

Protokoll 2017

63. ordentliche Generalversammlung vom 21. Juni 2017

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), Martin Lüscher (Kassier),
Daniel Herrmann (Aktuar), Tobias Widmer (Mitgliederverwaltung)

Mitglieder: gemäss Präsenzliste
36 Teilnehmer
33 Genossenschaftler/-innen (Stimmberechtigt)

Entschuldigt: 13 Mitglieder BGK

Traktanden

1. Begrüssung und Präsenz
2. Wahl der StimmzählerInnen
3. Protokoll der letzten Generalversammlung vom 13. Juni 2016
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 2016
8. Antrag des Vorstandes über die Änderung der Statuten
9. Anträge der GenossenschaftlerInnen
10. Verschiedenes

1. Begrüssung und Präsenz

Der Präsident begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 63. Generalversammlung. Er eröffnet die GV pünktlich um 19:00 Uhr. Der Vorsitzende stellt fest, dass die Einladung zur GV 2017, zusammen mit den zu behandelnden Traktanden, innerhalb der statutarischen Frist erfolgt und die Generalversammlung beschlussfähig ist. Zu den Traktanden gibt es keine Einwendungen.

Die Mitgliederentwicklung der BGK ist wie folgt verlaufen:

Bestand 1.1.2016 (Bestand gem. Verwaltung)	142
Austritte	4
Eintritte	—5
Total GenossenschafterInnen per 31.12.2016	143

Todesfälle seit der letzten GV:

keine

2. Wahl der StimmezählerInnen

Als Stimmezähler wird vorgeschlagen: Josef Zimmermann

Die Versammlung wählt Josef Zimmermann als Stimmezähler ohne Gegenstimmen und ohne Stimmenthaltungen.

3. Protokoll der letzten Generalversammlung vom 13. Juni 2016

Das von Daniel Herrmann verfasste und allen Genossenschaftern mit der Einladung zugestellte Protokoll wird verdankt.

Die Versammlung genehmigt das Protokoll ohne Gegenstimmen.

4. Jahresbericht

a) des Präsidenten

Die Vorstandsmitglieder haben sich zu sechs Vorstandssitzungen getroffen. Dabei hat sich der Vorstand unter anderem mit folgenden Themen auseinandergesetzt:

- Ausstehende Genossenschaftskapitalien
- Mitteilungen des Verwalters über unsere Liegenschaften
- Mutationen Mieter und Genossenschafter
- Statutenänderung
- Jahresabschluss 2016
- Vorbereitung für die GV 2017

Der Vorstand hat beschlossen die Verzinsung des Genossenschaftskapitals auf 1,5% zu reduzieren. Der Vorstand ist überzeugt, dass es momentan kaum Möglichkeiten mehr gibt ohne jegliches Risiko eine derart gute Verzinsung des Kapitals zu erhalten.

An zwei Sitzungen hat sich der Vorstand intensiv mit der Statutenänderung auseinandergesetzt. Als Vorbereitung zu diesen Besprechungen hat der Präsident die Statuten von sieben grösseren und kleineren Baugenossenschaften konsultiert und verschiedene Formulierungen in den Statutenentwurf übernommen. Mit dem Eidg. Steueramt und dem Handelsregisteramt wurden die Änderungen besprochen. Beide Ämter haben die neuen Formulierungen bewilligt.

Das Archiv der BGK ist wortwörtlich in die Jahre gekommen. Daher hat der Vorstand beschlossen eine externe Firma zu beauftragen. Diese Firma ist darauf spezialisiert Archive auf Vordermann zu bringen. Sie wird die Unterlagen sichten, soweit gesetzlich konform entsorgen und gemäss einem Archivierungsplan ablegen.

Der Präsident dankt als Abschluss seines Jahresberichts allen Vorstandsmitgliedern für die kollegiale Arbeit und allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler für das Interesse am Geschehen in unserer Genossenschaft.

b) des Verwalters

Die BGK hatte 2016 in ihren Liegenschaften nur wenige Mieterwechsel zu verzeichnen. Die Wohnungen der Liegenschaften sind alle vermietet.

In der Liegenschaft Dunkelhölzli musste das undichte Flachdach über den Garagen saniert werden. Diese Arbeiten wurden in Zusammenarbeit mit dem anliegenden Eigentümer durchgeführt. In der Siedlung Dachslern-/Loogartenstrasse gehen vermehrt Küchenapparate kaputt. Die Apparate werden bei Ausfall ersetzt. Es ist jedoch mit entsprechend steigenden Unterhaltskosten für die Genossenschaft zu rechnen. Von der Birkenstrasse gibt es nichts Relevantes zu berichten.

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat den hypothekarischen Referenzzinssatz von 1,75% auf 1,5% gesenkt. Die Mietzinse werden per 1. Oktober angepasst. Diese Senkung lässt die Mieten nochmals um 1,62% sinken. Die Mieten der BGK sind im Vergleich mit den Liegenschaften der Umgebung sehr tief. An der Loogartenstrasse kostet eine einfache 5-Zimmer-Wohnung CHF 1'100.00. Für eine 4-Zimmer-Wohnung fallen Mietkosten von CHF 970.00 an.

Der Verwalter hält fest, dass bei Problemen frühzeitig das Gespräch mit ihm oder dem Präsidenten gesucht werden soll.

5. Kassabericht und Bericht des Abschlussprüfers

Die Jahresrechnung wurde den Mitgliedern zusammen mit der Einladung zugestellt. Der Kassier präsentiert die Jahresrechnung 2016. Die Rechnung schliesst dieses Jahr mit einem Reingewinn von CHF 28'153.24 ab.

Der Ertrag (Mietzinseinnahmen) ist infolge des gesunkenen Referenzzinssatzes tiefer als im Vorjahr. Doch hat sich der Aufwand 2016 ebenfalls reduziert, was sich positiv in der Erfolgsrechnung niederschlägt. Unter Verschiedenes sind die Kosten um CHF 21'781.98 tiefer. Ausserordentlich hohe Kosten generierte im Abschluss 2015 ein Leck in einer Wasserleitung, welches lange nicht gefunden werden konnte. Insgesamt ist der Reingewinn infolge tieferer Kosten um CHF 8'600.27 höher als in der Jahresrechnung 2015.

Der Bericht des Abschlussprüfers wurde für dieses Jahr wieder durch die Fa. Trustzone AG erstellt. Tobias Widmer verliest den Bericht. 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 2016 und dem Bericht des Abschlussprüfers ohne Gegenstimmen zu.

6. Entlastung des Vorstandes

Die Versammlung erteilt dem Vorstand ohne Gegenstimmen Entlastung.

7. Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Reingewinnes 2016

Der Vorstand schlägt der Versammlung vor, den Gewinn (inkl. Gewinnvortrag) von CHF 61'231.17 wie folgt zu verwenden:

Gewinnverwendung

Reingewinn 2016	CHF	28'153.24
Vortrag vom Vorjahr	CHF	33'077.93
Total	CHF	61'231.17

Gewinnverteilung

1,5% Zins auf Anteilkapital	CHF	16'337.65
Zuweisung an ord. Reserven	CHF	10'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	34'893.52
Gewinnsaldo	CHF	61'231.17

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

Die Verzinsung des Anteilkapitals wird mit der Genehmigung der Statutenänderungen neu auf 0,5% unter dem Durchschnittzinssatz der Hypothekendarlehen festgelegt. Der gewichtete Durchschnittzinssatz der bilanzierten Hypothekendarlehen beträgt zurzeit 1,89%. Die Zinssätze der einzelnen Festhypotheken sind zwischen 1,45% und 2,35%. Abzüglich der 0,5% beträgt die rechnerische Verzinsung 1,39%. Der auszubehaltende Zins wird auf Antrag des Vorstands auf 1,5% aufgerundet.

8. Antrag des Vorstandes über die Änderung der Statuten

Verschiedene Anpassungen im Aktien- und Obligationenrecht, sowie Auflagen vom Eidg. Steueramt und vom Handelsregisteramt, machten Änderungen an den Statuten notwendig. Die entsprechenden Artikel sind bereits vorgängig durch die Ämter geprüft und genehmigt worden. Folgende substantielle Änderungen wurden vom Gesetzgeber verlangt:

- Artikel 4.5 maximal zulässiger Zinssatz für die Befreiung von der eidg. Stempelabgabe
- Artikel 8.1 über den Verzicht auf eine „Eingeschränkte Revision“
- Artikel 9.1 Quorum bei Einführung der persönlichen Haftung oder Nachschusspflicht

Weiter mussten mit der geänderten Rechtsgrundlage einige Begriffe angepasst werden. Es wurden Statuten von sieben grösseren und kleineren Baugenossenschaften konsultiert und Inhalte überdacht bzw. präzisiert. Mit der Einladung zur Generalversammlung wurde allen Genossenschaftern die Statutenänderungen in einer synoptischen Darstellung zugestellt. Der Präsident geht die Änderungen einzeln durch. Die Genossenschafter können sich zu den geänderten Artikeln äussern, was rege genutzt wird.

In Artikel 1.2 führte die Streichung des Satzes „Spekulative Absichten sind dabei ausgeschlossen.“ zu kontroversen Wortmeldungen. Der Vorstand ist der Ansicht, dass es sich hier um eine Wiederholung von Artikel 2.3 handelt, welcher im Zweckartikel der Genossenschaft deplatziert ist. Der Präsident lässt nach einem kleinen Diskurs über den Artikel 1.2 separat abstimmen. 22 von 33 anwesenden Genossenschafter stimmen für den Änderungsvorschlag.

Artikel 2.2, welcher die Kündigungsgründe des Mietvertrags betrifft, wurde um einen Punkt ergänzt, der auch bei anderen Genossenschaften enthalten ist. Bei umfassenden Sanierungen und wenn der Verbleib in der Wohnung nicht mehr zumutbar ist, kann der Mietvertrag gekündigt werden. Dies wäre sowieso möglich, ist nun aber in den Statuten explizit erwähnt. Der Präsident erklärt, dass solche Bauvorhaben vor die Generalversammlung kommen werden und lange Vorlaufzeiten bzw. Planungsphasen haben. Es können in den Statuten keine Fristen festgelegt werden, da dies vom Handelsregisteramt bei der Prüfung der Statuten mit Verweis auf die fehlende Zuständigkeit nicht akzeptiert würde. Durch die gängige Mietrechtspraxis sind die Mieter per se in solchen Fällen sehr gut geschützt.

In Artikel 3.1 wurde der minimal zu übernehmende Genossenschaftsanteil, den heutigen Gepflogenheiten entsprechend, von CHF 500.00 auf CHF 2'000.00 erhöht. Die Frage der Genossenschafter ob tiefere Anteile auf CHF 2'000.00 nachbezahlt werden müssen, wurde mit Nein beantwortet. Die heute bestehenden Anteile eines Mitglieds der Genossenschaft können belassen werden. Die Anteile werden gemäss Artikel 4.3 jedoch erst ab CHF 2'000.00 verzinst.

Mit Artikel 3.12 wurde ein Passus für die rechtskonforme Behandlung von nachrichtenlosen Vermögen eingeführt. Dieser Artikel ist nötig, damit dieses Kapital nach einer definierten Frist erfolgswirksam ausgebucht werden kann und für Gewinnausschüttungen zur Verfügung steht.

Nach der Klärung aller Verständnisfragen wird über die Änderung der Statuten abgestimmt:

Die Versammlung stimmt den revidierten Statuten mit 29 Ja-Stimmen und 2 Gegenstimmen bei 2 Enthaltungen zu.

9. Anträge der GenossenschaftlerInnen

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

10. Verschiedenes

Von den Mitgliedern werden Fragen gestellt.

Thomas Ostermeier (Dachlernstrasse): Der Spielplatz in der Siedlung ist veraltet. Die Holzbalken sind teilweise ausgerissen. Seiner Meinung nach besteht Handlungsbedarf, da die Spielgeräte in diesem Zustand nicht 5 Jahre sicher benutzt werden können, wie bei der Kontrolle im vorletzten Jahr festgehalten wurde.

Verwalter: Der Vorstand nimmt diese Anregung auf und wird dieses Thema demnächst behandeln.

Brigitte Lamprecht (Dunkelhölzli): Sie dankt für die Arbeit zur Änderung der Statuten und spricht dem Vorstand anlässlich einiger leichter Misstrauensvoten von Seite der Genossenschaftler ihr Vertrauen aus. Sie wünscht sich jedoch in Sachen Kommunikation mehr von Seite des Vorstands.

Präsident: Viele Änderungen in den überarbeiteten Statuten sind von aussen gegeben. Der Vorstand versteht die Ängste und die Kritik zu einzelnen Punkten, versichert aber dass diese Bedenken nicht berechtigt sind.

Hans Diem: Auch er dankt für die überarbeiteten Statuten. Der Vorstand leiste viel für einen langfristigen Werterhalt der Liegenschaften. Wer nicht zufrieden ist, solle sich als Beisitzer melden und Verantwortung tragen. Die Mieterschaft sei mit der geleisteten Arbeit im Geiste Kolpings bisher sehr gut gefahren.

Der Präsident dankt allen Anwesenden für ihre Aufmerksamkeit und erklärt die Generalversammlung 2016 um 20:25 Uhr für geschlossen. Er habe immer offene Türen für Anliegen der Genossenschaftler. Den Anwesenden wird ein gemeinsames Nachtessen (Hackbraten mit Kartoffelgratin) offeriert.

Zürich, 24. Juli 2017

Der Präsident:

Der Protokollführer:

Erich Schneider

Daniel Herrmann