

**Protokoll zur 16. ordentlichen Generalversammlung  
der Genossenschaft Kalkbreite vom 19. Juni 2023**

Zeit:	Montag, 19. Juni 2023 17 Uhr Die Ganze Breite ist auf dem Kanzleiareal 18 Uhr Apéro riche im Volkshaus Foyer 19 Uhr GV im Weissen Saal bis 20:30 Uhr
Ort:	Volkshaus Zürich, Staffaucherstrasse 60, 8004 Zürich
Anwesend:	<u>Co-Präsident*innen</u> : Jonathan Kischkel (JK), Monika Saxer (MS) <u>Vorstand</u> : Rahel El-Maawi (REM), Stephan Jack (SJ), Monika Saxer (MS), Gian Trachsler (GT), Sabina Ruff (SR), Carlo Metz (CM), Jonathan Kischkel (JK) <u>Geschäftsleitung</u> : Valérie Anouk Clapasson (VC) <u>Gäste</u> : David Brunner und Nicolas Lautenschlager, Revisionsstelle OBT AG Andreas Wirz, Präsident WBG Zürich Andreas Engweiler, Geschäftsführung Kraftwerk1 Reto Kessler, Organisationsentwickler Thomas Bieri, Molemi AG
<b>91 Stimmberechtigte; Abstimmungen nach dem Prinzip des grossen Mehrs</b>	
Vorsitz:	Monika Saxer (MS), Jonathan Kischkel (JK)
Protokoll:	Aline Diggelmann (AD), Kommunikation
Stimmzähler*innen:	Mirjam Vorbrugg und Simon Iseli, Genossenschafter*innen
Traktanden:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Begrüssung und Konstituierung<ol style="list-style-type: none"><li>a. Begrüssung</li><li>b. Wahl Stimmzähler*innen</li><li>c. Wahl Protokollführer*in</li><li>d. Genehmigung der Traktandenliste</li></ol></li><li>2. Protokoll der 15. ordentlichen Generalversammlung vom 25. Juni 2022</li><li>3. Jahresgeschäfte 2022<ol style="list-style-type: none"><li>a. Jahresbericht 2022</li><li>b. Jahresrechnung 2022</li><li>c. Verwendung des Gewinnsaldos</li><li>d. Entlastung der Verwaltungsorgane (Vorstand, Geschäftsleitung)</li></ol></li><li>4. Datenerhebung soziale Durchmischung 2022</li><li>5. Verabschiedungen</li><li>6. Wahlen: Vorstandsmitglieder (neu/ bisher)</li><li>7. Ausblick bis zur Generalversammlung 2024</li><li>8. Varia</li></ol>

## **1 Begrüssung und Konstituierung**

### **1.1 Begrüssung**

Co-Präsidentin MS begrüsst alle Anwesenden und nimmt Bezug auf die Aktion von „Die Ganze Breite“ auf dem Kanzeleiareal. Es wurde ordentlich eingeladen.

Die anwesenden Vorstandsmitglieder werden namentlich vorgestellt.

### **1.2 Wahl Stimmzähler\*innen**

Mirjam Vorbrugg und Simon Iseli werden vorgeschlagen.

Abstimmungsergebnis: grossmehrheitliche Zustimmung, keine Gegenstimmen

### **1.3 Wahl Protokollführer\*in**

Aline Diggelmann, Kommunikation Genossenschaft Kalkbreite wird vorgeschlagen.

Abstimmungsergebnis: grossmehrheitliche Zustimmung, keine Gegenstimmen

### **1.4 Genehmigung der Traktandenliste**

Hinweis, dass keine Anträge der Genossenschafter\*innen eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis: grossmehrheitliche Zustimmung, keine Gegenstimmen

## **2 Protokoll der 15. ordentlichen Generalversammlung vom 25. Juni 2022**

Wird zur Kenntnis genommen. Keine Fragen zum Protokoll 2022. Keine Abstimmung notwendig.

Dieses Traktandum wird künftig nicht mehr traktandiert. Protokoll wird durch den Vorstand abgenommen.

## **3 Jahresgeschäfte 2022**

Co-Präsident JK erklärt, dass bei klar ersichtlichem grossem Mehr auf ein Zählen der Stimmen abgesehen wird. Zum Einstieg in die Jahresgeschäfte wird der Kurzfilm 2022 gezeigt.

### **3.1 Jahresbericht 2022**

Es gibt keine Fragen zum Jahresbericht 2022.

Abstimmungsergebnis: Angenommen mit grossem Mehr

### **3.2 Jahresrechnung 2022**

Vorstandsmitglied CM führt die Genossenschafter\*innen durch die Jahresgeschäfte 2022.

Vorabfragen gibt es keine, aber ein Votum von Oskar Weidmann aus dem Publikum: Er lobt die Aufbereitung des Jahresberichts, seine Übersichtlichkeit und Handlichkeit.

Die Jahresrechnung bildet in Zahlen ab, was ein ganzes Team im Geschäftsalltag leistet. Ein herzliches Dankeschön an alle Mitarbeiter\*innen der Genossenschaft.

Ausführungen zu den Zahlen 2022:

#### **ERFOLGSRECHNUNG**

- Der Ertrag ist im Verhältnis zum Vorjahr gestiegen. Es wird ein weiterer Anstieg prognostiziert, der sich über die nächsten Jahre stabilisieren wird. Der Anstieg ist auf die Gewerbetieten sowie den

Ertrag der Guesthouses- und Flex-Vermietungen zurückzuführen. Der Umsatz im Zollhaus wurde 2022 zum ersten Mal ganzjährig in der Rechnung verzeichnet.

- Liegenschaftsaufwand: Der Liegenschaftsaufwand ist gestiegen, was auf die Kosten für Unterhalt und Reparaturen von zwei statt einer Liegenschaft zurückzuführen ist.
- Personalaufwand: 13.9 Vollzeitstellen. Skaleneffekt und Synergien machen sich bemerkbar. Der Aufwand für das Personal liegt unter dem Budget, weil einige Anstellungen zu einem späteren Zeitpunkt als erwartet vorgenommen wurden.
- Übriger Aufwand: Im Anhang unter 3.3 ersichtlich. Umfasst die Eigenmiete für Flexräume, Rechtsberatungskosten, Kommissionsaufwände etc. Der Informatikaufwand wird anderweitig aufgeführt.
- Abschreibungen & Wertberichtigungen: Im Zollhaus wurde erstmals das volle Jahr abgeschrieben.
- Finanzerfolg: Die Genossenschaft profitiert von niedrigen Zinsen. Das Baukonto Zollhaus konnte vollständig aufgelöst werden.
- Ausserordentlicher Erfolg: Höhere Mietzinsrückerstattung in der Kalkbreite als budgetiert. Die Bauabrechnung für die Liegenschaft Kalkbreite wurde Ende 2022 genehmigt. Das Kostenmietmodell wurde darauf aufbauend neu berechnet. Rückvergütung der zu viel bezahlten Mieten ab 2017.
- Jahresergebnis: 736'323 CHF

## BILANZ

- Aktiven - Umlaufvermögen: Das Umlaufvermögen ist aufgrund der ganzjährigen Mieteinnahmen im Zollhaus gestiegen.
- Aktiven - Anlagevermögen: 94.5% auf den Liegenschaften – typisch für eine Baugenossenschaft.
- Passiven - Kurzfristiges Fremdkapital: Verbindlichkeiten gegenüber Dritten und Mieter\*innen
- Passiven - Langfristiges Fremdkapital: Der Solidaritätsfonds ist weiter gewachsen, Ideen und Massnahmen zum Umgang damit werden entwickelt.
- Passiven - Eigenkapital: Jahresgewinn kompensiert den Verlustvortrag aus dem Vorjahr. Der Bilanzgewinn 2022 beläuft sich auf: 2'505 CHF

Die Revisionsstelle OBT AG hat die Jahresrechnung 2022 ordentlich geprüft. Die Revisionsstelle und der Vorstand empfehlen, die Jahresrechnung 2022 ohne Einschränkungen anzunehmen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

### 3.3 Verwendung des Gewinnsaldos

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresgewinn 2022 mit dem letztjährigen negativen Gewinnvortrag zu verrechnen und den Bilanzenerfolg so in die neue Rechnung zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

### 3.4 Entlastung der Verwaltungsorgane (Vorstandsmitglieder und Geschäftsleitung als Ganzes)

Mit der Entlastung/ Décharge wird die Arbeit der verschiedenen Verwaltungsorgane im Jahr 2022 gutgeheissen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

JK bedankt sich im Namen des Vorstands und der Geschäftsleitung für das ausgesprochene Vertrauen.

#### **4 Datenerhebung soziale Durchmischung 2022**

Stephanie Hering und Felix Wernli stellen die Erkenntnisse aus der Vermietungskommission vor. Sechs Personen stellen die Fairness und Transparenz des Vermietungsprozesses sicher. Die aktuelle soziale Durchmischung bestimmt die Vermietungskriterien, die bei einer Neuvermietung zum Zuge kommen. Die Kommission macht die Vorauswahl der Bewerber\*innen, der finale Entscheid liegt bei der Nachbar\*innenschaft.

Die soziale Durchmischung ist seit Bezug der Kalkbreite 2014 recht stabil, da es wenig Wohnungswechsel gibt. Drei Hauptkriterien wurden für das Jahr 2023 durch die Vermietungskommission wie folgt festgelegt:

##### Kalkbreite

- Alter ü65
- Herkunft (nicht Schweizer Nationalität)
- Ausbildung: Berufslehre als höchster Abschluss

##### Zollhaus

- Alter ü65
- Herkunft (nicht Schweizer Nationalität)
- Menschen mit Benachteiligungen auf dem Wohnungsmarkt und/ oder besonderen Bedürfnissen

Frage aus dem Publikum von Kaspar Wohnlich:

Was ist mit der Umfrage zur Sozialen Durchmischung geschehen, die 2022 in den Liegenschaften durchgeführt wurde? Wie werden die Daten behandelt und weiterverwendet, z.B. Angaben zu Einkommen und Renten? Antwort von Stephanie Hering: Leider war der Rücklauf zu gering, um belastbare Daten daraus ziehen zu können.

#### **5 Verabschiedungen**

Verabschiedung von REM, Laudatio durch SR:

Ihr Mitwirken im Vorstand seit 2017 wird verdankt. Sie hat in unterschiedlichsten Projekten einen wesentlichen Beitrag geleistet. Rahel vertritt die Position marginalisierter und benachteiligter Menschen. Motto: "Wohnen ist ein Menschenrecht." Inklusion und Partizipation ist ihr Anliegen und ihr Erbe an die Genossenschaft. Grosser Applaus.

Verabschiedung JK, Laudatio durch SJ:

JK ist seit 2014 Teil des Vorstands, zwei der neun Jahre im Präsidium, 112 Vorstandssitzungen. Er ist somit jüngstes und langjährigstes Vorstandmitglied. Das Zollhaus hat er eng begleitet: Einsitz in der Jury, der Baukommission, etliche Workshops und Sitzungen. Sein Beitrag zum Zollhaus ist riesig. Mutige und wegweisende Entscheide in den Kommissionen sind massgeblich von Jonathan geprägt. Geschätzt als engagierter, interessierter, intelligenter, enthusiastischer und fachlich kompetenter Vollblutgenossenschafter. Grosser Applaus.

## **6 Wahlen**

LK moderiert die Vorstandswahlen.

### **6.1 Vorstandsmitglieder**

Monika Saxer (bisher) stellt sich zur Wiederwahl und stellt sich kurz persönlich vor.  
Abstimmungsergebnis: gewählt mit grossem Mehr

Gian Trachsler (bisher) stellt sich zur Wiederwahl und stellt sich kurz persönlich vor.  
Abstimmungsergebnis: gewählt mit grossem Mehr

Laszlo Blaser (neu) stellt sich zur Wahl und stellt sich kurz persönlich vor.  
Abstimmungsergebnis: gewählt mit grossem Mehr

Ramon Wespe (neu) stellt sich zur Wahl und stellt sich kurz persönlich vor.  
Abstimmungsergebnis: gewählt mit grossem Mehr

Barbara Zibell (neu) stellt sich zur Wahl und stellt sich kurz persönlich vor.  
Abstimmungsergebnis: gewählt mit grossem Mehr

Alle aufgestellten Vorstandsmitglieder bedanken sich und nehmen ihre Wahl an.

## **7 Ausblick bis zur Generalversammlung 2024**

Moderation durch MS.

### **7.1 Co-Präsidium neu**

Monika Saxer (MS) und Sabina Ruff (SR)

### **7.2 Wachstumsprojekte**

Moderation durch GT:

- 2022 wurde eine Wachstumskommission gegründet
- Bewerbung Thurgausstrasse eingereicht. Bescheid vor den Sommerferien, baldige Information der Genossenschafter\*innen. Im Anschluss würde eine partizipative Phase eingeläutet.
- Bewerbung "Geheimprojekt": Weiterhin der Geheimhaltung unterlegen. Infoanlass am 4. Juli 2023 um 18 Uhr. Interessierte können sich auf die Liste eintragen und werden per Email in den kommenden Tagen informiert.

### **7.3 Werkstatt genossenschaftliche Grundlagen**

Moderation durch SR:

Die Genossenschaft ist stark gewachsen und es bedarf einer Revision und Neuausrichtung der Vision und der Ziele, die in den Reglementen und Statuten Niederschlag finden werden. „Die Ganze Breite“ und eine Begleitgruppe wird diesen partizipativen Prozess über die nächsten zwei Jahre begleiten.

**8    Varia**

Keine Fragen oder Ergänzungen, Ende der 16. Ordentlichen Generalversammlung um 20:30 Uhr.

Zürich, 19. Juni 2023

Monika Saxer und Jonathan Kischkel (Co-Präsident\*innen)

Aline Diggelmann (Protokoll)