



PROTOKOLL DER GENERALVERSAMMLUNG VOM DIENSTAG, 16. JUNI 2015, 19:30 – 21:00 UHR

IM QZ AUSSERSIHL, HOHLSTRASSE 62 (BÄCKERANLAGE), 8004 ZÜRICH

ANWESEND: 62 Mitglieder gemäss Anwesenheitsliste. (19 Hausgemeinschaften vertreten: Avellana, Bockler, Büchnerstrasse, Falkenstrasse, Gründenstrasse, Grüngasse, Hellmi neu, Hellmi alt, Hubenstrasse, Idastrasse, Inselstrasse, Magnusstrasse, Pflanzschulstrasse, Tramstrasse, Uetlibergstrasse, Dorfstrasse, Waidstrasse, Winzerhalde, Wuhrstrasse)

GAST: Heinz Baumann (Projektleiter Bau), Beat Wiederkehr, Argo Consilium

1. BEGRÜSSUNG UND ERÖFFNUNG

Der Präsident Adrian Rehmann heisst die anwesenden GenossenschafterInnen herzlich willkommen und begrüsst speziell Anita Schlegel, neue Geschäftsstellenleiterin, Esther Buck, neue Mitarbeiterin, Heinz Baumann, Wogeno PL-Bau. Antrag zur Ergänzung der Traktandenliste. Unter Punkt 5) Wahlen, schlägt der Vorstand Evelyne Mäder zur Neuwahl vor. Sie wird das ausscheidende Vorstandsmitglied, Anna Maria Moreira, sowohl im Vorstand wie auch in der Vergabekommission ersetzen.

Anwesend sind 62 Stimmberechtigte, das absolute Mehr beträgt 31 Stimmen.

Beschluss: die vorliegende Traktandenliste wird mit der Ergänzung für die Wahl Neuwahl von Evelyne Mäder genehmigt

Folgende StimmzählerInnen werden ebenfalls einstimmig gewählt:

Monika Lötscher	1./2. Reihe
Armin Fässler	3./4. Reihe
Nicole Gerber	5./6. Reihe
Annemarie Hösli	7./8. Reihe

2. ABNAHME DES PROTOKOLLS

Das Protokoll der GV vom 17. Juni 2014 wird ohne Enthaltung einstimmig angenommen.

3. JAHRESBERICHT 2014 / JAHRESRECHNUNG 2014

Adrian Rehmann hebt die folgenden Punkte hervor:

WECHSEL PERSONAL

- Stabsübergabe von Elsbeth Kindhauser an Anita Schlegel
- Esther Buck als Nachfolge von Theo Schmid
- Verdankung an Elsbeth und Theo für die geleistete Arbeit
- zusätzlich wird Tomi Hegi ab 1. September das Wogeno-Team ergänzen

REDESIGN HOMEPAGE

- Über 100 Grafik- u. Gestaltungsbüros haben sich beworben
- 6 Büros kamen in die engere Wahl, den Auftrag erhielten Anna Albisetti u. Emanuel Tschumi. Der Präsident bedankt sich bei allen Beteiligten für die gelungene Arbeit.

SENKUNG REFERENZZINSSATZ VON 2% AUF 1.75%

- der Vorstand hat entschieden, die Senkung von 0.25% per 1. Oktober 2015 nicht weiterzugeben
- die Wogeno plant die Fremdfinanzierungen langfristig, mit dem Ziel, steigende Zinsen abzdämpfen. Das kann aber kurzfristig bedeuten, dass die Verzinsung des gesamten Fremdkapitals höher ist als der aktuelle Referenzzinssatz.
- Die Wogeno Mietzinse sind im Durchschnitt rund 14 % tiefer als die Vorgaben vom Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich.

- Verschiedene Fragen von den Mitgliedern werden aufgeworfen:
 - a. wie viel macht die Veränderung vom Zins gesamthaft für die Wogeno aus?
 - b. resultiert daraus eine es eine sinnvolle Mischrechnung für die Zukunft?
 - c. bleibt der Wogeno-Zinssatz länger stabil?
- Adrian Rehmann erklärt, dass die Veränderung rund CHF 150 000 beträgt, dass dies für die Zukunft und das Wachstum der Wogeno sinnvoll ist und dass bei einer nächsten Zinssatzveränderung wieder genau und sorgfältig im Vorstand die Weitergabe geprüft wird.
- Ein Schreiben des Vorstandes betreffend Referenzzinssatz wird per Ende Juni an alle Hausvereine verschickt und kann auf der Homepage heruntergeladen werden.

WACHSTUM DER MITGLIEDER

- in den letzten zehn Jahren hat sich die Anzahl der Wogeno Mitglieder verdoppelt
- im Gegenzug konnte die Zahl der Wohnungen nur leicht gesteigert werden. Nach wie vor ist der Immobilienmarkt geprägt von grosser Nachfrage und tiefem Angebot.
- der Vorstand will möglichst vielen Mitgliedern Wogeno-Lebensraum anbieten.
- Wachstumsstrategie sowie eine gesunde Finanzstruktur sind die Themen der nächsten Retraite der leitenden Organe der Wogeno vom Herbst 2015.

Thomas Bieri erläutert nun die Jahresrechnung 2014 und den Gewinn von CHF 134 000: die Summe muss im Verhältnis zur Bilanzsumme der Wogeno gesehen werden und ist eigentlich ein Zufallsergebnis. Eine kleine Renovation mehr, und die Wogeno hätte mit Verlust abgeschlossen. Der Verlustvortrag, der durch die Fusion mit der AG Anderhalden entstand, kann leider so nicht in dem vom Vorstand angestrebten Zeitraum von fünf Jahren abgetragen werden.

Er schlägt der GV vor, den Gewinn auf den Verlustvortrag vorzutragen. Ebenso weist er darauf hin, dass gemäss dem Bericht der Geschäftsprüfungskommission, im Jahresbericht nachzulesen, nichts zu beanstanden ist. Er empfiehlt die Jahresrechnung der GV zur Annahme.

Jahresbericht und Jahresrechnung werden mit 61 Ja bei einer Enthaltung angenommen.

4. ENTLASTUNG DES VORSTANDES

Beschluss: dem Vorstand wird mit 61 Ja und einer Enthaltung die Decharge erteilt.

5. WAHLEN

- Vorstand: Der Präsident schlägt Wahl in globo vor, dagegen gibt es keine Einwände. Mit offensichtlichem Mehr bei einigen Enthaltungen wiedergewählt sind: Adrian Rehmann, Priska Ammann, Thomas Bieri, Fredi Bosshard, Bertram Ernst, Roger Schärer, Stephan Theurillat und Tom Weiss sowie als städtische Delegierte: Hedy Betschart
- GPK: In globo wiedergewählt werden mit einer Enthaltung: Marianna Glauser, Franz Horváth & Christoph Rüegg.
- Neuwahl Evelyne Mäder: zur Wahl gestellt hat sich Evelyne Mäder, Avellana-Bewohnerin, Soziologin und Immobilienfachfrau. Sie wird mit 61 Ja-Stimmen und einer Enthaltung gewählt. Herzlichen Glückwunsch!
- Wahl Revisionsstelle: René Steimer hat 2015 das letzte Mal die Revision für die Wogeno gemacht. Der Präsident verdankt die Zusammenarbeit mit René Steimer und wünscht ihm alles Gute. Der Vorstand empfiehlt zur Wahl die ARGO Consilium AG, Zürich, Herr Beat Wiederkehr. Er wird ohne Gegenstimme oder Enthaltung gewählt.
- Ein Mitglied der Genossenschaft möchte wissen, wie viele Vorstandsmitglieder tatsächlich in einem Wogeno-Haus wohnen. Der Präsident zählt die „wohnenden“ Vorstandsmitglieder auf: vier davon wohnen in der Wogeno, fünf wohnen nicht in einem Wogeno-Haus.

Alle Gewählten nehmen ihre Wahl an.

6. BAUKREDIT FÜR SANIERUNGSPROJEKT

RENOVATIONSPROJEKT INSELSTRASSE 2 -20, USTER

Heinz Baumann, Wogeno-Bauverantwortlicher, präsentiert das Renovationsvorhaben und erklärt den Typenzoo der unterschiedlichen Badezimmer. Er verdankt die sorgfältige Konzipierung dem Architekten Stephan Brunner.

Zu erwähnen ist, dass die Liegenschaften unter Denkmalschutz stehen und nur eine teilweise, abgeklärte Sanierung möglich ist, was sich auf den Ersatz der Fenster auswirkt.

Es werden Fragen zur Belüftung/Feuchtigkeit und der Auswirkung auf die Mietzinse gestellt. Die Problematik der Feuchtigkeit wird über eine Lüftung in den Nasszelle geregelt, die Mietzinse können dank früheren nicht-weitergegebenen Mietzinssenkungen – die in den Erneuerungsfonds eingespielen wurden – auf dem heutigen Niveau gehalten werden.

Der Antrag vom Sanierungsprojekt mit einem Baukredit über CHF 2 Mio. wird mit absolutem Mehr angenommen.

7. VARIA

Das Vorstandsmitglied und Mitglied der Vergabekommission, Ana Maria Moreira, wird mit grossem Dank und einem Präsent verabschiedet. Für die Zukunft wünschen wir alles Gute.

Der Präsident schliesst die Generalversammlung um 21:00 Uhr und lädt zum Apéro.