

Protokoll
der ordentlichen Generalversammlung
der Genossenschaft zum Korn

Datum:	Dienstag, 27. Juni 2023
Zeit:	18.14 Uhr bis 19.01 Uhr
Lokal:	Volkshaus
Traktanden:	gemäss Einladung
Anwesend oder rechtsgültig vertreten:	31 von 111 Genossenschaftern/-innen gemäss Präsenzliste
Vorsitz:	Nicole Werthmüller, Genossenschaft zum Korn
Protokoll:	Lea Reusser



Traktandenliste zur ordentlichen Generalversammlung vom Dienstag, 27. Juni 2023 um 18.00 Uhr der Genossenschaft zum Korn

Traktanden

- 1) Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 28. Juni 2022**
 - 2) Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2022**
 - 3) Gewinnverwendung und Anteilscheinverzinsung**
 - 4) Décharge Vorstand**
 - 5) Wahlen**
 - a) Wahl Ersatzmitglied Vorstand/Vorstellung Gideon Laukhuf**
 - b) Wahl Revisionsstelle**
 - 6) Anträge der Mitglieder (Art. 23 der Statuten)**
 - 7) Verschiedenes**
-

Um 18.14 eröffnet Frau Nicole Werthmüller die Versammlung und dankt für das Erscheinen.

Der Vorstand wird vorgestellt:

- Nicole Werthmüller, Präsidentin
- Peter Tschudi, Finanzen und Baukommission
- Urs Baumann, Baukommission
- Tobias Stämpfli, Baukommission

Folgende weiteren Personen sind anwesend:

- Monika Gonzales (Revisionsstelle BDO Zürich)
- Jasmine Filipovic (Geschäftsführerin Wohngut GmbH)
- Martin Smid (Immobilienbewirtschafter Wohngut GmbH)
- David Müller, Inhaber und Architekt Müller Schnörringer Architekten, Bauherrenvertretung
- Lea Reusser (Gast, Protokoll)

Vizepräsident Philipp Iseli hat sich heute morgen verletzt und muss sich deshalb spontan entschuldigen.



Ganz speziell werden die neuen Genossenschafter und Genossenschafterinnen begrüsst.

Nicole Werthmüller erläutert zur Einführung kurz die aktuelle Lage: In einem Jahr hat sich vieles verändert und auch die Genossenschaft zum Korn sieht sich mit Herausforderungen konfrontiert. So gilt es beispielsweise, gemäss Leitbild Klimaschutz und kostengünstige Lösungen zu vereinbaren. Konkret heisst das bei einem Heizungsersatz beide Seiten möglichst zu optimieren, verschiedene Optionen abzuklären und die beste Lösung zu suchen.

Letztes Jahr wurde die Kommunikation von Seiten der Genossenschaft bemängelt. Das Kornblatt wird jeweils mit möglichst aktuellen Informationen verschickt.

Es gibt von Seiten der Anwesenden keine Fragen / Anregungen / Vorschläge zur Verbesserung der Kommunikation.

Nicole Werthmüller informiert ferner, dass die Genossenschaft zum Korn auf der Suche nach Vorstandsmitgliedern ist. Stärken wie Organisation und Strategieplanung sind gesucht. Interessierte Personen können sich jederzeit beim Vorstand melden.

Urs Baumann, Leiter der Baukommission, hat sich entschieden, aus dem Vorstand zurückzutreten. Er wird mit der Würdigung seiner Arbeit und einem Blumenstrauss sowie einem Geschenk von Nicole Werthmüller verdankt und verabschiedet.

Die Person, welche sich als kompetenten Ersatz gefunden hatte, hat sich aus persönlichen Gründen kurzfristig zurückgezogen.

Ein Highlight 2022 war, dass die Genossenschaft zum Korn am Papiermühleweg in Winterthur gleich neben der bestehenden Liegenschaft Bauland zukaufen konnte. Dies bietet neue Möglichkeiten für sanftes Wachstum.

Der Vorstand bedankt sich fürs Vertrauen.

Nach dieser Einführung geht es gemäss Traktandenliste weiter.

Die Einladung wurde fristgerecht versandt. Von 111 sind 31 Genossenschafter/-innen anwesend mit total 32 Stimmen.

Als Stimmenzähler werden Anna Luchs, Paloma Baumann, Diego Werthmüller gewählt.

1) Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 28. Juni 2022

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und verdankt.

2) Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2022



GENOSSENSCHAFT ZUM KORN

Urs Baumann erläutert gemäss Geschäftsbericht Seite 9-12 die drei grösseren Bauprojekte. Bei einer Sanierung geht es in erster Linie darum, die Liegenschaft für die nächsten 30 Jahre wieder fit zu machen. Ziel ist die Instandsetzung, man muss aber auch in die Zukunft schauen. Was kommt auf die Gesellschaft in den nächsten Jahren zu? Ist die Liegenschaft dafür gerüstet?

In der Härti 5/7, Winterthur

Die Genossenschaft zum Korn schlägt hier neue Wege ein, denn es ging hier nicht nur um eine Instandsetzung. Es war eine enge Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege nötig. Fenster wurden ersetzt, die Elektroanlage saniert, Markisen erneuert und der Aussenraum neu gestaltet. Die ökologische Bilanz konnte mit der Luft-Wasser-Wärmepumpe verbessert werden. Auch eine Photovoltaikanlage wurde in Absprache mit der Denkmalpflege montiert. Es geht auch um das nachbarschaftliche Zusammenleben, somit wurde ein Gemeinschaftsraum mit Küche, WC und Stuhllager inklusive Aussenplatz erstellt. Das ist nicht in allen Liegenschaften möglich (Bsp. Altbauten in Zürich), aber hier hat es sich angeboten. Neu gibt es auch einen Waschsalon, anstelle der bisherigen zwei kleinen Waschküchen. Ebenso wurde ein Velokeller erstellt. Aus Garagenplätzen wurden Ateliers geschaffen, die auch bereits alle vermietet sind. Das Projekt steht aktuell beim Abschluss der letzten Rechnungen. Die Schlussrechnung wird leicht unter dem Kostenvoranschlag sein. Das ist mit Preiserhöhungen infolge des Ukrainekrieges nicht selbstverständlich.

Birmensdorferstrasse 65/67, Zürich

Die Planung ist letzten Januar gestartet, aktuell laufen die Ausschreibung und die Baubewilligung. Der Start der Sanierung erfolgt im August 2023, das Ende ist für Frühling 2024 vorgesehen. Auch hier ist die Denkmalpflege dabei und es werden eine Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage montiert. Die barrierefreie Erschliessung der Büros und der Wohnungen ist nötig, wofür z.B. der Lift vergrössert werden muss.

Rorschacherstrasse 41-45, St. Gallen

Hier läuft ein ähnliches Programm wie an der Birmensdorferstrasse ab. Geplant sind die Erneuerung der Fassade, eine statische Ertüchtigung, eine PV-Anlage, neue Waschküchen und Balkone bei Wohnungen, die noch keinen haben. Ebenso ist ein Unterstand/Pergola auf der Dachterrasse in Planung als Gemeinschaftsraum.

Velounterstände

An der Furttalstrasse, der Körnerstrasse und der Dennlerstrasse konnten nach gleichem System die Velounterstände umgesetzt werden.

Finanzen

Peter Tschudi erläutert zum Ressort Finanzen, dass die Jahresrechnung inklusive der wichtigsten Informationen zugestellt wurde. Prägend war die Sanierung In der Härti, Winterthur, und der Erwerb der Nachbarparzelle Nr. WU5039 mit einer Grösse von knapp 1700 Quadratmetern. Das gibt Möglichkeiten für ungefähr 40 Wohnungen, die so der Spekulation entzogen werden konnten.



Alle Abschreibungen und Rückstellungen konnten gebunden werden. Es gibt keine Leerstände per Ende Jahr und auch aktuell nicht. Die Genossenschaft steht finanziell gesund da. Gut die Hälfte des Fremdkapitals sind Festhypotheken, 41% variable Hypotheken bei aktuell sehr attraktiver Verzinsung (im Durchschnitt 1.04%). Das wird sich mittelfristig ändern. Mind. 150'000 pro Jahr werden an Fremdkapital zurückbezahlt.

Peter Tschudi hat einen Vergleich mit den weiteren Zürcher Genossenschaften angestellt (Daten werden pro Wohnung ausgewiesen): Die Hypotheken und Anleihen der zum Korn pro Wohnung sind kleiner als im Durchschnitt. Der Mietertrag pro Wohnung ist ca. 2'000 CHF unter Schnitt der Branche, die Preise sind also attraktiv. Die Kosten für Unterhalt, Reparatur und Betriebspersonal sind tiefer als der Branchenschnitt – die Genossenschaft zum Korn ist also preislich effizient beim Sanieren. Kritisch gesehen kann man sich fragen: Wird zu wenig in die Sanierung investiert? Der Vorstand möchte hier sicher einen Fokus setzen.

Ausblick

Die zwei grossen Bauprojekte (Birmensdorferstrasse, Rorschacherstrasse) werden auch die Finanzkommission weiter beschäftigen. Die Sanierungsprojekte sind aber nötig (z.B. Wasserschäden an Rorschacherstrasse, welche sich in höheren Versicherungsprämien niederschlagen). Wir befinden uns in einem herausfordernden Umfeld mit gestiegenen Zinsen, teureren Baumaterialien und Leistungen, mit dem umgegangen werden muss. Das Ziel ist, dies möglichst konservativ auf die Mietzinsen umzuwälzen. Es kann aber sein, dass Kosten weitergegeben werden müssen, denn das Problem kommt meist erst später, wenn das Geld für Sanierungen etc. fehlt.

Frage zum Geschäftsbericht (Herr Keto Schumacher)

Der Personalaufwand ist um über 40'000 CHF gestiegen. Was ist der Grund dafür?

Der Grund dafür ist, dass die Entschädigung für Hauswartleistungen neu über den Personalaufwand abgebucht werden. Dazu kamen die Akquisitionskosten vom Papiermühlweg, der 2022 gekauft wurde.

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 mit 28 Stimmen einstimmig erteilt (Enthaltung des Vorstands).

5) Wahlen



a) Vorstandsmitglieder

Die Wahl fällt weg, da keine Personen zur Wahl stehen.

b) Revisionsstelle

Die BDO wird einstimmig für ein weiteres Jahr als Revisionsstelle gewählt.

6) Anträge der Mitglieder

Es sind keine Anträge eingegangen.

7) Verschiedenes

Herr Koller, Furttalstrasse bedankt sich, dass die Rücknahme des Gasvertrags möglich war. Dies war sicher nicht einfach. Ebenfalls bedankt er sich für die Umsetzung der Velounterstände nach 22 Jahren. Die Schliessanlage des Veloständers kommt hoffentlich auch bald.

Frau Treichler, Neuackerstrasse meldet, dass das Wasser sehr langsam abfließt. Sie weiss nicht, wo sie das melden muss.

Martin Smid nimmt das Anliegen auf und wird jemanden vorbeischieken. Mängel solcher Art können jeweils mit Foto an info@zumkorn.ch geschickt werden. Sie werden dann entsprechend bearbeitet.

Mehrere Mieter der Körnerstrasse 12 melden Probleme mit der Sprechanlage. Die Probleme wurden schon mehrfach behoben, sie funktioniert aber immer noch nicht richtig. Martin Smid schickt nochmals jemanden vorbei.

Nicole Werthmüller erinnert nochmals daran, dass man sich gerne für ein Vorstandsamt melden kann.

Urs Baumann möchte seine Verabschiedung noch nachholen. Er wurde im Frühjahr 65 und war fast 30 Jahre in irgendeiner Funktion in Bereich Genossenschaften tätig. Er hat jetzt nach seiner Pension noch weitere Pläne, unter anderem in seiner zweiten Heimat in Spanien. Er findet es schade, dass es mit der Nachfolge nicht geklappt hat.

Er bedankt sich fürs Vertrauen der Genossenschafter/-innen und die gute Zusammenarbeit im Vorstand. Es wurde immer wieder ein Konsens gefunden – auch wenn es ab und zu Reibungen gab. Er wünscht der Genossenschaft zum Korn ein gesundes Wachstum. Dafür braucht es auch die Mitglieder und ihr Vertrauen in den Vorstand. Mit der Wohnungsnot zeigt sich, wie wichtig der preisgünstige Wohnungsbau über Genossenschaften ist. Er wünscht allen noch einen schönen Abend.

Nicole Werthmüller dankt für die aktive Teilnahme, schliesst die GV um 19.01 und lädt zum Apéro und Nachtessen ein.



GENOSSENSCHAFT
ZUM KORN

Die Präsidentin

Die Protokollführerin



Nicole Werthmüller



Lea Reusser

Zürich, 17. August 2023