



## PROTOKOLL DER GENERALVERSAMMLUNG VOM DIENSTAG, 13. JUNI 2017, 19:30 – 23:15 UHR

LIMMATHALL, HARDTURMSTR. 122, 8005 ZÜRICH

ANWESEND: 90 Mitglieder gemäss Anwesenheitsliste, 13 Gäste

21 Hausvereine sind anwesend sowie Mitglieder aus 2 Wogeno-Liegenschaften:

GÄSTE: Christian Portmann (CONPORT AG), Heinz Baumann und Florence Willi (Projektleiter Bau), Helene Fuchs (ABS), Tanja Reuter (ABS), Maria Conen, Raoul Sigl und Fabian Schnider von Conen Sigl Architekten, Stephan Kuhn, Kuhn Landschaftsarchitekten, Beat Wiederkehr (Revisor), Heidi Wicki (Soziales Manegg), Heini Hummel (städtischer Vertreter im Vorstand), Benno Vonplon (Bauherrenvertreter Manegg)

ENTSCHULDIGT: 15 Personen

### 1. BEGRÜSSUNG UND ERÖFFNUNG

Der Präsident Adrian Rehmann heisst die anwesenden GenossenschafterInnen herzlich willkommen und begrüsst speziell die Gäste Christian Portmann, Frau Fuchs und Frau Reuter von der Alternativen Bank Schweiz (ABS), MitarbeiterInnen der Geschäftsstelle.

Erwähnt wird der momentane Stand Mitglieder (13.06.2017):

Genossenschafter:	3616
Neumitglieder	400
Ausgetretene	80

Wahl Stimmzähler (einstimmig angenommen): Georges Nievergelt, Michael Eidenbenz, Massimo Facchini, Peter Steinauer

Anwesend sind 90 Stimmberechtigte, das absolute Mehr beträgt 46 Stimmen.

Antrag vom Hausverein H-2000 wird im Traktandum 6 (Information Wogeno für Viele) behandelt.

Traktandenliste wird einstimmig angenommen.

### 2. ABNAHME DES PROTOKOLLS

Der Hinweis, dass das Datum auf dem letztjährigen Protokoll nicht stimmt wird aufgenommen.

Das Protokoll der GV vom 16. Juni 2016 wird mit 79 ja-Stimmen, 11 Enthaltung und keinen Nein-Stimmen angenommen.

### 3. JAHRESBERICHT 2016 / JAHRESRECHNUNG 2016

Adrian Rehmann hebt die folgenden Punkte hervor:

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt bringt Wogeno Mitglieder und somit günstiges Eigenkapital. Die Wogeno wurde durch die Mitgliederzahl von über 2000 und einer Bilanzsumme von über 100 Mio. CHF als "bedeutendes Unternehmen" eingestuft und das bedingt einen zweiten Jahresabschluss

gemäss SWISS GAP FER, interne Kontrollsysteme (IKS), und eine detaillierte Risikobewertung. Diese gesetzlichen Auflagen sind grösstenteils 2016 umgesetzt. Dank an die Geschäftsstelle.

#### LIEGENSCHAFTENENTWICKLUNG

Nur noch wenige Häuser die über Mitglieder oder Privatpersonen an die Wogeno vermittelt werden, üblich ist mittlerweile das Bieterverfahren, bei dem die Wogeno oft nicht mithalten kann.

Hochbord: Eine Ausnahme bildet das Hochbord in Dübendorf, wo die Wogeno Land der Familie Kohler zu vernünftigen Preis kaufen kann. Es werden 40-50 neue Wohnungen entstehen.

Manegg: Das neue Wogeno-Haus wird termingerecht fertiggestellt. der Bezug von 58 Wohnungen erfolgt per 1.8.17, davon sind bereits 56 vermietet. Der Energiestandard entspricht dem Minergie P-Eco Label, wird allerdings unter dem Label 2000-Watt-Gesellschaft zertifiziert.

Vermietung allgemein: Es gab 16 Wohnungswechsel und 1 Ladenlokal wurde ausgeschrieben.

Mitwirkungsprozess: Es fanden verschiedene Anlässe statt: Café Mondial, 2 Echoräume, 1 Infoanlass. Der Prozess zeichnet sich durch konstruktive Diskussionen und viel Engagement der Mitglieder aus. Vielen Dank an dieser Stelle an alle Teilnehmenden.

#### Jahresrechnung 2016

Thomas Bieri erläutert die Jahresrechnung 2016.

- Bilanz: Das Wachstum der Bilanz auf 150 Mio. Franken hat vor allem bei den Bauprojekten stattgefunden. Bemerkenswert ist auch die Zunahme des Anteilscheinkapitals der NichtbewohnerInnen von rund einer Mio. Franken.
- Erfolgsrechnung Betriebserfolg: Die Mietzinserträge haben aufgrund drei neuer Häuser, die seit Herbst 2016 zur Wogeno gehören, um 7% zugenommen. Die Unterhaltskosten haben aufgrund höherer Aufwendungen zugenommen, so dass das Jahresergebnis zum Vorjahr ähnlich ist.

Der Effekt durch Finanzierungsgewinn hat sich auch dieses Jahr wieder deutlich abgeschwächt. Die Strategie der Wogeno ist, mit längeren Laufzeiten für die Zukunft mehr Sicherheit zu erreichen. Thomas Bieri erläutert, dass die Darstellung des Solidaritätsfonds neu in die Jahresrechnung aufgenommen werden muss. Daraus ergibt sich ein kumulierter Verlust von CHF 2 476 822.21. Weiterhin ziehen wir den Verlustvortrag mit der Fusion der AG Anderhalden mit.

Fragen der anwesenden Genossenschaftler zur Jahresrechnung:

- *Warum sind die Unterhaltskosten um 81% gestiegen?* Das ist ein einmaliger Effekt der abhängig von den laufenden Umbauprojekten ist.
- *Warum sind die Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds geringer als der Unterhalt?* Es können nicht alle Kosten dem Erneuerungsfonds belastet werden, sie werden Unterhaltskosten zugeschlagen.
- *Warum werden diese Kosten nicht über den Reparaturfonds bezahlt.* Weil der Reparaturfonds dafür nicht ausreicht.
- *Zieht der Verlust aus 2016 Konsequenzen nach sich?* Ja, langfristig muss der Solidaritätsfonds diskutiert werden.
- *Warum werden Leistung und Stand Solidaritätsfonds als minus angezeigt?* Da sie als Nettobeträge in der Jahresrechnung erscheinen. Im Anhang sind die Details zum Solidaritätsfonds erläutert.
- *Warum gibt es zwei Rechnungen. Jahresrechnung nach OR und neu Jahresrechnung Swiss GAP FER?* Wir unterstehen schweizerischem Recht und werden als bedeutendes Unternehmen eingestuft, da unserer Mitgliederzahl 2000 übersteigt und die Bilanzsumme mehr als 100 Mio. CHF beträgt. Ziel von Swiss GAP FER ist, dass der Gewinn möglichst hoch und viel an Aktionäre ausschüttet werden kann. Wenn wir ausschliesslich einen Jahresabschluss nach SWISS GAP FER machen würden, wäre das Ergebnis viel volatiler, mal mehr Gewinn, mal mehr Verlust.

- *Ist es zulässig, dass man eine bereits in der GV abgenommene Jahresrechnung (die vom 2015) verändert (damit die Vergleichszahlen stimmen)?* Dies ist zulässig und dass muss man sogar so machen.
- *Wunsch nach detaillierterer Auflistung der Kosten nach ordentlichem und ausserordentlichem Unterhalt wird gewünscht.* Wird geprüft.
- *Warum sind die Personalkosten um 40'000 CHF gestiegen?* Tom Hegi wurde Ende 2015 angestellt.
- *Warum ist der Solidaritätsfonds nicht in der Erfolgsrechnung dargestellt?* Er ist unter übrigem Aufwand dargestellt, Erläuterungen dazu im Anhang.
- *Wird der Solidaritätsfonds nur geäufnet?* Dies macht längerfristig keinen Sinn, unser Revisor Hr. Wiederkehr hat uns bereits darauf hingewiesen. An einer Lösung wird im Mitwirkungsprozess gearbeitet.

Die Jahresrechnung wurde durch die Revisionsstelle ARGO Consilium, Beat Wiederkehr und Jasmine Bucher geprüft. Auf das Vorlesen des Revisionsberichtes wird verzichtet.

Franz Horvath von der Geschäftsprüfungskommission betont dass 2016 keine Anträge an die GPK gelangt sind. Der GPK sind keinerlei Hinweise auf nicht korrekte Geschäftsführung durch den Vorstand zugetragen.

Adrian Rehmann empfiehlt der GV den Jahresbericht, die Jahresrechnung sowie den Jahresverlust von CHF 154'412 anzunehmen.

Der Jahresbericht 2016 wird mit 79 Stimmen, 1 Gegenstimme und 10 Enthaltungen angenommen.

Die Jahresrechnung und der Verlust 2016 werden mit 78 Stimmen ohne Gegenstimmen bei 12 Enthaltungen angenommen.

#### 4. ENTLASTUNG DES VORSTANDES

Beschluss: dem Vorstand wird ohne Gegenstimme und mit 8 Enthaltungen die Décharge erteilt.

#### 5. WAHLEN VORSTAND

Die beiden langjährigen Mitglieder Priska Ammann und Stephan Theurillat verlassen den Vorstand. Priska Ammann hat sich über 10 Jahre als Vorstandsmitglied eingebracht. Stephan Theurillat hat 15 Jahre im Vorstand gewirkt, anfangs noch als städtischer Delegierter. Auf die Ausschreibung im März und die Vorstandsinterne Nennung haben sich 29 Personen gemeldet, davon wurden 12 an Vorstandssitzungen eingeladen. Die Besetzung neuer Ressorts waren ausschlaggebend: Mitgliederbetreuung, Kommunikation & Soziales, Aktuariat, Architektur.

Die 4 ausgewählten und vorgeschlagenen Vorstandsmitglieder werden von Adrian Rehmann vorgestellt.

- Corinne Widmer – Ressort Kommunikation & Soziales
- Sabina Sturzenegger – Ressort Kommunikation & Soziales
- Natasa Radulovic – Architektin
- Saskia Weiss – Ressort Vergabekommission und Aktuariat

Nachdem der Wunsch aus den Mitgliedern geäussert wurde, dass sich die zur Wahl stehenden Vorstandsmitglieder selber vorstellen, stellen sich alle vier persönlich vor.

- *Warum eine Aufstockung im Bereich Kommunikation?* Es sollen mehr Geschichten von der Wogeno erzählt werden. Im Echoraum ist das Thema aufgekommen, dass ein Bedürfnis nach

mehr Gewicht auf Soziales gelegt werden soll und dies konnte mit dieser neuen Personenfindung im Vorstand gerade umgesetzt werden.

Die 7 bisherigen Mitglieder des Vorstands stellen sich zur Wiederwahl und die 4 neuen Kandidatinnen stellen sich zur Wahl. Die Wahl der Vorstandsmitglieder wird in globo durchgeführt und einstimmig (angenommen).

- Wahlen Vorstand:  
Wiedergewählt sind: Adrian Rehmann, Thomas Bieri, Fredi Bosshard, Bertram Ernst (abwesend), Evelyne Mäder, Roger Schärer (abwesend) und Tom Weiss.
- Neu gewählt: Sabina Sturzenegger, Saskia Weiss, Corinne Widmer, Natasa Radulovic
- Wahlen GPK:  
wiedergewählt sind: Marianna Glauser, Franz Horváth & Christoph Rüegg.
- Wahl Revisionsstelle:  
ARGO Consilium AG, Zürich, Beat Wiederkehr wird ohne Gegenstimme mit 1 Enthaltung gewählt.
- Der Städtische Vertreter wird nicht an der GV gewählt. Heinrich Hummel, Leiter Stabsdienste städtische Liegenschaftsverwaltung ist seit 2016 Beisitzer im Vorstand und in der Vergabekommission tätig.

Alle Gewählten nehmen ihre Wahl an.

## 6. WOGENO FÜR VIELE

Christian Portmann erläutert, dass es kein Zufall sei, dass der Vorstand so neu besetzt wurde, da Mitwirkung und Kommunikation grosse Themen sind im Mitwirkungsprozess. Ein eher schwieriges Thema sind die Mietzinse. z.B. haben langjährige Mieter das Gefühl dass sie mehr Mitbestimmungsrechte haben auch durch ihr Engagement für das Haus. Christian Portmann erlebte diesen Mitwirkungsprozess bis jetzt sehr offen, mit guten Diskussionen und auf pragmatische Lösungen fokussiert.

Adrian Rehmann präsentiert einen kurzen Rückblick zu den Ergebnissen der verschiedenen Workshops (siehe Präsentation, online einsehbar)

Ausgangspunkt der Diskussionen war die Selbstverwaltung und das Prinzip der Hausvereine.

Die gesammelten Themen vom Café Mondial (1. Treffen) bildeten den Ausgangspunkt für den Echoraum 1:

- Mietzins Modell und Berechnung (+weitere Leistungen)
- Prinzip Wogeno – Selbstverwaltung und Hausverein
- Gesellschaftliche Solidarität und Ausgleich
- Mitwirkung und Kommunikation in der Wogeno

Im Echoraum 2 war das Thema der Finanzen gesetzt. Dort schälten sich 7 Aussagen heraus:

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

Aus diesen 7 Aussagen hat die AG Mitwirkung 3 Thesen destilliert:

- Wogeno-Mieten sind 8-14% unter Kostenmiete Wohnbauförderung
- Summe der Wogeno-Miete ist 37% tiefer als vor 15 Jahren
- Die Chance der tiefen Zinsen nutzen; senken wo nötig und sinnvoll

Weiteres Vorgehen: Nach dem Informationsabend vom 28. März wurden 2 Arbeitsgruppen – LEBEN und FINANZEN – gebildet. Ende August werden sich die TeilnehmerInnen beider Gruppen zu einem Kick-Off-Meeting treffen und die Arbeit in Angriff nehmen. Dass der Prozess ein neues Mietzinsmodell hervorbringen soll, stösst auf viele Fragen und eine hitzige Debatte kommt in Gang.

Der Hauptkritikpunkt einiger Mitglieder ist der, dass gemäss Traktandenliste das Mietzinsmoratorium lediglich eine Information sein sollte und es jedoch nun den Anschein macht, es komme zu einer Abstimmung. Absicht des Vorstandes war hingegen, dass darüber in der GV diskutiert werden kann.

- *Wie ist eine Mietzinserhöhung bei der Wogeno mietrechtlich umsetzbar?* Wogeno untersteht OR, Mietzinse werden vom Büro für Wohnbauförderung überprüft.
- *Es wurde vor 2 Jahren angekündigt, dass man bei einer weiteren Zinssatzänderung von 0.5% die Mieten senken wird, wird dies nun umgesetzt?* Der Vorstand wird dies überprüfen und den Entschluss mitteilen. Sofern die Mieten kostendeckend sind, ja.
- *Der vorhergenannte Mietzinsvergleich (Wogeno-Mieten 8-14% tiefer) sind das alle Mieten in der Stadt Zürich?* Dann ist der Vergleich unzulässig, da die meisten Mieten nicht gesenkt wurden. Nein, das ist der Vergleich mit der Kostenmiete des Zürcherischen Modells der Wohnbauförderung.
- *Der Verwaltungskostenbeitrag war bisher 0.35%, wie hoch müsste er sein, damit die Kosten gedeckt sind? Könnten die Kosten zur Deckung der Verwaltungskosten gedeckt werden, wenn z.B. der Referenzzinssatz von 2% für ein Jahr nicht gesenkt wird?* Der Verwaltungskostenbeitrag müsste auf mindestens 0.5% erhöht werden. Es besteht akut kein finanzieller Notstand jedoch muss eine langfristige Kalkulation im Rahmen der neuen Mietzinsberechnung gemacht werden.

Insgesamt herrscht grosse Verwirrung darüber worüber nun abgestimmt oder informiert oder diskutiert werden soll: Moratorium, falscher Verlust, ungedeckte Verwaltungskosten, Verwaltungsbeitrag, gesenkter Referenzzinssatz.

Es wird der Wunsch geäußert dass der Vorstand einen vereinfachten Vorschlag präsentiert.

Ein Vorschlag wird eingebracht, dass die beiden Themen: Mietzinsberechnung im Rahmen der Mitwirkung durchdacht werden soll und dass Mietzinsmoratorium separat zu behandeln:

Es kommt zur Abstimmung ob der Prozess «Wogeno für Viele» weitergeführt werden soll:

70-Ja-Stimmen, keine Gegenstimmen (22:03 – mehrere Mitglieder haben die GV bereits verlassen).

Mehrmals wird von Mitgliedern die Frage gestellt, ob einzelne Mieter Anspruch auf und eine Mietzinssenkung aufgrund des neuen Referenzzinssatzes beantragen können und dies dann erhalten. Andere Stimmen meinen, das wäre unsolidarisch.

Ein Mitglied stellt den Antrag, dass eine ausserordentliche Generalversammlung stattfinden soll, bei der über die Mietzinssenkung bzw. das Mietzinsmoratorium informiert und abgestimmt werden soll.

Es gibt eine 10 minütige Pause in der sich der Vorstand über das weitere Vorgehen berät.

Nach dieser Unterbrechung wird die Generalversammlung von Stephan Theurillat (Vizepräsident) weitergeführt.

Dieser klärt auf, dass kein Beschluss über das Mietzinsmoratorium traktandiert ist und deswegen auch nicht abgestimmt werden kann.

Stephan Theurillat erläutert, dass in der Arbeitsgruppe Finanzen (Wogeno für Viele) dieses Thema besprochen werden soll und dass der Referenzzinssatz eine Komponente der Mietzinsberechnung darstellt, die neu aufgearbeitet und entschieden werden soll. Es wäre sinnlos jetzt eine Senkung durchzuführen, wenn die Arbeitsgruppe einen Vorschlag erarbeitet, der dann eine Mietzinsveränderung vorsieht und anschliessend die Mieten wieder angehoben werden müssten. Der Vorstand sieht

keine Mietzinsanpassung vor, weil diese Entscheidung für die nächste Generalversammlung in einem Jahr vorgesehen ist.

Der Moratoriumsvorschlag sei unklar vorbereitet worden aber eine Generalversammlung könnte über ein Moratorium durchaus entscheiden. Da der Mitwirkungsprozess gutgeheissen wurde, rät Theurillat die Entwicklung und Vorschläge aus der Arbeitsgruppe abzuwarten.

Es kommt zur Abstimmung ob der Antrag zu einer ausserordentlichen Generalversammlung abgelehnt werden soll.

Es gibt 46 ja-Stimmen und 15 nein-Stimmen.

Der Antrag vom H-2000 ist somit erledigt, da der Vorstand darüber informierte.

#### 7. ANTRAG LANDKAUF / PROJEKTIERUNGSKREDIT HOCHBORD DÜBENDORF

Die Architekten Conen Sigl sowie der Landschaftsarchitekt Stephan Kuhn stellen das Projekt Bello / Hochbord vor.

Adrian Rehmann stellt den Antrag an die Generalversammlung:

- Kredit für Landkauf von 6,35 Mio. Franken
- Projektierungskredit von 2,0 Mio. Franken

Die Anträge werden mit 62 ja-Stimmen angenommen, keine Gegenstimmen oder Enthaltungen.

#### 8. VARIA

Die beiden Vorstandsmitglieder Priska Ammann und Stephan Theurillat werden herzlich mit Blumen und Geschenken verdankt und verabschiedet.

Der Präsident schliesst die Generalversammlung um 23:15 Uhr.

Zürich, 03.07.2017 – Die Protokollantin: Simone Pallecchi