



Protokoll
der ordentlichen Generalversammlung 2025
der Genossenschaft zum Korn

Datum:	Dienstag, 10. Juni 2025
Zeit:	18.11 Uhr bis 19.13 Uhr
Lokal:	Volkshaus Zürich
Traktanden:	gemäss Einladung Präsenzliste mit 31 Stimmberechtigten
Vorsitz:	Nicole Werthmüller, Genossenschaft zum Korn
Protokoll:	Livia Hutter

Traktandenliste zur ordentlichen Generalversammlung vom Dienstag, 10. Juni 2025 um 18.00 Uhr der Genossenschaft zum Korn

Traktanden

- 1) Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 11. Juni 2024**
 - 2) Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2024**
 - 3) Gewinnverwendung und Anteilschein-Verzinsung**
 - 4) Décharge Vorstand**
 - 5) Anträge der Genossenschaftsmitglieder (Art. 23 der Statuten)**
 - 6) Verschiedene Fragen der Genossenschafter /-innen**
-

Um 18.11 Uhr eröffnet Frau Nicole Werthmüller die Versammlung und dankt für das Erscheinen.

Der Vorstand wird vorgestellt:

- Nicole Werthmüller, Präsidentin
- Philipp Iseli, Vizepräsident (Bauprojektmission Birmensdorferstrasse)
- Peter Tschudi, Finanzkommission (Bauprojektmission Rorschacherstrasse)
- Tobias Stämpfli, Mietervertreter
- Maurizio Mancini, Baukommission

Folgende weiteren Personen sind anwesend:

- Tina Schnörringer (Müller Schnörringer Architekten, Bauherrenvertreterin)
- Jasmine Filipovic (Verwaltung Wohngut)
- Monika Gonzales (Revisionsstelle BDO Zürich)
- Livia Hutter (Protokoll)

Nicole Werthmüller hält fest, dass die Einladung zur Genossenschaftsversammlung rechtzeitig versandt wurde und die Versammlung beschlussfähig ist. Laut Präsenzliste sind Total 31 Stimmberechtigte anwesend. Als erstes werden die Stimmzähler pro Tisch bestimmt (alle sind einverstanden).

Die Stimmzähler werden auf die Tische aufgeteilt:

Tisch 1 Harald Koller

Tisch 2 Brigitte Niederer

Tisch 3 Joana Grzesiuk

Tisch 4 Melissa Lemcke

Vorstandstisch Livia Hutter

Die Stimmzähler werden einstimmig gewählt.

1) Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 11. Juni 2024

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und verdankt.

2) Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2024

Nicole Werthmüller fasst die wichtigsten Ereignisse des vergangenen Jahres zusammen. Der Fokus lag auf mehreren Sanierungsprojekten, insbesondere:

- Abschluss der Sanierung an der Ämtlerstrasse
- Umfassende Arbeiten an der Birmensdorferstrasse inkl. Einbau eines Lifts (neu barrierefrei)
- Projektstart an der Rorschacherstrasse in St. Gallen mit Umsetzung einer Wärmepumpe und Solaranlage
- Erstellung eines abschliessbaren Velo- und Rollerunterstands an der Dachslernstrasse auf Wunsch einiger Genossenschafter

Es gab personelle Veränderungen – der Austritt von Herrn Martin Smid führte zu gewissen Unklarheiten in der Kommunikation. Die internen Abläufe wurden überarbeitet, um künftig eine bessere Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten.

Zusammen mit Herrn Maurizio Mancini wurden sämtliche Liegenschaften besichtigt und der Austausch mit den Genossenschaftern gepflegt.

Positiv wurde der Abschluss des Kaufvertrags Hofwiesenstrasse mit der Baugenossenschaft Röntgenhof hervorgehoben. Gemeinsam mit der Genossenschaft Letten entsteht eine grössere Überbauung mit zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum.

Die Büroräumlichkeiten an der Birmensdorferstrasse wurden aufgegeben und das gesamte 2. OG zur Vermietung freigegeben, um höhere Mieterträge für die Genossenschaft zu erzielen.

Der Vorstand bedankt sich für das Vertrauen und zählt weiterhin auf das Engagement für die Genossenschaft.

Fragen aus dem Publikum

Bezüglich des Kaufpreises an der Hofwiesenstrasse: Die Liegenschaft konnte zu einem attraktiven Preis auf dem Genossenschaftsmarkt verkauft werden.

Die Liegenschaft hatte 8 Wohnungen und darin haben keine Genossenschafter gelebt.

Bericht Baukommission Maurizio Mancini

An der Liegenschaft an der Wäldstätterstrasse in Luzern sind die Balkone sanierungsbedürftig. In Abstimmung mit der Denkmalpflege befinden wir uns derzeit in Gesprächen mit den ausführenden Unternehmen. Die Arbeiten starten in Kürze.

Zu den übrigen Liegenschaften gibt es keine zusätzlichen Informationen.

Bericht Baukommission Peter Tschudi

An der Rorschacherstrasse kam es zu Leitungsproblemen (div. Wasserschäden), da bei der Sanierung im Jahr 2009 lediglich Küchen und Nasszellen erneuert, die Leitungen jedoch nicht ersetzt wurden. Daher wurde eine umfassende Sanierung eingeleitet. Geplant ist der Ersatz sämtlicher Bauelemente – mit Ausnahme der Küchen und Nasszellen im vorderen Gebäudeteil.

Vorgesehen sind neue Fenster, eine sanierte Fassade sowie eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Die Heizversorgung bleibt vorerst gasbetrieben bis die Fernwärme verfügbar ist (Vorbereitungen für die Umstellung wurden getroffen). Zusätzlich erhalten die Wohnungen mit Ausrichtung zum Park Balkone und auf dem Dach wird eine Terrasse realisiert. Ein Austausch der Küchen ist in rund zehn Jahren geplant – dann ohne Eingriff in die Leitungsinfrastruktur.

Peter Tschudi Jahresrechnung

Bilanz

Im Jahresabschluss 2024 zeigte sich ein Anstieg der flüssigen Mittel auf CHF 3.4 Mio. durch den Verkauf der Liegenschaft Hofwiesenstrasse 96. Die Position Liegenschaften erhöhte sich um CHF 6.3 Mio., was auf die Aktivierung der Baukonti Birmensdorferstr. 65/67 sowie den Start der Bauarbeiten an der Rorschacherstrasse in St. Gallen zurückzuführen ist.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten betragen CHF 147'000.– infolge ordentlicher Amortisationen für 2025. Zudem wurden Hypotheken in Höhe von CHF 6.2 Mio. zur Finanzierung der Bautätigkeiten aufgenommen. Der Erneuerungsfonds verzeichnete eine Nettoabnahme von CHF 3.96 Mio infolge Auflösung Baukonto Birmensdorferstrasse 65/67, Zürich.

Erfolgsrechnung

In der Erfolgsrechnung fiel insbesondere der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen mit CHF 1.383 Mio. höher aus, da rund CHF 0.9 Mio. Baukosten direkt verrechnet wurden. Die Bildung des Erneuerungsfonds lag mit CHF 0.122 Mio. tiefer, unter anderem aufgrund des Verkaufs der Hofwiesenstrasse 96 (Auflösung Erneuerungsfonds-Konto Hofwiesenstrasse 96, Zürich). Der Personalaufwand stieg leicht auf CHF 0.109 Mio., was auf ausserordentliche Buchungen, im Zusammenhang mit dem Bauprojekt Birmensdorferstrasse 65/67 stehen. zurückzuführen ist. Abschreibungen wurden im maximal zulässigen Umfang vorgenommen (CHF 0.390 Mio.). Das Jahresergebnis weist einen Gewinn von CHF 3.836 Mio. aus, vor allem beeinflusst durch den Verkaufserlös der Hofwiesenstrasse.

Finanzieller Ausblick:

Im finanziellen Ausblick wird darauf hingewiesen, dass der Jahresbericht 2025 stark durch das Sanierungsprojekt an der Rorschacherstrasse in St. Gallen geprägt sein wird. Für die Zeit von Juni 2025 bis Ende 2026 sind keine grösseren Bauprojekte geplant. Etwa 17% der Mieteinnahmen stammen aus Büro- und Gewerbeflächen, welche zu Marktpreisen vermietet werden und einen moderaten Gewinn erzielen, der zur Rückzahlung von Hypotheken eingesetzt wird. Eine Vollvermietung aller Flächen wird weiterhin erwartet. Die Zinsentwicklung wird laufend beobachtet, aktuell geht man von stabilen bis sinkenden Zinsen aus.

Fragen aus dem Publikum zum Jahresabschluss

Aus dem Kreis der Anwesenden wird angeregt, künftig die Jahresrechnung auf den Präsentationsfolien einzublenden, um die Nachvollziehbarkeit zu erhöhen. Zudem wird der Wunsch geäussert, bei der Präsentation vertiefter auf die einzelnen Kostenpositionen einzugehen, damit die Genossenschafter die Zahlen besser verstehen und einordnen können.

Was versteht man unter Beratungskosten: Unter Beratungskosten im Zusammenhang mit Bauprojekten versteht man sämtliche Ausgaben, die für die externe fachliche Unterstützung anfallen. Dazu zählen insbesondere Honorare für die Bauherrenvertretung sowie für Spezialisten, die projektbezogen beigezogen werden.

Frage zu Lattenbach: Die Genossenschaft beabsichtigt, ein Grundstück zu einem attraktiven Preis zu erwerben. Die Wahrscheinlichkeit, den Zuschlag für das Grundstück zu erhalten, liegt derzeit bei rund 50%. Vorgesehen ist ein Projekt mit geschätzten Baukosten von rund CHF 15 Mio., das 20 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten umfasst.

Das künftige Ziel ist, Bauprojekte zeitlich gestaffelt und nicht parallel umzusetzen.

Zum Revisionsbericht gibt es keine Anmerkungen

Der Geschäftsbericht und die Jahresrechnung werden einstimmig genehmigt.

3) Gewinnverwendung und Anteilscheinverzinsung

***Die Gewinnverwendung und Anteilsscheinverzinsung von 1.5% wird genehmigt.
Es gibt eine Nein Stimme und eine Enthaltung.***

4) Décharge Vorstand

Dem Vorstand wird einstimmig Décharge erteilt (Enthaltung des Vorstandes)

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

Es sind keine Anträge eingegangen.

6) Verschiedene Fragen der Genossenschafter / -innen

Der Gemeinschaftsraum in der Härti in Winterthur wurde vermietet, jedoch wurde die Information an die Mieterschaft versehentlich nicht weitergeleitet. Nicole Werthmüller entschuldigte sich für dieses Kommunikationsversäumnis. Die entsprechende Mitteilung wird nun nachgeholt.

Im Rahmen der Generalversammlung stellte Frau Werthmüller die Frage an die Genossenschaftler, ob die Mitgliedschaft in der Genossenschaft für sie mehr bedeutet als lediglich den Zugang zu günstigen Wohnungen. Es wurde betont, dass sowohl das Mitbestimmungsrecht als auch der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zentrale Anliegen der Mitglieder sind. Auch das langfristige Engagement zugunsten zukünftiger Generationen fand grossen Anklang. Kritisch wurde angemerkt, dass von 134 stimmberechtigten Genossenschaftefern lediglich 31 anwesend waren. Es wurde jedoch Verständnis dafür geäussert, dass viele Mitglieder aus beruflichen Gründen – insbesondere durch Schichtarbeit – nicht teilnehmen konnten. In diesem Zusammenhang wurde die Idee einer brieflichen Abstimmung angeregt, um die Partizipation zu verbessern.

Zudem wurde die Frage aufgeworfen, ob alle Mieter auch Genossenschafter sind. Der Wunsch wurde geäussert, dass künftig eine Pflicht zur Mitgliedschaft bestehen sollte, wenn man in einer Genossenschaftswohnung lebt. Es wurde zudem festgestellt, dass neue Genossenschafter oft nicht an der GV erscheinen.

Die niedrige Höhe der Genossenschaftsanteile wurde mit dem Bestand älterer Liegenschaften begründet; bei Neubauten seien die Anteile deutlich höher. Der Zuwachs an Genossenschaftefern in den letzten Jahren sei hauptsächlich auf die Erweiterung des Liegenschaftsbestands zurückzuführen.

Es gibt keine weiteren Fragen oder Anmerkungen.

Die Präsidentin bedankt sich für das Erscheinen, und verweist auf den Aperero und das anschliessende Nachtessen.

Die GV wird am 19.13 Uhr geschlossen.

Die Präsidentin

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'N. Werthmüller', written in a cursive style.

Nicole Werthmüller

Die Protokollführerin

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'L. Hutter', written in a cursive style.

Livia Hutter

Zürich, 12. Juni 2025