

Protokoll 2015

61. ordentliche Generalversammlung vom 8. Juni 2015

Restaurant Szenario, Spinnereistrasse 2, 8135 Langnau am Albis

Vorsitz: Erich Schneider
Protokoll: Daniel Herrmann

Beginn: 19:00 Uhr

Anwesend

Vorstand: Erich Schneider (Präsident), Paul Gisler (Vizepräsident),
Louis Zihlmann (Verwalter), Hans Steinmann (Mitglied),
Martin Lüscher (Kassier), Daniel Herrmann (Aktuar),
Tobias Widmer (Korrespondenz)

Mitglieder: gemäss Präsenzliste
32 Teilnehmer
29 Genossenschaftler/-innen (Stimmberechtigt)

Entschuldigt: 10 Mitglieder BGK

Traktanden

1. Begrüssung und Präsenz
2. Wahl der Stimmenzähler/-innen
3. Protokoll der letzten Generalversammlung vom 19. Mai 2014
4. Jahresbericht
 - a) des Präsidenten
 - b) des Verwalters
5. Kassabericht und Bericht des Abschlussprüfers
6. Entlastung des Vorstandes
7. Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Reingewinnes 2014
8. Anträge der Genossenschaftler/-innen
9. Verschiedenes

1. Begrüssung und Präsenz

Der Präsident begrüsst die anwesenden Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler zur 61. Generalversammlung. Er eröffnet die GV um 19:00 Uhr. Der Vorsitzende stellt fest, dass die Einladung zur GV 2015, zusammen mit den zu behandelnden Traktanden, innerhalb der statuarischen Frist erfolgt und die Generalversammlung beschlussfähig ist.

Die Mitgliederentwicklung der BGK ist wie folgt verlaufen:

Bestand 1.1.2014	153
Austritte	8
Eintritte	<u>4</u>
Total Genossenschafter/-innen per 31.12.2014	149

Todesfälle seit der letzten GV:

Emilie Schmid-Watt, Langnau am Albis
Verena Lins, Zürich
Bruno Koch, Zürich

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

2. Wahl der Stimmenzähler/-innen

Abweichend von der mit der Einladung versendeten Traktandenliste wird die Wahl des Stimmenzählers vorgezogen, da dieser bei der Genehmigung des Protokolls grundsätzlich schon benötigt werden könnte.

Zudem wird ein zusätzliches Traktandum eingebracht, um die Generalversammlung über die Entlastung des Vorstands separat abstimmen zu lassen. Dies wird unter Traktandum 6 behandelt. Die nachfolgenden Traktanden verschieben sich somit entsprechend.

Als Stimmenzähler wird vorgeschlagen: Josef Zimmermann

Die Versammlung wählt Josef Zimmermann als Stimmenzähler und genehmigt die Änderung der Traktandenliste ohne Gegenstimmen und ohne Stimmenthaltungen.

3. Protokoll der letzten Generalversammlung vom 19. Mai 2014

Das von Daniel Herrmann verfasste und allen GenossenschafterInnen mit der Einladung zugestellten Protokoll wird verdankt.

Die Versammlung genehmigt das Protokoll ohne Gegenstimmen und ohne Stimmenthaltungen.

4. Jahresbericht

a) des Präsidenten

Der Vorsitzende präsentiert seinen ersten Jahresbericht als Präsident der BGK. Der Vorstand hat sich an fünf Vorstandssitzungen neben regulären Traktanden wie Verwaltung, Mutationen und Finanzen, auch mit einem neuen Internet-Auftritt und der Reduktion des Pflichtanteilkapitals beschäftigt.

Die Webseite der Baugenossenschaft Kolping wurde gemeinsam mit den Kolping Zürich Organisationseinheiten Kolpingfamilie, Kolpinghaus-Verein und Kolpingchor erstellt. Der Auftritt ist zum jetzigen Stand noch nicht definitiv aufgeschaltet. Unter der Adresse neu.kolping-zuerich.ch

kann man sich jedoch bereits ein Bild machen. Anregungen oder Wünsche bezüglich des Inhalts können Daniel Herrmann mitgeteilt werden, der sich um die Bewirtschaftung kümmern wird. Die Webseite wird, sobald Kolping Zürich soweit ist, unter www.kolping-zuerich.ch abrufbar sein.

Der Vorstand hat zudem festgestellt, dass die Höhe des von Mietern zu zeichnenden Pflichtanteilscheinkapitals über 10 Monatsmieten zu hoch ist und beschlossen den Betrag per 1. Juli 2015 auf 6 Monatsmieten zu reduzieren.

Der Präsident bedankt sich bei den Vorstandskollegen für die umsichtige, professionelle und kollegiale Arbeit zum Wohle der BGK. Den Genossenschafterinnen und Genossenschafter dankt er für die aktive Teilnahme am Geschehen der Baugenossenschaft Kolping.

b) des Verwalters

Der hypothekarische Referenzzinssatz ist am 2. Juni 2015 auf 1.75 % gesunken. Dadurch werden die Mietzinse netto um ca. 2 bis 2.5 % sinken. Die Mietzinse werden per 1. Oktober 2015 angepasst. Der Verwalter warnt jedoch, dass die Mietzinse irgendwann auch wieder steigen werden. In den nächsten Jahren ist aber kaum mit einem starken Anstieg zu rechnen.

Die Wohnungen der Liegenschaften sind alle vermietet. Kurze Leerstände hat die BGK nur infolge Sanierungsarbeiten bei Mieterwechseln zu verzeichnen. Die Fluktuation in gering, in den kleineren Wohnungen etwas höher.

In den nächsten Jahren sind keine grossen Sanierungen oder andere bauliche Veränderungen vorgesehen. Es gilt jedoch den Zustand unserer Liegenschaften auf gutem Niveau zu halten und mögliche Optionen zu prüfen. Der Vorstand macht sich daher laufend Gedanken, wie die Liegenschaften an die höheren Bedürfnisse von heute angepasst werden können, damit die Wohnungen auch zukünftig gut vermietbar bleiben.

Zu den einzelnen Liegenschaften gibt es an der Dachslern-/Loogartenstrasse zu erwähnen, dass der Heizkessel ersetzt werden musste. Seither kommt es im Leitungssystem zu einem grossen Wasserverlust. Um die Ursache abzuklären wird es im Sommer zu Unterbrüchen in der Warmwasserversorgung kommen, da die undichte Stelle gesucht und repariert werden muss. An der Dunkelhölzlistrasse sind die Küchen in einem kritischen Alter. Es wurde festgestellt, dass in letzter Zeit vermehrt Kühlschränke und Geschirrwashautomaten defekt sind und ersetzt werden müssen. Dies zieht höhere Kosten für Unterhalt und Reparaturen nach sich. Zur Birkenstrasse gibt es nichts Aktuelles zu berichten.

Zum Schluss hält der Verwalter noch alle Mieter an, bei Anliegen, Fragen oder Problemen frühzeitig das Gespräch mit dem Vorstand zu suchen.

5. Kassabericht und Bericht des Abschlussprüfers

Die Jahresrechnung wurde den Mitgliedern zusammen mit der Einladung zugestellt. Der Kassier präsentiert die Jahresrechnung 2014. Die Rechnung schliesst dieses Jahr mit einem Reingewinn von CHF 5'950.22 wieder positiv. Der Rückgang des Reingewinns ist vor allem auf das Konto Unterhalt/Reparaturen zurückzuführen. Diese Kosten variieren stark und sind kaum beeinflussbar. So musste 2014 die Heizung Loogartenstrasse ersetzt und verschiedene innere Arbeiten durchgeführt werden. Dies führte 2014 zu ziemlich hohen Kosten, gegenüber 2013, wo die

Aufwendungen ausserordentlich tief ausgefallen sind. Die Einlagen in die Renovationsfonds sind dieses Jahr etwas kleiner und unterhalb dem gesetzlich maximal möglichen Betrag.

Der Bericht des Abschlussprüfers wurde für dieses Jahr wieder durch die Fa. Trustzone AG erstellt. Auf eine Verlesung durch den Kassier wird verzichtet, da der Bericht nicht viel aussagt. Der Abschlussprüfer führte einen sogenannten Review durch, welcher nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910 erfolgte. Beim Review können Fehlaussagen in der Jahresrechnung nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung erkannt werden. Der Review hält fest, dass die Fa. Trustzone AG nicht auf Sachverhalte gestossen ist, aus denen sie schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Die Versammlung stimmt der Jahresrechnung 2014, basierend auf dem Bericht des Abschlussprüfers, ohne Gegenstimmen und ohne Stimmenthaltungen zu.

6. Entlastung des Vorstandes

Die Versammlung erteilt dem Vorstand einstimmig Entlastung.

7 Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Reingewinnes 2014

Der Vorstand schlägt der Versammlung vor, den Gewinn (inkl. Gewinnvortrag) von CHF 75'380.06 wie folgt zu verwenden:

Gewinnverwendung		
Reingewinn 2014	CHF	5'950.22
Vortrag vom Vorjahr	CHF	69'429.84
Total	CHF	75'380.06
Gewinnverteilung		
2% Zins an Anteilkapital	CHF	21'082.10
Zuweisung an ord. Reserven	CHF	10'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	44'297.96
Gewinnsaldo	CHF	75'380.06

Die Versammlung stimmt ohne Gegenstimmen und ohne Stimmenthaltungen der vorgeschlagenen Verwendung des Reingewinnes zu.

8. Anträge der Genossenschafter/-innen

Es sind keine Anträge durch Genossenschafter gemäss Statuten Artikel 6.4. f eingegangen.

9. Verschiedenes

Hans Steinmann wird als Vorstandsmitglied verabschiedet. Er hat den Vorstand bereits länger informiert, dass er die Verantwortung für die Mitgliederverwaltung abgeben möchte und aus altersbedingten, gesundheitlichen Gründen kürzertreten wird.

Hans Steinmann kam 1976 als Delegierter der Krankenkasse Kolping in den Vorstand und war somit fast 40 Jahre für die BGK tätig. Durch seine langjährige Tätigkeit als Kassier und Aktuar hat er einen unersetzlichen Erfahrungsschatz. Der Vorstand bedauert es sehr ihn als offiziell tätiges Mitglied zu verlieren. Wir freuen uns aber, dass Hans den Vorstand noch für ein Jahr als Beisitzer mit seinem grossen Wissen unterstützen wird.

Der Präsident dankt Hans Steinmann und seiner Frau Heidi. Ohne die Mithilfe von ihr wäre sein grosser Einsatz kaum möglich gewesen. Louis Zihlmann überreicht den beiden im Namen des Vorstands einen Gutschein für ein Wellness-Wochenende am Ort ihrer Wahl. Hans wird zudem ein Wein von einem 80-jährigen Rebstock überreicht.

Der Präsident dankt allen Anwesenden für ihre Aufmerksamkeit und erklärt die Generalversammlung 2014 um 19:40 Uhr für geschlossen. Den Anwesenden wird ein gemeinsames Nachtessen (Geschnetzeltes „zürcherart“ mit Nudeln) offeriert.

Zürich, 15. Juli 2015

Der Präsident:

Der Protokollführer:

Erich Schneider

Daniel Herrmann