

30. ordentliche Generalversammlung: Protokoll

Dienstag, 16. Juni 2026, 19:00 Uhr

Kirchgemeindehaus Aussersihl, Stauffacherstrasse 8, 8004 Zürich

Traktanden

1. Begrüssung
 2. Wahl der Protokollführerin
 3. Wahl der Stimmenzähler:innen
 4. Abnahme des Protokolls der Generalversammlung 2025
 5. Abnahme des Jahresberichts und der Jahresrechnung 2025
 - a) Erläuterung zur wirtschaftlichen Lage
 - b) Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichts des Vorstands
 - c) Abnahme der Jahresrechnung
 - d) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
 - e) Entlastung des Vorstands (Décharge)
 6. Budget 2026 zur Kenntnisnahme
 7. Anträge des Vorstands
 - a) Umgang mit den früheren Aus- und Zusagen zum Verzicht auf Mietzinserhöhungen trotz Zukauf und Sanierung
 - b) Vorläufiger Aufnahmestopp für neue Genossenschafter:innen
 8. Verdankung und Ersatzwahlen Vorstand
 9. Neuwahl Co-Präsidium
 10. Kommissionen
 - a) Ersatzwahl Verwaltungskommission
 11. Informationen
 - a) Mietzinsmodell
 - b) Informationen aus der Kommission Bau und Unterhalt
 - c) 30-jähriges Jubiläum
 12. Ausblick
 13. Varia
-

1) Begrüssung

Gaudenz Pfister (gp) begrüsst die anwesenden Mitglieder und Gäste.

Entschuldigt haben sich:

Erika Schneider, Nina Fritz, Jael Bernarth, Jonas Schädler, Pia Camponovo, Susa Katz, Erich Wohlwend, Lilian Hasler und Michaela Keller.

Zahl der Anwesenden anhand der Präsenzliste:

Es sind 73 Genossenschafter:innen anwesend. 20 Anwesende vertreten zusätzlich eine:n weitere:n Genossenschafter:in. Damit sind insgesamt 93 Stimmen vertreten.

Weiterhin sind 3 Gäste (ohne Stimmrecht) vertreten.

Anwesende Vorstandsmitglieder: Rainer Baisch (rb), Gaudenz Pfister, Merlin Meinhold (mm), Katharina Niedermann (kn), Johanna Onstein (jo), Robert Schweizer (rs)

Gp 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 (kb) 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 2025

Zum Protokoll der 29. ordentlichen GV vom 17. Juni 2025 gibt es keine Anmerkungen oder Fragen.

Abstimmung: Das Protokoll der GV 2025 wird angenommen (3 Enthaltungen).

5) Abnahme des Jahresberichts und der Jahresrechnung 2025

a) Erläuterungen zur wirtschaftlichen Lage

Rb führt mit einem kurzen Exkurs aus, dass sich die Verbuchung der Kosten umfangreicher Sanierungsmassnahmen im Vergleich zur Situation bei einem Neubau deutlich negativer auf die Ertragssituation auswirkt. Im Gegensatz zu einem Neubau sind nicht alle Kosten aktivierbar, sodass der nicht wertvermehrende Anteil direkt das Ergebnis belastet, sofern dieser Betrag nicht durch eine entsprechende Entnahme aus dem Erneuerungsfond kompensiert werden kann.

Diese bilanziellen Auswirkungen von Sanierungen im Gegensatz zu Ersatzneubauten, müssen in Kauf genommen werden, wenn historische Liegenschaften erhalten werden sollen. Bei der Bauabrechnung Nietengasse 5/7 belasten knapp CHF 0,7 Mio. das Jahresergebnis. Für die weiteren Gebäudesanierungen gilt es nun, zunächst ausreichende Rückstellungen zu bilden.

Wortmeldung aus dem Publikum:

Iv: Stellt die Frage, weshalb die CHF 0,7 Mio. nicht aus dem Erneuerungsfonds der Altbauten entnommen wurden. Nach Absprache mit der Stadt wurde anno dazumal alles geklärt und zugesichert.

Rb: Erläutert, dass mit der Stadt nur geklärt werden konnte, was im Rahmen der Baurechtsverträge zulässig ist. Allerdings erfolgten die Buchungen in den darauffolgenden Jahren unverändert. Zudem haben sich die Gesamtkosten erhöht. Obwohl hohe ausserordentlichen Einlagen getätigt wurden, waren die Rückstellungen im Erneuerungsfond N5/7 in Relation zu den Baukosten zu gering.

b) Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichts des Vorstands

Rb bedankt sich bei Stefanie Couson (Fotografie) und Claudia Labhart (Gestaltung). Die Texte haben rb und gp beige-steuert. Der Einsatz wird mit Applaus verdankt. Fragen oder Bemerkungen zum Jahresbericht gibt es keine.

Abstimmung: Der Jahresbericht wird genehmigt (7 Enthaltungen).

Abnahme der Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2025 wird von rb erläutert; diese schliesst mit einem Verlust von CHF – 228'736.60 ab. Die Baukonten wurden alle aufgelöst. Die Hypotheken wurden unter anderem dadurch um 4 % zurückgefahren, indem überschüssige Liquidität abgebaut wurde.

Abstimmung: Die Jahresrechnung wird genehmigt (8 Enthaltungen).

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

Abstimmung: Der Antrag, den Verlust mit den verbliebenen Gewinnreserven zu verrechnen, wird angenommen (2 Enthaltungen).

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 2025 erteilt (7 Enthaltungen).

6) Budget 2026 zur Kenntnisnahme

Rb stellt kurz zur Kenntnisnahme das Budget für das Jahr 2026 vor und stellt einige wesentliche Punkte dar: Ein Teil des Verwaltungsaufwands (Kündigung des Vertrags mit

Netz Genossenschaften) wurde in die Genossenschaft zurückgeführt, wodurch die Verwaltungskosten sinken werden.

7) Anträge des Vorstands

a) Antrag 1: Umgang mit früheren Aus- und Zusagen zum Verzicht auf Mietzinserhöhungen trotz Zukauf und Sanierung

Beim Kauf der neuen Häuser wurde vieles versprochen, unter anderem, dass die Mieten in der Nietengasse 5 und 7 nicht erhöht werden. Gp erläutert ausführlich, weshalb der Vorstand diesen Antrag stellt.

Antrag:

Die Generalversammlung nimmt zur Kenntnis, dass bestimmte Zusagen oder Erläuterungen zur Nichterhöhung von Mietzinsen, die verschiedenen GV-Präsentationen oder GV-Protokollen zu entnehmen sind, aufgrund der wirtschaftlichen Situation nicht eingehalten werden können; dies bezieht sich insbesondere auf Aussagen im Zusammenhang mit folgenden Beschlüssen:

- aoGV 2018; Punkt 5: Der Vorstand wird beauftragt, die vier vorgestellten Mehrfamilienhäuser der Förderstiftung Musikschule Konservatorium Zürich für den Höchstbetrag von CHF 17,5 Mio. zu kaufen.
- aoGV 2022; Punkt 4c: Die Erneuerungsstrategie und die finanztechnischen Massnahmen werden im Grundsatz gutgeheissen.
- aoGV 2022; Punkt 5b: Der 1. Planungskredit N5/7 in Höhe von CHF 190'000 wird angenommen.
- GV 2023; Punkt 11: Baukredit CHF 2,38 Mio. für Instandsetzung N5/7.

Erläuterungen zum Antrag:

In den Protokollen und Präsentationen zu diesen Beschlüssen sind folgende Aussagen formuliert:

- Präsentation aoGV 2018: «Keine Mietzinserhöhung bei den neuerworbenen und den bisherigen Liegenschaften (Einhaltung der Reglemente für maximale Mietzinssumme der Stadt Zürich).»
- Protokoll aoGV 2022: «Vorgabe des Vorstandes war es, dass die dazu benötigten Investitionen keine Mietzinserhöhungen nach sich ziehen, weil die Mieten in den neuen alten Häusern im Durchschnitt 20 % höher liegen als im Stammdreieck, bei gleichzeitig tieferem Wohnkomfort.»

Weiter weist gp auf die generelle Mietzinserhöhung Mitte Juli 2024 hin, die trotz Versprechen umgesetzt wurde. Begründet wurde die Mietzinserhöhung mit den gestiegenen Bau- und Unterhaltskosten und den gestiegenen Hypotekarzinsen.

Wortmeldungen aus dem Publikum:

Rh: Empfindet die Transparenz der Mietzinserhöhungen für das Jahr 2024 als «Ausspielung». Die Folgen des Antrags sind nicht ersichtlich und werden daher als nicht Gut empfunden. Kb: Erläutert, dass die Mietzinserhöhungen 2024 mit einem Schreiben kommuniziert wurden.

Lk: Versteht den Charakter und die rechtlichen Auswirkungen des Antrags nicht.

Gp: Erläutert, dass es sich dabei um eine Bereinigung der bestehenden Situation handelt, die rechtlich nicht viel bedeutet.

Rn: Aus rechtlicher Sicht könnte so entschieden werden, dass es sich um einen Irrtum handelt. Für sie stellt sich die Frage, ob die Erneuerungsstrategie angepasst werden müsste.

Ch: Auch sie stellt die Frage nach den rechtlichen Implikationen und gibt zu bedenken, dass Sanierungen in Zukunft nicht mehr so blauäugig beschlossen werden sollten. Was wertvermehrend ist und was nicht, muss klar sein.

Uw: Weist darauf hin, dass die Gewerbemieten in der Vergangenheit bereits massiv erhöht wurden. Rb bestätigt diese, dem aktuellen Vorstand zunächst nicht bekannte, bereits erfolgte Mietzinserhöhung nach dem Kauf der neuen Häuser und bekräftigt, dass das Gewerbe nicht erneut von einer Mietzinserhöhung betroffen sein wird.

Az: Ist der Meinung, dass man ein Versprechen nicht rückgängig machen kann.

Ein weiteres Votum aus dem Publikum würde es interessieren, weshalb es zu Fehlinformationen gekommen ist.

Sc: Ist der Ansicht, dass in Zukunft mit getrennten Töpfen gearbeitet werden sollte (keine Querfinanzierung von den alten zu den neuen Häusern). Bei der Berechnung der Miete sollte bei Sanierungen die Wertvermehrung berücksichtigt werden und die unterschiedlichen Quadratmeterpreise.

Rh: Fragt nach, ob im Budget 2026 bereits eine Mietzinserhöhung vorgesehen ist.

Rb: Erklärt, dass dies nicht der Fall ist.

Iv: Die neuen Häuser wurden aus Solidarität gekauft. Wir haben den Auftrag, günstigen Wohnraum zu schaffen. Damals konnten wir uns die Häuser kaum leisten. Bei der Erneuerungsstrategie sollten die ersten Grundsanierungen der neuen Häuser, deren Mieten über 20% höher sind, ohne Mietzinserhöhung realisiert werden. Bauvorhaben müssen in Zukunft viel genauer begleitet werden.

Iv ist der Meinung, dass die Erneuerungsfonds ausgeschöpft werden müssen. Sie appelliert an die Solidarität und möchte nach vorne schauen. Die Umlage von Wertvermehrungen auf den Mietzins ist für sie selbstverständlich. Sie stellt die Frage, ob Mieter:innen bereit wären, aus Solidarität mehr Miete zu zahlen.

Bb: Fordert auf, in Zukunft mit der Erneuerungsstrategie sorgsamer vorzugehen.

Abstimmung:

Der Antrag wurde mit 43 Ja-Stimmen, 23 Enthaltungen und 31-Nein Stimmen angenommen.

Differenz trotz zweimaliger Auszählung: Es wurden bei beiden Abstimmungen 97 Stimmen erreicht (Differenz von 4 Stimmen). Angesichts der klaren Mehrheit wurde der Antrag als angenommen erklärt.

b) Antrag 2: Vorläufiger Aufnahmestopp für neue Genossenschafter:innen

Rb erläutert, weshalb der Vorstand diesen Antrag stellt:

Bis 2'000 Mitglieder bedarf es nur der eingeschränkten Revision und eines Abschlusses nach den Bestimmungen des Obligationenrechts (OR). Bei Genossenschaften mit mehr als 2'000 Mitgliedern ist Art. 962 Abs.1 Ziff. 2 OR zu beachten; es ist dann zusätzlich zur Jahresrechnung nach OR ein Abschluss nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung zu erstellen, was wiederum dazu führt, dass eine Pflicht zur ordentlichen Revision entsteht (Art. 962a Abs. 3 OR), so dass die Kosten erheblich steigen. Zudem ist zu bedenken, dass neue Genossenschafter in der Hoffnung eine Wohnung zu erhalten, eine Aufnahmegebühr bezahlen, obwohl die Wahrscheinlichkeit, eine Wohnung zu erhalten, äusserst gering ist.

Antrag:

Die GV beschliesst, den vorläufigen Aufnahmestopp für neue Genossenschafter:innen bis zur ordentlichen Generalversammlung 2027 zu verlängern und erteilt dem Vorstand den Auftrag, an der ordentlichen Generalversammlung 2027 eine entsprechende Anpassung der Statuten vorzuschlagen.

Erläuterung zum Antrag

Vereinzelte Anträge auf Aufnahme dürfen vom Vorstand gemäss Statuten nach wie vor bewilligt werden. Der vorläufige Aufnahmestopp wird auf der Webseite publiziert. Bekannte Webseiten, die auf die Genossenschaft Dreieck zur Erlangung einer Wohnung verweisen, werden gebeten, diesen Verweis zu löschen. Damit beantragt der Vorstand, den Antrag von Monika Buser, dass auch in Zukunft Untermieter:innen die Mitgliedschaft in der Genossenschaft erwerben können, abzuschreiben, da er das als einen der Fälle ansieht, die er positiv entscheiden kann

Antrag von Monika Buser:

«Ich möchte an der nächsten GV beantragen, dass die Untermieter:innen in der Genossenschaft Dreieck die Möglichkeit haben, Genossenschafter:innen zu werden, wie es früher der Fall war und was ich denke, Sinn macht. Wir wollen ja Bewohner:innen, welche sich mit der Idee der Genossenschaft identifizieren können und sich auch engagieren».

Wortmeldungen aus dem Publikum:

Gm: Fragt nach, was mit «Antrag abzuschreiben» gemeint ist. Rb: Erklärt, dass dem Anliegen des Antrags ohnehin nichts im Wege steht, weil Ausnahmen vom Vorstand immer bewilligt werden können; deshalb ist es nicht notwendig, darüber abzustimmen.

Al: Die 2000 Grenze ist ernst zu nehmen. Sie hätte gewünscht, dass der Vorstand mit dieser Frage aktiver auf die Verwaltungskommission zugekommen wäre. Sie ist nicht der Meinung, dass Versprechen gemacht werden, dass Mitglieder eine Wohnung bekommen.

Ss: Findet das bestehende Verfahren gut.

Uw: Stellt die Frage, ob das Verfahren geändert werden könnte.

Os: Für ihn geht es darum, zu überdenken, wofür man Mitglied wird.

Abstimmung: Der Antrag wird mit 20 Enthaltungen und 4 Nein Stimmen angenommen.

8) Ersatzwahl Vorstand

Der Vorstand (rb) verabschiedet gp und bedankt sich im Namen des gesamten Vorstands für seine engagierte Mitarbeit in einer besonders anspruchsvollen Zeit. Sein Engagement wird mit grossem Applaus verdankt.

Der Vorstand (gp) verabschiedet rs im Namen des ganzen Gremiums für seine wertvolle Mitarbeit, insbesondere beim Projekt «Verwaltungskosten», wofür ihm mit einem Applaus gedankt wird.

Der Vorstand (gp) verabschiedet kn im Namen des ganzen Gremiums für ihre engagierte Mitarbeit, sie hat zusätzlich zu ihrem Ressort Kultur und Kommunikation im letzten Jahr noch das Ressort Personal übernommen, wofür ihr mit grossem Applaus gedankt wird.

Der Vorstand beantragt die Ersatzwahl von:

Efa Mühlethaler

Razan Albadwi

Manuel Knuchel

Oliver Schneider

Die vier Kandidat:innen stellen sich der GV kurz vor.

Wortmeldungen an die Kandidat:innen:

Rs: Äussert sich zum Bewohner:innen Chat Selbstverwaltung (SeVe) und dazu, dass die vier Kandidat:innen in Anspruch nehmen, neu zu definieren, was Selbstverwaltung heisst.

Az: Erläutert, dass es darum geht, wieder eine Mehrheit von Bewohner:Innen im Vorstand zu haben.

Gp: Auch er begrüsst es sehr, dass vier Bewohner:Innen zur Wahl stehen.

Ce: Schliesst sich diesem Votum an und weist darauf hin, dass es Fachkompetenz braucht, da wir als Genossenschaft eine andere Grösse haben.

Bm: Findet es befremdend, über einen Selbstverwaltungschat zu diskutieren, in dem nicht alle Bewohner:innen sind.

Bs: Sie appelliert auf die Schliessung des SeVe-Chats.

Em und Mk: Erläutern den Nachfolgeprozess: Dieses Jahr hat sich die Initiativgruppe «Selbstverwaltung» gebildet. Der Vorstand hat alle vier Kandidat:innen getroffen. Der Prozess verlief einvernehmlich. Die Kandidat:innen haben sich an der Infobar am 30. März und im Booklet vorgestellt.

Ersatzwahl:

Efa Mühlethaler (mit 4 Enthaltungen und 2 Gegenstimmen), Razan Albadwi (mit 5 Enthaltungen), Manuel Knuchel (mit 9 Enthaltungen, 1 Gegenstimme) und Oliver Schneider (mit 11 Enthaltungen, 3 Gegenstimmen) werden gewählt. Die Wahl wird mit Applaus gewürdigt.

9) Ersatzwahl Co-Präsidium

Der Vorstand beantragt die Nachwahl von Efa Mühlethaler in das Co-Präsidiums:

Ersatzwahl:

Efa Mühlethaler wird (mit 9 Enthaltungen und 2 Gegenstimmen) gewählt. Die Wahl wird mit Applaus gewürdigt.

10) Ersatzwahl Kommissionen

a) Ersatzwahl Verwaltungskommission

An der GV 2026 tritt Susana Méndez (sm) zurück. Kb verabschiedet sm und bedankt sich für ihr langjähriges Engagement in der Verwaltungskommission. Ihr Engagement wird mit grossem Applaus verdankt.

Als Ersatz für sm schlägt der Vorstand folgende Kandidatin zur Wahl vor:

Christine Rauschmeier, entschuldigt abwesend, die sich an der Infobar vom 30. März und im Booklet vorgestellt hat.

Ersatzwahl:

Christine Rauschmeier wird mit 15 Enthaltungen und 2 Gegenstimmen gewählt. Die Wahl wird mit Applaus gewürdigt.

b) Finanzkommission

Dario Wettstein tritt aus der Finanzkommission zurück. Der Vorstand (rb) bedankt sich für Darios engagierten Einsatz. Es folgt ein grosser Applaus. Eine Nachwahl ist gemäss Organisationsreglement nicht erforderlich.

11) Informationen

a) Zu Mietzinsmodell

Jo stellt den Zwischenstand bzw. Fortschritt des Projekts Mietzinsmodell vor. Ziel ist es, eine möglichst nachvollziehbare und ausgeglichene Formel zu finden, die gleichzeitig die rechtlichen Grundlagen berücksichtigt. Der Vorstand stellt sich eine langfristige Umsetzung vor, beispielsweise nach einem Mieterwechsel und / oder einer Gesamtanierung einer Liegenschaft.

Als Voraussetzung für dieses Berechnungsmodell wurden Grundlagen geschaffen: Die Pläne der Liegenschaften wurden digitalisiert und die Wohnflächen einheitlich überprüft. Zudem wurden die verschiedenen Anlagewerte und Gebäudeversicherungswerte bereinigt. Als nächster Schritt sollen Ausgleichsfaktoren zwischen den Liegenschaften ermittelt werden. Der Vorstand erarbeitet einen Vorschlag. Die Faktoren sollen dann im Rahmen eines Mitwirkungsprozesses mit einer Arbeitsgruppe diskutiert werden.

Wortmeldungen aus dem Publikum:

Wie kommt eine solche Arbeitsgruppe zustande und was ist der Zeithorizont? Jo erläutert, dass sich der neue konstituierte Vorstand diesem Prozess annehmen wird. Der Zeithorizont ist noch offen.

Iv: Merkt an, dass die Gebäudeversicherungswerte gestiegen sind und der Prozess sorgfältig angegangen werden muss. Sie appelliert daran, die maximale Mietzinssumme nicht auszuschöpfen.

b) Informationen aus der Kommission Bau und Unterhalt

Jo informiert über die laufenden Bauprojekte: Die Bauarbeiten Dienerstrasse 77 wurden erfolgreich abgeschlossen. Die definitive Bauabrechnung liegt vor und hält sich im budgetierten Rahmen. Verschiedene Unterhaltsarbeiten wie die Verbesserung der Versickerung im Hof Stammdreieck, Ersatz diverser Badlüftungen und Renovationsarbeiten bei Mieterwechsel konnten umgesetzt werden. Jo bedankt sich bei allen Beteiligten.

c) 30-jähriges Jubiläum

Kn informiert über das Fest am 29. August 2026 mit folgenden Programmpunkten:

Ab 15 Uhr Kinderfest mit Sirup bar, Popcorn und Varieté Triché

Ab 17 Uhr Festbetrieb mit Foodcorner und Bands

Herbst: Quartierrundgang mit Hannes Lindenmeyer

12) Ausblick

Rb informiert über die bereits publizierten Termine:

Generalversammlung: 15. Juni 2027

13) Varia

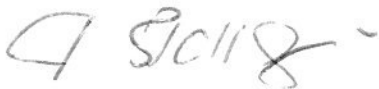
Mb ruft dazu auf, dass es in der Genossenschaft Platz für Kultur gibt.

Von der Genossenschaft gehen keine weiteren Varia ein. Mit grossem Lob wird die engagierte Arbeit der Geschäftsstelle im vergangenen Jahr abschliessend verdankt.

Die Generalversammlung 2026 endet um 21:45 Uhr. Alle Anwesenden werden im Anschluss zu einem Umtrunk in der Kantine Dreieck eingeladen.

Zürich, 13.07.2026

Protokollführerin



Katrin Bollinger

Vorsitz



Gaudenz Pfister