



## PROTOKOLL DER GENERALVERSAMMLUNG VOM MONTAG, 26. JUNI 2023, 19:05 – 21:40 UHR

Weisser Saal, Volkshaus Zürich, Stauffacherstrasse 60, 8004 Zürich

Es sind 137 stimmberechtigte Mitglieder anwesend, dazu lassen sich 6 Mitglieder vertreten.  
28 Hausvereine sind durch 84 Bewohner\*innen vertreten.

GÄSTE: Beat Wiederkehr (Revisor/Ancora Treuhand AG), Notaren Koch und Lucchinetti,  
Leila Hofmann und Markus Ritzmann (Vorstand Gesewo).

### BEGRÜSSUNG UND ERÖFFNUNG

Anita Wymann, die Präsidentin der Genossenschaft Wogeno, begrüsst die Teilnehmenden zur diesjährigen Generalversammlung (GV). Sie bittet die Stimmberechtigten sich beim Verlassen des Saals abzumelden und gibt den Hinweis, dass der Fotograf Paco Carrascosa anwesend ist. Eine Tonbandaufnahme wird erstellt, und nach der Vervollständigung des Protokolls gelöscht.

### WAHL STIMMENZÄHLER:INNEN

Die vorgeschlagenen Stimmenzähler:innen: Christine Schellhammer, Natalie Bringolf, Caspar Hoesch und Fabio Bontadina werden ohne Gegenstimme von der GV gewählt.  
Nora Howald wird als Timekeeperin vorgeschlagen.

### WAHL PROTOKOLLANT

Der vorgeschlagene Protokollant Tom Hegi wird von der GV bestätigt.

### TRAKTANDUM 1 - GENEHMIGUNG DER TRAKTANDENLISTE

Der Traktandenliste wird zugestimmt, keine Ablehnung, eine Enthaltung.

### TRAKTANDUM 2 - GENEHMIGUNG DES PROTOKOLLS DER GV VOM 28.06.2022

Das Protokoll der GV vom 28.06.2022 wird mit grossem Mehr ohne Gegenstimme bei 8 Enthaltungen angenommen.

### TRAKTANDUM 3 – ABNAHME DES JAHRESBERICHTS 2022

Kurze Erwähnung der Highlights des Jahres 2022: Kurz vor Weihnachten konnte die Wogeno zwei neue Häuser mit insgesamt 20 Wohnungen kaufen. Im normalen Bieterverfahren hat eine Baugenossenschaft keine Chance. Bei der Saumstrasse (Wiedikon) konnte die Wogeno die Eigentümerin überzeugen. Die neue Liegenschaft Westhof mit 40 Wohnungen wurde im Februar 2023 bezogen. Am 16.09.2023 findet das Westhof-Fest statt. Die Firma Topik, unser Bauherrenvertreter, hat mit dem Westhof beim Real Estate Award den 1. Preis als Projektentwickler gewonnen. Die Zeitschrift Wohnen hat einen grossen Artikel zum Westhof publiziert. Insgesamt sind somit 60 neue Wohnungen dazugekommen.

Neubauten sind eine spannende Herausforderung, in unserem Portfolio finden sich jedoch vorwiegend Altbauten, die teilweise mehr als hundertjährig sind. Ein interessantes Pilotprojekt wurde an der Denzlerstrasse 36 mit Soltop Energie und der Ostschweizer Fachhochschule sowie Georges Nievergelt zum Thema 'Dekarbonisierung' realisiert. (Ausstellung dazu im Foyer)

Seit die Geschäftsstelle an die Hardturmstrasse 134 umgezogen ist, steht ausreichend Platz für die 8 Angestellten zur Verfügung, die nun zusammen 600 Stellenprozent belegen. Das Thema der Mietzinserhöhung ist aktuell in aller Munde. An der Juli-Vorstandssitzung wird über das weitere Vorgehen diskutiert und im 3. Quartal kommuniziert.

Jürg Gasche, vom Hausverein 'Hellmi neu' bedankt sich beim Vorstand für die geleistete Arbeit und den Jahresbericht. Anita Schlegel hat durch ihren Einsatz massgeblich dazu beigetragen, dass die Häuser an der Saumstrasse günstig gekauft werden konnten.

Jürg Gasche bringt vier Punkte vor:

1. Das Missverhältnis zwischen wohnenden und nichtwohnenden Mitgliedern wird von Jahr zu Jahr grösser. Circa 5000 nicht-wohnende Mitglieder stehen 900 wohnenden Mitgliedern gegenüber. Der Vorstand kann über einen Aufnahmestopp entscheiden.
2. Das Kriterium der Dauer der Mitgliedschaft wird bei Wohnungsvergaben stärker bewertet als die anderen Vergabekriterien. Der Vorstand soll sich eine statutenkonforme Regelung überlegen.
3. Er fordert den Vorstand auf, die im Jahresbericht erwähnten, ausstehenden Fragen der GPK zu beantworten.
4. Erwähnung zu Prozessführung zwischen einem Mitglied und der Wogeno fehlt im Jahresbericht.

Anita Wymann antwortet, dass gewisse Themen bei den ad hoc Gruppen in Bearbeitung sind und auch in der Retraite besprochen wurden. Die Vergabekommission erarbeitet einen Vorschlag zu den Vergabekriterien. Fragen der GPK sind teilweise bereits beantwortet. Angaben zum Prozess können noch auf der Homepage ergänzt werden.

Theo Schmid ergänzt: das Bezirksgericht hat festgestellt, dass die Wahlen 2022 statuten- und gesetzeswidrig zu seinem Nachteil abgehalten worden sind. Die Angaben dazu fehlen im Jahresbericht.

Anita Wymann ergänzt, dass das Gericht die Beschränkung der Anzahl Vorstandsmitglieder als richtig eingestuft hat. Die Beschränkung wurde nachvollziehbar kommuniziert, dieses Schreiben und die Stellungnahme dazu können noch publiziert werden.

Christoph Rüegg spricht für die ganze GPK, auch wenn Simon Paravicini und Sara Gatto nicht anwesend sein können. Das Wohlwollen der GPK gegenüber dem Vorstand hat in den letzten Jahren etwas gelitten. Die GPK scheint von Seiten Vorstand als «Störenfried» angesehen zu werden. Sie hoffen, dass der Vorstand zu einer konstruktiven Zusammenarbeit zurückkehrt,

1. 2019 hat die GPK den Vorstand auf die nicht Wohnbauförderungskonforme Mietzinsgestaltung hingewiesen. Bis heute erhielt die GPK keine inhaltliche Reaktion des Vorstands, sondern lediglich den Verweis auf die ad hoc Arbeitsgruppen.
2. Die GPK wurde seitens der Mitglieder darauf aufmerksam gemacht, dass einige Mietverträge nicht gemäss dem Formularvertrag ausgestellt worden sind. Die Diskussion mit dem Vorstand wurde gesucht, aber eine Stellungnahme blieb aus, mit dem Hinweis auf ad hoc-Gruppenarbeit.
3. Die Statuten beschreiben die Rolle der GPK dahingehend, dass sie die Geschäfte der Verwaltung überprüfen soll. Ein spezielles Thema sind die Konflikte zwischen Hausvereinen und Vorstand.

Anita Wymann deutet darauf hin, dass an der GV ein überarbeiteter Hausverwaltungsvertrag zur Abstimmung kommt.

Der Jahresbericht wird mit 3 Gegenstimmen einstimmig abgenommen (Enthaltungen werden nicht gezählt).

#### TRAKTANDUM 4 – ABNAHME DER JAHRESRECHNUNG 2022

Manuel Frei präsentiert die Jahresrechnung:

Die Wogeno ist erneut gewachsen, hauptsächlich durch das Bauprojekt Westhof und den Erwerb zweier Liegenschaften an der Saumstrasse. Der Kauf kam auch dank grossem Einsatz unserer Geschäftsleiterin zustande.

Die Bilanzsumme ist leicht gestiegen und die flüssigen Mittel haben etwas abgenommen, trotzdem ist die Liquidität weiterhin gut. Der Westhof konnte mit eigenen Mitteln finanziert werden. Das Anteilscheinkapital und die Mitgliederzahl haben wiederum zugenommen. Die Eigenkapitalquote ist leicht gestiegen.

In der Erfolgsrechnung blieben die Mieterträge im Wesentlichen unverändert. Für das Jahr 2023 wird wegen dem Westhof und der Saumstrasse ein höherer Ertrag erwartet. Die liegenschaftsbezogenen Kosten sind tiefer ausgefallen, da weniger gebaut und saniert wurde. Die Bauabrechnung für den Westhof steht noch aus und ist in dieser Kostenaufstellung nicht integriert. Der Verwaltungsaufwand ist aufgrund

Büroumzug, Stellenerhöhung auf der Geschäftsstelle und IT-Investition in der Liegenschaftsverwaltung gestiegen. Ein grosses Thema sind die Zinserhöhungen, obwohl die Wogeno 2022 kaum davon betroffen war und noch tiefe Festhypotheiken abgeschlossen werden konnten.

Der Jahresgewinn ist leicht höher als im Vorjahr und von 319'000 CHF auf knapp 590'000 CHF gestiegen. Der Revisionsbericht bewertet die Jahresrechnung positiv, er entspricht den Statuten, wurde geprüft und für gut befunden, zusätzlich wird ein FER-Abschluss erstellt. Manuel Frei empfiehlt den Gewinn zum Abbau des Finanzverlustes zu verwenden. Aufgrund der Erhöhung von Referenzzinssatz und Gebäudeversicherungswert, ist das Thema Mietzinse/Mietmodelle akut und wird im Vorstand erarbeitet. Der Vorstand beantragt die Genehmigung der Jahresrechnung 2022, wie auch die Verwendung des Bilanzgewinns.

Die Abnahme der Jahresrechnung wird einstimmig ohne Gegenstimme angenommen.

#### TRAKTANDUM 5 – ENTLASTUNG DES VORSTANDS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG (DÉCHARGE)

Dem Vorstand und der Geschäftsleitung wird die Décharge mit grossem Mehr gegenüber 2 Gegenstimmen erteilt.

#### TRAKTANDUM 6 – WAHLEN VORSTAND

##### TRAKTANDUM 6.1 – ANTRAG VORSTAND FÜR DIE ANZAHL VORSTANDSSITZE FÜR DIE KOMMENDE AMTSPERIODE

Antrag Vorstand: 9 Mitglieder und ein städtischer Vertreter, maximal 10 Mitglieder. Der Antrag des Vorstands kommt zur Abstimmung und wird einstimmig gutgeheissen.

##### TRAKTANDUM 6.2 – DER VORSTAND BEANTRAGT, DAS GREMIUM IN GLOBO ZU WÄHLEN

Der Antrag des Vorstandes kommt zur Abstimmung und wird mit überwältigendem Mehr mit 2 Gegenstimmen angenommen.

##### TRAKTANDUM 6.3 – WAHLEN DES VORSTAND

Alle Vorstandsmitglieder werden in Globo gewählt: Anita Wymann, Roger Schärer, Bernadette Bühler, Manuel Frei, Nora Howald, Beat Jordi, Michèle Morf, Sabina Sturzenegger, Tom Weiss.

Alle Vorstandsmitglieder werden in Globo mit einer Gegenstimme gewählt.

Saskia Weiss wird verabschiedet. Sie wird als ein sehr engagiertes Vorstandsmitglied, eine kritische und kluge Denkerin verdankt. Ihr wird ein Geschenk überreicht. Grosser anhaltender Applaus!

#### TRAKTANDUM 7 – WAHLEN GPK

##### TRAKTANDUM 7.1 – ANTRAG VORSTAND FÜR DIE ANZAHL MITGLIEDER DER GPK FÜR DIE KOMMENDE AMTSPERIODE AUF 3 MITGLIEDER

Der Antrag des Vorstandes kommt zur Abstimmung und wird mit einer Gegenstimme angenommen.

##### TRAKTANDUM 7.2 – DER VORSTAND BEANTRAGT, DAS GREMIUM IN GLOBO ZU WÄHLEN

Der Antrag des Vorstandes kommt zur Abstimmung und wird mit 2 Gegenstimmen angenommen.

##### TRAKTANDUM 7.3 – WAHLEN DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION.

Sarah Gatto ist zurückgetreten. Da sie aber heute leider verhindert ist, kann sie hier nicht verabschiedet werden. Sie wird für ihre Tätigkeit und Einsatz in der GPK bedankt. Ihr wird nachgängig ein Geschenk überreicht. Somit werden die ehemaligen GPK-Mitglieder zuerst in Globo gewählt.

Christoph Rüegg, seit 2002 und Simon Paravicini, seit 2021 in der GPK, werden ohne Gegenstimme gewählt.

Caroline Busslinger, stellt sich zur Wahl. Sie wohnt in der Genossenschaft Kalkbreite, arbeitet bei der Stadt Zürich als Anwältin und freut sich ihre juristischen Kenntnisse und sich als Genossenschafterin in der GPK einzubringen.

Caroline Busslinger wird mit überwältigendem Mehr ohne Gegenstimmen gewählt.

#### TRAKTANDUM 8 – WAHL REVISIONSSTELLE

Der Vorstand empfiehlt die bisherige Revisionsstelle Ancora Treuhand AG in Wädenswil wiederzuwählen.

Die Ancora Treuhand AG wird mit grossem Mehr ohne Gegenstimmen wiedergewählt.

#### TRAKTANDUM 9 – ANTRAG ZUR STATUTENÄNDERUNG ART 5.8 «BEFRISTETE OBJEKTHILFE» (SOLIDARIÄTSFONDS)

Einleitend erläutert Bernadette Bühler die Arbeit in der Arbeitsgruppe. Im letzten Jahr haben Nora Howald, Anita Schlegel und Bernadette Bühler am Reglement Solidaritätsfonds die notwendigen Anpassungen erarbeitet. Der Beitrag der Solikommission aus dem Mitwirkungsprozess ist ebenfalls in diese Arbeit eingeflossen. Die gesetzten Ziele: Solidarität ausbauen, Hürden für individuelle Unterstützungen abbauen und Transparenz schaffen.

Ergänzungen und Änderungen in den Statuten:

- Mieterinnen in finanziellen Schwierigkeiten (auch Gewerbemieter:innen)
- Subventionen in marktbedingten Leerständen
- Ökologische Sanierungen
- Partizipationsprozesse in Hausvereinen, auch Personalkosten
- Mediationen zwischen Hausvereinen und Mieter:innen
- Engagement im gemeinnützigen Wohnungsbau
- Fachperson in sozialen Belangen (anonymisiert)

Mitglieder stellen Fragen, legen ihre Erfahrungen mit dem Solifonds dar und bringen Anregungen und Unklarheiten ins Gespräch. Die Vorstandsmitglieder antworten und klären die offenen Fragen, damit es zur Abstimmung kommen kann.

Jürg Gasche stellt den Antrag für folgende Textänderung: eine Mediation zwischen Mieter:innen und Genossenschaft anstelle zwischen Mieter:innen und Hausverein.

Abstimmung Antrag Jürg Gasche: Jastimmen 82. Gegenstimmen 31

Anwesend: 135 Stimmberechtigte. Absolutes Mehr 101

Abstimmung Statutenänderung Art. 5.8: Jastimmen 116. Gegenstimmen 6

#### TRAKTANDUM 10 – GENEHMIGUNG DES REGLEMENTS «SOLIDARIÄTSFONDS»

Bernadette erläutert das Traktandum: Neuerungen und Präzisierungen des Reglements.

- 1. Ausgangslage und Äufnung: Nur noch Mietende zahlen in den Solifonds.
- 2.1 Unterstützung durch Mietzinsreduktion: Bisher unklar in welcher Höhe. Neu bis max. 40% der Nettomiete. (Brutto-Mietzins höchstens ein Drittel aller Einkünfte)
- Neu können auch Gewerbemietende einen Antrag stellen.
- Finanzierung der Partizipation gesamtgenossenschaftlicher Mitwirkungsprozesse.
- Finanzierungen von Mediationen.
- Finanzierung von Engagement im gemeinnützigen Wohnungsbau.
- Eine Fachperson im Mandatsverhältnis zur Prüfung der Gesuche, Weiterleitung an Vorstand, anonymisiertes Verfahren.

Mitglieder schlagen verschiedene Änderungen und Anpassungen im Reglementtext vor. Bernadette fasst zusammen: Punkte 2.1. und 2.2 und nicht 2.7 werden korrigiert, wie auch unter Punkt 2.2.7 'in schwierigen Situationen in Hausgemeinschaften und der Gesamtgenossenschaft' sowie 'entscheidet der Vorstand'.

Der Antrag wird mit grossem Mehr bei einer Gegenstimme angenommen.

#### TRAKTANDUM 11 – ANTRAG ZUR STATUTENÄNDERUNG ART 5.10 «WOHNUNGSZUTEILUNG»

Anita Wymann trägt das Traktandum 11 vor: Anpassungen der Statuten Art 5.10 sind eher redaktionell. Bisherige Regelung Punkt 5.10: für die Wohnungszuteilung gegenseitiges Einverständnis zwischen Genossenschaftsvorstand und der Hausgemeinschaft.

Neu: Für die Wohnungszuteilung gegenseitiges Einverständnis zwischen Genossenschaftsvorstand, der Hausgemeinschaft und /oder der Geschäftsstelle respektive unter Beizug einer Vertreterin/eines Vertreters des Vorstands oder Geschäftsstelle. Der Vorstand macht beliebt, diese Anpassungen vorzunehmen. Verschiedene Ansichten kommen zur Sprache und es zeigt sich, dass die Praxis abweicht.

Roger Schärer bringt folgende Vorschläge zur Abstimmung:

- erster Teil: Die Zuteilung der Wohnungen erfolgt gemäss folgenden gleichwertigen Kriterien.
- zweiter Teil: Antrag zur Korrektur im unteren Textteil: Eine freiwerdende Wohnung wird unter Bezug einer Vertreterin/eines Vertreters des Wogeno-Vorstands oder einer/eines Mitarbeitenden der Geschäftsstelle von der Hausgemeinschaft vergeben.

Abstimmung Antrag, erster Teil: angenommen mit einer Gegenstimme

Abstimmung Antrag, zweiter Teil: über die 2 Änderungen im unteren Wortlaut ('von' anstelle 'und'): angenommen ohne Gegenstimme

Anwesende Personen 131. Absolutes Mehr 99

Der Antrag wird mit grossem Mehr bei einer Gegenstimme angenommen.

Der Notar bestätigt die Zustimmung, ohne dass die Ja-Stimmen ausgezählt werden müssen.

#### TRAKTANDUM 12 – GENEHMIGUNG DER ZUSÄTZE ZUM HAUSVERWALTUNGSVERTRAG (GEM. ART. 4.2)

Ausführungen zum Traktandum 12 durch Anita Wymann: Die Anpassungen im Hausverwaltungsvertrag wurden schon mehrfach angesprochen, was der Vorstand sehr ernst genommen hat. Die grossen Häuser und Neubauten bringen auch grössere Herausforderung und Aufgaben mit sich und es zeigt sich die Schwierigkeit, Bewohner:innen zu finden, die diese Aufgaben übernehmen können und wollen. Der ergänzte Hausverwaltungsvertrag sieht vor, dass der Hausverein gewisse Aufgaben an die Geschäftsstelle in Auftrag geben kann. Die Durchführung des Mietzinsinkasso, der Nebenkostenabrechnung und der Verwaltung des Hausreparaturfonds können mit diesem Modell von der Geschäftsstelle ausgeführt werden. Dieses Vertragsmodell ermöglicht, dass die Leistungen für die Hausverwaltung durch die Geschäftsstelle kostenpflichtig übernommen werden können. Dieses neue Vertragsmodell wird als 'Hausverwaltungsvertrag plus' bezeichnet. Damit wird den Bedürfnissen der Hausvereine nachgekommen. Am Hausmietvertrag, bei dem der Hausverein das Haus von der Wogeno mietet und die Wohnungen in Untermiete an die einzelnen Bewohner:innen vermietet, wird sich nichts ändern.

Der Antrag wird mit grossem Mehr bei 4 Gegenstimmen angenommen

#### TRAKTANDUM 13 – ANTRAG BAUKREDIT ACKERSTEINSTRASSE 167-171, 8049 ZÜRICH

Tom Weiss erläutert den Antrag, welcher im Foyer dokumentiert ist, zu dem Thorsten Ritter/Bauabteilung Auskunft gegeben hat und der den Wechsel von fossilen zu nicht fossilen Energieträgern betrifft, auch als

‘Dekarbonisierung’ bekannt. Parallel dazu wird eine energetische Sanierung stattfinden, bei der die Gebäudehülle verbessert wird, um den Energieverbrauch zu senken. Mit diesen baulichen und wärmetechnischen Massnahmen sind mit Einsparungen von 35 Tonnen CO<sub>2</sub>/Jahr zu rechnen. Die geschätzten Sanierungskosten belaufen sich auf 1,5 Mio. CHF.

Antrag: Der Vorstand beantragt die Bewilligung eines Baukredits von 1,5 Mio. für die energetische Sanierung der Liegenschaft Ackersteinstrasse 167-171.

Der Antrag wird mit grossem Mehr ohne Gegenstimmen angenommen

#### TRAKTANDUM 14 – ANTRAG ARBEITSGRUPPE DENKPAUSE – WEITERDENKEN, EINGEREICHT DURCH THEODOR SCHMID, VOM 29. JUNI 2021 ZU EINER KONSULTATIV-ABSTIMMUNG ZUR SCHAFFUNG DES VORSITZES ALS CO-PRÄSIDIUM

Anita Wymann erklärt, die Wahl eines Präsidiums oder eines Co-Präsidiums liegt in der Kompetenz des Vorstands. Daher stellt sich die Frage, ob dieser Antrag an einer GV entschieden werden muss? Falls dieser Antrag zur Abstimmung kommen sollte, beantragt der Vorstand diesen abzulehnen. Obwohl der Antrag 2020 nicht zur Abstimmung gekommen ist, besteht jederzeit die Möglichkeit eines Co-Präsidiums.

Abstimmung auf Nichteintreten:

Abstimmung mit grossen Mehr angenommen mit 5 Gegenstimmen

#### TRAKTANDUM 15 – ANTRAG THEODOR SCHMID AN DIE GV BEZÜGLICH REKURS GEGEN DIE GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION VOM 29. JUNI 2021

Anita Wymann übergibt das Wort der GPK.

Christoph Rüegg erläutert: Vorbemerkung zur Terminologie bei Antrag 1: Theo hat immer von Anzeigen, Aktivlegitimation und Rekurse gegen Entscheide gesprochen oder geschrieben. Wenn er von Anzeige spricht, hat die GPK das als Hinweise auf mögliche Statutenverletzung aufgefasst und sind diesen nachgegangen. Rekurs gegen Entscheide der GPK, sind nach Auffassung der GPK Entscheide, welche Konflikte zwischen Hausverein und Wogeno betreffen. Das liegt in diesem Fall nicht vor. Antrag der GPK auf Nichteintreten.

Antrag 2: Die Aktivlegitimation wurde nicht abgesprochen. In dem zitierten Mail hat die GPK lediglich das Vorgehen geschildert. Antrag der GPK auf Nichteintreten.

Antrag 3: Die maximale Antragsdauer beantragt die GPK ebenfalls abzulehnen. Die Begründung bei Fällen, die aus Persönlichkeitsgründen einer Hinweisgeberin / einem Hinweisgeber keine Auskunft geben dürfen. Der Zeitbedarf mit dem Gesamtvorstand ist teilweise schwierig einzuschätzen. Die Bereitschaft der GPK das Reglement intern mit dem Vorstand anzupassen ist vorhanden und ist in Bearbeitung. GPK stellt den Antrag diesen abzulehnen.

Anita Wymann übernimmt das Wort: Der Vorstand folgt diesen Ausführungen und empfiehlt der GV, auf die ersten beiden Anträge nicht einzutreten und den dritten Antrag abzulehnen.

Theo Schmid zieht den Antrag zurück

#### TRAKTANDUM 16 – VARIA

Keine Wortmeldungen.

Anita Wymann schliesst die GV um 21:40 bedankt sich bei allen Teilnehmende und lädt zum Apéro ein.