



PROTOKOLL DER GENERALVERSAMMLUNG VOM MITTWOCH, 25. JUNI 2025, 19:00 – 21:11 UHR

Weisser Saal, Volkshaus Zürich, Stauffacherstrasse 60, 8004 Zürich

MITGLIEDER: 166 stimmberechtigte Mitglieder sind gemäss Liste anwesend, 8 Mitglieder davon lassen sich vertreten. 11 Mitglieder haben sich von der GV abgemeldet. 16 Hausvereine sind durch Bewohner:innen vertreten.

GÄSTE: Wiederkehr Lukas (Revisor/Ancora Treuhand AG), Hilbeck Raphael (Revisor/BDO), Schnellmann Marc (Notar/Notariat Aussersihl), Schoch Ruedi (Rechtsanwalt), Vetter Markus Matthias (ABS)

BEGRÜSSUNG UND ERÖFFNUNG

Anita Wymann, die Präsidentin der Genossenschaft Wogeno, begrüsst die Teilnehmenden zur diesjährigen Generalversammlung (GV) sowie den Rechtsanwalt Ruedi Schoch als juristische Beratung und eröffnet die GV. Das mitgegebene Couvert enthält den Stimmzettel sowie weitere Unterlagen, die eventuell im späteren Verlauf der GV noch benötigt werden. Während der GV wird der Fotograf Paco Carrascosa Aufnahmen machen, wer nicht auf den Bildern erkennbar sein möchte, soll ihm dies direkt mitteilen. Für das Protokoll wird eine Tonaufnahme gemacht, die nach der Erstellung des Protokolls wieder gelöscht wird. Wegen Anträgen zu Statutenänderungen ist auch der Notar Herr Schnellmann vor Ort. Die Vorsitzende stellt einleitend fest, dass die Mitglieder der Genossenschaft gemäss Art. 4.4 der Statuten mit dem Schreiben vom 10.06.2025 zur heutigen GV eingeladen wurden, die GV ordnungsgemäss konstituiert ist und für die vorgesehenen Beschlüsse beschlussfähig ist. Sie zitiert Art. 6.1 der Statuten und gibt bekannt, dass für eine Statutenänderung eine Mehrheit von $\frac{3}{4}$ der Anwesenden erforderlich ist.

WAHL STIMMENZÄHLER:INNEN

Die vorgeschlagenen Stimmenzähler:innen: Natalie Bringolf, Christine Schellhammer, Luciano Raveane, Caspar Hoesch werden ohne Gegenstimmen von der GV gewählt.

WAHL PROTOKOLLANTIN

Die vorgeschlagene Protokollantin Corinne Schneider wird einstimmig von der GV gewählt.

Anita Wymann bittet die Mitglieder bei Wortmeldungen den Namen und Hausvereins zu nennen.

TRAKTANDUM 1 - GENEHMIGUNG DER TRAKTANDENLISTE

Keine Wortmeldungen. Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

TRAKTANDUM 2 - GENEHMIGUNG DES PROTOKOLLS DER GV VOM 10. JUNI 2024

Keine Wortmeldungen. Das Protokoll der GV vom 10.06.2024 wird mit grossem Mehr ohne Gegenstimme genehmigt.

TRAKTANDUM 3 – ABNAHME DES GESCHÄFTSBERICHTS 2024

Die Präsidentin erwähnt die Highlights des Jahres 2024. Sie spricht über Sanierungsstrategien der Wogeno und zeigt zwei Beispiele. Beim Wogeno-Haus an der Riedenhaldenstrasse wird renoviert und weitergebaut. Das Haus an der Köchlistrasse 5/7 wurde abgerissen und neugebaut. Anita Wymann verweist auf die Interviews im digitalen Geschäftsbericht und die Webseite zum Thema energetische Sanierung. Sie spricht auch über die Energiestrategie und von dem Ziel der Wogeno, bis Ende 2035 frei von fossilem Brennstoff zu sein.

Auf der Geschäftsstelle arbeiten 10 Personen. Die neuen Kolleg:innen Corinne Schneider (Kommunikation) und Andrej Lehmann (Gemeinwesenarbeit / Partizipation) werden vorgestellt. Anita Wymann bedankt sich bei der Geschäftsstelle für die geleistete Arbeit und die GV applaudiert. Sie bedankt sich auch bei den Genossenschafter:innen für das Vertrauen und das Engagement.

Das Mitglied Theodor Schmid meldet sich zu Wort. Die Wogeno habe letztes Jahr zum dritten Mal einen Gerichtsfall gegen ihn verloren. Er möchte wissen, warum dies nicht im Geschäftsbericht publiziert wurde. Anita Wymann entgegnet, dass das Urteil und eine Stellungnahme des Anwalts an alle Mitglieder verschickt wurde. Es ging per Mail zusammen mit einer Ausschreibung an alle Mitglieder. Theodor Schmid fragt, wie der Vorstand gedenke damit umzugehen, dass das Modell bereits praktiziert wird. Anita Wymann entgegnet, dass wir keine Hausvereine haben, für die wir Geld einziehen. Vorstandsmitglied Michèle Morf meldet sich zu Wort und bittet, dies in einem anderen Rahmen abzuhandeln. Bei diesem Traktandum gehe es um den Geschäftsbericht. Die GV applaudiert und schreitet zur Abstimmung.

Der Geschäftsbericht 2024 wird mit grosser Mehrheit und zwei Gegenstimmen abgenommen.

TRAKTANDUM 4 – ABNAHME DER JAHRESRECHNUNG 2024

Manuel Frei präsentiert die Jahresrechnung 2024. Im Jahr 2024 konnte keine Liegenschaft gekauft werden. Er zeigt eine leichte Abnahme der Bilanzsumme, flüssige Mittel haben sich reduziert, weil Rückzahlungen getätigt wurden. Wachstum an Mitgliedern bedeutet mehr Anteilscheinkapital. Die Erfolgsrechnung zeigt mehr Mietzinsertrag und mehr Aufwände wegen Sanierungen. Die Gebäudeversicherungswerte wurden erhöht, darum wurden mehr Rückstellungen in den Erneuerungsfonds eingelegt. Der Verwaltungsaufwand hat zugenommen wegen Rechtsfällen, der Miete und Stellenerhöhung der Geschäftsstelle. Der übrige Aufwand ist wegen des Vorprojekts Thurgauerstrasse gestiegen. Vermehrt Ausschüttungen aus dem Solidaritätsfond seit der Reglements-Anpassung. Finanzaufwand leicht gestiegen. Negatives Ergebnis, CHF 284'068 Verlust wegen Erneuerungsfonds und Abschreibungen. Zwei Abschlüsse wurden gemacht nach OR und FER. Ancora Treuhand hat uns revidiert, geprüft und als ordentlich befunden. Der Vorstand empfiehlt, den Verlust dem kumulierten Verlust hinzuzufügen.

Mitglied Daniel Stern, wohnhaft an der Köchlistrasse 3 meldet sich zu Wort und fragt, ob die Rückstellungen, die zum Verlust führen, nur wegen den Statuten gemacht werden müssen und ob das geändert werden kann. Manuel Frei entgegnet, dass die Fiko dies auf dem Schirm habe. Er wird einen Vorschlag erarbeiten für mehr Flexibilität.

Keine weiteren Fragen. Der Vorstand beantragt die Genehmigung der Jahresrechnung 2024 und die Genehmigung der Verwendung des Bilanzverlustes 2024. Die Jahresrechnung wird mit überwältigender Mehrheit ohne Gegenstimmen abgenommen und der vorgeschlagenen Verwendung des Jahresverlustes zugestimmt.

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

Der Vorstand beantragt, den Mitgliedern des Vorstandes und der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2024 Décharge zu erteilen. Dem Vorstand und der Geschäftsleitung wird mit grosser Mehrheit und einer Gegenstimme Décharge erteilt. Die betroffenen Gremien enthalten sich dieser Abstimmung.

Die Präsidentin bedankt sich für die erteilte Décharge.

TRAKTANDUM 6 – WAHLEN VORSTAND

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

Der Vorstand beantragt, die Anzahl der Vorstandsmitglieder auf zehn zu beschränken und daher nicht mehr als neun Personen in den Vorstand zu wählen. Ein Sitz wird reserviert für eine städtische Vertretung.

Wortmeldung eines Mitglieds: Er fragt, ob von dem städtischen Vertreter etwas bezahlt wird. Anita Wymann erklärt, dass die Stadt einen Delegierten senden kann, weil die Wogeno Häuser im Baurecht der Stadt hat, der Wogeno jedoch keine Kosten daraus entstehen.

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

TRAKTANDUM 6.2 – DER VORSTAND BEANTRAGT, DIE BISHERIGEN VORSTANDSMITGLIEDER IN GLOBO ZU WÄHLEN

Keine Wortmeldung. Der Antrag des Vorstandes kommt zur Abstimmung und wird mit überwältigendem Mehr ohne Gegenstimmen angenommen.

TRAKTANDUM 6.3 – WAHLEN DER BISHERIGEN VORSTANDSMITGLIEDER

Der Vorstand beantragt, folgende bisherigen Mitglieder des Vorstands in Globo zu wählen:

- Anita Wymann (Präsidentin)
- Roger Schärer
- Bernadette Bühler
- Manuel Frei
- Nora Howald
- Lucas Michael
- Michèle Morf
- Mischa von Arb
- Tom Weiss

Keine Wortmeldungen. Alle Vorstandsmitglieder werden in Globo mit grossem Mehr ohne Gegenstimmen gewählt.

Anita Wymann verabschiedet sich von den ehemaligen Vorstandsmitgliedern Beat Jordi und dem städtischen Delegierten Heini Hummel. In Abwesenheit der beiden bedankt sie sich für deren prägende Arbeit im Vorstand und wünscht beiden alles Gute. Die GV applaudiert.

TRAKTANDUM 7 – WAHLEN GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION (GPK)

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

Der Vorstand beantragt, die GPK auf drei Mitglieder zu beschränken und daher nicht mehr als drei Personen in die GPK zu wählen.

Keine Wortmeldungen. Der Antrag des Vorstandes kommt zur Abstimmung und wird mit überwältigendem Mehr ohne Gegenstimmen angenommen.

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

Keine Wortmeldungen. Der Antrag des Vorstandes kommt zur Abstimmung und wird mit überwältigendem Mehr ohne Gegenstimmen angenommen.

TRAKTANDUM 7.3 – WAHLEN DER BISHERIGEN MITGLIEDER DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION.

Der Vorstand beantragt, folgende bisherigen Mitglieder der GPK zu wählen:

- Caroline Busslinger
- Barbara Wille

Die bisherigen Mitglieder der GPK werden einstimmig wiedergewählt.

TRAKTANDUM 7.4 – WAHLEN DER NEUEN MITGLIEDER DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION.

Max Hemmo stellt sich vor. Er wohnt im Wogeno-Haus in der Manegg und ist da verantwortlich für die Vergabekommission. Der Vorstand empfiehlt der Generalversammlung Max Hemmo als neues GPK-Mitglied zu wählen.

Max Hemmo wird als neues Mitglied der GPK einstimmig ohne Gegenstimmen gewählt.

Die GV applaudiert und Anita Wymann gratuliert zur Wahl.

Anita Wymann und Caroline Busslinger verabschieden sich mit einem Rückblick auf die letzten 20 Jahre von Christoph Rüegg. Christoph sagt selbst einige Worte zu seiner Zeit in der GPK und bringt den Wunsch an, die Mitbestimmung von Hausvereinen bei Projekten neu zu diskutieren. Der Vorstand bedankt sich und die GV applaudiert.

TRAKTANDUM 8 – WAHL REVISIONSSTELLE

Manuel Frei stellt die BDO Zürich und den Vertreter Raphael Hilbeck vor. Der Vorstand empfiehlt der Generalversammlung, nach sorgfältiger Prüfung von drei Revisionsgesellschaften, die Revisionsstelle BDO AG, Zürich, zu wählen.

Die BDO Zürich wird mit grossem Mehr gewählt. ohne Gegenstimmen.

Manuel Frei bedankt sich bei Ancora Treuhand AG für die Zusammenarbeit in den letzten 11 Jahren. Die GV applaudiert.

TRAKTANDUM 9 – NACHTRAGSKREDIT WESTHOF

Bereits 2017 und 2019 hat die GV deutlich für das Projekt Westhof abgestimmt. Die definitive Bauabrechnung überschreitet den Kredit um 0.44%. Der guten Form halber wird darüber abgestimmt. Der Vorstand empfiehlt der Generalversammlung vom 25. Juni 2025, einem Nachtragskredit von CHF 120'000 für den Neubau Westhof zuzustimmen.

Dem Antrag wird mit grossem Mehr ohne Gegenstimmen zugestimmt.

TRAKTANDUM 10 – ANTRAG ZUR STATUTENÄNDERUNG ART. 6.3 «SPERRMINORITÄT»

Dieser Antrag wurde eingereicht durch Heinz Baumann und er erläutert seinen Antrag. Er erklärt, er komme mit diesem Thema bereits seit 7 Jahren und nach Absprache mit Anita Wymann soll eine Arbeitsgruppe dazu gegründet werden. Er glaube, dass es bei einer Urabstimmung aussichtslos sei, das Quorum zu erreichen. Er betont, dass Themen hier an der GV von aktiven Mitgliedern diskutiert und Entscheidungen getroffen werden sollen. Er spricht über verschiedene Betrachtungsweisen und sagt, er habe auch einen Teil der Gründerväter und -mütter befragt, die ihm zustimmen. Heinz fordert, dass der Vorstand kommuniziert, was unternommen wird. Entweder bleibt das Quorum so bestehen und wir leben damit oder ein Lösungsweg soll präsentiert werden.

Heinz Baumann zieht den Antrag zurück.

Anita Wymann sagt, eine Klage zu diesem Thema wurde 2018 verloren und hatte CHF 20'000 gekostet. Darum sei es nicht zielführend, wieder gleich vorzugehen. Eine Ad-Hoc Arbeitsgruppe werde mit juristischer Beratung und der GPK an einer Lösung arbeiten. Weil Heinz Baumann den Antrag zurückzieht, wird die Diskussion beendet. Der Vorstand wird an der nächsten GV davon berichten.

TRAKTANDUM 11 – ANTRAG ZUR STATUTENÄNDERUNG ART. 4.6 VORSTAND, ANZAHL MITGLIEDER

Dieser Antrag wurde eingereicht durch Heinz Baumann und er erläutert seinen Antrag. Er freut sich, dass der Vorstand in Traktandum 6.1 die Anzahl Vorstandsmitglieder auf 9 bzw. 10 beschränkt hat. Er zieht den ersten Teil des Antrags zurück.

Ihm ist wichtig, dass auch der Anteil von nicht wohnenden im Vorstand repräsentativ ist. Es soll ersichtlich sein, welche Vorstandsmitglieder wohnend sind und welche nicht. Er möchte darum den zweiten Teil des Antrags zur Abstimmung bringen, dass nicht zwei Leute aus einem Hausverein gleichzeitig im Vorstand sein sollen. Aus seiner Sicht muss es nicht zwingend in den Statuten stehen, kann auch im OHB. Bei der Suche nach Vorstandsmitgliedern soll das berücksichtigt werden. Der Vorstand soll das Gesamtinteresse vertreten, nicht eine Siedlung voranbringen.

Es wird über die Form diskutiert. Heinz möchte nur noch über den zweiten Teil seines Antrags abstimmen. Es geht nur noch um die Beschränkung der Hausvertretung im Vorstand.

Bernadette Bühler merkt an, dass die Beschränkung von Traktandum 6.1 nur für die kommende Amtsperiode bestimmt ist.

Anita Wymann geht auf ein Beispiel aus den letzten 5 Jahren ein. Der Vorstand ist der Meinung, dass vor jeder Wahl die Anzahl zur Diskussion gestellt werde soll. Weil dieser Antrag den Vorstand zu sehr einschränkt, empfiehlt der Vorstand den Antrag abzulehnen. Es wird nochmals über die Form gesprochen, ob es eine Statutenänderung braucht oder ein Reglement reicht. Grundsätzlich sollen bei einer Wahl nicht mehrere Mitglieder aus einem Haus zur Wahl gestellt werden.

Es melden sich verschiedene Mitglieder zu Wort. Jürg Gasche vom Hausverein H2000 meint, es sei in der Geschichte der Wogeno selten vorgekommen, dass mehrere Personen aus einem Haus im Vorstand waren und er fragt, ob es denn Probleme gegeben habe dadurch. Michèle Morf ergänzt Anita Wymanns Aussage, dass der Vorstand jedes Jahr neu entscheiden möchte, auch weil die neuen Überbauungen sehr gross sind und kompetente und engagierte Menschen nicht abgehalten werden sollen. Bernadette Bühler äussert sich zu Lex-Jordi-Bühler und sagt, dass sie sich bewusst ist, mehrere Hüte zu tragen und sich bei Diskussionen bezüglich Hellmi zurückhalte. Ein Mitglied sagt, das Thema solle entpersonalisiert werden und die Vergangenheit solle ruhen. Sie möchte zu diesem Satz abstimmen. Entweder in den Statuten oder als Auftrag an den Vorstand.

Anita Wymann schlägt eine Abstimmung vor. Der erste Teilsatz wurde zurückgezogen, der zweite Satz soll zur Abstimmung kommen. Sie sagt, es sei das Ziel, dass möglichst viele Häuser vertreten sind. An jeder GV werde gezeigt, wer sich zur Wahl stellt. Ein Bewohner der Avellana bittet darum, sachlich zu bleiben. Es wird nochmals über die Form gesprochen.

Der Anwalt Ruedi Schoch steht auf und erklärt, dass es formal so nicht gehe. Heinz Baumann müsste seinen Antrag zurückziehen. Man könne nicht einen Antrag machen, der Vorstand müsse sich an etwas halten. Er schlägt eine Konsultativabstimmung vor, die jedoch rechtlich nicht binden sei.

Heinz Baumann ist mit diesem Vorschlag einverstanden und zieht seinen Antrag auf Statutenänderung zurück.

Die GV schreitet zur Konsultativabstimmung. Der Vorstand soll künftig nicht zwei Personen aus demselben Haus zur Wahl in den Vorstand vorschlagen. Gezählt werden 66 Ja-Stimmen, 58 Nein-Stimmen (von total 165 Anwesenden zum Zeitpunkt der Abstimmung). Anita Wymann schliesst das Traktandum und sagt, der Vorstand werde sich bemühen entsprechende Kandidat:innen vorzuschlagen.

TRAKTANDUM 12 – ANTRAG BAUMASSNAHMEN DAMMSTRASSE

Der Antrag «Baumassnahmen Dammstrasse» wurde vom Hausverein Dammstrasse eingereicht und mit dem Schreiben vom 14. Juni 2025 zurückgezogen. Zwischen Antragstellung und Rückzug des Antrags fand ein klärendes Gespräch mit Vertreter: innen der Geschäftsstelle/des Vorstands statt. Damit wurde der Antrag hinfällig und zurückgezogen. Die GV applaudiert.

TRAKTANDUM 13 – INFORMATION «EMONITOR»

Nora Howald informiert über das Projekt Wohnungsvergabe digital unterstützt durch emonitor. Sie erzählt von einem persönlichen Beispiel an der Winzerhalde und der Besichtigung ihrer Wohnung. Bisher erfolgte die Vorauswahl für Wohnungsbesichtigungen anhand der Dauer der Mitgliedschaft, was die Auswahl einschränkte. Als Lösung wird das Programm emonitor vorgeschlagen, welches gut erprobt sei von anderen Genossenschaften. Das Verfahren sei zweistufig, wobei der erste Schritt die Anmeldung für Besichtigung sei, der zweite Schritt die Bewerbung für die Wohnung. Die Vorauswahl im ersten Schritt geschieht durch einen Zufallsgenerator, wenn sich mehr als 60-70 Interessierte anmelden. Nach der Besichtigung bewerben sich diese interessierten Mitglieder mit einem Fragebogen und die Kriterien werden gleich gewichtet. Das Einkommen steht zum Beispiel im Verhältnis zum Mietzins. Die 12 Parteien mit den meisten Punkten kommen dann an die Vergabebesitzung. Nora Howald informiert zum aktuellen Stand im Projekt. Im April fand eine Veranstaltung für die Hausvereine statt. Wir wollen das in einem Pilot ausprobieren mit sorgfältiger Auswertung. Im Juni fand die erste Vergabebesitzung an der Pflanzschulstrasse statt. Die Rückmeldungen waren bisher positiv, die Leute waren zufrieden mit der Auswahl. Zum Beispiel war die Durchmischung gross bei Mitgliedschaften zwischen 1999 und 2022. Am Ende des 1. Quartals 2026 werden erste Resultate kommuniziert, an der GV 2026 soll das Reglement angepasst werden.

Eva Winizki, Ackersteinstrasse 79 meldet sich zu Wort und erzählt von einem Beispiel in der Vergabe. Sie gibt zu bedenken, dass auch gesetzliche Kriterien mit einbezogen werden sollen. Anita Wymann nimmt dies zur Kenntnis und bedankt sich.

TRAKTANDUM 14 – VARIA

Vorstellung Vedrana Žalac als neue Co-Geschäftsleiterin. Vedrana ist vor Ort und stellt sich selber vor. Sie erzählt von ihren Erfahrungen in Genossenschaften und freut sich auf die Zusammenarbeit. Anita Wymann wünscht ihr einen guten Start.

Theodor Schmid meldet sich, er stellt eine Frage. Gemäss Mitteilung vom 30. April 2025 bemisst die Wogeno die Mietzinsen nach einem städtischen Maximalwert. Die Statuten schreiben aber vor, dass die tatsächlichen Kosten zu verrechnen sind. Er fragt, wie der Vorstand Konformität mit den Statuten herstellen wird. Anita Wymann antwortet, dass jedes Haus einzeln analysiert und informiert wurde. Theodor Schmid fragt nach, ob die derzeitigen Mietzinsabrechnungen statutenkonform seien. Anita Wymann bitte um einen sachlichen Ton und keine weiteren persönlichen Anfeindungen. Theodor Schmid verabschiedet sich und wünscht einen schönen Abend.

Anita Wymann schliesst um 21:11 Uhr die GV, bedankt sich und lädt alle zum Apéro ein. Die GV applaudiert.

Zürich, 23.07.2025, für das Protokoll Corinne Schneider