

# Protokoll der 78. Generalversammlung 2022 der Baugenossenschaft Uster

**13. Juli 2022,**

**20:35 Uhr Beginn der Versammlung**

1. Traktandenliste, Genehmigung Protokoll GV 2021

Der Präsident begrüsst die Anwesenden und eröffnet die Versammlung

Die Einladung wurde rechtzeitig versandt.

GenossenschaftlerInnen Anwesend: 20

GenossenschaftlerInnen Vertreten: 4

Total Stimmberechtigte: 24

Als Stimmzähler vorgeschlagen und gewählt wird: G. Chiccarese

1.1. Genehmigung Traktandenliste

*Einstimmig*

1.2. Genehmigung Protokoll der schriftlichen Generalversammlung vom  
12. Oktober 2021

*Einstimmig*

2. Genehmigung Jahresrechnung und Gewinnverwendung

U. Schnyder Informiert über die Jahresrechnung. Es hat keine wesentlichen Ereignisse also Veränderungen. Besonders war im Geschäftsjahr, dass mehrere grosse Positionen an freiwilligem Anteilscheinkapital zurückbezahlt werden konnten. Aufgrund der aktuellen Liquiditätssituation ist das für die BGU kein Problem.

Erfolgsrechnung: Auch da keine besonderen Vorkommnisse. Auffällig war, dass es trotz einiger Mieterwechsel bei den Garagen und Parkplätzen, der Mietertrag blieb exakt identisch wie im Vorjahr. An einer Grafik wird die Veränderung des Zinsaufwandes zwischen 2012 ca. 135'000 p.a. und 2022 ca 25'000 aufgezeigt.

Wenn aktuell Zinsen bezahlt werden müsste wie 2012, dann wäre kein Gewinn mehr möglich bei der BGU. Deshalb wird auf eine Anpassung der Mieten, trotz gutem Resultat verzichtet. Auch soll eine Reserve gebildet werden. Denn wenn die Zinsen

nachhaltig anziehen, steigen die Kapitalkosten und aber die Mieten können erst mit grosser Verspätung (Referenzsatz reagiert ca. 5 Jahre verzögert) angepasst werden.

M. Rüegg fragt, ob aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung mit einer Zinserhöhung zu rechnen sei? U. Schnyder: Vorläufig bestimmt nicht. Es wird Jahre dauern bis sich der für die Mieten relevante Ref-Satz ändert.

2.1. Abnahme der Jahresrechnung 2021/22

*Einstimmig*

2.2. Beschlussfassung über die Gewinnverwendung, inkl. Antrag Vorstand:  
Verzinsung Anteilscheinkapital 1.5%

*Einstimmig*

3. Déchargé

3.1. Déchargé-Erteilung Vorstand

*Einstimmig*

4. Anträge

4.1. Ersatz und Vergrösserung Balkone Sonnenbergstrasse 94 + 96

U. Schenkel informiert: Themen sind, die Geländer sind mit nur 90 cm unangenehm niedrig, Bausubstanz ist unklar, es hat Rostende Eisen und Betonabplatzungen. Es ist unklar, ob und wenn wann sowieso Sanierungen erforderlich werden, da die Statik durch rostende Armierungseisen beeinträchtigt wird.

P. Oswald fragte nach dem aktuellen Zustand. U. Schenkel: Es ist absehbar dass sowieso etwas gemacht werden muss.

G. Ciccarese: Anhand der Infos an der GV sind die Kosten gemäss seiner Einschätzung zu hoch. Unklar ist, ob in den Kosten die üblichen Vorabklärungen enthalten sind. Altlastenuntersuch, Statik usw.

U. Schnyder: Gemäss vollständiger Offerte sind Kosten für die Vorabklärungen enthalten. Tatsächlich ist es eine Grobkostenschätzung mit +/- 25%. Sollten die Kosten wieder erwarten bei den noch zu tätigen Abklärungen Kosten über den gefragten CHF 410'000 sein. Wird das Projekt je nach Situation gestoppt.

Frau J. Bruder fragt, ob die Mieter an der Sonnenbergstrasse überhaupt neue Balkone wollen.

Die anwesenden der Sonnenbergstrasse haben mit 9 Ja und 2 Nein an der GV gezeigt, dass sie neue Balkone wollen.

B. Schläpfer wollte wissen, aus was für Material die Balkone bestehen werden. Die Materialisierung ist noch nicht bestimmt. Vermutlich ein Stahlgerüst mit Betonplatten.

U. Schnyder: Klares Ziel ist, dass die erforderliche Mietzinsanpassung maximal die erwähnten 80.- Franken sein werden. Wenn möglich eher weniger.

U. Schenkel will bei dieser Abstimmung des Kredites von 410'000.- Franken wissen, ob die Genossenschafter überhaupt dafür sind, dass ein solcher Kredit bewilligt wird und Balkone überhaupt ein Thema ist. U. Schnyder erwähnt, wenn der Preis für die Balkone höher als dieser Betrag ist, dann wird nicht gebaut, dann gibt es ein Stopp.

*Abstimmung: Der Antrag wird mit 16 Ja und 3 Nein angenommen.*

5. Varia

B. Schläpfer: Regt an, dass vor den Häusern zusätzliche Velounterstände zur Verfügung gestellt werden könnten, da der bestehende Unterstand nicht mehr genügt. Das wird durch den Vorstand aufgenommen.

M. Mantel: Wünscht auch in der Wiese vor dem Haus 96 eine Sitzgelegenheit.

Schluss der GV 21:30 Uhr

Für das Protokoll



U. Schnyder