

PROTOKOLL

der 80. Ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Glattal Zürich
vom Mittwoch, 14. Juni 2023, 20.15 – 21.30 Uhr im Hallenstadion Zürich

Vorsitz: Thomas Lohmann (Präsident)
Protokoll: Petra Roth (Aktuarin)
Anwesend: 261 stimmberechtigte Genossenschafter/innen sowie 7 Vertretungen

- Traktanden:
1. Begrüssung und Wahl der Stimmzählenden
 2. Genehmigung des Jahresberichtes 2022
 3. Abnahme der Jahresrechnung 2022 und Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle
 4. Beschlussfassung über Verzinsung des Anteilkapitals und die Verwendung des Bilanzgewinns
 5. Décharge-Erteilung an Vorstand und Geschäftsleitung
 6. Verschiedenes

Dieses Jahr findet die Generalversammlung zum zweiten Mal im Hallenstadion (Foyer) statt. Zuerst durfte das Nachtessen im Restaurant Frontline genossen werden, anschliessend findet die Generalversammlung im unteren Bereich (Foyer) statt. Wie auch in der Vergangenheit gibt es während dem Essen Drohnenaufnahmen der einzelnen Siedlungen auf den Bildschirmen.

1. Begrüssung

Präsident, Thomas Lohmann begrüsst die Genossenschafter/innen, die geladenen Gäste per Namen und entschuldigt einige Gäste im Globo. Die Einladung, inklusive Geschäftsbericht und Rechnung 2022 wurden gemäss Statuten Art. 27, Absatz 2 termingerecht versendet.

Gemäss Statuten Art. 26, Absatz 2 müssen Anträge von Mitgliedern der Genossenschaft spätestens 60 Tage vor der Versammlung schriftlich eingereicht werden und für die heutige Versammlung sind keine Anträge eingereicht worden.

Thomas Lohmann erklärt, wie die zum ersten Mal eingesetzte, digitale Abstimmung funktioniert, und weist darauf hin, dass keine Nachverfolgung möglich ist und die Abstimmungen anonym sind.

Die designierte Leiterin des Wahlbüros, Frau Besarta Ilozani, hat am früheren Nachmittag bereits die Funktion der Abstimmungsgeräte überprüft und bestätigt die gute Handhabung. ⇒ **Es wird keine Wortmeldung gewünscht.**

1. Wahlen der Stimmenzählenden

Der Vizepräsident, René Nötzli, schlägt, gemäss dem zur Tradition gewordenem Vorgehen, dass BGZ-Mitarbeitende als Stimmenzählende fungieren, folgende Personen als Stimmenzählende vor;

Stimmenzählender/in 1	Qemajl Ahmetaj
Stimmenzählender/in 2	David Efrem
Stimmenzählender/in 3	Andreas Erni
Stimmenzählender/in 4	Carlos Garcia
Stimmenzählender/in 5	Janine Gut
Stimmenzählender/in 6	Allan Kohler
Stimmenzählender/in 7	André Loosli
Stimmenzählender/in 8	Sovan Seng

Als Leiterin des Wahlbüros wird die Genossenschafterin, Besarta Ilozani, Siedlung Schuppis I vorgeschlagen und zur Überwachung die Juristin des WBG, Mia Vorburger. Aus der Versammlung werden keine Anpassungen gewünscht.

⇒ **Die vorgeschlagenen Stimmenzähler/innen werden einstimmig gewählt.**

René Nötzli informiert, dass zur erleichterten Protokollerstellung eine Tonaufzeichnung geführt wird. ⇒ **Hierzu gibt es auch keine Einwände.**

2. Genehmigung des Jahresberichtes 2022

Der Präsident, Thomas Lohmann, informiert, dass im Geschäftsbericht der Jahresbericht auf den Seiten 8 bis 29 ersichtlich ist. Zu einem Thema gibt er detailliertere Auskunft.

Wechsel in der Geschäftsleitung

Ende März 2023 wurde schriftlich über einige Wechsel in der Geschäftsleitung informiert.

Rückblickend lässt sich das Geschehen wohl ganz allgemein auf eine unzureichende Kommunikation und auf etwas eigenwilligen Handlungen zusammenfassen. Dies hat dazu geführt, dass es innerhalb der früheren Geschäftsleitung

zu Unstimmigkeiten kam. In solchen Situationen verschwinden dann auch plötzlich betriebliche Prioritäten gegenüber den Mitarbeitenden und den eigentlichen Geschäftsleitungsaufgaben.

Der Vorstand hat sich während den vergangenen rund sechs Monaten darauf konzentriert, dem operativen Betrieb die notwendigen Ressourcen und Unterstützung zu geben, damit die BGZ nach Innen und Aussen funktioniert.

Der Vorstand durfte sich dabei aus ungewohnt operativer Sicht davon überzeugen, wie motiviert, professionell und mitdenkend die BGZ-Mitarbeitenden aller Stufen sind.

Die Geschäftsleitung wurde neuformiert und es konnten für die fehlenden Positionen geeignete Persönlichkeiten gefunden werden, damit ist ab 1. August wieder auf eine vollzählige Geschäftsleitung zurückgreifen.

Selbstverständlich ist diese Neuformation damit für den Vorstand, die Geschäftsstelle und die Betriebe nicht einfach abgeschlossen. Selbstverständlich wird sich der Vorstand auch weiterhin einbringen, wo er mit Rat und Tat benötigt wird.

Ein herzliches Dankeschön an die Erstellenden des Jahresberichts.

⇒ ***Der Jahresbericht wird einstimmig abgenommen.***

Im Geschäftsbericht 2022 sind die 27 verstorbenen Genossenschaffer/innen aufgeführt, welche im Berichtsjahr von uns gegangen sind und der Versammlungsleiter bittet für sie um eine Gedenkminute.

3. Abnahme der Jahresrechnung 2022 und Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle

Die Finanzdelegierte, Isabel Gebhard, informiert über die Jahresrechnung 2022.

Die Jahresrechnung nach OR ist ab Seite 38 und der Abschluss nach GAAP FER ab Seite 58 ersichtlich (relevant ist der Abschluss nach OR).

Die Zunahme in den Sachanlagen ist wie im Vorjahr durch die rege Bautätigkeit getrieben. Im abgeschlossenen Geschäftsjahr wurden rund CHF 59 Mio. in die Liegenschaften investiert, darunter der Ersatzneubauprojekte Im Schuppis II, Buchwiesen und Im Drüegg, sowie auch die im Jahr 2022 fertiggestellten Projekte Birchstrasse und Glasi Bülach.

Im übrigen Anlagevermögen sind die aktivierten Kosten vom im letzten Herbst fertiggestellten Bauleitbild 3 und die noch nicht einbezahlten Anteilscheinkapital, diese hauptsächlich von der in der zweiten Jahreshälfte neu bezogenen Siedlung Glasi.

Um diese Investitionen finanzieren zu können, hat der Bestand an Hypotheken in den langfristigen Verbindlichkeiten um CHF 46 Mio. erhöht werden müssen. Ebenfalls zur Finanzierung beigetragen haben die im Jahr 2022 neu dazu gestossenen Genosschafter/innen, dies mit rund CHF 2 Mio. neu gezeichnetem Anteilscheinkapital.

Die Rückstellungen beinhalten hauptsächlich den Erneuerungsfonds. Im 2022 ist der zulässige Maximalbetrag von CHF 4.6 Mio. in den Erneuerungsfonds eingelegt worden, um zukünftige Sanierungen tragen zu können. Im abgeschlossenen Geschäftsjahr sind keine Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds für Sanierungen getätigt worden.

In der Erfolgsrechnung spiegelt sich die Bautätigkeit auch wider. Anlässlich den neu bezogenen Siedlungen Birchstrasse und Glasi haben sich die Mietzinseinnahmen erhöht.

Der Liegenschaftenaufwand hat dafür wieder abgenommen, nachdem im Vorjahr der nicht wertvermehrnde Teil der Erneuerungen Saatlen II und Altwiesen im Umfang von rund CHF 3 Mio. als Unterhalt in die Erfolgsrechnung ausgebucht werden musste.

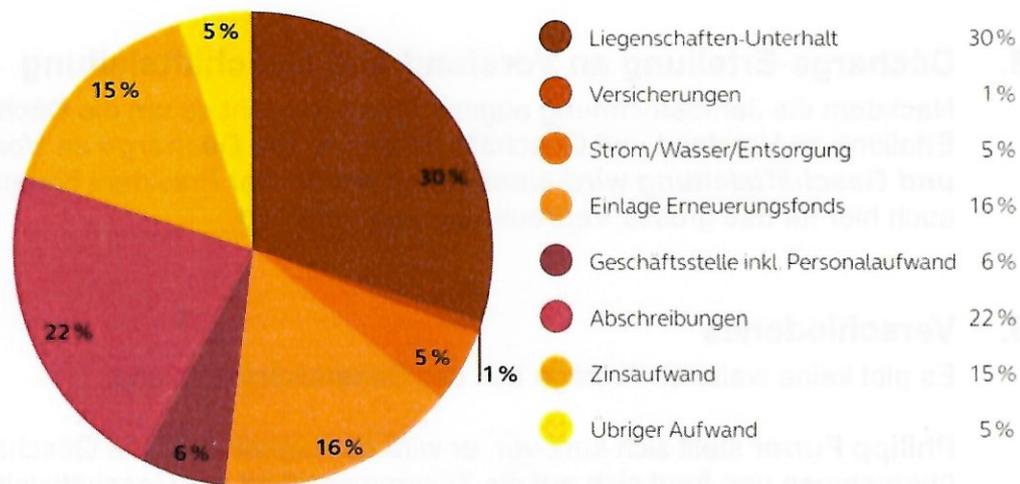
Der durchschnittliche Zinssatz von den Hypotheken war im 2022 bei noch sehr vorteilhaften 1%. Nach der Aufhebung der Negativzinsen durch die Schweizerische Nationalbank und der weiteren Erhöhung vom Leitzins bis Dezember 2022 hat nun aber auch die BGZ die Erhöhung vom Zinsniveau bei neu abgeschlossenen Hypotheken zu spüren begonnen. Der Finanzierungsaufwand wird zukünftig höher werden und der Durchschnittzinssatz ansteigen.

Die Finanzierungskosten sind im Jahr 2022 um CHF 1.5 Mio. höher, dies weil weniger Finanzierungskosten auf den Bauprojekten aktiviert werden konnten zum Vergleich vom Vorjahr. Um trotz höheren Finanzierungskosten für das Geschäftsjahr 2022 ein ausgeglichenes Ergebnis erzielen zu können, hat sich die BGZ dazu entschlossen, die Abschreibungen von den Bestandsliegenschaften im 2022 voraussichtlich und hoffentlich einmalig nur zu 1.5% vorzunehmen, statt wie in den Vorjahren zu den steuerlich zulässigen 2%.

Ergänzung zum Stand der Steuerveranlagung: die Steuern sind nach wie vor erst bis 2018 definitiv veranlagt, zwischenzeitlich läuft eine Steuerrevision für die Jahre 2019 und 2020.

Die Finanzdelegierte erläutert den grafisch dargestellten Mieterfranken:

Mieterfranken



Herzliches Danke an die BDO AG für die gute Zusammenarbeit und Andreas Blattmann, BDO AG, hat keine Ergänzungen.

Ein Dankeschön geht auch an Walter König und Ruth Zwick für die Unterstützung zur Jahresrechnung.

⇒ **Die Jahresrechnung wird einstimmig angenommen.**

4. Beschlussfassung über Verzinsung des Anteilkapitals und die Verwendung des Bilanzgewinns Revisionsstelle

Der Präsident, Thomas Lohmann, schlägt im Namen des Vorstandes vor, die Verzinsung des Anteilkapitals bei 1% zu belassen.

Gemäss Seite 47 beinhaltet der Vorschlag folgende Werte:

Gewinnvortrag per 01.01.2023	CHF	676'481
Jahresgewinn 2022	CHF	256'542
verfügbarer Gewinn	CHF	933'023
Verzinsung des Anteilkapitals zu 1%	CHF	-190'392
Einlage in die gesetzliche Reserve	CHF	-30'000
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	712'631

Es wird keine Wortmeldung gewünscht. ⇒ **Die Abstimmung ergibt eine einstimmige Annahme dieses Vorschlages.** Der Präsident bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen.

5. Décharge-Erteilung an Vorstand und Geschäftsleitung

Nachdem die Jahresrechnung abgenommen ist, geht es um die Décharge-Erteilung an Vorstand und Geschäftsleitung. ⇒ **Die Décharge an Vorstand und Geschäftsleitung wird einstimmig erteilt.** Der Präsident bedankt sich auch hier für das grosse Vertrauen an den Vorstand.

6. Verschiedenes

Es gibt keine weiteren Anträge aus der Generalversammlung.

Philipp Furrer stellt sich kurz vor, er wird ab August 2023 die Geschäftsführung übernehmen und freut sich auf die Zusammenarbeit der Geschäftsleitung mit Eva Stillhard und Martin Egli sowie dem ganzen BGZ Team. Er will die Geschäftsstelle, wo nötig, auch weiterentwickeln, und freut sich auf den Start!

Laufende Projekte

- Ersatzneubauten Im Schuppis II, 109 Wohnungen, Bezug April – Juni 2023
- Ersatzneubauten Riedacker, 82 Wohnungen, Bezug Juni – Juli 2023
- Ersatzneubauten Buchwiesen, 253 Wohnungen, darüber hat die Generalversammlung im 2021 abgestimmt und die Baubewilligung wird demnächst erwartet.
- Ersatzneubauten Neuwiesen, 157 Wohnung, der Baubeginn wird im Frühsommer 2024 erwartet.
- Ersatzneubauten Im Drüegg, der Generalversammlungsantrag ist auf 2024 geplant. Die Bauverzögerung ist der Stadt geschuldet, da sie der BGZ eine Auflage gegeben hat, dass der bestehende Bach (Bächlein) freigelegt werden muss. Das Tiefbauamt ist in der Planung und somit sollte auch seitens BGZ bald wieder am Projekt weitergearbeitet werden können.
- Ersatzneubau Neuwiesen (Ost), 24 Wohnungen und weitere 56 Wohnungen werden durch die Baugenossenschaft Luegisland errichtet mit einem direkten Zugang zum Überlandpark.

Die Studie, welche direkt dem Baukollegium präsentiert wurde ist von Professor Ueli Zbinden. Es wird weiterhin laufend zum Projekt informiert werden. Der Ersatzneubau ist frühestens ab 2028 vorgesehen.

- In der Einladung zur 80. Generalversammlung der BGZ wurde ein persönlicher Gutschein für den Besuch des Bruno Weber Parks in Dietikon versandt. Der Park lädt zum Staunen über die Ideen und Kreationen von Künstler Bruno Weber ein, sowie zum Verweilen mit Familie und Freunden.
- Am 9. September 2023 findet das Glasi-Fäscht in Bülach statt.

Thomas Lohmann bedankt sich bei Dagmar Pereira für die gelungene Gesamtorganisation und der Unterstützung vom ganzen BGZ Team. Ebenfalls geht ein Dank an den Vorstand für die sehr fruchtbare Zusammenarbeit und der guten Diskussionskultur.

Der Präsident bedankt sich bei allen Anwesenden für das Erscheinen und schliesst die 80. ordentliche Generalversammlung der BGZ damit formell ab.

Er wünscht allen ein gutes Nachhause kommen und ein schönes Wochenende.



Thomas Lohmann
Präsident

Petra Roth
Aktuarin

