



Protokoll
der ordentlichen Generalversammlung
der Genossenschaft zum Korn

Datum:	Dienstag, 11. Juni 2024
Zeit:	18.16 Uhr bis 19.00 Uhr
Lokal:	Volkshaus Zürich
Traktanden:	gemäss Einladung
Anwesend oder rechtsgültig vertreten:	36 Genossenschaftern/-innen gemäss Präsenzliste mit 33 Stimmen
Vorsitz:	Nicole Werthmüller, Genossenschaft zum Korn
Protokoll:	Livia Hutter



Traktandenliste zur ordentlichen Generalversammlung vom Dienstag, 11. Juni 2024 um 18.00 Uhr der Genossenschaft zum Korn

Traktanden

- 1) Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 27. Juni 1023**
 - 2) Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2023**
 - 3) Gewinnverwendung und Anteilscheinverzinsung**
 - 4) Décharge Vorstand**
 - 5) Wahlen**
 - a) Wiederwahl bisheriger Vorstand**
 - b) Wahl neues Vorstandsmitglied Maurizio Mancini**
 - c) Wahl Präsidium**
 - d) Wahl Revisionsstelle**
 - 6) Anträge der Mitglieder (Art. 23 der Statuten)**
 - 7) Verschiedene Fragen der Genossenschafter /-innen**
-

Um 18.16 eröffnet Frau Nicole Werthmüller die Versammlung und dankt für das Erscheinen.

Der Vorstand wird vorgestellt:

- Nicole Werthmüller, Präsidentin
- Philipp Iseli, Vizepräsident (Bauprojektcommission Birmensdorferstrasse)
- Peter Tschudi, Finanzkommission (Bauprojektcommission Rorschacherstrasse)
- Tobias Stämpfli, Baukommission

Folgende weiteren Personen sind anwesend:

- Maurizio Mancini (neues Vorstandsmitglied, Baukommission)
- David Müller (Bauherrenvertreter)
- Maxie Kücük und Milos Milanovic (Verwaltung Wohngut)
- Monika Gonzales (Revisionsstelle BDO Zürich)
- David Müller (Inhaber und Architekt Müller Schnörringer Architekten,
Bauherrenvertretung)
- Livia Hutter (Protokoll)



Nicole Werthmüller hält fest, dass die Einladung zur Generalversammlung fristgerecht versandt wurde und die Beschlussfähigkeit der Versammlung gegeben ist. Gemäss der Präsenzliste sind 36 Genossenschafter anwesend, die insgesamt 33 Stimmen vertreten. Zu Beginn werden die Stimmzähler für die einzelnen Tische bestimmt, womit alle Anwesenden einverstanden sind.

Tisch 1 Herr Gnoos

Tisch 2 Herr Arifaj

Tisch 3 Herr Flach

Tisch 4 Herr Abendschein

Tisch 5 Herr Eisenring

Nach dieser Einführung geht es gemäss Traktandenliste weiter.

1) Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 27. Juni 2023

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und verdankt.

2) Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2023

Nicole Werthmüller erläutert, dass aufgrund des gestiegenen Referenzzinssatzes bei anderen Genossenschaften die Mietzinse erhöht wurden. Auch die Genossenschaft zum Korn überprüft die Mietzinsen im neuen Jahr, will jedoch die Mieten so tief wie möglich halten.

⇒ Es gab eine Frage aus dem Publikum, ob die Zinsen für die Genossenschaftsanteile gestiegen sind. Die Verzinsung der Anteile ist jedoch gleichgeblieben.

Der Vorstand hat das vergangene Jahr intensiv am neuen Organisationsreglement gearbeitet, das sämtliche Aspekte der Vorstandsarbeit definiert und nun abgeschlossen ist. Zudem wurde der Vertrag mit der Wohngut überarbeitet.

Nicole Werthmüller spricht im Namen des Vorstands ihren herzlichen Dank an die Wohngut für die wertvolle Zusammenarbeit und die stets zuverlässige Unterstützung aus.

In einigen Siedlungen wurde das bestehende Gartenpflege-Abo gekündigt und eine neue Firma beauftragt, da die Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit der bisherigen Leistung nicht zufrieden waren.

Auf Anfrage eines Genossenschafters wurde geprüft, ob in der Siedlung Affoltern individuelle Heizzähler installiert werden können. Aufgrund mangelnden Platzes ist dies jedoch nicht umsetzbar. Die Installation hätte umfangreiche bauliche Eingriffe erfordert, einschliesslich des Aufspitzens der Wände, was mit unverhältnismässig hohen Kosten verbunden gewesen wäre.

Auf Anfrage wurde ebenfalls geprüft, ob an der Pflanzschulstrasse ein Aussenlift angebaut werden kann. Dafür wäre jedoch das Näherbaurecht des Nachbarn erforderlich gewesen, welches nicht erteilt wurde. Zudem hätte der Anbau über die Balkone zu hohen Kosten geführt, was eine erhebliche Erhöhung der Mieten zur Folge gehabt hätte. Daher musste das Vorhaben verworfen werden.



Nicole Werthmüller erwähnt nochmals, dass sich der Vorstand über die Anfragen der Genossenschafter/-innen freut. Gleichzeitig bittet sie darum, stets abzuwägen, dass Kosten und Nutzen in einem angemessenen Verhältnis stehen müssen.

Energiestrategie Winterthur

Die neue Energiestrategie in Winterthur, die auf Solarenergie und Wärmepumpen basiert, hat sich bewährt. Dadurch konnten den Bewohnerinnen und Bewohnern bereits Heizkostenguthaben zurückerstattet werden.

Neubau Rapperswil-Jona

Der Sondernutzungsplan wurde aufgelegt. Wenn alles planmässig verläuft und keine Einsprachen erfolgen, könnte der Baustart im Jahr 2027 erfolgen.

Neues Vorstandsmitglied

Der Vorstand war auf der Suche nach einem neuen Vorstandsmitglied für die Leitung der Baukommission. Erfreulicherweise gingen vier Bewerbungen ein und nach sorgfältiger Prüfung hat sich der Vorstand für Herrn Mauricio Mancini entschieden, den er gerne zur Wahl empfiehlt.

Mauricio Mancini stellt sich vor: Er ist 61 Jahre alt, verheiratet und Vater von zwei erwachsenen Kindern. Beruflich ist er Teilhaber einer kleinen Architekturfirma im Raum Bern und war zudem nebenamtlich für die Ausbildung von Lernenden verantwortlich.

Der Vorstand bedankt sich für das Vertrauen sowie das Engagement für die Genossenschaft zum Korn.

Bericht Baukommission David Müller:

Birmensdorferstrasse 65 und 67 in Zürich:

Beide Liegenschaften waren zuvor nicht barrierefrei erschlossen, weshalb eine Sanierung unter Berücksichtigung der jeweiligen Gegebenheiten sinnvoll war.

Im Gebäude B67 wurden Schallschutzfenster sowie ein neuer Lift über 6,5 Geschosse eingebaut. Zudem erfolgte eine umfassende Erneuerung aller Sanitäranlagen.

Im Gebäude B65 wurde die Heizung durch eine moderne Wärmepumpe ersetzt und sämtliche Fenster wurden ausgetauscht.

Der überarbeitete Grundrissplan sowie Bilder der sanierten Liegenschaften werden im Rahmen der Versammlung vorgestellt und präsentiert.

Finanzkommission

Peter Tschudi präsentiert die Jahresrechnung und stellt fest, dass das Geschäftsjahr ohne besondere Vorkommnisse verlief.

Bilanz

Die Bilanz steht im Zeichen der Bauprojekte in der Härti 5/7 und an der Birmensdorferstrasse 65/67. Das Baukonto für die Härti wurde aufgelöst. Der erhöhte Kreditorenbestand von CHF 1.03 Mio. resultiert aus den laufenden Bautätigkeiten. Zur Finanzierung der Bauvorhaben sind die Hypotheken angestiegen, während gleichzeitig die ordentlichen Amortisationen planmässig geleistet wurden. Zudem führte die Auflösung des Baukontos in der Härti 5/7 zu einer Nettoabnahme des Erneuerungsfonds.



Erfolgsrechnung

Grundsätzlich haben wir eine Vollvermietung der Liegenschaften. Die Leerstände gehen auf die Räumlichkeiten, bei denen Bautätigkeiten vorgenommen werden zurück. Der Unterhalt und die Reparaturen von CHF 0.58 Mio. (Vorjahr CHF 0.38 Mio.) liegen wieder im langjährigen Durchschnitt. Im Vorjahr ist dies eher gering ausgefallen, entspricht in etwa 1% der Gebäudeversicherungssumme.

Der Erneuerungsfonds wurde aufgrund des Projekts an der Birmensdorferstrasse 65/67 überdurchschnittlich im Rahmen des Zulässigen geöffnet.

Die Genossenschaft erzielt ein solides Jahresergebnis mit einem Gewinn von CHF 14'830.00.

Ausblick

Der Jahresbericht vom aktuellen Jahr (2024) wird vom in Kürze abgeschlossenen Sanierungsprojekt an der Birmensdorferstrasse 65/67 bestimmt werden. Zudem starten im dritten Quartal 2024 die Bauarbeiten für die umfassende Sanierung an der Rorschacherstrasse 41 bis 45 in St. Gallen. Die beiden genannten Bauprojekte werden den kurzfristigen variablen Anteil der Hypotheken erhöhen. Die permanente Beobachtung der Zinsentwicklung an den Finanzmärkten zeigt, dass eine stabile bis sinkende Zinsentwicklung erwartet wird.

Fragen zum Jahresbericht aus dem Publikum:

Das kurzfristige Fremdkapital ist hoch und die liquiden Mittel tief, wie wird das sichergestellt? Durch die Baukredite, die freien Kreditlimiten. Die Bauprojekte nehmen zu und die Kredite wurden bisher zunehmend zurückbezahlt. Zudem gibt es auf der Aktivseite frisch sanierte Liegenschaften.

Der Jahresbericht und die Rechnung werden einstimmig genehmigt.

3) Gewinnverwendung und Anteilscheinverzinsung

Die Gewinnverwendung und Anteilsscheinverzinsung von 1.5% wird einstimmig genehmigt.

4) Décharge Vorstand

Die Décharge wird einstimmig mit allen Stimmen erteilt, wobei sich der Vorstand der Stimme enthält.

5) Wahlen

a) Wiederwahl bisheriger Vorstand für weitere 2 Jahre

Alle Vorstandsmitglieder sind einstimmig wiedergewählt.

b) Wahl neues Vorstandsmitglied Maurizio Mancini – Baukommissionsleitung

Alle stimmen der Wahl von Maurizio Mancini als neues Vorstandsmitglied zu.

c) Wahl Präsidium

Nicole Werthmüller wird zwei weitere Jahre einstimmig gewählt.



d) Revisionsstelle

Die BDO wird einstimmig für zwei weitere Jahre als Revisionsstelle gewählt.

6) Anträge der Mitglieder (Art. 23 der Statuten)

Es sind keine Anträge eingegangen.

7) Verschiedene Fragen der Genossenschafter / -innen

Das weitere Vorgehen für die Rückerstattung der Guthaben der Heizkosten wird von Nicole Werthmüller geklärt. Sie wird sich dazu mit den entsprechenden Personen in Verbindung setzen.

Ein Hauswart hat angeregt, dass er bei einem Mieterwechsel jeweils informiert wird. Diese Anregung wird gerne aufgenommen.

Bei der Körnerstrasse 12 schaltet sich das Licht des neuen Velounterstands regelmässig ein, wenn Personen an der Strasse vorbeigehen. Dies wird durch den Bewegungsmelder an der Strasse ausgelöst. Das Problem wird dem Elektriker gemeldet.

An der Birmensdorferstrasse 65 leuchtet die Strassenbeleuchtung direkt in eine Wohnung. Eine Meldung an die Stadt über die ungünstige Positionierung der Lampen wäre wünschenswert. Nicole Werthmüller weist darauf hin, dass im nächsten Monat Storen montiert werden, was die Situation verbessern dürfte.

Bei der Dachslernstrasse gibt es eine Gartenbeleuchtung, die teilweise ununterbrochen leuchtet. Tobias Stämpfli informiert, dass dies bereits mit dem Elektriker abgeklärt wird.

Es gibt keine weiteren Anmerkungen.

Die Präsidentin bedankt sich für die Teilnahme an der Generalversammlung und lädt die Anwesenden zum Apéro sowie zum anschließenden Nachtessen ein.

Die Generalversammlung endet um 19:00 Uhr.

Die Präsidentin

Nicole Werthmüller

Die Protokollführerin

Livia Hutter

Zürich, 12. Juni 2024