

Protokoll der 97. ordentlichen Generalversammlung 2025 der Baugenossenschaft Freiblick Zürich

Ort	Aura Eventsaal, Alte Börse Zürich, Bleicherweg 5, 8001 Zürich	
Datum/Zeit	Freitag, 13. Juni 2024 / 18.00 – 20.00 Uhr	
Vorsitz	Stella Vondra, Co-Präsidentin	
Vorstand	Kurt Ammann (Co-Präsident), Christoph Bachmann (Bauvorstand), Ulrich Battran (Vizepräsident und Quästor), Tobias Frei (Kommission Finanzen und Dienste), Silvia Küstahler (Delegierte Stadt Zürich), Yvonne Müller (Vermietung Ilanzhof), Sandra Wittachy (Vermietung Leimbach & Adliswil/Protokoll)	
Präsenz	Stimmberechtigt 184 sind Genossenschafter:innen (inkl. Vertretung)	
Traktanden	1. Begrüssung	2
	2. Mitteilungen, Feststellung Beschlussfähigkeit	2
	a) Präsenzliste	2
	b) Feststellung Beschlussfähigkeit	2
	c) Genehmigung Traktandenliste	2
	3. Wahl der Stimmenzähler:innen und Protokollführer:in	2
	a) Wahl der Stimmenzähler:innen	2
	b) Wahl Protokollführer:in	3
	4. Abnahme Protokoll Generalversammlung 2024	3
	5. Statutarische Geschäfte	3
	5.1. Genehmigung Geschäftsbericht 2024	3
	5.2. Jahresrechnung 2024	4
	5.2.1. Bilanz, Erfolgs- und Geldflussrechnung	4
	5.2.2. Kenntnissnahme vom Bericht der Revisionsstelle	5
	5.2.3. Abnahme der Jahresrechnung	5
	5.2.4. Beschlussfassung Gewinnverwendung	5
	5.3. Entlastung der Verwaltungsorgane (Décharge)	6
	6. Anträge	6
	6.1. Erweiterung Ersatzneubau Sonnenhalde I	6
	6.2. Ersatzwahl Vertrauensperson	6
	7. Mitteilungen und Informationen	6
	7.1. Verabschiedung Christoph Bachmann	6
	7.2. Zwischenstand Ersatzneubau Sonnenhalde I	7
	7.3. Zwischenstand Solidaritätsfonds	7
	7.4. Zwischenstand Adliswil	7
	7.5. Aufruf zur Mitarbeit und Organisation des 100-jährigen Jubiläums im Jahr 2027	8
	7.6. Sonstiges	8

1. Begrüssung

Die Co-Präsidentin begrüsst alle Genossenschafter:innen und Gäste zur 97. Generalversammlung (GV).

Die Co-Präsidentin begrüsst speziell die neuen Genossenschafter:innen sowie Mieter:innen und neue Genossenschafter:innen aus Adliswil. Auch die Gäste werden begrüsst und die Mitarbeitenden, die einzelnen Vorstandsmitglieder sowie der Geschäftsführer. Weiter geht ein spezieller Gruss an die Betagten und Kranken, die nicht anwesend sein können.

Die Co-Präsidentin bittet die Anwesenden sich zu Ehren der verstorbenen Genossenschafter:innen zu erheben.

Die Co-Präsidentin informiert darüber, wie die Versammlung abgehalten werden wird, und dass auf ein Unterhaltungsprogramm verzichtet wird, damit die Versammlung nicht allzu lang wird.

2. Mitteilungen, Feststellung Beschlussfähigkeit

Die Co-Präsidentin informiert, dass wie bereits im Jahr 2024 auch Kinder zur GV eingeladen sind. Die GV soll maximal drei Stunden dauern. Bei Wahlen müssen alle abstimmenden Genossenschafter:innen auf ihren Stühlen sitzen. Während der GV wird fotografiert.

a) Präsenzliste

Anwesend sind 184 stimmberechtigte (inklusive Vertretungen).

b) Feststellung Beschlussfähigkeit

Die Co-Präsidentin hält fest:

- Die Einladung zur 97. GV wurde statutenkonform 20 Tage vor der Durchführung versandt.
- Es ist kein Antrag beim Vorstand eingegangen seitens Genossenschafter:innen
- Damit ist die GV offiziell eröffnet.

c) Genehmigung Traktandenliste

Die Co-Präsidentin fragt die Stimmberechtigten, ob die mit der Einladung versandte Traktandenliste gutgeheissen wird oder ob es Ordnungsanträge zur Reihenfolge gibt.

Es gibt keine Ordnungsanträge zur Reihenfolge.

Die Co-Präsidentin fragt die Stimmberechtigten, ob sie mit einer Abstimmung zur Genehmigung der Traktandenliste in globo einverstanden sind.

Die Stimmberechtigten sind ohne Gegenstimme mit der Abstimmung zur Genehmigung der Traktandenliste in globo einverstanden.

Abstimmung:

Die Traktandenliste wird von den Anwesenden ohne Gegenstimme gutgeheissen.

3. Wahl der Stimmenzähler:innen und Protokollführer:in

a) Wahl der Stimmenzähler:innen

Der Vorstand schlägt folgende 10 Personen als Stimmenzähler:innen vor:

- Thomas Dahinden (VistaVerde)
- Alban Fetahu (Adliswil)
- Eugen Groff (Sonnenhalde)
- Hanspeter Lenherr (VistaVerde)
- Benno Maissen (Adliswil)
- Andrea Oberortner (Sonnenhalde)
- Roland Schur (Illanzhof)
- Yvonne Schär (Illanzhof)
- Erich Suter (Illanzhof)
- André Utzinger (Sonnenhalde)

Die Co-Präsidentin fragt die Stimmberechtigten, ob sie mit der Wahl der Stimmenzähler:innen in globo einverstanden sind.

Die Stimmberechtigten sind ohne Gegenstimme mit der Wahl der Stimmenzähler:innen in globo einverstanden.

Wahl:

Die Wahl der vorgeschlagenen Stimmenzähler:innen erfolgt ohne Gegenstimme.

b) Wahl Protokollführer:in

Der Vorstand schlägt Sandra Wittachy (Mitglied Vorstand) als Protokollführerin vor.

Die Co-Präsidentin fragt, ob es andere Vorschläge gibt.

Dies ist nicht der Fall.

Wahl:

Die Wahl der vorgeschlagenen Protokollführerin erfolgt ohne Gegenstimme.

4. Abnahme Protokoll Generalversammlung 2024

Das Protokoll der 96. ordentlichen GV vom 7. Juni 2024 war auf der Website der BG Freiblick aufgeschaltet und lag im Büro in Leimbach und an der Stüssistrasse 70 zur Einsichtnahme auf. Die Co-Präsidentin stellt die Frage, ob jemand dazu Bemerkungen machen möchte. Dies ist nicht der Fall.

Abstimmung:

Das Protokoll wird ohne Gegenstimme genehmigt und verdankt.

5. Statutarische Geschäfte

5.1. Genehmigung Geschäftsbericht 2024

Die Co-Präsidentin fragt, ob zum Geschäftsbericht 2024 Fragen bestehen.

Da keine Fragen bestehen, kündigt die Co-Präsidentin die Abstimmung an:

Sie fragt, wer den vorliegenden Geschäftsbericht 2024, S. 4 bis 29, genehmigen will.

Abstimmung:

Der Geschäftsbericht 2024, S. 4 bis 29, wird ohne Gegenstimmen bei zwei Enthaltungen genehmigt.

5.2. Jahresrechnung 2024

Die Co-Präsidentin überreicht das Wort an Tobias Frei:

5.2.1. Bilanz, Erfolgs- und Geldflussrechnung

Tobias Frei präsentiert die wesentlichen Veränderungen in der Bilanz 2024 im Vergleich zum Vorjahr. Es geht dabei insbesondere um den Zukauf der Liegenschaften Adliswil und die Erhöhung Gebäudeversicherungswerts:

Bilanz:

	1 % Bilanzsumme 199 Mio. CHF (2023: 201 Mio. CHF)	Die Bilanzsumme ist um CHF 2,45 Mio. zurückgegangen
	62 % Verschuldungsgrad (2023: 65 %)	Der Verschuldungsgrad ist um 3 % rückläufig aufgrund Hypothekarrückzahlungen

Erfolgsrechnung

	+ 2,5 Mio. CHF Einnahmen	Anteilige Mietzinseinnahmen Adliswil aus 12 Monaten
	+937 TCHF Finanzaufwand 1.45 % durchschnittliche Verzinsung (2023: 1.41%)	Die deutlich höhere Verschuldung für die Finanzierung des Zukaufs Adliswil führt zu einem deutlich höheren Finanzaufwand. Das gestiegene Zinsniveau am Kapitalmarkt wirkt sich ebenfalls aus. Die durchschnittliche Verzinsung liegt nach wie vor unter dem Referenzzinssatz von 1.75 % (ab 02.12.2023) bzw. 1.50 % (ab 04.03.2025)
	+1 TCHF Unterhalt (+ 469 TCHF Einlagen Erneuerungsfond)	Erhöhung Gebäudeversicherungs-Index und Einlagen für Adliswil
	+ 822 TCHF Abschreibungen Liegenschaften	Erstmals anteilige Abschreibung Adliswil, Sonderabschreibung Sonnenhalde
	- 285 TCHF AWG Defizit (2023: -129 TCHF, 2022: -88 TCHF)	Hohe Fluktuation aufgrund überdurchschnittlich vielen Todesfällen

Geldflussrechnung

	5.98 Mio. CHF (48.3 % der Mietzinseinnahmen) Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen (2023 4.66 Mio. 47.7 %) Branchendurchschnitt (2021: 46.0 %)	Die Verbesserung des Geldflusses ist insgesamt zurückzuführen auf die höheren Mietzinseinnahmen bei gleichzeitig höherem Finanzaufwand aber tieferen Projektkosten.
	72 TCHF Gewinn (2023: 100 TCHF)	Der Gewinn hat sich gegenüber dem Vorjahr reduziert. Der Eigenfinanzierungsgrad betrug 3.84 % gegenüber 3.80 % im Vorjahr und liegt nun unter dem Branchendurchschnitt von 5 % (2021).

Tobias Frei fragt, ob es seitens Genossenschafter:innen zur Bilanz, Erfolgs- und Geldflussrechnung Fragen gibt.

Andreas Pesti, (Sonnenhalde II) wundert sich über die hohen Verluste der AWG und fragt, wieso die AWG noch nicht selbsttragend ist. Bereits letztes Jahr resultierte ein Verlust, was zur Frage führt, wann die AWG schwarze Zahlen schreiben wird.

Tobias Frei antwortet, dass die Massnahmen zur besseren Auslastung bereits greifen. Wir haben nun eine Warteliste zudem wurden Genossenschaften in der Nachbarschaft angeschrieben und über die AWG informiert. Ausserdem wird die AWG durch die neue Webseite sichtbar und wird bei der Google Suche auch gefunden. Unglücklich waren die sieben Todesfälle im letzten Jahr. Bereits ab dem dritten Tag einer Nichtbelegung eines Bettes resultiert ein Verlust. Leider ist es uns nicht gelungen, die Betten nahtlos zu besetzen. Dies trug zur schwierigen Situation der AWG bei.

5.2.2. Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle

Bericht der Revisionsstelle BDO AG durch den zuständigen Revisor Andreas Blattmann. Andreas Blattmann informiert darüber, dass die Jahresrechnung 2024, die abgenommen werden soll, korrekt ist. Aus seiner Sicht spricht nichts gegen eine Genehmigung der Jahresrechnung 2024.

5.2.3. Abnahme der Jahresrechnung

Ulrich Battran fragt, ob jemand das Wort verlange zur Jahresrechnung, im Geschäftsbericht abgedruckt S. 30 bis 47:

Da keine Fragen bestehen, leitet Ulrich Battran über zur Abstimmung:

Wer die publizierte Jahresrechnung 2024 (Geschäftsbericht, S. 30 bis 47) annehmen will, soll die Hand erheben:

Abstimmung:

Die Jahresrechnung 2024 wird ohne Gegenstimmen mit 2 Enthaltungen angenommen.

5.2.4. Beschlussfassung Gewinnverwendung

Ulrich Battran fährt fort: Der Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Reinertrags 2024 ist im Geschäftsbericht 2024 auf S. 37 oben abgedruckt.

	CHF
Gewinnvortrag per 1.1.2024	2'837'118.74
Jahresgewinn 2023	71'850.87
Total zur Verfügung der Generalversammlung	2'908'969.61

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns

Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	4'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital zu 1,5%	63'837.60
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	2'841'132.01

Ulrich Battran fragt, ob jemand das Wort verlange zur Verwendung des Reinertrags. Da dies nicht der Fall ist, leitet Ulrich Battran zur Abstimmung über:

Abstimmung:

Der Verwendung des Bilanzgewinns gemäss Geschäftsbericht 2024, S. 37, wird ohne Gegenstimme zugestimmt.

5.3. Entlastung der Verwaltungsorgane (Décharge)

Co-Präsidentin: Die Genehmigung von Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2024 kommt eigentlich der Entlastung des Vorstands und des Geschäftsführers gleich.

Trotzdem wird statutengemäss separat abgestimmt über die Entlastung der Verwaltungsorgane.

Abstimmung:

Der Vorstand und der Geschäftsführer werden ohne Gegenstimmen mit 2 Enthaltungen entlastet.

Die Co-Präsidentin dankt ganz herzlich für das Vertrauen.

6. Anträge

6.1. Erweiterung Ersatzneubau Sonnenhalde I

Antrag zur Erstellung von Neubauten an der Leimbachstrasse 107, Ankenweid 10 und Tiefgarage Hüslibachstrasse 103 gemäss Projekt Ersatzneubau Sonnenhalde I vom GV-Entscheid vom 13. Juni 2008.

Wahl: Angenommen mit 3 Enthaltungen

6.2. Ersatzwahl Vertrauensperson

Ersatzwahl Vertrauensperson Bettina Weber für die Siedlung Ilanzhof

Folgende Genossenschafterin stellt sich zur Wahl:

- Natalia Ronderos, 1985, Scheuchzerstrasse 175

Yvonne Müller stellt die Kandidatin vor.

- Natalia ist 2021 mit ihrem Mann und zwei Kindern aus Kolumbien in die Schweiz gezogen und ist seither Genossenschafterin.
- Sie ist an der Universität Zürich tätig und arbeitet an ihrer Dissertation

Die Vertrauensperson wird mittels Akklamation von den anwesenden Stimmberechtigten gewählt.

7. Mitteilungen und Informationen

Verdankung Uli Battran für 15 Jahre Vorstandsarbeit.

7.1. Verabschiedung Christoph Bachmann

Der Co-Präsident dankt Christoph Bachmann im Namen des Vorstands für seine Arbeit im Vorstand und verabschiedet ihn mit einem tollen Geschenk und einem schönen Blumenstrauss. Herzlichen Dank.

7.2. Zwischenstand Ersatzneubau Sonnenhalde I

Projektwettbewerb abgeschlossen – das Siegerteam steht fest

- Siegerteam: Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, Zürich & Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG, Zürich
- Anfang Mai haben wir alle Wettbewerbseingaben in Leimbach ausgestellt.
- Pläne und Modell sind im Foyer ausgestellt
- Das Projekt wird nun zu einem Richtprojekt weiterentwickelt
- Das Richtprojekt wird die Grundlage für den privaten Gestaltungsplan sein
- Der Gestaltungsplan hat die Aufgabe, dem Bauprojekt den baurechtlichen Rahmen zu verleihen
- Der Gestaltungsplan wird durch Ämter genehmigt und durch den Gemeinderat bewilligt.
- Nach Bewilligung des Gestaltungsplans beginnt die eigentliche Detail-Planung für das Bauprojekt

7.3. Zwischenstand Solidaritätsfonds

Yvonne Müller berichtet, dass im Rahmen der Auseinandersetzung mit dem Solidaritätsfonds zwei Gruppen tätig sind: eine Arbeitsgruppe und eine sogenannte Echogruppe.

Arbeitsgruppe – Fokus auf konkrete Verwendungszwecke

Die Arbeitsgruppe erarbeitet mögliche Einsatzbereiche des Solidaritätsfonds. Folgende Schwerpunkte stehen derzeit im Zentrum:

- a. Mietzinsausgleich nach sozialen Gesichtspunkten
- b. Befristete Vergünstigung von Mietzinsen in Härtefällen
- c. Umbauten für barrierefreien Zugang
- d. Förderung von neuen Wohnformen
- e. Beiträge an kulturelle, ökologische und soziale Projekte
- f. weitere»

Echogruppe – Reflexion und Ergänzung

Die Echogruppe begleitet die Arbeitsgruppe beratend, gibt Rückmeldungen und bringt zusätzliche Anregungen ein.

Der Abschluss des Projekts ist für das Jahr **2026** vorgesehen.

7.4. Zwischenstand Adliswil

Flavio Gastaldi erläutert, wie weit die Integration der neuen Liegenschaften in Adliswil fortgeschritten ist.

- Stand heute: 55 neue Genossenschaftler:innen
- Umstellung von Marktmiete auf Kostenmiete: Verzögerungen von Seiten der Fachstelle für Gemeinnütziges Wohnen der Stadt Zürich.
- Geplanter Umstellungstermin per Oktober 2025 kann nicht eingehalten werden.
- Dachsanierung mit PV-Anlage erfolgt, weitere Dachsanierungen werden evaluiert.
- Integration: Funktion Vertrauenspersonen initialisiert.

7.5. Aufruf zur Mitarbeit und Organisation des 100-jährigen Jubiläums im Jahr 2027

Stella Vondra erklärt, dass wir im Jahr 2027 ein grosses Fest feiern können. Nicht alle Tage kann ein so grosser Meilenstein gefeiert werden. Wie die Festlichkeiten aussehen könnten, möchten wir zusammen mit unseren Genossenschafter:innen herausfinden. Deshalb haben wir eine Pinwand zur Verfügung gestellt, auf der man seine Ideen und Wünsche eintragen kann. Ausserdem werden Mitglieder für ein OK gesucht, im Idealfall eine Person pro Siedlung. Bei Interesse an der Mitarbeit, kann man sich gerne bei der Geschäftsstelle melden.

7.6. Sonstiges

a) AWG

Flavio Gastaldi, Geschäftsführer der BG Freiblick, informiert zur AWG

Zahlreiche Massnahmen zur Erreichung einer vollständigen Auslastung:

- Kontaktaufnahme mit umliegenden Genossenschaften
- Präsenz auf deren Websites und Beiträge in ihren Publikationen
- Organisation von Besuchstagen für Interessierte
- Aufbau und Pflege einer aktiven Warteliste

Steigerung der Sichtbarkeit:

- Neue, eigene Website
www.alterswohnen-freiblick.ch
- Flyer an umliegende Geschäfte, Arztpraxen, Kirchgemeinden
- Aufgeführt im Register der Alters- und Pflegeheime der Stadt Zürich
- Optimierung der Google-Sichtbarkeit
- Verlinkungen mit externen Plattformen, z.B. Seniorenzentren.ch

b) Geschäftsstelle

Der Geschäftsführer informiert zur Geschäftsstelle und stellt die neue Mitarbeiterin Natalia Kölliker vor.

Ausserdem ist geplant, eine:n Projektleiter:in Bau einzustellen. Fachwissen ist nötig, um heute zu bauen und speziell für das Neubauprojekt Sonnenhalde I sind wir auf eine Fachperson beim Thema Bauen angewiesen.

c) Darlehenskasse

Der Geschäftsführer informiert, dass der Zinssatz aktuell 1 % beträgt und dass Einlagen bis maximal CHF 500'000 möglich sind.

d) Varia

Neues Traktandum für brennende Fragen, die alle interessieren.

- Sybille Nötzli (Ilanzhof) fragt, wann die Fernwärme im Ilanzhof realisiert werden kann. Christoph Bachmann erklärt, dass die Stadt hier federführend ist. Versprochen wurde uns, dass die Bauarbeiten im Frühling 2025 starten, da keine Bauarbeiten gestartet wurden, haben wir nachgefragt. Die Antwort der Stadt, es kann noch lange dauern, Beginn ev. 2028.
- Erich Suter (Ilanzhof) wurde schriftlich von der Stadt darüber informiert, dass der Baustart für Fernwärme 2026 geplant ist, der Bau der Velovorzugsroute ist später im Anschluss geplant.

e) Formelles / Organisatorisches

Die GV 2026 findet am 5. Juni 2026 erneut im AURA Event Saal statt.

Traktanden:

- Wiederwahlen Vorstand
- Statuten Aktualisierung
- Reglement Solidaritätsfonds

Falls die GV die Dauer von drei Stunden überschreitet, wird es wieder ein Dinner am Tisch anstelle des Flying Dinners geben.

Voraussichtlich wird es vor diesem Datum noch eine ausserordentliche GV für den Ersatzneubau Sonnenhalde I geben. Termin und Ort werden zu gegebener Zeit bekannt gegeben.

f) Schlusswort

Stella Vondra dankt insbesondere dem Co-Präsidenten, allen Gästen, dem Organisationsteam der Geschäftsstelle, dem Team des Aura sowie den Anwesenden und speziell den Kindern und Jugendlichen für ihr Kommen und ihren Beitrag zum Erfolg der Baugenossenschaft Freiblick.

Die GV ist offiziell geschlossen. Schluss der Versammlung 20.00Uhr.

Die Co-Präsidentin:
Stella Vondra



Die Protokollführerin:
Sandra Wittachy

