

Ausserordentliche Generalversammlung: Protokoll

5. November 2018, Kantine, Gartenhofstrasse 27, 8004 Zürich

Traktanden

1. Begrüssung
 2. Wahl der Protokollführerin
 3. Wahl der Stimmenzählerinnen
 4. Information und Diskussion Kaufangebot für 4 Mehrfamilienhäuser
 5. Abstimmung über den Kauf der 4 Mehrfamilienhäuser
 6. Varia
-

1. Begrüssung

Corinna Heye begrüsst die anwesenden Mitglieder herzlich zur heutigen ao GV, zu der der Vorstand eingeladen hat. Sie stellt alle Vorstandsmitglieder und die Geschäftsführerin vor.

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

Entschuldigt haben sich:

Mitglieder: Hermann Dammann (extern), Iris Meili (intern), Patricia Anwander (extern), Petra Nachbaur (extern), Stiftung Domicil (extern)

Zahl der Anwesenden anhand der Präsenzliste: An der GV sind 83 Genossenschafterinnen anwesend. 34 Anwesende vertreten zusätzlich eine weitere Genossenschafterin. Damit sind insgesamt 117 Stimmen an der GV vertreten.

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

Bei den Genossenschafterinnen ist die Einladung zur Generalversammlung mit Traktandenliste und entsprechenden Unterlagen fristgerecht eingegangen.

2. Wahl der Protokollführerin

Zur Protokollführerin wird einstimmig Alexandra Wymann gewählt.

3. Wahl der Stimmzähler*innen

Als Stimmzählerinnen werden einstimmig Monika Buser und Luk Keller gewählt.

4. Information und Diskussion Kaufangebot für 4 Mehrfamilienhäuser

Corinna Heye informiert über das Geschehen bis heute:

Die 4 Mehrfamilienhäuser an der Dienerstrasse 75 und 77, Nietengasse 5/7 und Herdernstrasse 82 sind öffentlich ausgeschrieben worden zum Verkauf an den Meistbietenden in einem zweistufigen Bieterverfahren mit einem Mindestkaufpreis von CHF 16,1 Mio. Das Dreieck hat nach Prüfung der Verkaufsdokumentation ein erstes unverbindliches Kaufangebot für alle 4 Häuser von CHF 17,4 Mio. abgegeben. Daraufhin hat die Verkäuferschaft direkte Verhandlungen mit der Genossenschaft aufgenommen. Es wurden verschiedene Prüfungen, Besichtigungen, organisatorische Abklärungen usw. durchgeführt. Schliesslich hat der Vorstand der Besitzerin, Förderstiftung Musikschule Konservatorium Zürich, ein verbindliches Kaufangebot – vorbehaltlich GV-Zustimmung – von CHF 17,5 Mio. für die Häuser gemacht. Dieses wurde Stiftungsrat der Förderstiftung angenommen.

Florence Willi stellt anhand von Fotos und Plänen die einzelnen Häuser vor. Insgesamt umfassen die 4 Häuser 26 Wohnungen (sechs 1-Zimmer-, acht 2.5-Zimmer-, elf 3-3.5-Zimmer- und eine 4.5-Zimmer-Wohnung) sowie 7 Gewerberäume, alle an der Dienerstrasse/Nietengasse.

Manuel Knuchel ergänzt zum Bauzustand:

Die Häuser sind zwischen 1890 und 1915 erbaut worden. Zwischen 1970 und 1994 fanden überall Gesamtsanierungen statt, die zwar ohne grossen Respekt vor dem Bestand, aber nach den Regeln der Baukunst ausgeführt worden sind. Heute befinden sich die Liegenschaften in einem gut unterhaltenen Zustand, ohne grossen Sanierungsbedarf.

Corinna informiert über die Finanzierung:

Anhand von Folien mit den wichtigen Kennzahlen wie Kapitalkosten, Bewirtschaftungskosten, Einlagen in Erneuerungsfonds usw. zeigt Corinna, dass die langfristige Finanzierung der neuen Häuser mit den aktuellen Mietzinsen gesichert ist.

Auch die Finanzierung des Kaufpreises von CHF 17,5 Mio. ist sichergestellt: Hypotheken bei Banken von CHF 10,4 Mio. auf den neuen Häusern sowie Hypotheken-Erhöhungen auf den bestehenden Liegenschaften von CHF 1,8 Mio. Dazu kommen bis zu CHF 2,9 Mio. Darlehen von Genossenschaften und Privaten sowie eigene Mittel aus dem Dreieck von bis zu CHF 3,2 Mio. Im Moment ist noch offen, ob es auch einen Fianzierungsbeitrag aus den Mitteln der städtischen Wohnbauförderung geben wird.

Zum Schluss fasst Corinna zusammen: Die Finanzierung ist kurzfristig gesichert – mit oder ohne Wohnbauförderung. Die zukünftigen Kosten sind konservativ gerechnet. Um eine günstige Finanzierung zu sichern, sind Anteilscheine und weitere Darlehen kurz- bis mittelfristig notwendig. Je mehr eigene Mittel für den Kauf zur Verfügung stehen, desto günstiger wird die Finanzierung mittel- bis langfristig und desto mehr Spielraum entsteht.

Susa Katz fragt, welche Bank die Finanzierung übernehmen würde. Diese ist die Zürcher Kantonalbank.

Jemand fragt, warum es interessant wäre, Geld von der Wohnbauförderung zu erhalten. Corinna erklärt, dass die zweite Hypothek, welche mit der Wohnbauförderung ermöglicht würde (von der Pensionskasse der Stadt Zürich), günstiger wäre als eine zweite Hypothek einer Bank.

Zum Schluss zeigt Corinna die nächsten Schritte im Prozess auf, die nach der Zustimmung durch die GV folgen würden: Kaufabwicklung, Information der neuen Mieterinnen, Einladung zum Genossenschaftsbeitritt, Übernahme Verwaltung und Hauswartung usw. Es besteht hier auch noch viel Diskussionsbedarf, z.B. Integration der neuen Mitglieder in Genossenschaft, Vorstand und Kommissionen, Organisation der Hauswartung und Verwaltung, Modus zum Angleichen der Mieten usw. Dazu ist die Beteiligung aller alten und neuen Genossenschafterinnen gewünscht und wichtig.

Benno Gregori fragt, wie es mit der Studie Zweierstrasse 61 weitergehen würde. Corinna antwortet, dass diese so oder so weiterverfolgt würde und ein solches Projekt immer noch möglich wäre. Ev. würde das Thema auf der Prioritäten-Liste einige Monate nach hinten rücken.

Annatina Issler möchte wissen, warum die Häuser verkauft würden? Antwort: Die Stiftung MKZ braucht Kapital, da sie mit der Rendite aus ihren Liegenschaften ihren Stiftungszweck, Förderung klassischer Musik, nicht erfüllen kann.

Désirée Cuttat bemerkt, dass diese 4 Häuser das Dreieck-Portfolio sehr gut ergänzen würden. Corinna doppelt nach: Uns fehlen heute ja eigentlich kleinere Wohnungen, nun kämen viele durch eine Person belegbare Wohnungen dazu, an der Herdernstrasse gibt es sogar einen Lift.

Wolf Wüster fragt: Die Mietzinse in den zu erwerbenden Häusern sind im Durchschnitt 35% höher als hier und grade kostendeckend. Heisst das also, dass die Mieten für die neuen Bewohner nicht gesenkt werden? Corinna zeigt nochmals die Folie mit der Entwicklung der Kennzahlen über die nächsten Jahre. Darauf sieht man, dass die Entwicklung in die Richtung geht, dass künftig auch Spielraum für Senkungen entstünde. Das ist aber noch Zukunftsmusik.

Wieviele Leute wohnen in den Häusern? Wir wissen es nicht genau; etwas mehr als 30 Personen dürften es sein.

Michael Stötzel: Wie hoch ist das Risiko der Schadstoffbelastung (Asbest o.ä.)? Manuel Knuchel erläutert: Rein von der Jahrzahlen der Sanierungen her, sind Schadstoffe wahrscheinlich. Dramatisch ist das nicht. Solange man nichts macht, besteht ohnehin keine Gefahr und eine Sanierung beispielsweise eines Treppenhauses könnte so um die CHF 30'000.- kosten. Also keine extrem hohen Kosten.

Adrian Zaugg möchte wissen, ob er richtig verstanden habe, dass Mittel aus den Erneuerungsfonds nicht gebraucht werden dürften, um Häuser zu kaufen? Corinna antwortet: Tja, im Prinzip müssten diese Mittel kurzfristig verfügbar sein. Trotzdem darf man sie vorübergehend verwenden; das Geld muss aber natürlich später wieder für Erneuerungen verfügbar sein.

Simon Sigrist fragt Manuel Knuchel: Wie wird geheizt? Manuel: Überall neuere Gas-betriebene Heizungen, die man durch die Verwendung von Biogas „aufwerten“ könnte. Die energetische Dämmung sei mässig gut. Bei Instandsetzungen müsste man solche Themen sicher genauer anschauen. Die drei kompakt gebauten Häuser an der Dienerstrasse/Nietengasse sind natürlich ein Vorteil.

Simon Sigrist: Wenn die Zinsen massiv steigen? Was ist das grösste Risiko? Corinna antwortet, dass tatsächlich weiter sinkende Zinsen das grösste Risiko wären. Dann nämlich müsste man die Mietzinse weiter senken, obwohl wir momentan relativ teure Hypotheken haben. Aber grundsätzlich kann man wohl noch für etwa 5 Jahre mit den aktuellen Zinsen rechnen. Natürlich ist eine sinnvolle zeitliche Staffelung der gesamten Finanzierung nötig.

Benno Gregori fragt, ob man momentan noch andere Kauf-Möglichkeiten verfolge? Corinna: Ganz klar nein. In den letzten 5 Jahren wurde viel versucht; es gab immer nur Absagen. Hier hat der politische Druck gewirkt, der vorhanden war. Und dass die Verkäuferin eine Stiftung ist und nicht eine private Erbgemeinschaft. Ausser dem Hoffen auf ein Platzen der Immobilienblase, dürfte dies die beste Chance sein, die wir in langer Zeit bekommen.

Rosmarie Gfeller: Wissen die Bewohnerinnen vom Verkauf? Ja. Niklaus Scherr ergänzt: Wir haben uns sofort politisch eingeschaltet, als der Verkauf bekannt wurde. Seit die Leute dort erfahren haben, dass das Dreieck die Häuser kaufen kann, sind alle sehr erleichtert. Wäre das Bieterverfahren weitergegangen, schätzt er, wäre locker ein Kaufpreis von 25 – 30 Millionen möglich gewesen.

5. Abstimmung über den Kauf der 4 Mehrfamilienhäuser

Antrag:

Der Vorstand wird beauftragt, die vier vorgestellten Mehrfamilienhäuser der Förderstiftung Musikschule Konservatorium Zürich für den Höchstbetrag von CHF 17.5 Mio. zu kaufen.

Abstimmung:

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

6. Varia

Corinna ruft alle Anwesenden auf, nach Möglichkeit ihr Anteilscheinkapital zu erhöhen oder der Genossenschaft ein Darlehen zu gewähren. Entsprechende Briefe sind vorbereitet und finden sich bald in den Briefkästen.

Weiter ruft Corinna die Genossenschafterinnen zum Mitdenken auf: Die Integration der neuen Leute und Häuser braucht viel Engagement. Meldet euch beim Vorstand oder der Geschäftsstelle, wenn ihr den Prozess mitgestalten wollt.

Schluss der GV um 20:20 Uhr. Die Anwesenden sind eingeladen auf die neuen Statuten anzustossen.

Zürich, 26. November 2018

Die Co-Präsidentin

Die Protokollführerin

Corinna Heye

Alexandra Wymann