Protokoll der ordentlichen Generalversammlung
vom 17. Juni 2025, 19.00 Uhr Hobelwerkhalle, 8404 Winterthur

Vorsitz: Beat Fellmann, Präsident
Protokoll: Petra Roth, Protokollführerin

Teilnehmer/innen: 105
Anwesende Stimmen: 109 (inkl. Vertretungen)

Traktanden

1. Begrüssung

Der Präsident begrüsst alle Anwesenden zur ordentlichen Generalversammlung.
Er stellt fest,

- dass die ordentliche Generalversammlung ordnungsgemäss einberufen worden ist.
- dass seitens Mitglieder zwei Anträge eingegangen sind, welche jedoch wieder zurückgezogen wurden.

Traktandenliste wird einstimmig genehmigt, es werden keine Ergänzungen gewünscht.

2. Bestätigung der Stimmenzählenden

Stimmenzählende: Maria Åström, Rigo Pohl, Selina Stöckli und Babette Theisen werden einstimmig als Stimmenzählende bestätigt.

3. Bericht und Rechnung 2024

a) Jahresbericht

Rahel Leugger führt durch den Jahresbericht und bedankt sich vorab beim Team für die gute Zusammenarbeit;

- Die Konsolidierung mit der Erarbeitung eines starken Fundaments, wie die Besetzung der neuen Geschäftsführung, sowie die Bewirtschaftung und Partizipation. Mit diesen Besetzungen steht auch wieder das entsprechende Know-How im Team zur Verfügung.
- Das Projekt Hobelwerk konnte abgeschlossen werden.
- Mitte Jahr konnte der Allmendkommission Hobelwerk der Arealfond übergeben werden.
- Optimierung von Abläufen und Prozesse, hier konnte die Digitalisierung bei den Dienstleistungen vorangetrieben werden, so dass die Services nicht mehr an die Öffnungszeiten der Réception gebunden sind, sondern 24/7 für die Bewohnenden zur Verfügung stehen.

Baugenossenschaft mehr als wohnen
Hagenholzstrasse 104b
8050 Zürich
044 325 40 40
info@mehralswohnen.ch
mehralswohnen.ch

- NNO (Thurgauerstrasse) konnten drei Workshops durchgeführt werden, diese brauchte es für die Erarbeitung der Grundlagen zum Wettbewerbsprogramm.

  Es ist auch wichtig, dass mehr als wohnen von sich selber lernen kann und nicht nur die anderen von uns.

- Weitere wichtige Meilensteine sind dem Jahresbericht zu entnehmen.

b) Jahresrechnung

Rahel Leugger präsentiert die Jahresrechnung und übergibt zuerst das Wort an Peter Schmid zur Bauabrechnung Hobelwerk.

Peter Schmid erläutert die Bauabrechnung Hobelwerk und verweist auf die Werte von mehr als wohnen, wie 2000-Watt Areal, Mobilitätskonzept, gemeinschaftliche Nutzung sowie neue Wohnformen.

Die Bauabrechnung liegt zurzeit, zur Prüfung bei der Stadt Zürich (Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen). Es ist erfreulich, dass trotz Bauteuerung das Projekt unter dem genehmigten Kreditantrag von CHF 111'000'000 abgeschlossen werden konnte.

CHF	**111’000’000**	**Kredit GV**
CHF	108’172’000	Bauabrechnung
CHF	2’002’000	Abschreibung Planer Leistungen
CHF	**110'174'000**	**Total Abrechnung**
CHF	31'000'000	davon Land

Fazit; Es sind auch weitere Mehrleistungen zu erwähnen, welche realisiert werden konnten, wie 4% mehr Nutzfläche, Einsatz von ReUse, Massnahmen Klimaarchitektur, Forschungsprojekt CO^2 reduzierter Holzbau.

Nochmals ein herzliches Dankeschön an die Baukommission, dass sie die Kosten eingehalten haben. Was ebenfalls wichtig ist, dass der Boden der Spekulation entzogen werden konnte und Raum für rund 500 Menschen entstanden ist.

Wermutstropfen; nach dem Teuerungsschub ist der Gebäudeversicherungswert neu bei CHF 77.8 Mio. anstelle wie geplant der CHF 64.3 Mio.

Es wurde auch mit dem Referenzzinssatz von 1.25% gerechnet, heute liegt er bei 1.5%.

Die Mieten der ersten Etappe wurden bereits einmal erhöht, die zweite Etappe wurde bereits vor der Erstvermietung der zweiten Etappe angepasst, jedoch ist die Limite der Kostenmiete noch nicht erreicht.

Baugenossenschaft mehr als wohnen
Hagenholzstrasse 104b
8050 Zürich
044 325 40 40
info@mehralswohnen.ch
mehralswohnen.ch

Rechnung 2024 - Bilanz
Das Umlaufvermögen ist auf der sicheren Seite und mit der vorhandenen Liquidität können auch grössere anfallende Posten aus den Flüssigen Mitteln beglichen werden.

Die Projektkosten vom Hobelwerk konnten fast komplett aktiviert werden. Diese Kosten sind in den Aktiven zu finden. Die finale Bauabrechnung kann erst im 2025 abgeschlossen werden.

Projektkosten NNO sind in den Sachanlagen Immobilien zu finden, deshalb ist die Änderung dieser Bilanzposition nicht sehr gross, im Vergleich zum Vorjahr.

Rechnung 2024 - Erfolgsrechnung
Es ist erfreulich, dass ein Zuwachs des Betriebsergebnis zu verzeichnen ist.

Der Umsatz ist rund 14.5 Mio. gewachsen, dies durch die Vollvermietung des Hobelwerks. Gleichzeitig steigt der Unterhalt (Liegenschaftenaufwand), hier wird auch die Einlagen in den Erneuerungsfonds verbucht. Ebenfalls werden grössere Posten bei Ersatz über den Erneuerungsfonds gebucht.

Personal/Betriebsaufwand ist sehr stabil und dies trotz mehr Objekte.

Der Finanzaufwand, hier konnten bis zum Mittleren Bezug (Hobelwerk) noch alle Finanzierungskosten auf das Projekt gebucht werden, dies ist jetzt nicht mehr möglich.

Der Solidaritätsfond hat im ähnlichen Rahmen, zum Vorjahr, Ausgaben getätigt.

Vergleich der Jahre 2024 – 2023 – 2018 – 2015
Auf die Frage der Bewohnenden wie sicher das Eigenkapital sei, ist hier klar ersichtlich, dass das Fremdkapital gegenüber der steigenden Bilanzsumme immer gleichbleibt.

Mieteinnahmen; 80% Wohnen, 15% Gewerbe und 5% Nebenobjekte

Ausgaben; 39% Liegenschaften, 33% Finanzaufwand, 11% Personal, 9% Abschreibungen, 5% übriger betrieblicher Aufwand, 1% Steuern aoA/E und 2% Gewinn

Fragen aus der Generalversammlung;

Frage: mehr als wohnen weisst 38% mehr Mieteinnahmen aus und 100% mehr Personalkosten, das heisst 11% Personalkosten und bei anderen Genossenschaften liegen diese bei 8%.
Der Finanzaufwand liegt bei CHF 4.7 Mio. und das heisst, dass jeder dritte Franken für die Finanzierung eingesetzt wird.

Antwort: mehr als wohnen hat eine Finanzkommission eingesetzt, diese prüft die Risiken und hinterfragt. Es darf nicht vergessen werden mehr als wohnen ist eine junge Genossenschaft und jede andere vergleichbare Genossenschaft hat die gleichen Finanzierungskosten. Ab dem 11 Jahr muss der Heimfallfond geäufnet werden und es wurde bereits im ersten Jahr eine Äufnung getätigt.

Baugenossenschaft mehr als wohnen
Hagenholzstrasse 104b
8050 Zürich
044 325 40 40
info@mehralswohnen.ch
mehralswohnen.ch

Bei der Finanzierung wurde aus einer Konsortialfinanzierung auf Einzelfinanzierung umgestellt. Mehr als wohnen gibt auch Geld für die Innovation aus, und um diese Anforderungen zu erfüllen braucht es auch Personal dazu.

Frage: Die Kostenmiete Hobelwerk ist noch nicht ganz ausgeschöpft und was ist mit dem Hunziker Areal hat es da auch noch Reserven oder sind diese ausgeschöpft? Dann braucht es vermutlich eine neue Mietzinsverfügung?

Antwort: Die Mietzinsüberprüfung muss angeordnet werden und wenn nötig müssen dann die Mieten angepasst werden.

Frage: Die erwähnten SWAPS sind Absicherungsgeschäfte, welche negativ werden, wenn es Negativzinsen gibt, richtig?

Antwort: Die Banken haben entsprechende Absicherungen verlangt. Man muss sich bewusst sein, dass es immer noch eine junge Genossenschaft ist, und dass ein beidseitiges Bewusstsein vorhanden sein muss, sowie eine gegenseitige Rücksichtnahme.

Es wird festgehalten, die Generalversammlung hat die Aufgabe zu prüfen, dass die Kosten richtig eingesetzt werden, und dass hierzu noch besser kommuniziert werden soll. Es können auch laufend Fragen an die Geschäftsführung gestellt werden und nicht nur an der Generalversammlung.

Frage: Das Projekt Thurgauerstrasse und die Vorgaben der Statuten in Bezug auf die Jahresrechnung; werden die CHF 390'000 Projektkosten direkt aktiviert und erscheinen nicht in die Bilanz? Wie werden die weiteren Kosten wie Personal, etc. verbucht?

Antwort: CHF 390'000 sind direkt aktiviert worden, dies ist richtig und würde das Projekt an der Generalversammlung nicht angenommen werden, dann müssten diese Projektkosten abgeschrieben werden.

An der ausserordentlichen Generalversammlung im November 2022 wurde eine Konsultativabstimmung zum Projekt vorgenommen und das Projekt wird weitergeführt, bis es zur Abstimmung des Kredits kommt.

Frage: Gemäss Statuten (Artikel 24 Entschädigung der Organe) hier heisst es, dass die Kosten Revisionsstelle ausgewiesen werden müssen und diese fehlen immer noch sowie die Kosten der Allmendkommission.

Antwort: Wenn ein Versäumnis vorhanden wäre, dann wird dies aufgenommen und auf die nächste Jahresrechnung korrigiert. Jedoch ist aktuell kein Versäumnis bekannt.

Baugenossenschaft mehr als wohnen
Hagenholzstrasse 104b
8050 Zürich
044 325 40 40
info@mehralswohnen.ch
mehralswohnen.ch

Solidaritätsfonds

Der Solidaritätsfonds startete mit einem Grundvermögen von CHF 180’668 und wurde mit rund CHF 131'000 (CHF 131'397) an Genossenschaftsbeiträgen und Spenden geäufnet. Es wurden CHF 29'514 verwendet. Die Solidaritätskommission wird später noch auf den Fonds eingehen. Somit enthält der Fond, per Ende 2024, ein Vermögen von CHF 282’551.

Revisionsbericht

Bevor die Jahresrechnung abgenommen werden kann, muss der Revisionsbericht zur Kenntnis genommen werden. Die BDO AG hat die Rechnung geprüft und empfiehlt der Generalversammlung die Annahme der Rechnung.

Entscheid GV:

Der Revisionsbericht wird einstimmig zur Kenntnis genommen, es gibt keine Rückfragen.

c) Gewinnverwendung

Der Vorstand beantragt eine Verzinsung des Anteilkapitals von 1% (CHF 222'951.80), eine Äufnung der gesetzlichen Reserven von CHF 11'900.20 und einen Vortrag auf die neue Rechnung von CHF 30'852.37.

Entscheid GV:

Jahresbericht, Jahresrechnung und Gewinnverwendung werden mit einem grossen Mehr angenommen.

d) Décharge der Mitglieder des Vorstandes und der Geschäftsführung

Entscheid GV:

Der Vorstand und die Geschäftsführung werden mit einem grossen Mehr entlastet.

Beat Fellmann bedankt sich für das Vertrauen.

4. Wahl der Revisionsstelle

Entscheid GV:

Die BDO AG wird auf Antrag des Vorstandes einstimmig, mit einer Enthaltung, als Revisionsstelle für ein weiteres Jahr gewählt.

Beat Fellmann informiert an dieser Stelle, dass nächstes Jahr die Neuwahlen Vorstand anstehen werden. Es wird sich ein Mitglied nicht mehr zur Wahl stellen, und es wird zu gegebener Zeit eine Ausschreibung geben.

(kurze Pause für Jonas Räber / Live-Cartoonist)

Baugenossenschaft mehr als wohnen
Hagenholzstrasse 104b
8050 Zürich
044 325 40 40
info@mehralswohnen.ch
mehralswohnen.ch

5. Antrag Neuaufteilung Arealfonds und Solidaritätsfonds

Oswald Ulrich präsentiert die letzte Stufe, des dreistufigen Verfahrens.

Die Arealversammlung Hunziker Areal hat am 03.04.2025 dem Antrag zugestimmt.

Die Arealversammlung Hobelwerk hat am 27.05.2025 ebenfalls den Antrag angenommen.

Die jährlichen Ausgaben von je CHF 20'000 für Allmendkommissionen (Sitzungen, Retraiten und Weiterbildungen), werden neu den jeweiligen Arealfonds belastet.

Der Vorstand beantragt eine Neuverteilung der monatlichen Beiträge in die Arealfonds (Erhöhung) und in den Solidaritätsfonds (Reduktion).

Ab 1. Oktober 2025 betragen die monatlichen Beiträge pro erwachsene Person in den Solidaritätsfonds der Genossenschaft mehr als wohnen neu: CHF 3 / CHF 6 / CHF 9
Diese bedeutet eine Reduktion um CHF 2 / CHF 4 / CHF 6.

Entscheid GV:
Die Neuaufteilung Arealfonds und Solidaritätsfonds wird mit einem grossen Mehr angenommen.

6. Vorstellung Bericht der Solidaritätskommission

Kilian Koch berichtet aus der Solidaritätskommission, dass sie gerne noch mehr Anträge bearbeitet würden. Im vergangenen Jahr konnten 11 Anträge gutgeheissen werden (Subventionierungen, welche nicht staatliche Subventionierungen sind). Es wurden auch medizinische Kosten übernommen und wenn es Situationen gibt, in welchen keine Unterstützung übernommen werden kann, dann kann vielleicht aber eine Beratung angeboten werden. Selina Stöckli begleitet den Prozess, so dass noch mehr Sichtbarkeit möglich ist.

Menschen, welche auf Unterstützung angewiesen sind, aber nicht sicher sind, wie sie einen Antrag stellen können oder ob sie überhaupt Anrecht auf einen haben, diese sollen sich unter solikom@mehralswohnen.ch melden oder auch einfach direkt Kontakt mit Selina Stöckli aufnehmen.

Das Antragsformular ist unter www.mehralswohnen.ch/Genossenschaft/Solidaritätsfonds

7. Erneuerungs- und Zuwahl Solidaritätskommission 2025 - 2028

In den letzten drei Jahren hat die Solidaritätskommission ihre Arbeit aufgenommen und stabilisiert.

Die bisherigen Mitglieder, Brigitte Horrisberger, Kilian Koch und Ruedi Schoch, stellen sich zur Wiederwahl und als neues Mitglied stellt sich zusätzlich Lukas Damann als Vertretung Winterthur zur Wahl.

Baugenossenschaft mehr als wohnen
Hagenholzstrasse 104b
8050 Zürich
044 325 40 40
info@mehralswohnen.ch
mehralswohnen.ch

Lukas Damann ist seit 2022 im Genossenschaftswesen unterwegs und im Vorstand der BEP. Er arbeitet bei der Stadt Winterthur im Sozialwesen.

Brigitte Horrisberger ist aus beruflichen Gründen für heute Abend entschuldigt. Die anderen Kandidaten stehen für Fragen zur Verfügung.

Frage: was macht ihr, dass ihr noch besser sichtbar werdet.

Antwort: es müssen noch bessere Formulare erstellt werden und mehr Sichtbarkeit.

Frage: wenn z.B. Mietrückstände bestehen, muss man als Mieterschaft selbst auf die Solidaritätskommission zugehen?

Antwort: ja, die Geschäftsstelle informiert die Solidaritätskommission nicht.

Frage: wäre eine Option, dass die Solidaritätskommission visuell besser dargestellt werden könnte?

Antwort: selbstverständlich wäre dies möglich, bitte direkt auf die Solidaritätskommission zugehen.

Entscheid GV:
Brigitte Horisberger, Kilian Koch, Ruedi Schoch und Lukas Damann werden einstimmig gewählt.

8. Anträge der Mitglieder an die Generalversammlung

9. Mitteilungen des Vorstandes und der Geschäftsstelle

- **NNO (Projekt Thurgauerstrasse)**

  Martin Wenger informiert über den gestarteten Wettbewerbsprozess. Es ist auch geplant, dass eine gemeinsame Sockelnutzung mit dem Baufeld D realisiert wird.

  Waser- und Nährstoffkreislauf - Um den Wasserverbrauch zu reduzieren und den Nährstoffkreislauf zu schliessen, soll die Siedlung als Pilotprojekt mit einer eigenen Abwasseraufbereitungsanlage ausgestattet werden.

  Alterswohnen - Die Hälfte der Kleinwohnungen von 1.5- bis 3.5-Zimmer-Wohnungen, inkl. Mikrowohnungen sollen gemäss den Richtlinie Altersgerechte Wohnbauten ausgeführt werden.

  Recycling-Börse - Alle noch brauchbaren Materialien und Gegenstände werden aussortiert, repariert oder als Rohstoff zur Weiterverarbeitung abgegeben: eine attraktive Weiterentwicklung einer Brockenstube.

  Lärmschutz - Auf der Thurgauerstrasse ist Tempo 30 geplant, der Zeitpunkt der Umsetzung ist aber noch ungewiss. Deshalb muss zum heutigen Zeitpunkt mit Tempo 50 geplant werden.

Baugenossenschaft mehr als wohnen
Hagenholzstrasse 104b
8050 Zürich
044 325 40 40
info@mehralswohnen.ch
mehralswohnen.ch

Zeitstrahl - Ende 2025 ist der Wettbewerb abgeschlossen und erst nach dem Vorprojekt kann der Baukredit an die Generalversammlung (Ende 2026) gelangen.

- **Haus 14 & 15**

  Nathanea Elte informiert, dass ähnlich viele Wohnungen realisiert werden könnten, wie die ABZ mit mehr als wohnen zusammen an der Thurgauerstrasse plant.

  Leider ist seit der letzten GV nichts seitens Stadtrat Zürich geschehen und mehr als wohnen hat auch noch keine Terminprognose erhalten.

- **Strategieprozess; ein Zukunftsbild für mehr als wohnen**

  Rahel Leugger informiert über den gestarteten Strategieprozess, dieser war an der letzten Generalversammlung noch etwas wage. Es ist wichtig, dass die Mitglieder eng am Prozess mitarbeiten können.

  Hier soll auch ein Blick nach innen gemacht werden: wer ist mehr als wohnen, was macht mehr als wohnen aus, und wo sind die Gemeinsamkeiten untereinander? Und erst in einem zweiten Schritt das Quo Vadis – wohin will mehr als wohnen (Werte- und Sinnfrage).

  Ist es der richtige Zeitpunkt, um einen solchen Prozess zu starten, oder müsste man zuerst die Probleme in den Griff bekommen, bevor in die Zukunft geschaut wird. Es ist wichtig, dass in der Gegenwart die Zukunft immer mitgeplant wird, und jetzt ist genau der richtige Zeitpunkt dazu.

  Die nächsten Schritte sind, am 27.08.2025 findet die erste Grossgruppenveranstaltung im Hobelwerk statt. Im September wird es einen Rückblick auf den 27.08.2025 per Mailing geben und anfangs Dezember die zweite Grossgruppenveranstaltung.

  Die Farbe Pink/Rosa wurde bewusst gewählt, diese soll Lust machen, um mitzuarbeiten, denn es ist wichtig, dass der Mensch im Zentrum des Prozesses stehen.

  Der Vorstand bittet alle Anwesenden, wenn immer möglich den Prozess zu unterstützen und an den Veranstaltungen teilzunehmen, an welche dieser einlädt.

10. Diverses

- Anträge von den Mitgliedern, welche einen Strategieprozess anstossen;
  - GV Protokoll nach 60 Tagen verfügbar und die Eingabefrist verkürzen.
    In Form einer Statutenrevision wird dies mit aufgenommen, dass das GV Protokoll nach 60 Tagen zur Verfügung steht. Hingegen die Antragsfrist zu verkürzen, dies bleibt bestehen, sonst kann keine saubere Abklärung der Anträge vorgenommen werden.

Baugenossenschaft mehr als wohnen
Hagenholzstrasse 104b
8050 Zürich
044 325 40 40
info@mehralswohnen.ch
mehralswohnen.ch

- Anpassung Handling Solidaritätsfonds, dass die Kommunikation unterstützt und verbessert werden soll. Es braucht eine niederschwellige Kommunikation. Dieses Anliegen wird an die Geschäftsstelle übergeben.

  Finanzielle Handhabung des Fonds, dass dieser weiterhin geäufnet werden soll bis zu CHF 300'000 und anschliessend sistiert werden. Dies soll aber nicht in den Statuten geregelt werden, sondern im Reglement, somit geht der Antrag von der Generalversammlung retour an den Vorstand.

- Hunziker Fest, das Jubiläumsfest 10 Jahre Hunziker Areal wird ein tolles Fest und bitte kommt vorbei.
- Es wird nochmals seitens Vorstand erwähnt, dass mehr als wohnen grundsolide dasteht, und man muss sich keine Sorgen machen. Bitte habt Vertrauen in den Vorstand.
- Termine 2025 / 2026

21.06.25	Jubiläumsfest Hunziker Areal
27.08.25	Strategieanlass
06.09.25	Fest Hobelwerk
27.09.25	Dankeschön Anlass Hunziker Areal
11/2025	Innovationsversammlung
06.12.25	Ergebniskonferenz
25.06.26	**GV 2025**

Begleitet wurde die Generalversammlung von Jonas Räber (Live-Cartoonist), er wird die erstellten Zeichnungen anschliessend zur Verfügung stellen.

Beat Fellmann bedankt sich bei der Geschäftsstelle für die reibungslose Organisation und bei Samuel Müller und Sandro Schmidlin für die Technik, sowie bei den Anwesenden für ihr Erscheinen und wünscht allen eine gute Heimreise.

Ende der Versammlung: 22.15 Uhr

Zürich, 17. Juni 2025

Beat Fellmann
Präsident

Petra Roth
Protokollführerin

Baugenossenschaft
mehr als wohnen

Hagenholzstrasse 104b
8050 Zürich
044 325 40 40
info@mehralswohnen.ch
mehralswohnen.ch