

# Protokoll der 100. ordentlichen Generalversammlung der Mieter-Baugenossenschaft Zürich

Freitag, 12. April 2024, Weisser Saal, Volkshaus Zürich

Anwesend sind 115 Genossenschaftler\*innen, 16 Genossenschaftler\*innen werden vertreten.

Das Total der Stimmen beträgt 131, absolutes Mehr 66 Stimmen.

Dauer der ordentlichen Generalversammlung: 19.00 – 21.00 Uhr

Begleitprogramm 21.00 – 02.30 Uhr

Die Generalversammlung wurde rechtzeitig einberufen; das heisst die Genossenschaftler\*innen wurden ordnungsgemäss zusammen mit dem Jahresbericht zur Versammlung eingeladen.

## 1. Begrüssung

- Die ordentliche Generalversammlung wird vom Präsidenten O.V. eröffnet. Er begrüsst alle teilnehmenden MBGZ-Genossenschaftler\*innen, A.O., stellvertretend für den Stadtrat, die Musiker von der Band Bnb Flat, M.H., Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, die Mitarbeiter\*innen M.R. und S.K. von Netz Genossenschaften, M.S. von MSM Architekten, H.B., R.F. und A.G. von BGS-Architekten, O.S. von Smartwart GmbH, den Garten-Hauswart R.B., D.B., Reinigung Mutschellenstrasse, C.B., Leiterin Geschäftsstelle, und weiter die Vorstandsmitglieder M.M., M.P., T.N. und D.B.
- Weiter heisst er die neuen Genossenschaftler\*innen P.M. & M.A., J. T. & I. P., L.K. und M.S. (Genossenschaftskind) herzlich willkommen.
- Für die im Jahre 2023 verstorbenen Genossenschaftlerinnen M.L., M.C. und A.F. wird eine Gedenkminute eingelegt.
- Zuwachs erhält die Genossenschaft mit den 2023 geborenen: P.P. (WA 85), S.W (MU 36), G.S. (WA 89), I.H. (WA 89) und J.L. (WA 97).
- O.V. stellt Stadtrat A.O. vor, der anschliessend in einer kurzen Rede die Zusammenarbeit von der Stadt Zürich und der MBGZ erläutert, die ebenfalls seit 100 Jahren besteht. Es folgt ein kurzer Geschichts-Rückblick und die Bedeutung der Genossenschaften damals und die Wichtigkeit, die sie auch heute besitzen. Er informiert über die Ziele der Stadt bezüglich Anzahl gemeinnütziger Wohnungen und nicht zuletzt über das Thema Lärmschutz, welches die MBGZ sehr konkret mit dem Projekt Neubau Rotbuchstrasse betraf und wie die Zukunft aussehen könnte.
- B. und B. von Anundpfirsich, Improtheater, die im Begleitprogramm ihren grossen Auftritt haben werden, stellen sich mit einer kurzen Impro-Einlage selber vor.
- O.V. weist darauf hin, dass er die Generalversammlung als Novum nicht alleine, sondern mit M.P. co-moderieren wird.
- M.P. weist darauf hin, dass Tonaufnahmen erstellt werden, die gelöscht werden, sobald das Protokoll von den Protokollprüfern genehmigt wurde.

## **2. Wahl von vier Stimmenzähler\*innen (Mitglieder des Wahlbüros) und von zwei Protokollprüfer\*innen**

### **a) Wahl Stimmenzähler\*innen:**

O.V. informiert, dass sich zwei Stimmenzähler zur Verfügung stellen: R. L. (WA) und M.B. (WA). Die anwesenden Genossenschafter\*innen sind einverstanden mit den Kandidaten und auch, dass es nur 2 statt 4 Stimmenzähler sind.

### **b) Wahl Protokollprüfer\*innen:**

Auf M.P.s Anfrage wer sich als Protokollprüfer\*in zur Verfügung stellen würde, melden sich M.K. (WA) und T.S. (BA). Die beiden werden grossmehrheitlich bestätigt.

## **3. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 21. April 2023.**

Das Protokoll wird mit einer Enthaltung genehmigt und verdankt. M.P. dankt den Protokollprüfern A.V. (MU) und S.D. (EZ).

## **4. Jahresgeschäfte**

O.V. erläutert kurz den Jahresbericht und betont, dass es ein kurzer Jahresbericht ist, obwohl sehr viel gelaufen ist, insbesondere mit der Sanierung Rieterstrasse und der Projektentwicklung der Sanierung Mutschellenstrasse inkl. Velogarage. Zusätzlich mit der Neustrukturierung der Verwaltung und mit dem Start der Organisation des 100 Jahre Jubiläums-Jahres. Er betont die Wichtigkeit der Kommunikation, die weiter verbessert werden soll.

M.P. führt weiter durch die folgenden Punkte:

### **a) Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle.**

Der Bericht der Revisionsstelle wird von der Versammlung zur Kenntnis genommen.

### **b) Kenntnisnahme vom Bericht der Geschäftsprüfungskommission**

Der Bericht wird ohne Fragen/Anmerkungen zur Kenntnis genommen. M.P. erwähnt, dass der Vorstand sich entschieden hat, den Bericht der GPK, identisch mit dem Bericht der Revisionsstelle, ab nächstem Jahr 1:1 inklusive Unterschriften im Jahresbericht zu publizieren.

### **c) Abnahme des Jahresberichtes 2023**

Der Jahresbericht wird mit 2 Enthaltungen angenommen.

### **d) Abnahme der Jahresrechnung 2023**

O.V. erläutert kurz die Jahresrechnung, die von M.H., Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, geprüft wurde. Seit die Buchhaltung von Netz Genossenschaften geführt wird, werden die Buchungen nicht nur nach Konten, sondern auch nach Kostenstellen verbucht, was erlaubt, die Zahlen pro Siedlung verlässlich zu vergleichen.

Es wurde ein Gesamtertrag von 3.5 Millionen erwirtschaftet. Wie die Jahre davor wurde mit einer schwarzen Null abgeschlossen, weil viel in die Erneuerungsfonds eingelegt wurde, auch ausserordentliche Beiträge, was notwendig ist, damit alle Siedlungen auch in ferner Zukunft saniert und instandgehalten werden können. Der kleine Gewinn von CHF 1'351 wird mit dem Verlustvortrag aus dem Vorjahr von CHF 32'168 verrechnet. Somit beträgt der neue Bilanzverlust CHF 30'817.

Die Jahresrechnung wird mit einer Gegenstimme und einer Enthaltung abgenommen.

#### **e) Entlastung des Vorstandes**

Der Vorstand wird mit einer Enthaltung entlastet.

#### **5. Wahl der Revisionsstelle**

Der Empfehlung des Vorstandes, das Mandat mit der Ostschweizerischen Treuhand Zürich AG um ein weiteres Jahr zu verlängern, wird mit 7 Enthaltungen gefolgt.

#### **6. Wahl eines Mitglieds der Geschäftsprüfungskommission**

M.P. dankt GPK-Mitglied B.W., die erfreulicherweise trotz Auszug aus der Genossenschaft bereit war, das Amt bis zur heutigen GV weiterzuführen, und heute nun offiziell zurücktritt. Das neue Mitglied, welches sich heute zur Wahl stellt, wird nur für ein Jahr gewählt. Dies, weil nächstes Jahr die Gesamterneuerungswahlen der drei GPK-Mitglieder anstehen. Zwei Personen haben sich auf den Aufruf des Vorstandes gemeldet; B.D. (MU), die jedoch lieber erst nächstes Jahr zu Wahl antreten möchte, und M.B. (WA), der sich heute zur Wahl stellen wird. Würde er gewählt, wären für ein Jahr zwei Mitglieder aus der WA in der GPK vertreten. Der Vorstand ist der Ansicht, dass dies für ein Jahr in Ordnung ist. Es melden sich keine weiteren Kandidat\*innen. M.B. stellt sich kurz vor und wird ohne Gegenstimme und ohne Enthaltung gewählt. Gratulation.

#### **7. Informationen aus Ressorts, Kommissionen und dem Jubiläumskomitee**

##### **7.1. Ressort Bau.**

##### **a) Bauprojekte**

M.M. informiert über die Projekte des vergangenen Jahres. Den Abschluss der Sanierung Kü/Ba und die demnächst abgeschlossenen Arbeiten Aussenräume /Umgebung an der Rieterstrasse. Die Sanierung Kü/Ba Mutschellen/Effingerstrasse inkl. Balkontürme ist im vollen Gange und wird im bewohnten Zustand durchgeführt, was von den Bewohner\*innen aber auch den Ausführenden einiges abverlangt. Die Projektierung Velogarage konnte erfreulicherweise im 2023 noch reingepackt werden, damit alles inkl. Aussenräume zusammen abgeschlossen werden kann.

##### **b) Energiestrategie**

M.M. berichtet über das vom Vorstand erarbeitete Leitbild, dessen Ziel ein Absenkpfad Netto Null bis 2050 beinhaltet. Mit der s3 GmbH und dem Scandens-Tool für Sanierungsplanungen konnten der Ist-Zustand und die Optimierungsszenarien abgebildet werden. Diese beinhalten 3 Massnahmenkategorien: 1. Ersatzneubauten, 2. Paketmassnahmen, zbs. energetische Fassadensanierungen und 3. Einzelmassnahmen wie Klassifizierungen einzelner Bauteile, Beispiel Backofen. Die Potentiale der Optimierungsstrategie wurden im Jahresbericht abgedruckt. Mit den vorgeschlagenen Massnahmen könnten 80% der Ziele des Bundes erreicht werden. Keine fossilen Brennstoffe mehr. 98% der Dachflächen könnten mit Photovoltaik ausgerüstet werden. Das Papier stellt eine Diskussionsgrundlage dar. Das Thema stösst bei vielen Genossenschafter\*innen auf grosses Interesse, ein Infoanlass ist geplant. Anschliessend sollen die Massnahmen gemäss Leitbild verfeinert, Potentiale eingebunden werden, um in einem Projekt mit einer Gesamtstrategie inkl. Investitions- und Finanzplanung die Ziele bis 2050 schrittweise zu erreichen.

## 7.2. Ressort Vermietung:

### a) Mietzinserhöhungen

O.V. berichtet, dass die Mietzinserhöhung in allen Siedlungen, ausser Mutschellen-/Effingerstrasse, wie bereits angekündigt auf den 1. Oktober erfolgen wird. Für die Siedlung Mutschellen-/Effingerstrasse wird wegen der Sanierung, wie das auch in der Siedlung Waffenplatzstrasse der Fall war, erst später erhöht. Errechnet wurde die maximale Erhöhung, welche aber nicht voll ausgeschöpft wird. Um die Mietzinse möglichst fair zu gestalten, werden die Mietzinse neu nach Wohnfläche berechnet. Dazu wurden zum Teil die Wohnungen neu ausgemessen und die Aussenflächen wie Balkone zu 50% zur Wohnfläche dazugezählt. Anfang Juni werden die Ankündigungen mit den genauen Berechnungen verschickt.

### b) Neues Vermietungsreglement

Nachdem ein neues Vermietungsreglement vor zwei Jahren an einer ausserordentlichen Generalversammlung abgelehnt wurde, hat der Vorstand das Projekt neu aufgegleist und sich mit M.S., Motimento GmbH, Unterstützung geholt. Das Reglement wird mit Einbezug der Genossenschafter\*innen erarbeitet. Start am Samstag 6. Juli mit einem Workshop, anschliessend soll eine Arbeitsgruppe, die sich aus Vorstandmitgliedern und Genossenschafter\*innen zusammensetzt, gebildet werden. Ziel: Im Frühsommer 2025 soll eine Informations-Veranstaltung stattfinden, im Spätherbst dann an einer ausserordentlichen Generalversammlung das neue Vermietungsreglement verabschiedet werden.

## 7.3. Jubiläum Organisationskomitee

M.B. präsentiert die Anlässe, die sie seit Dezember mit den anderen Mitgliedern des Organisationskomitees, A.B., N.T., A.P. und M.P. plant. Fotowettbewerb: Thema Schnappschüsse aus den Siedlungen neu oder auch aus alten Zeiten, es winken drei Preise. Erzählcafés: am 15. Mai, 28. Juni und 21. September zu den Themen «Mein Balkon», «Das Zuhause meiner Kindheit» und «Sonntags in der Siedlung». Zudem gibt es zwei grosse Feste am 25. Mai im Ruderclub Belvoir mit Drachenbootrennen und am 31. August ein Sommer-Hoffest im Innenhof der Siedlung Im Eisernen Zeit. Sie bittet um Anmeldung und dankt allen OK Mitgliedern.

## 8. Verschiedenes

### a) Geschäftsstelle:

C.B., die seit Mitte Juli 2023 in einem 50% Pensum die Leitung der Geschäftsstelle innehat stellt sich und ihre Aufgaben kurz vor.

### b) Danksagungen

D.B. verdankt folgende Personen und bittet die Anwesenden unter Ihnen auf die Bühne und verteilt kleine Präsente.

**Siedlungskommission EZ:** S.D., I.B, K.K., C.D., M.H.

**Siedlungskommission WA:** L.P, B.N. (bis Ende 2023), M.P. (bis Ende 2023), A.B. (bis August 2023, dann RI)

**Kommunikations-Kommission:** J.T., B.N., P.T., M.P.

**Jubiläums-Komitee:** M.B., A.B., N.T., A.P., M.P.

**GPK:** B.W., J.F., M.H.

**Siedlungsvertreter / Mitglieder der Baukommission:** W.J., R.H., M.B.

**c) Jubiläum und weitere Danksagungen**

T.N. gratuliert E.C. (nicht anwesend) zu 70 Jahren in der Genossenschaft. Sie wird noch einen grossen Blumenstrauss erhalten.

Weiter bedankt sie sich bei ihren Mit-Vorstandmitgliedern, bei O.S. und dem Smartwart-Team, Gärtner R.B., D.B. und C.B. und allen Genossenschafter\*innen.

Zürich, 31.05. 2024

Für das Protokoll: C.B.

Das Protokoll wurde von den Protokollprüfern M.K. und T.S. geprüft und in allen Teilen als richtig befunden.

Protokoll mit Namen und Originalunterschriften im MBGZ Büro, Waffenplatzstrasse 87, 8002 Zürich einsehbar.