

Protokoll der Generalversammlung vom Dienstag, 26. Juni 2012, 19.30 – 22.00 Uhr

Volkshaus, Blauer Saal, Stauffacherstrasse 60, 8004 Zürich

Anwesend: 75 Mitglieder anwesend und 10 vertreten (85 Stimmen) gemäss Anwesenheitsliste. (15 von 37 Hausvereinen vertreten: Ackersteinstrasse, Grüngasse, Bockler, Magnus, H-2000, Frohburgstrasse, Pflanzschule, Urdorf, Denzler, Wuhrstrasse, Falkenstrasse, Winzerhalde 9, Zwinglistrasse 40, Büchnerstrasse, Uetlibergstrasse)

Gäste: Beat Wiederkehr (ARGO Consilium), Alois Degonda (Degonda Treuhand), André Keller, Notariat Zürich-Aussersihl (Trakt. 2). René Steimer (Treuhandbüro Steimer), Heinz Baumann (Projektleiter Bau), Jeannine Zeller (städtische Vertretung im Vorstand)

1. Begrüssung

Der Präsident Adrian Rehman begrüsst die anwesenden GenossenschafterInnen und die Gäste. 2012 ist das UNO-Jahr der Genossenschaften und überall auch in Zürich sind verschiedene Aktivitäten am Laufen oder sind noch geplant. Er dankt allen anwesenden GenossenschafterInnen und dem Vorstand für ihr Engagement für die Wogeno.

Anwesend sind 75 Stimmberechtigte, diese vertreten weitere 10 GenossenschafterInnen. Somit sind 85 Stimmen vorhanden.

Das absolute Mehr beträgt 43 Stimmen; eine 2/3-Mehrheit verlangt 57 Stimmen

Als StimmzählerInnen werden gewählt: Hannes Lindenmeyer, Thomas Spörri, Christoph Siegenthaler und Heinz Baumann.

Die vorliegende Traktandenliste wird in dieser Form genehmigt.

2. Beschluss über die Fusion der Genossenschaft Wogeno Zürich (übernehmende Gesellschaft) mit der Aktiengesellschaft Anderhalden (übertragende Gesellschaft) mit Wirkung per 1. Januar 2012

Adrian Rehmann erläutert die Vorgeschichte und die Gründe für die Fusion:

Als die Wogeno Zürich im 1982 die Liegenschaften Inselstrasse 2–12 und 14-20 (Isebähnli) in Uster erwarb, konnten nicht die eigentlichen Häuser gekauft werden, sondern es musste die AG Anderhalden übernommen werden. Damit wurden wir zu 100 Prozent Besitzerin der AG Anderhalden und somit der Liegenschaften an der Inselstrasse.

Bisher war eine Fusion mit der AG Anderhalden aus finanziellen Gründen nicht möglich, weil ein Teil der Häuser WEG-finanziert (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz) war. Mit dem neuen Fusionsgesetz und dem Ablauf des WEG im 2011 wurde die Situation zusammen mit unserem Treuhänder neu beurteilt und der Fusionsprozess eingeleitet. Vorteile einer Fusion sind: Mehr Transparenz in der Buchhaltung, keine Konsolidierung mehr mit AG Anderhalden, weniger Fragen und Erklärungsbedarf, warum wir als Genossenschaft eine AG besitzen, nur noch eine Buchhaltung, einen Jahresabschluss, eine Revision.

Gemäss Fusionsvertrag übernimmt die Genossenschaft WOGENO Zürich die Aktiengesellschaft Anderhalden gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a FusG. Anschliessend wird die AG Anderhalden aufgelöst. Als Fusionsbilanz gilt die handelsrechtliche Bilanz der AG Anderhalden per 31. Dezember 2011, wonach die Genossenschaft WOGENO Zürich Aktiven von CHF 3'005'979.87, Fremdkapital von CHF 2'728'900.00 und Eigenkapital von CHF 277'079.87 übernimmt.

Zu diesem Zweck haben die beiden Parteien einen Fusionsvertrag (Art. 12 f. FusG) sowie einen Fusionsbericht (Art. 14 FusG) erstellt und diese durch einen zugelassenen Revisionsexperten prüfen lassen (Art. 15 FusG). Der Verwaltungsrat der AG Anderhalden hat in seiner heutigen a.o. Generalversammlung einstimmig dem Fusionsvertrag zugestimmt. Im zweiten Schritt muss dieser Vertrag nun noch durch die heutige GV der WOGENO mit einem Zweidrittel-Mehr genehmigt werden.

Alois Degonda erwähnt, dass mit diesem Vorgang kein Geld verloren geht. Es entsteht ein unechter Fusionsverlust in der Höhe von ca. 1,6 Mio Franken, der dem Eigenkapital der Wogeno in Abzug zu bringen ist und über 3-5 Jahre kompensiert wird. Das obige Verfahren wurde vorgängig mittels einem Steuerruling abgeklärt und ist gemäss den Steuerbehörden korrekt.

Beschluss: Der Antrag des Vorstandes auf Fusion der beiden Gesellschaften Genossenschaft WOGENO und AG Anderhalden mit Wirkung auf 1.1.2012 wird einstimmig angenommen.

3. Abnahme des Protokolls der GV vom 24. Mai 2011

Beschluss: Das Protokoll wird mit 84 Stimmen und 1 Enthaltung angenommen.

4. Jahresbericht und Jahresrechnung 2011

Der Präsident spricht nochmals kurz den Jahresbericht an und insbesondere sein Editorial. Die Gnade des frühen Kaufs einer Liegenschaft ist bei der Wogeno ganz entscheidend für die Höhe der Mietzinse. Das ist zu einem Teil normal. Wenn aber für gleiche Nachbar-Häuser immer mehr bezahlt werden muss, entsteht eine grosse Ungerechtigkeit bei fast identischen Häusern mit Kaufdatum 1995 und 2012. Die Wogeno will und soll wachsen. Sie will auch ein Werkzeug sein gegen Gruppen-Egoismus und sie möchte für möglichst viele faire Bedingungen bieten. In den vergangenen Jahren und auch das letzte Jahr war der Immobilienmarkt wiederum geprägt mit starker Nachfrage und tiefem Angebot. Unter anderem die tiefen Zinsen führen zu einem preistreibenden Effekt, bei dem die Wogeno nicht mithalten kann. – Wiederum ist ein grosses Wachstum bei den Wogeno-Mitgliedern zu verzeichnen.

Thomas Bieri verweist auf den Kommentar zur Jahresrechnung im Jahresbericht und ergänzt diesen. Die Ertragskraft hat sich etwas verbessert, gleich wie bei den anderen Genossenschaften. Das Prinzip des Referenzzinssatzes verzögert die Anpassungen gegen oben wie gegen unten. Da wir immer noch mit sinkenden Zinsen konfrontiert sind, sind die Erträge höher. Das wird sich ändern, wenn der umgekehrte Fall eintritt. Die Wogeno ist bestrebt, ihre Hypothekarzinsen langfristig anzubinden, um steigende Zinsen abfedern zu können.

René Steimer, Revisor, erläutert kurz seine Prüfungsarbeit: Gemäss eingeschränkter Revision, der die Wogeno unterworfen ist, prüft er die Rechnung nach Gesetz und den Statuten. Sein Hauptaugenmerk gilt dem Bestand. Alles ist richtig erfasst und richtig bewertet. Er verweist diesbezüglich auf den im Jahresbericht abgedruckten schriftlichen Revisionsbericht und empfiehlt der Versammlung, die Jahresrechnung zu genehmigen.

Jürg Gasche stellt im Namen des H-2000-Vorstandes und einiger BewohnerInnen folgenden Antrag:

- 1.) Die Abnahme der Jahresrechnung 2011 sei zurückzustellen, die Statutenkonformität der Jahresrechnung respektive das Jahresergebnis zu überprüfen, die Rechnung sei allenfalls konform den Statuten neu zu erstellen oder die vorliegende Rechnung mit einem nachvollziehbaren, erläuternden Bericht einer a.o. Generalversammlung zum Beschluss vorzulegen.
- 2.) Sollte die Rechnungsabnahme nicht im Sinn von Antrag 1 zurückgestellt werden, ist die Rechnung 2011 abzulehnen.

Der Antrag wird folgendermassen begründet: Die Rechnung 2011 weist einen Gewinn von Fr. 263'001.95 aus. Zudem sind Steuerzahlungen in der Höhe von Fr. 92'387.55 ausgewiesen. Der Gewinn und die dadurch fälligen Steuerzahlungen von insgesamt mehr als Fr. 350'000.-- seien

auch aus ihren Mietzinsen finanziert. Ein Gewinn sei statutenwidrig, denn gemäss den Wogeno-Statuten (Art. 1.6) werden "die Hausmietzinse ... nach den Selbstkosten berechnet und von der Hausgemeinschaft als Ganzes entrichtet" (siehe Art. ... 5.7.)".

Die Statuten lassen keinen Raum für Gewinn offen. Die Vermutung liegt nahe, dass alle oder ein Teil der Hausgemeinschaften zu hohe Mietzinsen bezahlen. Der dadurch generierte Gewinn bewirkt wiederum eine erhöhte Steuerlast, die wiederum durch zu hohe Mietzinse finanziert wird. Im Sinne dieser Vermutung stellen sie den obigen Antrag.

Adrian Rehmann informiert, dass die Antragsteller aus der Hellmi-Siedlung Meinungsverschiedenheiten mit der Wogeno haben in Bezug auf die Mietzinskalkulation. Es ist nicht sehr redlich, dies als Anlass für einen Gesamtrundschatz zu nehmen. Er verweist auf die Stellungnahme des Revisors zur Jahresrechnung.

Jürg Gasche ist der Ansicht, dass die Revisionsstelle bei ihrer Prüfung nicht in die Tiefe gehen kann.

Aus Kreisen der Anwesenden wird kein Kausalzusammenhang gesehen zwischen dem Anliegen der Hellmi-BewohnerInnen und der Führung der Buchhaltung und der Jahresrechnung. Dieser Konflikt sei mit den Wogeno-Verantwortlichen anzugehen und gehöre nicht an eine Generalversammlung.

Alois Degonda (Treuhand der Wogeno) erwähnt, dass ein Gewinn von Fr. 265'000 unter dem Aspekt der 111 Millionen Anlagewert gesehen werden müsse. Dies sei nicht einmal ein Viertel Prozent der Anlagesumme. Die erwähnten Steuern ergeben auf die Anzahl Mitglieder umgerechnet ca. Fr. 30.-- pro Person.

Die Wogeno wolle wachsen, und um neue Projekte angehen zu können, brauche sie auch etwas Gewinn.

Beschluss

Die Abstimmung über den Antrag des Vorstandes und einiger BewohnerInnen des Vereins H-2000 über Punkt 1 (Zurückstellen der Jahresrechnung und Überprüfung) ergibt folgendes Resultat:

61 Stimmen Nein

20 Stimmen Ja

6 Stimmen Enthaltung

Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Franz Horvath, Mitglied der GPK, informiert kurz über die Tätigkeit der Kommission. Sie verfolgen die Tätigkeit des Wogeno-Vorstandes über die Protokolle, entsprechende Unterlagen und Kontakte mit dem Vorstand und der Geschäftsstelle. Sie haben keine Veranlassung gesehen, einzuschreiten.

Beschluss: Der Jahresbericht, die Jahresrechnung, der Bericht und Antrag der externen Kontrollstelle (Revisionsstelle) und der Bericht der GPK werden mit

68 Ja-Stimmen

16 Nein-Stimmen und

4 Enthaltungen

genehmigt.

5. Entlastung des Vorstandes

Beschluss: Dem Vorstand wird mit 65 Ja-Stimmen gegen 2 Nein-Stimmen und 10 Enthaltungen (u.a. Vorstandsmitglieder) Décharge erteilt.

6. Wahlen

Hansbeat Reusser tritt nach 12 Jahren Mitarbeit im Vorstand zurück. Lisbeth Sippel, Fredi Bosshard und Bertram Ernst verdanken das grosse Engagement von Hansbeat. In den vergan-

genen Jahren ist die Wogeno stark gewachsen; unter anderem konnte der Wohnungsbestand auch durch Neubauten ausgebaut werden. Zudem haben generell die baulichen Aufgaben, bedingt durch den Altbaubestand, zugenommen. Unter der Mitarbeit von Hansbeat ist 2005 die ständige Baukommission entstanden. Hansbeat hat mit viel Sachwissen und Engagement die Leitung der ständigen Baukommission (sBK) von Anfang bis zu seinem Austritt übernommen. Zudem war er Mitglied in den Projektkommissionen Magnusstrasse, Bockler, Grüngasse und des aktuellen Neubauprojektes Avellana, in der er bis zur Fertigstellung mitarbeiten wird. Auch in der Arbeitsgruppe zum Projekt "Manegg", für das heute der Vorprojektkredit beantragt wird, hat er eine aktive Rolle gespielt.

Als Bewohner eines Wogeno-Hauses – das nebenbei über seine Vermittlung zur Wogeno gekommen ist – kennt er die Freuden und Leiden der Selbstverwaltung und leistete zusätzlich neben den baulichen Fragen seinen Beitrag im Rahmen der normalen Vorstandsarbeit. Neben seiner selbstständigen Tätigkeit als Inhaber eines Planungsbüros für Holzbauten haben ihn alle diese Aufgaben manchmal zeitlich über ein normales Mass beansprucht.

Die Versammlung verabschiedet Hansbeat mit einem langen Applaus.

a) Wahlen des Vorstandes

Adrian Rehmann informiert, dass der Vorstand sich gerne wieder verstärken möchte (baufachliches Wissen und eine weitere Person im Bereich Kommunikation/Politik etc.). Diesbezüglich ist vor kurzer Zeit ein Mail an alle Wogeno-Mitglieder gegangen. Ziel wäre, dass interessierte Personen zuerst etwas Einblick in den Vorstand haben können und sich dann an der nächsten GV zur Wahl stellen.

Der Präsident schlägt vor, die bisherigen Vorstandsmitglieder in globo zu wählen. Dagegen erhebt sich keine Opposition.

Beschluss: Einstimmig wiedergewählt werden Priska Ammann, Thomas Bieri, Fredi Bosshard, Bertram Ernst, Adrian Rehmann (Präsident) und Stephan Theurillat.

Die Delegation von Jeaninne Zeller als städtische Vertreterin wird mittels Applaus zur Kenntnis genommen.

b) Wahl Externe Kontrollstelle (Revisionsstelle): Mit 83 Stimmen und 1 Enthaltung wiedergewählt wird René Steimer, Betriebsökonom FH und Treuhänder.

c) Wahl der GPK: Einstimmig wiedergewählt werden Marianna Glauser, Franz Horváth und Christoph Rüegg.

7. Neubauprojekt Zürich-Manegg

Bertram Ernst fasst kurz die Ereignisse zusammen: 4 gemeinnützige Bauträger übernehmen auf dem ehemaligen Areal der Sihl-Papier insgesamt gut 200 Wohnungen. Über die Entstehung und den Stand dieses Projektes ist im Jahresbericht und im Info informiert worden. Die Wogeno wird auf dem Baufeld A 60 Wohnungen übernehmen. Gebaut werden diese durch das Totalunternehmen Losinger-Marazzi. In einem Wettbewerbsverfahren wurde für dieses Baufeld das Architekturbüro EM2N ausgewählt. Er würdigt kurz das Projekt und erwähnt speziell die sogenannte "interne Strasse" im 3. Obergeschoss, welche als Lärmschutz gegen die Allmendstrasse - neben der Erschliessungsfunktion für Dachterrasse und Gemeinschaftsraum - für die beiden Genossenschaften Wogeno und Geho, zusätzlichen, gemeinschaftlichen Raum bietet. Im Erdgeschoss ist Gewerbe vorgesehen, vorzugsweise mit Publikumsverkehr.

Die Kosten für die Wogeno belaufen sich auf rund 31 Mio Franken, genaue Prognosen für die Investitionen und Kennzahlen sind aufgrund des Standes der Projektentwicklung (Wettbewerbsresultate) schwierig. Die Wogeno rechnet aufgrund der Vereinbarung zwischen den Bauträgern und Losinger-Marazzi mit Anlagekosten pro m² von ca. 5'400.--, Kostengenauigkeit +/- 15 % (inkl. Gewerbe, Gemeinschaftsräumen und Dachterrasse). Für eine 3½-Zimmer-Wohnung von 80m² ist somit mit ca. Fr. 1'850.-- rechnen.

Wenn der vorliegende Zeitplan eingehalten werden kann – was von uns noch etwas bezweifelt wird – sollte im September 2013 mit dem Bau begonnen werden können. Heute geht es um die

Genehmigung des Projektierungskredites. Eine a.o. Generalversammlung diesen Herbst/Winter soll dann über den Baukredit befinden.

Matthias Müller vom Architekturbüro EM2N erläutert anhand der Pläne das Projekt Alex, Guido, Vic. Im linken Teil des Baukörpers, auf 6 Geschossen, erschlossen über 4 Treppenhäuser entstehen für die Wogeno ca. 60 Wohnungen unterschiedlicher Grösse. Der rechte Teil des Baukörpers, ca. 29 Wohnungen übernimmt die Genossenschaft Hofgarten. Beim Wogeno-Teil, im 3. OG befindet sich auch einer der beiden Gemeinschaftsräume und die grosse Dachterrasse mit 600 m² Fläche. Der Gemeinschaftsraum und die Dachterrasse sind für die MieterInnen der 4 Bauträger nutzbar. Ein weiterer, grösserer Gemeinschaftsraum befindet sich auf dem Baufeld B4 Süd im Erdgeschoss.

Es werden Fragen zur vorgesehenen Finanzierung und zum Risiko gestellt. Immerhin werden 60 Wohnungen zum jetzigen Bestand von 370 dazukommen. Der Vorstand ist der Meinung, dass sich das Risiko infolge der Lage, des Wohnungsmarktes und der zu erwartenden Mietzinse in Grenzen hält. Die 4 gemeinnützigen Bauträger werden punkto Finanzierung versuchen, möglichst gute Bedingungen zu bekommen. Erwogen wird auch eine gemeinsame Finanzierung. Erste Kontakte zu Banken haben stattgefunden, eine gemeinsame Sitzung der Bauträger zu diesen Fragen ebenfalls. Für verbindliche Gespräche fehlen aber im Moment noch die Grundlagen.

Die Frage, ob mit dem TU eine offene Abrechnung abgemacht worden ist, wird verneint.

Antrag des Vorstandes: Der Vorstand der Wogeno beantragt seinen Mitgliedern einen Projektierungskredit von Fr. 350'000.-- für die Projektentwicklung bis zur Baueingabe und dem Landkauf.

Beschluss: Dem Antrag des Vorstandes wird grossmehrheitlich mit 3 Enthaltungen zugestimmt.

8. Varia

Stephan Theurillat informiert über die Volksinitiative der Wohnbaugenossenschaften Zürich "Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich!". Nachdem in der Stadt Zürich eine Initiative, die den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen auf 33% erhöhen will, vom Stimmvolk angenommen wurde, geht es in dieser Initiative darum, im ganzen Kanton den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Stephan Theurillat appelliert im Namen des Vorstandes dafür, diese Initiative zu unterschreiben und selber Unterschriften zu sammeln.

Der Präsident schliesst die Generalversammlung um 22 Uhr.

Zürich, 5. Juli 2012

Die Protokollführerin: Lisbeth Sippel