

## Protokoll 2022

### **68. ordentliche Generalversammlung vom 20. Juni 2022**

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  
24 Teilnehmer  
22 Genossenschaftler:innen (Stimmberechtigt)

Entschuldigt: 8 Mitglieder BGK

#### Traktanden

1. Begrüssung und Präsenz
2. Wahl der Stimmzähler:innen
3. Protokoll der letzten Generalversammlung vom 15. September 2021
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 2021
9. Anträge der Genossenschaftler:innen
10. Verschiedenes

### 1. Begrüssung und Präsenz

Der Präsident begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 68. ordentlichen Generalversammlung. Er eröffnet die GV um 19:00 Uhr. Der Vorsitzende stellt fest, dass die Einladung zur GV 2022, 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 1.1.2021 (Bestand gem. Verwaltung)	136
Austritte	8
Eintritte	<u>4</u>
Total Genossenschafter/-innen per 31.12.2021 *	132

\* Von vier Genossenschafter:innen sind die Anteile im sog. "Nachrichtenlosen Vermögen", d.h. in der BGK sind per Ende 2021 128 aktive Genossenschafter:innen.

*Todesfälle seit der letzten GV:*

Frau Helen Augustin-Obrist	( † 17.02.2022)
Herr Alfons Kappeler	( † 08.03.2022)

### 2. Wahl der Stimmzähler:innen

Als Stimmzähler wird vorgeschlagen: Konrad Maier

**Die Versammlung wählt Konrad Maier als Stimmzähler ohne Gegenstimmen und ohne Stimmenthaltungen.**

### 3. Protokoll der letzten Generalversammlung vom 15. September 2021

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**

Da wir auch im letzten Jahr infolge Corona die Generalversammlung in den Herbst verschieben mussten, bezieht sich der diesjährige Jahresbericht lediglich auf 9 Monate. In diesem verkürzten, relativ ruhigen Geschäftsjahr war der Vorstand nicht über Gebühr gefordert. Dies auch deshalb, weil sich die Vorstandsmitglieder einig sind, dass die anspruchsvollen Aufgaben rund um die Sanierung/Erneuerung der BGK-Liegenschaften von einem verjüngten Vorstand angepackt werden müssen.

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

- Mitteilungen des Verwalters über unsere Liegenschaften
- Mutationen der Mieter:innen und Genossenschafter:innen
- Ausstehende Genossenschaftskapitalien
- Jahresabschluss 2021
- Besetzung der vakanten Vorstandsfunktionen
- Vorbereitung für die 68. ordentliche GV 2022

Das ausstehende Pflichtanteilkapital per 31. Dezember 2021 hat sich gegenüber dem Vorjahr von CHF 14'390 auf CHF 2'470 signifikant reduziert.

Am 1. Oktober 2022 werden die Bauarbeiten an der Dachslernstrasse 67 beginnen. Der Bauherr Jean-Claude Schaffhauser hat dem Vorstand versichert, dass er dafür besorgt sein wird, die Unannehmlichkeiten für die Mieter an der Dachslernstrasse 69 möglichst in Grenzen zu halten. Die Anlieger werden aber nicht darum herumkommen, vorübergehend mit unvermeidbarem Baulärm zu leben.

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

### **b) des Verwalters**

Im Berichtsjahr hat es nur eine einzige Mutation gegeben. Darüber, warum im letzten Jahr nur eine Partei die Wohnung gewechselt hat, kann nur spekuliert werden. Die Pandemie hat sicher einen Einfluss. Auch die sehr günstigen Mietzinse sind sicher ein Punkt für die wenigen Mieterwechsel.

Ein weiterer Grund wird sein, dass bei der Auswahl der Mieter:innen darauf geachtet wird, dass diese gut ins bestehende Gefüge passen. Auf Online-Inserate in Zürich erhalten wir weit über 400 Bewerbungen. Zusammen mit Paul Gisler in Langnau und mit Tobias Widmer in Zürich werden die neuen Mieter sorgfältig ausgesucht. Es ist jeweils eine Kommission mit zwei Vorstandsmitgliedern, welche die Auswahl trifft.

In ein paar Wochen wird die Nebenkostenabrechnung für die Abrechnungsperiode Juni 2021 bis Juni 2022 versendet. Die Kosten werden diesmal noch akkurat ausfallen. Für die

Nebenkostenabrechnung 2023 muss jedoch, infolge stark gestiegener Energiepreise, mit einem grossen Teuerungsschritt gerechnet werden. Um Nachzahlungen in einem erträglichen Rahmen zu halten, hat der Vorstand beschlossen, die monatlichen Akontozahlungen für Heizung und Nebenkosten zu erhöhen. Sollten sich die Energiepreise wider Erwarten nach unten bewegen, wird es eine Gutschrift geben.

Im letzten Jahr war auch die Ordnung in den Treppenhäusern hin und wieder ein Thema. Die Verantwortung für die Einhaltung der Brandschutzvorschriften liegt bei den Eigentümern und den Nutzern der Gebäude. Bei Bränden werden Treppenhäuser, Hauseingänge, Korridore und Vorplätze zu Fluchtwegen für die Bewohner. Für Feuerwehr und Sanität sind dies Rettungswege. Auch ein normaler Krankentransport muss ohne Hindernisse durch die Treppenhäuser und Vorplätze kommen. Die Verantwortung für die Einhaltung der Vorschriften liegt beim Vermieter und Hauseigentümer.

## 5. Wahlen

Paul Gisler, Erich Schneider und Daniel Herrmann stellen sich nicht mehr zur Wahl und werden verabschiedet.

Paul Gisler wird von Erich Schneider verabschiedet. Paul Gisler wurde 1969 als Genossenschafter in die BGK aufgenommen und 1984 in den Vorstand gewählt. Zuerst als Beisitzer, dann als Protokollführer und nach dem Tod von Karl Baumann wurde er Vizepräsident. Vor seinem Umzug in die Zürichseeregion war er aktives Mitglied im Gesellenverein (heute Kolpingfamilie) Altdorf. Paul Gisler hat sich nicht nur vorbildlich um die Mieter in Langnau gekümmert und stets für einen familiärer Zusammenhalt gesorgt. Er hat sich im Vorstand immer auch für die Anliegen der Genossenschafter:innen eingesetzt. Für seinen langjährigen Verdienst wird ihm zum Abschied ein Wochenende in Zermatt geschenkt.

Daniel Herrmann wird von Erich Schneider verabschiedet. Im Januar 2010 ist er als Mieter in die Genossenschaft eingetreten. Ab November 2011 nahm er als Gast/Beisitzer an den Vorstandssitzungen teil und wurde an der GV 2012 gewählt. Ab dieser GV hatte er von Luisa Tavoli die Führung des Protokolls übernommen, welches er nun seit 10 Jahren mit grossem Elan schreibt. Es wird für die Nachfolgerin/Nachfolger schwierig werden derart ausgezeichnete Protokolle zu schreiben. Erich Schneider dankt ihm für seine Arbeit und überreicht ihm ein Abschiedsgeschenk.

Erich Schneider wird von Paul Gisler verabschiedet. An der GV 2014 wurde er als Nachfolger von Hans-Peter Portmann als Präsident der BGK gewählt. Von 2007 bis 2012 hat er zusammen mit Sepp Zimmermann während 6 Jahren die Jahresrechnung revidiert und den Vorstand mit kritischen Voten im Zusammenhang mit der Organisation und Planung konfrontiert. Paul Gisler erwähnt auch seine Verdienste für den Kolpinghaus-Verein Zürich, dankt ihm für seine Arbeit und überreicht ihm ein Abschiedsgeschenk.

### **a) des Präsidenten**

Der Vorstand empfiehlt Mario Mariani zur Wahl als Präsidenten. Mit ihm fand sich eine Person, mit hervorragenden fachlichen und kommunikativen Fähigkeiten. Mario Mariani stellt sich vor. Er amtierte 14 Jahre für die CVP (heute Die Mitte) im Gemeinderat der Stadt Zürich und war vor seiner

Pensionierung als Raumplaner tätig. Aufgewachsen ist er in Altstetten und auch heute noch im Quartier wohnhaft.

**Die Versammlung wählt Mario Mariani einstimmig für eine 2-jährige Amtsperiode.**

### **b) des übrigen Vorstandes**

Die übrigen Vorstandsmitglieder stellen sich für eine 2-jährige Amtszeit wieder zur Verfügung. Gemäss Statuten besteht der Vorstand aus fünf Mitgliedern. Leider ist es nicht gelungen innert nützlicher Frist die gemäss Statuten nötige Anzahl Vorstandsmitglieder zu finden. Somit bleibt eine Position vorübergehend vakant.

- Louis Zihlmann (Verwalter)
- Martin Lüscher (Kassier)
- Tobias Widmer (Mitgliederverwaltung)
- Vakanz (Aktuar)

**Die Versammlung wählt die zur Wiederwahl antretenden Vorstandsmitglieder Louis Zihlmann, Martin Lüscher, 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 2021. Die Rechnung schliesst dieses Jahr mit einem Reingewinn von CHF 111'946 deutlich höher ab als im Vorjahr.

In der Bilanz hat sich bei den Aktiven in der Position "Flüssige Mittel" der Betrag um minus CHF 705'322 verändert. Damit wurden teilweise weitere Hypotheken im Gesamtbetrag von CHF 830'000 zurückbezahlt, welche ihre Laufzeit erreicht haben. Dies wirkt sich positiv auf die Zinsbelastung aus und reduziert diese in der Erfolgsrechnung.

In der Erfolgsrechnung konnte der Aufwand für Hypothekarzinsen, Verwaltung, Unterhalt/Reparaturen, Verschiedenes und Einlage Renovationsfonds verringert werden. Die Fonds sind Rücklagen. Die Höhe der Einlagen ist durch die Steuerbehörde limitiert. Da nicht mehr der volle Betrag ausgeschöpft werden kann, reduziert sich dieser Aufwand. Dies schlägt sich aber in einem höheren Gewinn nieder, was höhere Steuern zur Folge hat. Dies ist in der vorliegenden Erfolgsrechnung bereits sichtbar.

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 2021 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 2021

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 204'535.58 wie folgt zu verwenden:

#### **Gewinnverwendung**

Reingewinn 2021	CHF	111'946.30
Vortrag vom Vorjahr	CHF	92'589.28
Total	CHF	204'535.58

#### **Gewinnverteilung**

1,4 % Zins auf Anteilkapital	CHF	13'269.20
Zuweisung an ord. Reserven	CHF	10'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	181'266.38
Gewinnsaldo	CHF	204'535.58

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

### 9. Anträge der Genossenschafter:innen

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

### 10. Verschiedenes

Eine Mieterin fragt den Verwalter wann der neue Einzahlungsschein zur Zahlung des Mietzinses versendet wird. Spätestens ab 1. September wird der neue Einzahlungsschein obligatorisch sein. Die Mieter:innen erhalten demnächst einen neuen Einzahlungsschein und müssen die bestehenden Daueraufträge mit dem neuen QR-Code neu erfassen. Der Versand wird durch Ehrat erfolgen.

Hans Diem bringt seine Enttäuschung zum Ausdruck, dass sich nicht alle Vorstandsämter besetzen liessen und nicht mehr Mieter:innen an der GV anwesend sind. Offenbar will die Mehrheit heute nur günstig wohnen und interessiert sich nicht für die Genossenschaft. Dies sei sehr schade und widerspreche den Werten einer Genossenschaft.

Der Präsident dankt allen Anwesenden für ihr Kommen und die Aufmerksamkeit und erklärt die Generalversammlung 2022 für geschlossen. Den Anwesenden wird ein gemeinsames Nachtessen offeriert.

Zürich, 24. Juni 2022

Der Präsident:

Der Protokollführer:

Erich Schneider

Daniel Herrmann