



Ausserordentliche Generalversammlung

Donnerstag, 26. Oktober 2017, 19.30 Uhr
Seminarhotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich



1. Begrüssung:

Peter Seidler begrüsst die anwesenden Genossenschafter/-innen zur ausserordentlichen Generalversammlung (GV). Er hält fest, dass alle die Einladung gemäss Art. 25 der Statuten rechtzeitig erhalten hätten.

Die Reihenfolge der Traktanden erfolgt gemäss Einladung.

2. Wahl der Stimmenzähler

Die Generalversammlung bestimmt folgende Stimmenzähler:

- Peter Werder
- Thomas Braun

Peter Seidler hält fest, dass die ausserordentliche GV beschlussfähig sei: Gemäss Art. 27 der Statuten für dieses Geschäft gälten keine besonderen Quoren; die ausserordentliche GV sei statutengemäss einberufen worden.

3. Kauf der Liegenschaft Dorfstrasse 73–81, 8954 Geroldswil

Peter Seidler erläutert das Geschäft ausführlich anhand einer Folienpräsentation und geht dabei auf folgende Aspekte ein:

- *Informationen zur Gemeinde Geroldswil*
Geroldswil ist von Zürich gut erreichbar und liegt nördlich der Limmat am Fuss des Altbergs. Der Ort befindet sich damit im Einzugsbereich der Baugenossenschaft Sonnengarten (BGS). Die Autobahn liegt etwas unterhalb des Dorfes, während oberhalb ein Naherholungsgebiet und der Wald beginnen. Geroldswil weist sowohl Mehrfamilienhaus- als auch Einfamilienhausgebiete auf. Durch die Hanglage bietet sich fast überall ein Blick in Richtung Schlieren, Üetliberg und Stadt. Der Steuerfuss liegt bei attraktiven 97%.
- *Risiken und Chancen des Immobilienmarktes in der Region Limmattal*
Die Banken UBS, CS und ZKB orten für das erste Halbjahr 2017 im ganzen Raum Zürich und Innerschweiz ein Blasenrisiko. In diesen risikobehafteten Gebieten bewegt sich viel auf dem Immobilienmarkt. Gleichzeitig eröffnen sich gemäss den Statistiken der Banken die grössten Chancen für einen Liegenschaftenerwerb. Die BGS ist seit ihrem Bestehen im dynamischen Raum Zürich / Limmattal erfolgreich aktiv und kennt das Gebiet, in dem sie investiert.

- *Entwicklung der Region Limmattal*

Das Limmattal ist neben der Flughafenregion das wichtigste Entwicklungsgebiet im Raum Zürich. Sowohl der kantonale Richtplan als auch die räumliche Entwicklungsstrategie der Stadt Zürich halten dies übereinstimmend fest. Entsprechend ist in den kommenden Jahren eine rege Bau-, Investitions- und Verdichtungstätigkeit zu erwarten. Durch den Bau der Limmattalbahn werden die angrenzenden Gemeinden noch stärker mit der Stadt Zürich zusammenwachsen. In Geroldswil, das eher am Rand dieses Entwicklungsgebietes liegt, wird die Verdichtung voraussichtlich etwas weniger stark ausfallen, die Gemeinde wird jedoch von der Dynamik profitieren.

- *Informationen zur Liegenschaft*

Das ca. 4 000 m² grosse Grundstück liegt gleich neben der Schule und dem Sportplatz im Zentrum von Geroldswil. Das Gebäude hat eine prägnante, halbrunde Form und enthält 40 Wohnungen, drei Gewerberäume und eine Tiefgarage mit 80 Einstellplätzen. Die Liegenschaft mit Baujahr 1995 ist im Besitz der Schaeppi Familien AG. Der Kaufpreis liegt bei CHF 32 Mio. Der Wohnungsmix besteht vor allem aus 4,5- und 2,5-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohnungen haben sehr grosszügige Wohnflächen und Terrassen, einige sogar ein Cheminée und einen Wintergarten. Der Blick geht ins Limmattal, die Besonnung ist aufgrund der Südwest-Hanglage sehr gut. Die Böden sind in Parkett, die Fenster üblicher Standard. Küchen und Bäder stammen aus den 90er-Jahren und weisen einen guten, aber nicht aussergewöhnlichen Standard auf.

- *Mietzinse*

Die hellen Wohnungen sind alle vermietet, die Miet-situation intakt. Das Mietzinsniveau entspricht etwa demjenigen im Hagenbuchrain und liegt damit klar über den Mieten von Rütihof und Triemli. Dafür sind die Wohnungen deutlich grösser. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. CHF 950 000 pro Jahr. Bei einer Kostenmiete würde der Jahresertrag von ca. CHF 900 000 betragen. Damit ist die Kostenmiete gut gedeckt. Das Verhältnis zu den tatsächlichen Mieteinnahmen ist akzeptabel.

- *Sanierungsbedarf*

Die Sanierung von Wintergärten in der Höhe von geschätzten CHF 400 000 steht an. Kurz- bis mittelfristig sind keine weiteren Sanierungen vorgesehen.



- *Finanzierung*

Die Finanzierung des Kaufpreises von CHF 32 Mio. soll durch CHF 7 Mio. Eigenmitteln, ca. CHF 1 Mio. neu generiertes Anteilscheinkapital sowie eine bereits zugesicherte Liborhypothek mit einem Zins von aktuell 0,7% erfolgen.

Peter Seidler eröffnet die Diskussion.

Erich Müller, Rossackerstrasse 65, gibt zu bedenken, dass auf dem Stadtstück Triemli ein grosses Projekt anstehe. Er fragt, ob es nicht besser wäre, sich darauf zu konzentrieren, statt ausserhalb der Stadt zu investieren. Zudem erkundigt er sich, ob der Vorstand dies bei der Finanzierung berücksichtigt habe.

Peter Seidler antwortet, dass das eine das andere nicht ausschliesse. Der Vorstand konzentriere sich selbstverständlich auf die Bauvorhaben im Triemli und im Rütihof. Er erhalte aber auch zahlreiche Angebote für den Kauf von zusätzlichen Liegenschaften. Davon bringe er nur ganz wenige vor die Generalversammlung – dann, wenn der Ort stimme und eine Liegenschaft ins Portfolio passe. Dies sei in Geroldswil der Fall. In Bezug auf die Finanzierung seien die Banken in der Regel bei Zukäufen zurückhaltend. Für Geroldswil hätten aber sowohl die CS als auch die ZKB, mit denen die BGS normalerweise zusammenarbeite, ein Angebot unterbreitet. Dies zeige, dass auch die Banken das Geschäft als akzeptables bis gutes Risiko einschätzten.

Thilo Gruber, Rosshalde 23, weist darauf hin, dass die BGS zusätzlich ein «wunderbares Landstück» in Unterengstringen besitze. Er vermute, dass sich dort wesentlich günstiger Wohnungen erstellen liessen als für die CHF 800 000, welche eine Wohnung anteilmässig in Geroldswil koste. Die BGS solle sich auf den Bestand konzentrieren, statt zweitklassige Liegenschaften zu kaufen, die sich aufgrund ihres Alters von 22 Jahren im nächsten Erneuerungszyklus befänden.

Peter Seidler räumt ein, dass es möglich sei, günstiger zu bauen. Die BGS beabsichtige dies auch im Triemli und im Rütihof. Er erinnert aber daran, dass sich Liegenschaften in einem etwas höheren Segment ebenfalls gut vermieten liessen, wenn die Lage stimme. Dies zeige die Siedlung Hagenbuchrain, wo die BGS nicht günstig gebaut und damit ein Risiko auf sich genommen habe. Heute seien diese Wohnungen sehr begehrt. Die Liegenschaft in

Geroldswil sei zwar kein Neubau, jedoch gut unterhalten und durchgehend voll vermietet.

Theo Morger, Rütihof 44, bittet um eine genauere Erläuterung in Bezug auf Renovationen und Erneuerungen. Er möchte wissen, ob gleichzeitig mit den Küchen und Bädern, deren Erneuerung nach etwa 30 Jahren anstehe, auch die Fassade und die Isolation fällig würden.

Gemäss der Beilage der GV-Einladung zur GV fasst Peter Seidler noch einmal die wichtigsten Eckpunkte der Baugeschichte zusammen: Erstellung 1995, Fassadenrenovation 2006, Ersatz der Gasheizung 2011 und Treppenhaussanierung 2016. Der Erneuerungszyklus sei nicht ab 1995, sondern ab dem Datum der Renovation anzusetzen. Ein Ersatz der Gasheizung sei momentan nicht opportun, auch wenn die BGS hinsichtlich Energieeffizienz heute eher Sonden erstellen würde.

Liza Papazoglou, Rossackerstrasse 17, fragt, wie die Mieterschaft heute zusammengesetzt sei und welche Zielgruppe der Vorstand in Zukunft anpeile. Sie gibt zu bedenken, dass die Lage und Wohnungsgrössen eigentlich auf Familien zugeschnitten seien, die Ausstattung und die Preise sich aber eher in einem höheren Segment bewegten. Sie bezweifle, dass sich viele Familien diese Mietzinsen leisten könnten.

Peter Seidler antwortet, dass die heutige Zusammensetzung der Mieterschaft nicht eruiert worden sei und er die aktuelle Vermietungspraxis nicht kenne. In Geroldswil und in der näheren Umgebung der Liegenschaft würden jedoch viele Familien wohnen. Die 4,5-Zimmer-Wohnungen seien für Familien geeignet. Die BGS werde bei Neuvermietungen ihre Vermietungsgrundsätze anwenden, wonach grössere Wohnungen von mehreren Personen belegt sein müssen. Geroldswil spreche aufgrund der Lage eine andere Mieterschaft als beispielsweise Dietikon an. Wie sich im Hagenbuchrain zeige, hätten etwas teurere Siedlungen in der BGS Platz, ohne dass sie dadurch zur Millionärs- und Akademikergenossenschaft werde. Die BGS werde sich über die aktuelle Situation hinaus nach guten Kaufmöglichkeiten ausschauen. Die 4 000 m² Land, welche die BGS heute erwerben könne, würden in 20 oder 30 Jahren für eine kostengünstige Verdichtung zur Verfügung stehen. Unter dieser Zukunftsperspektive sehe er den Kauf als Chance. In der Stadt Zürich sei es schwierig, zu guten Konditionen an ein grösseres Stück Land zu kommen.





Thilo Gruber kritisiert den Vergleich mit dem Hagenbuchrain, da die Qualität der Wohnungen und der Lage dort besser sei als in Geroldswil. Er fragt, ob der Vorstand spekuliere, sich in eine steuergünstige Gemeinde einzukaufen, um dort in 30 bis 40 Jahren eine neue Bebauung zu erstellen.

Peter Seidler entgegnet, dass der Hagenbuchrain am Stadtrand liege und über keine Aussicht verfüge wie in Geroldswil. Er stellt klar, dass es sich beim Kauf nicht um eine Spekulation handle. Er erläutert noch einmal die Überlegungen des Vorstands, den Kauf dieser Liegenschaft vorzuschlagen. Da es kaum noch bezahlbare Grundstücke innerhalb der Stadt gebe, sei es nur noch durch innere Verdichtung wie am Triemli möglich, in der Stadt Zürich zu wachsen. Der Vorstand halte deshalb Ausschau nach Grundstücken in Entwicklungsgebieten, welche sich in ein paar Jahren in einer vergleichbaren städtischen Lage befänden wie die heutigen Liegenschaften der BGS. Peter Seidler verweist in diesem Zusammenhang auf die Entwicklungstendenzen für das Limmattal. Er verstehe die Skepsis gegenüber dem stolzen Verkaufspreis. Dieser sei nur unter Berücksichtigung einer längerfristigen Perspektive zu verantworten. Da aber die Finanzierung gesichert sei, stellten Leerstände das einzige Risiko dar. Über eine zukünftige Neuüberbauung müsse die nächste Generation entscheiden. Heute sei wichtig, dass die BGS in Zukunft über eine gute Ausgangslage verfüge.

Wigand Fox, Rossackerstrasse 17, gibt zu bedenken, dass die Beurteilung von Wüest Partner auf ein erhöhtes Vermietungsrisiko schliessen lasse. Er stellt in Frage, dass die Liegenschaft eine gute Investition in die Zukunft sei. Insbesondere bemängelt er die Gasheizung, die grosse Anzahl Parkplätze und die grossen Wohnflächen im Vergleich zur Anzahl Zimmer. Damit sei die Liegenschaft weit entfernt von den Standards einer 2000-Watt-Gesellschaft. Er fragt, wie lange es dauere, bis die Liegenschaft abgeschrieben sei für eine zukünftige Umstrukturierung.

Peter Seidler antwortet, dass es keinen Sinn mache, die Kaufüberlegungen bei einer solchen Investition auf die Abschreibungsdauer abzustützen. Aufgrund des guten Zustandes stehe ein Abbruch im Moment nicht zur Diskussion. Ebensovienig wie beispielsweise am Rütihof, wo die Häuser noch etwas älter seien. Peter Seidler teilt die negative Einschätzung der Wohnungen nicht. Die offenen Wohn- und Essbereiche seien vergleichbar mit der Triemlisiedlung und aus seiner Sicht zukunftstauglich. In

Bezug auf die Parkplätze stimme er Wigand Fox zu, relativiert aber, dass diese unterirdisch und in der Tragbarkeitsberechnung nicht berücksichtigt worden seien. Er erinnert daran, dass Geroldswil, obwohl mit dem ÖV gut erschlossen, etwas weiter von der Limmattalbahn weg liege. Ein Bedürfnis nach Parkplätzen sei vorhanden.

Hanspeter Hösli, Kellerweg 2, beurteilt den Verkaufspreis als zu hoch und fragt, ob dieser noch verhandelt werden könne. Der Bericht von Wüest Partner mache ihn skeptisch. Er spricht sich dafür aus, auf eine bessere Gelegenheit zu warten, da die Qualität des Angebotes aus seiner Sicht im mittleren bis tiefen Bereich liege.

Peter Seidler antwortet, dass der Preis nicht verhandelbar sei. Die im Bericht von Wüest Partner erwähnte Differenz zwischen den Mietpreisen und dem Niveau der Suchaufträge erklärt er mit der überdurchschnittlichen Grösse der Wohnungen. Er weist darauf hin, dass das Land in Albisrieden seinerzeit auch teuer gewesen sei und ein Risiko dargestellt habe. Peter Seidler drückt sein Verständnis für diejenigen aus, welche auf weitere Angebote warten wollen. Er gibt jedoch zu bedenken, dass der Vorstand viele Angebote erhalte, aber wenig gute. So habe der Vorstand beispielsweise auch das Koch-Areal geprüft, ein Projekt aber als zu aufwendig befunden. Das Angebot in Geroldswil hingegen stelle aus Sicht des Vorstandes eine gute Gelegenheit in einem Wachstumsgebiet dar.

Gerhard Jack, Unterdorferstrasse 19, Dietikon, spricht sich dafür aus, in die Zukunft zu schauen und in Geroldswil die Möglichkeit wahrzunehmen, einen weiteren Anstieg der Mieten zu bremsen. Er weist darauf hin, dass der Bevölkerungsdruck von der Stadt an die Ränder zunehme. Die Entwicklung gehe so rasch vor sich, dass man es kaum wahrnehme.


Die GV stimmt dem Liegenschaftenerwerb in Geroldswil mit 46 Ja-Stimmen zu 18 Nein-Stimmen zu. Peter Seidler dankt den Anwesenden für das Vertrauen in die Einschätzung des Vorstandes.

4. Verschiedenes

Grünwald

Peter Seidler informiert über den aktuellen Stand des Bauvorhabens Grünwald. Er teilt mit, dass die bisherigen Bauräger – die Gemeinnützige Bau- und Mietergenossen-





schaft Zürich (GBMZ), die Stiftung Alterswohnen der Stadt Zürich (SAW) und die BGS – zusammen mit der Stadt Zürich daran seien, die Vorbereitungen für ein neues Bauprojekt voranzutreiben. Dafür hätten sie das Vorgehen in drei Teilprojekte gegliedert:

1. Erarbeitung der planungsrechtlichen Grundlagen und Mitwirkungsverfahren für das Quartier
2. Projektwettbewerb im selektiven Verfahren
3. Baurechtabgabe (da die Parzelle sich im Eigentum der Stadt Zürich befindet) und Bewilligungsverfahren durch die Bauträger und den Gemeinderat.

Peter Seidler schätzt, dass diese Schritte in etwa zwei Jahren abgeschlossen sein dürften.

Entwicklungsstrategie Triemli

Peter Seidler teilt mit, dass zurzeit die Entwicklungsstrategie für das Stadtstück Triemli ausgearbeitet werde. Parallel dazu liefen die Vorbereitungen zur Durchführung eines Wettbewerbes zusammen mit der Stadt Zürich. Dazu sei ein Treffen mit den zuständigen Stellen geplant. Er kündigt die Abschlussveranstaltung für die Testplanung am 2. Februar 2018 im Restaurant des Stadtsitals Triemli an.

Vermietungsreglement

Peter Seidler informiert, dass der neue Entwurf für das Vermietungsreglement nach 20 Sitzungen der Arbeitsgruppe bald präsentiert werden könne. Er kündigt dazu eine Informationsveranstaltung sowie die Abstimmung an der nächsten ordentlichen Generalsversammlung an.

Energiestrategie

Peter Seidler teilt mit, dass die Baukommission die ersten Liegenschaften prüfe. Sie sei daran, konkrete Massnahmen zu planen, um einen Schritt in Richtung 2000-Watt-Gesellschaft zu tun.

Zum Abschluss dankt Peter Seidler den Anwesenden für die engagierte Teilnahme, den Mitarbeitern für ihren Einsatz und dem Vorstand für die konstruktive Zusammenarbeit.

Er wünscht den Anwesenden eine gute Zeit, kündigt die nächste ordentliche GV vom 17. Mai 2018 an und erklärt die ausserordentliche GV für geschlossen.

Für das Protokoll:

Der Vorsitzende
Peter Seidler

Der Protokollführer
Ueli Degen



