

Protokoll der 95. ordentlichen Generalversammlung 2023 der Baugenossenschaft Freiblick Zürich

Ort	Aura Eventsaal, Alte Börse Zürich, Bleicherweg 5, 8001 Zürich	
Datum/Zeit	Freitag, 16. Juni 2023 / 18:05 – 20.55 Uhr	
Vorsitz	Stella Vondra, Co-Präsidentin	
Vorstand	Kurt Ammann (Co-Präsident), Christoph Bachmann (Bauvorstand), Ulrich Battran (Vizepräsident und Quästor), Pascal Bitterli (Protokoll), Silvia Küstahler (Delegierte Stadt Zürich), Yvonne Müller (Vermietung Ilanzhof), Sandra Wittachy (Vermietung Leimbach)	
Präsenz	Stimmberechtigt 233 Genossenschafter:innen (inkl. Vertretung)	
Traktanden	1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler:innen und Protokollführer:in	2
	a. Präsenzliste	2
	b. Feststellung Beschlussfähigkeit	2
	c. Genehmigung Traktandenliste	2
	d. Wahl der Stimmzähler*innen	2
	e. Wahl Protokollführer:in	3
	2. Abnahme Protokoll Generalversammlung 2022	3
	3. Genehmigung des Geschäftsberichts 2022	3
	4. Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle	3
	5. Abnahme der Jahresrechnung 2022	3
	6. Beschlussfassung Verwendung Reinertrag	4
	7. Entlastung der Verwaltungsorgane (Décharge)	5
	8. Wahlen	5
	a. Wahl Vorstandsmitglieder	5
	b. Bestätigungswahl des Co-Präsidiums	6
	c. Bestätigungswahl der Revisionsstelle	6
	d. Bestätigungswahl Vertrauensleute	6
	e. Ersatzwahl Vertrauensperson für Franz Ott (Ilanzhof)	6
	9. Antrag: «Genehmigung des Kaufs von 9 Mietliegenschaften (Bernhofstr. 36A – D/38/40, Glärnischstr. 1/3, Soodstr. 40/42/44, Zürichstr. 19/21, Zelgstr. 81, Rellstenstr. 15/17/19, Querstr. 4, Sihlquai 10 und Zürichstr. 12) mit 88 Wohnungen, 10 Geschäftsflächen, 135 Parkplätzen und 18 Abstellplätzen in 8134 Adliswil zum Preis von CHF 90'400'000.– (zuzüglich allfälliger Spesen und Gebühren (z.B. Notariatskosten)).»	7
	10. Mitteilungen und Informationen	7
	a. Ersatzneubau Sonnenhalde I (ENB SO I)	7
	b. Projekte der Baukommission (nächste 12 Monate)	7
	c. Varia	7
	d. Formelles / Organisatorisches	8
	11. Schlusswort	8

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler:innen und Protokollführer:in

Die Co-Präsidentin begrüsst alle Genossenschafter:innen und Gäste zur 95. Generalversammlung (GV).

Der Geschäftsführer gedenkt unserem Gärtner Ruedi Vögeli sel. Die Co-Präsidentin bittet die Anwesenden sich zu Ehren der verstorbenen Genossenschafter:innen zu erheben.

Die Co-Präsidentin begrüsst speziell die neuen Genossenschafter*innen. 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 informiert darüber, wie die Versammlung abgehalten werden wird.

a. Präsenzliste

Anwesend sind 233 stimmberechtigte Genossenschafter:innen (inklusive Vertretungen).

b. Feststellung Beschlussfähigkeit

Die Co-Präsidentin hält fest: Die 95. GV wurde statutengemäss 20 Tage vor der Durchführung einberufen. Somit wird die GV offiziell eröffnet.

c. Genehmigung Traktandenliste

Die Co-Präsidentin fragt die Stimmberechtigten, ob die mit der Einladung versandte Traktandenliste gutgeheissen wird.

Abstimmung:

Die Traktandenliste wird von den Anwesenden ohne Gegenstimme gutgeheissen.

d. Wahl der Stimmenzähler*innen

Der Vorstand schlägt folgende Personen als Stimmenzähler:innen vor:

- Thomas Dahinden (VistaVerde)
- Severin Dietschi (Illanzhof)
- Christian Dürrenberger (VistaVerde)
- Felix Hürlimann (Illanzhof)
- Adrienne Manser (Sonnenhalde)
- Daniel Mohr (Sonnenhalde)
- Tatjana Sjeverac (Illanzhof)
- Martin Telli (VistaVerde)

Wahl:

Die Wahl der vorgeschlagenen Stimmenzähler:innen erfolgt ohne Gegenstimme.

e. Wahl Protokollführer:in

Der Vorstand schlägt Pascal Bitterli (Mitglied Vorstand) als Protokollführer vor.

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

Dies ist nicht der Fall.

Wahl:

Die Wahl des vorgeschlagenen Protokollführers erfolgt ohne Gegenstimme.

2. Abnahme Protokoll Generalversammlung 2022

Das Protokoll der 94. ordentlichen GV vom 17. Juni 2022 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.

3. Genehmigung des Geschäftsberichts 2022

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

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

Sie fragt, wer den vorliegenden Geschäftsbericht 2022, S. 4 bis 20, genehmigen will.

Abstimmung:

Der Geschäftsbericht 2022, S. 4 bis 20, wird ohne Gegenstimmen genehmigt.

4. Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle

Bericht der Revisionsstelle BDO AG durch den zuständigen Revisor Andreas Blattmann.

Andreas Blattmann informiert darüber, dass die Jahresrechnung 2022, die abgenommen werden soll, auch aus Sicht Revisor korrekt ist. Aus seiner Sicht spricht nichts gegen eine Genehmigung der Jahresrechnung.

5. Abnahme der Jahresrechnung 2022

Die Co-Präsidentin überreicht das Wort an Ulrich Battran. Ulrich Battran erläutert:

45.7% Verschuldungsgrad (2021: 47.8%)

Der Verschuldungsgrad ist erneut zurückgegangen und liegt deutlich unter dem Branchendurchschnitt von 62.1% (2021)

290 TCHF Einlage Erneuerungsfond VistaVerde (2021: 73 TCHF)

Im Vorjahr konnten aufgrund der Deckelung des Fondsbestands auf 15% nur 73 TCHF eingelegt werden. Durch die Entnahme von TCHF 376 (Bäder Sanierung, Flachdach und Malerarbeiten) konnte wieder die volle Einlage getätigt werden

34 TCHF Einlage für Ilanzhof 1. Baustappe (2021: TCHF 159)

Der max. Fondsbestand von 15% wurde erreicht.

203 TCHF Einlage für Ilanzhof 5. Bauetappe (Ersatzneubau) (2021: TCHF 90 für 5 Monate)	Die Einlage erfolgte für das gesamte Jahr
592 TCHF weniger Einlage in Erneuerungsfond	Durch die Deckelung der Einlagen in den Erneuerungsfond auf 15% des Gebäudeversicherungswerts konnte weniger eingelegt werden als die steuerlich mögliche Maximaleinlage von 1% des Gebäudeversicherungswert.
4.15 Mio CHF (46.8 %) Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen (2021: 3.57 Mio (43.6%)) Branchendurchschnitt (2021: 46.0%)	Die Verbesserung ist auf die höheren Mietzinseinnahmen zurückzuführen. Ohne die Einlage in die Arbeitgeberbeitragsreserve von TCHF 462 wäre der Cashflow noch höher ausgefallen.
3.6 Mio CHF Geldzufluss aus Geschäftstätigkeit (2021: 3.7 Mio CHF)	Der Geldzufluss aus Geschäftstätigkeit ist praktisch konstant
454 TCHF Gewinn (2021: 460 TCHF)	Der Gewinn ist praktisch konstant. Der Eigenfinanzierungsgrad betrug 6.8% gegenüber 6.4% im Vorjahr.

Ulrich Battran fragt, ob jemand das Wort verlange zur Jahresrechnung, im Geschäftsbericht abgedruckt S. 21 bis 35:

Andreas Pesti (Sonnenhalde II) moniert einerseits, dass die Berechnung des Verschuldungsgrads nicht nachvollziehbar ist und andererseits der Verschuldungsgrad unter Berücksichtigung der Darlehenskasse bei rund 70% liegen würde und nicht bei 45,7% wie gemäss Geschäftsbericht.

Ulrich Battran erklärt, dass sich der Verschuldungsgrad aus dem Verhältnis von langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten ohne Darlehenskasse in Höhe von 64.9 Mio. zum Brutto-Anlagewert in Höhe von 141'910'888 ergibt. Die Darlehenskasse wird von verschiedenen Banken als Eigenkapital betrachtet und deshalb nicht im Verschuldungsgrad berücksichtigt ist. Andreas Blattmann (BDO AG) erläutert, dass es verschiedene Möglichkeiten gibt, den Verschuldungsgrad darzustellen, und dass der Verschuldungsgrad unter Berücksichtigung der Darlehenskasse 60% betragen würde. Er läge somit auch dann noch unter dem durchschnittlichen Verschuldungsgrad von 62% von Genossenschaften.

Da keine weiteren Fragen bestehen, leitet Ulrich Battran über zur Abstimmung: Wer die publizierte Jahresrechnung 2022 (Geschäftsbericht S. 21 bis 35) annehmen will, soll die Hand erheben:

Abstimmung:
Die Jahresrechnung 2021 wird bei 2 Gegenstimmen angenommen.

6. Beschlussfassung Verwendung Reinertrag

Ulrich Battran fährt fort: Der Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Reinertrags 2022 ist im Geschäftsbericht 2022 S. 27 oben abgedruckt.

	CHF
Gewinnvortrag per 1.1.2022	2'441'210.06
Jahresgewinn 2022	453'857.36
Total zur Verfügung der Generalversammlung	2'895'067.42

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns:

Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	22'700.00
Verzinsung Genossenschaftskapital zu 1,5%	65'578.85
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	2'806'788.57
Total Gewinnverwendung	2'895'067.42

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 2022, S. 27, wird ohne Neinstimmen zugestimmt.

7. Entlastung der Verwaltungsorgane (Décharge)

Co-Präsidentin: Die Genehmigung von Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2022 kommt eigentlich der Entlastung des Vorstandes und des Geschäftsführers gleich. Trotzdem wird statutengemäss separat abgestimmt über die Entlastung der Verwaltungsorgane.

Abstimmung:

Der Vorstand und der Geschäftsführer werden ohne Neinstimmen entlastet.

Die Co-Präsidentin dankt ganz herzlich für das Vertrauen.

8. Wahlen

a. Wahl Vorstandsmitglieder

Es stellen sich alle Mitglieder des Vorstandes zur Wiederwahl für die Amtsperiode von 2023 – 2026 (ausser der städtischen Delegierten, die bereits vom Stadtrat als Delegierte der Stadt Zürich im Vorstand gewählt worden ist). Die bisherigen Vorstandsmitglieder stellen sich einzeln kurz vor. Christoph Bachmann und Pascal Bitterli weisen darauf hin, dass sie allenfalls bereits Ablauf der nächsten Amtsperiode auf dem Vorstand zurückzutreten würden. **Die Vorstandsmitglieder werden einzeln von den anwesenden Stimmberechtigten wie folgt wiedergewählt:**

Stella Vondra:	203 Jastimmen und 0 Neinstimmen
Kurt Ammann:	192 Jastimmen und 0 Neinstimmen
Ulrich Battran:	199 Jastimmen und 3 Neinstimmen
Christoph Bachmann:	196 Jastimmen und 2 Neinstimmen
Pascal Bitterli:	187 Jastimmen und 6 Neinstimmen
Yvonne Müller:	193 Jastimmen und 3 Neinstimmen
Sandra Wittachy:	201 Jastimmen und 3 Neinstimmen

b. Bestätigungswahl des Co-Präsidiums

Das Co-Präsidium, bestehend aus Stella Vondra und Kurt Ammann, **wird mit 210 Jastimmen zu 0 Neinstimmen von den anwesenden Stimmberechtigten:innen wiedergewählt.**

c. Bestätigungswahl der Revisionsstelle

Die BDO AG **wird mit 215 Jastimmen zu 3 Neinstimmen von den anwesenden Stimmberechtigten für ein weiteres Jahr als Revisionsstelle wiedergewählt.**

d. Bestätigungswahl Vertrauensleute

Yvonne Müller verdankt die Arbeit von Franziskus Ott, Siedlung Ilanzhof, 2010 – 2022, der nicht mehr für eine weitere Amtsperiode als Vertrauensperson zur Verfügung steht.

Alle anderen bisherigen Vertrauensleute stellen sich erneut zur Wahl und **werden in globo ohne Gegenstimme wiedergewählt:**

Siedlung Ilanzhof

- Barbara Meschede, seit 14. Juni 2019
- Bettina Weber, seit 11. September 2020
- Reimung Rogg, seit 11. September 2020
- Tom Hegi, seit 17. Juni 2022
- Severin Dietschi, 17. Juni 2022

Siedlung Sonnenhalde

- Verena Peter, seit 8. Juni 2018
- Erika Utzinger, seit 13. Juni 2014
- Hatice Reim, seit 11. September 2020

Siedlung VistaVerde

- Marianne Gerber, seit 11. September 2020
- Bettina Rohrbach, seit 11. September 2020

e. Ersatzwahl Vertrauensperson für Franz Ott (Ilanzhof)

Anstelle von Franziskus Ott stellt sich Susanne Büsser, Milchbuckstrasse 16, zur Wahl als Vertrauensperson für die Siedlung Ilanzhof.

Susanne Büsser wird von den Stimmberechtigten ohne Gegenstimme gewählt.

9. Antrag: «Genehmigung des Kaufs von 9 Mietliegenschaften (Bernhofstr. 36A – D/38/40, Glärnischstr. 1/3, Soodstr. 40/42/44, Zürichstr. 19/21, Zelgstr. 81, Rellstenstr. 15/17/19, Querstr. 4, Sihlquai 10 und Zürichstr. 12) mit 88 Wohnungen, 10 Geschäftsflächen, 135 Parkplätzen und 18 Abstellplätzen in 8134 Adliswil zum Preis von CHF 90'400'000.– (zuzüglich allfälliger Spesen und Gebühren (z.B. Notariatskosten)).»

Es sind keine schriftlichen Anträge von Genossenschafter:innen eingegangen. Der Vorstand stellt nachfolgenden Antrag zuhanden der Generalversammlung:

«Der Vorstand beantragt den Kauf von von 9 Mietliegenschaften (Bernhofstr. 36A – D/38/40, Glärnischstr. 1/3, Soodstr. 40/42/44, Zürichstr. 19/21, Zelgstr. 81, Rellstenstr. 15/17/19, Querstr. 4, Sihlquai 10 und Zürichstr. 12) mit 88 Wohnungen, 10 Geschäftsflächen, 135 Parkplätzen und 18 Abstellplätzen in 8134 Adliswil zum Preis von CHF 90'400'000.– (zuzüglich allfälliger Spesen und Gebühren (z.B. Notariatskosten)).»

Nach angeregter Diskussion führt die Co-Präsidentin zur Abstimmung über:

Abstimmung:

Der Antrag des Vorstands wird mit 190 Jastimmen gegen 24 Neinstimmen angenommen.

10. Mitteilungen und Informationen

a. Ersatzneubau Sonnenhalde I (ENB SO I)

Kurt Ammann informiert zum Stand der Testplanung Sonnenhalde I in Leimbach. Er informiert, dass es aufgrund der notwendig zu erstellenden Gutachten zu einer weiteren Verzögerung kommt. Derzeit werden ein Gutachten durch die Hochschule Chur (ISOS Abklärung), ein Gutachten durch die städtische Denkmalpflege sowie ein Gutachten bezüglich das Landschaftsschutzobjekte Uetliberg erstellt. Bei einem allfälligen Rechtsstreit geht es darum zu beweisen, dass wir alle notwendigen Abklärungen und Varianten seriös und nachvollziehbar geprüft haben

b. Projekte der Baukommission (nächste 12 Monate)

Christoph Bachmann informiert über die laufenden und geplanten Projekte der Baukommission:

- Ladestationen für Elektro-Autos
- Photovoltaik im Ilanzhof
- Fernwärme im Ilanzhof
- Modifizierung Wärmeerzeugung im VistaVerde
- Renovation Sonnenhalde II

c. Varia

Die neue Leiterin der AWG, Christiane Becker, stellt sich vor und informiert über die AWG.

d. Formelles / Organisatorisches

Der Geschäftsführer informiert darüber, dass das Leaflet Sommer im Sommer/Herbst herauskommen wird. Die GV 2024 wird am 7. Juni 2024 im AURA stattfinden. Nach dem Flying Dinner hat es beim Ausgang noch ein kleines «Präsentli» in Form eines «Ein süssen Grusses» aus Adliswil.

11. Schlusswort

Kurt Ammann als Co-Präsident übernimmt das Schlusswort. Er dankt insbesondere der Co-Präsidentin, dann weiter allen Gästen, dem Organisation-Team von der Geschäftsstelle, dem Team des Aura sowie den Anwesenden für ihr Kommen und ihren Beitrag zum Erfolg der BGF.

Die GV wird geschlossen.

Der Co-Präsident wünscht im Namen des gesamten Vorstands «Alles Gute und en schöne sunnige Summer».

Die GV ist offiziell geschlossen. Schluss der Versammlung 20:55 Uhr.

Die Co-Präsidentin:

Stella Vondra



Der Protokollführer:

Pascal Bitterli


