



Protokoll 71. Generalversammlung

	71.		
Thema	ordentliche Generalversammlung		
Protokoll	Stephanie Müller		
Datum/Zeit	23. Mai 2014	18.50 – 20.40 Uhr	
Ort	Hotel Mövenpick, 8105 Regensdorf		
Anwesend	Rolf Schoch, Präsident Willi Zimmermann, Vizepräsident Balz Christen Martina Merkli Andreas Ritter Theonas Manolakis Isabelle Ritschard, städt. Delegierte	Entschuldigt	
Verteiler	Vorstand		

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzählerinnen und Stimmzähler
3. Protokolle
 - a. Protokoll der 70. ordentlichen Generalversammlung vom 31. Mai 2013
 - b. Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 21. August 2013
4. Gedenken
5. Ordentliche Jahresgeschäfte:
 - a) Jahresbericht 2013
 - b) Jahresrechnung 2013 / Revisorenbericht
 - c) Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses
 - d) Entlastung von Vorstand und Verwaltung
6. Anpassung des Vermietungsreglements
7. Antrag auf Ausführungskredit für einen Ersatzneubau an der Regulastrasse 6 und 36 – 42 (Projekt „Adler“)
8. Information zur Strategie betreffend die Siedlungen 4 – 7 (Glaubtenstrasse / Wehntalerstrasse / In Böden / Riedenhaldenstrasse)
9. Information zu geplanten Anlässen
10. Nächste GV: Freitag, 29. Mai 2015, Ort noch nicht bekannt
11. Verschiedenes

1. Begrüssung

Um 18.50 Uhr eröffnet der Präsident Rolf Schoch die ordentliche 71. Generalversammlung und begrüsst die anwesenden GenossenschafferInnen sowie die eingeladenen Gäste. Gemäss Eingangskontrolle sind 172 stimmberechtigte GenossenschafferInnen anwesend. Der Präsident stellt fest, dass die Einladungen und die Unterlagen gemäss Art. 21 Abs. 3 der Statuten fristgerecht zugestellt worden sind. Die Generalversammlung ist somit beschlussfähig. Es wird darauf hingewiesen, dass die Generalversammlung zum Zweck der Protokollführung aufgenommen wird. Die Aufnahmen werden wieder vernichtet, sobald das Protokoll geprüft worden ist. Es werden keine Änderungen an der Traktandenliste angebracht.

2. Wahl der Stimmzählerinnen und Stimmzähler

Der Präsident schlägt folgende Personen als StimmzählerInnen vor:

Linda Akkaya: 1-5 und Vorstandstisch

Jeannette Näpfer: Tische 6-15

Simone Zwahlen: Tische 16-25

Ernst Hauri: Tische 26-34

Die StimmzählerInnen sind gleichzeitig ProtokollprüferInnen. Die vorgeschlagenen StimmzählerInnen werden en globo einstimmig gewählt.

3. Protokolle

Beide Protokolle konnten einerseits auf der Homepage, andererseits auch direkt auf der Geschäftsstelle eingesehen werden.

a) Protokoll der 70. ordentlichen Generalversammlung vom 31. Mai 2013

Das Protokoll der 70. ordentlichen Generalversammlung wurde von Franziska Isler verfasst. Die drei Protokollprüfer der letzten Generalversammlung empfehlen das Protokoll zur Abnahme. **Das Protokoll wird angenommen.**

b) Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 21. August 2013

Das Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 21. August 2013 wurde von Beatrice Steiner verfasst. **Das Protokoll wird ebenfalls angenommen.**

4. Gedenken

Die Generalversammlung gedenkt den letztjährig verstorbenen GenossenschaftlerInnen.

5. Ordentliche Jahresgeschäfte

a) Jahresbericht 2013

Der Jahresbericht 2013 wurde den GenossenschaftlerInnen mit der Einladung zur Generalversammlung versandt. Da im Folgenden nur auf den Teil der Finanzen detailliert eingegangen wird, fragt der Präsident, ob es Fragen oder Anmerkungen zu den restlichen Teilen des Jahresberichts gibt. Es werden keine Fragen oder Anmerkungen artikuliert. Die Generalversammlung bestätigt ihr Einverständnis mit dem Geschäftsbericht. **Der Geschäftsbericht ist somit angenommen.**

b) Jahresrechnung 2012 / Bericht der Revisionsstelle

Die Jahresrechnung wird von Balz Christen, Vorsitz Ressort Finanzen, erläutert. Da die gesamte Jahresrechnung detailliert im Jahresbericht einsehbar ist, beschränkt sich Balz Christen auf die Hervorhebung zweier wichtiger Bereiche, nämlich auf die Zusammensetzung der Bilanz und die der Erfolgsrechnung.

Balz Christen erläutert einige Punkte zur Bilanz:

- 96% der Aktivseite der Bilanz entfallen auf die Liegenschaften.
- Der Wert der Liegenschaften ist letztes Jahr um 12 Mio. CHF gestiegen (vor allem durch die Kosten des Ersatzneubaus Furttal).
- Auch die Bilanzsumme hat um 13.7 Mio. CHF zugenommen, sie beträgt aktuell 120 Mio. CHF.
- Auf der Passivseite überwiegt mit rund 95% ganz klar das Fremdkapital.
- Mit 4.9% ist der Eigenfinanzierungsgrad der Baugenossenschaft Waidmatt eher gering. In diesem Zusammenhang drängt sich die Frage auf, ob die Baugenossenschaft Waidmatt überhaupt noch kreditwürdig ist. Balz Christen erläutert, dass ein geringer Eigenfinanzierungsgrad bei Wohnbaugenossenschaften in Zürich üblich ist. Ausserdem interessieren sich Banken vielmehr für Verkehrswert der Liegenschaften.
- Zum Fremdkapital gehört auch das Kapital der Darlehenskasse. Dieses ist allein im letzten Jahr um rund 697'000 CHF gestiegen und beträgt zurzeit rund 14 Mio. CHF.
- Die Baugenossenschaft Waidmatt hat im letzten Jahr einen Gewinn von 102'677 CHF erzielt.

Anschliessend geht Balz Christen auf einige Aspekte der Erfolgsrechnung ein:

- Die betrieblichen Einnahmen, welche klar vom Mietzinsertrag dominiert sind, betragen rund 7,4 Mio. Franken, das sind rund 100'000 Franken weniger als im letzten Jahr.
- Die Position der Liegenschaftskosten wird in dieser Erfolgsrechnung das erste Mal als solche aufgeführt.
- Balz Christen betont, dass die Baugenossenschaft Waidmatt als eine von der Stadt unterstützte Baugenossenschaft diverse Auflagen erfüllen muss. Von solchen Auflagen betroffen ist zum Beispiel die Einlage in den Erneuerungsfond oder auch die Entschädigung des Vorstandes.
- Bei den ordentlichen Abschreibungen wurde die Mindestvorgabe der Stadt Zürich (0.5% des Anlagewertes) angewählt. Da ein Ersatzneubau in der Siedlung 15 immer wahrscheinlicher wird, waren beträchtliche ausserordentliche

Abschreibungen von rund 1.08 Mio. CHF nötig.

- Trotz der Zunahme des Kapitals haben die Zinskosten abgenommen. Grund dafür ist, dass ablaufende Festhypotheken zu günstigen Konditionen refinanziert werden konnten.

Nach der Erläuterung der Bilanz und der Erfolgsrechnung stellt Balz Christen die Berechnung des Mietfrankens vor. Diese ist ebenfalls im Geschäftsbericht aufgeführt.

Balz Christen hält erneut fest, dass die Baugenossenschaft Waidmatt im Jahr 2013 einen Gewinn erzielt hat. Dies bringt sowohl Vor-, wie auch Nachteile. Einerseits kann das Anteilscheinkapital verzinst werden. Jedoch muss der Gewinn und die zusätzlichen Steuern zunächst mit dem Mietzins erwirtschaftet werden. Ausserdem zahlen die GenossenschaftlerInnen für den Zins des Anteilscheinkapitals eine Einkommenssteuer.

Er fasst zusammen, dass die Baugenossenschaft aus finanzieller Sicht auf ein durchaus zufriedenstellendes Jahr zurückblicken kann.

Revisorenbericht

Die Revisionsstelle empfiehlt die Jahresrechnung der Baugenossenschaft Waidmatt zur Abnahme.

Die Generalversammlung nimmt die Jahresrechnung einstimmig an.

c) Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverteilung vor:

Bilanzgewinnvortrag	3396.65
Jahresgewinn	102677.00
Bilanzgewinn zur Verfügung der GV	106073.65
Zuweisung an gesetzliche Reserven	10000.00
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 2%	94373.10
Vortrag auf neue Rechnung	1700.55

Die Generalversammlung genehmigt einstimmig die Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses.

d) Entlastung des Vorstandes

Die GenossenschaftlerInnen erteilen dem Vorstand die Décharge für das vergangene Geschäftsjahr.

6. Anpassung des Vermietungsreglements

Der Vorstand beantragt folgende Anpassung des Vermietungsreglements (**Ergänzung rot**):

ART. 8 (FINANZIELLE FOLGEN BEI UNTERBELEGUNG)

Wird eine Unterbelegung festgestellt, so ist ab diesem Zeitpunkt ein Solidarbeitrag von der Mietpartei zu leisten. Der Unterbelegungszuschlag ist von der Mieterpartei ab Eintritt der Unterbelegung zu leisten. **Während des Mietverhältnisses Verwitwete bezahlen keinen zusätzlichen Unterbelegungszuschlag.**

Ein Genossenschaftler wirft die Frage auf, ob es denn gerecht sei, dass nur Verheiratete von dieser Regelung betroffen sind (und nicht auch unverheiratete Paare). Willi Zimmermann antwortet, diese Frage sei nun durch eine Abstimmung der Generalversammlung zu beantworten.

Mit 107 Stimmen wird die Anpassung des Vermietungsreglements angenommen.

7. Antrag auf Ausführungskredit für einen Ersatzneubau an der Regulastrasse 6 und 36 – 42 (Projekt „Adler“)

Der Präsident Rolf Schoch weist darauf hin, dass die Unterlagen zum Projekt „Adler“ den GenossenschaftlerInnen zugesandt wurden. Er erläutert kurz die Ausgangslage und die Rahmenbedingungen des Projekts.

Er geht auf folgende Punkte kurz ein:

- Das Projekt wurde am 16. April 2013 bewilligt, jedoch wurde an der letzten GV kein Antrag zur konkreten Ausführung gestellt und das Projekt so blockiert.
- Das Projekt ist eine Möglichkeit, auf die zurückgehende Neubautätigkeit in Zürich zu antworten; rund 25 neue Wohnungen könnten gebaut werden.
- Ein Gemeinschaftsraum ist geplant.
- Das Projekt ist stark ökologisch ausgerichtet.

Der Vorstand hat zwei Varianten zur Ausführung des Projekts „Adler“ ausgearbeitet; „Holzbau mit Minergie-A-Eco Standard“ und „Regelbau Beton ohne Minergie-Zertifizierung“. Die beiden Varianten unterscheiden sich in der Energiebilanz und im Kostenpunkt. Aufgrund der ökologischen Nachhaltigkeit empfiehlt der Vorstand die Annahme der ersten Variante.

Rolf Schoch eröffnet die Diskussion zu diesem Traktandum.

Genossenschaftler Hans Rohr spricht sich ebenfalls für die Variante „Holzbau mit Minergie-A-Eco Standard“ aus und weist auf die Tradition des Umweltschutzes in der BGW hin. Es sei enorm wichtig, dass zur Senkung der Kohlendioxidemissionen alle am selben Strick ziehen.

Eine andere Wortmeldung weist auf die höheren Kosten der Variante „Holzbau mit Minergie-A-Eco Standard“ hin und stellt das Projekt in den Kontext des „Energiebooms“. Die Immobilien der Furtalstrasse seien mit Minergie-P-Eco Standard gebaut, und dies sei ja auch schon sehr förderlich.

Anschliessend wird der Vorstand gefragt, ob für dieses Projekt aufgrund der nachhaltigen Energiebilanz Subventionen in Aussicht sind. Der Präsident antwortet, dass momentan noch keine Subventionen bestätigt und in das Projekt einberechnet wurden. Jedoch geht er davon aus, dass es Möglichkeiten geben werde und er betont, dass man diese dann auch wahrnehmen werde. Dann würden natürlich auch die Mietzinse entsprechen gesenkt werden. Danach geht der Präsident noch kurz auch die vorangehende Wortmeldung ein; von Minergie-P-Eco Standard auf Minergie-A-Eco Standard sei es ein Quantensprung und dieses Projekt sei eine gute Möglichkeit, dies einmal auszuprobieren und damit erste Erfahrungen zu machen.

Die Generalversammlung geht zur Abstimmung über.

Zunächst stimmt die Generalversammlung über die Genehmigung von Ersatzneubauten an der Regulastrasse 36-42 ab.

Die Generalversammlung genehmigt den Bau von Ersatzneubauten.

Im zweiten Schritt wird über die beiden Varianten „Holzbau mit Minergie-A-Eco Standard“ und „Regelbau Beton ohne Minergie-Zertifizierung“ abgestimmt.

Die Variante „Holzbau mit Minergie-A-Eco Standard“ wird mit einer grosser Mehrheit von der Generalversammlung angenommen.

8. Information zur Strategie betreffend die Siedlungen 4 – 7 (Glaubtenstrasse / Wehntalerstrasse / In Böden / Riedhaldenstrasse)

Willi Zimmermann erläutert einige Punkte zur Strategie der Siedlungen 4-7 und gibt einen kurzen Rückblick auf die bisherige Planung. Er betont, dass die Planung sehr lange nicht vorwärts gekommen sei. Der Vorstand ist sich einig, dass nun unbedingt Entscheidungen getroffen werden müssen, um die Planung vorwärts zu bringen. Es wurden bereits vier verschiedene Architekturbüros beauftragt, die bauliche Situation der Siedlungen 4-7 zu analysieren. Praktisch alle sind unabhängig von einander zum Schluss gekommen, dass Ersatzneubauten am sinnvollsten wären. Danach wurde im Jahre 2012 nochmals eine Analyse des Liegenschaftsportfolios in Zusammenarbeit mit Marianne Duttli von „Genossenschaften Zürich“ erstellt. Diese Analyse kam ebenfalls zu einem ähnlichen Ergebnis. Nach der letzten GV wurden zwei Workshops vom Vorstand und der Geschäftsleitung durchgeführt. Es wurden zunächst Kriterien für das weitere bauliche Vorgehen bestimmt und danach anhand dieser Kriterien drei Varianten (sanfte Renovierung; Totalsanierung; Ersatzneubauten) geprüft. Eine Liste mit Kriterien vom Bundesamt für Energie wurde ebenfalls zur Weiterarbeit verwendet.

Der Vorstand ist zum Schluss gekommen, dass die Variante der Ersatzneubauten mit Abstand am Besten abschneidet. Der Vorstand wird diese Variante nun weiter verfolgen. Natürlich gibt es noch viele offene Fragen zu klären, insbesondere Fragen zur Finanzierung und zum Bau- und Eigentumsrecht. Die neue BZO, die momentan revidiert wird, hat allenfalls auch Auswirkungen auf die Planung.

Willi Zimmermann stellt den groben Zeitplan der Planung vor. In 2 Jahren soll an der Generalversammlung ein Entschluss über ein konkretes Projekt gefasst werden können. Er betont, dass die Planung ein transparenter Prozess sein soll und die Ideen und Bedürfnisse der GenossenschaftlerInnen einbezogen werden sollen. Es soll ein Projekt entstehen, das im Gesamtinteresse der BGW ist.

Auf die Frage, ob schon bekannt sei, was mit dem Coiffeurgeschäft Aniello an der Wehntalerstrasse 494 geschieht, antwortet Willi Zimmermann, dass die Zusammensetzung von Wohn- und Gewerberaum noch nicht bestimmt ist, es jedoch sicher Gewerberaum geben wird.

9. Information zu geplanten Anlässen

Die geplanten Anlässe der Baugenossenschaft Waidmatt werden im nächsten Waidmattblatt aufgeführt. Ausserdem sollen auch Listen mit den geplanten Anlässen in den Wohnungseingängen aufgehängt werden. An dieser Stelle bedankt sich Rolf Schoch bei den Organisatoren des erfolgreichen Ausflugs in den Europapark Rust.

10. Nächste GV: Freitag, 29. Mai 2015, Ort noch nicht bekannt

Der Präsident stellt den GenossenschaftlerInnen einige unverbindliche Fragen zur Gestaltung der zukünftigen Generalversammlungen. Die Mehrheit ist damit zufrieden, dass die Generalversammlung an einem Freitag stattfindet. Der festliche Rahmen der Generalversammlung wird begrüsst. Auch wird befürwortet, dass das Essen erst nach der Sitzung serviert wird. Ebenfalls zufrieden ist die GV mit den Räumlichkeiten, dem Service und dem Essen im Mövenpick Hotel in Regensdorf. Für die GV 2017 soll jedoch das Swissôtel Oerlikon angefragt werden.

11. Verschiedenes

Volksinitiative „Bezahlbar Wohnen im Kanton Zürich“

Der Präsident informiert kurz über die Volksinitiative „Bezahlbar Wohnen im Kanton Zürich“ und spricht sich für diese Initiative aus.

Der Präsident bedankt sich bei allen Anwesenden für ihre Mitarbeit und ihr Engagement. Dann schliesst er um 20.40 Uhr die ordentliche 71. Generalversammlung und wünscht allen einen guten Appetit und eine gute Heimreise.	
---	--

Die Protokollführerin:

.....

Stephanie Müller

Der Präsident:

.....

Rolf Schoch