

Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 2.

Dezember 1991

Ort: Volkshaus, Grüner Saal, Stauffacherstr. 60, 8004 Zürich

Traktanden:

1. Statutenänderung Art. 5.6. (Hausmietzins): Peter Macher erläutert die Situation. Bisher wurde der Verwaltungsaufwand mit 2 % auf dem Hausmietzins berechnet; dies ohne Indexierung. Allgemein haben die Mietzinse in den letzten Jahren eine massive Kostensteigerung erfahren; nicht so bei der WOGENO. Der Verwaltungsaufwand der WOGENO ist in den letzten Jahren beträchtlich gestiegen. Die Verwaltungskosten wurden seit der Gründung der WOGENO nie den neuen Verhältnissen angepasst. Die Folge ist, dass die Verwaltungskosten nun nicht mehr abgedeckt sind: Zur Zeit wird nur noch ca. 1/4 von den Häusern finanziert. Es ist aber unumgänglich, dass min. die Hälfte der gesamten Kosten von den Häusern übernommen werden. Die andere Hälfte kann - zur Zeit jedenfalls - über Zinseinnahmen abgedeckt werden. Der Vorstand beantragt eine Statutenänderung wie folgt: Art. 5.6. ... "einen Beitrag, der die Verwaltungskosten der WOGENO deckt".

Zukünftig soll die Berechnung des Verwaltungskostenanteils über die aufgewerteten Anlagekosten der Häuser erfolgen. Damit wird u.a. erreicht, dass ältere und damit billigere Liegenschaften etwas mehr belastet werden als neuere und damit teurere Liegenschaften. Für 1992 wurde ein Prozentsatz von 0,232 % errechnet.

In der folgenden Diskussion geben Lisbeth Sippel und Peter Macher weitere Ausführungen:

Ein ungefährender Vergleich mit anderen Genossenschaften zeigt, dass die Verwaltungskosten durchaus im Rahmen liegen. Allgemein zeigt sich, dass die Belastung mit 150 - 300 Wohnungen am höchsten ist. Bei höherer Anzahl Wohnungen nimmt die durchschnittliche Belastung ab.

Erhöhung der Stellenprozente, Umzug in grössere und damit teurere Büroräumlichkeiten, Anpassung der Löhne an städtische Besoldung, Investitionen usw. haben die Verwaltungskosten ansteigen lassen. Gerade der Ausbau des Sekretariates war dringend notwendig; es besteht nun Kapazität, Verbesserungen in Sachen allgemeine Planung, Finanzplanung usw. vorzunehmen. Bewusst soll keine Prozentzahl in die Statuten aufgenommen werden, um zu verhindern, dass bei jeder Anpassung eine Statutenänderung notwendig wird. Die prozentuale Belastung soll vielmehr durch den Vorstand festgelegt werden. Entscheidend wird u.a. dabei jeweils sein, wie weit ein Teil der Verwaltungskosten über Zinseinnahmen abgedeckt werden kann. Den Bedenken, dass die Häuser auf diese Weise keinen Einfluss nehmen können, kann auf einfache Weise entgegengewirkt werden: Einfluss ist möglich bei der Abnahme der Jahresrechnung durch die GV. Die Verwaltungskosten und deren Abdeckung werden traktandiert.

Es wird ein Widerspruch festgestellt zwischen dem Antrag des Vorstandes (der den Eindruck erweckt, die ganzen Verwaltungskosten müssen über die Häuser finanziert werden) und dem Hinweis, dass (zur Zeit) je ca. die Hälfte via

Zinseinnahmen und Anteil Häuser abgedeckt werden müssen. Daraus wird folgender Zusatzantrag gestellt: "...so weit sie nicht durch andere Einnahmen gedeckt werden können.

Die a.o. GV stimmt über folgenden Antrag ab:

Statutenänderung Art. 5.6.: .."einen Beitrag, der die Verwaltungskosten der WOGENO deckt, so weit sie nicht durch andere Einnahmen gedeckt werden können." Die Statutenänderung und damit die Erhöhung der Mieten erfolgt per 1.1.1992.

Die Abstimmung ergibt ein klares Mehr mit einem Nein und wenigen Enthaltungen.

2. Baulicher Zustand der WOGENO-Liegenschaften: Gerold Loewensberg erläutert den Antrag des Vorstandes. Die WOGENO besitzt vor allem alte Liegenschaften, die z.T. renovationsbedürftig sind. Ziel ist, die notwendigen Renovationen in baulicher und finanzieller Hinsicht besser planen zu können. Dazu wurde eine Checkliste erstellt, anhand welcher ArchitektInnen die Häuser prüfen sollen. Die Kosten pro Haus werden auf Fr. 1000.-- / 2000.-- geschätzt. Finanzierung via Unterhalt. Mathias Bischoff, Architekt des Umbaus Klingenstrasse, hat dieses Haus geprüft und erläutert seine Ergebnisse.

Bedenken werden geäußert, ob es tatsächlich nötig ist, jedes Haus zu prüfen. Die Hausvereine sollen jedenfalls in das Verfahren einbezogen werden.

Klar ist für den Vorstand, dass bereits festgestellte Mängel aufgenommen werden. Er ist ausserdem klar der Meinung, dass die Expertisen von Fachleuten, also ArchitektInnen durchgeführt werden sollen. Bei den Untersuchungen müssen überall die gleichen Kriterien angewendet werden.

Antrag: Für jede Liegenschaft soll eine Checkliste über den baulichen Zustand des Hauses erstellt werden, um zukünftige Renovationen planen zu können. Die Erstellung dieser Liste soll über den Unterhaltsfonds, resp. den Erneuerungsfonds der Häuser finanziert werden.

Die Abstimmung ergibt ein grosses Mehr mit einer Nein-Stimme und wenigen Enthaltungen.

3. Varia: Ruedi Baumer erkundigt sich nach den Konsequenzen der Erhöhung durch das Bundesamt bezügl. WEG von 6 % auf 9 %. Infolge der Erhöhung der Hypozinsen hat das Bundesamt die Erhöhung vorgenommen, damit die Kluft zwischen alten und neuen Häusern nicht zu gross wird.

Schluss der Sitzung: 22.00 Uhr

Protokoll: Ruth Buchholz