

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser

W O G E N O



GESCHÄFTSBERICHT 2025

EDITORIAL

Liebe Genossenschafter:innen

Im Berichtsjahr haben sich der Vorstand und die Geschäftsstelle unter anderem intensiv mit drei Fragestellungen auseinandergesetzt, die euch alle betreffen. Zwei davon führen auch zu Abstimmungen an der diesjährigen Generalversammlung (GV).

1. Vergabe der Wohnungen

Wie bereits an der letzten GV vorgestellt und bei Informationsveranstaltungen den Hausvereinen (HV) nähergebracht, starteten wir den Pilot Wohnungsvergabe mittels emonitor. Nach jeder Wohnungsvergabe wurde evaluiert, wie die gemachten Erfahrungen waren. Das Feedback war grossmehrheitlich positiv – einzig der in Ausnahmefällen eingesetzte Zufallsgenerator stiess auf Kritik. Daher haben wir zusätzliche datenschutzrechtliche und technische Abklärungen getroffen und werden nach der GV für die Anmeldung der Besichtigung alle relevanten Daten direkt einfordern. So werden die vier möglichen Kriterien frühzeitig geprüft und damit die Anforderungen der Statuten erfüllt. Wir empfehlen euch daher die Annahme dieses Traktandenpunktes, die Vorschriften zur Wohnungsvergabe entsprechend zu ändern.

2. Umgang bei Unterbelegung von Wohnungen

Ein weiterer Problempunkt ist der Umgang mit unterbelegten Wohnungen. Das betrifft vor allem Menschen, deren Wohnung nach dem Auszug der Kinder oder dem Tod des Partners, der Partnerin unterbelegt ist. Gibt es hier eine gerechte Lösung? Sollen Wohnungen über Hausvereine (HV) hinaus getauscht werden können? Sollte die Wogeno eine Plattform anbieten, die den Wohnungstausch unterstützt? Wie verändert sich die Rolle der HV, wenn Parteien tauschen? Der Vorstand hat sich an seiner Retraite mit zwei HV besprochen, die einen Tausch zwischen ihren HV einführen wollten. Das Thema ist komplex. Sollen wir Lösungen finden, die den bestehenden Mietenden mehr Möglichkeiten schaffen, oder wäre es wichtig, dass auch mehr nichtwohnende Genossenschafter:innen die Möglichkeit erhalten, in einer Wohnung der Wogeno leben zu können? Besteht quasi ein lebenslangliches Wohnrecht für einmal eingezogene Mietende, oder soll es zur Solidarität gehören, eine grosse Wohnung für Genossenschafter:innen freizugeben, die aufgrund ihrer Lebenssituation mehr Wohnraum benötigen?

Deshalb wollen wir einen Prozess mit euch allen starten, der von der Kommission Vergabe und Soziales momentan aufgegleist wird. Schon jetzt möchten wir euch einladen, zahlreich teilzunehmen und diese wichtige Frage für die Zukunft der Wohnungsvergabe mitzugestalten.

3. Urabstimmung bei wichtigen Fragen

Per Ende 2025 hatte die Wogeno knapp 7000 Genossenschafter:innen und ist damit eine Genossenschaft der Nichtwohnenden. An der GV nehmen jeweils zwischen 130 und 150 Personen teil. Bei den beiden GVs während der Coronazeit, die brieflich durchgeführt werden mussten, waren es 800 bis 900 Personen. Gerade wenn über so wichtige Punkte abgestimmt wird wie in diesem Jahr die Einführung von emonitor oder die Erhöhung der Betriebsquote oder nächstes Jahr über den Umgang mit unterbelegten Wohnungen, wäre es wichtig, möglichst viele Genossenschafter:innen abzuholen. Da bei Genossenschaften ab 300 Mitgliedern eine Urabstimmung möglich ist, haben wir für diese GV ihre Einführung beantragt. In den elektronisch hochgeladenen Anträgen findet ihr zwei Wochen vor der GV die Details.

Über die Tätigkeiten der verschiedenen Kommissionen geben die entsprechenden Berichte Bescheid.

Ein herzliches Dankeschön an alle Genossenschaftler:innen für das Vertrauen und die Unterstützung. Ohne euren Beitrag wäre unsere Wirkung nicht möglich. Lasst uns weiterhin gemeinsam daran arbeiten, unsere Genossenschaft zu stärken und weiterzuentwickeln.

Anita Wymann

FOKUSTHEMA PARTIZIPATION

Der Ersatzneubau an der Köchlistrasse steht nicht nur für modernes Wohnen, sondern auch für ein lebendiges Miteinander. Wir haben mit den Co-Geschäftsleiterinnen Anita und Vedrana darüber gesprochen, was Partizipation in unserer Genossenschaft bedeutet – und wie sie am Beispiel der Köchlistrasse konkret Gestalt annimmt.

Selbstverwaltung als Stufe der Partizipation ist ein zentrales Element in unserer Genossenschaft. Wie zeigt sich diese konkret im Ersatzneubau Köchlistrasse?

Anita: Die Idee einer Genossenschaft der selbstverwalteten Häuser kam aus einer politischen Bewegung der 1980er-Jahre – von den Menschen, die die Häuser übernommen und verwaltet haben. Das Modell der Selbstverwaltung ist ja grundsätzlich für alle unsere Häuser gleich – aber jedes Haus füllt es auf seine eigene Weise mit Leben. Und unsere Rolle ist es, die Bewohner:innen zu unterstützen. Bei einem Neubau oder einem Hauskauf heisst das, dass wir die Bewohner:innen begleiten, Schritt für Schritt in die Unabhängigkeit zu kommen und Verantwortung zu übernehmen. Das Vorgehen in diesen Fällen ist ähnlich, aber die Ausgangslage ist komplett anders.

Vedrana: Die Liegenschaft an der Köchlistrasse hat bereits eine bewegte Geschichte hinter sich. Hier wurden viele Arten der Partizipation geübt: von Information über Mitbestimmung, Rekurs bis hin zur Besetzung. Der Neubau war von Beginn an so geplant, dass er ab Bezug selbstverwaltet wird – also von den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern gemeinsam getragen und gestaltet. Während des Neubauprozesses haben wir Mitglieder und Öffentlichkeit regelmässig informiert – eine Vorstufe der Partizipation. Jetzt, in der Vorbereitungsphase der Betriebsaufnahme, arbeiten wir mit den künftigen Hausbewohner:innen konkret am Aufbau der Selbstverwaltung. Es geht darum, gemeinsam zu klären, was Selbstverwaltung im Alltag bedeutet – mit Rechten, Pflichten, Freuden und Herausforderungen. Wir begleiten die Gruppe, damit sie gut vorbereitet ist, diese Selbstverwaltung eigenständig und lebendig weiterzuführen.

Gerade bei Neubauten wie an der Köchlistrasse treffen Menschen aufeinander, die sich vorher nicht kannten und mit unterschiedlichen Bedürfnissen zusammenkommen. Wir begleiten sie dabei, eine gemeinsame Kultur des Zusammenlebens und der Zusammenarbeit zu entwickeln. In einem selbstverwalteten Haus bedeutet das zusätzlich, Verantwortung zu teilen, Entscheidungen gemeinsam zu treffen und Aufgaben zu verteilen – das ist anspruchsvoll, aber sehr bereichernd.

Anita: Ein grosser Vorteil ist sicher, dass alle gleichzeitig einziehen. Das bringt eine besondere Energie mit sich – eine Aufbruchstimmung, wie wir sie bei Neubauten immer wieder erleben. Am Anfang sind viele Ideen, Wünsche und Vorstellungen da, und man spürt den Willen, etwas gemeinsam aufzubauen. Natürlich bedeutet das auch, sich zu organisieren und Menschen zu finden, die Verantwortung übernehmen wollen. Und genau in diesem Miteinander liegt die Chance, eine lebendige, selbstverwaltete Hausgemeinschaft entstehen zu lassen.

Der Hausverein wird in den kommenden Monaten gegründet. Was braucht es dazu von beiden Seiten?

Anita: Formal ist der Hausverein schnell gegründet, weil beim Neubau an der Köchlistrasse alle Bewohner:innen bereits Wogeno-Mitglieder sind. Entscheidender ist der Hausmiet- oder Hausverwaltungsvertrag, in dem geregelt ist, welche Aufgaben der Hausverein übernimmt und was bei der Geschäftsstelle bleibt. Wir wollen den Hausverein so befähigen, dass er ab Einzug Verantwortung für Themen wie Vergaben, Hauswartung oder gemeinschaftliche Nutzung übernehmen kann – und wir uns danach schrittweise zurückziehen. Wenn wir hingegen ein bewohntes Haus erwerben, dauert der Prozess der Hausvereinsgründung oft mehrere Jahre. Die Bewohner:innen sind meist noch keine

Genossenschaftsmitglieder, werden bei einem Hauskauf mit übernommen und können selbstverständlich in den Häusern wohnen bleiben. Wir vermitteln den Bewohner:innen die Kultur und die Werte der Wogeno und befähigen sie in einem zweiten Schritt, die Selbstverwaltung zu übernehmen.

Wie und wo wurden künftige Bewohner:innen einbezogen?

Vedrana: Wir unterscheiden grob drei Bereiche, in denen die künftigen Bewohner:innen Verantwortung übernehmen – und entsprechend mitbestimmen können. Der erste Bereich ist die Gründung und Organisation des Hausvereins: Die Bewohner:innen entscheiden, wie sie sich strukturieren, Aufgaben verteilen und zusammenarbeiten, wir liefern dafür die Grundlagen und Leitplanken. Im zweiten Bereich geht es um Buchhaltung und formale Verwaltungsaufgaben; dort ist die Mitbestimmung kleiner, dafür steht die Befähigung im Zentrum, dass die Bewohner:innen diese Prozesse später selbstständig führen können. Der dritte Bereich sind die «Möglichkeitsräume» des Alltags – von gemeinschaftlichen Räumen über Waschen bis zum Aussenraum –, und hier ist die Mitbestimmung am grössten. Besonders wichtig ist uns der Garten an der Köchlistrasse: Ein Teil ist baulich vorgegeben, aber ein grosser Teil bleibt offen, damit die Hausgemeinschaft selbst mitentscheiden kann, wie Sitzplatz, Bepflanzung und Nutzung aussehen sollen – und dabei Schritt für Schritt ihre eigene Hauskultur entwickelt.

Welche Unterstützungsangebote helfen Hausvereinen aus eurer Sicht dabei, ihre Aufgaben gut wahrzunehmen und das gemeinschaftliche Leben zu stärken?

Anita: Ein zentrales Angebot ist Information: Die Hausvereine müssen den «Mikrokosmos Wogeno» gut kennen – also Reglemente und Zuständigkeiten. Wichtig ist, dass klar ist, was festgeschrieben ist und wo es Gestaltungsspielräume gibt. Ebenso wichtig ist das Erwartungsmanagement: Wo ist Mitwirkung gefragt – und wo nicht? Diese Grenze müssen wir als Geschäftsstelle immer wieder schärfen, damit Hausvereine wissen, worüber sie entscheiden können und was vorgegeben ist. Zusätzlich bieten wir Fachbegleitung an – letztes Jahr zum Beispiel einen Kurs zu Wohnungsabnahmen. Solche Angebote helfen Hausvereinen, Kompetenzen aufzubauen, gerade weil Personen wechseln und Wissen sonst leicht verloren geht.

Wenn ihr an die Zukunft denkt: Welche Entwicklung wünscht ihr euch für die selbstverwalteten Hausvereine und die Partizipation in unserer Genossenschaft?

Vedrana: Selbstverwaltung war von Beginn an ein politisches Projekt: Selbstbestimmt wohnen, gesellschaftskritisch, demokratisch organisiert – wer hier wohnt, sollte mitbestimmen können, wie. Heute rücken diese Werte oft in den Hintergrund, während man nach anderen Argumenten sucht wie günstigere Mieten oder Effizienz – doch günstiger ist es vor allem, weil Wohnungen der Spekulation entzogen sind. Ich wünsche mir, dass wir wieder stärker auf diese Werte-Ebene setzen: solidarisch und gemeinschaftlich wohnen, Engagement als Chance zum Gestalten statt nur als Last. Für die Zukunft sehe ich souveräne Hausvereine, die ihre Aufgaben mit Freude wahrnehmen, und eine Genossenschaft, in der alle Mitglieder – Bewohner:innen wie Nichtbewohner:innen – ihre Mitgestaltungschancen von Haus bis Generalversammlung kennen und nutzen. Eine Genossenschaft ist gelebte Demokratie im Kleinen: Anträge stellen, Strukturen verändern – und echte Wirkung spüren.

Anita: Selbstverwaltete Hausvereine sind für mich Orte, an denen wir Demokratie im Alltag üben – mit unterschiedlichen Interessen, Abstimmungen und dem Mut, eigene Interessen einzubringen. Ich wünsche mir, dass wir diese wertvolle Kultur stärken: miteinander reden, Konflikte aushalten, gemeinsame Lösungen finden. Viele kommen zur Wogeno, weil es hier bezahlbaren Wohnraum gibt, entwickeln sich aber oft zu engagierten Mitgestalter:innen – diesen Weg möchte ich weiter sichtbar machen und begleiten.

LAGEBERICHT

Geschäftsjahr

Auch das Jahr 2025 wurde von den weiteren Sanierungsprojekten geprägt, die die Wogeno im Rahmen ihrer Energieeffizienzstrategie verfolgt. Zudem sind zurzeit rund 100 Wohnungen in der Entwicklung, Planung und im Bau: an der Köchlistrasse 5, der Riedenhaldenstrasse 50 sowie an der Thurgauerstrasse.

Ankäufe von neuen Liegenschaften sind uns nicht gelungen. In den Liegenschaften an der Irchelstrasse 10 und der Kalkbreitestrasse 19 konnten mit den Hausvereinen der Hausverwaltungsvertrag abgeschlossen werden.

Anzahl Vollzeitstellen

Am 31. Dezember 2025 sind bei der Wogeno elf Personen angestellt. Sie teilen sich 770 Stellenprozente.

Wirtschaftliches Umfeld

Auch die Wogeno wird weiterhin von globalen und geopolitischen Entwicklungen beeinflusst. Ereignisse wie politische Instabilitäten, wirtschaftliche Unsicherheiten wie auch die Klimakrise prägen das wirtschaftliche Umfeld.

Da die Nachfrage nach Immobilien als Renditeobjekte noch mehr gestiegen ist, werden auch die Preise für Mehrfamilienhäuser mitziehen. Zudem sind Ankäufe von Immobilien nicht dem Geldwäschereigesetz unterstellt, was die Preise ebenfalls anheizt. Auch andere Genossenschaften und Stiftungen sind aktiv am Markt – das bedeutet auch mehr Konkurrenz für dieselben Objekte. Doch je mehr gemeinnützige Organisationen auf dem Markt sind, desto mehr Häuser und das dazugehörige Land können der Spekulation entzogen werden, was sich mit unseren übergeordneten Zielen zu 100 Prozent deckt.

Solidaritätsfonds

Die Einlagen aller in der Wogeno Wohnenden betragen im Berichtsjahr 180 625 Franken, die der anderswo Wohnenden 177 330 Franken. Der Saldo per Ende Jahr beträgt 3 630 397 Franken. 207 011 Franken wurden 2025 bezogen: 13 999 Franken wurden aufgrund von Gesuchen von Mitgliedern oder Hausvereinen gesprochen, 9209 Franken für ökologische Massnahmen, 36 891 Franken für Verbandsbeiträge und Wohnpolitik sowie 146 913 für die Kosten der Gemeinwesenarbeit und Partizipation.

Ausblick

Bereits im ersten Halbjahr 2026 konnte die Wogeno zwei Liegenschaften erwerben. In beiden Liegenschaften wohnen Wogeno-Mitglieder, die uns auf den Verkauf aufmerksam gemacht hatten – an dieser Stelle: Herzlichen Dank! Unsere vielen Mitglieder sind unsere Chance.

Aufgrund des Krieges im Nahen Osten sind die Energiepreise bereits im März 2026 deutlich angestiegen. Dies hat einen unmittelbaren Einfluss auf die Nebenkosten für die Mieter:innen der Wogeno. Auch an den Finanzmärkten wird mit einem Anstieg der Zinsen gerechnet. Diese beiden Risiken können einen direkten Einfluss auf das Geschäftsergebnis der Wogeno haben.

Nach wie vor prüft die Wogeno Projekte für Neubauten und Mehrfamilienhäuser im Bestand. Die Not der Mieter:innen, die auf sicheren Wohnraum angewiesen sind, wie auch das Bedürfnis, in Gemeinschaften zusammenzuleben, sind Ansporn für unser Engagement.

VORSTANDSKOMMISSIONEN

Ständige Baukommission

Die Wogeno hat in den letzten Jahren bei mehreren Häusern die Wärmeerzeugung von fossilen auf erneuerbare Energieträger umgestellt (Dekarbonisierung). Beim Systementscheid spielen auch die Kosten dieser Massnahmen eine wichtige Rolle. In der Regel führt die Dekarbonisierung – die meist mit einer Verbesserung der Wärmedämmung und weiteren sinnvollen Sanierungsschritten verbunden ist – zu höheren Mietzinsen. Gleichzeitig sinken jedoch die Nebenkosten, da der Energieverbrauch deutlich reduziert wird. Unter dem Strich erhöht sich die finanzielle Gesamtbelastung für die Bewohnenden in der Regel nur um einen einstelligen Prozentbereich. Bei einer kürzlich sanierten Liegenschaft konnte die Mieterhöhung sogar vollständig durch die tieferen Nebenkosten ausgeglichen werden – ein Idealfall.

Eine Auswahl der kleinen und grösseren Baumassnahmen der Abteilung Bau und der ständigen Baukommission im Jahr 2025:

Bockler, Winterthurerstrasse 458, 464, 466, Ahornstrasse 27 + 27a, Zürich. In der Siedlung Bockler wurde die Wärmeerzeugung von Pellets auf eine Erdsonden-Wärmepumpe umgestellt. Die Baumassnahmen in den Häusern und in der Umgebung wurden im Sommer bis vor Beginn der Heizsaison durchgeführt, die Fertigstellung im November mit einem Apéro gefeiert. Der von der Generalversammlung bewilligte Kostenrahmen konnte eingehalten werden.

Dorfstrasse 20, Urdorf. Die Gasheizung wurde ausser Betrieb genommen und durch eine Erdsonden-Wärmepumpe ersetzt. In einem nächsten Schritt wird die Erstellung einer Fotovoltaikanlage auf dem Dach des knapp einhundert Jahre alten Bauernhauses angegangen.

Zwinglistrasse 40, Zürich, und weitere Liegenschaften. Im Zuge der Dekarbonisierung werden die Gasherde nach und nach durch Elektroherde ersetzt. Dadurch können die Liegenschaften nach Ersatz der Gasheizung komplett vom Gasnetz genommen werden.

Frohburgstrasse 324, Zürich. Auf Initiative des Hausvereins wurde eine Ladestation für Elektroautos installiert. Eine kleine Massnahme mit dem Ziel, weg von Verbrennerautos hin zur Elektromobilität zu gelangen.

Aemtlerstrasse 39, Zürich. Auf Wunsch des Hausvereins wurde auf der strassenseitigen Fassade des Hauses eine Vertikalbegrünung gepflanzt. Die Stadt Zürich unterstützt Fassadenbegrünungen, und die Wogeno begrüsst solche hitzemindernden Massnahmen.

Hellmi neu, Brauerstrasse 75 / Hohlstrasse 86a–c, Zürich. Im Frühling wurde die Sanierung des Pultdaches und der Ersatz des darunterliegenden Fensterbandes abgeschlossen. Auf dem Dach produziert seit dem Frühsommer die mit 415 Quadratmetern grösste Fotovoltaikanlage der Wogeno Strom. Auf den angrenzenden Dachflächen wurden in Zusammenarbeit mit Bewohnenden ökologisch aufwertende Nischen und Begrünungen realisiert.

Die ständige Baukommission (sBK) hat sich 2024 zu zwölf Sitzungen getroffen. Seit September neu mit dabei in der sBK ist Co-Geschäftsleiterin Vedrana Žalac. Ansonsten gab es in der Kommission keine personellen Änderungen.

Tom Weiss

Projektbaukommission Köchlistrasse 5

Die Planung und die Ausführung des Neubaus schritten das Jahr hindurch gut voran. Die Vergaben der Arbeiten lagen im Rahmen des Kostenvoranschlags, die Termine konnten eingehalten werden. Grössere Probleme oder unerwartete Ereignisse sind erfreulicherweise ausgeblieben.

Anfang 2025 zeigte sich die Baustelle zwischen den beiden benachbarten Häusern Köchlistrasse 3 und 9 noch als Baulücke, gerade mal die Kellerdecke war fertig betonierte. Zwölf Monate später, Ende 2025, war der Rohbau bis zum Dachgeschoss hoch fertig erstellt, die Fassaden waren geschlossen und die Fenster montiert.

Der Wohnungsbezug ist für den Sommer 2026 geplant, es bleibt also noch genug Zeit für den Ausbau und die Fertigstellung der Wohnungen und der Gewerberäume im Erdgeschoss.

Tom Weiss

Projektbaukommission Thurgauerstrasse

Nach einer intensiven Vorbereitungsphase konnten wir im Frühsommer 2025 den offenen, anonymen Projektwettbewerb in zwei Stufen ausschreiben. In der ersten Stufe haben 46 (!) Teams teilgenommen und vielfältige, überzeugende Konzepte eingereicht. Die Jurytage im Herbst boten Raum für spannende Diskussionen: Wie wollen wir künftig zusammenwohnen? Was verstehen wir unter nachhaltigem Leben und Bauen? Und wie lassen sich die Vorstellungen der beiden Bauträgerinnen architektonisch überzeugend umsetzen?

Aus den eingereichten Projekten haben wir die zehn vielversprechendsten Teams für die zweite Stufe ausgewählt. Wir freuen uns darauf, diese im Sommer 2026 zu jurieren und euch im Anschluss das Siegerprojekt präsentieren zu dürfen.

Parallel dazu haben wir gemeinsam mit unseren neuen Nachbarn – der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ), der Baugenossenschaft mehr als wohnen (MAW) und der Wohnbaugenossenschaft Grubenacker – sowie mit der Stadt Zürich, unserer Partnerorganisation Stiftung Familienwohnungen (SFW), unserer Bauträgerschaftsvertretung Naef & Partner und verschiedenen Planer:innen und Spezialist:innen die zentralen Rahmenbedingungen für das neue Areal an der Thurgauerstrasse erarbeitet. Themen wie Parkierung, Erschliessung oder Erdgeschossnutzungen sind Beispiele für Fragestellungen, die es gemeinsam sorgfältig zu klären gilt.

Die wichtigsten Eckpunkte sind nun definiert, sodass wir im Herbst 2026 gut vorbereitet mit dem ausgewählten Architekturteam in die Projektierung starten können – wir freuen uns!

Lucas Michael

Objektbaukommission Riedenhaldenstrasse 50, Zürich Affoltern

Nachdem im Jahr zuvor der Projektwettbewerb mit Präqualifikation für die Riedenhaldenstrasse 50 in Zürich Affoltern erfolgreich durchgeführt worden war, fand zu Jahresbeginn 2025 eine Ausstellung mit Vernissage der Wettbewerbsbeiträge inklusive des Siegerprojekts Zulèr statt. Die Autorenschaft des Siegerprojekts, das Büro boa Architektur, hat dabei den Erhalt und eine Erweiterung des Bestands vorgeschlagen.

Als ersten Schritt zur Aufnahme der Planung formierte sich die Objektbaukommission (OBK) Riedenhaldenstrasse: Neben boa Architektur und Laternser Waser, Baumanagement, ist die Wogeno mit Thorsten Ritter (Leiter Bau, GS) und Michèle Morf (Vorstand, sBK) vertreten.

Im März nahm die Baukommission ihre Arbeit auf und startete das Vorprojekt. Während dieser Planungsphase bis im Dezember hielt die OBK Riedenhaldenstrasse im Jahr 2025 zehn Baukommissionssitzungen ab. Im Rahmen des Vorprojekts waren viele verschiedene Aspekte ein Thema: das Baurecht, die Kosten, die Erscheinung des Gesamtbaukörpers in der Umgebung, die Wohnungsorganisation und Qualität der Wohnungen, die Lage des Lifts, die Aussentreppe und vieles mehr. Insbesondere aufgrund des Baurechts und einer ersten Kostengrobschätzung hat sich das Projekt während des Vorprojekts deutlich verändert und weiterentwickelt.

Im August hat boa Architektur den aktuellen Planungsstand hinsichtlich der Fassadengestaltung nochmals der Wettbewerbsjury präsentiert. Die Jury hat sich sehr zufrieden über die Weiterentwicklung des Projekts geäußert und es für die weitere Planung freigegeben.

Im Dezember 2025 wurde das Vorprojekt abgegeben, auf dessen Grundlage an der Generalversammlung 2026 der Baukredit beantragt wird.

Michèle Morf

Personalkommission

Im Sommer 2025 hat Vedrana Žalac ihre Tätigkeit als Co-Geschäftsführerin aufgenommen. Auch an dieser Stelle nochmals ein herzliches Willkommen! Vedrana ist diplomierte Landschaftsarchitektin und angehende NPO-Managerin. In Basel hat sie unter anderem als Mitgründerin einer Genossenschaft ihre ersten Erfahrungen im gemeinnützigen Wohnungsbau gesammelt.

Spannend war für die Personalkommission, dass sich auf die Stellenausschreibung mehr als 50 Bewerbende gemeldet hatten. Dies zeigt, dass wir auf dem Stellenmarkt als attraktive Arbeitgebende wahrgenommen werden. Anita Schlegel und ich führten die Erstgespräche – nachher wurde die Personalkommission durch Nora Howald und Manuel Frei erweitert. Mit grosser Begeisterung hat sich das Gremium für die Anstellung von Vedrana entschieden. Sie hat das Gremium unter anderem mit ihrem Blick auf die aktuellen Fragen der Wogeno und ihren neuen Ideen überzeugt. Die beiden Co-Geschäftsleiterinnen haben sich ihre Tätigkeitsbereiche aufgeteilt und wirken jetzt gemeinsam.

Auch das Team der Geschäftsstelle wurde mit Rinor Jajji, Junior Projektleiter Baulicher Unterhalt & Facility Management, verstärkt. Als Hauswart mit eidg. Fachausweis und einem berufsbegleitenden FH-Studium in Facility Management bringt er sehr viel praktische Erfahrung in die Wogeno. Auch ihn möchten wir an dieser Stelle nochmals herzlich willkommen heissen!

Nachdem Nora Howald im Sommer 2025 das Vizepräsidium übernommen hat, nahm sie auch Einsitz in die Personalkommission.

Anita Wymann

Finanzkommission

Da keine Zukäufe von Liegenschaften getätigt wurden, konnten erneut Hypotheken amortisiert und die Eigenkapitalquote gestärkt werden. Es resultiert jedoch erneut ein negatives Ergebnis.

Bilanz

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um 2,3 Mio. Franken gestiegen (+1,1 %). Hauptsächlich aufgrund des Bauprojektes an der Köchlistrasse haben sich die Kosten für Um- und Neubauten um 3,3 Mio. Franken erhöht. Im Jahr 2025 konnten keine Zukäufe von Liegenschaften getätigt werden. Die flüssigen Mittel waren um rund 1,4 Mio. Franken höher und betragen 3,0 Mio. Franken per Ende 2025.

Die Hypotheken konnten um 0,8 Mio. Franken amortisiert und somit Verschuldung und Zinskosten gesenkt werden.

Das Anteilscheinkapital der Wogeno hat sich um 0,9 Mio. Franken erhöht, da die Zahl der in der Wogeno wohnenden und nicht in der Wogeno wohnenden Mitglieder weiter gestiegen ist. Zudem hat sich der Bestand der Depositenkasse um 0,6 Mio. Franken erhöht. Insgesamt ist die Eigenkapitalquote mit 14,3 Prozent leicht höher als im Vorjahr (14,1 %).

Erfolgsrechnung

Der Betriebsertrag erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 94 000 Franken, dies hauptsächlich aufgrund der Mietzinsanpassungen (gestiegene Gebäudeversicherungswerte).

Die Unterhaltskosten der Liegenschaften fielen um 170 000 Franken tiefer aus als im Vorjahr. Der Betrag der Baurechtszinsen (100 000 Franken höher) profitierte im Vorjahr von einer ausserordentlichen Gutschrift. Insgesamt ist der liegenschaftsbezogene Aufwand um 360 000 Franken tiefer als im Vorjahr.

Aufgrund der Aufstockung der Stellenprozentage auf der Geschäftsstelle erhöhte sich der Verwaltungsaufwand um 50 000 Franken.

Der übrige Aufwand fiel um 60 000 Franken tiefer aus als im Vorjahr, hauptsächlich aufgrund tieferer Kosten für das Vorprojekt Thurgauerstrasse.

Der Abschreibungssatz der Liegenschaften wurde wieder auf 1,50 Prozent angesetzt (im Vorjahr ausserordentlich auf 1,25 Prozent reduziert, siehe auch Anhang zur Jahresrechnung Ziffer 1), die Summe der Abschreibungen ist 410 000 Franken höher als im Vorjahr.

Aufgrund gesunkener Zinssätze konnten auslaufende Hypotheken zu attraktiveren Konditionen refinanziert werden, der Finanzaufwand ist um 130 000 Franken gesunken.

Insgesamt führte dies zu einem Jahresverlust von 109 194 Franken.

Manuel Frei

Kommission Vergabe + Soziales

Im Jahr 2025 wurden 3 Gewerberäume und 25 Wohnungen vergeben. Davon wurden 15 bestehende Wohnungen von den Hausvereinen vergeben. Dazu kam die Erstvermietung von 10 Wohnungen an der Köchlistrasse. Das Interesse an begehrten Lagen ist ungebremst gross. Bis zu 560 Anmeldungen für Besichtigungen gingen ein.

Nach der Infoveranstaltung für die Hausvereine startete die Kommission ab Mai die Pilotphase zur digitalen Unterstützung des Vergabeprozesses mit der Software emonitor. Seither werden die statutarischen Kriterien bei der Vorauswahl für Vergabesitzungen systematisch berücksichtigt. Im Berichtsjahr wurden zwölf Ausschreibungen über diesen neuen Prozess abgewickelt. Die Pilotphase dient dazu, den Ablauf gemeinsam mit interessierten Hausvereinen zu testen und auszuwerten.

Die Kommission befasst sich bereits seit längerer Zeit, insbesondere im Zusammenhang mit Härtefallgesuchen, mit den Themen Wohnen im Alter, Kontinuität im Wohnumfeld, Unter- und optimale Belegung sowie Zugang zu frei werdendem Wohnraum. Im Jahr 2025 wurde diese Thematik vertieft behandelt. Die Kommission wird diese Arbeiten auch 2026 weiterführen.

Die Kommission hat sich 2025 zu neun Sitzungen getroffen, es gab keine personellen Änderungen.

Nora Howald

GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Gemäss ihrem statutarischen Auftrag ist die Geschäftsprüfungskommission (GPK) für die Konflikt-schlichtung zwischen Hausgemeinschaften und Vorstand zuständig. Im Berichtsjahr 2025 wurden der GPK keine neuen Konflikte zur Schlichtung unterbreitet.

Wir Mitglieder der GPK nahmen als Gäste Einsicht in die Arbeiten der Statutenprüfungskommission. Zudem begrüssen wir die Initiative zur Wohnungsvergabe mittels «emonitor», mit dem Ziel, die Vergaben künftig stärker im Einklang mit den Statuten vorzunehmen. Ebenso begrüssen wir Bestrebungen zur weiteren Stärkung und Aktivierung der Hausvereine.

Caroline Busslinger, Max Hemmo, Barbara Wille

GREMIEN UND PERSONEN

Vorstand

Bernadette Bühler
 Manuel Frei
 Nora Howald (Vizepräsidentin ab August)
 Beat Jordi (bis Juni)
 Michèle Morf
 Lucas Michael
 Roger Schärer (Vizepräsident bis August)
 Mischa von Arb
 Tom Weiss
 Anita Wymann (Präsidentin)

Geschäftsprüfungskommission

Caroline Busslinger
 Max Hemmo (ab Juni)
 Christoph Rüegg (bis Juni)
 Barbara Wille

Geschäftsstelle

Marija Andric
 Michael Dahinden
 Tom Hegi (bis Juni)
 Sabine Korner
 Andrej Lehmann
 Ladina Müller
 Thorsten Ritter
 Anita Schlegel
 Corinne Schneider
 Rinor Jaiji (ab Februar)
 Vedrana Žalac (ab Juli)

Projektleitung Bau/Energie Mandate

Heinz Baumann
 Reto Gsell
 Ivan Sapina

Externes Treuhandbüro

Jasmine Bucher, Bucher Treuhand Service GmbH

Externe Kontrollstelle

BDO AG, Zürich

Finanzkommission

Manuel Frei
 Anita Schlegel
 Anita Wymann

Personalkommission

Nora Howald
 Anita Schlegel
 Anita Wymann

Ständige Baukommission

Michèle Morf
 Thorsten Ritter
 Tom Weiss
 Vedrana Žalac (ab Juli)

Vergabe + Soziales

Bernadette Bühler
 Nora Howald
 Sabine Korner
 Andrej Lehmann
 Ladina Müller
 Anita Wymann

Kommunikationskommission

Corinne Schneider
 Mischa von Arb

Ad-hoc-Kommission Statuten

Bernadette Bühler
 Nora Howald
 Anita Wymann

Projektbaukommission Thurgauerstrasse

Lucas Michael
 Roger Schärer
 Anita Schlegel
 Anita Wymann

Projektbaukommission Köchlistrasse

Thorsten Ritter
 Tom Weiss

Projektbaukommission Riedenhaldenstrasse

Michèle Morf
 Thorsten Ritter

Digitaler Geschäftsbericht Wogeno Zürich
Herausgeberin: Genossenschaft WOGENO Zürich
Redaktion: Corinne Schneider
Grafik: Anna Albisetti und Emanuel Tschumi
Fotografie: Paco Carrascosa
Interaction-/Web-Design: Dominik Stucky
Lektorat, Korrektorat: Andrea Leuthold