



Protokoll der 81. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich

Datum: 6. Mai 2025, 20.00 – 21.35 Uhr
Ort: Hotel Marriott, Zürich
Vorsitz: Matthias Drabe, Präsident
Protokoll: Claudia Fischer, Assistenz GL/Vorstand

Traktanden

1. **Begrüssung GV**
2. **Ordentliche Jahresgeschäfte**
 - 2.1 Jahresbericht 2024
 - 2.2 Genehmigung der Jahresrechnung 2024 und der Bilanz per 31.12.2024
 - 2.3 Bericht der Revisionsstelle
 - 2.4 Entlastung der Verwaltungsorgane
 - 2.5 Festsetzung der Verzinsung des Anteilkapitals und Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresgewinns
3. **Wahlen**
 - 3.1 Wahl des Vorstands für die Amtsperiode 2025 – 2028
 - 3.2 Wahl des Präsidenten für die Amtsperiode 2025 – 2028
 - 3.3 Wahl der Revisionsstelle BDO für die Amtsperiode 2025 - 2026
4. **Projekt Erneuerung der Stammsiedlung**

Bericht über den aktuellen Stand
5. **Verschiedenes**
 - 5.1 Personal
 - 5.2 Neue Finanzkommission
6. **Verabschiedung**

1. Begrüssung GV

Genossenschaftspräsident **Matthias Drabe** begrüsst die anwesenden Genossenschaftler*innen, Mitarbeitenden, ehemaligen Vorstandsmitglieder, ehemaligen Mitarbeitenden sowie Gäste zur 81. ordentlichen Generalversammlung (GV). Die Teilnehmendenzahl wird im Vergleich zum vergangenen Jahr als fast gleichbleibend festgestellt.

Um das Verständnis für alle zu verbessern, wird die GV auf Schriftdeutsch durchgeführt.

René Meier, Geschäftsführer, nimmt neu beim Vorstand Platz. Dies als stellvertretende Wertschätzung für die Arbeit, welche das Team Verwaltung und Technische Dienste tagtäglich macht.

Protokollierung und Fotos

Das Protokoll wird von Claudia Fischer erstellt, Philipp Grünenfelder macht Fotos. Wer nicht auf einem Bild erkennbar sein möchte, kann sich melden, was niemand tat.

Gäste:

- **Andreas Sonderegger** und **Matthias Stocker**, **pool Architekten**, die zusammen mit der BBZ die verbleibenden Etappen der Erneuerung der Stammsiedlung planen
- **Raphael Hilbeck**, BDO, der **Revisionsstelle** der BBZ
- **Dominique Läderach**, **Raiffeisenbank Zürich**
- **Sandra Bösch**, **Baugenossenschaft Rotach Zürich**, als Beobachterin des Abstimmungssystems

Wortmeldungen und Tonaufnahme:

Die Anwesenden werden gebeten, für Wortmeldungen das Saalmikrofon zu benutzen und sich für das Protokoll mit Name, Vorname und Wohnadresse vorzustellen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass von der GV für die Protokollierung eine Tonaufnahme erstellt wird.

Einhaltung der Statuten:

Alle **formellen Bedingungen** an die Einladung und Durchführung der GV gemäss **Art. 27 und Art. 35 der Statuten sind eingehalten** und die **GV ist somit beschlussfähig**. Damit ist die 81. Generalversammlung der Baugenossenschaft Brunnenhof offiziell eröffnet.

Andenken:

Alle Anwesenden werden gebeten, sich im Gedenken an die im Berichtsjahr 2024 verstorbenen sieben Genossenschaftler*innen zu erheben und es wird allen Angehörigen im Namen der BBZ aufrichtiges Beileid ausgesprochen.

Zahl der Anwesenden, Anzahl Stimmberechtigte:

Es sind insgesamt 206 Personen anwesend, davon 140 stimmberechtigte Genossenschaftsmitglieder. Erfreulicherweise wird das neue Angebot der Kinderbetreuung rege genutzt (18 Kinder).

Gemäss Beschluss an der letzten GV wird keine Abstimmung zum Protokoll benötigt, dieser Passus wurde aus den Statuten entfernt. Das Protokoll kann auf der BBZ-Webseite unter «Dokumente» oder auf der Verwaltung eingesehen werden.

Elektronische Stimmabgabe:

An der diesjährigen GV wird zum ersten Mal elektronisch abgestimmt und es werden somit keine Stimmzähler*innen mehr benötigt. Es wird bestätigt, dass alle anwesenden Stimmberechtigten ein elektronisches Abstimmungsgerät erhalten haben.

René Meier erklärt das Abstimmungssystem und lässt es testen. Enthaltungen werden bei Wahlen nicht registriert, da nicht relevant, für sonstige Abstimmungen aber schon.

2. Ordentliche Jahresgeschäfte

2.1 Jahresbericht 2024

Der Jahresbericht 2024 wurde im Vorfeld mit der Einladung zur Generalversammlung elektronisch und auf Wunsch schriftlich zugestellt.

Es wird vorgeschlagen, die eng zusammenhängenden Traktanden 2.2. (Jahresrechnung 2024) und 2.4. (Entlastung der Verwaltungsorgane) zusammen mit den restlichen Punkten unter Traktandum 3 zuerst zu behandeln und im Anschluss unter Traktandum 3.4. einzeln darüber abzustimmen. Zu diesem Vorgehen gibt es keine Einwände.

→ **Abstimmungsergebnis: Das Vorgehen wird ohne Gegenstimme genehmigt.**

2.2 Genehmigung Jahresrechnung und Bilanz

Jahresrechnung 2024

Die Jahresrechnung wird von Georgios Vassaras, Finanzdelegierter, erläutert und ein solider Abschluss ohne grosse Überraschungen vermeldet. Die sehr beständigen Mietzinseinnahmen lagen leicht über dem Vorjahreswert, der Nettoerlös beläuft sich auf CHF 11,8 Mio. Die Erhöhung der Einnahmen folgte auf die Mietzinsveränderung, die per Juni 2024 in Kraft trat.

Im Liegenschaftenaufwand resultiert eine Erhöhung von CHF 670k, was an den Einlagen in den Erneuerungsfonds, welche auf dem nach oben angepassten Gebäudeversicherungswert berechnet wurde, den Einlagen in den Energiefonds und am Personalaufwand Betrieb lag. Konstant geblieben sind Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen. Gesamthaft kann gesagt werden, dass der Aufwand für Unterhalt und Reparatur dem Branchendurchschnitt entspricht.

Die zusätzlich geschaffenen Stellen im Bereich Vermietung, Assistenz und Siedlungscoaching schlagen sich im Personalaufwand Verwaltung nieder.

Augenfällig ist die Erhöhung im übrigen Betriebsaufwand, darin sind u. a. die Kosten für das im letzten Sommer stattgefundenene 80-Jahre-Jubiläumsfest der BBZ enthalten.

Nach den Einlagen in den Erneuerungs- und Energiefonds folgten unter den Abschreibungen die Einlagen in den Amortisations- und Heimfallfonds, die gesetzeskonform durchgeführt werden konnten. Somit kann Ende Jahr ein Gesamtergebnis mit einem Gewinn von CHF 100k vorgewiesen und dieser Generalversammlung zur Verteilung präsentiert werden.

Bilanz per 31.12.2024

Mit den vorhandenen Mitteln im Umlaufvermögen können die Verpflichtungen im kurzfristigen Fremdkapital gedeckt und beglichen werden.

Die aufgelaufenen Kosten der kommenden Neubauetappen liegen bei CHF 700k. Diese Kosten fielen an für die Vorprojekte, Machbarkeitsanalysen und den Studienauftrag.

Georgios Vassaras freut sich über den Jahresgewinn 2024 von CHF 100'134.92. Er betont, dass ein so guter Abschluss nicht die Arbeit von Einzelnen ist, sondern die gute Arbeit eines ganzen Teams. Es werden keine Fragen gestellt.

2.3 Bericht der Revisionsstelle

Die Revisionsstelle BDO AG prüfte die von der BBZ-Verwaltung erstellte Jahresrechnung und Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2024 im Sinne der gesetzlichen Vorschriften und erstellte am 25. Februar 2025 den schriftlichen Bericht zur eingeschränkten Revision.

Wortmeldung Revisionsstelle

Der anwesende **Raphael Hilbeck, BDO AG**, wird gefragt, ob er Ergänzungen zum Bericht anbringen möchte, was er nicht wünscht. Auch aus der Versammlung wird das Wort nicht verlangt.

Wie unter **Traktandum 2.2** beschlossen, wird im Folgenden einzeln über die **Genehmigung der Jahresrechnung und der Bilanz** sowie über die **Entlastung der Verwaltungsorgane** abgestimmt.

→ **Ergebnis: Jahresrechnung 2024 und Bilanz per 31. Dezember 2024 werden genehmigt.**

Matthias Drabe weist darauf hin, dass die Vorstandsmitglieder von der folgenden Abstimmung über die **Entlastung der Verwaltungsorgane** ausgeschlossen sind.

2.4 Entlastung der Verwaltungsorgane

→ **Ergebnis: Den Verwaltungsorganen wird die Decharge erteilt.**

2.5 Festsetzung der Verzinsung des Anteilkapitals und Beschluss über die Verwendung des Jahresgewinns

Es wurde ein erfreulicher **Jahresgewinn 2024 von CHF 100'134.92** verzeichnet. Der Vorstand beantragt, CHF 95'127.75 davon als **Dividende** auf das einbezahlte Genossenschaftskapital auszu-

schütten und CHF 5'007.17 in den ordentlichen Reservefonds einzulegen. **Matthias Drabe** betont, dass dies, wie im Vorjahr, einer sehr attraktiven Verzinsung von 2.00 % entspricht. Auf entsprechende Anfrage hin wünscht niemand aus der Versammlung das Wort.

→ **Ergebnis: Der Antrag des Vorstands wird angenommen.**

3. Wahlen

3.1 Wahl des Vorstands für die Amtsperiode 2025 bis 2028

Die Statuten, Artikel 30, schreiben vor, dass der Vorstand auf die Dauer von drei Jahren von der Generalversammlung zu wählen ist. Heute stimmen wir über die Amtsdauer 2025 – 2028 ab.

Gabriela Brunner wurde vom Stadtrat als Delegierte der Stadt Zürich in den Vorstand der BBZ gewählt. Als Subventionsgeberin steht der Stadt dieses Recht zu. Die Generalversammlung muss Frau Brunner somit nicht als Mitglied im Vorstand bestätigen.

Zur Wahl stehen, in der Reihenfolge ihrer Amtsdauer:

- Georgios Vassaras (im Vorstand seit 2013)
- Jenny Gujer (seit 2016)
- Markus Walther (seit 2016)
- Matthias Drabe (seit 2018)
- Roger Blöchlinger (seit 2022)
- Christian Brunckhorst (seit 2023)
- Marie-Luce Le Febve de Vivy (seit 2024)

→ **Ergebnis: Georgios Vassaras wird für weitere drei Jahre als Vorstandsmitglied gewählt.**

→ **Ergebnis: Jenny Gujer wird für weitere drei Jahre als Vorstandsmitglied gewählt.**

→ **Ergebnis: Markus Walther wird für weitere drei Jahre als Vorstandsmitglied gewählt.**

→ **Ergebnis: Matthias Drabe wird für weitere drei Jahre als Vorstandsmitglied gewählt.**

→ **Ergebnis: Roger Blöchlinger wird für weitere drei Jahre als Vorstandsmitglied gewählt.**

→ **Ergebnis: Christian Brunckhorst wird für weitere drei Jahre als Vorstandsmitglied gewählt.**

→ **Ergebnis: Marie-Luce Le Febve de Vivy wird für weitere drei Jahre als Vorstandsmitglied gewählt.**

Matthias Drabe stellt fest, dass alle Vorstandsmitglieder wiedergewählt wurden und freut sich auf eine weitere Zusammenarbeit im Vorstand.

3.2 Wahl des Präsidenten für die Amtsperiode 2025 bis 2028

Auch das Präsidium muss gemäss Statuten von der GV bestimmt werden. Der Vizepräsident Roger Blöchlinger stellt den bisherigen Präsidenten Matthias Drabe kurz vor.

→ **Ergebnis: Matthias Drabe wird für weitere drei Jahre zum Präsidenten des Vorstandes gewählt.**

Matthias Drabe bedankt sich herzlich für das Vertrauen und freut sich auf eine weitere Zusammenarbeit im Präsidium.

3.3 Wahl der Revisionsstelle für die Amtsperiode 2025 bis 2026

Die Statuten Art. 34 Abs. 3 schreiben vor, dass die Revisionsstelle auf die Dauer von zwei Jahren durch die Generalversammlung zu wählen ist.

Da die zweijährige Amtsdauer der Revisionsstelle abgelaufen ist, muss eine Neuwahl erfolgen. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, die bisherige Revisionsstelle BDO AG für eine weitere Amtszeit zu wählen. Von der Versammlung wird zu diesem Traktandum nicht das Wort gewünscht.

→ Ergebnis: der BDO AG wird für die nächsten zwei Jahre das Vertrauen geschenkt.

4. Projekt Erneuerung der Stammsiedlung

Stand der Planung

Der aktuelle Stand des Projekts wird berichtet. Das Siegerprojekt "Quartiergeschichten" von Pool Architekten wurde weiterentwickelt, mittlerweile konnten als Bauherrenvertreter das Büro Topik Partner AG und als Baumanagement-/Bauleitungsbüro GMS Partner AG, beide in Zürich, gewonnen werden.

Weitere Schritte

In den nächsten Monaten wird das Projekt laufend weiterentwickelt, optimiert und verfeinert.

- 2025 wird vollständig zur Detailplanung und Mitwirkung benötigt
- ca. 2. Quartal 2026: Entscheid zur Ausführung an Generalversammlung, anschl. Baueingabe
- ca. anfangs 2027: Baubewilligung erwartet
- anschl. Auflagenbereinigungen, Baustart frühestens September 2027

Wortmeldung Widmer Corinne, Kü 49: Was bedeutet Mitwirkung? Antwort René Meier: Darüber wird Sandra Hollenstein direkt im Anschluss berichten.

Wortmeldung Zahner Leo, Kü 35: Findet Vorschlag der Architekten nicht gut. Die Räume sind zu klein, wie Gefängniszellen. Der ehemalige Vorstand hatte bessere Vorschläge. Antwort René Meier: Gerne darf man anderer Meinung sein. Die Jury hat jedoch bereits entschieden, dieses Projekt weiterzuverfolgen. Auch wurde es von zahlreichen Genossenschaftler*innen und Besucher*innen positiv bewertet.

Information Mitwirkung

Sandra Hollenstein, Siedlungsscoach, stellt sich vor und gibt einen Überblick über die geplante Ausgestaltung der gemeinschaftlich genutzten Flächen und Räume. Es sind verschiedene Veranstaltungen geplant, um bei den Bewohner*innen Wünsche und Anregungen abzuholen, um diese an die Planung weiterzugeben. In einer Präsentation vor der nächsten GV wird kommuniziert werden, was machbar sein wird. Im Anschluss an die GV beantwortet sie vor dem Saal Fragen.

Umfrage Mobilität

Es wird eine Umfrage (Online resp. per Brief) geben, um die Mobilitäts-Bedürfnisse zu eruieren.

5. Verschiedenes

5.1 Personal

Dienstjubiläen runde Geburtstage

Gabi Brunner gratuliert Divyam Täschler zum **10-jährigen Jubiläum** und dankt ihr für den grossen Einsatz. Auch gratuliert sie **Claudia Bamert** (60) und **Aleksander Stojkovic** (50) zu deren runden Geburtstagen im laufenden Jahr.

Erfolgreicher Lehrabschluss

Rene Meier gratuliert **Natnael Futsum** zum erfolgreichen Lehrabschluss als Fachmann Betriebsunterhalt EFZ.

Neue Mitarbeitende

Rene Meier stellt zwei neue Mitarbeitende vor:

- **Claudia Fischer**, Assistentin GL und Vorstand, seit Juli 2024
- **Christian Fortunato**, Lernender Fachmann Betriebsunterhalt EFZ, seit August 2025

Zudem informiert **René Meier** darüber, dass ab 1. August 2025 in der Verwaltung eine zweite Lehrstelle Kauffrau/Kaufmann EFZ geschaffen und mit Khadija Fischer besetzt werden wird.

Nachfolge René Meier:

René Meier geht Ende Juli 2026 in Frühpension. Damit der Leitungsübergang sorgfältig erfolgen kann, informiert **Matthias Drabe** darüber, dass mit **Michel Nussbaumer** als Nachfolge eine bestens qualifizierte Führungspersönlichkeit gewonnen werden konnte, die die BBZ-Werte aus Überzeugung teilt.

Michel Nussbaumer wird seine Stelle per 1. Juni 2025 antreten und per 1. September 2025 offiziell die Geschäftsführung übernehmen. René Meier wird bis zu seinem Ausscheiden die Bauprojekte leiten und Michel Nussbaumer bei offenen Fragen unterstützen.

Michel Nussbaumer übernimmt für eine kurze Vorstellung das Wort. Er freut sich auf den Start bei der BBZ und gibt einen Überblick über sich und seine berufliche Tätigkeit, die letzten 30 Jahre im Bereich Öffentlicher Verkehr (SBB, BLS), und über seine Leidenschaft für den Handballsport.

5.2 Neue Finanzkommission

Der Vorsitzende, **Georgios Vassaras**, übernimmt das Wort und stellt die neue, Mitte 2024 ins Leben gerufene Finanzkommission vor.

Der anstehende Wechsel in der Verwaltung wird vom Vorstand zum Anlass genommen, sich vertiefter mit den finanziellen Belangen der BBZ auseinanderzusetzen.

Mit der neuen Kommission soll das Know-how über die Finanzen verstärkt in den Vorstand geholt und ein vertieftes Verständnis aufgebaut werden, um zielgerichtet strategische Entscheidungen treffen zu können. Der Vorstand sieht sich als Prüfungsorgan der Geschäftsstelle und als aktives Führungsorgan.

Betriebswirtschaftlich soll die Entwicklung der Genossenschaft über die Erfolgsrechnung und Kennzahlen abgebildet und gelenkt werden. Finanzpolitisch wird sich die Finanzkommission vertieft mit der Bewirtschaftung der Hypotheken auseinandersetzen und den Markt beobachten. So ist sie in der Lage, in Abstimmung mit dem BBZ-Leitbild, unser benötigtes Kapital nach ethischen Grundsätzen und gleichzeitig zu den bestmöglichen Konditionen zu beschaffen.

Es werden keine Fragen zur Finanzkommission gestellt.

Wortmeldungen:

Zum Traktandum Verschiedenes wird von niemandem das Wort gewünscht.

6. Verabschiedung:

Matthias Drabe dankt allen Anwesenden für ihr heutiges Erscheinen und gibt den Donnerstag, 28. Mai 2026, als Datum der nächsten Generalversammlung bekannt. Damit erklärt er die Generalversammlung 2025 offiziell für beendet und wünscht allen eine gute und sichere Heimkehr.

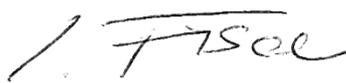
Zürich, 6. Mai 2025

Der Vorsitzende:



Matthias Drabe, Präsident

Die Protokollführerin:



Claudia Fischer, Assistenz GL/Vorstand