

Protokoll 2023

**der 69. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Kolping Zürich
vom Donnerstag, 22. Juni 2023 , 19.00 Uhr im Seminarhotel Spirgarten, Lindenplatz 5,
8048 Zürich**

Vorsitz: Mario Mariani, Präsident
Protokoll: Lucia Wendel
Vorstand: Louis Zihlmann (Verwalter), Martin Lüscher (Kassier), Tobias Widmer
(Mitgliederverwaltung)
Beisitz: Markus Brugger, Lucia Wendel
Anwesend: gemäss Präsenzliste
30 Teilnehmende einschliesslich Vorstand, Beisitzer und Gäste
26 Stimmberechtigte Genossenschafter*innen
Entschuldigt: 13 Personen

Traktanden

1. Begrüssung und Präsenz
2. Wahl der Stimmenzähler*innen
3. Protokoll der letzten Generalversammlung vom 20. Juni 2022
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 2022
8. Anträge der Genossenschafter*innen
9. Verschiedenes

1. Begrüssung und Präsenz

Im Namen des Vorstandes begrüsst der Präsident die Anwesenden zur 69. ordentlichen Generalversammlung. Insbesondere heisst er die Genossenschafterinnen und Genossenschafter und alle Begleitpersonen herzlich willkommen. Namentlich begrüsst der Vorsitzende den Gast Jean-Claude Schaffhauser, als Nachbar der Baustelle Dachslernstrasse.

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Einladung zur Generalversammlung 2023, zusammen mit den zu behandelnden Traktanden, innerhalb der statutarischen Frist erfolgt und die Generalversammlung somit beschlussfähig ist. Zu den Traktanden bzw. deren Reihenfolge gibt es keine Einwendungen.

Die Mitgliederentwicklung der Baugenossenschaft Kolping (BGK) ist wie folgt verlaufen:

Bestand 01.01.2022 (Bestand gemäss Verwaltung)	132
Austritte	- 4
<u>Eintritte</u>	<u>+ 2</u>
Total Genossenschafter/-innen per 31.12.2022 *	130

* Von vier Genossenschafter*innen sind die Anteile im sog. "Nachrichtenlosen Vermögen", d.h. in der BGK sind per Ende 2022 126 aktive Genossenschafter*innen.

Todesfälle seit der letzten GV:

Frau Emma Danuser-Huber († 28.12.2022)

2. Wahl der Stimmenzähler*innen:

Als Stimmenzähler wird Herr Koni Maier vorgeschlagen. Seine Wahl erfolgt ohne weitere Wortmeldung.

3. Protokoll der letzten Generalversammlung vom 20. Juni 2022

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt. Für die Ausfertigung des Protokolls wird dem Protokollführer, Herr Daniel Herrmann, gedankt.

4. Jahresberichte

a) des Präsidenten

Auf der Suche nach den verwaisten Positionen im Vorstand stellt der Präsident den Anwesenden Lucia Wendel und Markus Brugger vor. Sie sind bis zu den ordentlichen Erneuerungs-Wahlen im Jahr 2024 als Beisitzer tätig: Lucia Wendel erstellt als Aktuarin das Protokoll und Markus Brugger ist für den EDV-Support zuständig.

Im Berichtsjahr kam der Vorstand zu 5 Vorstandssitzungen zusammen. Sie setzten sich u.a. mit den wiederkehrenden Themen wie Mitteilungen des Verwalters über die Liegenschaften, Mutationen von Mietenden und Genossenschafter*innen und Finanzen auseinander. Insbesondere das Thema des Vorgehens Sanierung/Erneuerung der BGK-Liegenschaften beschäftigt den Vorstand auch in den kommenden Monaten.

Am 1. Oktober 2022 starteten die Bauarbeiten des Nachbarbaus an der Dachslernstrasse 67. Die Lärmemissionen waren gut spürbar, doch erträglich. Die Baustelle ist aus Sicht des Präsidenten sehr gut organisiert. Der heute anwesende Bauherr Jean-Claude Schaffhauser steht unter Varia gerne für allfällige Fragen zur Verfügung.

Der Präsident dankt den Vorstandsmitgliedern und Beisitzern für die umsichtige, professionelle und kollegiale Arbeit.

b) des Verwalters

Im Berichtsjahr gab es keine einzige Mutation von Mietern. Die Gründe dafür waren vermutlich die angespannte Situation im Wohnungsmarkt und dass die Genossenschaft Kolping Zürich schöne Wohnungen zu fairen Mietzinsen anbietet.

Die Mietzinserhöhung per 1. Oktober 2023 wurde allen Betroffenen termingerecht mitgeteilt.

Die Nebenkosten-Abrechnungen 2022/2023 werden deutlich höher ausfallen als im Vorjahr, infolge der hohen Heizölkosten. Der Verwalter bittet die Anwesenden zur Mithilfe beim Energiesparen, insbesondere beim korrekten Lüften im Winter.

Die Liegenschaften sind in einem gepflegten Zustand. Die Küchen-Geräte müssen ca. alle 15 Jahre ersetzt werden, was bei einzelnen Liegenschaften nun eingetroffen ist.

Bei der Liegenschaft Birkenstrasse 52/54 wird ab Winter 2023, dem Wunsch der Mieter*innen entsprechend, auf die Weihnachtsbeleuchtung verzichtet.

Die Bewohnenden der Liegenschaft Dachslern- und Loogartenstrasse mussten den Baustellen-Lärm aushalten. Der Verwalter bedankt sich für das gute nachbarschaftliche Verhältnis bei Jean-Claude Schaffhauser.

5. Kassabericht und Bericht des Abschlussprüfers

Die Jahresrechnung wurde den Mitgliedern zusammen mit der Einladung termingerecht zugestellt. Der Kassier präsentiert die Jahresrechnung 2022.

Die Rechnung schliesst mit einem Reingewinn von CHF 137'191 ab.

In der Bilanz per 31.12.22 wurden bei den Passiven die Hypotheken um CHF 520'000 reduziert aufgrund der Rückzahlung einer Festhypothek.

In der Erfolgsrechnung sind die Fondseinlagen tiefer als im Vorjahr. Die Einlagen werden in Prozenten der Versicherungssumme berechnet. Die Obergrenze der Einlagen wurde im Jahr 2022 erreicht. Aufgrund der Neubewertung der Liegenschaften können für das Jahr 2023 wiederum Einlagen in die Fonds getätigt werden.

Dank der Rückzahlung der Festhypothek sanken die Hypothekarzinsen entsprechend. Auf der Ertragsseite sind die Mietzinsnahmen praktisch gleichbleibend.

Der Bericht des Abschlussprüfers wurde wiederum 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 2022 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 2022

Aufgrund der durchschnittlichen Verzinsung des Fremdkapitals, wird die Verzinsung des Genossenschaftskapitals auf 1,2 % reduziert. Mit 1,2 % liegt die BGK immer noch 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.

Die Saron-Hypotheken sind variabel, der Zinssatz passt sich dem Markt an. Die Festhypotheken haben eine bestimmte Laufzeit. Sie sind auf 10 Jahre festgelegt. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt ca. 2%.
Der Vorstand schlägt der Versammlung vor, den Gewinn (inkl. Gewinnvortrag) von CHF 318'457.77 wie folgt zu verwenden:

Gewinnverwendung:

Jahresergebnis	137'191.39
Gewinnvortrag	<u>181'266.38</u>
Gewinnsaldo	318'457.77

Gewinnverteilung:

1.2% Zins auf Anteilkapital	11'022.00
Zuweisung an ord. Reserven	10'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	<u>297'435.77</u>
	318'457.77

Die Versammlung stimmt ohne Gegenstimmen der vorgeschlagenen Verwendung des Reingewinns.

8. Anträge der Genossenschafter*innen

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

9. Verschiedenes

Hans Diem informiert, dass dies seine letzte Teilnahme an der Generalversammlung als Genossenschaftsmitglied ist. Er zieht sein Anteilscheinkapital zurück. Er bedankt sich beim Vorstand für die geleistete Arbeit und wünscht allen einen schönen Abend.

Der Grundstücksverkauf (11m²) an Herrn Bossard in Langnau am Albis muss durch die Generalversammlung genehmigt werden. Aufgrund eines Versäumnisses seitens des Vorstands wird das Geschäft an der Generalversammlung 2024 traktandiert.

Jean-Claude Schaffhauser bedankt sich bei den Mietern für das Verständnis der Lärm Emissionen bei der Baustelle Dachslernstrasse. Die Bauarbeiten sind auf Kurs. Die Vermietung der zukünftigen Wohnungen wird unter der Hand vorgenommen.

Bruno Friemel lässt sich entschuldigen und grüsst die Langnauer Genossenschafter*innen. Ein grosser Wunsch ist, die GV wieder einmal in Langnau abzuhalten.

Der Präsident dankt allen Anwesenden für ihr Kommen und die Aufmerksamkeit und erklärt die Generalversammlung 2023 für geschlossen. Den Anwesenden wird ein gemeinsames Nachtessen offeriert.

Zürich, 22. Juni 2023

Der Präsident

Die Protokollführern

Mario Mariani

Lucia Wendel