Baugenossenschaft Sonnengarten
Triemlistrasse 22, 8047 Zürich
043 311 19 60
info@bg-sonnengarten.ch

Protokoll

80. Generalversammlung
vom 15. Mai 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Begrüssung	3
2.	Wahl der Stimmenzähler/-innen	4
3.	Jahresbericht	4
3.1	Abnahme Jahresbericht	4
3.2	Abnahme Jahresrechnung	4
3.3	Abnahme der Jahresrechnung	5
3.4	Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns	6
3.5	Entlastung Vorstand	6
4.	Wahlen	6
4.1	Wahl der Revisionsstelle	6
4.2	Wahl des Vorstandes	6
4.3	Wahl des Präsidenten /der Präsidentin	6
5.	Verschiedenes	6
5.1	Referenzzinssatz und Mieten	7
5.2	Neue Anleihe	7
5.3	Stadtstück Triemli	7
5.4	Riedhof	7
5.5	Grünwald	8
5.6	Sanierungen	8
5.7	Website	8
5.8	Dienstjubiläen	8
5.9	Fragen/Voten	9
6.	Nächste Veranstaltungen	9

1. Begrüssung

Präsident Ueli Degen eröffnet die 80. ordentliche Generalversammlung (GV), zu der sich erfreulicherweise rund 350 Personen angemeldet haben. Er fordert einen herzlichen Applaus für das Musikertrio ein, welches für ein beschwingtes Einfinden im Saal gesorgt hat und nach der GV nochmals aufspielen wird. Danach wünscht er allen einen guten Appetit.

Gäste

Nach dem Essen heisst Ueli Degen die Gäste willkommen:
- Monica Gonzalez, Revisionsstelle BDO
- Tobias Abegg, Boa Architektur
- Marc Hänni, Marc Hänni Architekten
- Ivo Hasler, Boa Architektur
- Matei Manaila, Matei Manaila Architekten
- Michael Mosch, MØFA Urban Landscape Studio
- Daniel Beeler, Credit Suisse
- Eliane Rüegg, Zürcher Kantonalbank
- Jill Dörgeloh, HR Buddies
- Philipp Furrer, Baugenossenschaft KVZ
- Brigitte Lampert, Graphic Design & Art Direction
- Patrick Suter, Juwo
- Peter Zwahlen, Inovatec

Ueli Degen begrüsst auch die neuen Genossenschafter/-innen, welche zum ersten Mal an einer GV der BGS teilnehmen. Aus der Liegenschaft Zielackerstrasse 2–4 in Dietikon, die Anfang 2025 zur BGS dazugekommen ist, ist eine Person anwesend.

Ueli Degen richtet spezielle Grussworte an alle Bewohnenden der Siedlung Rütihof 1, welche die Sanierung mitgemacht haben. Er bedauert, dass dabei vieles nicht rundgelaufen sei und bedankt sich für die Geduld der Bewohnenden. Nebst Frustmails habe die BGS auch freudige Nachrichten erhalten. Diese bestätigten die BGS in der Zuversicht, dass sich die Geduld gelohnt habe und etwas Gutes herausgekommen sei. Er kündigt erfreut das Abschlussfest vom 23. Mai 2025 an.

Dialogform Stellwände

Ueli Degen verweist auf die Stellwände im hinteren Teil des Saals, welche die Geschäftsstelle zum ersten Mal eingerichtet hat. Er empfiehlt den Anwesenden dieses Dialogformat zu nutzen und sich mit Mitgliedern des Vorstandes und der Geschäftsstelle auszutauschen. Dort gäbe es Informationen zur Genossenschafts-App Beunity, dem Projektstand von Towny und zu den Siedlungsgruppen und -aktivitäten. An dieser Stelle bittet der Präsident, alle Freiwilligen sich zu erheben und lädt das Saalpublikum ein, deren Engagement für ein aktives Siedlungsleben und den Zusammenhalt in der BGS mit einem Applaus zu verdanken.

Neue städtische Delegierte

Ueli Degen stellt Vorstand und Geschäftsleitung vor und heisst Franziska Kägi als neue Städtische Delegierte im Vorstand herzlich willkommen.

Blumenschmuck

Im Weiteren bedankt er sich Ueli Degen bei Lüscher Gartenbau-Baumschulen aus Albisrieden für die Saalbouquets und die beliebten

Kräutertöpfchen, welche die Anwesenden am Schluss der GV nach Hause mitnehmen dürfen.

292 Stimmberechtigte
Ueli Degen informiert die GV, dass insgesamt 292 Stimmberechtigte anwesend seien, einschliesslich der Genossenschafter/-innen, die sich durch eine Vollmacht vertreten lassen. Die GV ist damit beschlussfähig.

2. Wahl der Stimmenzähler/-innen

Die Generalversammlung bestimmt folgende Stimmenzähler/-innen:
- Stimmenzähler Sektor A: Daria Unold
- Stimmenzählerin Sektor B: Barbara Schweizer
- Stimmenzählerin Sektor C: Thomas Husmann
- Stimmenzählerin Sektor D: Norbert Janutin

Protokoll
Ueli Degen informiert, dass das GV-Protokoll nach Abnahme durch den Vorstand auf der Website hochgeladen werde und auf Wunsch auf der Geschäftsstelle in gedruckter Version erhältlich sei.

3. Jahresbericht

Danach führt Ueli Degen durch den Jahresbericht 2024 mit dem Titel «Hier geht's lang». Er erwähnt, dass der Jahresbericht einen Blick in die Zukunft werfe und die BGS dazu drei Experten und die künstliche Intelligenz befragt habe. Er weist darauf hin, dass die BGS durch den personellen Ausbau der Geschäftsstelle und der wieder voll besetzten Geschäftsleitung operativ stark aufgestellt sei. Somit könne sich der Vorstand stärker auf seine Hauptaufgabe als strategisches Führungs- und Aufsichtsorgan konzentrieren. Damit sei die BGS gut gerüstet für die Zukunft.

3.1 Abnahme Jahresbericht

Die Generalversammlung stimmt dem Jahresbericht einstimmig zu. Ueli Degen dankt der Gestalterin Brigitte Lampert und der Kommunikations-Verantwortlichen Julia Antoniou für ihre Arbeit.

3.2 Abnahme Jahresrechnung

Geschäftsführerin Caroline Kaufmann stellt die Jahresrechnung vor. Sie macht es den Anwesenden beliebt, den Lagebericht zu lesen, siehe Seite 34 im Jahresbericht. Er sei die Textversion der Jahresrechnung und fasse den Geschäftsgang gut zusammen. Sie pickt folgende Themen heraus und erläutert sie anhand von Folien.

- **Finanzierung aus eigenen und fremden Mitteln:** Der grösste Teil der Finanzierung läuft über Hypotheken, gefolgt von den Einlagen in den Erneuerungsfonds, den Rückstellungen, dem Anteilscheinkapital und den Einlagen in der Depositenkasse. Letztere beiden machen 10 Prozent der Finanzierung der BGS aus, siehe Seite 63 im Jahresbericht.
- **Mietzins-Einnahmen:** Der grösste Teil der Mietzinseinnahmen kommt aus der Vermietung von Wohnungen. Im Weiteren kommen Einnahmen aus der Vermietung von Gewerberäumlichkeiten, Garagen und Parkplätzen hinzu. Das Diagramm auf Seite 60 im Jahresbericht bildet ab, dass die Priorität der BGS im Erstellen von Wohnraum liegt. Andere Themen, etwa Mobilität, sind Teil des Wohnens, stehen aber nicht an erster Stelle.

- **Positives Ergebnis:** Die BGS schliesst mit einem kleinen positiven Ergebnis ab. Daran zeigt sich, dass die im Vorjahr beschlossene Mietzinserhöhung aufgrund des veränderten Referenzzinssatzes und der Anpassung des Gebäudeversicherungswerts Wirkung gezeigt hat. Dies ermöglicht der BGS, den Amortisations- und Erneuerungsfonds 2024 ordentlich zu äuffnen.
- **Mietzinsentwicklung:** Die Mietzinseinnahmen betragen 19,4 Mio. CHF und die Entwicklung zu Vorjahr zeigt nach oben.
- **Zinssatz Anteilscheinkapital:** Das knappe positive Ergebnis von 15'330 CHF wirkt sich auf den Zinssatz des Anteilscheinkapitals aus. Er beträgt 0,75 % (im Vorjahr 2,0 %).
- **Leerstandsquote:** Die Rechnung 2024 weist eine erhöhte Leerstandsquote aus. Diese ist zum einen auf die Verzögerungen bei den Bauprojekten Villy und Towny zurückzuführen. 2024 hat die BGS 100 000 CHF investiert, um alle 40 Wohnungen im Baufeld Villy wieder zu vermieten. Der Ertrag daraus wird jedoch erst 2025 sichtbar werden. Negativ auf die Leerstandsquote hat sich auch der Entscheid ausgewirkt, die Sanierung in Fahrweid im nicht-bewohnten Zustand zu realisieren. Die BGS ist den Bewohnenden entgegengekommen und hat Ausweichwohnungen organisiert. Dazu hat sie u.a. freiwerdende-Wohnungen im Limmattal bis zum Sanierungsstart in Fahrweid im Leerstand belassen. Die BGS erwartet, dass die Leerstände ab 2025 wieder auf ein normales Niveau von 1 bis 2 Prozent der Mietzinseinahmen sinken werden.
- **Fondseinlagen:** Die Einnahmen der BGS decken auch die erhöhten Fondseinladen. Diese betragen 4 Mio., während sie z.B. 2022 1,4 Mio. betrugen.
- **Betriebsaufwand:** Die BGS kann den Aufwand für Unterhalt und Reparaturen im Vergleich zu den beiden Vorjahren reduzieren.
- **Entwicklung Vollzeitstellen:** Der Personalaufwand steigt in Abhängigkeit zu den umfangreichen Sanierungs- und Bauvorhaben. Diese wirken sich auf alle Fachbereiche aus.

Fazit

Zusammenfassend hält Caroline Kaufmann fest:

- Die Erträge und Aufwände der BGS sind stabil und bergen keine Überraschungen; die Mehrausgaben sind vorausschauend geplant.
- Der Einfluss auf die veränderten Gebäudeversicherungswerte auf die Äufnung des Erneuerungsfonds sind bereits nach 2 Jahren ausgebügelt.
- Die BGS muss die Ressourcen für die intensiven Bau- und Sanierungsprojekte finanziell und personell weiterhin gut einplanen.

Frage zu Jahresrechnung

Fausto Tondi, Siedlung Triemli, stellt fest, dass das Fremdkapital auf 10 Mio. CHF gewachsen sei, während das Eigenkapital lediglich 300 000 CHF betrage. Er stellt die Frage, ob es nicht nötig wäre, mehr Eigenkapital zu bilden. Caroline Kaufmann bestätigt, dass dies im Sinne der BGS sei. Die Optionen, Eigenkapital zu bilden, seien jedoch beschränkt. Dies sei entweder durch Bildung von Reserven oder Erhöhung des Anteilscheinkapitals möglich.

3.3 Abnahme der Jahresrechnung

Ueli Degen verweist auf den Revisionsbericht der BDO auf der Seite 51 des Jahresberichts, welche die Rechnung und die Geschäftsführung

geprüft haben. Die Stimmberechtigten heissen die Jahresrechnung einstimmig gut.

3.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns

Die GV folgt dem Vorschlag des Vorstandes, das Anteilscheinkapital mit 0,75 Prozent (statt mit 2,0% wie im Vorjahr) zu verzinsen. Sie heisst die Gewinnverwendung mit einer Gegenstimme gut.

3.5 Entlastung Vorstand

Die GV entlastet den Vorstand mit lediglich 2 Gegenstimmen. Ueli Degen bedankt sich für das Vertrauen.

4. Wahlen

4.1 Wahl der Revisionsstelle

Ueli Degen verdankt die langjährige und gute Arbeit der BDO. Die Revisionsstelle ist an der GV durch die Mandatsleiterin Monica Gonzalez vertreten. Die GV bestätigt die Revisionsfirma BDO einstimmig.

4.2 Wahl des Vorstandes

Ueli Degen stellt den Anwesenden die Mitglieder des Vorstandes vor. Sie stellen sich 2025 zur Wiederwahl für die nächste Amtsperiode von drei Jahren. Der Präsident schlägt eine Wahl in globo vor:

- Carmen Moser Nespeca, Vizepräsidentin, Personalbeauftragte, Vorsitz der Wohn- und Partizipationskommission und Mitglied in der Bau- und Immobilienkommission
- Richard Mostert, Vorsitz der Bau- und Immobilienkommission
- Laura Archer-Svoboda, Vorsitz der Finanzkommission und Mitglied der Wohn- und Partizipationskommission
- Andrej Lukic, IKS-Verantwortlicher, Mitglied der Bau- und Immobilienkommission
- Lili Bienz, Kommunikationsbeauftragte, Mitglied der Finanzkommission und Mitglied der Wohn- und Partizipationskommission
- Ueli Degen, Präsident, Mitglied der Bau- und Immobilienkommission, Mitglied der Finanzkommission

Die GV spricht sich mit 281 zu 1 Stimme für die Wiederwahl des Vorstandes aus. Ueli Degen gratuliert seinen Kolleg/-innen zur Wahl und bedankt sich bei den Stimmberechtigten für das Vertrauen.

4.3 Wahl des Präsidenten /der Präsidentin

Die GV wählt aus den gewählten Vorstandsmitgliedern den Präsidenten. Ueli Degen stellt sich weiterhin zur Verfügung. Carmen Moser Nespeca führt als Vizepräsidentin durch die Wahl. Die GV bestätigt Ueli Degen mit einer Gegenstimme als Präsidenten, wofür es einen kräftigen Saalapplaus gibt.

5. Verschiedenes

Carmen Moser Nespeca gibt im Anschluss einen Einblick in die vielfältigen Projekte und Aktivitäten in der BGS. Sie verweist auch auf die Publikationen auf der Website, im Mitteilungsblatt oder auf «Offizielles» in der Genossenschafts-App Beunity.

5.1 Referenzzinssatz und Mieten

Carmen Moser Nespeca informiert:

- Die BGS überprüft die Kostenmiete jeweils bei jeder Änderung des Referenzzinssatzes oder anderer Faktoren der Kostenmiete. Eine Senkung des Referenzzinses führt dann zu einer Reduktion des Mietzinses, wenn die maximal mögliche Kostenmiete überschritten ist.
- Aktuell sind alle Mietzinse der BSG unter dem Maximum. Die nächste Publikation des Referenzzinssatzes erfolgt Anfang Juni. Wenn es bei Mietenden zu einer Mietzinsanpassung kommt, erhalten diese ein entsprechendes Schreiben.
- Bei Sanierungen überprüft die BGS die Kostenmiete aufgrund der möglicherweise veränderten Anlagewerte. Allfällige Anpassungen erfolgen erst nach dem Abschluss der Bauabrechnungen. Bei grossen Beeinträchtigungen während Sanierungen gewährt die BGS zudem situativ Entschädigungen. Diese erfolgen allenfalls bereits während der Bauzeit. Dabei orientiert sich die BGS an der gängigen Praxis und Berechnung von «Mietzinsreduktionen bei Mängeln» des Mieterinnen- und Mieterverbandes.

5.2 Neue Anleihe

Die BGS gibt seit vielen Jahren Anleihen heraus. Sie dienen der Finanzierung der Geschäfts- und Investitionstätigkeit der BGS und vermindern die Abhängigkeit der BGS von Banken. Anleihen ermöglichen Anlegenden aus der Genossenschaft und ihrem Umfeld, ihr Geld zu einem attraktiven Zinssatz anzulegen. Im Oktober gibt die BGS eine neue Anleihe heraus, Interessierte können ab 500 CHF Anleihen zeichnen.

5.3 Stadtstück Triemli

Villy: Der Bundesgerichtsentscheid für das Bauvorhaben Villy ist bedauerlicherweise zu Ungunsten der BGS ausgefallen. Das Bundesgericht hat der BGS die Baubewilligung entzogen. Grund ist ein kleines Detail an der Dachform. Die BGS, die Architekten und Baujuristen sind sehr enttäuscht. Trotzdem hält die BGS daran fest, Villy zu realisieren. Die BGS wird eine Lagebeurteilung und falls nötig auch eine Werteberichtigung vornehmen. Ebenso will sie weiterhin mit den Rekurrenten im Austausch bleiben, um ein weiteres Rechtsverfahren zu vermeiden. Auf dieser Grundlage wird die BGS entscheiden, wann sie ein neues Baugesuch für Villy einreichen wird.

Towny: Im Projekt Towny hat sich die BGS wegen der unsicheren Rechtslage mehr Zeit für eine Umplanung genommen. Grund dafür ist, dass das Baufeld im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet ist und sich das Bewilligungsverfahren geändert hat. Dies hat zur Folge, dass die BGS das Projekt in einigen Punkten anpassen muss. Zum Beispiel muss sie zuerst die Neubauten realisieren, bevor sie den Bach umlegen darf. Die Architekten sind daran, das Projekt zu überarbeiten, damit die BGS das Baugesuch ab Sommer 2025 eingeben kann. Sie wird die Genossenschafter/-innen zu einem späteren Zeitpunkt detailliert über das Projekt informieren.

5.4 Riedhof

Die Siedlung Riedhof, wo rund 100 Genossenschafter/-innen wohnen, hat dringenden Erneuerungsbedarf. Dies zeigen viele grössere und kleiner Eingriffe im Unterhalt. Um die baulichen Massnahmen sorgfältig anzugehen, hat die BGS einen Projektausschuss gegründet. Dieser

definiert die Grundlagen und Ziele der Erneuerung. Folgender Zeitplan ist angedacht:
– 2025: Planungsstart und Abklärung Mitwirkung
– 2026: Architektur-Auswahl
– 2027: Vorstellung Projekt und Vorgehen.

Ende Jahr wird die BGS die Bewohnenden über die nächsten Schritte informieren.

5.5 Grünwald

Das Projekt Grünwald kommt in kleinen Schritten voran. Die BGS tauscht sich regelmässig mit Vertreter/-innen der Stadt aus. Ziel ist, auf der Grundlage eines Wettbewerbsprojektes einen Gestaltungsplan auszuarbeiten. Dieser soll eine rechtlich tragfähige Grundlage für ein Baugesuch bilden. Aktuell arbeiten die Beteiligten daran, eine Projektentwicklungs-Vereinbarung mit der Stadt auszuhandeln. Diese soll die finanziellen Risiken für die Planung bis zu einem vorliegenden Gestaltungsplan absichern.

5.6 Sanierungen

Rütihof 1, Kellerweg 2, Fahrweid: Die Sanierungsarbeiten in den Siedlungen Rütihof 1, Kellerweg 2 und Fahrweid sind abgeschlossen – bis auf die Umgebungsarbeiten, die noch im Gang sind. Die Übergabe in den laufenden Betrieb erfolgt vorzu, möglichst im Rahmen von Abschlussfesten.

Auffrischung REFH Goldacker: Die Fassadenauffrischung der Reiheneinfamilienhäuser (REFH) im Goldacker hat begonnen. Die BGS nutzt die Gelegenheit, auch hier den Aussenraum gemäss unserer Aussenraumleitsätze aufzuwerten. Da die Siedlung im Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt ist, erfolgen sämtliche Anpassungen in Absprache mit der Denkmalpflege.

PV-Anlagen/E-Mobilität: Die BGS ist daran, weitere Liegenschaften mit PV-Anlagen auszurüsten. Als nächstes erfolgt die Montage in den Siedlungen Triemli und Hagenbuchrain. In den Tiefgaragen dieser Siedlungen werden schrittweise Flachbandkabel verlegt.

Neue Liegenschaft Dietikon: In der Siedlung Dietikon, wo die BGS Anfang 2024 die Liegenschaft Zielackerstrasse 2–4 mit 15 Wohnungen dazu erworben hat, läuft die Integration der neuen Mietenden in den Lebensraum Sonnengarten. Diese umfasst administrative Anpassungen, die Zusammenführung des Aussenraums und die Unterstützung der Bewohnenden bei gemeinschaftlichen Aktivitäten.

5.7 Website

Die BGS plant eine neue Website, weil die Technologie der bestehenden veraltet ist. Sie nutzt die Gelegenheit, die Benutzerführung zu modernisieren und den Nutzenden bessere Dienstleistungen zu bieten. Die neue Website sollte bis im Herbst stehen.

5.8 Dienstjubiläen

Die BGS gratuliert folgenden Mitarbeitenden zum Dienstjubiläum:

– Filipe Silva Ribeiro, Leiter Gärtnerteam	10 Jahre
– Jacqueline Oes, Hauswartin Fahrweid	10 Jahre
– Reto Oes, Hauswart und Gärtner Fahrweid	10 Jahre

- Mejdi Balaj, Gärtner und Hauswart Riedhof 10 Jahre
- Manuel Milhoes, Gärtner Weiningen 10 Jahre
- Caroline Kaufmann, Geschäftsführerin 5 Jahre

Alle erhalten kleine Geschenke und einen kräftigen Saalapplaus.

5.9 Fragen/Voten

- **Line Tabakovic, Siedlung Triemli,** fragt, ob ein Partizipationsverfahren für die Neuauflage der Projekte Villy und Towny geplant sei. Ueli Degen antwortet: Im Moment gehe es in den beiden Projekten um baurechtliche Fragen, bei denen eine partizipative Mitwirkung seitens der Genossenschafter/-innen keinen Sinn mache. Wenn es zu einem späteren Zeitpunkt um den Ausbau, den Aussenraum oder die Gemeinschaftsräume gehe, werde die BGS die Genossenschafter/-innen wieder beiziehen.
- **Patrick Suter, Jugendwohnnetz (Juwo),** überbringt als Vorstandsmitglied des Dachverbandes WBG die Grüsse und guten Wünsche des Dachverbandes des Wohnbaugenossenschaften Zürich. Zudem bedankt er sich als Geschäftsführer dafür, dass das Juwo 11 Wohnungen für 25 junge Menschen mieten könne.
- **Hansueli Fischer, Siedlung Hagenbuchrain,** bedankt sich bei allen Mitarbeitenden des Unterhaltteams unter Patrick Kessler für den ausgezeichneten Reparaturservice.

6. Nächste Veranstaltungen

- **Seniorenausflug 2025**: Der nächste Ausflug ist auf Do, 17. September 2026 eingeplant. Die BGS wünscht dieser Veranstaltung mit 40-jähriger Tradition viele schöne Wiederholungen.
- **Nächste Generalversammlung: Do, 28. Mai 2026**

Die Generalversammlung endet um 21:15 Uhr. Ueli Degen bedankt sich für die Aufmerksamkeit und lädt alle zum Umtrunk im hinteren Teil des Saales ein. Während das Trio erneut aufspielt, treten die einen mit einem Kräutertöpfchen im Arm den Heimweg an. Die anderen lassen es sich nicht nehmen, noch ein bisschen zu bleiben und den geselligen Austausch zu pflegen.

Zürich, 1. Juli 2025

Präsident	Protokollführerin
sig. Ueli Degen	sig. Julia Antoniou