



Voll bestückt: die Vogelschau auf die neue Photovoltaikanlage auf dem Wohnstadion in Oerlikon.

Informationsanlass zu Solarstrom

Anfang Dezember 2025 informierte Frank Koster, Produktmanager Photovoltaik bei der ewz, die Genosschafter:innen über aktuelle Entwicklungen in der Energieversorgung und über die Bedeutung der Solarenergie.

Zudem gab das Projektteam der GISA Einblick in die Photovoltaikanlage auf dem Dach des Wohnstadions. Die Anlage wurde Mitte Dezember 2025 ans Netz angeschlossen und produziert Strom. Für den Betrieb der Anlage hat die GISA die ewz als erfahrenen Partner gewählt. Gemäss der

Vereinbarung wird der Preis für den Solarstrom stets tiefer sein als der günstigste Standardstrom aus dem Netz. Der Preis wird jährlich überprüft und bei Bedarf angepasst.

Die Mieter:innen im Wohnstadion profitieren vom Modell ewz solarsplit. Sie müssen nichts unternehmen, da die Verträge automatisch angepasst werden. Auch die Mieter:innen der Etappe 4 (graue Häuser) können Solarstrom vom Wohnstadion beziehen, indem sie sich ewz-solarquartier anschliessen. Für die übrigen Etappen der

GISA besteht die Möglichkeit über ewz solarquartier Solarstrom aus anderen Anlagen im Quartier zu beziehen.

Der Informationsanlass bot Raum für zahlreiche Fragen und einen offenen Austausch. Die gesamte Präsentation der ewz ist unter folgendem Link zu finden.

www.bg-gisa.ch →
Aktuelles → Newsbeitrag
vom 10.12.2025



Update Bauprojekt



Die Arbeiten schreiten trotz des anspruchsvollen Baugrunds des ehemaligen Riedgeländes voran. Entlang der Kugelilostrasse wird der Bereich der Tiefgarageneinfahrt erstellt, womit die Aushubarbeiten Anfang Februar abgeschlossen werden können.

Auch mit den Baumeisterarbeiten erzielen wir gute Fortschritte. Mitte Januar begannen entlang der Kugelilostrasse die Arbeiten am Untergeschoss.

Wir berichten regelmässig über den aktuellen Stand der Bauarbeiten auf unserer Webseite



→ bg-gisa.ch/projekt-binzmuehle

Die Grundrisse der Wohnungen wurden aufbereitet und der vorläufige Stand Mitte Januar den Genossenschafter:innen in Affoltern zur Verfügung gestellt. Die Pläne werden nochmals aktualisiert und sobald die Vermietung startet, auf Webseite binzmuehle.ch zur Verfügung gestellt.



Ausheben, betonieren – die Siedlung Binzmühle ist am entstehen.

Kriterien für die Wohnungsvergabe

Für die Vergabe der Wohnungen gilt das Vermietungsreglement. Darin sind die massgebenden Kriterien für die Wohnungsvergabe festgehalten. Ein grosses Anliegen der GISA ist die soziale Durchmischung innerhalb der Siedlung. Aus diesem Grund erfolgt die Wahl der Mieter:innen nach transparenten und einheitlichen Regeln. Eine Bevorzugung von Kindern von Genossenschafter:innen ist dabei nicht vorgesehen.

Weitere Informationen zu den Vergabekriterien finden Sie im bg-gisa.ch → [Dokumente](#) → [Reglement über die Vermietung](#)



Mietzinsreduktionen

Die GISA prüft bei jeder Veränderung des Referenzzinssatzes eine mögliche Anpassung der Mietzinse aller Liegenschaften. Massgebend ist dabei das Mietzinsreglement der Stadt Zürich.

Der Vorstand hat Mietzinsreduktionen für alle Etappen geprüft und eine weitere

Mietzinsreduktion für die Etappen 3 (orange Häuser), 4 (graue Häuser) und 5 (Wohnstadion) beschlossen. Die Stadt Zürich hat diese Reduktionen bereits genehmigt. Für alle übrigen Etappen besteht aktuell keine Grundlage für eine Mietzinsreduktion.

Wie wird der Deckungsgrad berechnet?

Deckungsgrad = effektive Mietzinssumme/höchstzulässige Mietzinssumme * 100

Deckungsgrad			
Etappe 1,2,9	Affoltern (Rückbau, Neubau)	–	Ermittlung des Deckungsgrades nicht möglich
Etappe 3	Kirchenackerweg 30, 34, 36, Greifenseestrasse 3	103.1%	Mietzinsreduktion per 1.4.2026
Etappe 4	die grauen Häuser	103.5%	Mietzinsreduktion per 1.7.2026
Etappe 5	Wohnstadion	102.8%	Mietzinsreduktion per 1.7.2026
Etappe 6	Binzmühlestrasse 220	–	unterliegt nicht der Kostenmiete, geplant 2029
Etappe 7	Hürststrasse 56	–	gewerbliche Nutzung
Etappe 8	Neunbrunnenstrasse 255	107.8%	Kostenmietmodell wurde 2025 eingeführt, Überprüfung geplant
Etappe 10+11	Greifenseestrasse 11+15	96.1%	Schrittweise Einführung des Kostenmietmodells bis 2029
Etappe 12	Greifenseestrasse 17	99.9%	Kostenmietmodell 2025 eingeführt

Die GISA strebt mittelfristig über sämtliche Etappen einen Deckungsbeitrag von 100% an, damit sie langfristig finanziell gut ausgestattet ist und jederzeit Sanierungen und andere notwendige Projekte finanzieren kann.

Die GISA informiert die betroffenen Mieterinnen und Mieter mit dem amtlichen Formular auf brieflichem Weg über die Anpassungen.



Senkung des Zinses der Darlehenskasse

Der Vorstand hat aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes entschieden, die Zinsen der Darlehenskasse per 1. Januar 2026 zu senken. Der neue Zinssatz beträgt 1,0% und gilt sowohl für interne als auch für externe Darlehen. Bei einer erneuten Anpassung des Referenzzinssatzes wird der Zinssatz der Darlehenskasse wieder überprüft.



Rundgang mit der Feuerpolizei

Anfang Februar fand ein Rundgang mit der Feuerpolizei statt. Beim Rundgang wurden insbesondere die öffentlich zugänglichen Bereiche angeschaut und die Einschätzung der Feuerpolizei abgeholt, was erlaubt ist und was in einem Brandfall gefährlich sein könnte. Sobald der Bericht vorliegt, leitet die Verwaltung die Aufgaben an die Genossenschaftler:innen weiter. Die Vorgaben der Feuerpolizei sind verbindlich und müssen zwingend umgesetzt werden.

Rundgang mit der Feuerpolizei – was ist aus der Sicht Brandschutz erlaubt, was entspricht nicht den Vorgaben. Ein Bericht wird es aufzeigen.





Vermietung der heutigen Verwaltungsbüros

Wie bereits informiert, wird die Verwaltung voraussichtlich Anfang 2027 in die Siedlung Binzmühle ziehen. Durch die geografische Nähe können die Mitarbeiter:innen der Verwaltung die vielen Aufgaben, welche ein Neubau mit sich bringt, einfacher bewältigen. Zudem steht der Verwaltung in Affoltern ein Eingangsbereich für die Abwicklung von kürzeren Mieteranliegen zur Verfügung. Dies ermöglicht eine rasche und effiziente Abwicklung von kleineren Anliegen.

Somit können die Räume der heutigen Geschäftsstelle ab circa Anfang 2027 gemietet werden. Bei Interesse kontaktieren Sie gerne die Verwaltung. Sollten keine Anfragen bis im September 2026 eingehen, werden die Räume auch extern ausgeschrieben.

Save the Date - Generalversammlung

Am **Donnerstag, 4. Juni 2026** findet die diesjährige GV statt. Nach den positiven Rückmeldungen zur letztjährigen GV findet diese erneut im Restaurant Anna an der Anna-Heer-Strasse 2 statt.

Revision der Reglemente

Der Vorstand überarbeitet aktuell diverse Reglemente aufgrund des Neubaus in Affoltern. Neu werden auch die Fristen für regelmässige Kontrolltermine sowie für Servicearbeiten in den Wohnungen klar geregelt.

Einführung pauschalen Kostenverrechnungen bei Abwesenheit

Zudem werden pauschale Kostenverrechnungen definiert, wenn Kontrollen oder Servicearbeiten wegen fehlender Rückmeldungen oder Abwesenheit der Mieter:innen nicht durchgeführt werden können.

Alle mietvertragsrelevanten Reglemente werden mit dem amtlichen Formular per Brief an die Mieter:innen zugestellt. Zudem werden die Reglemente auf der GISA-Webseite unter der Rubrik «Dokumente» publiziert.

Neuer Hauswart

Nenad Katic wird das Hauswartteam ab 1. Februar 2026 in einem 100%-Pensum verstärken. Er hat seine Hauswartlehre bei der SBB abgeschlossen und hat mehrere Jahre Berufserfahrung als Hauswart gesammelt. Nenad Katic wird zusammen mit Jürg Schneider und Marcel Züger die Siedlungen der GISA betreuen. Schon bald wird er auch die Hauswartung des Neubaus Binzmühle übernehmen. Wir wünschen Nenad Katic einen guten Start und heissen ihn im GISA-Team herzlich willkommen.

Reparaturaufträge für allgemeine Räume

Die Reparaturaufträge wurden im Frühjahr 2025 digitalisiert. Seitdem haben die Hauswarte knapp 400 Reparaturmeldungen via QR-Code erhalten. Der Ablauf funktioniert gut. Ab und zu kommt die Frage auf, wie die Mieter:innen Reparaturaufträge für die allgemeinen Räume (z.B. Treppenhaus, Veloraum, Tiefgarage) an die Hauswarte senden können: Den QR-Code für die allgemeinen Räumen finden Sie in Ihrer Waschküche.

Sie können jedoch auch den QR-Code in Ihrer Wohnung verwenden.