

# GENOSSEN SCHAFT DREIECK

Genossenschaft Dreieck  
Gartenhofstrasse 27, 8004 Zürich

Telefon +41 44 242 03 01  
admin@genossenschaftdreieck.ch  
genossenschaftdreieck.ch

## **28. ordentliche Generalversammlung: Protokoll**

Dienstag, 25. Juni 2024, 19:00 Uhr

Kirchgemeindehaus Aussersihl, Stauffacherstrasse 8, 8004 Zürich

### **Traktanden**

1. Begrüssung
  2. Wahl der Protokollführer:in
  3. Wahl der Stimmenzähler:innen
  4. Abnahme des Protokolls der Generalversammlung 2023
  5. Abnahme des Jahresberichts und der Jahresrechnung 2023
    - a) Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichts des Vorstands
    - b) Abnahme der Jahresrechnung
    - c) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
    - d) Entlastung des Vorstands (Décharge)
  6. Budget 2024 zur Kenntnisnahme
  7. Wahlen Vorstand
  8. Wahl des Co-Präsidiums
  9. Wahlen Kommissionen
    - a) Verwaltungskommission
    - b) Finanzkommission
    - c) Kommission Bau und Unterhalt
    - d) Schlichtungskommission
  10. Informationen aus Vorstand und Geschäftsstelle
  11. Ausblick
  12. Varia
-

## 1) Begrüssung

Jonas Schädler begrüsst die anwesenden Mitglieder und Gäste.

### **Entschuldigt haben sich:**

Eliane Vogel, Verena Meier, Iris Vollenweider, Christa Baumberger, Jörg Hüssy

### **Gäste:**

Michael Schoch, Ambelina Thaqi (Netz Genossenschaften)

### **Zahl der Anwesenden anhand der Präsenzliste:**

Es sind 51 Genossenschaftler:innen anwesend. 8 Anwesende vertreten zusätzlich einen weiteren Genossenschaftler:in. Damit sind insgesamt 59 Stimmen vertreten.

Anwesende Vorstandsmitglieder: Pascal Kählin (pk), Jonas Schädler (js) Florence Willi (fw), Nello Meo (nm), Merlin Meinhold (mm)

js hält fest, dass die Einladung zur Generalversammlung mit Traktandenliste und allen relevanten Unterlagen fristgerecht bei den Mitgliedern eingegangen sei. js stellt die Mitglieder des Vorstands vor und welches Ressort sie besetzten, bzw. in welchem Gremium sie Einsitz haben.

## 2) Wahl der Protokollführung

Zur Protokollführung wird Katrin Bollinger per Akklamation gewählt.

## 3) Wahl der Stimmzählenden

Als Stimmzählende werden Manuel Knuchel und Corinna Heye per Akklamation gewählt.

## 4) Abnahme des Protokolls

Das Protokoll der 27. ordentlichen GV vom 20. Juni 2023 ist auf der Website und in der Geschäftsstelle der Genossenschaft einsehbar. Es gibt keine Anmerkungen oder Fragen zum Protokoll.

**Abstimmung:** Das Protokoll der GV 2023 wird einstimmig angenommen.

## 5) Abnahme des Jahresberichts und der Jahresrechnung 2023

### a) Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichts des Vorstands

js bedankt sich bei Stefanie Couson (Fotografie) und Claudia Labhart (Gestaltung). Die Texte haben js, pk und mm beigesteuert. Der Einsatz wird mit Applaus verdankt. Fragen oder Bemerkungen zum Jahresbericht gibt es keine.

**Abstimmung:** Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

**b) Abnahme der Jahresrechnung**

mm erläutert die Jahresrechnung 2023, die mit einem Verlust von CHF -129'122.00 abschliesst.

Aufgrund der Teuerung muss eine massive Kostensteigerung in Kauf genommen werden.

*Susa Katz* möchte wissen, welche Massnahmen getroffen werden, um dem Verlust entgegenzuwirken. mm erläutert, dass die beschlossene Mietzinsanpassung erst ab dem 3. Quartal 2024 greifen wird.

**Abstimmung:** Die Jahresrechnung wird mit 6 Enthaltungen und 53 Ja-Stimmen angenommen.

**c) Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresgewinns und die Verzinsung der Anteilscheine**

Der Vorstand beantragt, den Bilanzgewinn anzunehmen und die Anteilscheine nicht zu verzinsen.

**Abstimmung:** Der Antrag wird einstimmig angenommen.

**d) Entlastung des Vorstands (Décharge)**

Der Vorstand beantragt die Entlastung durch die GV für das vergangene Geschäftsjahr.

**Abstimmung:** Dem Vorstand wird die Décharge für das Jahr 2023 mit 4 Enthaltungen erteilt.

**6) Budget 2024 zur Kenntnisnahme**

mm erläutert das Budget fürs Jahr 2024 zur Kenntnisnahme.

Er führt die Aufwände der Sanierung Nietengasse 5 und 7 und die Aufwände für Netz Genossenschaften aus und erläutert, dass die Erneuerungsfonds je nach Liegenschaft unterschiedlich hoch sind. Die Präsentation wird mit Applaus verdankt.

*Susa Katz* möchte wissen, ob es Überlegungen gibt, damit der Verwaltungsaufwand mittelfristig wieder kleiner wird. mm erläutert, dass sich die Aufwände einpendeln werden.

**7) Wahlen Vorstand**

Der Vorstand besteht seit der Generalversammlung 2023 aus pk (Bewohner, im Vorstand seit 2017), fw (extern, im Vorstand seit 2018), js (Bewohner, im Vorstand seit

2020), nm (Gewerbe, im Vorstand seit 2021), mm (Delegierter der Stadt Zürich, im Vorstand seit 2023).

An der Generalversammlung 2024 treten pk, der sein Amtszeitende erreicht, und fw aus dem Vorstand zurück. js verabschiedet pk und fw und bedankt sich im Namen des ganzen Vorstands für ihre wertvolle Mitarbeit in einer besonders herausfordernden Zeit. Das Engagement von pk und fw wird mit grossem Applaus verdankt.

**Der Vorstand beantragt die Bestätigungswahl von:**

- Jonas Schädler
- Nello Meo

**Bestätigungswahl:** js und nm werden einstimmig wiedergewählt. Die Wahl wird mit Applaus gewürdigt.

**Der Vorstand beantragt die Neuwahl von:**

- Katharina Niedermann (Bewohnerin)
- Gaudenz Pfister (Bewohner)
- Johanna Onstein (extern)

Katharina Niedermann, Johanna Onstein und Gaudenz Pfister stellen sich kurz vor.

*Monika Buser* fragt nach, ob Johanna Onstein in der Genossenschaft wohnt. js erläutert, dass Johanna Onstein eine externes Genossenschaftsmitglied ist.

*Peter Schwilch* möchte wissen, weshalb sich der Vorstand vergrössert. js begründet die Vergrösserung mit der anfallenden Arbeit im Vorstand und dem unbesetzten Ressort Recht. Der Vorstand war seit 2023 in Unterbesetzung.

**Neuwahl:** Katharina Niedermann (mit einer Enthaltung), Johanna Onstein (mit zwei Enthaltungen) und Gaudenz Pfister (mit einer Enthaltung) werden gewählt. Die Wahl wird mit Applaus gewürdigt.

## 8) Wahl Co-Präsidium

**Der Vorstand beantragt die Neuwahl des Co-Präsidiums:**

- Jonas Schädler (bisher, seit 2023)
- Gaudenz Pfister (neu)

**Neuwahl:** Jonas Schädler und Gaudenz Pfister werden mit zwei Enthaltungen gewählt. Die Wahl wird mit Applaus gewürdigt.

**9) Wahlen Kommissionen**

js weist auf den dreijährigen Wahlzyklus und die Amtszeitbeschränkung hin, die auch in den Kommissionen gelten.

**a) Verwaltungskommission**

Die Verwaltungskommission besteht seit der Generalversammlung 2023 aus Katrin Bollinger (Geschäftsleiterin), Nello Meo (Vorstandsmitglied), Marc Latzel und Susana Méndez.

An der Generalversammlung 2024 tritt Marc Latzel zurück. js bedankt sich im Namen des Vorstands für seinen engagierten Einsatz, der mit Applaus bekräftigt wird.

**Der Vorstand beantragt die Bestätigungswahl von:**

- Susana Méndez

**Der Vorstand beantragt die Neuwahl von:**

- Simone Sommer (Bewohnerin)

Simone Sommer begrüsst die Generalversammlung und stellt sich kurz vor.

*Gaudenz Pfister* weist darauf hin, dass sich Lilian Hasler auch für die Arbeit in der Verwaltungskommission beworben und eine Absage erhalten hat. Er möchte wissen, was die Kriterien für diese Entscheidung sind. nm erläutert, dass die Verwaltungskommission zwei Kandidatinnen getroffen und die Entscheidung für Simone Sommer im Gremium gemeinsam getroffen hat.

*Simone Noori* bringt ein, dass mit der Wahl von Simone Sommer niemand mehr im «Stamm-Dreieck» vertreten sei und erkundigt sich ebenfalls nach den Entscheidungskriterien.

*Marc Latzel* spricht die Diversität in den Kommissionen an, dabei sollen auch die neuen Häuser, das Alter, und der berufliche Hintergrund beachtet werden.

*Andreas Vaterlaus* weist darauf hin, dass die Gründe für eine Absage vertraulich sein müssen. Er kritisiert die Diskussion und insbesondere die Bezeichnung «Stammdreieck / neue Häuser». Ziel sei es ja, dass die verschiedenen Standorte der Genossenschaft gleich bewertet werden.

*Corinna Heye* verstärkt die Argumente ihres Vorredners: Die Standorte müssen irgendwann zusammenwachsen.

*Desirée Cuttat* weist darauf hin, dass die Kommunikation im Auswahlprozess sehr wichtig sei.

**Bestätigungswahl:** Susana Méndez wird mit 3 Enthaltungen gewählt. Die Wahl wird mit Applaus gewürdigt.

**Neuwahl:** Simone Sommer wird mit 5 Enthaltung gewählt. Die Wahl wird mit Applaus gewürdigt.

**b) Finanzkommission**

Die Finanzkommission besteht seit der Generalversammlung 2023 aus Katrin Bollinger (Geschäftsleiterin), Merlin Meinhold (Vorstandsmitglied) und Dario Wettstein.

**Der Vorstand beantragt die Bestätigungswahl von:**

- Dario Wettstein

**Bestätigungswahl:** Dario Wettstein wird mit 3 Enthaltungen wiedergewählt. Die Wahl wird mit Applaus gewürdigt.

**c) Kommission Bau und Unterhalt**

Die Kommission Bau und Unterhalt besteht seit der Generalversammlung 2022 aus Florence Willi (Vorstandsmitglied), Andrin Coaz (Liegenschaftenunterhalter), Regula Schweizer, Desirée Cuttat und Christoph Irniger.

An der Generalversammlung 2024 trat Florence Willi aus der Kommission Bau und Unterhalt zurück.

**Der Vorstand beantragt die Bestätigungswahl von:**

- Regula Schweizer

- Christoph Irniger

- Desirée Cuttat

**Bestätigungswahl:** Regula Schweizer, Christoph Irniger und Desirée Cuttat werden einstimmig wiedergewählt, mit jeweils einer Enthaltung. Die Wahl wird mit Applaus gewürdigt.

**d) Schlichtungskommission**

Die Schlichtungskommission besteht seit der Generalversammlung 2023 aus Jonas Schädler (Vorstandsmitglied), Sonja Anders und Stefan Blum.

**Der Vorstand beantragt die Bestätigungswahl von:**

- Sonja Anders
- Stefan Blum

**Bestätigungswahl:** Sonja Anders und Stefan Blum werden mit je einer Enthaltung wiedergewählt.

## 10) Informationen aus Vorstand und Geschäftsstelle

### a) Zusammenarbeit mit Netz Genossenschaften

kb erläutert, dass vor gut einem Jahr Netz Genossenschaft (NG) mandatiert wurde. NG unterstützen die Geschäftsstelle bei der kaufmännischen Immobilienbewirtschaftung und im Bereich des Finanz- und Rechnungswesens. Die Zusammenarbeit mit NG ist gut angelaufen. In einer ersten Phase ging es darum, verschiedenen Prozesse zu definieren und die Schnittstellen zu klären. Insbesondere bei der Mietzinsanpassung und der Nebenkostenabrechnung ist NG eine kompetente Unterstützung. Mittlerweile hat sich die Zusammenarbeit eingespielt und gefestigt. Wichtig sind klare Absprachen und eine eindeutige Kommunikation zwischen NG und der Geschäftsstelle, damit die Abläufe und Prozesse noch effizienter werden.

### b) Stand Erneuerungsstrategie

fw informiert über die Sandsteinrennovation an der Ankerstrasse und die Sanierung der Nietengasse 5 und 7. In qualitativer und finanzieller Hinsicht wurden die Ziele der Sandsteinrennovation erreicht. Die Sanierung der Nietengasse 5 und 7 läuft bis Ende Jahr. Bis zum Abschluss des Projekts bleibt fw in der Objektbaukommission.

fw führt ferner die Ausführung kleinerer Unterhaltsprojekte aus. Die Sanierung der Herdernstrasse 82 wird sich um zwei bis drei Jahre verschieben.

### c) Überarbeitung Mietzinsberechnung

mm erläutert, dass eine kostenschonende Mietzinserhöhung auf die Bestandesmieten bereits per 1.7.2024 erfolgt. Für Neuvermietungen soll zudem mittelfristig eine einheitliche Formel angewendet werden, an der die Finanzkommission derzeit arbeitet. Die Mietzinse für Neuvermietungen werden dadurch höher. Diese soll für langfristige finanzielle Stabilität der Genossenschaft sorgen.

*Simon Sigrist* fragt, ob zwei Modelle in der Handhabung nicht etwas heikel sind und ein mögliches Konfliktpotential birgt. mm erläutert, dass dadurch langjährige Mieter:innen von einem günstigen Zins profitieren. Bei neuen Mietverhältnissen gäbe es dann in einer langen Übergangszeit höhere Mieten, das sei aber bei Ausschreibung deklariert. Er weist zudem darauf hin, dass die massgebende Höhe des Referenzzinssatzes nach wie vor grundlegend ist und die Wohnungen auch bei unterschiedlichen Mietzinsen der Kostenmiete entsprechen.

*Corinna Heye* möchte wissen, ob es eine Informationsveranstaltung gibt, an der das neue Modell vorgestellt wird. mm bestätigt dies. Vorerst werde das Thema in der Finanzkommission und im Vorstand behandelt und dann soll es auch eine Infoveranstaltung dazu geben.

#### 11) Ausblick

js informiert über die bereits publizierten Termine:

- Dreiecksfest: 6. Juli 2024
- Generalversammlung: 24. Juni 2025 (provisorisch)

Die aktuellen Daten und eine Infoseite zur Sanierung an der Nietengasse sind auf der Homepage aufgeschaltet.

#### 12) Varia

Von der Genossenschaft gehen keine Varia ein. Die engagierte Arbeit der Geschäftsstelle im vergangenen Jahr wird abschliessend mit einem grossen Lob verdankt.

Die Generalversammlung 2024 endet um 20:20 Uhr. Die Anwesenden werden im Anschluss zu einem Apéro in der Kantine an der Gartenhofstrasse 27 eingeladen.

Zürich, 16.08.2024

Protokollführerin



Katrin Bollinger

Vorsitz



Jonas Schädler