

23. ordentliche Generalversammlung: Protokoll

13. Juni 2019, Kantine, Gartenhofstrasse 27, 8004 Zürich

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Protokollführerin
3. Wahl der Stimmzähler*innen
4. Abnahme Protokolle
 - a) Abnahme des Protokolls der Generalversammlung vom 21. Juni 2018
 - b) Abnahme des Protokolls der ao. Generalversammlung vom 5. November 2018
5. Jahresbericht 2018
 - a) Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes
 - b) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresgewinns und die Verzinsung der Anteilscheine
 - c) Entlastung des Vorstands (Décharge)
6. Budget 2019 zur Kenntnisnahme
7. Wahlen
 - a) Mitglied Kommission Bau + Unterhalt: Hermann Dammann (bisher)
 - b) Mitglied Verwaltungskommission: Julia Hintermüller (bisher)
 - c) Revisionsstelle: Argo Consilium (bisher)
8. Abstimmung über Anpassungen am Vermietungsreglement: Ergänzung der Belegungsvorschriften für die neuen Wohnungen
9. Häuser Dienerstrasse/Nietengasse/Herdernstrasse: Stand der Dinge
10. Ausblick
11. Varia

1. Begrüssung

Co-Präsident Daniel Ryser begrüsst die anwesenden Mitglieder und Gäste herzlich und stellt die Vorstands-Mitglieder und die Geschäftsführerin vor.

Alle Anwesenden wurden in die Präsenzliste eingetragen, die im Verwaltungsbüro der Genossenschaft deponiert wird. Alle Genossenschafter*innen sind berechtigt mit Stimmzettel abzustimmen oder sich mit der entsprechenden Vollmacht vertreten zu lassen.

Entschuldigt haben sich:

Mitglieder: Andrin Coaz (extern), ASIG Genossenschaft (extern), Cécile Eicher (intern), Christian Brassel (extern), Domicil Stiftung/Nadine Felix (extern), Dominik Ott (extern), Ellen Bringolf (extern), Eric Staub (intern), Gaby von Frisching (extern), Heidi Bernard (extern), Land in Sicht GmbH/Martin Wolfer und Erich Wohlwend (intern), Lilian Hasler (intern), Linda Jensen (intern), Rolf Schelling (intern), Sarah Keller (extern), Stephan Bernard (extern), Susa Katz (intern), Ueli Nüesch (intern).

Gäste: Bank Cler/Sibylle Zahner, Barbara Klemm/mera Liegenschaften, Noelia Acha Lago/Herdernstrasse 82, Stadt Zürich/LV/Daniel Hausherr, Zürcher Kantonalbank/Markus Kost.

Als Gast wird Nina Pfenninger vom Vorstand Wohnbaugenossenschaften Zürich begrüsst.

Zahl der Anwesenden anhand der Präsenzliste: An der GV sind 50 Genossenschafter*innen anwesend. 12 Anwesende vertreten zusätzlich eine/n weitere/n Genossenschafter*in. Damit sind insgesamt 62 Stimmen an der GV vertreten.

Vom Vorstand anwesend sind: Bernhard Kämpf, Corinna Heye, Daniel Ryser, Dominique Jud, Florence Willi, Pascal Kählin, Marc Latzel.

Bei den Genossenschafter*innen ist die Einladung zur Generalversammlung mit Traktandenliste und Beilagen fristgerecht eingegangen.

2. Wahl der Protokollführerin

Zur Protokollführerin wird einstimmig Alexandra Wymann gewählt.

3. Wahl der Stimmzähler

Als Stimmzähler werden einstimmig Iris Vollenweider und Magdalena Hürlimann gewählt.

4. Abnahme Protokolle

a) Abnahme des Protokolls der Generalversammlung vom 21. Juni 2018

Das Protokoll der ordentlichen GV vom 21. Juni 2018 wurde mit der Einladung zur GV verschickt. Dazu werden keine Bemerkungen gemacht. **Abstimmung:** Das Protokoll wird von der GV einstimmig abgenommen.

b) Abnahme des Protokolls der ao. Generalversammlung vom 5. November 2018

Das Protokoll der ausserordentlichen GV vom 5. November 2018 wurde mit der Einladung zur GV verschickt. Dazu werden keine Bemerkungen gemacht. **Abstimmung:** Das Protokoll wird von der GV einstimmig abgenommen.

5. Jahresbericht 2018

a) Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes

Abstimmung: Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

b) Abnahme der Jahresrechnung

Bernhard Kämpf führt durch die Jahresrechnung 2018, die von der Finanzkommission bereits im Jahresbericht ausführlich erläutert worden ist.

Die Bilanz weist auf der Aktivseite beim Umlauf- und Anlagevermögen gegenüber dem Vorjahr grosse Veränderungen auf. Durch den getätigten Liegenschaftenerwerb haben die liquiden Mittel im Umlaufvermögen erheblich abgenommen, während das Anlagevermögen stark angewachsen ist. Auch auf der Passivseite schlägt der Häuserkauf durch Hypotheken-Erhöhungen bei Bank Cler (CHF 900'000) sowie Erhöhungen und neue Hypotheken bei der ZKB (CHF 10'450'000) deutlich zu Buche. Weiter hat die Genossenschaft Kraftwerk1 ein Darlehen von CHF 2 Mio. gewährt und das Anteilscheinkapital der Genossenschaft hat einen Zuwachs von CHF 220'000 erfahren.

Bernhard Kämpf weist darauf hin, dass es bei der Finanzierung bereits 2019 weitere Veränderungen gibt: So hat die Genossenschaft im laufenden Jahr weitere CHF 580'000 an privaten Darlehen erhalten und konnte zwischenzeitlich eine Hypothek von CHF 1 Mio. bei der Vorsorgestiftung Nest zurückzahlen. Auch hat die Stiftung Solidaritätsfonds Wohnbaugenossenschaften Schweiz der Genossenschaft Dreieck vor wenigen Tagen ein Darlehen von CHF 780'000 zugesagt. Iris Vollenweider ergänzt: Die normalen Möglichkeiten der Wohnbauförderung kamen beim Häuserkauf vom vergangenen Herbst aufgrund des Kaufpreises nicht in Frage. Mit dem Soli-Fonds können in solchen Fällen Ausnahmen gewährt werden. Weiter hat die Stadt Zürich eine Erhöhung ihres Anteilscheinkapitals um CHF 100'000 in Aussicht gestellt.

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem Jahresgewinn von rund 20'000 Franken (Vorjahr CHF 76'868). Alle Aufwände und Erträge im Zusammenhang mit dem Liegenschaftenerwerb kommen in der Erfolgsrechnung 2018 noch wenig zum Tragen, da die Häuser erst per Ende November übernommen worden sind. 2019 wird hier einiges dazukommen: Höhere Mietzinsenerträge, mehr Liegenschaftenerhalt, Personalaufwand und eine Zunahme bei den Hypothekenzinsen.

Entlastend wirkt hierbei, dass die neuen Hypotheken sehr günstig abgeschlossen werden konnten und die zusätzlichen 11.3 Mio. Franken Hypothekendarlehen beim aktuellen Zinsniveau nur CHF 70'000 zusätzlichen Zinsaufwand verursachen.

An früheren GVs war verschiedentlich nach Informationen zur Entwicklung der Löhne des Personals gefragt worden. Anhand einer Grafik wird die Entwicklung von 2015 bis Budget 2019 gezeigt. In dieser Zeit hat sich der gesamte Personalaufwand (Angestellte, Vorstand, Kommissionsmitglieder samt Sozialleistungen) von CHF 182'500 auf CHF 216'514 im Jahr 2018 entwickelt. Für das Budget 2019 wird mit einer Zunahme des Aufwandes um bis zu CHF 50'000.- gerechnet.

Pascal Kählin stellt das neue Lohnmodell der Genossenschaft Dreieck vor, das per 2019 eingeführt worden ist: Eckpunkte dazu sind jährliche Inflationsbereinigung, Lohnerhöhung von 2% nach 3 Jahren, danach jährlich 1% und nach 15 Jahren noch jährlich 0.5%. Nach 10 Jahren Betriebszugehörigkeit erhalten die Angestellten eine Woche zusätzliche Ferien als „Dienstaltersgeschenk“.

Fragen zur Jahresrechnung:

Simon Sigrist bemerkt, dass die Jahresrechnung sehr gut aussieht und stellt fest, dass insbesondere der Aufwand des Vorstandes kaum gestiegen ist.

Zur Jahresrechnung werden keine weiteren Fragen gestellt.

Abstimmung: Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

Abstimmung über den Vorschlag des Vorstandes, die Anteilscheine nicht zu verzinsen und den Gewinn den freiwilligen Gewinnreserven zuzuweisen und damit in der Genossenschaft zu belassen: Der Vorschlag wird einstimmig angenommen.

c) Entlastung des Vorstands (Décharge)

Abstimmung: Dem Vorstand wird die Décharge für das Jahr 2018 einstimmig erteilt.

6. Budget 2019

Bernhard Kämpf führt durch das Budget 2019, welches mit den GV-Unterlagen verschickt worden ist. Die Hinweise auf im Jahr 2019 zu erwartende Veränderungen wurden bereits im Rahmen der Präsentation der Erfolgsrechnung 2018 gemacht (siehe Punkt 5). Es wird mit einem Gewinn von CHF 10'000.- gerechnet.

Manuel Knuchel fragt wie die neu erworbenen Liegenschaften abgeschrieben werden. Bernhard antwortet, dass dies mit dem normalen Abschreibungssatz von 1 Prozent auf dem Anlagewert passiere.

Simon Sigrist fragt nach den Gründen für den zusätzlichen Personalaufwand. Pascal erklärt: Neuanstellung von nebenamtlichen Hauswarten und Reinigungspersonal für die neuen Häuser, Neuanstellung von Maja Kuhn zur Unterstützung der Verwaltung. Er kündigt an, dass es wahrscheinlich noch weitere Personalressourcen brauche, um den Mehraufwand durch die Übernahme der neuen Liegenschaften zu bewältigen.

7. Wahlen

Daniel Ryser erklärt vorab, dass sich die Genossenschaft wünscht, neue Mitglieder aus den neu erworbenen Häusern in Vorstand und/oder Kommissionen aufzunehmen. Zum Glück zeichnet sich auch aus der Bewohnerschaft dieser Häuser Interesse ab. Vielleicht wird es deshalb im Herbst eine ausserordentliche GV für diese Wahlen geben.

a) Mitglied Kommission Bau + Unterhalt: Hermann Dammann (bisher)

Wahlergebnis: Einstimmige Wiederwahl und Applaus.

b) Mitglied Verwaltungskommission: Julia Hintermüller (bisher)

Wahlergebnis: Einstimmige Wiederwahl in Abwesenheit.

c) Revisionsstelle: Argo Consilium (bisher)

Wahlergebnis: Einstimmige Wiederwahl.

8. Abstimmung über Anpassungen am Vermietungsreglement: Ergänzung der Belegungsvorschriften für die neuen Wohnungen

Marc Latzel erläutert die Ergänzung der Belegungsvorschriften im Anhang des Vermietungsreglements. Die Belegungsvorschriften wurden analog den Wohnungen im Dreieck festgelegt. Eine Ausnahme bilden einzig die 3-Zimmer-Wohnungen an der Herdernstrasse, für welche eine Minimalbelegung von 2 Personen vorgesehen ist. Im Dreieck gibt es von der Grösse her vergleichbare Wohnungen, die durch 1 Person belegt werden dürfen. Der Hauptgrund für diesen Unterschied sind sogenannte gefangene Zimmer in den Wohnungen hier im Dreieck. Solche gibt es an der Herdernstrasse nicht.

Daniel Spalinger fragt nach wie eigentlich die Wohnungsbelegungen kontrolliert werden. Massgebend sind die Angaben des Einwohnermeldeamtes.

Frage des Vertreters der Genossenschaft Kraftwerk1: Wie haltet ihr es mit gemeinsam betreuten Kindern im Zusammenhang mit der Minimalbelegung? Marc antwortet, dass sich die Frage bisher noch nicht gestellt habe. Entscheiden würde die Verwaltungskommission in eigenem Ermessen.

Daniel Spalinger möchte wissen, wie die Dachsträgen in die Flächenberechnungen der Wohnungen einfließen. Er wird gebeten diese Frage bilateral via Geschäftsstelle zu klären.

Iris Vollenweider fragt nach, ob bei den aktuellen Mietverhältnissen in den neuen Häusern mit diesen Belegungsvorschriften Unterbelegungen entstehen. Dies ist soweit bisher bekannt nicht der Fall.

Abstimmung: Die Anpassungen am Vermietungsreglement werden einstimmig angenommen.

9. Häuser Dienerstrasse/Nietengasse/Herdernstrasse: Stand der Dinge

Corinna Heye informiert zum Stand: Alle Mietzinse wurden nach dem Kostenmietmodell neu berechnet. Die von der Stadt Zürich genehmigte maximale Mietzinssumme beträgt rund CHF 47'000. Wie den Mieterinnen in Aussicht gestellt, wird aber die aktuelle Mietzinssumme von rund CHF 44'000 beibehalten. Die bisherige sehr heterogene Verteilung der Mietzinse auf die einzelnen Mietverhältnisse hat dazu geführt, dass es im Zuge der Anpassungen zu 13 Mietzinserhöhungen und 21 Mietzinssenkungen kommt. Die Erhöhungen fallen in einzelnen Fällen hoch aus. Es besteht die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Solidaritätsbeiträgen zur Vergünstigung. Die neuen Mietverträge mit Beginn 1.10.2019 werden demnächst verschickt.

Ralf Huber fragt wie hoch die höchsten Mietzins-Erhöhungen ausfallen. Corinna antwortet, dass es in einem Fall 30 Prozent ausmacht.

Iris Vollenweider möchte wissen, wie der Unterschied zwischen Bestandesliegenschaften und neu erworbenen Liegenschaften ist? Corinna erklärt, dass es im Dreieck um die CHF 190/m² und in den neuen Häusern deutlich über CHF 200/m² sind. Weiter führt sie aus, dass Spielraum für Mietzinssenkungen entstehen wird, sobald die momentan hohe Hypothekarbelastung gesenkt werden kann. Auch einen «Solidaritäts-Ausgleich» zwischen bisherigen und neu erworbenen Häusern könnte man einmal prüfen, was bisher noch nicht gemacht worden ist.

Corinna fasst den bisheriger Integrations-Prozess zusammen: Info-Veranstaltung am 28. Januar, Info-Bar 6. Februar, Gründung einer losen Gruppe «AG Integration», die sich bisher zweimal getroffen hat. Hier folgen weitere Treffen nach den Sommerferien und eine Beteiligung ist jederzeit möglich und erwünscht.

Iris Vollenweider fragt die Mieterinnen und Mieter aus den neuen Häusern wie es so laufe bei ihnen. Fabian Waeber von der Herdernstrasse 82 antwortet, dass ein Haus-Apéro in Planung sei. Die Leute im Haus müssen sich noch besser kennenlernen. Ralf Huber von der Nietengasse 7 berichtet vom Apéro an der Dienerstrasse/Nietengasse. Dort war der Tenor, dass man nun erst einmal die neuen Mietverträge erhalten möchte. Diese Grundlage braucht es für alles Weitere.

10. Ausblick

- Erneuerungsplanung für die Häuser Gartenhof-/Zweier-/Ankerstrasse
- Integration der neuen Häuser
- Zweierstrasse 61 wie weiter?
- Wogeno plant/baut an der Köchlistrassen 5-7 einen Ersatzneubau. Das Bauprojekt wird 2020 ausgearbeitet. Frühestmöglicher Baubeginn ist 2021. Man ist in engem Kontakt. Interessierte Genossenschafterinnen sind gebeten, sich bei Fragen an den Vorstand zu wenden.
- Das neue Erscheinungsbild für die Genossenschaft samt neuem Web-Auftritt ist in Bearbeitung. Die Arbeitsgruppe hat bereits tolle Entwürfe auf dem Tisch. Sobald alles konkreter wird, folgen weitere Informationen. Seitens Vorstand ist Marc Ansprechperson.
- 25-Jahre-Jubiläum im Jahr 2021: An einer der nächsten Info-Bars soll über Ideen für diesen Anlass diskutiert werden.

Termine:

- Dreiecksfest am 17. August 2019, Konzert, DJs, Lesungen. Aufruf an alle: Bringt euch ein, wenn ihr etwas machen oder helfen wollt!
- Info-Bars am 4. September und 4. Dezember
- GV 2020 am 18. Juni 2020

11. Varia

Keine.

Nach Abschluss der GV um 20.15 Uhr werden die Anwesenden zum gemütlichen Abschluss mit Speis und Trank aus dem Welschland eingeladen.

Zürich, 13. September 2019

Die Protokollführerin

Der Co-Präsident

Alexandra Wymann

Daniel Ryser