

## 22. ordentliche Generalversammlung: Protokoll

---

21. Juni 2018, Kantine, Gartenhofstrasse 27, 8004 Zürich

### Traktanden

1. Begrüssung
  2. Wahl der Protokollführerin
  3. Wahl der Stimmzähler\*innen
  4. Abnahme Protokolle
    - a) Abnahme des Protokolls der Generalversammlung vom 15. Juni 2017
    - b) Abnahme des Protokolls der ao. Generalversammlung vom 14. November 2017
  5. Jahresbericht 2017
    - a) Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes
    - b) Abnahme der Jahresrechnung
    - c) Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresgewinns und die Verzinsung der Anteilscheine
    - d) Entlastung des Vorstands (Décharge)
  6. Budget 2018 zur Diskussion
  7. Wahlen
    - a) Vorstand bisher: Corinna Heye, Daniel Ryser, Dominique Jud, Marc Latzel, Pascal Kählin
    - b) Vorstand neu: Florence Willi
    - c) Co-Präsidium: Corinna Heye (bisher) und Daniel Ryser (bisher)
    - d) Mitglied VK: Philipp Rohner (bisher)
  8. Abstimmung über das neue Vermietungsreglement
  9. Präsentation Nutzungsstudie Zweierstrasse 61
  10. Verdankung, Verabschiedung
  11. Ausblick
  12. Varia
- 

### 1. Begrüssung

Co-Präsident Daniel Ryser begrüsst die anwesenden Mitglieder und Gäste herzlich.

Alle Anwesenden wurden in die Präsenzliste eingetragen, die im Verwaltungsbüro der Genossenschaft deponiert wird. Alle Genossenschafter\*innen sind berechtigt mit Stimmzettel abzustimmen oder sich mit der entsprechenden Vollmacht vertreten zu lassen.

Entschuldigt haben sich:

Mitglieder: Adrian Zaugg (intern), Andrin Coaz (extern), Christa Baumberger (intern), Daniel Spalinger (intern), Eliane Vogel (intern), Ellen Bringolf (extern), Gaby von Frisching (extern), Hermann Dammann (extern), Ingrid Heuman (extern), Lilian Hasler (intern), Maia Ehrsam (intern), Rüdiger Kreiselmayer (extern), Stefan Blum (extern), Thomas Schier (extern)

Gäste: Daniel Ochsner (Bank Cler), Markus Kost (ZKB)

Als Gast wird Barbara Klemm (Mera Immobilien) begrüsst.

Zahl der Anwesenden anhand der Präsenzliste: An der GV sind 58 Genossenschafter\*innen anwesend. 15 Anwesende vertreten zusätzlich eine/n weitere/n Genossenschafter\*in. Damit sind insgesamt 73 Stimmen an der GV vertreten.

Vom Vorstand anwesend sind: Bernhard Kämpf, Corinna Heye, Daniel Ryser, Dominique Jud, Jost Fetzer, Pascal Kählin, Marc Latzel.

Bei den Genossenschafter\*innen ist die Einladung zur Generalversammlung mit Traktandenliste und Beilagen fristgerecht eingegangen.

## **2. Wahl der Protokollführerin**

Zur Protokollführerin wird einstimmig Alexandra Wymann gewählt.

## **3. Wahl der Stimmenzähler**

Als Stimmenzähler werden einstimmig Luk Keller und Manuel Knuchel gewählt.

## **4. Abnahme Protokolle**

*a) Abnahme des Protokolls der Generalversammlung vom 15. Juni 2017*

Das Protokoll der ordentlichen GV vom 15. Juni 2017 wurde mit der Einladung zur GV verschickt. Dazu werden keine Bemerkungen gemacht. **Abstimmung:** Das Protokoll wird von der GV einstimmig abgenommen.

*b) Abnahme des Protokolls der ao. Generalversammlung vom 14. November 2017*

Das Protokoll der ausserordentlichen GV vom 14. November 2017 wurde mit der Einladung zur GV verschickt. Dazu werden keine Bemerkungen gemacht. **Abstimmung:** Das Protokoll wird von der GV einstimmig abgenommen.

## **5. Jahresbericht 2017**

*a) Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes*

Es gibt weder Fragen noch Bemerkungen. **Abstimmung:** Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

*b) Abnahme der Jahresrechnung*

Bernhard Kämpf führt durch die Jahresrechnung 2017, die von der Finanzkommission bereits im Jahresbericht ausführlich erläutert worden ist. Er zeigt die Erfolgsrechnung, welche mit einem Gewinn von CHF 76'868.- (Vorjahr Gewinn von CHF 9'783.-) schliesst. Zwar ist es nicht unbedingt das Ziel einer Genossenschaft einen Gewinn zu erwirtschaften, dennoch ist es ein positives Resultat. Bernhard erläutert mit Kuchendiagrammen wie sich Betriebsertrag und Betriebsaufwand zusammensetzen. Der Aufwand ist im Vergleich zum Vorjahr überall tiefer. Das Budget 2017 hatte einen Verlust prognostiziert. Die grosse Abweichung vom Budget ist mit dem geringer ausgefallenen Unterhaltsaufwand zu erklären: Das Budget 2017 hatte keine Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds berücksichtigt. Ab Budgetjahr 2018 wird eine genauere Aufteilung von laufendem Unterhalt, der über die Erfolgsrechnung gebucht wird und Erneuerungskosten, welche dem Fonds entnommen werden, gemacht. Aktuell beträgt der Stand des Erneuerungsfonds rund CHF 4,2 Mio.

Der Revisionsbericht wurde von Argo Consilium erstellt.

Susa Katz fragt nach, ob man eine genauere Aufstellung zu den Löhnen gemacht habe wie dies von Michael Stötzel an der letzten GV angeregt worden sei. Es gehe dabei weniger um die Bekanntgabe einzelner Löhne als um die Sichtbarmachung der Lohnentwicklung des Personals. Bernhard antwortet, dass es keine separate Aufstellung gibt. Pascal Kählin ergänzt, dass er als Personalverantwortlicher daran sei, wo nötig Bereinigungen vorzunehmen und sichert zu, dass auf die nächste GV hin ein Darstellung der Lohnentwicklung vorbereitet werden könne.

Zur Jahresrechnung werden keine weiteren Fragen gestellt.

**Abstimmung:** Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

*c) Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresgewinns und die Verzinsung der Anteilscheine*

Bernhard Kämpf erklärt den Vorschlag des Vorstandes, den Gewinn als Vortrag auf die neue Rechnung den freiwilligen Gewinnreserven zuzuweisen und auf eine Verzinsung der Anteilscheine zu verzichten.

Alternativ könnten die Anteilscheine mit maximal 2.5 % verzinst werden. Bernhard zeigt anhand von 3 Beispielen mit Anteilscheinkapitalien von CHF 1'000.-, 5'000.- und 10'000.- wie eine Verzinsung konkret aussehen würde. Nach Abzug der Verrechnungssteuer könnten CHF 16.-, 81.- und 163.- ausbezahlt werden. Die Auszahlung wäre verbunden mit einem gewissen Initialaufwand (alle anschreiben, Zahlungsverbindungen erheben usw.). In den Folgejahren würde es dann einfacher.

Eric Staub findet die Verzinsung der Anteilscheine absurd, da der Aufwand riesig sei und die folgliche Doppelbesteuerung unnötig.

Susa Katz fragt nach Alternativen zur Gewinnverwendung, z.B. den Erwerb von Anteilscheinen anderer Genossenschaften oder ähnliches. Bernhard erklärt, dass der Gewinn mit Rechnungsabschluss nun angefallen ist. Es gibt nur die Möglichkeiten des Vortrages (Gewinn bleibt in der Genossenschaft) oder die Ausschüttung mittels Anteilschein-Verzinsung.

Cécile Eicher: Wäre es möglich den Solidaritäts-Fonds zu speisen? Bernhard: Das könnte man tatsächlich, aber es ergibt sich daraus auch kein konkreter Vorteil. Der Solidaritäts-Fonds ist bereits gut dotiert und die Gewinnsteuer würde trotzdem anfallen. So kann der Gewinn ebenso gut der Gewinnreserve zugewiesen werden.

Sophie Wolf: Warum ist eine Spende des Gewinns nicht möglich? Bernhard: Für 2017 ist der Gewinn jetzt bereits da; der Zug sozusagen abgefahren. Dass aber 2018 bereits im Verlauf des Jahres Spenden getätigt werden, wäre schon möglich.

Eric Staub: Den Genossenschafter\*innen einen Gutschein zu schenken wäre doch eine gute Variante. Bernhard sieht diese Möglichkeit nicht. Simon Sigrist bemerkt, dass man das früher schon einmal gemacht hatte.

Eric regt weiter an, dass in die Infrastruktur der Wohnungen investiert werde.

Manuel Knuchel fragt, ob eigentlich auf den Gewinnreserven von insgesamt rund CHF 382'000.- (sofern Gewinn 2017 zugewiesen wird) Vermögenssteuer zu entrichten sei? Bernhard bejaht dies. Die Vermögenssteuer ist jedoch bekanntlich gering. Jedenfalls bleiben alle Gewinnreserven zur Verfügung der Genossenschaft.

**Abstimmung** über den Vorschlag des Vorstandes, dass der Gewinn den freiwilligen Gewinnreserven zugewiesen wird und damit in der Genossenschaft verbleibt: Der Vorschlag wird einstimmig angenommen.

*d) Entlastung des Vorstands (Décharge)*

**Abstimmung:** Dem Vorstand wird die Décharge für das Jahr 2017 einstimmig erteilt.

## **6. Budget 2018**

Bernhard Kämpf erläutert das Budget 2018, welches mit den GV-Unterlagen verschickt worden ist. Er weist auf den budgetierten Gewinn von CHF 33'488.- hin und auf die neu detailliertere Darstellung von laufendem Unterhalt und Erneuerung. Er erwähnt, dass das budgetierte Ergebnis allenfalls Spielraum für eine Mietzinssenkung bieten würde. Obwohl die städtischen Vorgaben zur Kostenmiete nach wie vor eingehalten sind (93%), könnte man über tiefere Mieten zumindest nachdenken. Zwar wird über das Budget nicht abgestimmt, es soll aber an dieser Stelle Platz für die Diskussion eingeräumt werden.

Bernhard zeigt Rechenbeispiele mit Varianten zu möglichen Mietzinssenkungen von 2, 3 und 5 Prozent.

Monika Buser fragt, ob man anstelle einer Mietzinssenkung auch Erneuerungen machen könnte? Vielleicht auch nicht immer das Billigste? Oder etwas, was nicht unbedingt nötig ist? Désirée Cuttat antwortet, dass man durchaus nicht immer das Billigste wähle. „Unnötiges“ zu machen sei aber bisher nicht die Philosophie des Dreiecks gewesen. Man könnte das natürlich in Betracht ziehen.

Eric doppelt nach, dass beispielsweise die uralten Kühlschränke erneuert werden könnten. Marc Latzel antwortet, dass man bei Erneuerungsbedarf einen entsprechenden Antrag an die Kommission Bau & Unterhalte stellen möge.

Im Sinne einer Konsultativ-Abstimmung werden die Genossenschafter\*innen befragt, ob eine Mietzinssenkung genauer in Betracht gezogen werden solle.

**Ergebnis Konsultativ-Abstimmung:** 18 stimmen dafür, 33 dagegen, die übrigen enthalten sich.

Stéphanie Couson regt an, dass man dank dem finanziellen Spielraum vielleicht die Kantine anders bewirtschaften könnte, mehr als Gemeinschaftsraum und ohne Gewinnstreben. Bernhard bestätigt, dass für solche Anliegen Spielraum bestehe. Daniel Ryser weist darauf hin, dass genau für solche Themen Info-Bars durchgeführt würden. Nadine Spengler bemerkt, dass die Info-Bar statt um 19 Uhr früher oder später beginnen sollte. 19 Uhr sei ungünstig.

## 7. Wahlen

a) *Vorstand bisher: Corinna Heye, Daniel Ryser, Dominique Jud, Marc Latzel, Pascal Kählin*

Daniel Ryser schlägt vor, die bisherigen Vorstandsmitglieder in globo zu wählen.

Er befragt die GV, ob jemand möchte, dass einzeln gewählt wird. **Abstimmung:** Niemand wünscht Einzelwahl.

Es folgt die Gesamterneuerungswahl aller bisherigen Vorstandsmitglieder. **Wahlergebnis:** Einstimmige Wiederwahl und Applaus.

b) *Vorstand neu: Florence Willi*

Daniel Ryser erklärt, dass eine Ausschreibung für die Suche eines neuen Vorstandsmitgliedes gemacht wurde. Daraus hat sich die Bewerbung von Florence Willi ergeben. Ein kurzer Lebenslauf ist mit der GV-Einladung verschickt worden. Bevor zur Wahl geschritten wird, stellt sich Florence nochmals kurz vor.

**Wahlergebnis:** Florence Willi wird einstimmig und mit Applaus als Vorstandsmitglied gewählt.

**Wahlannahme:** Florence Willi erklärt Wahlannahme.

c) *Co-Präsidium: Corinna Heye (bisher) und Daniel Ryser (bisher)*

Daniel Ryser schlägt vor, das bisherige Co-Präsidium gemeinsam zu wählen.

Er befragt die GV, ob jemand möchte, dass einzeln gewählt wird. **Abstimmung:** Niemand wünscht Einzelwahl.

Es folgt die gemeinsame Wahl von Corinna Heye und Daniel Ryser als Co-Präsidium.

**Wahlergebnis:** Einstimmige Wiederwahl und Applaus.

d) *Mitglied VK: Philipp Rohner (bisher)*

**Abstimmung:** Philipp Rohner wird einstimmig und mit Applaus wiedergewählt.

## 8. Abstimmung über das neue Vermietungsreglement

Jost Fetzer erläutert die wichtigsten Änderungen des komplett überarbeiteten neuen Vermietungsreglementes: keine Warteliste mehr, stattdessen Vermietungsgrundsätze für Wohn- und Gewerberäume, einfacher Vermietungsablauf mit Priorität von Dreiecksbewohnerinnen und

Genossenschafterinnen, Regelung von kurzfristigen Untermietverhältnissen (AirBnB), Ergänzung der Nutzungs- und Belegungsvorschriften (jedoch keine Änderung bei der Mindestbelegung pro Wohnung). Jost weist darauf hin, dass das neue Reglement im Vorfeld mehrfach verschickt worden ist und dass es Info- und Diskussions-Veranstaltungen gab. Die Genossenschafter\*innen hatten damit Gelegenheit, ihre Anliegen einzubringen, was einige von ihnen auch getan haben. Die nun vorliegende Fassung ist komplett neu strukturiert und aus einem Guss. Es macht also nur Sinn, das ganze Reglement entweder anzunehmen oder abzulehnen. Eine Abstimmung über einzelne Artikel wäre nicht sinnvoll.

Monika Buser fragt nach: Sie untervermietet je nach dem auch länger als 3 Monate, wenn sie lange weg ist, allenfalls auch über AirBnB. Jost antwortet, dass das in Ordnung ist. Es wird dann nicht als kurzfristige Untervermietung behandelt. Daniel Ryser ergänzt, dass es darum gehe zu vermeiden, dass eine Wohnung dauernd und an ständig wechselnde Leute untervermietet und damit womöglich noch Profit gemacht werde.

Simon Sigrist möchte wissen, ob im Falle einer länger als 12 Monate dauernden Untervermietung automatisch die Kündigung erfolge. Dominique Jud: Nein. Im Einzelfall muss man jeweils schauen, was möglich ist. Das wurde auch bisher schon so praktiziert.

Barbara Müller ist nicht damit einverstanden, dass die neutrale Warteliste abgeschafft wird und neu quasi „Eintrittstickets in die Genossenschaft verkauft werden“, indem die Vermietung faktisch nur noch an Genossenschaftsmitglieder erfolgt. Ausserdem findet sie die Entscheidungskompetenz der Verwaltungskommission über die Wohnungsvergabe problematisch. Der vorherige „Zufallsentscheid“ mit der Warteliste sei gerechter gewesen.

Guillaume Mojon unterstützt das Votum von Barbara.

Jost antwortet, dass nach seiner Erfahrung in der Verwaltungskommission, die Entscheidungskompetenz nicht problematisch sei. Die Kommissionsmitglieder werden ja gewählt.

Michael Stötzel wirft ein, nur die Warteliste sei transparent und neutral. Alles andere nicht. Auch den Vergabegrundsatz der „optimalen Ausnutzung des Wohnraums“ findet er schwierig.

Jost erklärt, dass die Warteliste kein gutes Instrument sei. Irgendwann trägt man sich ein, zu einem beliebigen Zeitpunkt klappt es vielleicht einmal. Er findet den Entscheid anhand von Vermietungsgrundsätzen durch die eingesetzte, gewählte Verwaltungskommission die bessere Lösung.

Simon Sigrist meint: Vermietungsgrundsätze sind in Ordnung, aber die Warteliste sei sicher ein gutes Instrument. Man müsste sie halt wieder einmal öffnen.

Corinna Heye gibt zu Bedenken: Wenn die Warteliste morgen aufgeht, sind diejenigen, welche als erste davon erfahren und durchkommen diejenigen, die dann zuvorderst stehen. Ist das gerecht und transparent?

Stéphanie Couson erinnert daran, dass man die Warteliste nun jahrelang hatte und dass auch nicht alles optimal gelaufen sei. In der Vergangenheit waren dann einfach „die Insider“ drauf und eine soziale Durchmischung habe nicht stattgefunden.

Rolf Schelling fragt, ob man auch ohne Mitgliedschaft sein Interesse an einer Wohnung deponieren könne? Jost antwortet, dass dies nicht der Fall sei; nur Genossenschafter\*innen werden über freie Wohnungen informiert. Monika Buser findet es angemessen, dass die Genossenschafter\*innen zuerst zum Zug kommen. Immerhin hätten sie ja durch ihre Mitgliedschaft bereits eine gewisse Identifikation signalisiert.

Jost schlägt vor, nun abzustimmen. Er empfiehlt die Annahme des Reglements, auch damit wir wieder ein brauchbares Arbeitsinstrument haben. Er gibt zu bedenken, dass man ja auch in einem Jahr nochmals einzelne Artikel ändern oder streichen könnte. Daniel Ryser bekräftigt diesen Vorschlag.

Cécile Eicher möchte wissen, ob es überhaupt noch Personen auf der Warteliste gibt? Ja, es sind noch wenige drauf.

Susa Katz möchte klargestellt wissen: Die zwei 1,5-Zimmer-Wohnungen an der Zweierstrasse 50 sind noch nach altem Vermietungsreglement vermietet worden. Die per August frei werdende 3-Zimmer-Wohnung an der Zweierstrasse 42 würde dann nach neuem Reglement vermietet.

**Abstimmung:** Das neue Vermietungsreglement wird mit 61 Ja-Stimmen und 6 Nein-Stimmen bei 6 Enthaltungen angenommen.

## **9. Präsentation Nutzungsstudie Zweierstrasse 61**

Die Studie wurde durch das Büro Wülser Bechtel Architekten durchgeführt. Stefan Wülser ist heute hier und stellt die Studie vor. Fazit: Eine Überbauung stellt gewisse Herausforderungen, ist aber auf jeden Fall gut machbar. Die Ausgangslage ist relativ klar; die Baugesetzgebung gibt eigentlich den Entwurf schon vor. Die Anforderungen zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte dürften – im Gegensatz zu früher – kein Killier-Kriterium mehr darstellen. Bis zu 30 (eher kleinere) Wohnungen sind möglich. Die Bedürfnisse des Jugend-Foyers sind in die Studie eingeflossen; eine Integration dieser Nutzung ist gut möglich. Es wäre mit Baukosten um 10-12 Mio. Franken zu rechnen.

Manuel Knuchel fragt wieviele Parkplätze gebaut werden müssten? Corinna Heye antwortet, dass die Studie in der Geschäftsstelle aufliege und eingesehen werden könne.



Monika Buser möchte wissen, ob sich „vernünftige/zahlbare“ Mietzinse ergeben würden. Corinna sagt, dass dies durchaus der Fall sei.

Rolf Schelling fragt nach den Plänen, die die Stadt für das Areal habe. Welche Analysen hat sie schon gemacht? Was ist mit der geplanten Platzumgestaltung? Stefan Wülser antwortet, dass man seitens Stadt bisher die Auffassung vertreten habe, dass die Parzelle nur schwierig zu bebauen sei (viel Erschliessungsfläche, wenig Wohnfläche -> zu teuer). Diese relativ oberflächliche Betrachtung konnten Wülser Bechtel in ihrer Studie widerlegen. Insbesondere wenn man eher kleinere Wohnungen, um die 2,5-Zimmer, realisieren möchte. Corinna ergänzt, insbesondere die Aussage der Unvereinbarkeit von Jugendfoyer- und Wohnung-Nutzung sei mit der Studie widerlegt.

Abschliessend erklärt Corinna, dass der Vorstand nun auf der Basis der Studie mit dem Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich wbg und der Stadt Kontakt aufnehmen wolle.

Rolf Baumann fragt noch, ob man mit der Besitzerin des Eckhauses (Stiftung pwg) Kontakt aufgenommen habe? Diese hätte das moniert. Corinna antwortet, dass man pwg bisher nicht informiert habe.

## **10. Verdankung, Verabschiedung**

Corinna Heye hält Rückschau auf 8 engagierte Jahre von Jost Fetzer im Vorstand. Jost wird mit grossem Dank, Blumen und Applaus verabschiedet.

Désirée Cuttat fasst 12 Jahre tatkräftige Unterstützung von Ueli Nüesch in der Kommission B&U zusammen. Auch Ueli wird mit grossem Dank, Blumen und Applaus verabschiedet.

Abschliessend fasst Corinna das Engagement aller für das Dreieck Tätigen in einem grossen Dankeschön zusammen.

## **11. Ausblick**

In nächster Zeit werden wir uns im Dreieck mit folgenden Themen befassen:

- Erneuerungsplanung für die Häuser im Dreieck
- Zweierstrasse 61 weiterverfolgen
- Entwickeln eines neuen Logos/Auftrittes für die Genossenschaft. Dies erfolgt auch auf Anregung der Gewerbetreibenden im Dreieck, die feststellen, dass das Dreieck in letzter Zeit etwas aus dem Fokus des Publikums geraten ist. Wenn jemand Lust hat sich zu beteiligen, bitte beim Vorstand oder bei der Geschäftsstelle melden.

- 25-Jahre-Jubiläum im Jahr 2021

Termine:

- Dreiecksnacht am 1. September 2018
- InfoBars am 5. September und 5. Dezember
- GV 2019 am 13. Juni 2019

## **12. Varia**

Keine.

Nach Abschluss der GV um 21.05 Uhr werden die Anwesenden zum gemütlichen Abschluss mit Speis und Trank eingeladen.

Zürich, 14. September 2018

Die Protokollführerin

Der Co-Präsident

Alexandra Wymann

Daniel Ryser