von sich aus vorschlagen, wenn sich entweder die GenossenschafterInnen klar für den Fortbestand des bestehenden Mietzinsberechnungsmodells der WOGENO ausgesprochen haben werden, oder ein **68 ROS** finanzieller Handlungszwang entsteht.

Traktandum 7

DISKUSSION 2b. ANTRAG

2.b Antrag: Finanzen - Budget Geschäftsstelle und Vorstand

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

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

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

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

MEINUNG DES VORSTANDES

- Die Geschäftsstelle wurde in besagtem Zeitraum von 250 Stellenprozenten auf 360 Stellenprozente ausgebaut. (+1 Angestellte ca.100%)
- Eine Genossenschaft muss die Möglichkeit haben, flexibel ihre personellen Ressourcen auch kurzfristig auftretenden Bedürfnissen anzupassen.
- Beim Antrag, wie auch bei der damals gestrichenen Formulierung, ist/war unklar, für welchen Zeitraum eine solche «Bewilligung» ausgesprochen wird. Das Budget wird seitens der Geschäftsstelle jeweils im November erstellt und muss durch den Vorstand genehmigt werden.

Traktandum 7

DISKUSSION 3a. ANTRAG

W O G E N O

3.a Antrag: Auskünfte des Vorstands allgemein, Selbstverpflichtung

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

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

MEINUNG DES VORSTANDES

- Der Vorstand und die Geschäftsstelle haben keine unbeschränkten Ressourcen. Fragen werden in verantwortbarem Aufwand und Frist erledigt.
- Falls eine Gruppe oder ein einzelnes Mitglied mit einem Anliegen weder bei Geschäftsstelle noch Vorstand Gehör findet, gibt es bereits die Geschäftsprüfungskommission als Ombudsstelle.

76 ROS

Traktandum 7

DISKUSSION 3b. ANTRAG

3.b Antrag: Zugang zu Mailadressen, Vereinsmails für die Hausgemeinschaften

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

MEINUNG DES VORSTANDES

Der Forderung der AntragsstellerInnen wird der Vorstand bereits auf Grund der in den letzten Monaten an ihn herangetragenen Bitte nachkommen. D.h. er wird für jeden Hausverein eine Emailadresse einrichten.

Jedem Hausverein ist es dann freigestellt zu entscheiden, ob er sich die Emails an ein HV-Vorstandsmitglied weiterleiten lässt oder nicht.

Auch liegt die Verantwortung, die Weiterleitung à jour zu halten, bei den Hausvereinen.

Der Vorstand empfiehlt daher, unter Kenntnisnahme der oben angeführten Bemerkung zur Freiwilligkeit und Selbstverantwortung, den Antrag anzunehmen.

TRAKTANDENLISTE

- 1 Begrüssung und Eröffnung
- 2 Abnahme des Protokolls *)
- 3 Jahresbericht 2018 / Jahresrechnung 2018 / Décharge
- 4 Wahlen (Vorstand, GPK, Revisionsstelle)
- 5 Anträge
 - Baukredit Hochbord Westhof in 8600 Dübendorf
 - Projektierungskredit Köchlistrasse 5/7 in 8004 Zürich
- 6 Information Mitwirkungsprozess WOGENO FÜR VIELE
 - Vorgehen für eine Quorumsregelung
 - Umgang mit Verwaltungskosten & finanzieller Situation
- 7 Anträge der Mitglieder
- 8 Varia**

84 ADR

8 VARIA VERABSCHIEDUNG FREDI UND CORINNE



♥ auf Wiedersehen Fredi

- _ Fredi Bosshard ist Musikkennner/-Liebhaber, Journalist im Ruhestand
- _ Ruhender Pol, Chefunterzeichner aller möglichen Hauskäufe
- _ Hat immer Zeit und ein grosses Herz, eigentlich ein Seebär und ein sehr sozialer Mensch, der immer weit sieht
- _ Er wirkt seit Hansbeat's Abschied als Präsident der ständigen Bauko und ist schon ewig Mitglied der SBK
- _ Darum hat er den Überblick über alle Häuser der Wogeno und wohnt seit gefühlten 38 Jahren in der Hellmi NEU obwohl es nur 27 sein können
- _ ist im Vorstand seit 2006 und 13 Jahren
- _ Er hat die Wogeno bei unzähligen Hausbesichtigungen vertreten

♥ auf Wiedersehen Corinne

- _ Corinne Widmer ist ausgebildete Gesellschaftswissenschaftlerin mit dem Schwerpunkt Soziale Arbeit
- _ Wirkt in der Asylorganisation Zürich in Information & Kommunikation und vermittelt Informationen zu Migration, Integration, Sozialhilfe und Flüchtlingswesen
- _ Seit 2017 Mitglied im Vorstand
- _ Von der ein- zur zweifachen Mutter geworden
- _ Mitglied der Steuerungsgruppe des Mitwirkungsprozesses
- _ Wohnt mit der Familie im Wogeno-Altbau an der Felsenrainstrasse 78



VERABSCHIEDUNG FREDI UND CORINNE



Euch und im Namen des ganzen Vorstandes: Danke Vielmals
für Engagement + Mitarbeit während 2 und 13 Jahren

Wir sehen uns wieder – alles Gute für eure abenteuerlichen und gewöhnlichen Projekte der Zukunft

86 ADR

DANK AN DIE MITARBEITENDEN

Die Wogeno ist Mitgliederorganisation und Arbeitgeberin

**Vielen Dank
für Kopf, Herz und Hand**

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

87 ADR

GENERALVERSAMMLUNG 2019

vom 18. Juni 2019, 19.30 Uhr

Limmathall, Hardturmstrasse 122 in 8005 Zürich

Auf zum wunderbaren Apéro Riche

88 ADR