

## Anträge der AG «Denkpause–Weiterdenken» an die Wogeno-GV vom 18. Juni 2019

### **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**

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.

## Anträge der AG «Denkpause–Weiterdenken» an die Wogeno-GV vom 18. Juni 2019

### **2. Antrag: Finanzen**

---

#### **a) 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.*»

#### **b) 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.

## Anträge der AG «Denkpause–Weiterdenken» an die Wogeno-GV vom 18. Juni 2019

### **3. 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.

#### **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-Anprechperson im Haus zugewiesen, damit diese die Infos intern weiterleiten kann.