

8. Ordentliche Generalversammlung am 04.09.2021: Protokoll



Ort	Gemeindesaal Niederweningen
Zeit	Samstag, 04.09.2021, 11:00 – 11:45 Uhr
Vorstand	Thomas Wirz (Vorsitz) Hubi Graf Stefan Iten Dorothee Reinhart (entschuldigt) Andrea Weber (Protokoll)
Anwesende Mitglieder	43 (mit Vertretungen)

1 Beschlussfähigkeit, Protokollführung, Wahl Stimmzähler

Thomas Wirz informiert, dass an der heutigen GV – wie schon vor einem Jahr – nicht der Aktuar Hubert Graf, sondern Andrea Weber das Protokoll führen wird. Der Grund dafür ist, dass aufgrund der Coronavirus-Pandemie bezüglich dem an die GV anschliessenden Essen besondere Bestimmungen gelten und sich Hubert Graf bereit erklärt hat, für einen coronasicheren Imbiss besorgt zu sein.

Als Stimmzähler wird Hans Bühler gewählt.

Thomas Wirz stellt fest, dass 39 Mitglieder anwesend sind und 4 Mitglieder vertreten werden, die Stimmenzahl beträgt also 43, das absolute Mehr 22. Die Generalversammlung ist beschlussfähig.

2 Protokoll der 7. Ordentlichen Generalversammlung vom 22. August 2020

Das Protokoll der 7. Ordentlichen Generalversammlung vom 22. August 2020 wird einstimmig genehmigt und der Verfasserin herzlich verdankt.

3 Jahresbericht 2020

Thomas Wirz greift folgende Punkte aus dem Jahresbericht heraus, der seit August 2021 auf der Homepage hochgeladen ist:

Coronapandemie

Die Coronapandemie forderte auch den Gemeinschaftshof, im Treffpunkt konnten längere Zeit keine Versammlungen und Aktivitäten stattfinden. Die Hausgemeinschaft konnte sich zum Glück beim Hüttennacht oder dem Stamm treffen. Glücklicherweise ist auch niemand an Corona erkrankt.

Mieterwechsel

Max Häfliger ist in die Wohnung, in der Irene Bleuler vor ihrem Wegzug ins Gesundheitszentrum Dielsdorf gewohnt hat, gezogen.

Anpassung der Mietverträge

Die Mietverträge haben modifizierte Anpassungen erhalten, sodass sie nun in jeder Hinsicht den rechtlichen Anforderungen entsprechen.

Hochwasserschäden

Die Hochwasserschäden im Hochladen sind behoben. Die Gemeinde hat für den Singelenbach einer Ingenieurfirma den Auftrag für die Projektierung eines Hochwasserschutzprojekts gegeben.

Elektrifizierung

Die Elektrifizierung der Marquisen bei den Balkonen ist bereits beschlossen, und die Aufträge sind erteilt. Für die Tiefgarage werden Elektroanschlüsse für Ladestationen (E-Mobilität) geplant. Die Verwaltung unterstützt diese Entwicklung.

Schliesslich dankt Thomas Wirz folgenden Personen für ihren grossen Einsatz für den Gemeinschaftshof:

- Hubert Graf für die Organisation des heutigen Imbisses, für die Nebenkostenabrechnung und für viele weitere Einsätze
- Esther Braunschweig für ihr Engagement für die Mieter und Mieterinnen und die Buchhaltung
- Dorothee Reinhart für ihr Engagement für die Anliegen der Mieter und Mieterinnen
- Stefan Iten für die Rechnungsführung und die Abschlüsse und Andrea Weber für die Protokolle und Abklärungen mit der Gemeinde

4 Jahresrechnung 2020, Revisionsbericht und Entlastung der Verwaltung

Stefan Iten trägt die Informationen zu diesem Traktandum vor, er verweist darauf, dass die Jahresrechnung auf der Homepage einsehbar ist.

Das Ergebnis der Jahresrechnung ist wie in den letzten Jahren erfreulich. Der Jahresgewinn beträgt rund CHF 58'000 (2018: CHF 53'000, 2019: CHF 42'000).

Der Wert des Grundstücks beläuft sich nach wie vor auf CHF 1'410'000, der des Gebäudes beträgt noch gut CHF 4'500'000 (2018: CHF 4'600'000, 2019: CHF 4'550'000). Der Wert der ganzen Liegenschaft ist nun noch mit CHF 5'913'000 in der Bilanz aufgeführt. Als vor fünf Jahren die ersten Mieter und Mieterinnen einzogen, betrug der Buchwert rund CHF 6.5 Millionen.

Die Eigenkapitalquote beträgt nur 11.4 %. (2020: 10.5 %) Nimmt man noch die Darlehen dazu, beträgt die Eigenkapitalquote 14.4 %. Stefan Iten stellt fest, die aktuelle Eigenkapitalquote sei deutlich zu tief, es sollten mindestens 33 % sein.

Stefan Iten bittet die Anwesenden, der Stiftung Gelder zukommen zu lassen. Diese können von den Steuern abgezogen werden.

Thomas Wirz weist darauf hin, dass der Revisor Thomas Brönnimann, in seinem Bericht feststellt, dass die Jahresrechnung 2020 den Grundlagen der Schweizer Gesetzgebung entspricht. Der Revisor empfiehlt den Genossenschaftlern und Genossenschaftlerinnen die Annahme der Jahresrechnung.

Thomas Wirz lässt über den Jahresbericht 2020 sowie die Jahresrechnung 2020 gleichzeitig abstimmen, da beide gemäss den Statuten Teil des "Geschäftsberichts" sind. Dieser wird einstimmig angenommen.

Bei der Entlastung der Verwaltung gibt es zwei Stimmen dagegen, 41 Stimmen sind für die Entlastung.

5 Wahlen

Thomas Wirz stellt fest, dass es an der heutigen Versammlung zwei Wahlen gäbe.

Wahl als Revisor

Thomas Brönnimann wird einstimmig wieder für die Amtsdauer von 2 Jahren zum Revisor gewählt.

Wahl in die Verwaltung

Esther Braunschweig war seit Beginn der Gründung der "Genossenschaft Gemeinschaftshof Niederweningen" am 15.05.2013 bis zur GV 2016 ordentliches Mitglied der Verwaltung. Da es in den damals gültigen Statuten eine Altersgrenze für die Mitgliedschaft gab, trat sie zurück, nahm aber verdankenswerterweise an den Sitzungen weiterhin als ständiger Gast teil. Die überarbeiteten Statuten haben keine Alterslimite mehr, Esther Braunschweig ist bereit, wieder in der Verwaltung als offiziell gewähltes Mitglied, das über ein Stimmrecht verfügt, mitzuwirken. Sie wird mit zwei Gegenstimmen bis zum Ende der Amtsdauer gewählt.

6 Verschiedenes

Max Häfliger ergreift das Wort und berichtet, er habe Dokumente einer Genossenschaft in Zürich studiert und Mietzinse verglichen. Die Mieter einer Genossenschaftswohnung müssen Anteilscheine in einer viel geringeren Höhe als die des Gemeinschaftshofs kaufen. Ausserdem könne man aktuell in Niederweningen Wohnungen mieten, deren Mietzins günstiger als der der Wohnungen im Gemeinschaftshof sei. Weiter stellt er fest, dass die Mitglieder der Verwaltung gratis tätig sind und daher aus seiner Sicht keine professionelle Arbeit machen.

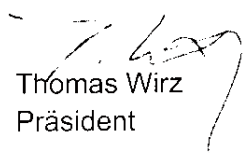
Er stellt zwei Anträge:

- Alle Mietzinse der Wohnungen im Gemeinschaftshof sollen ab sofort um 25 % gesenkt werden.
- Es soll eine professionelle Verwaltung mit der Verwaltung beauftragt werden.

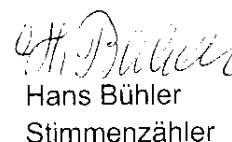
Thomas Wirz erklärt Max Häfliger, dass über diese Anträge nicht abgestimmt werden könne, da sie nicht traktandiert seien. Weiter sagt er, der Vergleich mit Genossenschaften in der Stadt Zürich sei problematisch, weil diese fast immer über eine sehr hohe Eigenkapitalquote verfügen und daher gut kapitalisiert seien. Der Mietzins der Wohnungen im Gemeinschaftshof sei teilweise höher als der von Mietwohnungen in Niederweningen, weil diese älter sind als die Gemeinschaftshof-Wohnungen, die noch neu sind. Zudem sei im Mietzins die Benutzung der allgemeinen Räume und des Gartens eingeschlossen. Schliesslich stellt Thomas Wirz fest, dass die Mitglieder der Verwaltung Arbeit in einem fünfstelligen Bereich leisten. Würde man eine Immobilienfirma mit der Verwaltung beauftragen, würden hohe Kosten entstehen, die von den Mietern und Mieterinnen zusätzlich im Rahmen der Nebenkosten zu tragen wären.

Max Häfliger fordert noch einmal die Abstimmung über seine Anträge. Thomas Wirz erklärt ihm, dass er entsprechende Anträge an die Verwaltung stellen könne, verbunden mit dem Antrag auf Durchführung einer ausserordentlichen Generalversammlung. Max Häfliger fordert nun, dass ein Termin im September festzusetzen sei. Thomas Wirz erklärt, dass dies weder organisatorisch noch rechtlich möglich sei. Er bittet Max Häfliger, entsprechende Anträge einzureichen, die Verwaltung suche dann nötigenfalls nach einem Termin für eine ausserordentliche GV. Vorher sollte aber das Gespräch gesucht werden, um diverse Fragen zu klären.

Niederweningen, 4. September 2021, Andrea Weber


Thomas Wirz
Präsident


Andrea Weber
Protokollführerin


Hans Bühler
Stimmzähler