

GISA BAUGENOSSENSCHAFT

Kirchenackerweg 29, 8050 Zürich

Protokoll der 77. ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 5. Juni 2025, Restaurant Anna, Anna-Heer Strasse, Zürich

Beginn:	19.00 Uhr
Ende:	21:00 Uhr
Stimmberechtigte:	111 inkl. Vertretung per Vollmacht
Vorsitz:	Olaf Schnabel
Protokoll:	Andrea Weiss

Traktanden:

1. Begrüssung, Wahl der Stimmenzählenden
2. Protokoll der 76. ordentlichen Generalversammlung vom 6.6.2024
3. Abnahme des Jahresberichts 2024
Abnahme der Jahresrechnung 2024 und
Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle
4. Beschlussfassung über die Verzinsung des Anteilkapitals
und die Verwendung des Bilanzgewinns
5. Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung
6. Wahl der Revisionsstelle
7. Ersatzwahl Vorstandsmitglieder
8. Information zum Projekt Affoltern
9. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2: keine
10. Diverse Informationen

1. Begrüssung, Wahl der Stimmenzählenden

Der Vorstand der Baugenossenschaft GISA präsentiert das Jahresergebnis 2024. Der Vorsitzende Olaf Schnabel begrüsst alle anwesenden Genossenschafter:innen zur 77. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft GISA und erklärt, weshalb wir heute neu im Restaurant Anna sind. Der Saal im swissôtel, in dem früher die Generalversammlungen waren, wird definitiv nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Ersatzlösung Holiday Inn hat zu wenig Platz und Sitzmöglichkeiten, daher wird ab jetzt das Restaurant Anna mit schönem Ambiente und Essen genutzt.

Der Vorsitzende heisst ebenfalls die heutigen Gäste willkommen:

- Emil Walt, Ferax Treuhand AG (zuständiger Revisor)
- Giampiero Brundia, Oxifina AG (Finanzberater, Mitglied Finanzausschuss)
- Markus Jauss, Jauss & Partner GmbH (Bauträgerberater)
- Mieter:innen der im März 2025 neu gekauften Liegenschaft Greifenseestrasse 17. Diese Mieter:innen sind als Gäste hier und noch nicht stimmberechtigt.

Olaf Schnabel hält fest, dass die Einladungen zu dieser Generalversammlung statuten- und fristgerecht, d.h. mehr als 14 Tage vor der Versammlung an alle Genossenschafter:innen und Vorstandsmitglieder versandt bzw. verteilt worden sind (Statuten Art. 27 Abs. 3). Er weist darauf hin, dass neu der Name nicht mehr genannt werden muss, die Wortmeldungen werden ohne Namen protokolliert. Der Vorsitzende erläutert, dass die Stimmen aufgrund der Erfahrungen des letzten Jahres neu elektronisch gezählt werden, um die Abstimmungsergebnisse anonym und trotzdem schneller zu erhalten. Er führt weiter aus, dass es weiterhin Stimmenzählende geben wird, um bei einem Ausfall der Elektronik die Abstimmungen durchführen zu können.

Eine Probeabstimmung wird durchgeführt, der Test ist erfolgreich.

Wortmeldung: Wie ist das elektronische Abstimmungssystem zertifiziert? Kann die Abstimmung nachvollzogen werden?

Antwort: Das System ist auf Anonymität ausgelegt. Es ist daher nicht nachvollziehbar, wer wie abgestimmt hat. Das System wurde bereits im National- und Ständerat eingesetzt. Auf dem Gerätedisplay ist während des kurzen Abstimmungsfensters für einen selbst sichtbar, was man selbst abgestimmt hat.

Antrag: Es soll über die Anwendung des Systems abgestimmt werden.

Zuerst werden die Stimmenzählenden gewählt. Als Stimmenzählende stellen sich folgende Personen zur Verfügung:

- Isabel Thoma, Andreas Zurlinden und Thomas Miotti von der Siedlung Oerlikon
- Rose-Marie Gygax, Maya Lee und Stefan Konrad von der Siedlung Affoltern

Abstimmung: Die Stimmenzählenden werden mit einem grossen Mehr gewählt.

Abstimmung über die elektronische Stimmenzählung:

Abstimmung: Die Anwendung der elektronischen Stimmenzählung wird mit grossem Mehr von 108 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme angenommen.

2. Protokoll der 76. ordentlichen Generalversammlung vom 6.6.2024

Olaf Schnabel fragt die Anwesenden, ob es noch Anmerkungen oder Korrekturen zum Protokoll der 76. ordentlichen Generalversammlung gibt. Das ist nicht der Fall.

Todesfälle 2024

Keine Todesfälle im Jahr 2024 im Kreise der Genossenschafter:innen.

3. Abnahme des Jahresberichts 2024, Abnahme der Jahresrechnung 2024 und Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle

Olaf Schnabel berichtet über die wichtigsten Themen und Vorhaben im Jahr 2024:

Wohnungssituation und Wohnungsmarkt in Zürich:

- In Zürich haben wir eine Wohnungsknappheit. Gründe: Sehr viele Menschen möchten in der Stadt wohnen. Bundesgesetze werden aufgrund eines Gerichtsurteils seit 2024 direkt angewendet, wodurch statt der Gemeinde die Bundesbehörden über Baugesuche entscheiden. Dadurch verlängert sich die Bearbeitungsdauer der Baugesuche um mehrere Jahre (Beispiel: wenn eine Genossenschaftssiedlung im Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder ISOS ist oder mehr als 50 Wohnungen baut und damit der Bau von Schutzräumen Pflicht ist). Der Vorstand der GISA hat diese Veränderungen frühzeitig antizipiert und glücklicherweise die Baubewilligung für die Siedlung Affoltern rechtzeitig erhalten.
- Aufgrund Wohnungsknappheit steigen die Mietpreise in Zürich rasant. Olaf Schnabel erinnert die Genossenschafter:innen daran, dass die Mietpreise der GISA im Vergleich zum freien Wohnungsmarkt sehr tief sind, die Liegenschaften regelmässig unterhalten und in gutem Zustand sind. Er ruft dazu die Genossenschafter:innen dazu auf, ihren Teil dazu beizutragen, z.B. durch Erfüllung ihrer Mitwirkungspflichten.

Ersatzneubauprojekt in Affoltern:

- Umsiedlungen von Mietenden
- Strassenkauf Binderweg und Zelghalde nach 8 Jahren durch Gemeinderat gutheissen
- Digitalisierung von Prozessen und geringfügige Aufstockung der Verwaltung

Verlängerung der Baurechte:

- Erste Baurechte laufen 2046 ab, die nächsten 2049. Der Vorstand versucht weiterhin, mit der Stadt in Verhandlung zu treten.

Wachstumsstrategie GISA:

- Der Vorstand will sichergehen, dass die GISA auch in Zukunft stabil bleibt und wachsen kann. Er hat auch Überlegungen zu potenziellen Fusionen mit anderen Genossenschaften angestellt. Der Prozess wurde aus Ressourcenmangel abgebrochen. Wenn das Thema wieder aufkommt, würden die Genossenschafter:innen frühzeitig einbezogen.

Sicherstellung Handlungsfähigkeit des Vorstandes:

- Sicherstellung Vollbesetzung des Vorstandes
- Zeitliche Staffelung personeller Veränderungen

Das Thema ist aufgekommen, weil 2029 das Bauprojekt abgeschlossen wird.

Vorbeugung Missbrauch:

Es gab 2024 Missbrauchsvorfälle bei der Genossenschaft Frohheim: Die GISA hat diverse Massnahmen, welche sicherstellen sollen, dass dies nicht passieren kann:

- Alle Ressorts rapportieren monatlich an den Gesamtvorstand.
- Städtische Vertretung im Vorstand
- Jährliche Offenlegung von Interessensverbindungen
- Vorstand entscheidet gemeinsam, keine Machtkonzentration beim Präsidium
- Immer externe Beratung und gemeinsame Entscheide bei (Kleeblatt: Geschäftsführung, Ressortverantwortung aus Vorstand und externe Beratung):

- Ressort Finanzen
 - Ressort Bau / Unterhalt / IT
 - Baukommission
- Externe Person für Ressort Recht und Mietwesen

Personal:

Olaf Schnabel berichtet über Personalausgänge (Sebastian Vogt, Sandra Ammann) und -eintritte (Maureen Wolf, Rafael Meyer, Emine Hamidi, Paola Chavez, Corinne Küng, Andrija Kostic, Manuela Moser).

Bau, Unterhalt, IT:

Olaf Schnabel berichtet über durchgeführte Bau- und Unterhaltsarbeiten (Sanierung Abwasserrohre, Liftsteuerung, Hauseingänge streichen, Sicherheitsnachweise Elektrizität, Anschluss Fernwärme etc.) sowie die Digitalisierung von Geschäftsprozessen (z.B. elektronische Reparaturscheine, Vorbereitungen Massenversand).

Finanzen:

Olaf Schnabel berichtet über den Stand der freiwilligen Anteilscheinkapitalerhöhung, eine kleine Anpassung des Darlehenskassenreglements (Mindestanlagedauer 6 Monate) sowie die laufende Investitionsplanung.

Mietwesen:

Olaf Schnabel berichtet über die Arbeiten im Bereich Mietwesen (u.a. 36 Mieter:innenwechsel, Einführung Kostenmiete bei Neunbrunnenstrasse 255, Wohnungsbelegungskontrolle, neue Waschmaschinenregelung, Fälle bei der Schlichtungsstelle).

Kommunikation, Netzwerken:

Olaf Schnabel berichtet über die Aktivitäten: Diverse Newsletter wurden verschickt mit verschiedenen Themenschwerpunkten, diverse Informationsanlässe durchgeführt und sich aktiv vernetzt mit anderen Genossenschaften, dem Quartier und der Stadt Zürich.

Wortmeldung: Es könnte ja auch im Rahmen der Wachstumsstrategie eine Option sein, günstiges Land zu kaufen, um günstigen Wohnraum zu schaffen. War das auch eine Überlegung?

Antwort: In der Stadt Zürich gibt es kein günstiges Land mehr zu kaufen. Die GISA versucht, ihre limitierten finanziellen Ressourcen gemäss Strategie auf Liegenschaften im Perimeter der bestehenden Siedlungen zu konzentrieren. Mit potenziellen Verkäufern im Umfeld der beiden Perimeter wird der Kontakt aktiv gepflegt. Die GISA bekommt regelmässig Kaufangebote für Grundstücke, die uns gehören, die natürlich abgelehnt werden.

Wortmeldung: Andere Genossenschaften finden uns innovativ. Wie kommen diese zu diesen Informationen?

Antwort: Wir haben regelmässigen Austausch mit anderen Genossenschaften, zum Beispiel durch Geschäftsführungstreffen, Präsident:innentreffen, auch durch Berichte in den Medien.

Wortmeldung: Anregung, solche Medienberichte im Newsletter verlinken.

Olaf Schnabel bedankt sich herzlich im Namen des Vorstands bei allen Angestellten für ihren geschätzten Einsatz. Ebenfalls bedankt er sich bei den Siedlungskommissionen, Arbeitsgruppen und allen Genossenschaftler:innen, die mit grossem Engagement Anlässe und Feste organisieren.

Jahresbericht:

Guido de Martin stellt die Jahresrechnung 2024 vor und versichert, dass die GISA finanziell gut aufgestellt ist. Es gibt im Vergleich zum Vorjahr keine grossen Veränderungen. Für das Bauprojekt wurden erste Kredite aufgenommen, zurzeit sind alle Hypotheken bei Pensionskassen. Das Eigenkapital beträgt aktuell rund 4.9 Mio Fr, langfristig strebt die GISA eine Erhöhung des Eigenkapitals auf ca. 10 Mio Fr an. Guido de Martin erläutert die Zusammensetzung der Kostenmiete und gibt seine Einschätzung zum Referenzzinssatz. Er erwartet frühestens Ende 2026 eine Senkung des Referenzzinssatzes.

Wortmeldung: Wir sind jetzt bei der Pensionskasse. Was heisst das?

Antwort: Es gibt verschiedene Institutionen, welche Kredite vergeben, z.B. Banken, Pensionskassen etc. Die GISA hat Hypothekarverträge mit Pensionskassen wie der PK der Stadt Basel und BVK abgeschlossen.

Wortmeldung: Der Gebäudeversicherungswert hat einen grossen Einfluss auf die Mietzinsen. Derjenige der 4. Etappe ist ein gutes Stück grösser als derjenige der 5. Etappe, obwohl die 5. Etappe neuer ist und Lift hat. Warum?

Antwort: Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich schätzt den Wert der Gebäude in zeitlichen Abständen. Die Berechnungsformel gibt die kantonale Behörde der GISA nicht bekannt. Guido de Martin vermutet, dass der Zeitpunkt der Gebäudeschätzung in der Etappe 4 später ist als der der Etappe 5. Der Gebäudeversicherungswert ist ausschlaggebend für die Berechnung der Mietzinsen.

Bericht der Revisionsstelle:

Der Vorsitzende verweist auf den Bericht der Revisionsstelle Ferax Treuhand AG im Jahresbericht 2024. Der Revisor Emil Walt dankt der Geschäftsführung und dem Vorstand für die Arbeit.

Olaf Schnabel beantragt im Namen von Vorstand und Geschäftsführung die Abnahme des Jahresberichtes und der Jahresrechnung 2024.

Abstimmung: Der Jahresbericht und die Jahresrechnung werden mit 105 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen angenommen.

4. Beschlussfassung über die Verzinsung des Anteilkapitals und die Verwendung des Bilanzgewinns

Wie gewohnt, beinhaltet der Jahresbericht einen ausführlichen Bericht und Kommentar zur Jahresrechnung. Dieser gibt detailliert Auskunft über die finanzielle Situation der Baugenossenschaft GISA.

- Der Jahresgewinn ist mit CHF 329'165.29 höher als im Vorjahr (CHF 223'129.32). Zusammen mit dem Gewinnvortrag von CHF 212'524.12 stehen der Generalversammlung somit insgesamt CHF 541'689.41 zur Verfügung (Vorjahr CHF 301'752.95).

- Der Vorstand beantragt deshalb der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2.0% oder CHF 80'042.35.
- CHF 13'500.00 werden den allgemeinen gesetzlichen Reserven zugewiesen.

Abstimmung: Der Antrag wird mit 108 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen angenommen, das Anteilscheinkapital wird mit 2% verzinst.

5. Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung

Olaf Schnabel fragt die Genossenschafter:innen, ob sie dem Vorstand und der Geschäftsführung Décharge erteilen möchten.

Abstimmung: Der Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung wird mit 94 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen und 4 Enthaltungen zugestimmt.

6. Wahl der Revisionsstelle

Der Vorsitzende erläutert, dass laut den Statuten die Revisionsstelle jeweils für ein Jahr gewählt wird. Der Vorstand schlägt aufgrund der guten Zusammenarbeit die Ferax Treuhand AG vor.

Abstimmung: Die Ferax Treuhand AG wird als Revisionsstelle mit grossem Mehr mit 102 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme und 8 Enthaltungen für ein weiteres Jahr gewählt.

7. Ersatzwahl von Vorstandsmitgliedern

Austritt von Vorstandsmitgliedern:

Olaf Schnabel verdankt Urs Leibundgut in Abwesenheit. Dieser muss nach 15 Jahren als städtische Vertretung in der GISA aufgrund seiner Pensionierung aus dem Vorstand austreten. Der Vorsitzende würdigt seine langjährige gute Arbeit, seine besonnene Art und seine Unterstützung des neuen Vorstands beim abrupten Wechsel im Jahr 2018. Ein Video-Interview mit Urs Leibundgut wird eingespielt. Olaf Schnabel wünscht ihm im Namen des Vorstands alles Gute.

Der Vorsitzende verdankt auch Enrico Magro. Dieser tritt nach 7 Jahren im Vorstand aufgrund anderweitiger Verpflichtungen zurück. Als Jurist und sehr vernetzte Koryphäe in der Genossenschaftsszene war er ein überaus wichtiges Mitglied des Vorstandes. Er amtierte auch als Präsident der Baukommission der GISA. Olaf Schnabel bedankt sich im Namen der GISA ganz herzlich bei Enrico Magro für sein Engagement für die GISA und wünscht ihm im Namen des Vorstands für die Zukunft alles Gute.

Olaf Schnabel verdankt ebenfalls Doris Mathew, welche sich 8 Jahre im Vorstand der GISA engagiert hat. Er weist auf ihren Einsatz für soziale Anliegen wie der Erhöhung des Stundenlohns des Reinigungspersonals, ihr Engagement während des abrupten Vorstandswechsels im Jahr 2018, ihren Einsatz für einen Holz-Ersatzneubau in der Baukommission sowie für die Digitalisierung der früheren Jahresberichte hin. Olaf Schnabel wünscht Doris Mathew im Namen des Vorstands alles Gute.

Eintritt von Vorstandsmitgliedern:

Olaf Schnabel informiert, dass die GISA erfolgreich darauf hinwirken konnte, eine neue städtische Vertretung zu bekommen. Andrea Weiss stellt sich als städtische Vertretung kurz vor.

Ersatzwahl von 2 Vorstandsmitgliedern:

Die zwei Kandidat:innen für den Vorstand stellen sich vor.

Sarah Deck wohnt gemeinsam mit ihrer Familie seit 7 Jahren im Wohnstadion. Sie erläutert ihre Motivation und ihren beruflichen Hintergrund (seit 2008 in verschiedenen Positionen im Bereich Kommunikation, u.a. seit 3 Jahren bei SRF).

Zeno Raveane hat Rechtswissenschaften studiert, an der Uni Zürich und Gerichten gearbeitet und ist aktuell Anwalt in einer Kanzlei in Baden. Er wohnt in Wiedikon, nicht in der GISA und ist somit neutral bei allfälligen Mieterstreitigkeiten. Er hat auch schon mit Genossenschaften Erfahrungen gesammelt. Aufgrund seiner Abwesenheit wird ein Video-Interview mit Zeno Raveane eingespielt.

Olaf Schnabel fragt nach weiteren spontanen Kandidaturen. Es meldet sich niemand. Der Vorsitzende bekräftigt, dass der gesamte Vorstand die Kandidatur der beiden unterstützt und schlägt beide Kandidat:innen zur Wahl vor.

Abstimmung: Sarah Deck wird mit 94 Ja-Stimmen, 7 Nein-Stimmen und 8 Enthaltungen in den Vorstand gewählt. Zeno Raveane wird mit 81 Ja-Stimmen, 16 Nein-Stimmen und 12 Enthaltungen in den Vorstand gewählt.

8. Information zum Projekt Affoltern

Bauherrenvertretung Markus Jauss informiert über den aktuellen Stand des Ersatzneubauprojektes. Die Siedlung heisst neu Binzmühle. Grosse Bäume werden geschützt. Die Schadstoffsanierung ist erfolgt, der Voraushub in Arbeit. Die Spundwandarbeiten beginnen am 16.6.2025. Die Rückmeldungen aus der Generalversammlung 2023 wurden aufgenommen und die Planungen optimiert. 60% der Bauleistungen wurden bereits vergeben. Es werden diverse Impressionen gezeigt und ein Ausblick gegeben:

- Bis Juli 2025: Aushubarbeiten
- Ab August 2025: Baumeisterarbeiten
- Ab ca. Februar 2026: Vermietung. Zuerst intern Genossenschafter:innen welche in der 2. Bauetappe wohnen.
- Ab Herbst 2026: Umgebungsarbeiten
- Start 2. Bauetappe: nach Auszug der Genossenschafter:innen

Wortmeldung: Warum werden keine Grundrisspläne zur Verfügung gestellt?

Antwort: Die Grundrisspläne werden laufend optimiert. Es kann immer noch zu Veränderungen kommen. Deshalb möchte die Baukommission nicht zu früh einen Stand zeigen, welcher dann evt. aus technischen Gründen nicht umsetzbar ist.

Wortmeldung: In einer früheren Präsentation wurden die Baukosten vorgestellt und auch der Worst-Case erläutert. Sind subventionierte Wohnungen geplant?

Antwort: Es sind keine subventionierten Wohnungen geplant. Die GISA hat im Projekt bewusst Wohnungen kleiner gemacht, damit die Mietzinsen bezahlbar sind.

9. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2

Olaf Schnabel hält fest, dass keine ordnungsgemässen Anträge gemäss Art. 26 Abs. 2 eingegangen sind.

10. Diverse Information

Im Rahmen der Wachstumsstrategie hat die GISA die Greifenseestrasse 17 gekauft.

Ausblick:

Der Vorsitzende erläutert die anstehenden Arbeitsschwerpunkte für das laufende Jahr:

- Ersatzneubau
- Digitalisierung von Geschäftsprozessen
- Dacherneuerung und PV-Anlage Wohnstadion
- Mietzinsanpassungen Etappen 3,4,5
- Service-Rundgang Etappen 3 und 4
- Greifenseestrasse 17: Einpflegen in Systeme und Einführung Kostenmiete

Am Schluss der Generalversammlung informiert Olaf Schnabel, dass die nächste Generalversammlung am Donnerstag, 4. Juni 2026 stattfindet. Der Veranstaltungsort ist erneut das Restaurant Anna.

Olaf Schnabel dankt nochmals allen für Ihre Mithilfe im vergangenen Jahr und erklärt die Generalversammlung für geschlossen.

Der Vorsitzende:
Olaf Schnabel

Die Protokollführerin:
Andrea Weiss