

Anhang:

Protokoll der Generalversammlung vom 19. Mai 2015

Genossenschaft zum Korn, Zürich

Protokoll

Art der Sitzung	Generalversammlung
Datum, Zeit	Dienstag, 19.05.2015, 18.30 Uhr
Ort	Restaurant Falcone , Birmensdorferstrasse 150, Zürich
Teilnehmer	Es sind 31 stimmberechtigte Genossenschaftler/-innen anwesend oder durch Vollmacht vertreten – siehe Präsenzliste im Anhang.
Entschuldigt	Elvira Eschenmoser, Dachslernstrasse 153, Zürich Anna Fuchs, Dachslernstrasse 169, Zürich Klaus Güntensberger, Bockhornstrasse 17, Zürich Bruno Isenring, Stationsstrasse 53, Zürich Albert Nadler, Hofwiesenstrasse 96, Zürich
Protokoll	Erich H. Rimml

Begrüssung

Präsident Krieg begrüsst die Anwesenden, vor allem auch die neuen Mitglieder. Er stellt den Vorstand, Erich Rimml als Vertreter der Zivag und als Revisor Herr Ackermann vor. Die Baukommission besteht aus Franz Cahannes, Arthur Krieg und Erich Rimml.

Ablauf

Er erläutert kurz den Ablauf der heutigen Versammlung. Zuerst werden die Geschäfte gemäss Traktandenliste behandelt. Diese ist heute etwas länger, weil seitens von Mitgliedern Anträge eingereicht wurden. Er gibt zu beachten, dass an der Generalversammlung nur Geschäfte behandelt werden können, die auch traktandiert sind.

Dann offeriert die Genossenschaft zum Korn einen Apéro, anschliessend folgt das Abendessen. Die Kosten trägt die Genossenschaft, ausgenommen für Rauchwaren und Schnäpse.

Beginn

Präsident Krieg hält fest, dass die Unterlagen vollständig und statutengemäss zugestellt wurden.

Pro Anteilscheininhaber gilt eine Stimme. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen mit Vollmacht haben.

Wahl von Stimmenzählern

Folgende Stimmenzählerinnen und Stimmenzähler werden vorgeschlagen und einstimmig gewählt:

Miftar Arifaj, Rorschacherstrasse 45, St. Gallen

Angelika Ruf, ex. Aemlerstrasse 92, Zürich

Margrit Schoch, in der Härti 5, Winterthur

Traktanden	Themen und Beschlüsse
1	Protokoll
	Protokoll der Sitzung vom 21. Mai 2013
	B <u>Das Protokoll wird von der Generalversammlung einstimmig abgenommen und dem Verfasser verdankt.</u>
2	Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2013
	Arthur Krieg geht den Geschäftsbericht seitenweise durch und hebt die wichtigen Punkte nochmals hervor. Die Gesamtsanierung der Immobilien ist abgeschlossen. Die Instandhaltung ist ausgerichtet auf die Werterhaltung und die Realisierung von Energiesparmassnahmen. Er informiert auch über die erfreuliche Entwicklung des Mitgliederbestandes. Drei Ausweisungen im abgelaufenen Geschäftsjahr brachten einen Verlust von rund CHF 50'000. Dann geht er auf die Sanierungsmassnahmen in den einzelnen Siedlungen ein und informiert abschliessend über die für 2015 geplanten Investitionen in Umbauten/Renovationen/Sanierungen.
	Erich Rimml erläutert einige wesentliche Positionen der Jahresrechnung. Die Erfolgsrechnung wird letztmals nach Aufwand und Ertrag gegliedert. Ab dem

Genossenschaft zum Korn, Zürich

Jahresbericht 2015 ist das neue Rechnungsrecht anzuwenden. Das erfreuliche Ergebnis spiegelt sich in der Erfolgsrechnung und Bilanz wie folgt:

Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen liegen im Rahmen des Vorjahres.

Finanzerfolg

Die nicht realisierten Kursgewinne liegen um rund CHF 40'000.00 über dem Vorjahr.

Finanzaufwand

Dank Amortisation und günstigeren Zinskonditionen konnte der Aufwand gegenüber dem Vorjahr nochmals um über CHF 50'000.00 gesenkt werden.

Unterhalt / Reparaturen / Ersatz

Vor allem durch die Verschiebung der geplanten Sanierungsarbeiten in Neuendorf wurden rund CHF 200'000.00 weniger ausgegeben als im Vorjahr. Die getätigten Investitionen liegen im langfristigen Interesse der Genossenschaft zum Korn.

Verwaltungshonorar

Das Verwaltungshonorar liegt um rund CHF 160'000.00 unter dem Vorjahr. Die vor einem Jahr gemachten Aussagen zur Reduktion dieses Postens bestätigen sich.

Abschreibungen

Mit den Einlagen in den Erneuerungsfonds und ins Amortisationskonto wurde der steuerlich zulässige Rahmen ausgeschöpft.

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme hat um rund CHF 888'000.00 über CHF 26 Mio. zugenommen.

Flüssige Mittel

Die Differenz zum Vorjahr von über CHF 800'000.00 begründet sich darin, dass das Bankkonto für die Mietzinseinnahmen und die Kreditorenzahlungen erstmals ganzjährig in diesen Bereich einfließt.

Forderungen

Hier sind u.a. die Forderungen aus den Mieterdebtoren abgebildet. Diese wurden im Vorjahr im Konto vorausbezahlte Mietzinsen ausgewiesen.

Immobilien

Der Wert der Immobilien liegt stabil bei CHF 30'758'000.00. Bei Wertberichtigungen von CHF 7'651'900.00 werden in der Bilanz netto CHF 23'106'100.00 ausgewiesen.

Hypotheken

Dank Amortisationen haben die Hypotheken um CHF 500'000.00 abgenommen.

Passive Rechnungsabgrenzungen

Bei diesem Konto handelt es sich um das Mieter-Sammelkonto (vorausbezahlte Mietzinsen) und die Transitorischen Passiven. Die Mieterdebtoren wurden separat in den Aktiven verbucht. Damit weist das Konto Vorausbezahlte Mietzinsen einen deutlich höheren Saldo auf.

Rückstellungen

Für Sanierungen in verschiedenen Siedlungen wurden CHF 700'000.00 zurückgestellt. Damit belaufen sich die Rückstellungen neu auf rund CHF 980'000.00.

Fonds

Dank des guten Rechnungsabschlusses konnte ein neuer Fonds für Nachhaltigkeit mit einer Einlage von CHF 300'000.00 gebildet werden.

Im Weiteren verweist er auch auf die Details zur Erfolgsrechnung und zur Bilanz auf den Seiten 16-19 des Jahresberichtes und den ergänzenden Ausführungen im Geschäftsbericht.

Genossenschaft zum Korn, Zürich

rungen im Geschäftsbericht.

Herr Ackermann von der Revisionsfirma BDO erläutert kurz den Revisorenbericht und bestätigt der Genossenschaft zum Korn eine korrekte Geschäfts- und Buchführung.

B Die Generalversammlung genehmigt sowohl den Geschäftsbericht wie auch die Jahresrechnung 2014 einstimmig.

3 Gewinnverwendung

Präsident Krieg geht zuerst auf den Antrag im Traktandum 6.6 ein. Der Beschluss über die Gewinnverwendung liegt bei der Generalversammlung. Der Vorstand beantragt der Versammlung die auf Seite 14 des Geschäftsberichtes vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinnes:

Bei einem Gewinnvortrag von CHF 285'529.57 und einem Jahresgewinn von CHF 33'875.58 ergibt sich per 31.12.14 ein Bilanzgewinn von CHF 319'405.15. Nach einer Verzinsung des Anteilscheinkapitals von CHF 23'475.00 und einer Einlage in die gesetzlichen Reserven von CHF 10'000.00 verbleibt ein Vortrag auf die neue Rechnung von CHF 285'930.15.

B Die Generalversammlung stimmt der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes einstimmig zu.

4 Décharge an die Verwaltung

B Die Generalversammlung erteilt einstimmig Décharge an die Verwaltung.

5 Vorlagen und Anträge der Verwaltung und der Kontrollstelle

Es liegen keine Vorlagen oder Anträge vor.

6 Anträge der Mitglieder (Art. 23 der Statuten)

Fristgerecht gemäss Statuten wurden von Mitgliedern der Siedlung Dachslernstrasse Anträge eingereicht, die an der Generalversammlung zu behandeln sind, sie haben den entsprechenden Brief ebenfalls als Beilage zum Geschäftsbericht erhalten.

Präsident Krieg geht die einzelnen Anträge durch und gibt der Versammlung die Empfehlung des Vorstandes bekannt, dann wird über jeden Antrag abgestimmt. Aus dem Antrag 1 gemäss Brief wurden zwei Anträge gemacht, weil es im ersten Fall alle Mieter und im zweiten nur die Mieter Dachslernstrasse betrifft.

6.1 Heizkosten-Abrechnungen

Hier geht es um die Heizkosten-Abrechnungen allgemein. Diese Abrechnungen kann jeder Mieter während 30 Tagen bei der Verwaltung einsehen. Hier gibt es keinen Handlungsbedarf, weshalb der Vorstand die Ablehnung dieses Teiltraktandums empfiehlt.

Herr Rimml von der Zivag gibt zu bedenken, dass die maschinell erstellte Abrechnung von vielen grossen Immobilienfirmen verwendet wird und eine ausführlichere Variante Kosten nach sich ziehen würde. Diese können erst beziffert werden, wenn die genauen Wünsche bekannt sind. Präsident Krieg schlägt vor, mit denjenigen, welche mehr Informationen wünschen, Lösungsmöglichkeiten zu suchen.

B Die Generalversammlung beschliesst Ablehnung des Antrages.

6.2 Heizkosten für Warmwasser Dachslernstrasse

Die Warmwasserabrechnung wird für die MFH an der Dachslernstrasse gefordert. Hier handelt es sich um ein reines Geschäft für die Überbauung Dachslernstrasse. Für die anderen Mieter ist dieses Traktandum deshalb nicht gut nachzuvollziehen. Wir haben bei der Sanierung gemäss Auflage der Baubehörde in den einzelnen Reihen-EFH neu Boiler erstellen müssen, somit werden nur noch die MFH mit Warmwasser über die Heizanlage versorgt. Nachdem diese Umstellung mit enormen Kosten verbunden war und für die Mieter der REFH eigentlich eine Mietzinserhöhung bedeutet hätte, haben wir beschlossen, anstelle einer Mietzinsanpassung die entsprechenden bisherigen Berechnungen zu belassen. Wir brauchen dafür etwas weniger Öl, womit die

Genossenschaft zum Korn, Zürich

		Mieter der REFH auch profitieren. Der Vorstand empfiehlt auch hier Ablehnung dieses Traktandums, denn es ist Sache der Mieter Dachslernstrasse. Aus der Versammlung werden die hohen Stromkosten von bis zu CHF 2'000 jährlich moniert. Es wird der Vorschlag gemacht, dass die Kosten für beide Varianten einander gegenübergestellt und dann mit den Betroffenen abgestimmt werden. B <u>Die Generalversammlung ist mit diesem Vorgehen einverstanden. Der Vorstand informiert an der nächsten GV über das Resultat. In diesem Sinne wird der Antrag von der Versammlung mit 2 Enthaltungen abgelehnt.</u>
6.3		<u>Reinigung Treppenhäuser Dachslernstrasse</u> Wenn dies durch die Mehrheit der Mieter schriftlich gewünscht wird, kann dies durch die Verwaltung organisiert werden. Dies ergibt jedoch einen Mietzinsaufschlag, weil heute jeder Mieter der MFH für die Reinigung seines Teils des Treppenhauses verantwortlich ist. Auch dieses Traktandum ist nach Beschluss des Vorstandes abzulehnen, d.h. es ist Sache der Mieter Dachslernstrasse. B <u>Die Generalversammlung beschliesst Ablehnung des Antrages, da die Reinigung direkt zwischen Vorstand/Verwaltung und betroffenen Mietern zu klären ist.</u>
6.4		<u>Erwerb von Anteilscheinen</u> Aufgrund der letzten Generalversammlung wurde dieser Antrag bereits umgesetzt. Sämtliche Mieter wurden angeschrieben und ihnen wurde die Möglichkeit gegeben, Anteilscheine in bestimmter Höhe zu erwerben. Neue Mieter werden ebenfalls darauf aufmerksam gemacht. Aus diesem Antrag heraus sind an der heutigen Versammlung schon etliche neue Anteilscheininhaber dabei. Der Vorstand hat sich auch vorbehalten, die Anträge zu prüfen, zurückzustellen, oder abzulehnen. Aus diesem Grund empfiehlt der Vorstand Ablehnung dieses Traktandums. Auf eine entsprechende Frage aus der Versammlung erklärt Franz Cahannes die unterschiedlichen Genossenschaftssysteme und geht auch kurz auf die Geschichte der GzK, welche von der ehemaligen Gewerkschaft VHTL – heute Unia – gegründet wurde, ein. Erich Rimml von der Zivag gibt zu bedenken, dass bei einer Annahme dieses Antrages rund 230 von 300 Wohnungen zur Kapitalzeichnung gezwungen werden müssten. B <u>Die Generalversammlung beschliesst mehrheitlich mit 3 Gegenstimmen Ablehnung des Antrages.</u>
6.5		<u>Änderung der Statuten</u> Dem Vorstand wird durch die Wahl an der Generalversammlung der Auftrag erteilt, die Geschäfte der Genossenschaft zu führen. Im Geschäftsbericht hat er über seine Tätigkeit Rechenschaft abzulegen, welche auch durch die Revisionsfirma mitgeprüft werden. Aus den einzelnen Geschäftstätigkeiten gibt es auch Beschlüsse, die intern zu behandeln sind und einen gewissen Datenschutz erfordern. Der Vorstand empfiehlt deshalb, diesen Antrag abzulehnen. Aus der Versammlung ist die Befürchtung zu hören, dass der Vorstand Gebäude kauft und vor allem verkauft, ohne die Genossenschafter/-innen vorgängig zu informieren. Präsident Krieg macht klar, dass die GzK grundsätzlich nicht im Sinn hat, Verkäufe zu tätigen, ausser diese liegen im Interesse der gesamten Genossenschaft. In einem solchen Fall erfolgt eine entsprechende rechtzeitige Information. B <u>Die Generalversammlung beschliesst einstimmig Ablehnung des Antrages.</u>
6.6		<u>Finanzmittel: Anpassung an Marktzins</u> Wie bereits bei der Gewinnverwendung erklärt, hat der Vorstand den Marktzins angewendet. Der Zins für die Kontokorrente wurde vor einigen Jahren gesenkt. Er liegt heute bei 2.25% für Guthaben bis CHF 30'000 und bei 1.75% ab CHF 30'000. Der Vorstand sieht keinen weiteren Handlungsbedarf und

Genossenschaft zum Korn, Zürich

		empfiehlt auch hier Ablehnung des Antrages. Aus der Versammlung wird festgehalten, dass viele Genossenschaften keinen oder nur einen minimalen Zins ausschütten. Franz Cahannes geht nochmals auf die Besonderheiten der verschiedenen Genossenschaftsmodelle ein und begründet die Haltung des Vorstandes. B <u>Die Generalversammlung beschliesst Ablehnung des Antrages mit 23 Nein- und 2 Ja-Stimmen bei 6 Enthaltungen.</u>
6.7		<u>Aufarbeitung von Vorstandsgeschäften</u> Bei den angeführten Geschäften liegt nach Meinung des Vorstandes keine absichtliche Schädigung vor. Zudem hat der Vorstand bereits beschlossen, die Mehrwertsteuerpflicht und die Solidarhaftung in diesem Zusammenhang bei der Unia zu kündigen. Die Hypothekengeschäfte sind geordnet. Präsident und Verwalter führen als speziellen Auftrag mit den entsprechenden Instituten die Gespräche und im Vorstand wird darüber befunden. Auch hier wird im Sinne der Statuten gehandelt und der Vorstand sieht keine Änderung der Vorgehensweise und empfiehlt die Ablehnung des Antrages. B <u>Die Generalversammlung beschliesst einstimmig Ablehnung des Antrages.</u>
6.8		<u>Wahl von Denise Reiser, Dachslernstrasse, in den Vorstand</u> Gemäss Statuten werden die Wahlen alle zwei Jahre durchgeführt. Nach dieser Regelung erfolgen im nächsten Jahr Wahlen. Die Generalversammlung ist hingegen ermächtigt, auf Antrag Wahlen durchzuführen. Präsident Krieg erwähnt, dass es ausschliesslich um die Wahl von Denise Reiser geht. Es können also keine anderen Personen vorgeschlagen werden. Der Vorstand gibt die Empfehlung ab, mit einer Wahl einer zusätzlichen Person in den Vorstand bis zu den ordentlichen Wahlen im Jahre 2016 zuzuwarten. Auch ist der Vorstand der Meinung, dass der Gesamtvorstand aus Mitgliedern verschiedener Siedlungen vertreten werden soll. Auch hier empfiehlt der Vorstand Ablehnung des Antrages. Präsident Krieg gibt Frau Reiser die Gelegenheit, sich kurz vorzustellen. Vizepräsident Schneiter begründet nochmals den Vorstandsentscheid und legt seine persönliche Meinung zum Antrag dar. Darauf erfolgt eine intensive Diskussion, in welcher vor allem bemängelt wird, dass bei Annahme dieses Antrages die Siedlung Dachslernstrasse im Vorstand übervertreten wäre und es anzustreben ist, dass Vertreter der verschiedenen Siedlungen in das Gremium gewählt werden. Die Antragstellerin würde es begrüßen, wenn sich jemand aus einer anderen Siedlung für die nächsten Vorstandswahlen zur Verfügung stellen würde. B <u>Die Generalversammlung beschliesst Ablehnung des Antrages mit 16 Nein- und 8 Ja-Stimmen bei 5 Enthaltungen.</u>
7		Verschiedenes Unter Verschiedenes wird das Wort nicht verlangt. Präsident Krieg schliesst die Versammlung und dankt den Anwesenden für ihre aktive Teilnahme. Anschliessend wird wie angekündigt ein Apéro und ein Nachtessen offeriert.

Schluss der Sitzung: 20.25 Uhr

Der Präsident

Der Protokollführer