

Datum, Zeit Freitag, 16. Mai 2025, 19.00 Uhr
ort Volkshaus Zürich (Theatersaal), Stauffacherstrasse 60, 8004 Zürich

Leitung Bruna Campanello, Präsidentin
Teilnehmende 177 Erwachsene, davon 119 stimmberechtigte Genossenschaftler:innen
Gäste Andreas Wirz, Präsident WBG Zürich; Jérôme Gaberell, Vorstandsmitglied WBG Zürich
Protokoll Jorge Garcia

Traktanden	Bemerkungen
1. Begrüssung	
2. Wahl von Stimmenzähler:innen, Protokollprüfer:innen und Protokollführer:in	
3. Protokoll der Generalversammlung vom 31. Mai 2024	
4. Jahresbericht 2024	
5. Jahresrechnung 2024 und Revisionsbericht	
6. Décharge an den Vorstand	
7. Anträge	
8. Diverses	

1. Begrüssung

Präsidentin Bruna Campanello eröffnet die Generalversammlung um 19.00 Uhr und heisst die anwesenden Genossenschaftler:innen willkommen. Besonders begrüsst werden Andreas Wirz, Präsident des Regionalverbandes Wohnbaugenossenschaften Zürich (WBG Zürich) sowie Jérôme Gaberell, ebenfalls Vorstandsmitglied des WBG Zürich. Andreas Wirz wird am Ende des statutarischen Teils ein Kurzreferat zum Thema «Ersatzneubau: Chance oder Problem» halten.

Nach einleitenden Worten zur aktuellen Situation der Wohnpolitik in der Schweiz sowie organisatorischen Hinweisen zum Ablauf der Versammlung stellt die Präsidentin fest, dass die Einladung zur Generalversammlung ordnungsgemäss und fristgerecht erfolgt ist. Der Jahresbericht inklusive Jahresrechnung wurde der Einladung beigelegt. Sämtliche Unterlagen, einschliesslich des Protokolls der Generalversammlung vom 31. Mai 2024, standen zudem auf der Website der bahoge zur Verfügung und konnten bei Bedarf bei der Geschäftsstelle bestellt werden.

Am Eingang haben sich 177 Erwachsene registriert, darunter 119 stimmberechtigte Genossenschaftler:innen. Diese erhielten jeweils eine Stimmkarte. Damit beträgt das absolute Mehr 60 Stimmen. Darüber hinaus haben sich 19 Kinder angemeldet,

die während der Versammlung in einem separaten Raum von der Kinderbetreuung betreut werden.

2. Wahl von Stimmzähler:innen, Protokollprüfer:innen und Protokollprüfer:in

Als Stimmzähler:innen werden vorgeschlagen:

- Alois Baumberger (Siedlung Luegisland, Zürich)
- Stefan Fischer (Einzelanteilschein)
- Ursula Hügli (Siedlung Thalwiesen, Kloten)
- Fritz Joller (Siedlung Hirzenbach, Zürich)
- Markus Meili (Siedlung Brüggläcker, Zürich)
- Elena Perumal-Sutto (Siedlung Hirzenbach, Zürich)

Als Protokollprüfer:in werden vorgeschlagen:

- Lukas Herrmann (Siedlung Brüggläcker, Zürich)
- Rosmarie Schweizer (Siedlung Roswiesen, Zürich)

Als Protokollführer wird vorgeschlagen:

- Jorge Garcia (Leiter Immobilienbewirtschaftung, bahoge-Geschäftsstelle)

Bruna Campanello schlägt vor, die vorgeschlagenen Personen en bloc zu wählen.

B Die Generalversammlung wählt die vorgeschlagenen Personen einstimmig.

Die Präsidentin bedankt sich bei den gewählten Personen für die Einsatzbereitschaft.

3. Protokoll der Generalversammlung vom 31. Mai 2024

Bruna Campanello bedankt sich bei der Protokollführerin Selina Bacher für die Erstellung des Protokolls. Dieses wurde in der Folge von Manuela Peter Crò (Siedlung Im Gries, Volketswil) sowie von Salvatore Rotondo (Siedlung Brüggläcker, Zürich) geprüft und für korrekt befunden. Es gibt seitens der Generalversammlung keine Anmerkungen oder Einwände zum Protokoll.

B Die Generalversammlung beschliesst einstimmig die Annahme des Protokolls.

4. Jahresbericht 2024

Bruna Campanello führt durch den Jahresbericht 2024 und fasst diesen abschnittsweise zusammen.

Die Präsidentin dankt allen Bewohner:innen, die aktiv zum Gemeinschaftsleben in der bahoge beitragen und dieses fördern, ganz herzlich. Darüber hinaus dankt sie den Bewohner:innen, die von laufenden Instandstellungsprojekten direkt betroffen sind, für ihre Geduld und Toleranz. Ein grosses Dankeschön geht auch an die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, der Hauswartung, den Gärtnern sowie den Reinigungskräften sowie an die Mitglieder des Vorstands.

Es gibt seitens der Generalversammlung keine Anmerkungen zum Jahresbericht.

B Die Generalversammlung beschliesst einstimmig die Annahme des Jahresberichts.

Die Teilnehmer:innen erheben sich zu einem stillen Gedenken an die im Jahr 2024 verstorbenen Mitglieder.

Im Anschluss weist Präsidentin Bruna Campanello auf die im Jahresbericht erwähnten Geburten hin. Sie geht davon aus, dass der tatsächliche Zuwachs an Neugeborenen höher liegt als gemeldet, und erinnert daran, dass für gemeldete Geburten ein Willkommensgeschenk in Form eines Einkaufsgutscheins im Wert von 100 Franken überreicht wird.

5. Jahresrechnung 2024 und Revisionsbericht

Geschäftsführer Marco Stella präsentiert die Jahresrechnung 2024 und verweist auf die ergänzenden Ausführungen im Jahresbericht.

Bei der Bilanzvorstellung erläutert er die Entwicklung des Fremdkapitals der letzten zehn Jahre anhand von Grafiken. Der Depositenkassenbestand, der während vieler Jahre kontinuierlich angestiegen war, ist in den letzten drei Jahren jeweils leicht zurückgegangen. Ursache hierfür ist unter anderem eine Reglementanpassung, die sowohl eine restriktivere Handhabung bei Kontoeröffnungen als auch eine Einlageobergrenze vorsieht. Der Hypothekenbestand zeigt eine grosse Konstanz, ist jedoch stark von der Bautätigkeit abhängig. Im Jahr 2024 hat er entsprechend zugenommen und dürfte sich auch in den kommenden Jahren weiter erhöhen.

Eine Darstellung der Entwicklung der Erneuerungsfonds verdeutlicht das kontinuierliche Anwachsen bis 2023. Im Zuge der aktuellen Bautätigkeit werden die Fonds nun zweckgemäss eingesetzt, was zu einem entsprechenden Rückgang der Bestände führt.

Marco Stella geht auch auf die übrigen Fonds und deren Anwendungszwecke ein: Der Nachhaltigkeitsfonds wird in Jahren mit Ertragsüberschüssen sowie aus Erträgen früherer Nachhaltigkeitsinvestitionen geäufnet (z. B. aus dem Verkauf von nicht in der Siedlung verbrauchtem Strom aus Photovoltaikanlagen). Mit Mitteln aus dem Landerwerbssfonds sollen die stark gestiegenen Bodenpreise bei Grundstückzukäufen abgedeckt werden. Der Solidaritätsfonds und der Gemeinschaftsfonds werden aus monatlichen Pauschalbeträgen gespeist, die von allen Haushalten geleistet werden. Sie dienen der Unterstützung von Mitgliedern in schwierigen Lebenslagen bzw. der Finanzierung gemeinschaftlicher Aktivitäten.

Die Bilanzsumme überschreitet erstmals die Marke von einer Viertelmilliarde Schweizer Franken.

In der Erfolgsrechnung erläutert der Geschäftsführer die Erträge und Aufwände sowie die wesentlichen Abweichungen zum Vorjahr. Der Jahresverlust beträgt CHF 273'797.06. Dieser war erwartet und ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass die Mehrerträge aus sanierten Wohnungen zeitversetzt zu den Projektaufwänden und den gestiegenen Hypothekarzinsen anfallen.

Üblicherweise beschliesst die Generalversammlung an dieser Stelle über die Verbuchung des Gewinns. Bei Verlusten regelt die am 1. Januar 2023 in Kraft getretene Aktienrechtsrevision die Verrechnung; ein Beschluss der Generalversammlung ist in diesem Fall nicht erforderlich. Der ausgewiesene Verlust wird der freiwilligen Gewinnreserve belastet.

Der Geschäftsführer bedankt sich bei Monika Kolly, die die Buchhaltung der Bahoge führt, für ihre gute Arbeit:

Seitens der Generalversammlung werden keine Fragen zur Jahresrechnung gestellt, und Präsidentin Bruna Campanello weist darauf hin, dass die Revisionsstelle keine ergänzenden Bemerkungen eingereicht hat. Der Revisionsbericht wird zur Kenntnis genommen.

- B Die Generalversammlung beschliesst einstimmig die Annahme der Jahresrechnung 2024.
-

6. Décharge an den Vorstand

Bruna Campanello beantragt der Generalversammlung die Décharge (Entlastung) des Vorstands und erinnert die Vorstandsmitglieder daran, dass sie in dieser Frage kein Stimmrecht haben.

- B Die Generalversammlung erteilt dem Vorstand einstimmig die Décharge, die Vorstandsmitglieder enthalten sich der Stimme.
-

7. Anträge

Bruna Campanello teilt mit, dass keine Anträge von Mitgliedern zur Behandlung durch die Generalversammlung eingegangen sind. Auch seitens des Vorstands gibt es keine Anträge an die Versammlung.

8. Diverses

Die Präsidentin gratuliert Geschäftsführer Marco Stella sowie Michael Schüpbach von der Immobilienbewirtschaftung zu ihrem 10-jährigen Dienstjubiläum im Jahr 2025.

Im anschliessenden Referat erläutert Andreas Wirz, Präsident des WBG Zürich, die unterschiedliche Verteilung von Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz und weist auf die zunehmend knappe Verfügbarkeit von unbebautem Wohnbauland hin. Er betont, dass sich das Klimaproblem verschärft und gleichzeitig ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum besteht. Wohnbaugenossenschaften leisten im Rahmen ihrer Möglichkeiten einen wichtigen Beitrag zur Entschärfung dieser Probleme, müssten aber noch mehr Wohnraum schaffen können – und dies möglichst CO₂-arm. Dazu seien auch marktregulierende Eingriffe notwendig, damit sich weitere Akteure an den Lösungen beteiligen.

Weiter geht Andreas Wirz auf die Frage „Erhalten oder Abreissen?“ ein. Genossenschaften würden diese Entscheidung mit einer langfristigen Perspektive, ergebnisoffen und sorgfältig abwägend treffen, um Projekte auch sozialverträglich umsetzen zu können.

Bruna Campanello weist auf die Generalversammlung im Folgejahr hin, die am Freitag, 29. Mai 2026 erneut im Volkshaus Zürich stattfinden wird.

Sie bedankt sich bei allen Helferinnen und Helfern für die Organisation der Generalversammlung sowie bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern für ihre Anwesenheit. Damit schliesst die Präsidentin die 75. bahoge-Generalversammlung und wünscht für das gemeinsame Essen guten Appetit.

Ende der Generalversammlung: 20.09 Uhr

bahoge Wohnbaugenossenschaft



Bruna Campanello, Präsidentin
Zürich, 26. September 2025



Jorge Garcia, Protokollführer
Zürich, 26. September 2025



Lukas Hermann, Protokollprüfer
Ort, Datum

Zürich, 25.10.2025



Rosmarie Schweizer, Protokollprüferin
Ort, Datum

Zürich, 15. Oktober 2025