

**Protokoll zur 15. ordentlichen Generalversammlung
der Genossenschaft Kalkbreite vom 25. Juni 2022**

Zeit und Ort:	Samstag, 25. Juni 2022, 11 Uhr bis 13 Uhr Theater im Zollhaus, Zollstrasse 121, 8005 Zürich
Anwesend:	<u>Co-Präsidenten:</u> Jonathan Kischkel (JK), Tony Nüscherer (TN) <u>Vorstand:</u> Christine Bühler (CB), Rahel El-Maawi (REM), Stephan Jack (SJ), Monika Saxer (MS), Gian Trachsler (GT) <u>Geschäftsleitung:</u> Valérie Anouk Clapasson (VC, Geschäftsleiterin), Andreas Billeter (AB, Projektleitung Bau Zollhaus) <u>Gäste:</u> Monica Gonzalez del Campo, Revisorin der BDO AG; David Brunner, Revisor der OBT AG Entschuldigt: Claire Comte (Co-Geschäftsleiterin bis 31.3.2022) 53 Stimmberechtigte; absolutes Mehr: 27 Stimmen
Vorsitz:	Jonathan Kischkel (Co-Präsident), Tony Nüscherer (Co-Präsident)
Protokoll:	Aline Diggelmann (AD), Kommunikation
Stimmzähler*innen:	Amélie Fibicher, Werner Gugolz, Genossenschaftler*innen
Traktanden:	<ol style="list-style-type: none">1. Begrüssung und Konstituierung<ol style="list-style-type: none">a. Begrüssungb. Wahl Stimmzähler*inc. Wahl Protokollführer*ind. Genehmigung der Traktandenliste2. Protokoll der 14. ordentlichen Generalversammlung vom 30. Juni 20213. Schlussrechnung Zollhaus: Abnahme4. Jahresgeschäfte 2021<ol style="list-style-type: none">a. Jahresbericht 2021b. Jahresrechnung 2021c. Verwendung des Gewinnsaldosd. Entlastung der Verwaltungsorgane (Vorstand, Geschäftsleitung)5. Datenerhebung soziale Durchmischung 20216. Verabschiedungen7. Wahlen<ol style="list-style-type: none">a. Vorstandb. Ombudsstellec. Revisionsstelle8. Antrag des Vorstands: Änderungen am Solidaritätsfondsreglement9. Ausblick bis zur Generalversammlung 202310. Varia

1 Begrüssung und Konstituierung

1.1 Begrüssung

Begrüssung durch Co-Präsident JK: Es wurde ordentlich eingeladen. Er dankt dem Theater Anundpfirsich für den Veranstaltungsort im Theatersaal Zollhaus. Die Vorstandsmitglieder werden einzeln vorgestellt.

1.2 Wahl Stimmzähler*in

Amélie Fibicher und Werner Gugolz werden vorgeschlagen.

Abstimmungsergebnis: 53 Zustimmungen, keine Gegenstimmen

1.3 Wahl Protokollführer*in

Aline Diggelmann, Kommunikation Genossenschaft Kalkbreite wird vorgeschlagen.

Abstimmungsergebnis: 48 Zustimmungen, keine Gegenstimmen

1.4 Genehmigung der Traktandenliste

Es sind keine Anträge der Genossenschafter*innen eingegangen, weshalb der Punkt «Anträge von Genossenschafter*innen» in den Traktanden nicht mehr aufgeführt wird.

Abstimmungsergebnis: 50 Zustimmungen, keine Gegenstimmen

2 Protokoll der 14. ordentlichen Generalversammlung vom 30. Juni 2021

Abstimmungsergebnis: 47 Zustimmungen, keine Gegenstimmen

3 Schlussrechnung Zollhaus: Abnahme

AB berichtete an der GV 2019 zuletzt über den Projektstand. Er begleitete das Projekt Zollhaus ab Mai 2015 bis Juni 2021. Er übernahm damals das fertige Wettbewerbsprogramm; das Zollhaus wurde weitgehend so realisiert, wie im Wettbewerbsprogramm entworfen – mit wenigen Änderungen und Präzisierungen.

Trotz der Coronapandemie konnte das Zollhaus weitgehend termingerecht fertiggestellt werden. AB ist überzeugt vom Ergebnis. Das Zollhaus wurde von verschiedenen Stellen mit Auszeichnungen wie „Beste Bauten“ ausgezeichnet. Der Budgetrahmen wurde eingehalten, bzw. unterschritten.

AB spricht Nina Schneider (Projektleiterin Zollhaus Nutzung und Partizipation), Ruth Gurny (ehemalige Präsidentin) und Tony Nüscheler (amtierender Co-Präsident) seinen Dank aus.

Beantragter Baukredit: 46,250 Mio

Total der bewilligten Baukosten: 51,500 Mio

Prognostizierte Baukosten (2017): 52,608 Mio

Total der effektiven Baukosten: 49,500 Mio

(Differenz ist unter anderem der minuziösen Rückforderungen der MwSt von rund 1,3 Mio zu verdanken.)

Abstimmungsergebnis: 50 Zustimmungen, keine Gegenstimmen

4 Jahresgeschäfte 2021

4.1 Jahresbericht 2021

Co-Präsident TN führt die Genossenschafter*innen durch die Jahresgeschäfte und verweist auch auf das neue Format, das auf Kurzfilme zurückgreift.

Abstimmungsergebnis: 50 Zustimmungen, keine Gegenstimmen

4.2 Jahresrechnung 2021

Die Genossenschaft steht finanziell gut bis sehr gut da.

- Gewinn 2021: 604'105.77 CHF – dies trotz Coronapandemie und daraus resultierender Mehraufwände und Risiken.
- Finanzaufwand 2021: allgemeine Hypozinsen steigen. Die Genossenschaft hat in den letzten Jahren mittel- und langfristig sehr gute Zinsen vereinbart.
- Personalaufwand 2021: Es konnten Synergien für den Neubau Zollhaus genutzt werden, das bestehende Team wurde nur punktuell aufgestockt.
- Mieteinnahmen 2021: Die Vermietungslage ist sehr gut. Dies ist der Wohnungssituation in der Stadt Zürich geschuldet, aber auch dem attraktiven Angebot in den Liegenschaften der Genossenschaft.

Weitere Auffälligkeiten in der Bilanz:

- ‚Flüssige Mittel‘ wurden im Vergleich zum Vorjahr 2020 stark reduziert. Es wurden damit einige offene Forderungen beglichen wie zurückgestellte Amortisationen der Hypotheken und Darlehen.
- Des Weiteren wurden im Vergleich zum Vorjahr 2020 mehr ‚Forderungen aus Lieferungen und Leistungen‘ geltend gemacht, dies aufgrund der Mieter*innenausbauten des Gewerbes im Zollhaus.
- Die ‚Rückstellung von Steuern‘ bezieht sich auf die Wertkorrektur, die aufgrund der Abschreibung eines konkursverdächtigen Gewerbemieters in der Jahresrechnung 2019 gemacht wurde. Es ist zum Zeitpunkt der Generalversammlung noch offen, ob das Steueramt diese Wertkorrektur vollumfänglich akzeptiert.
- Der Verwaltungsaufwand ist gestiegen – dies aufgrund des Mehraufwands im Betrieb mit dem Projekt Zollhaus.
- Eigenkapital ist eine wichtige Kennzahl für die Validität eines Unternehmens. Das Eigenkapital ist seit 2020 gestiegen, derzeit etwas mehr als 6%. Der Eigenkapitalanteil soll sukzessive weitersteigen bis zur Zielgrösse von rund CHF 10%.

Die Revisionsstelle und der Vorstand empfehlen, die Jahresrechnung 2021 anzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 50 Zustimmungen, keine Gegenstimmen

4.3 Verwendung des Gewinnsaldos

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresgewinn 2021 mit dem letztjährigen negativen Gewinnvortrag zu verrechnen und den Bilanzenerfolg so in die neue Rechnung zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis: 51 Zustimmungen, keine Gegenstimmen

4.4 Entlastung der Verwaltungsorgane (Vorstand, Geschäftsleitung inkl. Projektleitung Zollhaus)

Mit der Entlastung wird die Arbeit der verschiedenen Organe im Jahr 2021 gutgeheissen.

Abstimmungsergebnis: 52 Zustimmungen, keine Gegenstimmen

5 Datenerhebung soziale Durchmischung 2021

Urs Bachmann aus der Vermietungskommission berichtet, worauf im kommenden Jahr bei der Vermietung von Wohnungen besonders geachtet wird. Er weist auf den zweistufigen Vermietungsprozess hin.

Die Vermietung der Wohnungen geschieht auf der Basis der sozialen Durchmischungskriterien der Genossenschaft für die jeweiligen Liegenschaften.

Liegenschaft Kalkbreite orientiert sich am demographischen Schweizer Durchschnitt, wobei die Abweichungen ausschlaggebend sind für die jährlich im Fokus stehenden Vermietungskriterien. Für das kommende Jahr liegt der Fokus der Vermietung auf dem Alter, der Nationalität und Ausbildung (bei der Ausbildung handelt es sich um Schätzungswerte).

- Alter: Menschen über 65 Jahre werden bevorzugt
- Nationalität: Nicht-Schweizer*innen werden bevorzugt
- Ausbildung: Bewerbende mit Berufslehre als höchsten Ausbildungsgrad werden bevorzugt

Total rund 260 Bewohner*innen in der Kalkbreite.

Liegenschaft Zollhaus

Loren Schaad aus der Vermietungskommission erzählt, worauf im kommenden Jahr bei der Vermietung im Zollhaus geachtet wird. Beim Zollhaus orientiert sich die soziale Durchmischung an den demographischen Verhältnissen in der Stadt Zürich bzw. dem Gewerbeschulquartier.

- Alter: Menschen ü65 werden bevorzugt
- Nationalität: Menschen ohne Schweizer Pass werden bevorzugt
- Spezielle Bedürfnisse: Menschen mit speziellen Bedürfnissen werden bevorzugt, mit Fokus auf hör- und sichtbaren «nicht-schweizerischen» Merkmalen.

Total rund 190 Bewohner*innen im Zollhaus

6 Verabschiedungen

JK und TN verabschieden die folgenden Personen:

- Andreas Billeter, Projektleiter Zollhaus, 2015 – 2021
- Christine Bühler, Vorstandsmitglied, 2020 – 2022
- Claire Comte, Co-Geschäftsleiterin, 2017 – 2022
- Ruth Gurny, Präsidentin, 2013 – 2021
- Reto Meister, Ombudsstelle, 2020 – 2022
- Tony Nüscherer, Vorstandsmitglied seit 2016 und Co-Präsident seit 2021 – 2022
- Rahel Pfister, Vorstandsmitglied, 2020 – 2021
- Nina Schneider, Projektleiterin Nutzung und Partizipation Zollhaus, 2016 – 2021

7 Wahlen

Rahel El-Maawi (REM) moderiert.

7.1 Vorstandsmitglieder

Jonathan Kischkel stellt sich zur Wiederwahl und stellt sich kurz persönlich vor.

Abstimmungsergebnis: 48 Zustimmungen, keine Gegenstimmen

Lars Koch stellt sich zur Wahl und stellt sich kurz persönlich vor.

Abstimmungsergebnis: 47 Zustimmungen, keine Gegenstimmen

Carlo Metz stellt sich zur Wahl und stellt sich kurz persönlich vor.

Abstimmungsergebnis: 49 Zustimmungen, keine Gegenstimmen

Sabina Ruff stellt sich zur Wahl und stellt sich kurz persönlich vor.

Abstimmungsergebnis: 44 Zustimmungen, keine Gegenstimmen

7.2 Ombudsstelle

Esther Haas und Jonas Nakonz stellen sich gemeinsam zur Wiederwahl.

Abstimmungsergebnis: 48 Zustimmungen, keine Gegenstimmen

7.3 Revisionsstelle

Ablösung der BDO AG nach acht Jahren. Üblicherweise wird eine Revisionsstelle nach 6 – 8 Jahren gewechselt. So ist es auch hier der Fall, weshalb die Revisionsstelle OBTA AG nun zur Wahl vorgeschlagen wird.

David Brunner der OBTA AG stellt die Revisionsstelle vor.

Abstimmungsergebnis: 50 Zustimmungen, keine Gegenstimmen

Monikas Gonzales der BDO AG wird von REM verdankt.

8 Antrag des Vorstands: Änderungen am Solidaritätsfondsreglement

Stephan Jack (SJ) moderiert.

Das Solidaritätsreglement trägt zur ausgewogenen sozialen Durchmischung unter den Wohnungsmietenden bei. Geöffnet durch Einlagen der Mieter*innen, steigt der Fonds seit Jahren stetig an. Um die Mittel zielführender einsetzen zu können, wurden einige Änderungen am Solidaritätsfondsreglement vorgenommen und liegen der GV nun zur Abstimmung vor.

SJ führt durch das Dokument und erläutert die Änderungen am Solifondsreglement. Wichtigste Änderung: Mietzinszuschüsse werden neu bis 30% der Bruttomiete gewährt, bisher 15% der Nettomiete. Ebenso wird neu das bei der Genossenschaft Kalkbreite eingelegte Anteilkapital nicht mehr zu den steuerlichen Vermögenswerten gerechnet.

Abstimmungsergebnis: 49 Zustimmungen, keine Gegenstimmen

9 Ausblick bis zur Generalversammlung 2023

JK zeigt die Neuzusammensetzung des Vorstands, wie sie heute an dieser GV verabschiedet wurde, er dankt für das Vertrauen.

Monika Saxer (MS) moderiert den Ausblick bis zur GV 2023 und stellt sich kurz vor – mit ihren verschiedenen Hüten, die sie in der Genossenschaft Kalkbreite innehat (Bewohnerin der Alters-WG im Zollhaus, Vorstandsmitglied und fortan gemeinsam mit JK Co-Präsidentin der Genossenschaft). Es wird im kommenden Jahr einen grösseren partizipativen Prozess zur Überarbeitung der Statuten, des Vermietungsreglements und des Solidaritätsfondsreglements geben.

JK skizziert auch den partizipativen Prozess zur Wachstumsstrategie und erläutert kurz einige Gründe für Wachstum.

10 Varia

Keine Fragen oder Einwände, Ende der 15. ordentlichen Generalversammlung um 13 Uhr.

Zürich, 25. Juni 2022

Tony Nüscheler und Jonathan Kischkel (Co-Präsidenten)

Aline Diggelmann (Protokoll)