

Protokoll 2021

67. ordentliche Generalversammlung vom 15. September 2021

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
19 Teilnehmer
18 Genosschafter:innen (Stimmberechtigt)

Entschuldigt: 17 Mitglieder BGK

Traktanden

1. Begrüssung und Präsenz
2. Wahl der Stimmzähler:innen
3. Protokoll der letzten Generalversammlung vom 22. Juni 2020
4. Jahresbericht
 - a) des Präsidenten
 - b) des Verwalters
5. Kassabericht und Bericht des Abschlussprüfers
6. Entlastung des Vorstandes
8. Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Reingewinnes 2020
8. Anträge der Genosschafter:innen
9. Verschiedenes

1. Begrüssung und Präsenz

Der Präsident begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 67. ordentlichen Generalversammlung. Er eröffnet die GV um 19:00 Uhr. Der Vorsitzende stellt fest, dass die Einladung zur GV 2021, 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 Baugenossenschaft Kolping (BGK) ist wie folgt verlaufen:

Bestand 1.1.2020 (Bestand gem. Verwaltung)	136
Austritte	8
Eintritte	<u>8</u>
Total Genossenschafter/-innen per 31.12.2020 *	136

* Von vier Genossenschafter:innen sind die Anteile im sog. "Nachrichtenlosen Vermögen", d.h. in der BGK sind per Ende 2020 132 aktive Genossenschafter:innen.

Todesfälle seit der letzten GV:

Herr Walter Karl Ernst	(† 24.07.2020)
Herr Hans Steinmann	(† 02.02.2021)

2. Wahl der Stimmzähler:innen

Als Stimmzähler wird vorgeschlagen: Hans Diem

Die Versammlung wählt Hans Diem als Stimmzähler ohne Gegenstimmen und ohne Stimmenthaltungen.

3. Protokoll der letzten Generalversammlung vom 22. Juni 2020

Das von Daniel Herrmann verfasste und allen Genossenschafter:innen mit der Einladung zugestellte Protokoll wird verdankt.

Die Versammlung genehmigt das Protokoll ohne Gegenstimmen.

4. Jahresbericht

a) des Präsidenten

Auch dieses Jahr hat die Coronavirus-Pandemie unsere Freiheit eingeschränkt. Der Vorstand der Baugenossenschaft Kolping (BGK) musste die Vorstandssitzungen mehrmals verschieben, weil die Covid-Massnahmen, Sitzungen mit mehr als fünf Personen nicht erlaubten. Glücklicherweise hatte das Hotel Spirgarten die Zertifikatspflicht bereits früh eingeführt, sodass wir in den Einladungen zur GV entsprechend orientieren konnten. Somit ist auch mit dem Entscheid des Bundesrates, die Zertifikatspflicht auszuweiten, die Durchführung der GV wie geplant möglich.

Aufgrund der grossen Verdienste für die BGK und für Kolping Zürich hat der Präsident aus dem Nachruf des Kolpinghaus-Vereins und der Baugenossenschaft Kolping Zürich in der Kolping Zeitschrift die wichtigsten Stationen von Hans Steinmann gewürdigt.

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

- Mitteilungen des Verwalters über unsere Liegenschaften
- Mutationen Mieter und Genossenschaftler
- Ausstehende Genossenschaftskapitalien
- Jahresabschluss 2020
- Vorbereitung für die ordentliche GV 2021

Das ausstehende Pflichtanteilkapital hat sich von CHF 17'800 per 31. Dezember 2019 auf CHF 14'390 per Ende 2020 leicht reduziert.

Die Bauarbeiten an den Häusern Dachslernstrasse 63-67, angrenzend an unsere Liegenschaft Dachslernstrasse 69, beginnen am 1. Oktober 2022. Sie werden voraussichtlich bis 31. Oktober 2024 dauern. Die Bewohner der Siedlung Dachslernstrasse werden ab Baubeginn, nicht zu vermeidende, baubedingte Lärmimmissionen ertragen müssen. Der Bauherr Jean-Claude Schaffhauser hat uns aber versichert, dass er alles unternehmen werde, um auf die Mieter an der Dachslernstrasse 69 Rücksicht zu nehmen.

Der Präsident dankt zum Abschluss seines Jahresberichts allen Vorstandsmitgliedern für die umsichtige, professionelle und kollegiale Arbeit und allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler für ihr Erscheinen und das Interesse am Geschehen unserer Genossenschaft.

b) des Verwalters

Die BGK hatte auch 2020 in ihren Liegenschaften sehr wenige Mieterwechsel. Die Wohnungen der Liegenschaften sind alle vermietet. Offenbar gefällt es den Mietern in der BGK.

Bei der Planung der Sanierung Dachslern-/Loogarten gibt es einen Stopp. Auf die nächste GV wird es personelle Veränderungen im Vorstand geben. Daher hat der aktuelle Vorstand beschlossen, erst nach den Wahlen 2022, zusammen mit den neuen Vorstandsmitgliedern die Planungsarbeiten wieder aufzunehmen, damit diese die anstehenden Entscheidungen mittragen können. In der Siedlung Birkenstrasse werden die Wohnungen durch die Swisscom mit Glasfaserleitungen erschlossen.

Bei der Siedlung Dunkelhölzli muss das Wasserwerk die Zuleitung zur Liegenschaft erneuern. Dies wird in den kommenden Wochen passieren. Die Kosten von CHF 9'800 hat die BGK zu tragen.

Zum Schluss hält der Verwalter nochmals fest, dass die BGK eine Untervermietung über Plattformen wie Airbnb nicht toleriert und auch bei Anfrage nicht genehmigen wird.

5. Kassabericht und Bericht des Abschlussprüfers

Die Jahresrechnung wurde den Mitgliedern zusammen mit der Einladung zugestellt. Der Kassier präsentiert die Jahresrechnung 2020. Die Rechnung schliesst dieses Jahr mit einem Reingewinn von CHF 52'110 höher ab als im Vorjahr. Der Reingewinn ist im üblichen Rahmen.

Der um CHF 29'588 höhere Reingewinn ist auf den tieferen Aufwand in der Ertragsrechnung unter "Unterhalt/Reparaturen" zurückzuführen. Diese Position ist jährlichen Schwankungen ausgesetzt. Neu werden zudem die reinen "Mietzinseinnahmen" ausgewiesen. Diese sind im Vergleich zu 2019 deutlich tiefer. Auf der Aufwandseite ist aber auch die Position "Verschiedenes" tiefer als im Vorjahr. Darin ist der im alten Mietzins inkludierte Aufwand für die Nebenkosten weggefallen. Die Nebenkosten werden den Mietern nun direkt verrechnet.

In der Bilanz sind die Veränderungen, bei den Aktiven in der Position "Flüssige Mittel" um minus CHF 779'190 und den Passiven in "Hypotheken" um minus CHF 1'010'000 augenfällig. Grund dafür ist, dass eine Hypothek auf die Liegenschaft Dachslern/Loogarten mit den nicht anderweitig benötigten, flüssigen Mitteln zurückbezahlt wurde.

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 2020 und dem Bericht des Abschlussprüfers ohne Gegenstimmen zu.

6. Entlastung des Vorstandes

Die Versammlung erteilt dem Vorstand ohne Gegenstimmen Entlastung.

8. Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Reingewinnes 2020

Aufgrund der unveränderten durchschnittlichen Verzinsung des Fremdkapitals, wird die Verzinsung des Genossenschaftskapitals auf 1,4 % belassen. Mit 1,4 % liegt die BGK deutlich über den von den Banken gewährten Zinsen. Es ist davon auszugehen, dass sich mit den anstehenden Ablösungen/Erneuerungen der Hypotheken, der Zinssatz zukünftig rechnerisch reduzieren wird. Die Verzinsung des Pflichtanteilkapitals beginnt gemäss Statuten erst wenn das Anteilscheinkapital vollständig einbezahlt ist.

Der Vorstand schlägt der Versammlung vor, den Gewinn (inkl. Gewinnvortrag) von CHF 116'035.33 wie folgt zu verwenden:

Gewinnverwendung		
Reingewinn 2020	CHF	52'110.36
Vortrag vom Vorjahr	CHF	63'924.97
Total	CHF	116'035.33
Gewinnverteilung		
1,4 % Zins auf Anteilkapital	CHF	13'446.05
Zuweisung an ord. Reserven	CHF	10'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	92'589.28
Gewinnsaldo	CHF	116'035.33
Die Versammlung stimmt ohne Gegenstimmen der vorgeschlagenen Verwendung des Reingewinnes zu.		

8. Anträge der Genossenschafter:innen

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

9. Verschiedenes

Ein Mieter macht den Vorstand darauf aufmerksam, dass die Nebenkosten-Abrechnung nicht automatisch verschickt wird. Die Rechnung ist bei der Verwaltung Ehrat auf Antrag einsehbar. Dies ist bei Ehrat so üblich. Der Vorstand versteht den Wunsch und nimmt diesen auf. Er wird Ehrat beauftragen, die Nebenkosten-Abrechnung den Mietern generell zuzustellen.

Der Präsident appelliert an alle Genossenschafter und Genossenschafterinnen, insbesondere an die Mieter in den Siedlungen, sich zu melden, wenn sie sich ein Mitwirken im Vorstand vorstellen können. An der GV 2022 sind Wahlen. Neben dem Präsidenten, wird sich auch der Vizepräsident und der Aktuar nicht mehr zur Wahl stellen. Es ist daher ein dringendes Anliegen des Vorstands neue Vorstandsmitglieder zu finden, welche das Geschehen in der BGK mitgestalten möchten.

Der Präsident dankt allen Anwesenden für ihr Kommen und die Aufmerksamkeit und erklärt die Generalversammlung 2021 für geschlossen. Den Anwesenden wird ein gemeinsames Nachtessen offeriert.

Zürich, 19. November 2021

Der Präsident:

Der Protokollführer:

Erich Schneider

Daniel Herrmann