

## Protokoll

### der 101. ordentlichen Generalversammlung der Genossenschaft Hofgarten

Ort / Raum	Datum / Zeit	Protokollführer
Theatersaal, Volkshaus Zürich	Donnerstag 1.6.2023 19:00 – 20:30 Uhr	Boris Deister (BD)

Vorsitz:	Teilnehmer Vorstand:	Teilnehmer:
Jonas Erni JE	Jonas Erni JE	Anwesend sind 116 Stimmberechtigte, davon 21 Bevollmächtigte
Salome Zimmermann SZ (für Traktandum 3)	Bettina Burkhardt BB	
	Eva-Maria Nufer EN	
	Constantin Rondot CR	
	Céline Meier CM	
	Herbert Vieweg HV	
	Evelyn Stapelfeld ES	

Legende / Art:	
✓	anwesend
-	nicht anwesend/entschuldigt
teilw.	Teilweise anwesend

Haupttraktanden
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Begrüssung</li> <li>2. Wahl der Stimmzähler*innen und des Protokollführers</li> <li>3. Statutenrevision</li> <li>4. Abnahme Jahresbericht 2022</li> <li>5. Jahresrechnung 2022               <ol style="list-style-type: none"> <li>4.1 Kenntnisaufnahme des Berichts der Revisionsstelle</li> <li>4.2 Abnahme Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang</li> <li>4.3 Beschlussfassung Verwendung des Bilanzgewinns</li> </ol> </li> <li>6. Entlastung des Vorstands</li> <li>7. Verabschiedung Reglement über die Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung</li> <li>8. Mitteilungen</li> <li>9. Diverses</li> </ol>

Traktandum 1
<p><b>Begrüssung</b></p> <p>Präsident Jonas Erni eröffnet die 101. Generalversammlung und begrüsst die Anwesenden. Er stellt fest, dass die Einladung zur GV fristgerecht versandt wurde und somit die GV heute beschlussfähig ist. Wie bei jeder GV, wird ein Tonband laufen gelassen. Alle Anwesenden sind damit einverstanden. Von Seiten der Genossenschafter*innen sind keine Anträge an die GV eingegangen. Von Seiten Vorstand wurde das Traktandum 3 (Statutenrevision) sowie das Traktandum 7 (Verabschiedung Reglement über die Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung) eingebracht. Es wird das ordentliche Programm gemäss Einladung zur GV durchgeführt.</p>

Folgende Gäste werden begrüsst:

Thomas Petermann, Raiffeisenbank Zürich  
Yves Nyffenegger, SBB-Pensionskasse  
Marc Schnellmann, Notar  
Tanja Bünzli, Notariatsassistentin  
Daniela Meyer, Redaktionsleitung Hofblatt

Im Weiteren werden folgende Mitarbeiter begrüsst:

Boris Deister, Geschäftsführer  
Alexandra Soldenhoff, Mietwesen  
Maja Hodel, Projektleiterin Bau/Unterhalt  
Bruno Lüthi, Hauswart  
Dawud Hammad, Maler

Jonas Erni stellt anschliessend den Vorstand vor, welcher vollzählig anwesend ist.

## Traktandum 2

### Wahl der Stimmzähler\*innen und des Protokollführers

Der Präsident Jonas Erni informiert, dass an der heutigen Generalversammlung 116 Stimmberechtigte anwesend sind. Davon sind 21 Personen mit einer Vollmacht einer anderen stimmberechtigten Person ausgestattet.

Wahl der Stimmzähler\*innen:

Für die Zählung der Stimmen schlägt Jonas Erni, im Namen des Vorstandes, folgende Stimmzähler\*innen vor:

Sevim Hoffmann  
Julia Lüthi  
Peter Gasser

Jonas Erni fragt, ob es Abänderungsvorschläge oder Ergänzungsvorschläge gibt. Es gibt keine Rückmeldung.

#### Abstimmung:

Die vorgeschlagenen Stimmzähler\*innen werden von der Generalversammlung einstimmig gewählt.

Bestimmung des Protokollführers:

Der Vorstand schlägt BD als Protokollführer vor. Für die Richtigkeit sind nach unseren Statuten der Protokollführer und die Vorsitzende der GV verantwortlich. Das Protokoll kann ab Anfang September 2023 im Büro der *geho* eingesehen werden. Es gibt keine weiteren Vorschläge seitens der GV für einen anderen Protokollführer und auch keine Einwände.

#### Abstimmung:

BD wird als Protokollführer gewählt.

## Traktandum 3

### Statutenrevision

Die Stuten der *geho* sind zuletzt 2012 erneuert worden. Die nun vorliegenden und an alle Genossenschaftler\*innen versandten Änderungsvorschläge sollen zum einen den mehrfachen Mieter\*innen-Wunsch nach mehr ökologischer Verantwortung abbilden. Andererseits sollen die Statuten an die gesetzlichen Rahmenbedingungen

angepasst werden. JE weist darauf hin, dass zur öffentlichen Beurkundung der heutigen Revision der Notar Herr Marc Schnellmann anwesend ist. Frau Dr. Salome Zimmermann wird vom Vorstand vorgeschlagen, das Traktandum und die Abstimmung zu leiten. Die Genossenschafter\*innen folgen diesem Antrag einstimmig.

BB als Leiterin des Projekts berichtet, dass es im März 2023 eine Infoveranstaltung gab, wo Fragen zu den beabsichtigten Änderungen gestellt werden konnten. Bei den vorgelegten Änderungsvorschlägen orientierte man sich an den Musterstatuten des Dachverbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Zudem haben sie das Handelsregisteramt sowie das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vorgeprüft. Da die Rückmeldung vom BWO erst später einging, ist diese auf der Stimmkarte abgebildet.

Frau Zimmermann führt abschnittsweise durch die Abänderungsvorschläge und erläutert diese kurz. Abänderungsanträge zur Bereinigung einzelner Artikelmutationen können von den Genossenschafter\*innen jeweils gestellt und mit einem einfachen Mehr angenommen werden. Die Gesamtabänderung der Statuten muss am Ende mit einem 2/3-Mehr bewilligt und so vom Notariat beurkundet werden.

Abänderungsanträge gibt es nur zu dem Artikel 11, Absatz 2, vorgebracht von Genossenschafter Nikolaus Lahner. Er schlägt die Streichung der neuen Ergänzung vor. Bei der anschliessenden Abstimmung wird sein Antrag von der Mehrheit der Genossenschafter\*innen angenommen.

**Abstimmung:**

Die mit dieser Abänderung vorliegende Statutenrevision wird einstimmig angenommen und so vom Notar beurkundet.

**Traktandum 3**

**Abnahme Jahresbericht 2022**

JE fasst die wesentlichen Themen des Vorstands im Berichtsjahr zusammen. Hierzu zählten die organisatorische Optimierung der Zusammenarbeit und Abläufe innerhalb vom Vorstand und gegenüber der Geschäftsstelle, die Etablierung von digitalen Plattformen sowie die Teambildung im Vorstand, unter anderem realisiert mit einem Workshop während der Vorstandsretraite. Die Förderung der Biodiversität, die Verbesserung der Energieeffizienz und der Ausbau von Lösungen mit erneuerbarer Energie sind weitere Bereiche, wo Projekte geplant und realisiert wurden. Das Jahr war zudem geprägt durch sich deutlich verteuernde Rohstoffe und Kosten für den Unterhalt der Liegenschaften.

JE präsentiert Zahlen und Fakten rund um das Jahr 2022 (Anzahl Wohnungswechsel, Jubiläen, Geburten und Todesfälle).

Weiter hat sich der Vorstand beschäftigt mit:

- Aufnahmegesuche von neuen GenossenschafterInnen
- Vorbereitung GV
- Korrespondenz von Mieter\*innen direkt an den Vorstand
- Hofblatt/Jahresbericht/Website
- Führen der Daka
- Personelles
- Klausur/Retraite des Vorstands
- Budgetplanung

**Bericht der Baukommission**

Constantin Rondot stellt als Leiter der Kommission die Projekte der Baukommission im Berichtsjahr vor:

- Erneuerung Küche/Bad (EKB) Stammhäuser mit folgenden Meilensteinen:
  - Abschluss Wettbewerb Anfang 2022
  - Workshop im März 2022 für Vorstellung Wettbewerbsgewinner und Inputs Bewohner\*innen
  - Ausarbeitung Vorprojekt und Vorstellung den Bewohner\*innen im Herbst 2022
  - Diskussion und Anpassungsrunde auf Grundlage Inputs Bewohner\*innen

- Ab Ende 2022 Ausarbeitung Bauprojekt und Umsetzungsplanung

Ziel ist, die Küchen und Bäder samt aller Leitungen zu erneuern und in den 4-5 Zimmerwohnungen eine zusätzliche Nasszelle mit Wärmerückgewinnungs-Dusche einzubauen. Zudem werden die Allgeminräume aufgewertet, die Fassade gestrichen, die Solarkollektoren auf dem Dach durch eine PV-Anlage ersetzt und die Umgebung biodiverser und mit einer Regenwasserversickerung geplant. Bei allen Massnahmen sind insbesondere Aspekte der Nachhaltigkeit eingeflossen.

- Projekt Stallikon mit folgenden Meilensteinen:
  - 1. Stufe öffentlicher Wettbewerb im Frühling 2022 über die städtebauliche Dorfentwicklung mit Jurierung im September 2022. 8 Teams werden für die Teilnahme an der 2. Stufe ausgewählt
  - Schärfung des Wettbewerbsprogramms für die 2. Stufe ab Jahresende 2022
  - Derzeit läuft die Vorprüfung der abgegebenen Arbeiten der 2. Wettbewerbsstufe
  - Genossenschafter\*innen wird das Siegerprojekt an einer Infoveranstaltung vorgestellt
  - Das Siegerprojekt wird anschliessend überarbeitet, auf dieser Basis ein Gestaltungsplan entwickelt und dann der Gemeindeversammlung wie auch den *geho*-Genossenschafter\*innen jeweils als Umsetzungsantrag vorgelegt.
- Sonstige Projekte im Berichtsjahr:
  - Wiederinstandsetzung Brandwohnung samt umliegender Räume H072
  - Einbau neuer Waschkartenladestationen im Hofgarten
  - Einbau Ladestationen für E-Autos im Sihlgarten
  - Stützensanierung der Tiefgarage Sihlgarten
  - Planung und Umsetzung von Biodiversitätsmassnahmen in allen Siedlungen
  - Bewältigung von sehr vielen Wohnungswechseln
- Nachhaltigkeit als wichtiges strategische Ziel der Bau-Ko fliesst ein bei:
  - EKB Stammhäuser
  - Stallikon mit möglichst geringen CO<sub>2</sub>-Immissionen zu realisieren
  - Ausbau von PV-Anlagen auf Liegenschaftsdächern
  - Intelligente LED-Treppenhausbeleuchtung im Hofgarten
  - Fassadenbegrünung und Biodiversitätsförderung mit der damit verbundenen Anpassung im Gartenunterhalt
  - Förderung von Bewohner\*innen-Projekten zu diesem Thema

Fragen zur Bau-Ko werden von den Genossenschafter\*innen folgende gestellt:

- Wird die Fassadennutzung für PV-Anlagen angestrebt?  
CR: Ja, allerdings werden bei den Bestandsbauten zuerst die Dächer ausgestattet da effizienter. Für Stallikon werden alle Optionen beizeiten geprüft.
- Wie ist die Meinung der Bau-Ko zu PV-Eigenanlagen der Mieter\*innen für den Balkon und zu einer PV-Anlage auf dem Dach des Sihlgartens?  
CR: Installation von PV-Modulen macht dann Sinn, wenn auch das Dach im Sihlgarten in rund 8-15 Jahren erneuert werden muss. Priorität haben PV-Module auf dem Dach, da deutlich effizienter.
- Beinhaltet die intelligente Treppenhausbeleuchtung im Hofgarten auch Bewegungsmelder?  
CR: Ja, es wird eine Grundbeleuchtung mit geringer Lichtintensität geben, welche bei Bewegung auf 100% hochfährt.

### **Bericht der Finanzkommission**

Die wesentlichen Themen der Kommission im Berichtsjahr werden von der Leiterin Bettina Burkhardt vorgestellt:

- Leitung und Kontrolle der Finanzen über Reportings aus der Geschäftsstelle
- Erarbeitung Reglement für Rücklagen Genossenschaftsentwicklung
- Überarbeitung des Reglements der Darlehenskasse
- Planung einer massvollen und ausbalancierten Mietzinserhöhung

Im Anschluss eröffnet der Präsident die Möglichkeit, Fragen zu stellen. Es kommen keine Fragen aus dem Plenum.

**Abstimmung:**

Der Jahresbericht 2022 (Seiten 4-6) wird von den Stimmberechtigten einstimmig angenommen.

**Traktandum 5**

**Jahresrechnung 2022**

**5.1 Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle**

Die Revisionsstelle hat die Jahresrechnung geprüft und ist gemäss ihrem Bericht bei der Revision nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen sie schliessen musste, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen. Der Bericht ist auf Seite 14 des Jahresberichts abgedruckt. Die GV hat somit vom Bericht der Revisionsstelle Kenntnis genommen.

**5.2 Abnahme Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang**

Die Leiterin der Finanzkommission Bettina Burkhardt stellt die Jahresrechnung vor, welche im Jahresbericht auf den Seiten 8 – 17 detailliert aufgeführt ist.

**Bilanz**

Aktiven:

- Ein hoher Betrag an flüssigen Mitteln dient der Rückzahlung von Hypotheken im 2023 aber auch für die Kostendeckung des Projekts EKB-Stammhäuser ab Sommer 2023 notwendig.
- Wertberichtigungen werden weiterhin zum maximal möglichen Abschreibungsbetrag getätigt.

Passiven:

- Primäre Verwendung des Cash-Flows war die Rückzahlung von Hypotheken im Berichtsjahr.

**Erfolgsrechnung**

- Auf der Einnahmenseite sind gleichbleibend stabile Mietzinseinnahmen zu verzeichnen.
- Die Einlagen in den Erneuerungsfonds konnten wie in den vergangenen Jahren mit 1% vom Gebäudeversicherungswert getätigt werden.
- Durch Auflösung von Rückstellungen sind die Prämien im Berichtsjahr von Kehrrecht und Abwasser deutlich tiefer und wirken den sonst steigenden Kosten entgegen.
- Das resultierende Betriebsergebnis ermöglicht wiederum eine Einzahlung in die „Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung“ (+0.21 Mio. CHF), welche zukünftige Entwicklungen und ausserordentliche Abschreibungen absichern.

Jonas Erni bedankt sich bei Bettina Burkhardt für die Ausführungen. Fragen zur Jahresrechnung 2022 werden auf Anfrage keine geäussert.

**Abstimmung:**

Die Jahresrechnung 2022 wird einstimmig genehmigt.

**5.3 Beschlussfassung Verwendung des Bilanzgewinns**

Der Vorstand beantragt der GV die folgende Verwendung des Bilanzgewinns von 20'367.30 CHF gemäss Jahresbericht Seite 13:

- Einlage in den gesetzlichen Reservefonds von 15'000.00 CHF
- Vortrag auf neue Rechnung von 5'367.30 CHF

Das Anteilsscheinkapital und der Solidaritätsfonds werden somit nicht verzinst. Es werden keine Fragen durch die Genossenschafter gestellt.

**Abstimmung:**

Der Antrag des Vorstandes wird einstimmig angenommen.

Der Präsident bedankt sich bei der Revisionsstelle OTG Zürich AG, sowie bei Bettina Burkhardt, Boris Deister und Gabi von Burg für die saubere Buchführung.

**Traktandum 6**

**Entlastung des Vorstands**

Es gibt keine Wortmeldungen oder Fragen zu diesem Traktandum.

**Abstimmung:**

Dem Vorstand wird unter Ausstand der Betroffenen bei der Abstimmung einstimmig rechtsverbindliche Entlastung (Décharge) erteilt.

Jonas Erni bedankt sich bei den GenossenschafterInnen für das Vertrauen.

**Traktandum 7**

**Verabschiedung Reglement über die Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung**

Das Reglement ist mit der Einladung an alle Genossenschafter\*innen versandt worden.

BB erläutert den Hintergrund dieses Antrags und dass es zukünftig mit diesem Reglement eine klare Regelung u.a. über die Verwendung der Rücklagen gibt.

Es gibt keine Wortmeldungen oder Fragen zu diesem Traktandum.

**Abstimmung:**

Dieser Antrag vom Vorstand wird einstimmig verabschiedet und das Reglement in Kraft gesetzt.

**Traktandum 7**

**Mitteilungen des Vorstands**

**Partizipation**

Der Vorstand unterstützt Projekte der Mieter\*innen und möchte partizipatives Engagement weiterhin fördern.

**Kontaktgruppe Sihlgarten**

Für ein Engagement in der Kontaktgruppe Sihlgarten suchen wir immer noch Personen, die als Drehscheibenperson koordinative Aufgaben übernehme aber auch Personen, die gerne mal einen Anlass umsetzen möchten.

**Belegungsvorschriften**

JE erinnert daran, dass Mieter\*innen insb. Wegzüge von Familienmitgliedern der Verwaltung melden müssen, da allenfalls eine Unterbelegung entsteht. Der *geho* ist es in dieser Zeit des knappen und teuren Wohnraums wichtig, die Wohnungen gemäss den geltenden Belegungsvorschriften zu vermieten und so den Flächenkonsum einzuschränken.

**Vorstandswahlen 2024**

An der nächsten Generalversammlung 2024 wird der Vorstand regulär neu gewählt. Wer Interesse hat, im Vorstand der *geho* mitzuwirken, kann sich gern an CM oder JE wenden.

**Generalversammlung 2024**

Diese findet statt am 6. Juni 2024 um 19 Uhr, wiederum im Theatersaal des Volkshauses.

**Traktandum 8**

**Diverses**

JE bittet die Anwesenden um Wortmeldungen zu Themen von allgemeinem Interesse.  
Es gibt keine Meldungen.

Zum Abschluss bedankt sich der Präsident JE bei allen MitarbeiterInnen für die geleistete Arbeit im Jahr 2022. Ebenso bedankt sich JE bei der Kontaktgruppe für das Engagement im vergangenen Jahr und bei den Vorstandskolleg\*innen für die gute Zusammenarbeit.

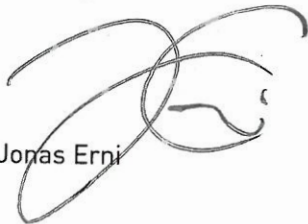
Ein spezieller Dank geht an Gabi von Burg und Boris Deister, die seit 15 bzw. 10 Jahren für die *geho* tätig sind.

JE bedankt sich bei allen Genossenschafter\*innen und Anwesenden für ihr Erscheinen und das dem gesamten Vorstand während dem letzten Jahr entgegengebrachte Vertrauen.

Somit beendet der Präsident die GV um 20.30 Uhr und wünscht allen Anwesenden einen schönen Abend.

Zürich, 24.08.2023

Vorsitz / Präsident:

  
Jonas Erni

Protokollführer

  
Boris Deister