

## Protokoll 2012

### 58. ordentliche Generalversammlung vom 28. Juni 2012

Seminarhotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich-Altstetten

---

Vorsitz: Hans-Peter Portmann

Protokoll: Daniel Herrmann

Beginn: 19:00 Uhr

#### Anwesend

Vorstand: Hans-Peter Portmann (Präsident), Paul Gisler (Vizepräsident),  
Hans Steinmann (Aktuar), Louis Zihlmann (Verwalter),  
Martin Lüscher (Kassier), Daniel Herrmann (Beisitzer)

Mitglieder: gemäss Präsenzliste  
32 Genossenschaftler/-innen

Entschuldigt: Luisa Tavoli (Vorstandsmitglied) / 12 Mitglieder BGK

#### Traktanden

1. Begrüssung und Präsenz
2. Protokoll der letzten Generalversammlung vom 7. Juli 2011
3. Wahl der Stimmenzähler/-innen
4. Jahresbericht
  - a) des Präsidenten
  - b) des Verwalters
5. Wahlen
  - a) des Präsidenten
  - b) des übrigen Vorstandes
  - c) der Revisoren
6. Kassa- und Revisorenbericht, Déchargeerteilung
7. Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Reingewinnes 2011
8. Anträge der Genossenschaftler/-innen
9. Verschiedenes

#### 1. Begrüssung und Präsenz

Der Präsident begrüsst die anwesenden Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler zur 58. Generalversammlung und eröffnet die GV pünktlich um 19 Uhr. Er stellt fest, dass die Einladung zur GV 2012 termingerecht erfolgt und die Generalversammlung beschlussfähig ist.

Ein besonderer Willkommensgruss richtet er an Hans Diem, ehemaliger Präsident der BGK.

Er entschuldigt das Vorstandsmitglied Luisa Tavoli. Sie wird den Vorstand verlassen und hat ihren Wohnsitz bereits von Zürich ins Tessin verlegt.

## 2. Protokoll der letzten Generalversammlung vom 7. Juli 2011

Das von Luisa Tavoli verfasste Protokoll wird verdankt.

**Die Versammlung genehmigt das Protokoll ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen.**

## 3. Wahl der Stimmzähler/-innen

Als Stimmzähler wird vorgeschlagen und gewählt: Hans Lenzer

## 4. Jahresbericht

### **a) des Präsidenten**

Der Präsident stellt fest, dass das Jahr sehr erfreulich verlaufen ist und nichts Aussergewöhnliches vorgefallen ist. Der Vorstand der BGK hatte einen ruhigen Geschäftsverlauf ohne besondere Vorkommnisse.

Der ausgewiesene Reingewinn liegt mit rund CHF 176'000.-- über dem Durchschnitt der letzten Jahre. Dies ist darauf zurückzuführen, dass keine grossen Renovationen und Umbauten anstanden. Die Mieterträge entsprechen nun den angepassten Sanierungsumlagerungen und dank tiefen Hypothekarzinsen fallen diese Aufwendungen für uns positiv aus, so dass die BGK über eine komfortable Ertragslage verfügt.

Der Vorstand hat in vier Sitzungen seine ordentlichen Geschäfte erledigt. Im Vordergrund stand eine strategische Langfristplanung und die Pendenzen aus dem Management Letter der Revisoren. Der Vorstand hat eine Asset Liability Statistik erstellt und ein neues Reglement für die Anteilscheine erlassen.

In der Asset Liability Statistik werden Risiken wie Mieterrückgang oder Hypothekarzinsanstieg analysiert und deren Tragbarkeit geprüft. Es ist festzuhalten, dass die BGK diese Risiken gut tragen kann. Die BGK verfügt über gesunde Finanzen, über eine gute Eigenmittelbasis und über genügend Liquidität.

Ein Ziel des Vorstands ist es jedoch, die Eigenmittelbasis weiter zu verbessern, um für die in den nächsten 10 Jahren anstehenden Baumassnahmen gewappnet zu sein.

Die Mitgliederentwicklung der BGK ist wie folgt verlaufen:

Bestand 1.1.2011	157
Austritte	7
Eintritte	<u>4</u>
Total Genossenschafter/-innen per 31.12.2011	154

Todesfälle:

Walter Candinas

Annamarie Gamma

Margrit Sager

Anton Rickenbacher

Maria Zihlmann

Die Versammlung erhebt sich und gedenkt in einer Schweigeminute den verstorbenen Mitgliedern.

Mit einem Dank an die Vorstandsmitglieder für das gesunde, konfliktfreie Klima sowie an die Mieter und Genossenschaftler schliesst der Präsident seinen Jahresbericht.

## **b) des Verwalters**

Im letzten Geschäftsjahr mussten keine grösseren Reparaturen vorgenommen werden. Der Verwalter bekommt jedoch vermehrt Anfragen von Mietern für Auffrischungen von Wänden und Böden. Er hält fest, dass es grundsätzlich keinen Anspruch auf Schönheits-Reparaturen gibt und die BGK nicht verpflichtet ist, auf diese Wünsche einzugehen. In bestehenden Mietverhältnissen würden Mieter bestraft, die diese Reparaturen nicht beanspruchen oder bereits selber finanziert haben. Bei einem Mieterwechsel werden anstehende Arbeiten an Wänden und Böden vorgenommen. Diese Kosten werden dem Mieter aber über eine Anpassung des Mietzins belastet. Kleinere Unterhaltsarbeiten werden von der BGK auch weiterhin kostenlos übernommen. Um als Mieter aber weiterhin von den sehr günstigen Mietzinsen zu profitieren, ist die BGK auf die Mithilfe ihrer Mieter und auf Verständnis für diese Praxis angewiesen.

Der Vorstand wird von Mietern der Liegenschaft Dachslern-/Loogartenstrasse darauf aufmerksam gemacht, dass sie nicht wie an der letzten Generalversammlung 2011 versprochen, über eine Zustandsanalyse der Balkone informiert wurden. Der Präsident entschuldigt sich dafür. Der Vorstand war sich nicht bewusst, hier noch eine Antwort schuldig zu sein. Er hält jedoch klar an seinem Standpunkt fest, dass das Anliegen einer Balkonvergrösserung den Kosten-Nutzen-Rahmen sprengen würde. Ein solches Projekt hätte in Anbetracht des anstehenden Gesamtanierungsbedarfs für diese Liegenschaft unverhältnismässig hohe Kosten zur Folge. Der Antrag wurde an der letzten Generalversammlung nicht aufrecht erhalten. Die Mieter warteten jedoch auf eine Antwort und sind mit den gemachten Ausführungen soweit zufrieden.

## 5. Wahlen

### **a) des Präsidenten**

Paul Gisler empfiehlt Hans-Peter Portmann zur Wiederwahl und lobt seine fachlichen Qualitäten sowie seine integrativen Führungsfähigkeiten.

**Die Versammlung wählt Hans-Peter Portmann einstimmig für eine 2-jährige Amtsperiode.**

## b) des übrigen Vorstandes

Als Ersatz für das zurücktretende Vorstandsmitglied Luisa Tavoli, stellt sich Daniel Herrmann zur Verfügung. Er stellt sich der Versammlung kurz vor.

**Die Versammlung wählt die zur Wiederwahl antretenden Vorstandsmitglieder Paul Gisler, Hans Steinmann, Louis Zihlmann, Martin Lüscher, und neu Daniel Herrmann in globo für eine 2-jährige Amtsperiode.**

## c) der Revisoren

Die bisherigen Revisoren aus unserem Kreis stellen sich nicht mehr zur Verfügung. Da sich keine Mitglieder für diese Aufgabe finden liessen und die BGK bald eine Bilanzsumme von über 10 Mio. Franken erreichen wird, hat der Vorstand drei Offerten von externen Treuhandfirmen eingeholt. Der Vorstand empfiehlt die Firma Trustzone AG zur Wahl, welche auch bei der Verwaltung Ehrat die Revision vornimmt und das günstigste Angebot vorlegte.

**Dem Vorstand wird ohne Gegenstimmen bewilligt die Treuhandfirma Trustzone AG, Treuhand & Unternehmensberatung aus Dietikon mit der prüferischen Durchsicht (Review) der Abschlüsse zu beauftragen.**

## 6. Kassa- und Revisorenbericht, Déchargeerteilung

Der Kassier präsentiert die Jahresrechnung 2011 und erklärt die Differenzen zum Vorjahr. Die Jahresrechnung wurde den Mitgliedern zusammen mit der Einladung zugestellt. Die flüssigen Mittel entwickelten sich gegenüber 2011 sehr positiv. Der Reingewinn wurde zum Vorjahr gesteigert und es konnten auch dieses Jahr genug Mittel in die Fonds (Abschreibungen und Rückstellungen) gespiesen werden.

Es werden Fragen von Mitgliedern beantwortet.

Hans Diem: Was für ein Wert wurde in der Bilanz für die Liegenschaften eingesetzt?

Präsident/Kassier: Es handelt sich um den effektiven Anschaffungswert. Dieser ist tiefer als der Verkehrswert (auch abzüglich der geäuften Fonds) und auch tiefer als der Versicherungswert.

--> *Hans Diem empfiehlt eine Verkehrswertschätzung durchführen zu lassen, um zu erfahren wo der Wert der Liegenschaften aktuell steht.*

Hans Diem: Wie hoch ist der Betrag Anteilscheinkapital beim Eigenkapital?

Präsident/Kassier: Das Anteilscheinkapital beträgt per 31.12.2011 CHF 952'000.--. Der Rest sind Reserven und Gewinnvortrag.

--> Die Zahlen werden zukünftig in der Jahresrechnung, auf Antrag von Hans Diem, separat ausgewiesen.

Erich Schneider verliest den Revisorenbericht, welcher er zusammen mit Josef Zimmermann erstellt hat. Der Bericht hält fest, dass die Buchhaltung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten übereinstimmt. Die Revisoren sind erfreut, dass der Vorstand die Empfehlungen aus dem Management Letter mehrheitlich umgesetzt hat und ein Reglement Anteilscheinkapital erarbeitet wurde, welches die Mitglieder zusammen mit der Einladung zur GV 2012 erhalten haben. Durch die Kontrollstelle wird beantragt, die per 31.12.2011 abgeschlossene Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) zu genehmigen und dem Kassier sowie dem Vorstand Décharge zu erteilen.

**Die Versammlung stimmt der Jahresrechnung 2011, gestützt auf die Empfehlung der Kontrollstelle, ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen zu und erteilt dem Vorstand einstimmig Entlastung.**

Der Kassier, Martin Lüscher, verdankt die Arbeit der beiden scheidenden Revisoren Erich Schneider und Josef Zimmermann und verabschiedet sie mit einem Reim:

*“Jedes Jahr zur Frühlingszeit  
waren sie zur Revision bereit*

*Manch Jahre haben sie das für uns getan  
und schauten sich Beleg und Buchung an*

*Sie waren stets genau und kritisch  
und brachten einiges auf den Tisch*

*Auch wenn bei der Umsetzung von so manchem Ding  
manchmal etwas Zeit verging*

*dürfen wir sagen, ganz ehrlich  
die Zusammenarbeit war stets gut und freundlich*

*Die Herren Zimmermann und Schneider  
haben nun beschlossen, leider*

*Dass sie nicht mehr zur Verfügung stehen  
wenn wir zur Revisorenwahl übergehen*

*Wir finden diesen Schritt nicht toll  
sind aber auch verständnisvoll*

*Es bleibt uns, uns ganz herzlich zu bedanken  
für all eure Arbeit, Einsatz und die mitgeteilten Gedanken*

*Wir wünschen euch für die Zukunft nur das Beste  
und haben zum Abschied noch eine kleine Geste”*

## 7. Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Reingewinnes 2011

Der Vorstand schlägt der Versammlung vor, den Gewinn (inkl. Gewinnvortrag) von CHF 192'680.70 wie folgt zu verwenden:

<b>Gewinnverwendung</b>		
Reingewinn 2011	CHF	172'036.74
Vortrag vom Vorjahr	CHF	20'643.95
Total	CHF	192'680.69
<b>Gewinnverteilung</b>		
2% Zins an Anteilkapital	CHF	18'807.40
Zuweisung an ord. Reserven	CHF	10'000.00
Einlagen in Renovationsfonds	CHF	108'900.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>CHF</b>	<b>54'973.29</b>
Gewinnsaldo	CHF	192'680.69
<b>Die Versammlung stimmt ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen der vorgeschlagenen Verwendung des Reingewinnes zu.</b>		

## 8. Anträge der Genossenschaftler/-innen

---

## 9. Verschiedenes

Von den Mitgliedern werden Fragen gestellt, welche durch den Präsidenten alle beantwortet werden können.

Hans Diem: Warum ist im neuen Reglement Anteilscheinkapital die maximale Zeichnungssumme auf CHF 50'000.-- limitiert?

Präsident: Die BGK verfügt über genug Kapital. Bei der im aktuellen Marktumfeld sehr hohen Verzinsung von 2% auf das Anteilscheinkapital ist es für die Genossenschaft ein Minusgeschäft sehr hohe Beträge aufzunehmen. Das Geld wird momentan nicht benötigt. Bei Bedarf kann die Genossenschaft aber Sonderzeichnungen auflegen.

Mitglied BGK: Hat die BGK institutionelle Anleger?

Präsident: Nein, die BGK hat keine institutionelle Anleger.

Mitglied BGK: Wie sieht die langfristige Planung Dachslern-/Loogartenstrasse aus?

Präsident: Die Sanierung Dachslern-/Loogartenstrasse steht spätestens in 15 bis 20 Jahren an. Der Vorstand hat beschlossen, in etwa 5 Jahren erste Abklärungen zu treffen. In einer Machbarkeitsstudie sollen verschiedene Varianten gegenübergestellt werden. Für die Sanierung ist

gemäss der durchgeführten Asset Liability Studie mehr Eigenkapital nötig. Darum hat der Vorstand beschlossen, dies in den nächsten Jahren zu äufnen.

Der Präsident dankt allen Anwesenden für ihre Aufmerksamkeit und erklärt die Generalversammlung 2012 kurz vor 20 Uhr für geschlossen. Den Anwesenden wird ein gemeinsames Nachtessen (Hackbraten mit Kartoffelstock und glasierten Rüeblen) offeriert.

Zürich, 28. Juni 2012

Der Präsident:

Der Protokollführer:

Hans-Peter Portmann

Daniel Herrmann