

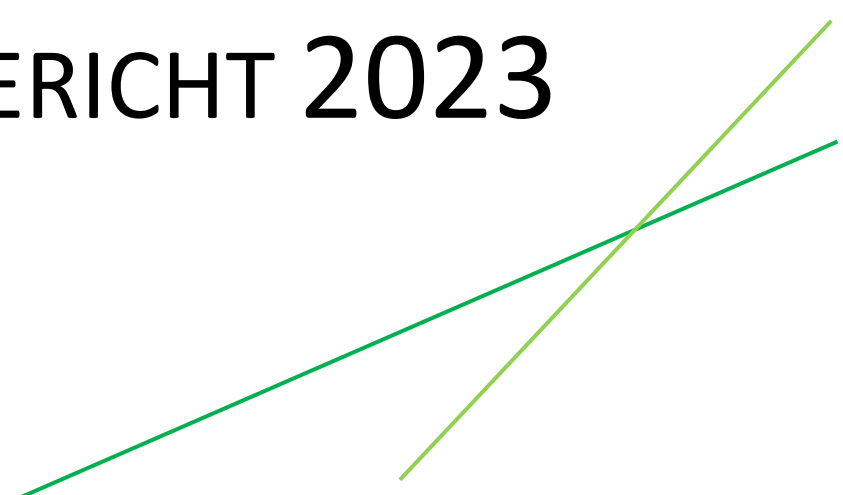


GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT HORGEN

GEGRÜNDET 1919



JAHRESBERICHT 2023



INHALTSVERZEICHNIS

Einladung zur 106. ordentlichen Generalversammlung.....	3
Bericht der Präsidentin.....	4
Impressionen aus den Siedlungen.....	7
Genossenschafterinnen und Genossenschafter	10
Neue Genossenschafter/innen 2023/2024.....	10
Weitere neue Bewohner/innen	10
Jubilare 2023	10
Vorstand 2023-2025.....	11
Veränderungen im Vorstand	12
Jahresrechnung	13
Bilanz	13
Erfolgsrechnung.....	15
Anhang zur Jahresrechnung	16
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns.....	17
Bericht der Revisionsstelle	18
Liegenschaften GBH	19
Protokoll der 105. Generalversammlung vom 2. Juni 2023	20

EINLADUNG ZUR 106. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

DATUM: Freitag, 24. Mai 2024
ZEIT: 19.00 Uhr
ORT: Schinzenhof Horgen

TRAKTANDEN

1. Begrüssung
2. Wahl Stimmenzähler/in
3. Genehmigung Protokoll der 105. Generalversammlung vom 2. Juni 2023
4. Geschäftsbericht 2023
 - 4.1. Hinweise, Informationen
 - 4.2. Abnahme
5. Abnahme Jahresrechnung 2023
 - 5.1. Jahresrechnung
 - 5.2. Revisionsbericht
 - 5.3. Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
6. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
 - 6.1. Hinweise
 - 6.2. Décharge
7. Wahlen
 - 7.1. Vorstand
 - 7.2. Bestätigung der Revisionsstelle
8. Bauprojekt Gehren
9. Anträge
10. Diverses
 - 10.1. Ehrungen
 - 10.2. Termin GV 2025

Gemäss Art. 14 der Statuten sind die Mitglieder zur Teilnahme an der Generalversammlung verpflichtet.

Der Stimmrechtsausweis wird an der Eintrittskontrolle abgegeben. Stellvertretung im Sinne von Art. 29 Abs. 2 der Statuten ist gestattet.

Im Anschluss an die Generalversammlung folgt ein Abendessen, zu dem Sie herzlich eingeladen sind. Wir freuen uns auf eine zahlreiche Teilnahme und grüssen Sie freundlich.

Gemeinnützige Baugenossenschaft Horgen

Der Vorstand

BERICHT DER PRÄSIDENTIN

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

«Erstens kommt es anders und zweitens als man denkt»

Dieser Spruch von Wilhelm Busch, einem deutschen Dichter, beschreibt die Situation, wenn ein Ereignis anders als geplant verläuft. Nichts im Leben ist absolut planbar oder vorhersehbar, da kann sich der Mensch noch so sehr bemühen. Nach meinem Rücktritt an der GV 2022 kam es auch anders, als ich gedacht hatte. Bereits ein Jahr später haben Sie mich an der Jahresversammlung vom 2. Juni 2023 erneut mit der Leitung der GBH betraut. Dies, nachdem der damalige Präsident aus verschiedenen Gründen nicht mehr zur Verfügung stand. Die vielen positiven Rückmeldungen und Zeichen der Wertschätzung haben mir den Wiedereinstieg leicht gemacht. Es stellte sich bald heraus, dass diese Rückkehr für die GBH dienlich war, denn im vergangenen Geschäftsjahr gab es einige Herausforderungen, die zu bewältigen waren.

Das Genossenschaftsjahr im Rückblick

Der Vorstand

Der Vorstand hat im Berichtsjahr die üblichen, ordentlichen Geschäfte und diverse administrative Aufgaben und Pendenzen erledigt. Alle Mitglieder des Vorstandes waren auch im vergangenen Geschäftsjahr gefordert, in den verschiedenen Themen mitzudenken und sich aktiv auch dort einzubringen, wo es nicht primär um ihren persönlichen Aufgabenbereich gegangen ist.

Mit einer vielfältigen Bewohnerschaft zurecht zu kommen und das Zusammenleben von Mietern und Genossenschaftern aus verschiedenen Schichten, Kulturen und Generationen zu ermöglichen ist keine leichte Aufgabe. Die Sorge um das Gemeinwohl in den Siedlungen hat deshalb für den Vorstand nach wie vor Priorität.

Der Vorstand hat sich bemüht, eine Nachfolge für das Präsidium zu finden. Es wurden verschiedene Gespräche geführt, doch bis März 2024 lag noch kein definitives Resultat vor. Näheres zu diesem Thema erfahren Sie an der Generalversammlung.

Rücktritte aus dem Vorstand

Simona Boss hat den Vorstand an der Sitzung im Februar über ihren Rücktritt per GV 2024 informiert. Wir bedauern dies, können die Umstände, die zu ihrem Rücktritt geführt haben, jedoch gut verstehen.

Ebenfalls aus dem Vorstand ausscheiden wird Oliver Lambrecht. Als junger, engagierter und beruflich stark absorbierter Vater waren seine zeitlichen Ressourcen, die für einen Siedlungsleiter im Plattenhof nötig wären, limitiert.

Wir wünschen Simona und Oliver alles Gute und viel «Gfröits» auf ihrem weiteren Weg.

Finanzen

Die Wahl der richtigen Hypothekenstrategie, die Abwägung von Risiken und die aktive Bewirtschaftung der Darlehen erfordert professionelles Knowhow, welches unser umsichtiger Finanzchef, Hannes Howald, zweifelsohne mitbringt und für das wir ihm sehr dankbar sind. Wie gewohnt wird er Ihnen an der GV die Finanzlage der GBH detailliert vorstellen.

Die Siedlungen

Plattenhof

Nachdem Oliver Lambrecht aus verschiedenen Gründen seinen Job als Siedlungsverantwortlicher nicht mehr wahrnehmen konnte, hat Matej Varvodic seit letztem Herbst interimswise diese Aufgabe übernommen. Der Vorstand schlägt Ihnen Matej Varvodic an der Generalversammlung 2024 als neues Mitglied im Vorstand zur Wahl vor. Eine gut funktionierende Gemeinschaft, in der alle Beteiligten an einem Strick ziehen, sich gegenseitig unterstützen und so einen guten Geist in die Siedlung bringen, ist zwar nicht einfach, aber aus der Erfahrung im Heubach und Steinbruch durchaus möglich.

Matej Varvodic bringt die Voraussetzung für eine gute Siedlungsleitung mit; als junger, dynamischer Mann und Sohn von Ivan und Draga Varvodic im Heubach kennt er die Abläufe in den Siedlungen von Kindesbeinen an.

Im Plattenhof musste die Hauswartung neu organisiert werden. Gianpiero Pegno, Seestrasse 39, konnte als Hauswart verpflichtet werden. Er ist dankbar, wenn alle zu einer gepflegten Siedlung beitragen. Dabei ist er besonders auf die Mithilfe der Eltern angewiesen, die ihre Kinder zur Ordnung anhalten und dafür besorgt sind, dass nach dem Spielen wieder aufgeräumt wird.

Heubach und Steinbruch

Der Heubach und Steinbruch steht nach wie vor unter der bewährten Leitung von Ivan Varvodic. Zusammen mit seiner Frau Draga war er auch im vergangenen Geschäftsjahr wieder voll engagiert. Der Gartenpavillon im Heubach wird fleissig genutzt und der gute Geist in den beiden Siedlungen ist spürbar.

Gehren

Anita Marquis wurde an der GV 2023 als Mitglied in den Vorstand gewählt. Sie kümmert sich im Gehren um die Bewohnerinnen und Bewohner. Da zwischenzeitlich die meisten Wohnungen an die Gemeinde zur Aufnahme von Migrantinnen und Migranten vermietet sind, ist die Begleitung anspruchsvoll. Wir sind dankbar, dass Anita Marquis trotz teilweise schwierigen Bedingungen im Gehren nach dem Rechten schaut.

Das Neubauprojekt Gehren

Das Neubauprojekt Gehren hat den Vorstand gefordert. Aus einer ersten Kontaktaufnahme Anfangs 2023 mit dem Grundeigentümer der Nachbarparzelle am Stotzweidweg wurde zuerst ein gemeinsames Bauprojekt mit Zufahrt zur Tiefgarage über das Nachbargrundstück angedacht. Beide Seiten signalisierten ihr Interesse an einer Zusammenarbeit, die in Form eines Baurechts hätte realisiert werden sollen.

Der Preis für ein solches Baurecht zusammen mit der Tatsache, dass neu auch Zufahrten von der Einsiedlerstrasse bewilligungsfähig sind, haben die GBH schlussendlich bewogen, von dem in Aussicht gestellten, relativ teuren Baurecht Abstand zu nehmen und das Neubauprojekt ausschliesslich auf dem Grundstück der Genossenschaft zu planen. In der Folge wurde AMZ mit der Realisierung des Vorprojektes beauftragt.

Auf der Zeitachse bedeutet dies, dass mit einem Baubeginn frühestens Mitte/Ende 2025 gerechnet werden kann, sofern keine Einsprachen gegen das Bauprojekt eingereicht werden. Für die Bewohner im Gehen wurden die befristeten Mietverträge entsprechend bis Ende März 2025 verlängert. Wir rechnen mit einer 2-jährigen Bauzeit.

Die Verwaltung

Die Zusammenarbeit mit der Verwaltung ist Voraussetzung für eine gut funktionierende Siedlung. Aufgrund von diversen personellen Veränderungen ist es 2023 zu gewissen Engpässen gekommen, die sich jetzt zum Glück wieder normalisiert haben.

Alles in allem war es ein intensives Jahr und ich möchte mich an dieser Stelle bei Ihnen allen bedanken. Jeder Mensch hat Fähigkeiten und kann etwas besonders gut – danke, wenn Sie Ihre Talente und Ihre Stärken zum Wohl unserer Genossenschaft einsetzen –, dann schaffen wir das, was im grossen Kontext heute kaum mehr möglich scheint, aber in unserer Genossenschaft durchaus gelingen kann: Ein friedvolles Mit- und Füreinander!

Rita Astfalck
Präsidentin GBH

IMPRESSIONEN AUS DEN SIEDLUNGEN

Generalversammlung

am 2. Juni 2023



Heckenschneiden im Heubach

am 1. Juli 2023



Sommerfest am 8. Juli 2023



Zaunschneiden im Gehren im Sommer 2023





1. August im Heubach



GENOSSENSCHAFTERINNEN UND GENOSSENSCHAFTER

NEUE GENOSSENSCHAFTER/INNEN 2023/2024

Gerardina & Mirco Signori	Seestrasse 39	01.11.2023
Nathalia Schaffhauser	Heubachstrasse 7	01.05.2024

WEITERE NEUE BEWOHNER/INNEN

Hanna Baumann	Einsiedlerstrasse 254	01.08.2023
Chantal Geisseler & Riccardo Ferrari	Einsiedlerstrasse 254	01.09.2023
Inés Feller	Einsiedlerstrasse 256	16.02.2024
Christian Benzenhofer	Einsiedlerstrasse 254	01.05.2024

Herzlich Willkommen!

JUBILARE 2023

(ab 25 Jahren, alle 5 Jahre)

25-jähriges Mieter-Jubiläum

Marco Faoro	Einsiedlerstrasse 262	01.01.1999
Silvania & Antonio Chironi	Seestrasse 41	01.05.1999

30-jähriges Mieter-Jubiläum

Anita Marquis	Einsiedlerstrasse 256	01.12.1994
---------------	-----------------------	------------

40-jähriges Mieter-Jubiläum

Ruth und Josef Senti	Seestrasse 41	01.07.1984
----------------------	---------------	------------

Herzliche Gratulation!

VORSTAND 2023-2025

Name/Vorname	Funktion	Adresse Privat	E-Mail	Telefon
Rita Astfalck	Präsidentin ad interim	Allenbergstrasse 72 8712 Stäfa	rita.astfalck@gmail.com	Privat: 044 926 30 30 Mobile: 079 704 44 72
Alfred Baumgartner	Vize-Präsident	Reidholzstrasse 9c 8805 Richterswil	a.baumgartner@baumgartner-immobilien.ch	Geschäft: 044 725 21 14 Privat: 044 784 67 60
Hannes Howald	Finanzen	Einsiedlerstrasse 224 8810 Horgen	howald@swissonline.ch	Privat: 044 770 15 14 Mobile: 079 207 34 50
Simona Boss	Aktuariat	Steinacherstrasse 25 8804 Au	simona.boss@bluewin.ch	Mobile: 079 931 14 15
Ivan Varvodic (mit Dragica)	SV Heubach & Steinbruch	Heubachstrasse 19 8810 Horgen	ivanvarvodic@hotmail.com	Privat: 044 725 20 48 Mobile: 079 704 79 67
Anita Marquis	SV Gehren	Einsiedlerstrasse 256 8810 Horgen	anita123@bluewin.ch	Mobile: 079 786 33 92
Matej Varvodic	SV Plattenhof	Seestrasse 39 8810 Horgen	matej.varvodic@axa.ch	Mobile: 076 578 08 21
Lulzim Robeli	Verantwortlicher für Technik im Plattenhof	Seestrasse 39 8810 Horgen	lulzim.robeli@burkhalter.ch	Mobile: 079 322 82 89

Verwaltung

Baumgartner Immobilien AG, Einsiedlerstrasse 159, 8810 Horgen, Tel. 044 725 21 14

Daniel Elsener	Vermietungen	044 718 10 88	d.elsener@baumgartner-immobilien.ch
Stefanie Lohrer	Vermietungen	044 718 10 85	s.lohrer@baumgartner-immobilien.ch
Ursula Schmitz	Finanzen	044 718 10 84	u.schmitz@baumgartner-immobilien.ch

VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND

Das Präsidium

Anlässlich der Generalversammlung 2023 wurde Rita Astfalck erneut als Präsidentin der GBH gewählt. Dies aufgrund der Tatsache, dass die Ankündigung über den Rücktritt des vorherigen Präsidenten kurzfristig erfolgt ist und die Vakanz unmöglich innert nützlicher Frist neu besetzt werden konnte. Somit machte es Sinn, dass das Präsidium nochmals der früheren Amtsinhaberin übertragen wurde. Im vergangenen Jahr hat sich dann der Vorstand auf die Suche nach einer dauerhaften Nachfolgelösung gemacht. Von den angesprochenen Kandidaten hat sich leider bislang noch keine konkrete Lösung ergeben. Die Gründe dafür waren vielfältig – in den meisten Fällen hat es einfach nicht gepasst. Weitere Informationen zum Thema Neubesetzung Präsidium erfahren Sie an der Generalversammlung 2024.

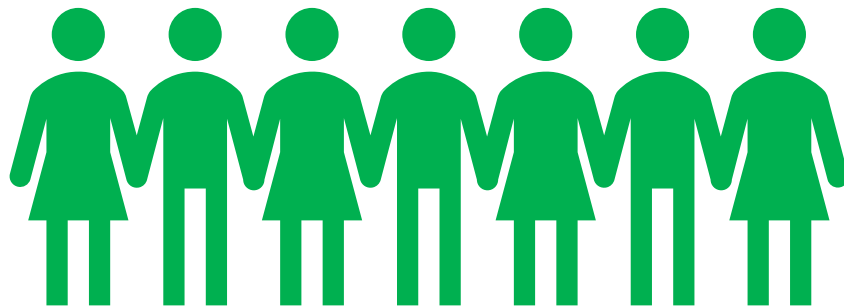
Das Aktuariat

Simona Boss tritt per Generalversammlung 2024 aus dem Vorstand aus. Der Vorstand bedauert diesen Entscheid, kann ihn jedoch nachvollziehen und dankt Simona für ihren Einsatz für die GBH.

An der GV 2024 erfahren Sie weitere Informationen zum Thema Neubesetzung Aktuariat.

Die Siedlungsverantwortung Plattenhof

Nachdem Oliver Lambrecht aus zeitlichen Gründen das Amt als Siedlungsverantwortlicher Plattenhof im Herbst 2023 nicht mehr ausüben konnte, haben wir mit Matej Varvodic eine gute Nachfolgelösung gefunden. Matej Varvodic betreut seitdem den Plattenhof als Siedlungsverantwortlicher und der Vorstand schlägt Ihnen Matej Varvodic als Vorstandsmitglied vor.



JAHRESRECHNUNG

BILANZ

in CHF

31.12.2023 **31.12.2022**

Aktiven

Umlaufvermögen

Flüssige Mittel	765'013	1'203'192
Geldmarktanlagen	1'000'000	-
Forderungen	31'218	15'796
Aktive Rechnungsabgrenzung	6'239	42'878
Total Umlaufvermögen	1'802'470	1'251'866

Anlagevermögen

Finanzanlagen	10'000	10'000
Mobilien/EDV	1	1
Umgebung	18'600	27'900
Land	1'520'114	1'520'114
Gebäude	28'285'476	28'285'476
Wertberichtigung Gebäude	-3'698'600	-3'197'600
Liegenschaften netto	26'106'990	26'607'990
Ersatzneubau Gehren	82'791	-
Total Anlagevermögen	26'218'382	26'645'891

Total Aktiven	28'020'852	27'907'757
----------------------	-------------------	-------------------

	31.12.2023	31.12.2022
Passiven		
Fremdkapital		
Verbindl. aus Lief. und Leist.	125'727	146'609
Mieter Vorauszahlungen	78'060	81'526
Vorstandskasse	6'814	6'414
Passive Rechnungsabgrenzung	30'647	118'202
Kurzfristiges Fremdkapital	241'248	352'751
Darlehen	2'869'680	2'951'500
EGW-Anleihen	1'300'000	1'300'000
Hypotheken	17'900'000	17'900'000
Erneuerungsfonds	2'271'630	1'999'430
Anteile Vereine Horizonte - EF UN-Garage und Wärmepumpe	16'020	10'320
Langfristiges Fremdkapital	24'357'330	24'161'250
Total Fremdkapital	24'598'578	24'514'001
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	1'031'750	1'037'750
Gesetzliche Gewinnreserve	143'000	134'000
Freiwillige Gewinnreserve	1'500'000	1'500'000
Vortrag Bilanzverlust/Bilanzgewinn	713'006	543'417
Jahresgewinn/Jahresverlust	34'518	178'589
Total Eigenkapital	3'422'274	3'393'756
Total Passiven	28'020'852	27'907'757

ERFOLGSRECHNUNG

	2023	2022
Mietzinseinnahmen / Lieg.ertrag	1'584'263	1'556'958
Unterhalt und Reparaturen	-202'977	-196'893
Abgaben und Gebühren	-61'322	-51'693
Übriger betrieblicher Aufwand	-26'140	-30'679
Entschädigung VS und Siedlungsverantw.	-25'479	-26'125
Verwaltungs-Honorar BIAG	-68'478	-68'105
Übriger Verwaltungsaufwand	-19'305	-21'357
Einlagen in Erneuerungsfonds	-272'200	-249'810
Abschreibungen auf Liegenschaften/Umgebung	-510'300	-521'600
Finanzaufwand	-350'924	-167'345
Finanzertrag	150	-
Ausserordentlicher Erfolg	-	-
Steuern	-12'770	-44'762
Jahresergebnis	34'518	178'589

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

in CHF

1. Rechnungslegung

Die Jahresrechnung wurde nach den Grundsätzen der ordnungsmässigen Rechnungslegung des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) sowie den Bestimmungen der Statuten erstellt.

2. Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	31.12.2023	31.12.2022
Bilanzwert der Aktiven (Immobilien)	26'106'990	26'607'990
Sicherstellung durch Schuldbriefe	26'604'600	26'604'600
Beanspruchte Grundpfandrechte (Hypotheken)	17'900'000	17'900'000
Beanspruchte Grundpfandrechte (Darlehen)	4'169'680	4'251'500
Brandversicherungswerte der Immobilien	32'837'403	29'786'139

3. Erneuerungsfonds

	2023	2022
Stand 01.01.	1'999'430	1'749'620
Verwendung	-	-
Zuweisung	272'200	249'810
Stand 31.12.	2'271'630	1'999'430

4. Weitere Angaben

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt liegt nicht über 10.

Die Gebäudewerte für sämtliche Siedlungen werden getrennt von den Landwerten geführt und degressiv mit 2% jährlich abgeschrieben, sofern es die wirtschaftliche Lage erlaubt.

Für das Grundstück am Giessereiweg 3 und 5 in Horgen besteht ein Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Horgen und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Horgen. Gemäss dem Vertrag verzichtet die Gemeinde bis zum Jahr 2041 auf den Baurechtszins. Der Anfangsbaurechtszins im 2011 betrug CHF 44'280 p.a.

Im Rahmen des Bauprojektes Plattenhof hat die U.W.Linsi-Stiftung für die GBH unentgeltliche Leistungen von (berechnet) CHF 700'000 erbracht. Die Leistungen sind grundsätzlich a-fond-perdu erfolgt unter der Bedingung, dass die GBH ihre Selbständigkeit beibehält. Die Eventualverbindlichkeit beträgt CHF 700'000 bis am 30.6.2023, danach CHF 350'000 bis am 30.6.2028 und noch CHF 175'000 bis am 30.6.2032. Danach besteht keine Eventualverbindlichkeit mehr.

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bekannt, welche die Jahresrechnung 2023 beeinflussen können.

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

in CHF

	2023	2022
Vortrag Bilanzverlust/Bilanzgewinn 01.01.	713'006	543'417
Jahresgewinn	34'518	178'589
Verfügbarer Bilanzgewinn per 31.12.	747'524	722'006
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve	-2'000	-9'000
Zuweisung an freiwillige Gewinnreserve	—	—
Vortrag Bilanzgewinn 31.12.	745'524	713'006

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

Züger Revisionen GmbH
c/o Remo Züger, Dorfplatz 8, 8854 Galgenen

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der
Gemeinnützige Baugenossenschaft Horgen, Horgen

Galgenen, 25. März 2024

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Gemeinnützige Baugenossenschaft Horgen** für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle eingeschränkt geprüft, die am 14.04.2023 eine nicht modifizierte Prüfungsaussage zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Züger Revisionen GmbH

Remo Züger
zugelassener Revisor



LIEGENSCHAFTEN GBH

per 31.12.2023

Siedlung Liegenschaft	Bezug Jahr	Landwert CHF	Gebäudewert CHF	Buchw. netto (inkl. Land) CHF	Assek.-Wert GVZ CHF	Wohnungen					Gewerbe Basteln	Abstell- plätze
						2-2 1/2 Zi.	3-3 1/2 Zi.	4-4 1/2 Zi.	5-5 1/2 Zi.	Total		
GEHREN												
Einsiedlerstrasse 254, 256	1943/44											
Einsiedlerstrasse 258, 260	1947/48											
Einsiedlerstrasse 262	1946/47											
Total		31'150	1'553'850	1'269'100	5'501'115		6	10		16	1	15
HEUBACH												
Heubach 15, 17, 19, 21	1928											
Heubach 7, 9, 11	1929											
Total		17'500	3'732'500	3'115'600	6'102'012		7	6	4	17	6	18
PLATTENHOF												
Seestrasse 39, 41	2016/18											
Investitionskosten WBF			21'111'817									
sonstige Aktivierungen			300'109									
Total		1'463'664	21'411'926	20'427'290	18'114'352	12	14	18	1	45		59
STEINBRUCH												
Steinbruchstrasse 41, 43, 45, 47	1929	7'800	1'587'200	1'295'000	3'119'924		4	4		8		
Total 18 Mehrfamilienhäuser		1'520'114	28'285'476	26'106'990	32'837'403	12	31	38	5	86	7	92

Assek.-Wert:

Für die Untermiveaugarage Plattenhof ist nur der Anteil der GBH am Versicherungswert ausgewiesen.

Gewerbeflächen:
Einsiedlerstr. 262
ca. 130 m²
PLATTENHOF - Sonstige Aktivierungen:

Für subventionierte Wohnungen sind sonstige Aktivierungen nicht mietzinswirksam.

PROTOKOLL DER 105. GENERALVERSAMMLUNG VOM 2. JUNI 2023

Datum:	Freitag, 2. Juni 2023
Zeit:	19:00 - 19:50 Uhr
Ort:	Schinzenhof Horgen
Vorsitz:	Blerim Jenuzi
Anwesend:	83 Stimmberechtigte, diverse Gäste

1. Begrüssung

Der Präsident, Blerim Jenuzi, begrüsst die Anwesenden herzlich zur 105. ordentlichen Generalversammlung. Es sind 83 stimmberechtigte Genossenschafterinnen bzw. Genossenschafter anwesend.

2. Wahl Stimmenzähler/in

Gabriel Schibli und Daniel Elsener stellen sich als Stimmenzähler zur Verfügung und werden als solche gewählt.

3. Genehmigung Protokoll der 104. Generalversammlung vom 10. Juni 2022

Das Protokoll der 104. Generalversammlung vom 10. Juni 2022 wird einstimmig genehmigt und verdankt.

4. Geschäftsbericht 2022

4.1. Hinweise, Informationen

In seinem Rückblick auf die vergangenen zwölf Monate geht der Präsident auf die besonderen Ereignisse, das Zusammenleben innerhalb der einzelnen Siedlungen sowie die Arbeit von Vorstand und Verwaltung ein. Dieses war geprägt vom Bauprojekt Gehren, das bei der Generalversammlung 2022 angekündigt und seither vorangetrieben wurde. Einige Bewohnerinnen und Bewohner konnten bereits umgesiedelt werden. Ein Update dazu steht auch heute auf der Traktandenliste. Der Präsident dankt allen Beteiligten, die in irgendeiner Art und Weise zum genossenschaftlichen Zusammenleben und dem gelungenen Geschäftsjahr beigetragen haben.

4.2. Abnahme

Der Geschäftsbericht 2022 wird von den Stimmberechtigten einstimmig genehmigt.

5. Abnahme Jahresrechnung 2022

5.1. Jahresrechnung

Der Finanzchef, Hannes Howald, erläutert die Jahresrechnung 2022 und geht auf einzelne Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung ein. Während die Mietzinseinnahmen stabil und die weiteren Positionen ein reguläres Bild zeigen, konnten grosse Investitionen in den Erneuerungsfonds gemacht werden. Gesamthaft zeigt sich ein erfreuliches Jahresergebnis. Die Zinsen werden in den kommenden Monaten ansteigen, doch auch dafür ist die GBH gut gewappnet.

5.2. Revisionsbericht

Die eingeschränkte Revision wurde wiederum von Schuler Treuhand durchgeführt, die der GBH ein sehr gutes Zeugnis ausgestellt haben. Der Bericht der Revisionsstelle ist auf der Seite 16 des Jahresberichts 2022 abgebildet.

5.3. Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Die Jahresrechnung 2022 wird von den Stimmberechtigten einstimmig genehmigt. Zudem wird der Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns (Zuweisungen an die gesetzlichen Reserven und an den Gewinnvortrag) einstimmig angenommen.

6. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes

6.1. Hinweise

Der Präsident dankt dem Vorstand und der Verwaltung für den regelmässigen Austausch und das fleissige Tun im Interesse der Genossenschafter/innen. Er bittet die Stimmberechtigten, mit ihrer Stimmkarte zu bestätigen, wenn sie mit der Arbeit des Vorstandes einverstanden sind.

6.2. Décharge

Die Versammlung erteilt dem Vorstand einstimmig Décharge.

7. Wahlen

7.1. Vorstand

Zwei Vorstandsmitglieder treten mit Wirkung der heutigen Generalversammlung aus dem Vorstand zurück. Blerim Jenuzi hat sich aufgrund von diversen Veränderungen in seinem persönlichen Umfeld, welche nach der Übernahme seines Amtes als Präsident vor einem Jahr eingetreten sind, entschieden, seine Position abzugeben. Dasselbe gilt für Philipp Engler, der seiner Tätigkeit als Siedlungsverantwortlicher Gehren sowie als Technischer Leiter Heubach, Gehren und Steinbruch nicht mehr nachkommen kann. Er tritt deshalb ebenfalls aus dem Vorstand aus. Der Vizepräsident dankt den beiden für ihren Einsatz und wünscht ihnen für die Zukunft alles Gute.

Erfreulicherweise können der Versammlung heute zwei Damen zur Wahl und Übernahme der beiden Ämter vorgeschlagen werden. Beide kennt man innerhalb der GBH bereits gut.

Bezüglich der personellen Nachfolge des Präsidiums sind derzeit noch Gespräche im Gange. Bis zur heutigen Generalversammlung konnte noch keine spruchreife Lösung gefunden werden. Umso mehr freut es den Vorstand, dass Rita Astfalck sich bereit erklärt hat, das Amt (noch einmal) ad interim zu übernehmen, bis eine definitive Nachfolge für das Präsidium gefunden werden konnte. Die Versammlung wählt sie einstimmig als Präsidentin ad interim. Rita Astfalck bedankt sich für die Wahl und das damit verbundene Vertrauen und erklärt die Wahlannahme.

Weiter schlägt der Vorstand Anita Marquis zur Wahl als Siedlungsverantwortliche Gehren vor. Sie wohnt selbst seit vielen Jahren im Gehren, kennt sich entsprechend aus und möchte die Siedlung betreuen, bis das Bauvorhaben beginnt. Sie wird von der Versammlung ebenfalls einstimmig als Siedlungsverantwortliche Gehren und Mitglied des Vorstandes gewählt. Auch sie erklärt die Wahlannahme.

Weiter werden die bisherigen Vorstandsmitglieder einstimmig wiedergewählt.

7.2. Bestätigung der Revisionsstelle

Der Revisionsexperte Werner Schuler, Schuler Treuhand, wird in Kürze in Pension gehen. Aus diesem Grund wird Remo Züger, der Nachfolger von Werner Schuler, der seit sieben Jahren mit ihm zusammenarbeitet und selbstständig ist, als neuer Revisor zur Wahl vorgeschlagen. Dieser stellt sich kurz vor. Die Versammlung wählt Remo Züger als neuen Revisor und die Züger Revisionen GmbH als neue Revisionsstelle jeweils einstimmig. Remo Züger erklärt die Wahlannahme.

8. Bauprojekt Gehren

Walter Linsi stellt den aktuellen Stand des Bauprojekts Gehren vor. Die Bauvorgabe sieht die Erstellung von vier sich wiederholenden Häusern mit jeweils drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss vor. Dabei handelt es sich um dieselben Bauten wie beim Haus 39 im Plattenhof, allerdings mit einem Geschoss weniger. So entstehen 4 x 8 Wohnungen, sprich total 32 Wohnungen (24 4½-Zimmer Wohnungen und 8 2½-Zimmer Wohnungen). Die Erschliessung der Häuser erfolgt über die Katzerenstrasse.

Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass der Nachbar auf der Südwestseite an einer Zusammenarbeit mit der GBH im Rahmen des Neubauprojekts interessiert ist. Er ist grundsätzlich bereit, sein Grundstück am Stotzweidweg 1 mit 674m² einzubringen. Für die GBH wäre dies aus mehreren Gründen interessant. Einerseits ergibt sich bei einem Einbezug des Nachbargrundstücks die Möglichkeit, auf dem Grundstück der GBH drei Baukörper plus ein grösseres, viertes Gebäude je hälftig auf dem Grundstück des südwestlich gelegenen Nachbargrundstücks und dem Grundstück der GBH zu realisieren. So könnten drei Häuser à acht Wohnungen und ein Haus à 15 Wohnungen gebaut werden, was total zu 39 Wohnungen führen würde. Andererseits könnte so die Zufahrt zur Tiefgarage über den Stotzweidweg erfolgen, was eine einfachere und voraussichtlich auch kostengünstigere Lösung wäre. Ausserdem entsteht durch eine solche Anordnung der Häuser mehr Grünfläche zwischen den einzelnen Bauten, was gerade für eine Familiensiedlung zu begrüssen ist.

Der Vorstand hat sich an seiner Sitzung vom 29. März 2023 entschieden, die Variante mit Einbezug des Nachbargrundstücks voranzutreiben. Derzeit finden intensive Verhandlungen über Art und Abschluss der entsprechenden Verträge mit dem Eigentümer statt. Die bis zum 31. März 2024 befristeten Mietverträge werden durch neue, bis 31. März 2025 befristete Verträge ersetzt.

Der angedachte Zeithorizont (unverbindliche Angabe) sieht wie folgt aus:

- 2023 Baueingabe für das Gesamtprojekt ist erstellt
- 2024 Baubewilligungsverfahren für das Gesamtprojekt und Bauvorbereitungen
- 2025 Baubeginn Frühsommer 2025
- 2027 Bezug

9. Anträge

Es sind keine Anträge eingegangen.

10. Diverses

10.1. Todesfall

Hans-Rainer Tebel ist am 9. September 2022 verstorben. Die Versammlung gedenkt ihm mit einer Schweigeminute.

10.2. Neue Eintritte

Der Präsident heisst folgende neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter herzlich willkommen:

Heidi und Virgillio Orru	Seestrasse 41
Abzaev Khamzat	Seestrasse 41
Mario Vukadin	Heubachstrasse 11

10.3. Ehrungen

Der Präsident gratuliert den folgenden Jubilaren ganz herzlich und die Aktuarin übergibt ihnen ein Geschenk. Ein besonderer Dank gebührt Draga und Ivan für ihre hilfsbereite Art und ihren grossartigen Einsatz in der ganzen Genossenschaft.

25-jähriges Mieter-Jubiläum: Dragica und Ivan Varvodic, Heubachstrasse 19

35-jähriges Mieter-Jubiläum: Anna Librecz, Einsiedlerstrasse 256
Anna Napoli, Seestrasse 41

10.4. Erhöhung des Referenzzinssatzes

Aus aktuellem Anlass informiert der Vizepräsident die Versammlung darüber, dass der Referenzzinssatz ansteigt. Da in der Vergangenheit jeweils alle Reduktionen an die Mieter/innen weitergegeben wurden, hat der Vorstand beschlossen, nun (konsequenterweise) auch diese Erhöhung nun an die Mieter/innen weiterzugeben. Eine entsprechende Anzeige über die Mietzinserhöhung folgt in den nächsten Tagen von der Verwaltung.

10.5. Termin GV 2024

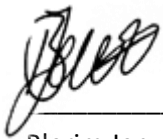
Die nächste Generalversammlung findet am **Freitag, 24. Mai 2024** statt.

10.6. Neue Webseite GBH

Die GBH hat seit wenigen Tagen eine neue Webseite. Oliver appelliert an die Bewohnerinnen und Bewohner, dem Vorstand allfällige Fotos, die sie von den Siedlungen oder von diversen Veranstaltungen noch haben, zukommen zu lassen. E-Mailadresse dafür: oliver.lambrecht@gmx.ch

Der Präsident bedankt sich bei allen Mitwirkenden sowie den Teilnehmenden der heutigen Generalversammlung. Er erinnert an die nächste Veranstaltung, das Sommerfest vom 8. Juli 2023 im Heubach. Damit schliesst er seine erste und gleichzeitig letzte Generalversammlung und lädt alle zum Abendessen ein.

Für das Protokoll:



Blerim Jenuzi, Präsident GBH



Simona Boss, Protokollführerin GBH