

Protokoll 2020

66. ordentliche Generalversammlung vom 22. Juni 2020

Seminarhotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich

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
23 Teilnehmer
23 Genossenschaftler/-innen (Stimmberechtigt)

Entschuldigt: 15 Mitglieder BGK

Traktanden

1. Begrüssung und Präsenz
2. Wahl der StimmzählerInnen
3. Protokoll der letzten Generalversammlung vom 27. Juni 2019
4. Jahresbericht
 - a) des Präsidenten
 - b) des Verwalters
5. Wahlen
 - a) des Präsidenten
 - b) des übrigen Vorstandes
 - c) der Revisionsstelle
6. Kassabericht und Bericht des Abschlussprüfers
7. Entlastung des Vorstandes
8. Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Reingewinnes 2019
9. Anträge der Genossenschaftler/-innen
10. Verschiedenes

1. Begrüssung und Präsenz

Der Präsident begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 66. Generalversammlung. Er eröffnet die GV um 19:00 Uhr. Der Vorsitzende stellt fest, dass die Einladung zur GV 2020, zusammen mit den zu behandelnden Traktanden, innerhalb der statutarischen Frist erfolgt und die Generalversammlung beschlussfähig ist. Zu den Traktanden bzw. deren Reihenfolge gibt es keine Einwendungen.

Die Mitgliederentwicklung der BGK ist wie folgt verlaufen:

Bestand 1.1.2019 (Bestand gem. Verwaltung)	137
Austritte	10
Eintritte	<u>9</u>
Total Genossenschafter/-innen per 31.12.2019 *	136

* Von vier Genossenschaftern sind die Anteile im sog. "Nachrichtenlosen Vermögen", d.h. in der BGK sind per Ende 2019 132 aktive Genossenschafter.

Todesfälle seit der letzten GV:

Frau Gisela Koch-Zambelli	(† 02.11.2019)
Frau Josefine (Josy) Baumann-Wirt	(† 06.12.2019)

2. Wahl der StimmentzählerInnen

Als Stimmentzähler wird vorgeschlagen: Heidi Schütz

Die Versammlung wählt Heidi Schütz als Stimmentzählerin ohne Gegenstimmen und ohne Stimmenthaltungen.

3. Protokoll der letzten Generalversammlung vom 27. Juni 2019

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

Aufgrund der aussergewöhnlichen Umstände im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie (Coronavirus) wusste der Vorstand bis kurz vor dem Einladungstermin nicht, ob die GV im üblichen Rahmen noch im 1. Halbjahr 2020 stattfinden kann. Wir sind froh, dass wir die GV nicht in den Herbst verschieben oder gar eine schriftliche Durchführung der GV veranlassen mussten.

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

- Mitteilungen des Verwalters über unsere Liegenschaften
- Mutationen Mieter und Genossenschafter
- Ausstehende Genossenschaftskapitalien
- Jahresabschluss 2019
- Dienstbarkeitsvertrag und Vereinbarung mit Jean-Claude Schaffhauser
- Vorbereitung für die GV 2020

Das ausstehende Pflichtanteilkapital per 31. Dezember 2019 hat sich von CHF 8'300 per Ende 2018 auf CHF 17'800 erhöht. Grund dafür sind mehrere Mieterwechsel. Der Vorstand bietet zudem die Möglichkeit einer Ratenzahlung an, von welcher mehrere Mieter Gebrauch machen.

Der Eigentümer der benachbarten Siedlung, Jean-Claude Schaffhauser beabsichtigt, die an unsere Liegenschaft Dachslernstrasse 69/69a angrenzende Häuser Dachslernstrasse 63-67 abzubauen und eine Überbauung bestehend aus einem Längsbau entlang der Dachslernstrasse und einem rückliegenden Punktbau mit rund 30 Wohnungen sowie Gewerbeflächen und einer UN-Garage zu realisieren. In diesem Zusammenhang hat die BGK mit Jean-Claude Schaffhauser eine Vereinbarung sowie einen Dienstbarkeitsvertrag betreffend gegenseitigem Grenzbaurecht abgeschlossen. Der Dienstbarkeitsvertrag wurde am Donnerstag, 28. Mai 2020 auf dem Notariat Altstetten unterschrieben. Herr Schaffhauser wird jetzt das Baugesuch einreichen.

Es ist davon auszugehen, dass die Bauarbeiten aufgrund noch bestehender Mietverträge, im zweiten Halbjahr 2022 beginnen werden. Während der Bauzeit werden wir mit gewissen Lärmimmissionen rechnen müssen.

Der Präsident dankt als Abschluss seines Jahresberichts allen Vorstandsmitgliedern für die umsichtige, professionelle und kollegiale Arbeit und allen Genossenschafterinnen und Genossenschafter für das Vertrauen und die aktive Teilnahme am Geschehen unserer Genossenschaft.

b) des Verwalters

Der hypothekarische Referenzzinssatz wurde am 3. März 2020 auf 1,25 % gesenkt. Die BGK wird die Mietzinse aufgrund dieser Änderung per 1. Oktober 2020 anpassen. Die Aufteilung des Mietzinses in einen Nettomietzins plus Nebenkosten wurde wie angekündigt per 1. April 2020 umgesetzt. Die Nebenkosten werden nicht individuell erfasst, sondern werden entsprechend der Wohnfläche aufgeteilt und abgerechnet. Um die Nebenkosten für alle tief zu halten, sind

demzufolge die Mieter solidarisch angehalten, sparsam mit den Ressourcen umzugehen, da sich ein Mehr- oder Minderverbrauch nun auf die Nebenkosten auswirkt.

Die BGK hatte auch 2019 in ihren Liegenschaften nur wenige Mieterwechsel zu verzeichnen. Die Mutationen blieben im normalen Rahmen und die Wohnungen der Liegenschaften sind alle vermietet. Es gab Wohnungsabtausche aufgrund geänderter Lebensumstände, von grösseren Wohnungen in kleinere. Dadurch konnte Wohnraum für Familien gewonnen werden. In der Siedlung Dunkelhölzli leben neu zwei Familien mit je 3 Kindern. In der Siedlung Dachslern-/Loogartenstrasse hat es 15 Kinder.

Es besteht Sanierungsbedarf in einigen Liegenschaften unserer Genossenschaft. Dies betrifft insbesondere die Häuser Loogartenstrasse 1 und 3. In der Siedlung Dachslern-/Loogartenstrasse haben die teilweise über 40 Jahre alten Küchen das Ende der Lebensdauer mehr als erreicht. Der Vorstand wird sich in den kommenden Monaten vertieft mit dieser Situation befassen und hat dafür eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, um alle Möglichkeiten auszuloten. Ein Ersatzneubau ist dabei aber nicht vorgesehen. Eine Sanierung wird im bewohnten Zustand durchgeführt.

Die Siedlung Dunkelhölzli ist noch in einem guten Zustand. Die Siedlung Langnau wurde vor einigen Jahren saniert. Dort sind zurzeit keine Massnahmen vorgesehen.

Als Abschluss macht der Verwalter klar, dass die BGK eine Untervermietung über Plattformen wie Airbnb nicht toleriert und ausnahmslos nicht genehmigen wird.

5. Wahlen

a) des Präsidenten

Der Vizepräsidenten empfiehlt Erich Schneider zur Wiederwahl als Präsident.

Die Versammlung wählt Erich Schneider einstimmig für eine 2-jährige Amtsperiode.

Der Präsident dankt für das Vertrauen und gibt bekannt, dass er sich das letzte Mal zur Wahl stelle. Er würde es begrüssen, wenn sich auch Frauen für ein Amt im Vorstand zur Verfügung stellen.

b) des übrigen Vorstandes

Alle übrigen Vorstandsmitglieder stellen sich für eine 2-jährige Amtszeit wieder zur Verfügung. Der Vorstand hat sich folgendermassen konstituiert und behält diese Ämterverteilung bei:

- Paul Gisler (Vizepräsident)
- Louis Zihlmann (Verwalter)
- Martin Lüscher (Kassier)
- Daniel Herrmann (Aktuar)
- Tobias Widmer (Mietgliederverwaltung)

Die Versammlung wählt die zur Wiederwahl antretenden Vorstandsmitglieder Paul Gisler, Louis Zihlmann, Martin Lüscher, Daniel Herrmann und Tobias Widmer einstimmig für eine 2-jährige Amtsperiode.

c) der Revisionsstelle

Der Vorstand empfiehlt die Firma Trustzone AG zur Wiederwahl, welche einen Review vornimmt.

Die Versammlung wählt ohne Gegenstimmen die Treuhandfirma Trustzone AG, Treuhand & Unternehmensberatung aus Dietikon für die nächsten zwei Jahre.

6. Kassabericht und Bericht des Abschlussprüfers

Die Jahresrechnung wurde den Mitgliedern zusammen mit der Einladung zugestellt. Der Kassier präsentiert die Jahresrechnung 2019. Die Rechnung schliesst dieses Jahr mit einem Reingewinn von CHF 22'523 tiefer ab als im Vorjahr.

Der um CHF 27'467 tiefere Reingewinn resultiert in erster Linie aus einem höheren Aufwand. Die Ertragsrechnung weist bis auf den Wegfall von einmaligen Rückvergütungen in der Rechnung 2018 kaum Veränderungen auf. Im Aufwand schlagen in der Jahresrechnung 2019 hoher Unterhalt und Reparaturen von Geräten und die erwähnte Machbarkeitsstudie zu Buche. Der Reingewinn ist jedoch im Rahmen der üblichen Schwankungen.

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 Rechnung der BGK ist sehr stabil und weist gemäss Revisionsfirma im Vergleich zu ähnlichen Organisationen geringe Schwankungen auf.

Die Versammlung stimmt der Jahresrechnung 2019 und dem Bericht des Abschlussprüfers ohne Gegenstimmen zu.

7. Entlastung des Vorstandes

Die Versammlung erteilt dem Vorstand ohne Gegenstimmen Entlastung.

8. Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Reingewinnes 2019

Der Vorstand hat an der Sitzung vom 22. Juni 2020 beschlossen, aufgrund der unveränderten durchschnittlichen Verzinsung des Fremdkapitals, die Verzinsung des Genossenschaftskapitals auf 1,4 % zu belassen. Auch mit 1,4 % liegen wir noch wesentlich über den von den Banken gewährten Zinsen. Es ist aber davon auszugehen, dass mit den anstehenden Ablösungen/Erneuerungen der Hypotheken, der Zinssatz sich rechnerisch reduzieren wird. Die Verzinsung des Pflichtanteilkapitals beginnt erst wenn das Anteilscheinkapital vollständig einbezahlt ist.

Der Vorstand schlägt der Versammlung vor, den Gewinn (inkl. Gewinnvortrag) von CHF 90'110.47 wie folgt zu verwenden:

Gewinnverwendung		
Reingewinn 2019	CHF	22'522.54
Vortrag vom Vorjahr	CHF	67'587.93
Total	CHF	90'110.47
Gewinnverteilung		
1,4 % Zins auf Anteilkapital	CHF	16'185.50
Zuweisung an ord. Reserven	CHF	10'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	63'924.97
Gewinnsaldo	CHF	90'110.47
Die Versammlung stimmt ohne Gegenstimmen der vorgeschlagenen Verwendung des Reingewinnes zu.		

9. Anträge der Genossenschafter-/innen

Es sind keine Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftefern gemäss Statuten Artikel 6.4.f eingegangen.

10. Verschiedenes

Der Präsident dankt allen Anwesenden für ihr Kommen und die Aufmerksamkeit und erklärt die Generalversammlung 2020 um 19:50 Uhr für geschlossen. Den Anwesenden wird ein gemeinsames Nachtessen offeriert.

Zürich, 16. August 2020

Der Präsident:

Der Protokollführer:

Erich Schneider

Daniel Herrmann