

29. ordentliche Generalversammlung: Protokoll

Dienstag, 17. Juni 2025, 19:00 Uhr

Kirchgemeindehaus Aussersihl, Stauffacherstrasse 8, 8004 Zürich

Traktanden

1. Begrüssung
 2. Wahl der Protokollführerin
 3. Wahl der Stimmzähler:innen
 4. Abnahme des Protokolls der Generalversammlung 2024
 5. Abnahme des Jahresberichts und der Jahresrechnung 2024
 - 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 2025 zur Kenntnisnahme
 7. Bestätigung Revisionsstelle
 8. Anträge des Vorstands
 - a) Befristete Vermietungen (Statutenänderung und Ergänzung des Vermietungsreglements)
 - b) Zusammensetzung des Vorstands (Statutenänderung)
 9. Ersatzwahlen Vorstand
 10. Neuwahl Co-Präsidium
 11. Kommissionen
 - a) Ersatzwahl Verwaltungskommission
 - b) Verkleinerung Kommission Bau und Unterhalt
 12. Informationen
 - a) Mitwirkung Festlegung Mietzinsformeln
 - b) Richtlinien Verwaltungskosten
 - c) Erneuerungsstrategie
 13. Ausblick
 14. Varia
-

1) **Begrüssung**

Jonas Schädler begrüsst die anwesenden Mitglieder und Gäste.

Entschuldigt haben sich:

Lilian Hasler, Iris Vollenweider, Rolf Schelling, Cécile Eicher, Erika Schneider, Thomas Gärtner, Frau Vasella und Frau Pfenninger (Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen, Stadt Zürich), Adrian Zaugg, Jan und Nadia Vanek, Sonja Anders.

Gäste (ohne Stimmrecht): Sarah Baumeler, Aleksandar Djoric, Notar, Notariat Grundbuch- und Konkursamt Altstetten-Zürich.

Zahl der Anwesenden anhand der Präsenzliste:

Es sind 51 Genossenschafter:innen anwesend. 20 Anwesende vertreten zusätzlich eine:n weitere:n Genossenschafter:in. Damit sind insgesamt 71 Stimmen vertreten.

Anwesende Vorstandsmitglieder: Gaudenz Pfister (gp), Jonas Schädler (js), Merlin Meinhold (mm), Nello Meo (nm), Katharina Niedermann (kn), Johanna Onstein (jo)

js hält fest, dass die Einladung zur Generalversammlung mit Traktandenliste und allen relevanten Unterlagen fristgerecht bei den Mitgliedern eingegangen sei.

2) **Wahl der Protokollführerin**

Katrin Bollinger wird per Akklamation als Protokollführerin gewählt.

3) **Wahl der Stimmenzähler:innen**

Julia Hintermüller und Guillaume Mojon werden per Akklamation als Stimmenzähler:innen gewählt.

4) **Abnahme des Protokolls der Generalversammlung 2024**

Zum Protokoll der 28. ordentlichen GV vom 25. Juni 2024 gibt es keine Anmerkungen oder Fragen.

Abstimmung: Das Protokoll der GV 2024 wird einstimmig angenommen.

Ordnungsanträge des Co-Präsidiums

gp stellt nachfolgende Anträge mit entsprechender Begründung:

Antrag 1: Das Traktandum 8. Anträge des Vorstands (Statutenänderungen) wird vorgezogen und kommt gleich nach der Genehmigung des Protokolls der Generalversammlung 2024.

Begründung Antrag 1: Das Traktandum benötigt die Anwesenheit eines Notars. Dieser wird möglichst früh wieder entlassen.

Antrag 2: Das Traktandum 12. Informationen wird vorgezogen und vor dem Traktandum 9. Ersatzwahlen Vorstand behandelt.

Begründung Antrag 2: Das Informationstraktandum enthält wichtige Themen, die der Vorstand in der neuen Zusammensetzung anpacken muss. Sie müssen deshalb den Genossenschaftsmitgliedern bekannt sein, bevor sie die Vorstandsmitglieder wählen.

Abstimmung: Dem Antrag 1 und dem Antrag 2 wird mit einem offensichtlichen Mehr zugestimmt.

8) Anträge des Vorstands

a) Befristete Vermietungen

Statutenänderung Art. 8, Mitgliedschaft

js erläutert, weshalb der Vorstand diese Statutenänderung vorschlägt: Die Genossenschaft vermietet bereits heute Wohnraum befristet, jedoch fehlt dazu eine entsprechende Grundlage in den Statuten. Um die anstehenden Sanierungen an der H82, D75 und D77 in Angriff nehmen zu können, müssen Wohnungen befristet vermietet werden können. Kern der Statutenänderung ist, dass bei Vergabe von befristeten Wohnungen nach Ablauf der Mietdauer kein Anspruch auf eine Anschlusslösung besteht.

Diskussion: Es wird die Frage nach der Dringlichkeit der Statutenänderung gestellt. Es gebe ja nicht so viele Häuser, die saniert werden müssten. js erläutert, dass mit der Herdernstrasse 82 bald die nächste grosse Sanierung auf uns zukommt.

Abstimmung: Der Antrag zur Statutenänderung wird einstimmig angenommen.

Ergänzung Vermietungsreglement, 7. Mietverhältnis

7.6 Befristete Mietverhältnisse (neu)

js erläutert den neuen Passus.

Abstimmung: Die Ergänzung im Vermietungsreglement wird einstimmig angenommen.

b) Zusammensetzung des Vorstands

Statutenänderung Art. 30, Vorstand

js erläutert, weshalb der Vorstand die Änderung vorschlägt: Es wird zunehmend schwierig, Leute für den Vorstand zu finden, die notwendiges Fachwissen mitbringen. Der Vorstand ist der Meinung, dass es zeitgemäss ist, auch Leute ausserhalb der Genossenschaft mit entsprechendem Fachwissen zu wählen.

Verschiedene Wortmeldungen:

Erst vor einigen Jahren wurde eingeführt, dass die Mehrheit der Vorstandsmitglieder Mieter:innen der Genossenschaft sein müssen, weil man gegen diese Bestimmung war, die nun vorgeschlagen wird. Von der Geschichte her sei es wichtig, dass der Vorstand primär aus einer Vertretung der Bewohnerschaft besteht und punktuell externes Fachwissen reingeholt werden könne, wie z.B. die Finanzkompetenzen des städtischen Delegierten. Es müssen nicht alles Experten sein. Das Gremium könne auch erweitert werden. Der Vorstand soll primär ein Gremium sein, das strategische Entscheide trifft. Mit der neuen Formulierung sieht man aber auch eine grössere Flexibilität. Mit dieser Formulierung würde der Genossenschaft nichts genommen werden.

Es gab Bewohnende, die sich für das Amt interessiert, und Gespräche mit dem Vorstand geführt haben. Darunter gab es einige Personen, die Fachwissen mitgebracht hätten, dann aber die Bewerbung wieder zurückgezogen haben. Andere Personen haben wiederum die Bewerbung zurückgezogen, da andere Skills gefragt waren.

R.H. bekundet sein Interesse, sich an der 31. Generalversammlung in zwei Jahren zur Wahl zur Verfügung zu stellen.

Abstimmung: Der Antrag zur Statutenänderung wird mit 39 Ja-Stimmen gegenüber 19 Nein-Stimmen beschlossen. Enthaltungen werden nicht mitgezählt, es zählt die einfache Zweidrittelmehrheit.

5) Abnahme des Jahresberichts und der Jahresrechnung 2024

a) Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichts des Vorstands

Der Jahresbericht erscheint zum ersten Mal in digitaler Form. kn bedankt sich bei Stefanie Couson (Fotografie) und Claudia Labhart (Gestaltung). Die Texte haben js, gp und mm beigesteuert. Der Einsatz wird mit Applaus verdankt. Fragen oder Bemerkungen zum Jahresbericht gibt es keine.

Abstimmung: Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

Abnahme der Jahresrechnung

gp erläutert die Jahresrechnung 2024, die mit einem Verlust von CHF –81'597.00 abschliesst. Die ausserordentliche Einlage in die Erneuerungsfonds von CHF. 150'000, um einen Teil der Sanierungskosten der Nietengasse 5 & 7 zu finanzieren, hat das Jahresergebnis belastet.

Abstimmung: Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

b) Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresgewinns und die Verzinsung der Anteilscheine

Abstimmung: Der Antrag wird einstimmig angenommen.

c) 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 2024 erteilt.

6) Budget 2025 zur Kenntnisnahme

gp erläutert das Budget fürs Jahr 2025 zur Kenntnisnahme und führt die wichtigsten Punkte aus: Die Mietzinserhöhung 2024 wird ab 2025 voll wirksam. Mit dem Teuerungsausgleich ist der Personalaufwand leicht gestiegen. Per 01.07.2025 wird Netz Genossenschaften den Tarif erhöhen. In der Summe liegt der Betriebsaufwand gegen CHF. 100'000 tiefer als im vergangenen Geschäftsjahr.

7) Bestätigung Revisionsstelle

Die Revisionsstelle muss alle zwei Jahre bestätigt werden. Die gegenwärtige Revisionsstelle Ostschweizerische Treuhand Zürich AG (OTG) wurde im Jahr 2023 neu als Prüferin gewählt. Der Vorstand beantragt die Bestätigung von OTG als Revisionsstelle für die nächsten zwei Jahre.

Wahl: Die Revisionsstelle wird mit einem offensichtlichen Mehr bestätigt.

12) Informationen

a) Mitwirkung Festlegung Mietzinsformel

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung einen Mitwirkungsprozess mit Einbezug von Genossenschaftler:innen vor mit dem Ziel, die Grundlagen für die Festsetzung der Mietzinse zu erneuern. Der Vorstand organisiert dafür 2-3 Abendveranstaltungen zur Klärung der Fragen und zur Erarbeitung der Resultate. Der Prozess soll bis Ende 2025 abgeschlossen sein.

b) Richtlinie Verwaltungskosten

gp erläutert, dass der Vorstand die Verwaltungs- und Unterhaltskosten mit anderen Genossenschaften verglichen gemacht. Das Fazit ist, dass unsere Verwaltungskosten deutlich höher sind im Vergleich zu anderen Genossenschaften. Der Vorstand überprüft im nächsten Jahr die Verwaltungskosten und berichtet über den Zwischenstand der möglichen Einsparungen an der nächsten Generalversammlung.

Verschiedene Wortmeldungen:

Das Vorgehen wird grundsätzlich begrüsst. Es wird nachgefragt, ob auch die Dienstleistung von Netz Genossenschaften überprüft wird. Es wird beliebt gemacht, die Zahlen mit dem wbg und insbesondere mit Zahlen vergleichbarer Kleingenossenschaften zu vergleichen.

c) Stand Erneuerungsstrategie

jo führt durch die geplanten Erneuerungen und kommenden grossen Projekte: Die Sanierung Nietengasse 5 und 7 wurde Ende 2024 erfolgreich abgeschlossen. Auch die Sanierung an der Dienerstrasse 77, mit einem Zugang zu einer gemeinsamen Dachterrasse und einer Wohnungsanpassung, fand anfangs Juni 2025 ihren Abschluss. Der von der GV 2023 bewilligte Budgetrahmen konnte eingehalten werden. Der Einsatz der Objektbaukommission wird mit Applaus verdankt.

Gesamtsanierung Herdernstrasse 82:

Ziel: Baustart 2029–2030

Sanierung in zwei Etappen in teilweise unbewohntem Zustand.

Gesamtsanierung Dienerstrasse 77:

Ziel: Baustart ca. 2030–2031

Sanierung im unbewohnten Zustand

Sanierung Dienerstrasse 75:

Ziel: Baustart ca. 2031–2032

Sanierung im unbewohnten Zustand

Kostenentwicklung:

mm fügt hinzu, dass im Zeitraum 2025–2032 ist mit einer Kostenschätzung von +/- 30 % zu rechnen ist und führt durch die Kostenprognose der einzelnen Sanierungsvorhaben. Die Sanierungen H82 und D77 erfordern eine Zwischenfinanzierung, die nicht mit Einlagen in die Erneuerungsfonds abdeckbar sind.

8) Ersatzwahl Vorstand

gp verabschiedet js und bedankt sich im Namen des ganzen Vorstands für seine wertvolle Mitarbeit in einer besonders bewegten und herausfordernden Zeit. Das Engagement von js wird mit grossem Applaus verdankt.

js verabschiedet nm und bedankt sich im Namen des ganzen Vorstands für seine wertvolle Mitarbeit im Vorstand und der Verwaltungskommission. Das Engagement von nm wird mit grossem Applaus verdankt.

Vor den Ersatzwahlen informiert kn zum Nachfolgeprozess. Es gab Interessensbekundungen und es wurden Gespräche geführt. Mangels Bewerbungen hat der Vorstand die Stelle auf der wbg-Plattform ausgeschrieben. Daraufhin hat der Vorstand 10 Bewerbungen erhalten. Der Vorstand hat mit einer Findungskommission nach Vorauswahl

(aufgrund der Qualifikationen und Erfahrungen) mit 6 Personen Gespräche geführt. 2 haben ihre Bewerbung zurückgezogen. 2 Personen schlägt der Vorstand nun zur Wahl vor.

js hält fest, dass in den GV-Unterlagen alle Personen aufgeführt worden seien, mit denen ein Gespräch über eine mögliche Vorstandsmitarbeit geführt wurde. js entschuldigt sich im Namen des Vorstands dafür, dass nicht von allen Personen das Okay dafür eingeholt worden sei. js erwähnt, dass Sonja Anders explizit für das Protokoll festhalten möchte, dass sie nach dem Erstgespräch die Bewerbung zurückgezogen habe und dass ihr Name ohne Vorabsprache veröffentlicht worden sei.

Der Vorstand beantragt die Ersatzwahl von:

- Rainer Baisch
- Robert Schweizer

Beide Kandidaten stellen sich mit einer kurzen Rede vor.

Ersatzwahl: Rainer Baisch (mit 6 Enthaltungen) und Robert Schweizer (mit 10 Enthaltungen) werden gewählt. Die Wahl wird mit Applaus gewürdigt.

9) **Neuwahl Co-Präsidium**

Der Vorstand beantragt die Neuwahl des Co-Präsidiums, bestehend aus:

- Rainer Baisch (neu)
- Gaudenz Pfister (bisher, seit 2024)

Neuwahl: Rainer Baisch und Gaudenz Pfister werden (mit 5 Enthaltungen) gewählt Die Wahl wird mit Applaus gewürdigt.

10) **Wahlen Kommissionen**

a) **Ersatzwahl Verwaltungskommission**

Als Ersatz für nm schlägt der Vorstand eine der folgenden Kandidat:innen zur Wahl vor:

- Wim Koch
- Annika Lutzke

Beide Kandidat:innen begrüßen die Generalversammlung und stellen sich kurz vor.

Kommentare: Das grosse Interesse und die kompetente Auswahl wird begrüsst. Aus dem Publikum kommt die Frage, ob bei den Kandidat:innen Interesse an der Arbeit im Vorstand besteht. Beide Kandidat:innen meldet zurück, dass dazu derzeit die Zeit fehle.

gp bedankt sich bei den beiden Kandidat:innen, dass sie sich auf den demokratischen Prozess eingelassen haben. Das Votum wird mit einem Applaus bekräftigt.

Ersatzwahl: Annika Lutzke wird mit einem absoluten Mehr von 38 Stimmen und 7 Enthaltung gewählt. Die Wahl wird mit Applaus gewürdigt.

b) Verkleinerung der Kommission Bau und Unterhalt

Désirée Cuttat tritt aus der Kommission Bau und Unterhalt zurück. Es findet keine Ersatzwahl statt, da die Kommission in nächster Zeit gut in kleinerer Form tagen kann. js bedankt sich im Namen des Vorstands für Désirées langjährigen und engagierten Einsatz für die Genossenschaft. Es folgt ein grosser Applaus.

11) Ausblick

kn informiert über die bereits publizierten Termine:

- Generalversammlung: 16. Juni 2026
- 30 Jahre Dreieck, Jubiläumsfest (Datum noch nicht bestimmt)

Zur Gestaltung des Jubiläumsfest wird es eine Info-Bar geben, an welcher interessierte Personen ihre Ideen einbringen können. Erwünscht ist darüber hinaus eine aktive Mitarbeit in den Vorbereitungen für ein Fest.

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 2025 endet um 21:30 Uhr. Die Anwesenden werden im Anschluss zu einem Umtrunk in der Kantine Dreieck eingeladen.

Zürich, 08.07.2025

Protokollführerin


Katrin Bollinger

Vorsitz


Jonas Schädler