

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2024

| | |
|---------------------|---|
| Termin | Montag, 10. Juni 2024, 19.30 Uhr (Einlass mit Kontrolle und Stimmgeräte-Abgabe ab 17.30 Uhr; Abendessen ab 18.00 Uhr) |
| Ort | Theatersaal des Volkshauses Zürich |
| Vorsitz | Karin Schulte, Präsidentin |
| Podium | Martin Sagmeister (Vizepräsident), Joël Barra, Martin Biebricher, Katrin Büsser, Sascha Haltiner, Silvia Müller, Adriano Sabatini, Sandra Schweizer (Vorstand), Martin Schweizer (Geschäftsführer), Kristian Schmucki (Protokoll) |
| Anwesend | 468 Genossenschafter/innen (gemäss Eingangskontrolle) mit 96 Vollmachtserteilungen (total sind 564 Stimmen vertreten) Verschiedene Mitarbeitende der Verwaltung sowie Gäste ohne Stimmrecht |
| Entschuldigt | Emil Trachsel (Vorstand), verschiedene Genossenschafter/innen |

- Begrüssung**
- Grusswort Corine Mauch, Stadtpräsidentin Zürich**
- FGZ-Strategie**
- Statutenänderung «Organisationsreglement» (betreffend Art. 23, Art. 36)**
(Antrag aus dem Kreis der Mitglieder)
- Konsultativabstimmung: Vorgehensantrag Kompetenzerweiterung Kommissionen**
(Antrag aus dem Kreis der Mitglieder)
- Jahresgeschäfte**
 - Bericht des Vorstands
 - Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle
 - Verwendung des Bilanzerfolgs
 - Entlastung des Vorstands
 - Wahl der Revisionsstelle
- Bericht und Rechnung der Stiftung Hilfsfonds FGZ**
- Anpassung Stiftungsurkunde Hilfsfonds FGZ**
- Mitteilungen**
- Diverses**

1. Begrüssung

Präsidentin Karin Schulte heisst alle Anwesenden zur 100. ordentlichen Generalversammlung willkommen und erteilt Corine Mauch das Wort.

2. Grusswort Corine Mauch, Stadtpräsidentin Zürich

Anlässlich des 100-Jahr-Jubiläums der Genossenschaft richtet Stadtpräsidentin Corine Mauch ein herzliches Grusswort an die Mitglieder, Gäste und Angestellten der FGZ. Sie gratuliert zu diesem beeindruckenden Meilenstein und würdigt die FGZ für ihre herausragende Rolle im genossenschaftlichen Wohnungsbau seit 1924. Die Stadt Zürich anerkennt die 100-jährige Geschichte und das Engagement der FGZ für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Die FGZ hat sich als verlässliche Partnerin etabliert und ein wohnungspolitisches Denkmal im Friesenberg gesetzt. Die Stadt Zürich verfolgt das Ziel, bis 2050 den Anteil an gemeinnützigen Wohnungen auf einen Drittel aller Mietwohnungen zu erhöhen – ein Vorhaben, das die FGZ mit ihrem vorbildlichen Umgang mit knappem Wohnraum und ressourcenschonender Flächennutzung unterstützt. Die Stadtpräsidentin schliesst mit dem Wunsch für eine erfolgreiche 100. Generalversammlung, die im passenden und würdigen Rahmen des Zürcher Volkshauses stattfindet. Karin Schulte dankt Corine Mauch für das Grusswort und überreicht ihr einen Blumenstraus.

Nach der Feststellung, dass die Mitglieder die Einladung zur Generalversammlung samt Beilagen rechtzeitig per Post erhalten haben und alle stimmberechtigten Mitglieder mit einem Abstimmungsgerät ausgestattet sind, erklärt Karin Schulte die ordentliche Generalversammlung 2024 für eröffnet und beschlussfähig. Sie heisst die zahlreich erschienenen Gäste willkommen und spricht der GGZ für den bereitgestellten Blumenschmuck und die Kräutertöpfchen einen besonderen Dank aus. Der Verwaltung dankt sie für die Organisation der Generalversammlung.

Um die Funktionsweise der Abstimmungsgeräte zu testen, wird konsultativ die Frage gestellt: «Im grünen Hof des Quartierzentrums soll eine Sitzbank aus Lehmziegeln entstehen. Haben Sie Ihren Lehmziegel schon geformt?» 104 Personen haben die Frage bejaht, und 454 Personen haben sie verneint.

Karin Schulte geht durch die Traktandenliste, orientiert über die Themen der Mitteilungen des Vorstands und kündigt für den Schluss der Versammlung die Verabschiedung der zurücktretenden Vorstandsmitglieder Silvia Müller, Adriano Sabatini und Katrin Büsser an. Sie fragt, ob gemäss Traktandenliste durch den Abend gegangen werden kann.

Antrag zur Änderung der Traktandenliste von Daniel Wintsch, Kleinalbis

Daniel Wintsch beantragt, dass zu Beginn der Versammlung eine Information über die Rücktritte der drei Vorstandsmitglieder erfolgt und die Information über den Fortschritt des Bauprojekts Grossalbis an den Anfang der Tagesordnung verschoben wird.

→ **Die Generalversammlung stimmt dem Ordnungsantrag mit 326 zu 221 Stimmen zu.**

Vorgezogenes Traktandum 9, Mitteilungen – Teil I: Stand Bauprojekt Grossalbis

Sandra Schweizer informiert die Anwesenden, dass die FGZ den Bauentscheid für das Projekt Grossalbis nach mehr als 13 Monaten erhalten hat, keine Rekurse eingegangen sind und die Planungsarbeiten wieder aufgenommen wurden. Die Schadstoffsanierung ist für September 2024 geplant, und der eigentliche Rückbau soll Anfang 2025 beginnen. Aufgrund der unvorhersehbaren Verfahrensverzögerung durch die Behörden waren leider Anfang Jahr kurzfristig eine erneute Zwischenvermietung und ein Unterbruch der Planungsarbeiten nötig. Die detaillierte Überarbeitung des Bauprogramms ist aktuell in Arbeit. Es gibt nur wenige Auflagen für das Projekt. Die neue Energiezentrale im Grossalbis wird die Siedlungen Grossalbis, Schweighofstrasse Süd, Langweid und Adolf-Lüchinger-Strasse erschliessen.

Es folgen Fragen zur aktuellen Zwischennutzung. Es handelt sich dabei um eine befristete Vermietung vom 1. März bis zum 31. August 2024 zu einem pauschalen Preis ohne Defizitgarantie durch die FGZ. Ein Mitglied bezweifelt, dass der Baustart rechtzeitig erfolgen kann, da für den Landerwerb noch ein Gemeinderatsentscheid nötig sei. Vorstandsmitglieder weisen darauf hin, dass Teil-Freigaben für den Aushub und den Ersatzneubau beantragt werden können, der Landerwerb bereits mit Kenntnisnahme durch den Gemeinderat vereinbart wurde und bezüglich Notwendigkeit des Gemeinderatsentscheids ungeklärte Verfahrensfragen bestehen.

Auf eine Frage hinsichtlich der Folgekosten und der Gründe für die Verzögerung des Baubewilligungsverfahrens wird erklärt, dass die Länge des Verfahrens deutlich über dem Erwartbaren lag und man sich nicht auf die Kommunikation verlassen konnte. Man darf dankbar sein, dass die FGZ-Verwaltung vorausschauend mit geeigneten Vertragsklauseln den Umgang mit Verzögerungen so geregelt hat, dass ein Unterbruch möglich war, und damit die Mehrkosten für Planer- und Unternehmerleistungen minimiert werden konnten. Die Details zu den Verzögerungen und den damit verbundenen Kosten werden aktuell besprochen. Mehrkosten werden durch spätere Bezugstermine entstehen oder sind möglich, weil Verträge neu zu verhandeln sind. Genauere Angaben sind derzeit nicht möglich.

Die FGZ darf froh und stolz auf die Verantwortlichen sein, dass im aktuellen von Komplexität, Verzögerungen und Einsparungen geprägten Umfeld für den Grossalbis ein bewilligtes Bauprojekt ohne Rekurse vorliegt. Die Verzögerungen in den Baubewilligungsverfahren in der Stadt Zürich

sind derzeit in den Medien und auch unter den gemeinnützigen Wohnbauträgern ein grosses Thema.

Vorgezogenes Traktandum 10, Diverses – Teil I: Information Rücktritte Vorstandsmitglieder

Die persönlichen Gründe für die Rücktritte werden auf Wunsch des Antragstellers kurz öffentlich erläutert. Für Silvia Müller haben letztlich unüberbrückbare Differenzen zum Rücktritt geführt. Karin Büsser konnte sich mit der Organisationskultur nicht identifizieren. Adriano Sabatini hatte keine Freude mehr an der Arbeit, die Gründe dafür sind divers.

Die Würdigung und die Verabschiedung finden am Ende dieser Generalversammlung statt.

3. FGZ-Strategie

Karin Schulte äussert sich zur Bedeutung und zum Inhalt der FGZ-Strategie. Die FGZ-Statuten und das FGZ-Leitbild sind die wichtigsten Grundlagen der FGZ. Sie regeln das Wichtigste und machen Aussagen zum Zweck der Genossenschaft, zu deren Vision, den Werten und der Organisationskultur. Änderungen brauchen die Zustimmung der GV. Die Strategie, verantwortet vom Vorstand, gibt die Richtung für die nächsten ca. 25 Jahre vor und wird durch Teilstrategien, Konzepte, konkrete Massnahmen und Projekte von der Verwaltung umgesetzt. Die neue Strategie wird das Bauleitbild und die sieben Leitlinien ablösen. Die FGZ-Strategie wird künftig regelmässig vom Vorstand überprüft und aktualisiert.

Die FGZ-Strategie lag den GV-Unterlagen bei. Die beiden wichtigsten Punkte, die der Vorstand gegenüber früher verstärken möchte, sind der Ausbau des Wohnangebots für die Nachkinderphase und das Engagement in Klimaschutz- und Energiefragen.

Im Rahmen des mehrstufigen Mitwirkungsprozesses zur FGZ-Strategie hatten die Mitglieder die Möglichkeit, ihre Meinung zu äussern und Änderungsvorschläge einzubringen. Die Vernehmlassung zeigte eine breite Zustimmung zur Strategie. Der Vorstand hat einige Änderungen und wertvolle Präzisierungen einfliessen lassen können. Als letzter Schritt der Konsultation wird die finale Strategie der Generalversammlung heute zur Kenntnisnahme vorgelegt, mit einem Dank an alle Beteiligten.

Es gibt keine Wortmeldungen. Die diesjährige Vertrauensleuteversammlung war leider schlecht besucht. Sie empfiehlt der GV aber mit 13 Stimmen einstimmig, der FGZ-Strategie konsultativ zuzustimmen.

→ **Die Generalversammlung stimmt konsultativ der FGZ-Strategie mit 500 zu 44 Stimmen zu.**

4. Statutenänderung «Organisationsreglement» betreffend Art. 23, Art. 36 der Mitglieder Klaus Ammann, Yvonne Züst, Roland Steinmann, Fatma Paz Soldan, Giovanni Cocchiarella und Stephan Schnidrig

Klaus Ammann und Stephan Schnidrig stellen den Antrag vor, der vorsieht, das Organisationsreglement der FGZ in die Kompetenz der Generalversammlung zu geben. Sie möchten damit sicherstellen, dass viele Genossenschaftsmitglieder mitbestimmen und mitwirken können. Man ist besorgt darüber, dass der Vorstand und die Kommissionen in den letzten Jahren viele engagierte Mitglieder verloren haben. Deren Mitbestimmung betrachten die Antragstellenden als zentral für eine lebendige und solidarische FGZ. Sie weisen darauf hin, dass der operative Überdruck in den Kommissionen zwar sinnvollerweise in die Verwaltung transferiert wurde, dass in ihren Augen aber über das Ziel hinausgeschossen wurde. Mit der Annahme dieses Antrags soll zukünftig verhindert werden, dass Veränderungen am Organisationsreglement möglich sind, ohne dass die GV gefragt wird. Die Antragstellenden werben für Zustimmung zu ihrem Antrag. Die Genossenschaftsmitglieder sollen der FGZ zum Jubiläum mehr Mitbestimmung schenken.

Empfehlung des Vorstands

Zum besseren Verständnis ist das Organisationsreglement neu auf der Website veröffentlicht. Die Antragstellenden möchten erreichen, dass künftig die Generalversammlung und nicht mehr der dafür von ihr gewählte Vorstand über die Details der inneren Organisation der FGZ entscheidet. Der Vorstand empfiehlt einstimmig, den Antrag abzulehnen, da das Vorhaben nicht praktikabel ist und die FGZ lähmen würde. Die wichtigsten Grundzüge der Organisation der FGZ sind in den Statuten und damit schon heute von der GV geregelt. Für eine detaillierte Begründung wird auf die GV-Unterlagen verwiesen.

Die Zahl der Mitglieder im Vorstand und in seinen Kommissionen sagt wenig über die Mitbestimmung in der FGZ aus. Die Mitbestimmung hat seit der Organisationsentwicklung nicht abgenommen, es nehmen immer mehr Mitglieder an immer mehr Mitwirkungsanlässen teil. Diese finden in den Siedlungen statt, und die Mitglieder werden von der Verwaltung eingeladen, mitzuwirken, mitzureden und mitzubestimmen. Über 1300 Mitglieder haben in den letzten drei Jahren an diesen Anlässen teilgenommen, zusammen mit den GV-Teilnehmerinnen und -Teilnehmern waren es 3150 Beteiligte.

Aus rechtlicher Sicht

Rechtsanwalt Ruedi Schoch führt aus juristischer Sicht zwei Überlegungen an. Erstens hat der Gesetzgeber den Erlass des Organisationsreglements für andere Gesellschaftsformen mit gutem Grund als unentziehbare Aufgabe des Vorstands definiert. Für Genossenschaften hat er die Regelung aber offengelassen. Zweitens stellt sich die Frage nach der Feststellbarkeit der Verantwortlichkeit. Im Falle von Fehlentscheidungen muss rechtlich Haftung übernommen werden. Die Zuordnung der Verantwortung wird schwierig, wenn zwei Parteien, vorliegend wären das der Vorstand und die Generalversammlung, haftbar gemacht werden können. Die Musterstatuten von Wohnbaugenossenschaft Schweiz sehen klar vor, dass der Vorstand für das Organisationsreglement zuständig ist.

Wortmeldungen

In zahlreichen Wortmeldungen werden vielfältige Meinungen zu den Strukturen und Prozessen der FGZ geäußert. Einerseits heben die Befürwortenden der bestehenden, bewährten Regelung hervor, welche Bedeutung die Mitbestimmung in der Generalversammlung hat, und weisen auf die transparente Handlungsweise des Vorstands hin. Sie befürchten bei einer Annahme des Antrags mehr bürokratischen Aufwand für die GV und keine Abnahme der Unzufriedenheit bei den Unterstützern/-innen des Antrags. Sie betonen auch, dass die Kernaufgabe der FGZ, preisgünstige Wohnungen zu schaffen, erfolgreich erfüllt wird und dass die Veröffentlichung des Organisationsreglements nun gegeben ist und der Vorstand handlungsfähig bleiben muss. Die Unzufriedenheit sei weitgehend eine Frage der Anspruchshaltung und Fehlerkultur.

Andererseits äussern sich Kritiker/-innen und Unterstützer/-innen des Antrags unzufrieden über die Funktionsweise der Kommissionen und verorten den Grund dafür in den Regelungen im Organisationsreglement. Sie lehnen die Anpassung des Organisationsreglements durch den Vorstand ab, da sie der Meinung sind, dass die Verantwortung bei der Generalversammlung liegen soll. Zudem kritisieren sie, dass der Mitwirkung nicht genügend Raum gegeben werde, was zu einer Distanzierung der Verwaltung von den Genossenschaftsmitgliedern führe. Nötig sei weniger Tempo, verbunden mit einer besseren Qualität und Akzeptanz von Entscheidungen. Die Antragstellenden verstehen nicht, warum der Vorstand den Antrag zur Ablehnung empfiehlt.

Der Vorstand erläutert, dass damit künftig jede sinnvolle Veränderung der inneren Organisation nur mit grosser Verzögerung angegangen werden könnte. Auf eine entsprechende Nachfrage zur einstimmig ablehnenden Haltung des Vorstands zum Antrag informiert er, dass Vorstandsmitglied Silvia Müller, als Ehefrau des Mitunterzeichners des Antrags Roland Steinmann, bei der Abstimmung im Ausstand war und Adriano Sabatini abwesend war.

Es besteht weitgehend Einigkeit darüber, dass die Rolle der Vertrauensleute gestärkt werden sollte.

Sascha Haltinner teilt mit, dass nach Rücksprache mit den Mitgliedern der Kommissionen kürzlich Änderungen am Organisationsreglement vorgenommen wurden. Er bittet für das Funktionieren der Kommissionen um Geduld, da es Zeit benötigt, sich in die Rolle einzufinden. Zudem wünscht er sich, dass an den FGZ-Generalversammlungen wieder vermehrt über Wohnbauprojekte statt über Verfahrensfragen diskutiert werden kann.

Karin Schulte informiert, dass für eine Statutenänderung eine Zweidrittelmehrheit der Anwesenden erforderlich ist, und weist darauf hin, dass Enthaltungen das Quorum für die Zweidrittelmehrheit senken. Mit 10 zu 3 Stimmen bei einer Enthaltung empfehlen die Vertrauensleute die Annahme des Antrags. 4 Vertrauensleute sind gleichzeitig mitunterzeichnende Antragstellende.

Nach einer angeregten Diskussion ist die Generalversammlung beschlussfähig.

→ **Die Generalversammlung lehnt den Antrag auf Statutenänderung «Organisationsreglement» (betr. Art. 23, Art. 36) aus dem Kreise der Mitglieder mit 304 zu 236 ab.**

5. Konsultativabstimmung: Vorgehensantrag Kompetenzerweiterung Kommissionen der Mitglieder Klaus Ammann, Yvonne Züst, Roland Steinmann, Fatma Paz Soldan, Giovanni Cocchiarella und Stephan Schnidrig

Stephan Schnidrig und Klaus Ammann möchten die GV nach dem vorherigen abgelehnten Antrag nicht in die Länge ziehen, denn diese Konsultativabstimmung steht in Verbindung mit dem ersten Antrag. Sie wünschen sich, dass wieder wie früher viele Nachbarn an der Kommissionsarbeit teilnehmen, und hoffen, dass der Vorstand diesen Wunsch unterstützt. Sie stellen klar, dass es nicht darum geht, den Mitarbeitenden die Perspektive zu nehmen oder diesen etwas zu unterstellen. Vielmehr ist es ihnen wichtig, dass die Organisation von der Mitbestimmung lebt. Sie halten daran fest, über den zweiten Antrag konsultativ abstimmen zu lassen, um ein Zeichen zu setzen, dass die Genossenschaftsmitglieder sich zu diesem Anliegen äussern können.

Der Vorstand erkennt die Absicht der Antragstellenden an, die Kommissionen zu stärken. Obwohl der Titel des Antrags auf eine Erhöhung der Mitwirkungsmöglichkeiten hindeutet, würde die Annahme des Antrags nichts daran ändern. Es braucht keine neuen Regelungen, sondern die Kommissionen des Vorstands müssen ihre Rolle finden.

Der Vorstand betont die Wichtigkeit, dass alle Mitglieder ihre Meinung einbringen und eine Kultur der Wertschätzung gepflegt werden solle – auch gegenüber der Verwaltung. Da die Forderungen des diffusen Antrags bereits erfüllt sind, ist unklar, was der Vorstand bei einer Annahme tun sollte.

Die Vertrauensleute haben den Antrag mit 9 zu 1 Stimmen bei 4 Enthaltungen zur Annahme empfohlen. 4 Vertrauensleute sind gleichzeitig Antragstellende.

→ **Die Generalversammlung lehnt konsultativ den Vorgehensantrag Kompetenzerweiterung Kommissionen aus dem Kreis der Mitglieder mit 253 zu 247 ab.**

6. Jahresgeschäfte

a. Bericht des Vorstands

Vizepräsident Martin Sagmeister erläutert den Bericht über das Jahr 2023 und greift einige Punkte aus den Themenfeldern Wohnen und Vermieten, Bauten und Aussenraum, Soziales und Genossenschaftskultur, Verwaltung und Gremien sowie Nachhaltigkeit auf. Mit einem Moment der Stille gedenkt die Generalversammlung der im Jahr 2023 Verstorbenen.

→ **Die Generalversammlung genehmigt den Jahresbericht 2023 mit 435 zu 18 Stimmen.**

b. Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle

Martin Schweizer, Geschäftsführer, präsentiert den Geschäftsverlauf des Jahres 2023. Trotz eines Verlustes war das Jahr 2023 erneut ein gutes Jahr mit stabilen und gesunden Finanzen. Die Revision bestätigte der FGZ auch in diesem Jahr eine sehr hohe Qualität in der Buchhaltung. Nach der

Anpassung der Gebäudeversicherungswerte an die Teuerung und einem zusätzlichen Anstieg des Referenzzinssatzes auf 1,75% ergeben sich auch für die FGZ zusätzliche Aufwände, die sich auf die Rechnung auswirken. Im Bilanzbericht gab es wenig Veränderung, jedoch zeigen die Baukonten aufgrund der Projekte, die in den letzten Jahren von der Generalversammlung genehmigt wurden, deutliche Bewegungen. Es wurden höhere Einlagen in den Erneuerungsfonds vorgenommen. Der betriebliche Aufwand konnte vollständig gedeckt werden, was nicht alle Baugenossenschaften leisten können. Für das Jahr 2024 wird insbesondere wegen der steigenden Zinsen ein höherer Finanzaufwand erwartet. Im letzten Jahr ist der mittlere Zinssatz bereits von 0,82% auf 0,99% gestiegen. Eine Besonderheit war die Entnahme aus dem Mietzinsausgleichsfonds für die energetische Sanierung am Hegianwandweg, um die Mieten nach der Sanierung angemessen zu halten. Das Jahresergebnis zeigt einen Verlust, der jedoch im Verhältnis gesehen gering ist. Der Verlust entspricht dem, was früher als Gewinn ausgewiesen wurde. Ein Blick auf den Cashflow zeigt die Stärke der Genossenschaft: CHF 15,1 Millionen, die erwirtschaftet und für Investitionen genutzt werden können. Es konnte sogar ein Teil der Hypotheken zurückgezahlt werden. Bedauernd ist der Rückgang der DAKA-Gelder um CHF 1,3 Millionen im Vergleich zum Vorjahr. Martin Schweizer appelliert an die Genossenschaftsmitglieder, die Gutes tun möchten, ihr Geld bei der Darlehenskasse anzulegen.

Adriano Sabatini, Präsident Finanzkommission, weist auf den Bericht der Revisionsstelle BDO AG hin, der besagt, dass die Jahresrechnung dem Gesetz entspricht, dass die FGZ über ein internes Kontrollsystem verfügt und dass die Verwendung des Jahresgewinns ebenfalls den Gesetzen und Statuten entspricht.

→ **Die Generalversammlung genehmigt die Jahresrechnung 2023 mit 444 zu 12 Stimmen.**

c. Verwendung des Bilanzenerfolgs

Die Gewinnverwendung für das Jahr 2023 sieht wie folgt aus: Der Saldo vortrag aus dem Vorjahr beträgt CHF 1'073'143. Das Betriebsergebnis beläuft sich auf CHF -369'204. Somit steht der Generalversammlung ein Betrag von CHF 703'939 zur Verfügung.

| | |
|--|---------|
| <u>Antrag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns:</u> | CHF |
| Verzinsung der Pflichtanteile mit 2,5 Prozent (maximal zulässiger Zins): | 0 |
| Einlage in den Reservefonds (gesetzlich vorgeschrieben): | 0 |
| Vortrag auf die neue Rechnung: | 703'939 |

Zur Wortmeldung bezüglich des Gewinns und der grossen Differenz zum Abschluss nach Swiss GAAP FER antwortet Martin Schweizer, dass im Vergleich zum ordentlichen Abschluss nach OR tatsächlich ein ganz anderer Eindruck entsteht und ein Gewinn von CHF 1 Million ausgewiesen wird. Er erklärt, dass gemäss Swiss GAAP FER andere Regeln gelten und z. B. gewisse Einlagen in Fonds nicht berücksichtigt werden können, welche die FGZ als gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft gemäss städtischen Vorschriften aber vornehmen muss. Eine Gewinnverwendung macht bei einer Verlustausweisung im ordentlichen Abschluss nach OR aber keinen Sinn.

→ **Die Generalversammlung genehmigt den Antrag zur Verwendung des Bilanzenerfolgs mit 385 zu 45 Stimmen.**

d. Entlastung des Vorstands

Bei dieser Abstimmung sind die Mitglieder des Vorstands nicht stimmberechtigt.

→ **Die Generalversammlung erteilt Vorstand und Geschäftsleitung mit 360 zu 60 Stimmen die Decharge.**

e. Wahl der Revisionsstelle

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, wiederum die BDO AG als Revisionsstelle zu wählen. Die BDO ist eine Revisionsstelle, die viel Erfahrung bei gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften hat.

- Die Generalversammlung stimmt dem Antrag des Vorstands zu und wählt für ein weiteres Jahr mit 415 zu 26 Stimmen die BDO AG als Revisionsstelle.

7. Bericht und Rechnung der Stiftung Hilfsfonds FGZ

Der Hilfsfonds kommt Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn in Notlagen zugute und wird mit 0,5% des Nettomietzinses alimentiert. Im Jahr 2023 stiegen sowohl die Anzahl der Anträge als auch die Höhe der finanziellen Hilfeleistungen im Vergleich zum Vorjahr an. Der Bericht der Revisionsstelle findet sich auf Seite 69 des Jahresberichts. In diesem Jahr wurde viel Arbeit in die Überarbeitung der Grundlagen der Stiftung gesteckt. Die überarbeitete Stiftungsurkunde wird an dieser Generalversammlung behandelt.

Die Generalversammlung nimmt den Bericht und die Rechnung 2023 der Stiftung Hilfsfonds FGZ zur Kenntnis.

8. Anpassung Stiftungsurkunde Hilfsfonds FGZ

Der Vorstand beantragt der GV, die vorliegende Änderung der Stiftungsurkunde zu genehmigen. Karin Schulte übergibt das Wort an Karin Hiestand, Präsidentin der Stiftung Hilfsfonds FGZ, damit sie die Anpassungen kurz erläutert. Die Anpassungen sind im Detail in den Unterlagen zur GV aufgeführt.

Karin Hiestand erklärt die Ausgangsanlage.

Die Stiftungsurkunde, die seit 1963 nicht mehr aktualisiert wurde, sowie das Geschäftsreglement bilden die rechtlichen Grundlagen der Stiftung. Es wurde festgestellt, dass die Formulierungen in der Stiftungsurkunde inhaltlich veraltet und nicht mehr zeitgemäss sind. Mehrere in der Urkunde festgelegte Vorgaben werden seit Jahren nicht mehr umgesetzt, wie zum Beispiel die Führung von Konten für tiefprozentige Angestellte der FGZ sowie die Abgabe von 5% der Löhne an die Stiftung Hilfsfonds durch die FGZ. Aufgrund dieser Situation haben der Vorstand FGZ und das Stiftungsgremium beschlossen, die Stiftungsurkunde zu überarbeiten und ein modernes Geschäfts- und Organisationsreglement zu erstellen.

Die Abnahme der Stiftungsurkunde erfolgt durch die Generalversammlung und die Stiftungsaufsicht, während das Geschäfts- und Organisationsreglement vom FGZ-Vorstand und vom Bezirksrat abgenommen wird. Beide Dokumente wurden bereits der Stiftungsaufsicht und dem Bezirksrat zur Vorabnahme vorgelegt und können ohne Änderungen genehmigt werden. Der Vorstand hat am 27. März 2024 die Änderungen der Stiftungsurkunde gutgeheissen.

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Karin Schulte bedankt sich im Namen des Vorstands für die engagierte Arbeit des Stiftungsrats, die äusserst geschätzt wird.

- Die Generalversammlung genehmigt mit 422 zu 8 Stimmen die Anpassung der Stiftungsurkunde.

9. Mitteilungen – Teil II

Mietzinserhöhung per 1. November 2024

Joël Barra erklärt, dass der Vorstand sich für eine zurückhaltende, verzögerte und schrittweise Anpassung der Mieten entschieden hat, um den allgemein gestiegenen Kosten Rechnung zu tragen. Wie zu Beginn des Jahres angekündigt, wird nun aber eine weitere Erhöhung notwendig. Neu wird die Ausnutzung der Kostenmiete auf 93% (vorher 87%) steigen. Diese Massnahme wird aufgrund von erneuten Teuerungsanpassungen bei den Gebäudeversicherungswerten und zur langfristigen Sicherung der Finanzierung der FGZ durchgeführt. Alle Mieterinnen und Mieter werden ein Schreiben mit den Details zur Mietzinserhöhung erhalten. Positiv zu vermerken ist, dass sich bei den

Nebenkosten, aufgrund von sinkenden Strom- und Gaspreisen, eine positive Entwicklung abzeichnet. Die aktuellen Akontobeiträge dürften für den letzten Winter ausreichen.

Anpassung Mietzinsumlagen und Mehrzins

Sascha Haltinner informiert, dass der Leitende Ausschuss gemäss dem «Reglement über die Erhaltung der Familienwohnobjekte und über den sozialen Mietzinsausgleich» die Einkommens- und Vermögensstufen an die Teuerung anpasst. Das ist seit 2010 nicht mehr erfolgt. Nach Beratungen verschiedener Varianten mit der Sozialkommission und der Vermietungskommission wurden die Einkommens- und Vermögensstufen angehoben. Das heisst konkret, dass mehr Mitglieder ab 2025 eine Mietzinsreduktion erhalten und weniger einen Mehrzins bezahlen. Der Mehrzins wird gleichzeitig teuerungsbedingt von CHF 125 auf CHF 130 angehoben, um den Mietzinsausgleichsfonds ausgeglichen zu halten.

Stärkung Mitwirkung

Martin Biebricher informiert, dass die Vertrauensleute gestärkt werden sollen, um eine aktivere Genossenschaftskultur und eine breitere Mitgliederbeteiligung zu fördern. Der Vorstand konsultiert sie zu wichtigen Geschäften, sie unterstützen Gemeinschaftsanlässe, sind Ansprechpartner für Neumieterinnen und Neumieter und leiten die Anliegen der Genossenschaftsmitglieder weiter. Die Stärkung der Rolle und Funktionsweise der Vertrauensleute ist eine Massnahme aus der Nachhaltigkeitsstrategie und wurde dieses Jahr gestartet. Das Engagement der Vertrauensleute in der Genossenschaft und bei Projekten wird geschätzt. Martin Biebricher ruft die Anwesenden auf, sich als Vertrauensperson zu engagieren.

Stand Bauprojekte: Grossalbis, Anergie, Etappe 17, Etappe 19

Sandra Schweizer informiert, dass die Siedlung Hegianwandweg etappenweise saniert wird, wobei zwei Bauetappen bereits fertiggestellt sind und die dritte sich aktuell im Bau befindet. Während der Bauarbeiten werden den Mieterinnen und Mietern Ersatzwohnungen zur Verfügung gestellt.

Zudem gibt Sandra Schweizer einen Überblick über den Stand der weiteren Bauprojekte. Das Anergienetz wird durch den Anschluss mehrerer Siedlungen erweitert. Für die Siedlung Arbental II endet die Vorprojektphase im August, wobei der Fokus auf energetischer Optimierung und Sanierung liegt.

Langzeitplanung Bau

Katrin Büsser erklärt, dass die FGZ ihre Planung für Siedlungserneuerungen jährlich aktualisiert. Diese zeigt jeweils die Planung für die nächsten 8 Jahre. Dies ist einerseits eine wichtige Information für die Mitglieder, und andererseits dient es auch einer vorausschauenden Planung der verschiedenen Projekte. Zu beachten ist, dass sich wegen sich verändernder Rahmenbedingungen und natürlich auch durch GV-Entscheidungen Änderungen ergeben können. Bei der Sanierung der alten Gebäudebestände der FGZ sind wirtschaftliche und ökologische Überlegungen wichtig. Die Langzeitplanung ist auf der Website veröffentlicht.

Ausblick Jubiläumsfest

Silvia Müller informiert über das bevorstehende 100-Jahr-Jubiläum am 6. und 7. Juli 2024. Das vielfältige Programm bietet Unterhaltung für alle Altersgruppen, einschliesslich Theater, Poetry-Slam, verschiedene Konzerte und ein «FGZmorge» am Sonntagmorgen sowie viele weitere Aktivitäten für Gross und Klein. Die Einladungen wurden bereits an die Genossenschaftsmitglieder verschickt. Es werden noch freiwillige Helferinnen und Helfer gesucht. Entsprechende Flyer liegen im Foyer aus. Silvia Müller wirbt für eine rege Teilnahme am Fest.

Es wird eine Frage nach Möglichkeiten zu Kosteneinsparungen gestellt, um einen Anstieg der Mieten zu vermeiden. Es wird gefragt, ob konkrete Massnahmen in Betracht gezogen wurden, um etwas gegen den Anstieg der allgemeinen Verwaltungskosten zu machen. Die Antwort darauf ist, dass die Mietzinserhöhungen in direktem Zusammenhang mit dem Anstieg der

Gebäudeversicherungswerte und damit der Baukostenteuerung stehen. Die erforderliche Erhöhung der Rücklagen führt zu jährlichen Mehrkosten von über CHF 1 Million. In dieser Grössenordnung lässt sich bei der allgemeinen Verwaltung nicht sparen. Im Gegenteil: Der Vorstand hat neue Stellen geschaffen, weil sie in der jetzigen Phase eben gerade nötig sind. Gründe dafür sind mehr Unterhaltsmassnahmen, die sich angestaut hatten, mehr Planungsarbeiten für Bau- und Sanierungsprojekte sowie in der Folge auch eine intensivere Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern. Der Vorstand überprüft den Personalstellenplan und die Notwendigkeit von Kosten regelmässig. Er hat das Budget genehmigt, weil er es richtig findet, die geplanten Massnahmen auch umzusetzen.

10. Diverses – Teil II

Fragen, Hinweise und Anliegen

Auf eine Frage betreffend Ringhörigkeit zwischen den Küchen in der Etappe Bernhard-Jaeggi-Weg erklärt Sandra Schweizer, dass im Zuge der Sanierung Massnahmen zur Verbesserung der inneren Dämmung getroffen wurden, allerdings nach einer Kosten-Nutzen-Abwägung. Diese fiel bei den Küchen negativ aus, während Geräusche aus den Nasszellen gedämmt wurden.

Edu Hatt, Kompostberater FGZ, informiert, dass es Mitwirkungsgruppen gibt, bei denen sich Mitglieder jederzeit engagieren können, um die Gemeinschaft und das Zusammenleben zu stärken. In der Kompostgruppe braucht es noch für alle Etappen Verstärkung.

Verabschiedung Vorstandsmitglieder Silvia Müller, Adriano Sabatini und Katrin Büsser

Karin Schulte und Martin Sagmeister verabschieden Silvia Müller, Adriano Sabatini und Katrin Büsser und danken für deren engagierte Tätigkeit im Vorstand seit 2019 bzw. 2020. Die drei Vorstandsmitglieder bedanken sich ihrerseits und werden mit Applaus verabschiedet.

Alle drei zurücktretenden Mitglieder haben auch Kommissionen präsiert, die der Vorstand raschestmöglich wieder aufbauen möchte. Der Vorstand hat die Präsidien für die Kommissionen FiNaKo und BARKo bereits neu eingesetzt und wird sich auch mit der Frage von Ergänzungswahlen für den Vorstand auseinandersetzen.

Termine

- 18. Juni 2024: Dialoganlass «Wie wollen wir wohnen?»
- 6. und 7. Juli 2024: 100-Jahr-Jubiläumsfest
- 30. August 2024: Tavolata auf dem Friesenbergplatz
- 28. September 2024: Herbstmarkt
- 9. November 2024: Räbeliechtli-Umzug
- 7. Dezember 2024: Samichlaus
- Und viele weitere Anlässe. Informieren Sie sich via Agenda auf der Webseite und abonnieren Sie den Newsletter.
- 16. Juni 2025: Ordentliche Generalversammlung

Schluss der Versammlung: 22.51 Uhr

Zürich, 26. Juni 2024

Protokollführung
Kristian Schmucki

Eingesehen für die Richtigkeit:
Karin Schulte, Präsidentin