

Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom Freitag, 17. November 2023

Ort Aula der Kreisschule Rohrdorferberg, Niederrohrdorf

Zeit 19.30 – 21.50 Uhr

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Protokoll der 56. ordentlichen Generalversammlung vom 12. Mai 2023
4. Strangsanierung
 - 4.1 Informationen zum Projekt
 - 4.2 Finanzielle Informationen
 - 4.3 Fragen an den Vorstand und die Architektin
5. Diverses

1. Begrüssung

Herr Müller heisst die Anwesenden zur ausserordentlichen Generalversammlung willkommen. Er stellt fest, dass die Einladungen fristgerecht zugestellt worden sind und dass die GV somit verhandlungs- und beschlussfähig ist. Anwesend und/oder vertreten sind 73 Stimmen.

2. Wahl der Stimmzähler

Herr Müller leitet zur Wahl der Stimmzähler über. Vorgeschlagen werden Herr Pohle und Herr Brunner. **Herr Müller** lässt darüber abstimmen. Die vorgeschlagenen Stimmzähler werden einstimmig gewählt.

3. Protokoll 56. ordentlichen Generalversammlung vom 12. Mai 2023

Herr Müller informiert, dass das Protokoll der letzten Generalversammlung auf der Website der BSG verfügbar ist. Er stellt im Namen des Vorstands den Antrag, dass das Protokoll genehmigt wird und lässt abstimmen. Das Protokoll wird einstimmig angenommen.

4. Strangsanierung

4.1 Informationen zum Projekt

Herr Müller informiert, dass der Vorstand diverse Schreiben bekommen hat, darunter einen Antrag zur Zurückweisung der anstehenden Mietzinserhöhung. Der Vorstand konnte sich mit den Mieterinnen und Mietern, die ihn kontaktiert haben, einigen.

Herr Müller bemerkt, dass eine Teilsanierung der Bäder und Küchen nicht möglich ist, weil die Kosten höher wären und der Zeitrahmen sich verändern würde. Sollte jemand eine Teilsanierung wollen, müsste er/sie die jetzige Strangsanierung ablehnen.

Herr Müller möchte wissen, ob es dazu Fragen gibt. Keine Wortmeldungen.

Herr Müller informiert, dass die Mietzinserhöhung kein Traktandum ist und nicht darüber abgestimmt werden kann. Er orientiert, dass bei der Schlichtungsstelle 12 Anfechtungsklagen eingegangen sind und wir deshalb schauen müssen, wie es weitergeht. Zum Verständnis erläutert er, dass, wenn die Strangsanierung heute abgelehnt wird, dies keinen Einfluss auf die Mietzinserhöhung hat. Denn es ist notwendig, unseren Erneuerungsfonds, in dem momentan zu wenig vorhanden ist, zu füllen. Denn auch die Dächer, die Fenster und die Heizung müssen irgendwann erneuert werden.

Herr Müller informiert, dass von Mieterinnen und Mietern die Aussage gemacht wurde, das Mietrecht komme immer vor dem Gnessi-Recht. Die Schlichtungsstelle wird sich damit befassen müssen. Der Vorstand war schon vorher in Kontakt mit dem Verband «Wohnbaugenossenschaften Schweiz». **Herr Fischer** wird in seiner Präsentation das Thema Kostenmiete erläutern.

Herr Müller listet die letzten grösseren Sanierungen auf und liest einen Auszug aus dem Leitbild vor. Er bemerkt, dass eine weitsichtige Finanzplanung nötig ist, damit die Genossenschaft fortbestehen kann und dass gemäss den Statuten für Sanierungen eigentlich keine Zustimmung der GV nötig wäre. Der Vorstand möchte aber das Mitspracherecht und die

Mitwirkung für alle Genossenschafter ermöglichen. Es war für den Vorstand selbstverständlich, so ein Bauprojekt an die GV zu bringen.

Herr Müller zitiert die Mieterbefragung vom Jahr 2022. Dabei kam heraus, dass es ein Bedürfnis war, die Küchen und die Bäder zu sanieren. Er erklärt den Umfang der Sanierung und erwähnt, dass andere besprochene Alternativen oder Varianten nicht realistisch sind, und dass nichts machen oder die Sanierung auf die lange Bank zu schieben auch keine Alternative ist.

Eine Genossenschafterin fragt, ob die Elektroinstallationen trotzdem unterhalten werden. **Herr Müller** bejaht dies – im Falle von Steckdosen und Schalter.

Herr Müller führt die Kostenschätzung aus und informiert, dass es finanziell gesehen erst im 2026 möglich sein wird, mit der Sanierung zu starten. Er führt auch die Risiken aus.

Herr Müller übergibt das Wort **Herrn Fischer**.

4.2 Finanzielle Informationen

Herr Fischer bemerkt, dass es sich bei der geplanten Strangsanierung mit Erneuerung der Küchen und Nasszellen um das grösste Sanierungsprojekt in der über 50-jährigen Geschichte der Gnossi handelt. Es ist nicht nur bautechnisch, sondern auch finanziell ein enormer Kraftakt, der die Mieter und Genossenschafter trifft. Die grosse Diskussion im Vorfeld war jedoch die Mietzinserhöhung.

Herr Fischer informiert, dass er verschiedene Abklärungen machen und Lösungen finden musste, um die für die Sanierung nötigen 9 Millionen Franken sicherzustellen. Er geht auf die finanzielle Ausgangslage ein und informiert, dass unser ausgewiesenes Eigenkapital lediglich rund 300'000 CHF beträgt, was einem mageren Eigenfinanzierungsgrad von 2.3 % entspricht. Zudem weist die Gnossi seit 1981 einen Verlustvortrag auf, weshalb in den vergangenen Jahren keine Reserven gebildet werden konnten. Mit dem Aufbau eines Erneuerungsfonds haben wir erst im 2020 begonnen und werden Ende Jahr erst rund 1.0 Mio. CHF erreichen. Im Wissen der Sanierungskosten von 9.0 Mio. CHF müsste dieser Erneuerungsfonds 9 x höher sein.

Herr Fischer führt weitere Details über die Finanzierung der Strangsanierung aus. Eine Vorprüfung für eine Hypothekenerhöhung um 5.0 Mio. CHF wurde von der Raiffeisenbank bereits vorgenommen und positiv beurteilt. Damit das Projekt jedoch gestemmt werden kann, muss der Erneuerungsfonds um weitere CHF 2.5 Mio. CHF aufgebaut werden. Dies gelingt jedoch nur, wenn die Einnahmen diese Bildung auch ermöglichen.

Im Vorfeld zur heutigen Generalversammlung gab erwartungsgemäss die angekündigte Mietzinserhöhung per 1.2.2024 am meisten zu reden. Es ist wichtig zu verstehen, dass bei der Mietzinsgestaltung zwischen der Markt- und der Kostenmiete unterschieden wird. Für unsere Genossenschaft ist die Kostenmiete relevant, wie es in den Statuten, im Leitbild und den Mietverträgen aufgeführt ist. Auch wenn das grosse Sanierungsprojekt der Auslöser der Mietzinserhöhung darstellt, so ist die angekündigte Mietzinserhöhung per 1.2.2024 darin begründet, dass die Ertragslage ungenügend ist, um die sich abzeichnenden Kosten zu decken. Wenn wir den Liegenschaften Sorge tragen wollen, müssen wir etwas machen und es nicht einfach den nächsten Generationen überlassen.

Herr Fischer fasst seine Erläuterungen in folgendem Fazit zusammen:

Die angekündigte Mietzinserhöhung ist unumgänglich, weil wir uns der Bestandesentwicklung verpflichtet haben und vorgängig die nötigen Mittel im Erneuerungsfonds aufgebaut werden müssen. Unsere Mietzinsen unterstehen der Kostenmiete und nicht der Marktmiete. Wir entscheiden heute als Genossenschafter und Genossenschafterin über die Zukunft der Genossenschaft. Hier sollte der Blick für das Ganze überwiegen. Wir tragen die Verantwortung, dass auch zukünftigen Generationen bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum zur Verfügung stehen.

Er informiert, dass wenn die Schlichtungsbehörde entscheidet, dass die Mietzinserhöhung unrechtmässig ist, diese 12 Parteien, die Einspruch gemacht haben, von der Erhöhung nicht tangiert sind, alle anderen Mieter aber schon. Das wäre gegen unser Rechtsempfinden. In diesem Falle könnte die Strangsanierung nicht wie geplant durchgeführt werden.

4.3 Fragen an den Vorstand und die Architektin

Herr Müller eröffnet die Fragenrunde.

Ein Genossenschafter erwähnt, dass es seit 40 Jahren immer wieder Sanierungen gegeben hat und diese über Banken, Hypotheken usw. finanziert wurden. Daher findet er den Erneuerungsfonds nicht nötig – so auch die Mietzinserhöhung – und ist der Meinung, dass man das Vorhaben halbieren müsste (zuerst die Küchen).

Herr Müller erklärt, dass es die Mietzinserhöhung so oder so braucht und dass es keinen kausalen Zusammenhang mit der Strangsanierung gibt. Wir brauchen mehr Reserven. Wenn heute die Strangsanierung abgelehnt wird, brauchen wir das Geld trotzdem.

Eine Genossenschafterin findet es schade, dass am 10. Oktober 2023 die Mietzinserhöhungsanzeigen herausgelassen wurden. So hat sie sich gezwungen gesehen, etwas zu unternehmen bevor die Frist, um Einsprache zu machen, einzuhalten.

Herr Müller antwortet, dass er nachvollziehen kann, dass die Erhöhung nichts Schönes ist, und dass die Einsprache völlig in Ordnung ist, und dass wir es im Vorstand anders angeschaut haben.

Eine Genossenschafterin sagt dasselbe betreffend der Mietzinserhöhung und fragt, was für Alternativen angeschaut wurden. Sie sieht, dass die Mietzinserhöhung nötig ist, findet es aber nicht gut, wie das Ganze abgelaufen ist. **Herr Müller** fragt, ob es denn besser angekommen wäre, wenn die Erhöhung nach der GV angekündigt worden wäre. **Die Genossenschafterin** beteuert, dass sie die Erhöhung gerne an der GV besprochen hätte.

Ein Genossenschafter fragt, ob, falls die 12 Einsprachen durchkommen, die Mietzinserhöhung zurückgezogen wird. **Herr Müller** bestätigt, dass sich der Vorstand dann mit der neuen Ausgangslage wieder auf Feld 1 befindet.

Eine Genossenschafterin möchte wissen, ob man das Geld anders verteilen kann, z.B. Anteilscheine für Auswärtige. **Herr Fischer** macht den Hinweis auf die Planerfolgsrechnung. Wenn wir das Anteilscheinkapital hochfahren, hat es zu wenig Auswirkungen auf die Planerfolgsrechnung. Wir müssen am Ende eine schwarze Zahl haben, und es ist schon jetzt eng gerechnet. **Herr Müller** fügt hinzu, dass es Fakt ist, dass die Mieten die Kosten der Genossenschaft decken müssen (Kostenmiete).

Eine Genossenschafterin fragt, ob die Mieterinnen und Mieter während der Sanierung in der Wohnung bleiben dürfen. **Herr Müller** antwortet, dass die Küche und das Bad während der Sanierung nicht verwendet werden können und Provisorien mit Kochgelegenheiten ausserhalb der Häuser eingerichtet werden.

Eine Genossenschafterin möchte wissen, ob die Miete während den zwei Sanierungsmonaten trotzdem bezahlt werden muss. **Herr Müller** bejaht dies und erklärt, dass die Sanierung weniger als zwei Monaten dauern wird. **Die Genossenschafterin** fände es besser, wenn zuerst die Küche saniert würde und das Bad erst später. **Herr Müller** antwortet, dass es so zweimal Kosten und zweimal eine Baustelle geben würde und dass alles zweimal gemacht werden müsste. Wenn der Komfort wichtiger ist, dann ist das legitim, aber dann reichen die 9 Millionen nicht.

Ein Genossenschafter möchte wissen, ob es Sinn macht, nur einen Teil der Leitungen herauszunehmen. **Herr Müller** erklärt, dass die Heizungsleitungen ausserhalb von Küchen und Bädern nicht angefasst werden. **Frau Marxer** fügt hinzu, dass man den Zustand der Leitungen untersuchen müsste. **Herr Müller** bemerkt, dass er die Untersuchung machen möchte und dass man sie eventuell drin lassen könnte, und dass die Steigleitungen bei der Strangsanierung auch erneuert werden. Wenn man die Schächte aufmacht und alles tadellos ist, dann kann man die drin lassen. Man redet aber nicht von Millionen. **Frau Marxer** spricht von 50'000-55'000 CHF pro Wohnung für Bad und Küche, alles inklusive. **Herr Müller** ergänzt, dass wenn möglich lokale Handwerker berücksichtigt werden.

Eine Genossenschafterin fragt, ob in den Küchen auch der Boden neu gemacht wird. **Herr Müller** bestätigt dies.

Ein Genossenschafter möchte wissen ob, falls die Sanierung zurückgewiesen wird, die Mietzinserhöhung zweckgebunden zurückgestellt werden kann, sodass diese reserviert wäre. **Herr Müller** bestätigt, dass dies auch für ihn logisch wäre, dass

die Strangsanierung an erster Stelle kommt. Die einzige Unbekannte ist, was mit der Heizung passiert, das könnte auch noch Kosten generieren – wäre aber kein Notfall.

Ein Genossenschafter sagt, dass er ein ungutes Gefühl hat, wenn man finanziell in die Trickkiste greifen muss. **Herr Müller** antwortet, dass wenn man der Meinung ist, dass man es herauschieben muss, dann sollte man es ablehnen – es ist ja nicht so dass wir morgen anfangen würden.

Eine Genossenschafterin fragt, ob es richtig ist, dass wir die Strangsanierung machen müssen wegen den Wasserschäden. **Herr Müller** erwähnt, dass die Unterhaltskosten wegen den Wasserschäden jedes Jahr steigen. Der Auslöser der Strangsanierung ist jedoch die Lebensdauer der Bauteile. Die Strangsanierung würde 2026 starten und 2029 beendet sein. Wir sind viel mit Handwerker in den Wohnungen. Diese Unterhaltskosten sind in den letzten Jahren angestiegen. Wenn wir saniert haben, sinken diese Kosten. Die Küche und Bäder werden immer älter und die Erfahrung zeigt, dass die Kosten immer steigen. Deshalb wäre die Sanierung der richtige Zeitpunkt.

Ein Genossenschafter ist der Meinung, dass es nicht grosse Mehrkosten geben würde, falls die Sanierung zweiteilig stattfindet. **Herr Müller** findet es nicht per se eine schlechte Lösung, kann aber nicht sagen was es kostet. Sonst müssen wir zurück auf Feld 1 und das Ganze neu aufgleisen. **Herr Fischer** fügt an, dass wenn er Mieter wäre, er die Sanierung lieber auf einmal in fünf Wochen hinter sich hätte und sich nicht zweimal mit Handwerkern und Baulärm herumschlagen möchte.

Eine Genossenschafterin fragt, wie lange die Sanierung pro Wohnung dauert. **Herr Müller** antwortet 3-4 Wochen, dass wir uns aber auf sechs Wochen geeinigt haben, jedoch wahrscheinlich nicht so lange brauchen. Die Küche und das Bad werden parallel saniert.

Eine Genossenschafterin fragt, was passiert, falls die Strangsanierung abgelehnt wird. **Herr Müller** antwortet, dass es keine Auswirkungen hat, dass wir einfach warten und dass nichts passiert. Es kann sein, dass die Kosten steigen, aber wir wissen es nicht. Die Lebensdauer der Teile ist erreicht. Die Wohnungen bleiben bewohnbar und wir unterhalten diese weiterhin. Er erläutert, dass hier die Kostenmiete zum Tragen kommt, d.h. dass wenn die Kosten steigen, die Mieter mehr bezahlen müssen. Mittel- und langfristig wäre es besser, es jetzt anzupacken.

Ein Genossenschafter möchte wissen ob, falls die Sanierung abgelehnt wird, es eine weitere Abstimmung betreffend Teilsanierung gibt. **Herr Müller** verneint dies und fügt hinzu, dass der Vorstand zuerst die genauen Kosten eruieren muss und dass man erst nachher darüber abstimmen kann. Wir stimmen ja über die 9 Millionen ab und wenn diese bewilligt sind, muss dieser Betrag eingehalten werden.

Ein Genossenschafter fragt, wie die Vergabe der Aufträge aufgegleist ist, ob es ein Bauleitungsmandat gibt. **Herr Müller** sagt, dass noch nichts fix ist, dass Frau Marxer keinen weiteren Auftrag hat, dass es aber Sinn machen würde, dass sie die Sanierung begleiten würde, weil sie schon alles kennt. Die Vergaben würden über den Vorstand laufen mit mindestens drei Offerten von regionalen Handwerkern.

Ein Genossenschafter fragt, ob ein Stockwerk mehr auch ein Projekt sein könnte. **Herr Müller** antwortet, dass drei Geschosse und eine Attikawohnung möglich wären.

Ein Genossenschafter fragt, ob es normal ist, dass für eine solche Teilsanierung 1/3 vom Immobilienwert eingesetzt wird. **Herr Fischer** erklärt, dass diese 27 Millionen ein Bankbelegungswert sind und dass für die Bank bzw. den Investoren der Mietertrag der ausschlaggebende Faktor ist. Er bemerkt, dass sich diese 9 Millionen aus der Kostenschätzung heraus ergeben und nicht reduziert werden können.

Eine Genossenschafterin fragt, ob die Mieterinnen und Mieter in gewissen Punkten ein Mitspracherecht haben. **Herr Müller** antwortet, dass es eine Baukommission geben wird – auch bestehend aus Mietern –, in der technische Aspekte besprochen werden, jedoch keine Details wie die Farben der Platten.

5. Diverses

Herr Müller spricht diverse andere Themen an, wie die Sanierung des Veloraums an der Moosstrasse und die Ringleitung in den Tiefgaragen für zukünftige Ladestationen, die im Dezember 2023 ausgeführt wird. Ferner informiert er, dass wir in einer der Tiefgaragen einen freien Parkplatz haben. **Herr Fischer** informiert, dass die Verzinsung des Depositionskontos um 0.25 % auf 1.25 % erhöht wird und eine entsprechende Anzeige bald folgen wird.

Ein Genossenschafter macht darauf aufmerksam, dass wenn wir nochmals warten mit der Sanierung, wir dann zu spät dran sind, um eine gute Planung machen zu können.

Herr Müller geht zur Abstimmung über. Er fragt, wer den Verpflichtungskredit für die Realisierung der geplanten Sanierungsantrag annehmen möchte. Den 51 ja-Stimmen stehen 14 nein-Stimmen gegenüber. Somit wird die der Verpflichtungskredit angenommen. **Herr Müller** bedankt sich und sagt, dass er gespannt ist, wie es mit den Mietzinsanfechtungen weitergeht. Er bedankt sich für die Versammlung und das Vertrauen, und wünscht allen Anwesenden einen schönen Abend.

Niederrohdorf, 03.02.2024

Der Präsident:



Die Protokollführerin:

