

a.o. Generalversammlung der Baugenossenschaft mehr als wohnen

Mittwoch, 30. November 2016, 19:30 Uhr im Schulhaus Leutschenbach, 8050 Zürich

Leitung: Peter Schmid, Präsident

Stimmberechtigte: 111

Teilnehmer/innen: 93

1) Begrüssung

Peter Schmid begrüsst alle Anwesenden zur ausserordentlichen Generalversammlung zum Kaufantrag der Siewerdstrasse 95.

Nach der Begrüssung stellt Peter Schmid fest, dass die Generalversammlung ordnungsgemäss einberufen worden ist.

2) Wahl der Stimmzähler

Martin Wenger, Hagenholzstrasse 106 und Mauro Hagel, Genossenschaftsstrasse 7 werden einstimmig als **Stimmzähler gewählt**.

3) Antrag des Vorstands auf Kauf Liegenschaft Siewerdstrasse 95

Peter Schmid informiert, dass mehr als wohnen durch Vermittlung des Verbandes der Wohnbaugenossenschaften in Zürich zum Objekt kam und stellt dieses mit einer Präsentation vor.

Es handelt sich um ein fünf geschossiges Objekt, aus dem Jahr 1963, und befindet sich in einem guten Zustand. Es wird mit umweltfreundlicher Fernwärme beheizt.

UG Kellerräume, EG Gewerbe, 1. OG Lofts und 2./3. OG (Büroräume) sind komplett vermietet und das DG ist derzeit frei und in Vermietung.

Das Haus ist mittelfristig umbau- resp. um nutzbar und es ist technisch möglich die Büroflächen in Wohnräume umzubauen, pro Stockwerk würden sich die Umbaukosten auf ca. 1 Mio. belaufen.

Der Verkaufspreis wurde bereits verhandelt und liegt bei 14.7 Mio. Der Wunsch des Verkäufers lag bei rund 16 Mio. Zusätzlich fallen insgesamt noch Kosten von rund CHF 300'000 für Vermittlung an den Verband sowie Notariatskosten an.

Die Mieteinnahmen liegen bei ca. CHF 675'000, wenn das Objekt komplett vermietet ist, liegt die Bruttorendite bei 4.5%. Das Objekt ist selbsttragend und es bestehen genügend Reserven auch mögliche Leerstände auffangen zu können.

mehr als wohnen erhält ein Darlehen von einem Schweizer Unternehmen über 15 Mio., Laufzeit 10 Jahre, ohne Sicherheit mit einem Zinssatz unter 1 %. Dieses Unternehmen investiert in erneuerbare Energie, Bio-Landwirtschaft und Gemeinnützigen Wohnungsbau.

Ein Konzept für die zukünftige Nutzung soll partizipativ mit Echoräumen erarbeitet werden analog dem Hunziker Areal Prozess und es soll die Innovationskraft von mehr als wohnen weiter stärken und weitere Erkenntnisse für die Branche ermöglichen.

In einem zweiten Schritt soll die hinter dem Haus liegende Parzelle der SBB mit der Halle, der Werkstatt und den Parkplätzen gekauft werden. Dies ergibt langfristig für mehr als wohnen Mehroptionen. Dieses Gelände kann für lokales Gewerbe genutzt werden und allenfalls die Ausnützung übertragen. Daher braucht der Vorstand auch die Kompetenz dieses Grundstück zu erwerben. Bisher wurde ein Vorkaufsrecht vereinbart und es laufen jetzt konkrete Verhandlungen mit einem Preis von CHF 1.8 Mio.

Zudem soll mehr als wohnen nach dem Kauf versuchen weitere Optionen zur Arrondierung eruieren.

Jedes Stück Land, dass der Spekulation entzogen werden kann ist aus Sicht des Vorstands ein Gewinn für die Stadt Zürich.

Der Präsident eröffnet die Frage- und Diskussionsrunde. Die Antworten aus Vorstand und Geschäftsleitung sind zusammengefasst:

- Das Team kann die Verwaltung dieser kleinen Liegenschaft bewältigen. Der personelle Aufwand dafür ist nicht sehr gross und wenn nötig wird das Team verstärkt. Mittel dazu stehen über die Mieteinnahmen des Kaufobjekts zur Verfügung.
- Die Siewerdtrasse 95 ist keine Konkurrenz zum Haus N. Die Diskussion um dieses letzte Haus auf dem Hunziker Areal soll wahrscheinlich im nächsten Jahr aufgenommen werden.
- Die Integration der Nachbarsliegenschaft ist ein längerfristiger partizipativer Prozess und die Mieter müssen zuerst in die Genossenschaft eingebunden werden.
- Es besteht keine Lärmüberschreitung seitens der SBB und sie muss keine Lärmschutzwände bauen. Da der Bahndamm zudem zu schmal ist könnte auch keine Lärmschutzwand montiert werden. Das betrifft sowohl das Hunziker Areal wie auch die Liegenschaften an der Siewerdtrasse.
- Durch die Mehreinnahmen, die über der Kostenmiete liegen, können Rückstellungen für den Umbau und die Verwaltung gebildet werden.
- Das Haus kann mit einem Darlehen finanziert werden, dessen Zins auf dem 10jährige Swap-Satz und einer Marge berechnet wird. Der Zins wird auf dieser Basis zu Beginn vereinbart und ist dann 10 Jahre gültig. Derzeit liegt er unter 1%.
- Der Verkauf hat mit der Wohnsitzveränderung des jetzigen Eigentümers zu tun, da er neu im Tessin seinen Ruhestand finanzieren möchte.
- Wenn der Bedarf nach anderen Wohnungstypen in ein paar Jahren besteht, wäre eine Umnutzung / Übersiedlung an die Siewerdtrasse eine sehr gute Option. Peter Schmid bedankt sich für die passende Schlussfrage und erklärt das weitere Vorgehen für den Kauf der Siewerdtrasse 95.

In der Diskussion wird die Sorge zum Ausdruck gebracht, ob es der richtige Zeitpunkt sei, jetzt weiter zu wachsen und es nicht wichtiger wäre die Konzentration auf die Weiterentwicklung des Hunziker Areals zu setzen. mehr als wohnen sei in einer kritischen Phase und man habe das Gefühl, dass die Ressourcen der Geschäftsstelle dafür bereits heute zu knapp seien. Des Weiteren wird aber auch die Initiative des Vorstandes und der Geschäftsleitung wertgeschätzt, da solche Gelegenheiten rar seien und genutzt werden müssten.

Der Präsident und ein Vorstandsmitglied betonen, dass mehr als wohnen und das Hunziker Areal aus der Solidarität vieler Genossenschaften entstanden sind und es gilt mit dem Kauf dieser Liegenschaft diese Solidarität auch weiter zu führen. Der Blick über den Tellerrand wird von verschiedenen Mitgliedern betont. Der Vorstand und die Geschäftsleitung nehmen die Sorgen der Bewohnenden ernst und stellen die notwendigen Ressourcen auch zur Verfügung.

Nachdem alle Fragen beantwortet wurden, informiert der Präsident über das weitere Vorgehen: nächste Woche soll die notarielle Handänderung erfolgen soll. Mitte 2017 ist die Eigentumsübertragung geplant und im 2018 soll dann der partizipative Prozess für die Erarbeitung eines innovativen Konzepts erfolgen.

Er erklärt den Antrag und kommt zur Abstimmung:

Der Antrag wird mit deutlichen Mehr und wenigen Gegenstimmen angenommen. Es wird auf die entsprechende Frage des Präsidenten keine Auszählung verlangt.

Der Präsident dankt um 21.15 Uhr für die lebendige Diskussion, schliesst die GV und lädt die Teilnehmenden zu einem Umtrunk im Seminarraum ein.

Zurück, 7. Dec 2016

Petra Roth, Protokoll:



Peter Schmid, Präsident:

