



TRAKTANDEN DER ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG
MITTWOCH, 17. JUNI 2026, 19.00 UHR

1. Genehmigung der Traktandenliste
2. Genehmigung des Protokolls der GV vom 25. Juni 2025
3. Abnahme des Geschäftsberichts 2025
4. Abnahme der Jahresrechnung 2025
5. Entlastung des Vorstands und der Geschäftsleitung (Décharge)
6. Wahlen Vorstand
 - 6.1 Antrag Vorstand für die Anzahl Vorstandssitze für die kommende Amtsperiode
 - 6.2 Der Vorstand beantragt, die bisherigen Vorstandsmitglieder in globo zu wählen
 - 6.3 Wahlen der bisherigen Vorstandsmitglieder
7. Wahlen Geschäftsprüfungskommission (GPK)
 - 7.1 Antrag Vorstand für die Anzahl Mitglieder der GPK für die kommende Amtsperiode
 - 7.2 Der Vorstand beantragt, das bisherige Gremium in globo zu wählen
 - 7.3 Wahlen der bisherigen Mitglieder der GPK
8. Wahlen Revisionsstelle
9. Antrag Baukredit Riedenhaldenstrasse
10. Antrag für die definitive Einführung von emonitor als Software zur Unterstützung des Vergabeprozesses
11. Antrag Statutenänderung: Einführung Urabstimmung
12. Antrag Erhöhung Verwaltungskostenbeitrag /Sistierung Solidaritätsbeiträge
13. Antrag des Hausvereins Manegg zur Bildung eines zusätzlichen Solidaritätsfonds zur aktiven Förderung einer grösseren sozialen Durchmischung der Wogeno-Mieterschaft
14. Antrag von Heinz Baumann auf Änderung von Artikel 6.3 der Statuten
15. Varia

W O G E N O

TRAKTANDUM 9 ANTRAG BAUKREDIT (PROJEKTIERUNG UND AUSFÜHRUNG) SANIERUNG UND ERWEITERUNG RIEDENHALDENSTRASSE 50, 8046 ZÜRICH AFFOLTERN



AUSGANGSLAGE

2023 haben sich die sBK und der Vorstand entschieden, eine Sanierung und Erweiterung der Riedenhaldenstrasse 50 statt eines Ersatzneubaus weiterzuverfolgen. Anlässlich eines Projektwettbewerbs im Jahr 2024 wurde das Projekt Zulèr von boa Architektur von der Wettbewerbsjury für die Weiterbearbeitung empfohlen. Auf Basis der Vorprojektplanung und Kostenschätzung stellen wir der Generalversammlung den Antrag für die Genehmigung des Baukredits (Projektierung und Ausführung) von CHF 6,62 Mio. ±15%.

ZUM PROJEKT

Das Wohnhaus Riedenhaldenstrasse 50 in Zürich Affoltern wurde 1953 erbaut und konnte 2013 von der Wogeno erworben werden. Das Gebäude liegt zurückversetzt von der Quartierstrasse in einer Siedlung von typengleichen Gebäuden mit verschiedenen Eigentümerschaften. Der ausgearbeitete Entwurf von boa Architektur ergänzt das Gebäude mit einem Anbau und verwebt den Charakter des 1950er-Jahre-Bestands mit dem Anbau geschickt zu einem transformierten neuen Ganzen. Der Zulèr, ein gemeinschaftlich genutzter Raum in jedem Geschoss und ein Verbindungselement von jeweils drei Wohnungen, ermöglicht mehr Begegnungen und Raum für gemeinsame Aktivitäten und bietet neben grosszügiger Garderoben-

fläche aussergewöhnliches Potenzial für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten für die Hausgemeinschaft. Mit dem Zulèr und dem neuen Lift gelingt es dem Projekt, zusätzlichen Mehrwert für die Bewohnenden zu schaffen.

Statt wie bisher acht Wohnungen weist der neue Baukörper an der Riedenhaldenstrasse 50 total elf Wohnungen für verschiedene Haushaltsformen auf, wobei alle Wohnungen über einen privaten Aussenraum verfügen. Die Energiezufuhr erfolgt über Erdsonden mit Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage auf dem Schrägdach. Für die Umgebung um das Haus sind ein Gemeinschaftsgarten, gemeinschaftlich nutzbare Sitzplätze und Veloabstellplätze vorgesehen.

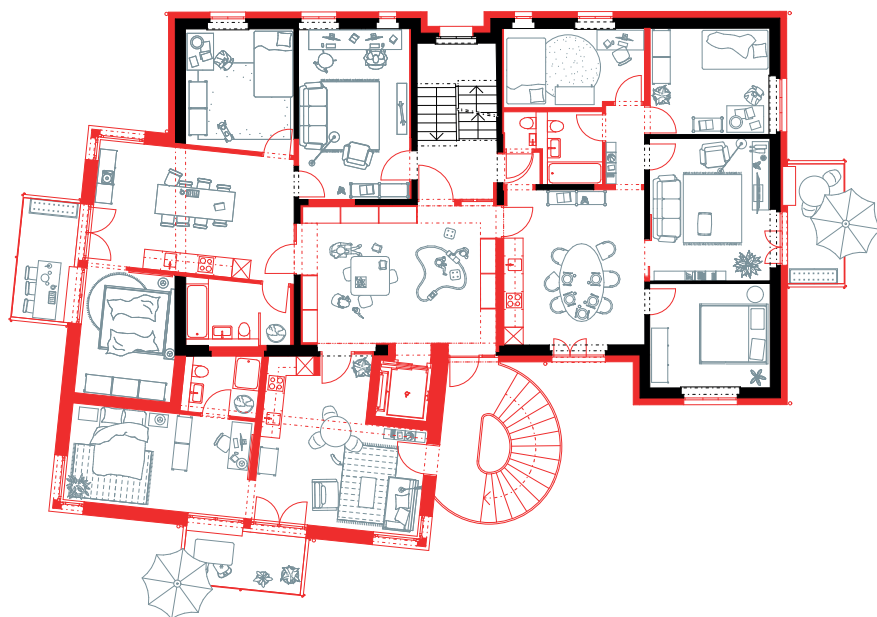
TERMINE

Bei einer Annahme des Baukredits durch die GV 2026 wird die Objektbaukommission die weitere Planungsarbeit von boa Architektur, Laternser Waser (Baumanagement) und den Fachplanern begleiten. SIA 112 Phase 32 (Bauprojekt) wird fertiggestellt, Phase 4 (Ausschreibung) und Phase 5 (Realisierung) werden eingeleitet.

Gemäss Grobterminprogramm ist mit der Bauvollendung voraussichtlich im 2./3. Quartal 2029 zu rechnen.

Grobterminprogramm:
Juni 2026 Antrag Baukredit
Generalversammlung
Herbst/Jahresende 2026 voraussichtlich rechtskräftige Baugenehmigung
Frühling/Sommer 2027 voraussichtlich Baustart
2./3. Quartal 2029 voraussichtlich Inbetriebnahme und Bezug

Informationen zum Projekt werden laufend auf der Wogeno-Website publiziert.



WOHNUNGSMIX UND KOSTEN

Anzahl	Wohnungsart	Fläche m ²	Bruttomiete* (exkl. Zulèr)
3	2,5-Zimmer-Wohnung	44	1300–1400
3	3,5-Zimmer-Wohnung	72	2200–2300
1	4,5-Zimmer-Wohnung	77	2400–2500
3	4,5-Zimmer-Wohnung	83	2550–2650
1	5,5-Zimmer-Wohnung	90	2800–2900

* inkl. NK – es handelt sich um Richtgrössen

MIETER:INNEN RIEDENHALDENSTRASSE

Sämtliche Wohnungen sind nach und nach – bei jedem Mieter:innenwechsel – befristet bis Frühling 2027 vermietet worden.

KOSTEN

Die Kosten für die Planung und Erstellung belaufen sich auf CHF 6,62 Mio. ±15% inkl. 8,1% MwSt. (Stand Vorprojekt/Kostenschätzung ±15%). Darin enthalten sind eine bauherrenseitige Reserve, die Kosten für den Architekturwettbewerb sowie die Planung und die Ausführung.

ANTRAG

Der Vorstand der Wogeno beantragt für die Sanierung und Erweiterung mit drei zusätzlichen Wohnungen an der Riedenhaldenstrasse 50 die Genehmigung eines Baukredits von CHF 6,62 Mio. ±15% inkl. 8,1% MwSt.



TRAKTANDUM 10

ANTRAG FÜR DIE DEFINITIVE EINFÜHRUNG VON EMONITOR ALS SOFTWARE ZUR UNTERSTÜTZUNG DES VERGABEPROZESSES

Ausgangslage: Seit Jahren bewarben sich immer mehr Genossenschaftler:innen für eine Wohnung bei der Wogeno. Waren es mehr als 70 Personen für eine Wohnung, war bis Sommer 2025 einzig die Dauer der Mitgliedschaft das Kriterium, um die Menschen an die Besichtigung der Wohnung einzuladen.

Da dieses Vorgehen nicht statutenkonform war, evaluierte die Kommission Vergabe + Soziales die Software emonitor und startete den an der letzten GV vorgestellten Pilotversuch.

Zu emonitor: Dank dieser Software können nun vier der fünf in den Statuten verlangten Kriterien (Art. 5.10) vorgängig geprüft werden. Selbstverständlich wird die Integrierfähigkeit in die bestehende Hausgemeinschaft ausschliesslich vom entsprechenden Hausverein geprüft.

Der Pilot wurde laufend evaluiert. So haben die betroffenen Hausvereine beispielsweise einen Fragebogen ausgefüllt. Bei dessen Auswertung kam eine grossmehrheitliche Unterstützung dieser neuen Software zutage.

Der Zufallsgenerator, der bei mehr als 70 besichtigungswilligen Personen eingesetzt wurde, ist teilweise auf Kritik gestossen. Nach zusätzlichen Abklärungen mit einer externen Datenschutzexpertin und technischen Anpassungen am Programm, wird nach der definitiven Einführung von emonitor das Verfahren wie folgt aussehen: Bereits für die Besichtigung erfassen die Bewerbenden ihre Angaben. Aufgrund dieser wird das System max. 70 Personen mit der höchsten Punktzahl zur Besichtigung einladen. Bewerben sich weniger als 70 Personen, werden alle eingeladen. Der Zufallsgenerator wird nicht mehr eingesetzt.

Antrag: Der Vorstand stellt den Antrag, emonitor definitiv als Software zur Unterstützung des Vergabeprozesses einzuführen.



TRAKTANDUM 11

ANTRAG STATUTENÄNDERUNG: EINFÜHRUNG URABSTIMMUNG

Die Wogeno zählt Ende 2025 knapp 7000 Genossenschafterinnen und Genossenschafter und ist damit eine Genossenschaft der Nichtwohnenden. Gerade deshalb ist es wichtig, dass wir bei bedeutenden Geschäften möglichst viele Mitglieder erreichen und einbeziehen. Bei Genossenschaften mit mehr als 300 Mitgliedern ist eine Urabstimmung möglich, und genau deshalb beantragen wir ihre Einführung.

Der Vorstand beantragt die Anpassung der Statuten wie folgt (die Anpassungen sind unterstrichen):

Art. 4.1 Die Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- die Generalversammlung
- die Urabstimmung
- der Vorstand
- ...

Art. 4.12 Urabstimmung

Die Generalversammlung kann nach erfolgter Beratung eines Traktandums auf Antrag des Vorstands oder eines Mitglieds anstelle der Durchführung der Schlussabstimmung die nachfolgenden Geschäfte der Urabstimmung unterstellen:

- Abänderung der Statuten
- Erlass von Ausführungsbestimmungen der Statuten und/oder Reglemente
- Auflösung oder Fusion der Genossenschaft (mit Löschung der Wogeno als Folge)

Der Vorstand informiert die Mitglieder über die Durchführung einer Urabstimmung. Er orientiert über die Vorlage sowie über die in der Generalversammlung gestellten Anträge unter Beilage allfälliger Gegendarstellungen von Mitgliedern und stellt ihnen gleichzeitig das Stimmmaterial zu. Der Versand der Unterlagen für die Urabstimmung hat innert sechs Wochen nach dem entsprechenden Beschluss der Generalversammlung zu erfolgen, spätestens jedoch 20 Tage vor dem für die Stimmabgabe aufgeführten Schlussdatum. Jedes Mitglied hat in der Urabstimmung eine Stimme. Stellvertretung ist nicht zulässig. Die Postaufgabe des Stimmzettels respektive die elektronische Stimmabgabe hat spätestens an dem in den Unterlagen aufgeführten Schlussdatum zu erfolgen. Für die Beschlussfassung gelten die Quoren, welche für die Generalversammlung Geltung haben. Die Revisionsstelle amtet als Abstimmungsbüro, ermittelt das Resultat und teilt es innert zehn Arbeitstagen dem Vorstand mit. Dieser informiert die Mitglieder innert weiterer zehn Arbeitstagen.

Antrag: Der Vorstand beantragt die Einführung der Urabstimmung und damit die entsprechende Anpassung der Statuten.



TRAKTANDUM 12:
ANTRAG ERHÖHUNG VERWALTUNGSKOSTENBEITRAG UND
SISTIERUNG SOLIDARITÄTSBEITRÄGE

ERHÖHUNG VERWALTUNGSKOSTENBEITRAG

Das Jahresergebnis der Wogeno ist seit 2023 deutlich negativ. Ein wesentlicher Grund dafür ist der Verwaltungskostenbeitrag, er beträgt seit 1996 unverändert 0,35% des Gebäudeversicherungswertes. Die effektiven Verwaltungskosten sind seit der letzten Anpassung deutlich gestiegen und betragen in den letzten zehn Jahren durchschnittlich 0,54% pro Jahr.

Um diese strukturelle Unterdeckung von rund 0,20% zu beheben, soll der Verwaltungskostenbeitrag von 0,35% auf 0,55% erhöht werden. Die Häuser im Wogeno-Mietzinsmodell haben eine Betriebsquote von 1,85% bis 2,15%, während bei Häusern nach städtischem Mietzinsmodell eine Betriebsquote von grundsätzlich 3,25% zur Anwendung kommt. Aufgrund der deutlich tieferen Betriebsquote soll die Erhöhung nur bei Häusern gemäss Wogeno-Modell umgesetzt werden.

Die Anpassung führt zu einem zusätzlichen Ertrag von rund CHF 300 000 pro Jahr. Für die davon betroffenen Häuser bedeutet dies eine durchschnittliche Mietzinserhöhung von 5,7%. Beispiel: Bei einer Miete von CHF 1500 entspricht dies einer Zunahme von CHF 85 pro Monat.

SISTIERUNG SOLIDARITÄTSBEITRÄGE

Durch konstante jährliche Einlagen bei gleichzeitig wenigen Entnahmen wurde der Solidaritätsfonds in den letzten Jahren immer weiter geäufnet und beträgt aktuell rund CHF 3,6 Mio. Das Reglement zum Solidaritätsfonds wurde im Jahr 2023 überarbeitet und flexibler gestaltet, trotzdem ist der Fonds im Jahr 2025 um rund CHF 150 000 gewachsen, und eine Abnahme des Solidaritätsfonds ist bis auf Weiteres nicht absehbar.

Vor diesem Hintergrund erscheint eine weitere Äufnung des Solidaritätsfonds nicht sinnvoll, daher soll die jährliche Einlage der Wogeno aufgehoben werden (rund CHF 170 000 pro Jahr). Gleichzeitig sollen die Einlagen der Mieterinnen und Mieter während fünf Jahren sistiert werden (rund CHF 180 000 pro Jahr).

Antrag: Der Vorstand beantragt die Erhöhung des jährlichen Verwaltungskostenbeitrages von 0,35% auf 0,55% bei Häusern gemäss Wogeno-Mietzinsmodell. Ebenfalls beantragt der Vorstand die Aufhebung der jährlichen Solidaritätsfonds-Einlage der Wogeno und die Sistierung der Einlage der Mieter:innen für eine Dauer von fünf Jahren. Die Umsetzung der neuen Mietberechnungen soll im 1. Quartal 2027 erfolgen.



TRAKTANDUM 13
ANTRAG ZUR BILDUNG EINES ZUSÄTZLICHEN SOLIDARITÄTSFONDS
ZUR AKTIVEN FÖRDERUNG EINER GRÖSSEREN SOZIALEN
DURCHMISCHUNG DER WOGENO-MIETERSCHAFT

eingereicht durch den Hausverein Manegg

Antrag an die Wogeno-GV vom 17.06.26

Antrag zur Bildung eines zusätzlichen Solidaritätsfonds zur aktiven Förderung einer grösseren sozialen Durchmischung der Wogeno-Mieterschaft

Die Wogeno soll prüfen, welche Möglichkeiten es gibt, einen zusätzlichen Solidaritätsfonds zu bilden, welcher durch gutverdienende Wogeno-Mieter:innen gespiesen wird. Dieser Fonds soll ermöglichen, dass sich mehr Leute aus unteren Einkommenschichten eine Wogeno-Wohnung leisten können.

Dieser Antrag geht an den Wogeno-Vorstand mit dem Auftrag, eine Interessensgruppe aus Wogeno-Mitgliedern zu bilden, welche zusammen mit dem Vorstand eine detaillierte Umsetzung vorbereitet. Ziel sollte es sein, dass an der GV 2027 über entsprechende Bestimmungen abgestimmt werden kann.

Begründung:

Die aktuellen Voraussetzungen für eine Mitgliedschaft in der Wogeno sind mit dem Mitgliederbeitrag von 3000.- relativ hochschwellig. Und das hohe Anteilkapital für eine Wohnungsmiete ist für viele Menschen eine unüberwindbare Hürde. Als eine Genossenschaft, welche auch solidarisch sein möchte, sollte sich die Wogeno in dieser Hinsicht weiterentwickeln.

Anmerkungen zu Umsetzungsmöglichkeiten:


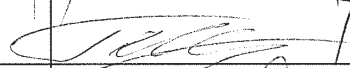

- Als Beispiel könnten diesbezügliche Bestimmungen der Genossenschaft Kraftwerk1 dienen (Formulierungen stammen von der Website von Kraftwerk1):
<https://kraftwerk1.ch/fragen-und-antworten-genossenschaft> und
<https://kraftwerk1.ch/solidaritaet-mietzinsausgleich>):
 - *Solche, die mehr verdienen, zahlen mehr in den internen Solidaritätsfonds ein. Mit diesen Geldern finanziert die Siedlung einerseits ihre Anschaffungen und Projekte. Andererseits wird der interne Mietzinsfonds geäufnet, der es Wenigverdienenden ermöglicht, per Antrag eine Mietzinsreduktion zu erlangen: Gelebte Hilfe zur Selbsthilfe.*
 - *Weil das Prinzip «Genossenschaft» nicht allen Menschen bekannt ist, arbeitet Kraftwerk1 mit diversen Stiftungen zusammen, die Zugang zu Menschen mit Migrationsgeschichte haben oder zu Menschen mit Behinderungen. Z.b. Stiftung Domicil, Altried, Verein Wohnen wie du und ich, oder auch die Stiftung Familienwohnungen...*
- Zukünftig sollen so in der Siedlung Koch *auch rund ein Drittel der Bewohner:innen leben können, welche keinen direkten Zugang zu Genossenschaften haben.*
- Es wird nicht einfach sein, eine gerechte Lösung zu finden, wer zu den gutverdienenden Mieter:innen gehört, die somit einen adäquaten Beitrag leisten sollten. Eine freiwillige Deklaration der Einkommensverhältnisse wäre deshalb eine sinnvolle Möglichkeit.
(Wie dies auch bei Kraftwerk1 praktiziert wird. Dort beträgt der maximale monatliche Mehr-Mietzins Fr. 105.-.)

Unterzeichner:innen dieses Antrags sind Mitglieder des Hausvereins Manegg
(siehe S. 2)

+ 3

W O G E N O

Unterzeichnet von

Datum	Name in Blockschrift	Unterschrift
13.5.26	Aureliane Köslin	A. Köslin
13.05.26	Valentia Rakitsch	Val. Rakitsch
13.05.26	Jan Müller	
13.5.26	Mirjam Lüthy	M. Lüthy
13.5.26	Rolf Müller	R. Müller
13.5.26	David Lüthy	D. Lüthy
13.5.26	Nicole Rader	N. Rader
13. Mai '26	DANI NEUSS	Dani Neuss
13/05/26	Amit Neuss	Amit Neuss
13.05.26	Bea Thelestaf	B. Thelestaf
13.05.26	Timon Fristerky	
14.5.26	Nägeli Monika	M. Nägeli
14.5.26	Otto Hochstädt	O. Hochstädt
14.5.26	FERRAN COMA	F. Coma
14.5.26	Suches Norin	N. Norin
14.5.26	Erika Zysset	E. Zysset
14.5.26	Christoph Burkhardt	C. Burkhardt
14.5.26	Jelena Schwarzerbach	



TRAKTANDUM 14
ANTRAG AUF ÄNDERUNG VON
ARTIKEL 6.3 DER STATUTEN

eingereicht durch Heinz Baumann

ANTRAG

an die Wogeno Generalversammlung vom 17. Juni 2026, auf Änderung des Artikel 6.3.

Antragsteller: Wogeno Mitglied Nr. 06915, Heinz Baumann

Artikel 6.3 (Statuten Stand 18. Juni 2013)

Die Artikel 1.3 bis 1.7, 6.3 und 6.4 können durch einen Beschluss abgeändert oder aufgehoben werden, dem 4/5 aller Mitglieder zustimmen.

Dieser Artikel soll neu wie folgt lauten:

Art. 6.3

Die Artikel 1.3 bis 1.7, 6.3 und 6.4 können durch einen Beschluss

der Generalversammlung abgeändert oder aufgehoben werden.

Voraussetzung ist, dass **4/5** aller abgegebener Stimmen (Enthaltungen zählen nicht als abgegebene Stimmen) dem Beschluss zustimmen.

Begründung:

Am 6. Februar 1981 haben sich 31 Frauen und Männer zur Gründungsversammlung der WOGENO getroffen und die heute noch gültigen Statuten der Genossenschaft Wogeno beschlossen.

Per Ende 2025 zählte die Wogeno ca. 7000 Genossenschaftsmitglieder. Die aktuelle Mitgliederzahl führt dazu, dass für eine Änderung des Artikel 6.3 faktisch das "Einstimmigkeits Prinzip" gilt. Erfahrungen anderer Wohnbaugenossenschaft zeigen, dass der Weg über eine "Urabstimmung" (Einführung für die kommende GV traktandiert) unter allen Genossenschafterinnen und Genossenschafter aufwändig und teuer, der Ausgang höchst ungewiss ist.

2020 und 2021 wurden die ordentlichen Generalversammlungen coronabedingt schriftlich durchgeführt.

Beide Male sind von den angeschriebenen über fünftausend Genossenschafterinnen und Genossenschaftern ca.

800 Rückmeldungen erfolgt. Es ist davon auszugehen, dass selbst beim Einsatz umfangreicher Mittel das Quorum von über 5323 Genossenschafterinnen und Genossenschafter nicht zu erreichen ist.

Der aktuelle Stand der Statuten ermöglicht es jedem Einzelmitglied, mit dem Hinweis allfällige Entscheidungen der Generalversammlung anzufechten (die eine Anpassung des Art. 6.3 bedingen), die Genossenschaft Wogeno in "Geiselnhaft" zu nehmen.

Die Übertragung der Kompetenz, zur Anpassung des Art. 6.3, an die Generalversammlung soll der Genossenschaft den notwendigen Handlungsspielraum öffnen und es den aktiven Genossenschafterinnen und Genossenschafter ermöglichen in einem offenen und demokratischen Prozess, im Sinne des Zweckartikels, die Ideen der Genossenschaft Wogeno weiterzuentwickeln.

Zürich Mai 2026

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Baumann', written in a cursive style.