

Protokoll der Generalversammlung vom 6. Juni 2026

Samstag, 6. Juni 2026, 9.00 – 12.00 Uhr, Kirchgemeindehaus Liebestrasse 3, 8400 Winterthur.

Anwesende und vertretene

Genossenschafter:innen: 77 Stimmberechtigte und 13 Bevollmächtigte (total 90), Präsenzliste auf der Geschäftsstelle einsehbar.

Anwesende Gäste:

Giampiero Brundia, Oxifina AG; Katja Hager, GWG; Claudia Imdorf, Solidaritätskommission; Priska Künzli, HGW; David Mäder, Notariat Winterthur-Altstadt; Friederike Pfromm, Vorstandskandidatin Gesewo; Kamil Makki, Gast; Markus Ulrich, ZKB; Gabi Stritt, Solidaritätskommission; Claudia Zanotelli, Revisionsstelle BBT Guido Koller AG

Entschuldigte Genossenschafter:innen:

Mohammed Al-Kharasani, Ola Mohammed Abdulhussein Al-Noori, Jürg Altwegg, Maria Brassel, Inez Erhardt, Benjamin Göhl, Philipp Gomon, Françoise Gremaud, Ernst Hämmig, Pauline Jäggi, Claudia Lorenzi, Roland Rusnak, Marianne Sli-man, Ralph Widmer, Andreas Wirz

Entschuldigte geladene Gäste:

Richard Fiereder, Wohnbauförderung Kt Zürich; Helen Otto, Alternative Bank Schweiz AG; Monika Neff, Wohnbaugenossenschaft Talgut

Versammlungsleitung:

Yvonne Dünki, Vize-Präsidentin

Protokoll:

Marianne Huber, Geschäftsstelle

Traktanden	
1. Begrüssung	
–	Yvonne Dünki begrüsst die Genossenschafter:innen und Gäste und bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen. Auf Nachfrage sind die Anwesenden damit einverstanden, dass die Versammlung mehrheitlich in Schweizerdeutsch geführt wird. Die Vizepräsidentin, Yvonne Dünki, übernimmt die Leitung der Versammlung in Vertretung der Präsidentin, Leila Hofmann, die sich nach einer Operation noch in der Erholungsphase befindet. Yvonne stellt die Vorstandsmitglieder und die anwesenden Mitarbeiter:innen der Geschäftsstelle vor.
–	Sie stellt fest, dass die Genossenschafter:innen die GV-Unterlagen gemäss Ziffer 5.5 Abs. 2 der Statuten fristgerecht erhalten haben. Für die meisten Geschäfte gilt das einfache Mehr, für die Statutenrevision braucht es eine Zweidrittelmehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen.
–	Yvonne weist darauf hin, dass Fotos aufgenommen werden, die für die Kommunikation verwendet werden. Wer nicht abgebildet sein möchte, wird gebeten, dies eine:m Mitarbeiter:in der Geschäftsstelle mitzuteilen.
	Wahl der Stimmzähler:innen

<ul style="list-style-type: none"> – Zur Verfügung stellen sich Martin Borst, Marco Anzidei, Noémi Uehlinger, Regula Bockstaller. <i>Martin Borst, Marco Anzidei, Noémi Uehlinger, Regula Bockstaller werden per Akklamation als Stimmenzähler:innen gewählt.</i>
<p>Genehmigung der Traktandenliste</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Vorstand beantragt, die Traktandenliste zu genehmigen. – Keine Änderungswünsche. <i>Die Traktandenliste wird mit grossem Mehr genehmigt.</i>
<p>2. Erlass Reglement Solidaritätskommission</p>
<p>Vorstellen des Antrags: «Die Generalversammlung genehmigt das neue Reglement Solidaritätskommission.»</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Yvonne Dünki erläutert die Überarbeitungen: – Bisher wurde die Solidaritätskommission in den Statuten geregelt. Künftig sollen die Statuten nur noch das Wesentliche enthalten und Details in diesem neuen Reglement geregelt werden. Inhaltlich neu enthält das Reglement folgende Ergänzungen und Präzisierungen: <ul style="list-style-type: none"> – Klärung der Rolle der Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung (Geschäftsstelle) – Erweiterung des Aufgabenfelds – Das Reglement hält die Arbeitsweise fest und formalisiert die Beschlussfassung – Präzisierung der nötigen Berichterstattung zuhanden der GV
<p>Fragen und Diskussion im Plenum:</p> <ul style="list-style-type: none"> – keine
<p>Abstimmung über den Antrag zum Erlass des Reglements der Solidaritätskommission: <i>Der Antrag wird mit grossem Mehr angenommen.</i></p>
<p>3a. Beschlussfassung über die generelle Statutenänderung</p>
<p>Vorstellen des Antrags: «Die Generalversammlung genehmigt die revidierten Statuten.»</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Jonathan Kischkel ordnet diese umfassende Statutenrevision ein: Es ist die erste Revision seit 2021. Nötig wurde sie auch aufgrund etlicher neuer Rahmenbedingungen. Die inhaltlich wesentlichen Änderungen sind die Schärfung der Selbstverwaltung, die Regelung von Untervermietungen, die Schärfung der Rechte und Pflichten von Mitgliedern und die Präzisierung des Ausschlussverfahrens. Auch wurden die Statuten formal, sprachlich und in systematischer Hinsicht präzisiert und folgen, wo immer möglich und sinnvoll, den Musterstatuten des wbg (Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger). – Der Prozess begann bereits 2024 und beinhaltete eine partizipative Schlaufe via dem Online-Tool Padlet. Die Rückmeldungen der Genossenschaftler:innen und Jurist:innen führten zur Version, die über einen vorgeschriebenen dreimonatigen Ämterlauf ging, ehe sie hier zur Abstimmung gelangen können.
<ul style="list-style-type: none"> – Jonathan erläutert das mehrstufige Abstimmungsverfahren zur Statutenrevision: <ul style="list-style-type: none"> – Erst wird über die generelle Statutenänderung abgestimmt. Aus rechtlichen Gründen können keine Änderungsanträge vor Ort gemacht werden. – In der Folge wird über die Änderungen einzelner ausgewählter potenziell umstrittener Artikel abgestimmt: die Absicht eines angemessenen Verhältnisses der Bewohner:innenzahl zur Wohnfläche, die Verankerung der Eigenstromerzeugung, die Erhöhung der Amtsperiode auf zwei Jahre und in Ausnahmefällen die Ermöglichung einer längeren Amtsdauer.

<ul style="list-style-type: none"> - Bei Statutenänderungen ist gemäss Statuten die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen gültigen Stimmen nötig. Damit die erforderlichen Zahlen exakt ermittelt werden können, werden, nach Absprache mit dem Notar, zuerst die Nein-Stimmen und die Enthaltungen gezählt und daraus die Ja-Stimmen errechnet.
<p>Jonathan erläutert die Statutenänderungen genauer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kapitel 1: Begriffe wurden harmonisiert sowie die Kostenmiete verankert. - Kapitel 2: Verankerung des Selbstverwaltungsreglements und Schärfung der Rollen bei der Selbstverwaltung, sowie Aufnahme einer Regelung zur Sistierung von Selbstverwaltungsverträgen; Ergänzung von Aufwendungen, die durch Mietzinse gedeckt werden; Baurechtszins und Beiträge an Hausvereine (z.B. Förderbeitrag für Selbstverwaltung); Vermietungsgrundsätze präzisiert (Genossenschaftsmitgliedschaft, Untermiete). - Kapitel 3: Präzisierungen in Bezug auf Mitgliedspflichten (Rücksichtnahme); Ausschlussprozedere und -gründe sowie Vorgehen bei einer Auflösung des Zusammenlebens. - Kapitel 4: Harmonisierung in Bezug auf Darlehensreglement; Schärfungen sowie Anpassung an revidiertes Rechnungslegungsrecht (Vorgaben an Jahresrechnung). - Kapitel 5: Unterscheidung von Organen und Gremien; Co-Präsidium als Möglichkeit verankert; Ergänzung von Reglementen in Kompetenz der GV; Ermöglichung von geheimer, digitaler Abstimmung sowie digitaler Durchführung der GV; Schärfung Amtszeit; personelle Obergrenze Vorstandsmitglieder; Schärfung Organisation/Handeln des Vorstands (z.B. Regelung zur Befangenheit); Überführung der Solidaritätskommission in separates Reglement und Verschlinkung der Statuten. - Kapitel 6: Die Haftung des Hausvereins wurde auf das Vereinsvermögen reduziert, die Rechte und Pflichten präzisiert und das Antragsrecht auf Kündigung integriert. - Kapitel 7: Präzisierung der Gemeinnützigkeit gemäss den Vorgaben des Bundesamts für Wohnungswesen BWO. - Kapitel 8: Regelung der Genehmigung der Statuten durch das BWO in eigenes Kapitel überführt.
<p>Fragen und Diskussion im Plenum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine
<p>Vorstand und Häuserrat empfehlen die Annahme der generellen Statutenänderungen. Abstimmung über die generelle Statutenänderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Total abgegebene Stimmen: 90 Ja: 90 Nein: 0 Enthaltungen: 0 <p><i>Der Antrag wird einstimmig und damit mit der erforderlichen Zweidrittelmehrheit angenommen.</i></p>
<p>3b. Beschlussfassung über die teilweise Statutenänderung «Ergänzung der Grundsätze der Vermietung»</p>
<p>Jonathan stellt den Antrag «Die Generalversammlung beschliesst die Änderungen der Statuten der Gesewo betreffend Ergänzung der Grundsätze der Vermietung» und die Begründung vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorgeschlagen wird, die Grundsätze der Vermietung mit einer qualitativen Formulierung zur Wohnungsbelegung zu ergänzen. Es handelt sich um eine Absichtserklärung ohne rechtliche Konsequenzen. Sollten später Belegungsrichtlinien erarbeitet werden, sei dies auf Ebene Gesewo oder

<p>Liegenschaften, würden diese separat geregelt. Das Thema kam im Rahmen der Mitwirkung der Strategiehandlungsfelder Wachstum und Ökologie auf und wurde kontrovers diskutiert.</p>
<p>Fragen und Diskussion im Plenum:</p> <ul style="list-style-type: none"> – keine
<p>Die Mehrheit des Häuserrats empfiehlt die Annahme der teilweisen Statutenänderung zu den Grundsätzen der Vermietung.</p>
<p>Abstimmung über die teilweise Statutenänderung «Ergänzung der Grundsätze der Vermietung»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Total abgegebene Stimmen: 90 Ja: 85 Nein: 2 Enthaltungen: 3 <p><i>Der Antrag wird mit der erforderlichen Zweidrittelmehrheit angenommen.</i></p>
<p>3c. Beschlussfassung über die teilweise Statutenänderung «Ergänzung Eigenstromerzeugung»</p>
<p>Jonathan stellt den Antrag und die Begründung vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Vorstand erachtet die Regelung der Eigenstromerzeugung als wichtig. Der Artikel regelt, dass die Genossenschaft zwecks Eigenverbrauchs und Einspeisung ins öffentliche Netz eigene Stromerzeugungsanlagen erstellen oder z.B. Dachflächen Drittparteien zur Verfügung stellen kann. Mieter:innen werden verpflichtet, den selbst produzierten Strom zu beziehen. Der vorgeschlagene Artikel entspricht den Musterstatuten des Dachverbands wbg.
<p>Fragen und Diskussion im Plenum:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Daniela Beltrame: Wer sind die Dritten, welchen Dachflächen zur Verfügung gestellt werden könnten? Jonathan erläutert, dass beispielsweise die Dachflächen mittels Contracting dem Stadtwerk oder dem ewz zur Verfügung gestellt werden können. – Philipp Hächler: Wer sind die Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaften mieten? Jonathan erläutert, dass dies Mieter:innen von Wohnungen und Gewerbe sind. – Philipp Hächler: Muss dies somit in den Mietverträgen nicht mehr separat aufgeführt werden? Jonathan verneint dies. In diesem Zusammenhang weist Jonathan darauf hin, dass die neuen Statuten allen Mieterinnen mittels amtlichem Formular ordentlich angezeigt werden, da diese Bestandteil des Mietvertrages sind. <p>Keine weiteren Fragen.</p>
<p>Die Mehrheit des Häuserrats empfiehlt die Annahme der teilweisen Statutenänderung zur Eigenstromerzeugung.</p>
<p>Abstimmung über die teilweise Statutenänderung «Ergänzung Eigenstromerzeugung»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Total abgegebene Stimmen: 90 Ja: 88 Nein: 1 Enthaltungen: 1 <p><i>Der Antrag wird mit der erforderlichen Zweidrittelmehrheit angenommen.</i></p>
<p>3d. Beschlussfassung über die teilweise Statutenänderung «Amtszeit allgemein»</p>
<p>Jonathan stellt den Antrag und die Begründung vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Neu soll die Amtszeit zwei Jahre statt wie bisher ein Jahr betragen. Dies verringert den Aufwand und fördert die Kontinuität und Verbindlichkeit. Rücktritte sind weiterhin jederzeit möglich.

<p>Fragen und Diskussion im Plenum:</p> <ul style="list-style-type: none"> – keine
<p>Der Häuserrat empfiehlt die Annahme des Antrags zur allgemeinen Amtszeit.</p>
<p>Abstimmung über die teilweise Statutenänderung «Amtszeit allgemein»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Total abgegebene Stimmen: 90 Ja: 86 Nein: 3 Enthaltungen: 1 <p><i>Der Antrag wird mit der erforderlichen Zweidrittelmehrheit angenommen.</i></p>
<p>3e. Beschlussfassung über die teilweise Statutenänderung «Amtszeit Ausnahmesituation»</p>
<p>Jonathan stellt den Antrag und die Begründung vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> – In Ausnahmesituationen kann die GV über eine Verlängerung der Amtszeit befinden. Was eine Ausnahme ist, entscheidet die GV.
<p>Fragen und Diskussion im Plenum:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Franz Kehl: Gibt es eine Beschränkung nach oben? Jonathan: Grundsätzlich gibt es keine Beschränkung nach oben. Die GV kann der Ausnahme alle zwei Jahre zustimmen. – Matthias Ganz: Wäre es nicht einfacher, die Amtszeitbeschränkung zu streichen? Jonathan erläutert, dass ab 10 Jahren der Vorstand genau erklären muss, warum eine Person wieder zur Wahl aufgestellt wird. – Keine weiteren Fragen.
<p>Der Häuserrat empfiehlt die Annahme des Antrags zur Amtszeit in Ausnahmesituationen.</p>
<p>Abstimmung über die teilweise Statutenänderung «Amtszeit Ausnahmesituation»</p> <ul style="list-style-type: none"> – Total abgegebene Stimmen: 90 Ja: 87 Nein: 3 Enthaltungen: 0 <p><i>Der Antrag wird mit der erforderlichen Zweidrittelmehrheit angenommen.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> – Jonathan dankt allen Beteiligten, insbesondere Ursina Hollenstein für die Leitung des aufwändigen Prozesses und die inhaltliche Ausarbeitung der Statutenänderungen. Die GV bedankt sich mit einem grossen Applaus bei Ursina sowie bei der Geschäftsprüfungskommission und dem Notar für deren wertvolle Mitarbeit.
<p>4. Genehmigung des Jahresberichts des Vorstands</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Mit der Einladung wurde der Jahresbericht 2025 des Vorstands (Geschäftsbericht Seiten 4 und 5) allen Genossenschafter:innen zugestellt. Die Versammlungsleiterin verzichtet darauf, den Bericht zu verlesen. Keine Fragen der Genossenschafter:innen. – Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht 2025 zu genehmigen. <p><i>Der Jahresbericht 2025 des Vorstands wird mit grossem Mehr genehmigt.</i></p>
<p>5. Kenntnisnahme der Jahresberichte der Geschäftsprüfungskommission, des Häuserrats, des Solidaritätsfonds, des Innovationsfonds, des Pflichtdarlehensfonds und der Schlichtungsstelle</p>
<p>Jahresbericht Geschäftsprüfungskommission (GPK)</p>

<ul style="list-style-type: none"> – Der Bericht ist den Genossenschafter:innen auf der Website zur Verfügung gestellt worden. Auf die Verlesung wird verzichtet. – GPK-Mitglied Susanne Fankhauser fasst das Wesentliche zusammen: <ul style="list-style-type: none"> – Die GPK hat ihr Berichtsjahr dem Geschäftsjahr angepasst (vorher: von GV zu GV, heute: Kalenderjahr), darum bezieht sich der Bericht nur auf das zweite Kalenderhalbjahr 2025. – Im Berichtsjahr wurde auf eine themenbezogene Prüfung verzichtet. – Als mögliches Prüfthema wurde der Zusatzkredit für das Projekt Obertor erwogen. Erste Klärungen ergaben, dass die Kostensteigerung zwar deutlich ist, bei älteren Gebäuden jedoch präzise Kostenplanungen nur begrenzt möglich sind. Auf eine vertiefte Prüfung wurde daher verzichtet. Die GPK empfiehlt, dass künftig Kostenbandbreiten/Risiken transparenter kommuniziert oder ggf. ein Vorprojekt durchgeführt werden soll. – Die GPK hat keine Verstösse gegen Statuten oder Richtlinien festgestellt und bedankt sich bei Vorstand und Geschäftsstelle für deren Arbeit. – Der Bericht wird mit Applaus verdankt.
<p>Jahresberichte Geschäftsprüfungskommission, Solidaritätskommission-, Innovations- und Pflichtdarlehensfonds, Häuserrat, Schlichtungsstelle</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Berichte sind den Genossenschafter:innen mit der Einladung auf der Website zur Verfügung gestellt worden. Auf die Verlesung wird verzichtet. – Keine Fragen der Anwesenden. Yvonne verdankt die Berichte und das Engagement für die Genossenschaft. Die GV nimmt die Berichte zur Kenntnis und verdankt die geleistete Arbeit mit Applaus.
<p>6. Abnahme der Jahresrechnung 2025 Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle, Abnahme der Rechnung, Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses, Entlastung des Vorstands</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Eric Schirrmann verweist einleitend darauf, dass an der Informationsveranstaltung vom 26. Mai 2026 über die Jahresrechnung im Detail informiert wurde. Das Budget 2026 wurde dem Häuserrat präsentiert. An der GV ist keine separate Behandlung vorgesehen. – Das Ergebnis der Jahresrechnung 2025 ist ausgeglichen und zeigt die insgesamt stabile Situation der Gesewo. Eric bedankt sich bei allen Genossenschafter:innen, Gremien und der Geschäftsstelle für ihren Beitrag zu diesem erfreulichen Jahresergebnis. – Er hebt die wichtigen Ereignisse mit Auswirkungen auf das Rechnungsjahr 2025 hervor: <ul style="list-style-type: none"> – Auf der Ertragsseite hat sich die Mietzinserhöhung per 1. Juli 2024 ausgewirkt. Auf der Aufwandseite lagen die Personalkosten unter Budget und die Kapitalkosten blieben trotz Anschlussfinanzierungen moderat. Der Poolzinssatz liegt mit 1.12 Prozent unter dem Branchenschnitt. Alle Liegenschaften wurden mit mind. 0.75% abgeschrieben. – Der Blick auf die Liegenschaften zeigt: Sechs Liegenschaften schliessen mit einem Defizit und zehn Liegenschaften neutral oder mit einem Überschuss ab, zwölf Liegenschaften weisen ein Bilanzdefizit auf. In der Summe resultiert dank grösserer, finanzstarker Liegenschaften ein ausgeglichenes Ergebnis.
<ul style="list-style-type: none"> – Jonathan Kischkel zeigt sich zufrieden, dass die Gesewo auf einen positiven Geschäftsverlauf im Jahr 2025 zurückblicken kann. Der entstandene Mehraufwand bei den Liegenschaften konnte aufgefangen werden. – Jonathan stellt die wesentlichen Veränderungen der Jahresrechnung im Vergleich zum Vorjahr vor und erläutert die Entwicklung der Kennzahlen:

- Bilanz/Aktiven: Hier zeigen sich der Kauf der Wieshofstrasse durch höhere Land- und Gebäudewerte. Dazu kommen höhere Abschreibungen sowie höhere Summen auf den Baukonten wegen der beiden Bauprojekten Attikerstrasse und Obertor.
- Bilanz/Passiven: Rückläufig waren die freien Darlehen. Die Pflichtdarlehen sind dank dem Eingang von ausstehenden Pflichtdarlehen sowie den neuen Pflichtdarlehen aus der Wieshofstrasse leicht gestiegen. Der Pflichtdarlehensfonds ist fast ausgeschöpft.
- Kennzahl Anlagendeckungsgrad 4: Die Kennzahl zeigt, dass unser Anlagendeckungsgrad trotz Rückgang weiterhin sehr gut ist.
- Es resultiert ein Jahresgewinn.
- Zur Erfolgsrechnung: Jonathan stellt die wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr vor und erläutert auch hier die Entwicklung der Kennzahlen:
 - Auf der Ertragsseite resultiert ein höherer Betriebsertrag. Grund sind insbesondere gestiegene Mietzinserträge aufgrund der Erhöhung der Mietzinsen und dem Zukauf der Wieshofstrasse. Kennzahl: Der Mietzinsausnutzungsgrad zeigt, dass die Gesewo mit ihren Mieten deutlich tiefer liegt, als wenn das Zürcher Kostenmietmodell angewandt würde.
 - Aufwandseite: Steigerungen in einigen Positionen; darunter die Einlagen in den Erneuerungsfonds aufgrund der im Jahr 2025 nun ganzjährig wirksamer höherer Gebäudeversicherungswerte sowie höhere Unterhaltsbeiträge wegen der im Jahr 2025 noch angewandten Formelberechnung; hinter dem stark gestiegenen übrigen Liegenschaftenaufwand verbergen sich Anwaltskosten, Kosten im Rahmen von Begleitungen und Moderationen, Mietzinsrückerstattungen im Einviertel. Der Personalaufwand blieb konstant. Insgesamt resultierte ein tieferes Aufwandstotal als im Vorjahr.
 - Der Betriebskostensatz ist angestiegen, Grund sind insbesondere der zuvor eingeordnete «überrige Liegenschaftenaufwand».
 - Aufgrund des höheren Betriebsertrags und des tieferen Aufwands konnten höhere Abschreibungen getätigt werden. Abgeschrieben werden mindestens 0.75%, angestrebt werden das branchenübliche eine Prozent.
 - Auch dank leicht gesunkener Kapitalkosten, resultiert erneut ein Gewinn.
- Es resultiert ein positives Jahresergebnis von 21'522 Franken.
- Das Plenum verdankt die Arbeit von Graziella Zito, seit April 2025 Leiterin Finanzen, und Daniela Heiniger, Leiterin Buchhaltung und Darlehen, mit einem Applaus.

Fragen:

- Urs Bieri: wird die erfolgte Mietzinsreduktion aufgrund der Mängelbehebung auf der Seite des Dialogplatzes von der Implenia AG zurückerstattet? Alexandra Imstepf schätzt die Wahrscheinlichkeit bei 50% ein.
- Dani Mahler: Welche Kosten werden beim aktivierten Aufwand einberechnet? Jonathan erläutert, dass es sich um internen Personalaufwand (Angestellte, Gremien) handelt und nicht um externe Honorare.
- Keine weiteren Fragen.

Bericht der Revisionsstelle:

- Claudia Zanotelli von der BBT Guido Koller AG erläutert, dass sie die Prüfung erstmalig durchgeführt hat und bedankt sich für die gute Vorbereitung seitens Geschäftsstelle.
- Sie bestätigt die Sorgfalt und Rechtmässigkeit des Jahresabschlusses und empfiehlt die Jahresrechnung 2025 zur Abnahme.

<ul style="list-style-type: none"> – Keine Fragen – Die Arbeit und der Bericht werden mit Applaus verdankt.
<p>Abnahme der Rechnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Vorstand beantragt die Jahresrechnung 2025 zu genehmigen. <i>Der Antrag wird mit grossem Mehr angenommen.</i>
<p>Beschluss über Verwendung des Jahresergebnisses:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn von 32'719 Franken auf die neue Rechnung vorzutragen. 2'000 Franken dessen werden der gesetzlichen Gewinnreserve zugewiesen. – Keine Fragen <i>Der Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns wird mit grossem Mehr angenommen.</i>
<p>Entlastung des Vorstands:</p> <p><i>Die Genossenschaftler:innen erteilen dem Vorstand einstimmig die Décharge.</i></p> <p>Es folgt ein spontaner Applaus.</p>
<p>Jonathan Kischkel erläutert die erwartete Entwicklung der Mietzinsfaktoren: Die Abschreibungen sollen sukzessive erhöht werden, die Kapitalkosten bleiben voraussichtlich konstant, ebenso die Einlagen für die Erneuerungsfonds sowie die Unterhaltskosten. Er weist darauf hin, dass sich die Steuerpraxis beim Erneuerungsfonds mutmasslich in den kommenden Jahren verschärft. Bei den Betriebskosten wird eine leichte Erhöhung erwartet. Der Förderbeitrag bleibt voraussichtlich konstant. Er formuliert folgende Prognose: 2026 wird es keine und 2027 voraussichtlich keine generellen Mietzinserhöhungen geben.</p>
<p>Pause von 10.20 bis 10.40 Uhr.</p>
<p>7. Wahlen und Verabschiedungen</p>
<p>Wahl des Vorstands:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Laudatio für die abtretenden Vorstandsmitglieder <ul style="list-style-type: none"> – Thomas Böni würdigt und verdankt die Arbeit von Stefan Kessler mit einer wertschätzenden Laudatio. Stefan tritt wegen einer Kandidatur für ein politisches Amt nicht zur Wiederwahl an. Thomas überreicht Stefan ein Geschenk; die Anwesenden applaudieren. – Marina Wetzler verdankt die Arbeit von Eric Schirrmann mit einer Würdigung seiner Arbeit im Vorstand der Gesewo. Er tritt nach drei Jahren im Vorstand nicht zur Wiederwahl an. Marina überreicht Eric ein Geschenk, die Anwesenden bedanken sich mit einem Applaus. – Jonathan Kischkel führt durch die Wahlen: <ul style="list-style-type: none"> – Die Findungskommission hat zwei Kandidatinnen für den Vorstand ausgewählt: Friederike Pfromm und Hedi Strahm. Die beiden stellen sich vor und erläutern ihre Motivation. – Leila Hofmann und Mathias Ritzmann beabsichtigen, im kommenden Jahr zurückzutreten. Gewählt werden sie jedoch gemäss den neuen Statuten für zwei Jahre. Bei Leila bedeutet dies die erste Inanspruchnahme der erst grad beschlossenen Ausnahmeregelung (das kommende Jahr wäre kumulativ das elfte Jahr). – Um die Kontinuität im Gremium zu sichern und den Aufwand wegen mutmasslicher Wechsel an der GV 2027 zu minimieren, wird vorgeschlagen, den Vorstand weiterhin mit neun Personen zu besetzen.

Dem Vorschlag, dass der neue Vorstand weiterhin aus neun Mitgliedern besteht, wird einstimmig zugestimmt.

- Jonathan erkundigt sich, ob sich weitere Personen zur Wahl stellen wollen. Dies ist nicht der Fall.
- In der Folge erläutert Jonathan das beabsichtigte Wahlvorgehen: Die Kandidat:innen, die sich zur Wiederwahl stellen, werden in globo gewählt. Die neuen Kandidatinnen werden einzeln gewählt.
- Die Amtszeit beträgt gemäss den neuen Statuten nun zwei Jahre für alle. Leila Hofmann und Mathias Ritzmann beabsichtigen, nach einem Jahr Amtszeit, zurückzutreten.
- Es werden keine Einwände gegen dieses Vorgehen geäussert.
- Es folgen die Einzelwahlen der neuen Kandidat:innen:
Friederike Pfromm: wird einstimmig als Vorstandsmitglied gewählt und nimmt die Wahl an.
Hedi Strahm: wird einstimmig als Vorstandsmitglied gewählt und nimmt die Wahl an.
- Die GV applaudiert.
Die bisherigen Vorstandsmitglieder Jürg Altwegg, Thomas Böni, Yvonne Dünki, Ken Geeler, Leila Hofmann, Mathias Ritzmann und Marina Wetzler werden in globo einstimmig in den Vorstand gewählt. Sie nehmen die Wahl an. Jürg Altwegg hat vorgängig eine Wahlannahmeerklärung unterzeichnet.
- Die GV bedankt sich mit einem grossen Applaus.
- Als Präsidentin stellt sich Leila Hofmann zur Wahl. Sie beabsichtigt, in einem Jahr zurückzutreten.
- Frage Jonas Widmer: könnte jetzt ein Co-Präsidium gewählt werden? Jonathan bestätigt dies. Der Vorstand schlägt jedoch kein Co-Präsidium vor. Keine weiteren Fragen.
Wahl Vorstandspräsidium:
- Leila ergänzt, dass sie gerne im kommenden Jahr die Übergabe gestalten möchte.
Leila Hofmann wird einstimmig als Präsidentin gewählt.
- Leila nimmt die Wahl an. Die GV dankt mit einem grossen Applaus.

Wahl der Geschäftsprüfungskommission (GPK):

- Jonathan Kischkel erläutert das beabsichtigte Wahlvorgehen: Die Kandidat:innen, alle bisherig, werden in globo gewählt.
- Zur Wiederwahl stellen sich die bestehenden Mitglieder Stephanie Engelhardt-Scherf, Susanne Fankhauser, Ivo Ramer und Roland Rusnak. Weitere Kandidat:innen stellen sich nicht zur Wahl.
Stephanie Engelhardt-Scherf, Susanne Fankhauser, Ivo Ramer und Roland Rusnak, werden einstimmig in die GPK wiedergewählt. Sie nehmen die Wahl an. Roland Rusnak hat vorgängig eine Wahlannahmeerklärung unterzeichnet.
- Das Plenum verdankt die GPK mit Applaus.

Wahl der Solidaritätskommission:

- Zur Wiederwahl stellen sich beide bisherigen Mitglieder, Gabi Stritt und Claudia Imdorf. Weitere Vorschläge erfolgen keine.
Gabi Stritt und Claudia Imdorf werden einstimmig in die Solidaritätskommission gewählt und nehmen die Wahl an.
- Das Plenum verdankt die Solidaritätskommission mit Applaus.

Wahl der Revisionsstelle:

- Zur Wiederwahl vom Vorstand vorgeschlagen wird die BBT Guido Koller AG, heute vertreten von Claudia Zanotelli.

<p><i>Die BBT Guido Koller AG wird einstimmig gewählt.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Claudia Zanotelli nimmt die Wahl an.
<p>Wahl der Schlichtungsstelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zur Wiederwahl stellen sich Elif Demirtas, Lisa Grübel, Adrian Kunzmann und Jana Lév (alle bisherig). – Der Vorstand empfiehlt sämtliche Kandidat:innen zur Wahl. – Jonathan Kischkel erläutert das beabsichtigte Wahlvorgehen: Die Kandidat:innen werden in globo gewählt – letztes Jahr waren sie neu und wurden einzeln gewählt. <p><i>Elif Demirtas, Lisa Grübel, Adrian Kunzmann und Jana Lév werden in globo und einstimmig gewählt. Alle vier haben vorgängig eine Wahlannahmeerklärung unterzeichnet und nehmen die Wahl an.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Applaus.
<p>8. Antrag zur Revision des Selbstverwaltungsreglements</p> <ul style="list-style-type: none"> – Marianne Huber erläutert die Entstehung der Stufenmodells und informiert über den Evaluationsprozess.
<ul style="list-style-type: none"> – Vorstellung und Diskussion des Antrags: «Das justierte Selbstverwaltungsreglement mit den zwei Selbstverwaltungsstufen mini und maxi wird definitiv eingeführt. Hausvereine können künftig für die Bereiche «Hauswartung und Unterhalt» sowie «Vermietung» je separat eine der beiden Stufen wählen».
<p>Marianne Huber erläutert die Überarbeitungen des Modells und des Reglements:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Pilotphase 2024-2026 ist der letzte Schritt eines sorgfältigen Prozesses zur bedürfnisorientierteren Selbstverwaltung. Die dreistufige Selbstverwaltung wurde am 1. Januar 2024 eingeführt, begleitet von einem Monitoring. Die Evaluation aus den Ergebnissen des Monitorings und den Hinweisen aus der Statutenrevision führte zum neuen Selbstverwaltungsreglement, über welches heute abgestimmt wurde. Das neue Reglement gilt ab 1. Januar 2027. – Neben den wesentlichen Änderungen wurden folgende Anpassungen gemacht: Anpassung an die Sprachleitlinien der Gesewo, Harmonisierung mit den neuen Statuten, Überprüfung und in der Folge unveränderter Förderbeitrag Selbstverwaltung (mit kürzerem Namen) sowie Präzisierungen von Formulierungen. – Die wesentlichen Änderungen: <ul style="list-style-type: none"> – Reduktion von drei auf zwei Stufen mini und maxi. – Neu können Hausvereine unterschiedliche Stufen für die Bereiche «Vermietung» und «Hauswartung und Unterhalt» wählen. – Verschiebung der Aufgabe «Instandstellung» vom Vermietungsbereich in den Hauswartung-/Unterhaltsbereich. – Neu ist im Reglement geregelt, welche Schritte bei Nichterfüllung der Selbstverwaltung seitens Hausverein ergriffen werden. – Nach Annahme des Reglements wählen die Hausvereine ihre Stufen bis Mitte September; die Vertragsunterzeichnung ist bis Ende September vorgesehen. Ab 01.01.2027 gilt die definitiv gewählte Stufe. Ein Stufenwechsel ist mit Ankündigung von drei Monaten, jeweils auf Ende Jahr möglich. Am 23.06.26 findet eine Infoveranstaltung zum neuen Stufenmodell statt.
<p>Mathias Ritzmann erläutert die finanziellen Auswirkungen der Stufenwahl:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Vorstand hat eine zwischenzeitlich in Aussicht gestellte pauschale Mietzinsauswirkung der Stufenwahl wieder verworfen: Aufgrund der Diskussion im Häuserrat ist der Vorstand auf seinen

früheren Entscheid zurückgekommen und hat diesen, nach sorgfältiger Erwägung, revidiert, um Doppelungen, Quersubventionen und administrative Zusatzaufwände zu vermeiden.

- Die Kostenmiete wird wie bis anhin berechnet. Die direkten Aufwände, die ein Haus verursacht, verrechnen Vorstand und Geschäftsstelle der jeweiligen Liegenschaft direkt.
- Die Stufenwahl hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Miete. Die Unterstützung der Hausvereine durch die Geschäftsstelle kann sich je nach Intensität stärker oder weniger stark auf den Mietzins auswirken. Gut funktionierende und in hohem Masse selbstverwaltete Häuser profitieren.

Fragen und Diskussion im Plenum:

- Daniel Mahler: Ist es korrekt, dass die Wahl der Stufe also nicht direkt Auswirkungen auf die Mieten hat? Wie erhalten die Häuser Kenntnis ihrer direkten Aufwände? Mathias Ritzmann erläutert, dass dies in der Liegenschaftsrechnung ersichtlich ist. Die Liegenschaftsrechnungen werden jeweils den Hausvereinspräsidien zugestellt.
- Franz Kehl: Bedankt sich für die Arbeit und stellt fest, dass das Reglement und die Tabelle zu viel Klarheit geführt haben. Zum Thema finanzielle Auswirkung bedauert Franz, dass dies nun wieder verworfen wurde. In der Sagi wurde die Unterhaltspauschale gekürzt. Die Betriebskosten steigen. Letztes Jahr 6-7% mehr als im Jahr zuvor. Über 90% sind allgemeine Kosten, die auf die Sagi umgelegt werden. Die Sagi Hegi ist für die Geschäftsstelle kein aufwändiges Haus. Und doch profitieren sie von dem nicht. Dies ist sehr unbefriedigend. Mathias Ritzmann erläutert, dass die Reduktion der Unterhaltspauschale keine Sparmassnahme ist, sondern dass sie vielmehr den tatsächlichen Bedarf abbildet. Jonathan Kischkel bestätigt, dass die direkt verbuchten, liegenschaftenspezifischen Aufwände tatsächlich nur einen kleinen Teil ausmachen. Die Geschäftsstelle wird prüfen, ob in Zukunft mehr Aufwände direkt auf die Häuser verbucht werden können, ohne dass dies unnötigen administrativen Aufwand verursacht. Dies wird aber sicherlich nicht mehr als 20% sein. Zudem sind auch in den nicht liegenschaftenspezifisch verbuchten Aufwänden Leistungen berücksichtigt, die unmittelbar der Sagi zugutekommen. Als Beispiel nennt er die Aufwände rund um die Anschlussfinanzierungen der Häuser, die nicht einzeln pro Haus verrechnet werden, da sie in der Regel mehrere Häuser betreffen. Er ergänzt, dass der Mietzins der Sagi kürzlich reduziert wurde.
- Noemi Uehlinger: Ist es möglich, die Auswirkung der Stufenwahl rückwirkend als Rückmeldung zu erhalten? Mathias Ritzmann erklärt, dass dies nur eingeschränkt möglich ist. Jonathan ergänzt, dass viele Aufwände bedarfsabhängig sind, z.B. von der Anzahl der Mieter:innenwechsel abhängen. Die Berechnung der stufenabhängigen Mietzinsauswirkungen wäre aufwändig in der Umsetzung gewesen und hätte sich auch auf die Kosten ausgewirkt. Zudem führt dies neben dem Mehraufwand zu einer Mehrbelastung der mini-Häuser.
- Keine weiteren Fragen.

Der Häuserrat empfiehlt das Reglement zur Annahme.

Abstimmung über den Antrag zur Genehmigung des Selbstverwaltungsreglements:

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Die Anwesenden applaudieren.

9. Antrag zur Revision Darlehensreglement

- Ken Geeler erläutert die wesentlichen Überarbeitungen:
 - Harmonisierung mit Statuten

<ul style="list-style-type: none"> – Das Reglement wurde besser gegliedert, Doppelspurigkeiten bereinigt und der Text gendergerecht formuliert. – Ergänzt wurden die wesentlichen Konditionen, die für die Darlehensverträge gelten. – Die Zeichnungsberechtigung für die Verträge wurde geschärft.
<p>Der Häuserrat empfiehlt das vorliegende Reglement zur Annahme.</p>
<p>Fragen und Diskussion im Plenum:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Keine Fragen.
<p>Abstimmung über den Antrag zur Genehmigung der Revision des Darlehensreglements: <i>Der Antrag wird einstimmig angenommen.</i> Die Anwesenden applaudieren.</p>
<p>10. Informationen</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Bauprojekt Obertor: Thomas Böni informiert: <ul style="list-style-type: none"> – Bauprojekt: 2025 wurde das Vorprojekt durch Skop, Bau-, Nutzungskommission und Begleitprojekt erarbeitet und im Januar 2026 abgeschlossen. Nach Abschluss des Vorprojekts wurde im April 2026 das Baugesuch eingereicht. Ende Februar 2026 fand vor Ort ein Infoanlass statt. Auf Herbst 2026 hofft die Baukommission auf den Baurechtsentscheid und die Baufreigabe, allerdings ist das städtische Amt überlastet. Sieben Parteien haben den Bauentscheid verlangt und könnten mit einem Rekurs das Bauvorhaben verzögern. Ausblick: Die Architekt:innen und das Baumanagement bereiten die Ausschreibungen der Arbeiten vor, um die Kosten genauer zu definieren. – Sozialprojekt: Die bestehende Begleitgruppe aus Nachbar:innen, Interessent:innen und Geweso-Genossenschafter:innen wird nun erweitert. Am 10. Juni 2026 findet ein Workshop statt für Menschen, die einziehen oder eine Gewerbefläche mieten wollen, und zur Mitarbeit bereit sind. – Fragen <ul style="list-style-type: none"> – Walter Müller: Wann ist der Bezugstermin? Thomas stellt Frühjahr 2028 als Bezugstermin in Aussicht. Ein Termin, der allerdings vom Zeitpunkt der Baubewilligung abhängt. – Jonas Widmer: Sind aktuell Bauarbeiten im Gange? Thomas verneint und ergänzt, dass bereits früher Sondagen zur Berechnung der Statik durchgeführt wurden. Jonas möchte auch wissen, ob das Haus unter Denkmalschutz stehe. Thomas erläutert, dass nur die Fassaden dem Ortsbildschutz unterliegen. Eine Vertreterin des Bereichs Denkmalpflege wurde bei der Jurierung miteinbezogen. Das Vorhaben wurde mit dem Amt abgesprochen und Hinweise wurden bereits berücksichtigt. Möglich sind weitere kleinere Auflagen im Rahmen des Bewilligungsverfahrens. – Elsbeth Horbaty: Erkundigt sich, ob das Haus rollstuhlgängig wird. Thomas erläutert, dass dies vertieft geprüft wurde mit dem Ergebnis, keine Eingriffe im Treppenhaus vorzunehmen. Das Erdgeschoss ist ebenerdig zugänglich und damit rollstuhlgängig. – Keine weiteren Fragen. – Die Information wird mit Applaus verdankt.
<ul style="list-style-type: none"> – Philipp Hächler, mandatierter Leiter Bau des Projekts Attikerstrasse, informiert über das Neubaugenbau- projekt in Wiesendangen: <ul style="list-style-type: none"> – Bauprojekt: Das Projekt ist auf Kurs, mit der Baufreigabe wird in den nächsten Tagen/Wochen gerechnet. Der Bezugstermin wurde wegen Verzögerungen bei der Baufreigabe auf

Frühling 2028 verschoben. Eine wesentliche bauliche Veränderung ist die Korkfassade. Ursprünglich war eine Holzfassade vorgesehen. Die Unterlagen werden nun immer detaillierter. Philipp bedankt sich bei den Architekt:innen, den Landschaftsarchitekt:innen und beim Baumanagement für die angenehme Zusammenarbeit.

- Sozialprojekt: Der Aufbau des künftigen Hausvereins geht voran – aus der Begleitgruppe ist eine Gruppe von Wohninteressierten entstanden. Die Vorfreude auf das gemeinsame Projekt ist spürbar – ebenso die Motivation, das zukünftige Zusammenleben aktiv mitzugestalten und gemeinsam anzupacken. Vorbehältlich Verzögerungen ist der nächste Meilenstein das Festlegen der Vergabekriterien im dritten Quartal 2026. Ende 2026 sollen die ersten Vergaben und Reservationsverträge und im Frühling 2027 die Gründung des Hausvereins erfolgen. Mietverträge werden voraussichtlich ab Sommer 2027 ausgestellt. Geplanter Bezugstermin ist im Frühling 2028.
- Keine Fragen.

11. Varia

- Der Vorstand empfiehlt, die Wohnungsinitiative anzunehmen und die Wohneigentumsinitiative am kommenden Wochenende abzulehnen.
- Jonathan bedankt sich einzeln bei den Geschäftsstellen-Mitarbeiter:innen für ihre Arbeit. Die Versammlung schliesst sich dem Dank mit einem grossen Applaus an.
- Yvonne Dünki bedankt sich bei Jonathan für sein «herzblutvolles» Engagement, auch hier schliesst sich die Versammlung mit einem Applaus dem Dank an.
- Yvonne bedankt sich auch bei Leila Hofmann, Präsidentin, für ihre Arbeit und bei allen Vorstandsmitgliedern für die kollegiale Zusammenarbeit.
- Zum Abschluss bedankt sich Yvonne Dünki bei allen Anwesenden für die Teilnahme an der Generalversammlung und schliesst die Versammlung um 12.00 Uhr.

Die Protokollführerin

Marianne Huber

Die Sitzungsleitung

Yvonne Dünki