

Protokoll der 33. ordentlichen Generalversammlung AWF

Dienstag, 11. April 2017, 19.30 Uhr im Gemeinschaftszentrum Freienbach

Vorsitz: Christoph Müller, Präsident
Protokoll: Yvonne Pelly

- Traktanden**
1. Präsenzliste
 2. Wahl der Stimmenzähler
 3. Jahresbericht des Präsidenten
 4. Jahresrechnung 2016
 - a) Bericht des Kassiers
 - b) Bericht der Revisionsstelle
 5. Beschlüsse
 - a) Jahresrechnung 2016 und Entlastung der Organe
 - b) Verwendung des Geschäftsergebnisses
 6. Genehmigung des Voranschlages 2017
 7. Wahlen
 - a) Vizepräsident
 - b) Mitglied der Verwaltung
 - c) Revisionsstelle
 8. Verschiedenes (Traktandum ohne Beschlüsse)
 - a) Information Neubau Rebmatli
-

Präsident Christoph Müller eröffnet die 33. ordentliche Generalversammlung und heisst die zahlreich erschienen Genossenschafterinnen und Genossenschafter herzlich willkommen. Die Einladungen wurden zeitgerecht und ordnungsgemäss versandt.

Entschuldigt haben sich die Gemeinde Freienbach, der Bezirk Höfe, Sibylla Felber der Kontaktstelle für Altersfragen sowie 39 Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Für die Berichterstattung im Höfner Volksblatt ist Herr Kassel anwesend.

Christoph Müller stellt der Versammlung sämtliche Vorstandsmitglieder vor. Das Protokoll zu dieser Versammlung wird durch die Aktuarin Yvonne Pelly geführt.

Seitens der Genossenschafter sind zur Traktandenliste keine Änderungswünsche und Anträge eingegangen und sie wird somit als genehmigt erklärt.

Traktandum 1 Präsenzliste

Beim Eintritt in den Saal wurden sämtliche Genossenschafter gebeten, sich auf den vorbereiteten Listen einzutragen. Anwesend sind 169 Personen bzw. Körperschaften, davon stimmberechtigt sind 169. Das einfache Mehr beträgt 85.

39 Mitglieder haben sich entschuldigt. Die Liste wird dem Protokoll beigelegt. Mit Erheben von den Sitzen gedenkt die Versammlung der Mitglieder bzw. Mietern, welche seit der letzten Generalversammlung verstorben sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die rote Einladungsbrochure als Stimmausweis gilt. Stimmberechtigt sind nur Mitglieder.

Traktandum 2 Wahl der Stimmzähler

Als Stimmzähler werden vorgeschlagen und einstimmig gewählt:

Aus Sicht des Vorstandstisches links: Charly Schrader

Aus Sicht des Vorstandstisches rechts: Ursula Sidler

Vorstandstisch: Birgit Rheinboldt

Traktandum 3 Jahresbericht des Präsidenten

Christoph Müller lässt ein Jahr voller Aufgaben und Herausforderungen Revue passieren. Wie bereits im Vorjahr hat sich der Vorstand wiederum zu 5 Sitzungen getroffen. Zahlreiche Sitzungen galten aber auch noch der Fertigstellung des Umbaus an der Oberwacht 5, auch musste die Erstvermietung dieser vier neu entstandenen Wohnungen vorgenommen werden. Weiter hat uns das Projekt Rebmatli sehr stark in Anspruch genommen, zu diesem Thema erfolgen weitere Erklärungen unter Traktandum 8.

Die vor zwei Jahren neu gewählten Vorstandsmitglieder haben sich sehr gut in ihre Materie eingearbeitet. Es freut den Präsidenten, dass unter dem „Traktandum 7 Wahlen“ keine Abgänge zu verzeichnen sind und die bestehende Crew die Genossenschaft weiterführen wird.

Vor rund 1 1/2 Jahren wurde den Genossenschaffern das Projekt Rebmatli vorgestellt, was dazu führte, dass auf der Warteliste für Mietinteressenten stetig neue Personen dazugekommen sind. Derzeit verzeichnen wir rund 230 angemeldete Parteien. Viele davon haben sich jedoch vorsorglich auf die Warteliste setzen lassen und wollen noch nicht prioritär behandelt werden. Bei der effektiven Mitgliederliste verzeichnen wir im vergangenen Jahr ebenfalls wieder diverse Abgänge (durch Todesfall, Wegzug, Umzug ins Alterszentrum usw.) aber auch einige Neuzugänge. Insgesamt ergibt sich ein Anteilscheinkapital von CHF 2'159'500.00. Dies entspricht einer Zunahme von CHF 39'000.00, welches insgesamt im Besitz von 888 Personen, Firmen und Institutionen sind. Im vergangenen Jahr wurde in unserer Buchhaltung eine AHV Arbeitgeberkontrolle durchgeführt.

Unsere Angestellte Irene Kälin musste sich im Frühsommer einer Schulteroperation unterziehen und fiel für gut 2-3 Monate aus. An dieser Stelle dankt Christoph Müller den beiden Aushilfen Walter Kälin und Rosi Gmür ganz herzlich für Ihren Einsatz.

Innerhalb des Jahres 2016 gab es 11 Wohnungswechsel sowie 20 Wechsel bei den Garagenplätzen. So ist jeder Wohnungswechsel mit entsprechendem Aufwand verbunden. Beim Gebäudeunterhalt hatten wir im vergangenen Jahr einige Arbeiten zu erledigen. (Stromsicherheitsprüfung in einem Gebäude, Lift Pfarrmatte 3, Auswechslung von elektrischen Geräten). Auch musste der Baurechtsvertrag für die Pfarrmatte mit der Pfarrpfundstiftung angepasst werden infolge Fertigstellung der Schallschutzwand entlang der SBB.

Weiter bedankt sich Christoph Müller bei

- seinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand, der Liegenschaftsverwaltung und der Sekretariatsstelle für die sehr gute Zusammenarbeit.
- den Hauswartinnen und deren Partnern für ihre Arbeit in und um die Häuser sowie deren Freundlichkeit und Hilfsbereitschaft gegenüber den Mietern.
- der Leiterin der Kontaktstelle für Altersfragen für ihr Mitwirken und ihr Verständnis gegenüber unserer Genossenschaft.
- allen Mieterinnen und Mietern für das gute Einvernehmen und den positiven Geist in der Hausgemeinschaft.
- den Frauen und Männern des Cafeteria-Teams, welches mit seinem freiwilligen Engagement den Sidi-Treff und die dort präsentierten Ausstellungen ermöglicht.
- den geschätzten Genossenschafterinnen und Genossenschaffern für die Unterstützung und das Vertrauen in die Arbeit des Vorstandes.

Vizepräsident Adrian Kessler dankt Christoph Müller für den Jahresbericht und fragt die Versammlung an, ob Fragen oder Ergänzungen anzubringen sind. Othmar Willi möchte die genaue Anzahl Mitglieder, welche dazukamen respektive weggingen, wissen. Wir prüfen auf die nächste Generalversammlung eine Präsentation dieser Zahlen, sofern sich der Aufwand auf einen angemessenen Rahmen beschränkt.

Der Jahresbericht wird einstimmig und mit grossem Applaus genehmigt. Der ausführliche Bericht wird dem Protokoll beigelegt.

Traktandum 4 Jahresrechnung 2016

a) Bericht des Kassiers

Daniel Pfyl erwähnt, dass das Ergebnis im Jahr 2016 erneut sehr erfreulich ausgefallen ist. Er kommentiert Aufwand und Ertrag der Erfolgsrechnung. Die Mieteinnahmen inkl. Zusatzverbilligungen liegen rund CHF 20'000.00 unter dem Vorjahr. Es waren keine Leerstände bei den Wohnungen zu verzeichnen, aber durch den Umbau in der Oberwacht 5 konnte für die 4 neu entstandenen Wohnungen für die ersten 3 Monate kein Mietertrag verzeichnet werden. Zudem sind nicht immer alle Garagenplätze voll vermietet gewesen. Der ordentliche Unterhalts- und Reparaturaufwand war mit rund CHF 120'000.00 wieder etwas höher als im Vorjahr. Zudem kostete uns der Umbau in der Oberwacht 5 CHF 164'000.00. Die effektiven Gesamtkosten für diesen Umbau haben CHF 544'000.00 betragen, wovon die Gemeinde Freienbach CHF 380'000.00 übernommen hat. Die Rückstellungen für den Reparatur-/Erneuerungsfonds sind nur noch um CHF 69'000.00 erhöht worden, da das Steueramt keine höheren Rückstellungen mehr akzeptiert. Die Abschreibungen auf den Liegenschaften wurden mit CHF 358'000.00 etwas höher gebildet als im Budget vorgesehen.

Insgesamt liegen die Erträge und Aufwände auf Budgethöhe und leicht unter dem Vorjahr. Wir weisen schlussendlich einen Reingewinn von CHF 64'439.95 aus.

Bei der Bilanz auf der Aktivseite wird nach wie vor eine sehr hohe Liquidität in Form hoher Bankguthaben ausgewiesen, obwohl durch den Umbau in der Oberwacht 5 und die bisherigen Ausgaben für den Neubau Rebmatli CHF 240'000.00 zu zahlen waren. Auf der Passivseite haben sich keine grösseren Veränderungen ergeben. Unser Eigenkapital – inklusive Reparatur/Erneuerungsfonds – beträgt sehr solide 34 % der Bilanzsumme. Das Genossenschaftskapital hat durch Neuzeichnungen von Anteilscheinen um CHF 39'000.00 zugenommen.

Jahresrechnung Überschuss	CHF 64'439.95
gesetzliche Reserven	<u>CHF 5'000.00</u>
	CHF 59'439.95
Gewinnvortrag	CHF 16'391.28
Verzinsung Anteilscheine	<u>CHF 63'273.15</u>
Vortrag auf neue Rechnung	CHF 12'558.08

Die Verwaltung schlägt vor, die Anteilscheine wiederum mit 3 % gemäss Statuten Art. 31 zu verzinsen.

b) Bericht der Revisionsstelle

Die HMR Management & Treuhand AG unterbreitet den Bericht der Revisionsstelle und empfiehlt der Versammlung die Jahresrechnung 2016 mit einem Überschuss von CHF 64'439.95 zu genehmigen. Sie dankt der ganzen Verwaltung für ihren Einsatz im Dienste der Alterswohnungen sowie dem Kassier für die einwandfreie Rechnungsführung sowie die gute, angenehme Zusammenarbeit.

Das Wort wird nicht weiter verlangt. Der Bericht wird dem Protokoll beigelegt.

Traktandum 5 Beschlüsse

a) Jahresrechnung 2016 und Entlastung der Organe

Die Jahresrechnung 2016 wird einstimmig gutgeheissen und der Verwaltung wird Entlastung erteilt. Dem Kassier Daniel Pfyl wird seine geleistete Arbeit bestens verdankt. Die Jahresrechnung wird dem Protokoll beigelegt.

b) Verwendung des Geschäftsergebnisses

Die Anträge der Verwaltung werden wie folgt einstimmig gutgeheissen:

Verzinsung der Anteilscheine mit 3 %
Zuweisungen gesetzliche Reserven CHF 5'000.00
Vortrag auf neue Rechnung CHF 12'558.08

Traktandum 6 Genehmigung des Voranschlages 2017

Der Kassier erläutert die Zahlen für das Budget 2017. Es wird von einem ähnlichen Geschäftsjahr und Ergebnis wie im Vorjahr ausgegangen. Der Mietertrag wird etwas höher sein als 2016, da die 4 neuen Wohnungen an der Oberwacht 5 für das ganze Jahr einen Mietertrag ergeben. Insbesondere sind derzeit auch praktisch sämtliche Garagen vermietet. Die Schuldzinsen werden nochmals etwas tiefer sein, da wir ein Darlehen der EGW, welches Mitte Jahr ausläuft, zu voraussichtlich deutlich tieferen Konditionen verlängert werden kann. Der Unterhalts- und Reparaturaufwand wurde deutlich tiefer als im Vorjahr budgetiert, da mit keinen ausserordentlichen Aufwänden zu rechnen ist. Der gute Geschäftsgang wird es zulassen, die Abschreibungen wieder zu erhöhen. Insgesamt soll bei einem Gesamtertrag von CHF 1'269'000.00 und einem Gesamtaufwand von CHF 1'206'000.00 ein Reingewinn von CHF 63'000.00 erzielt werden. In diesen Aufwänden sind keine Kosten für den Neubau Rebmatli enthalten, da diese aktiviert und nicht der Erfolgsrechnung belastet werden.

Aus der Versammlung wird das Wort zum Budget 2017 nicht verlangt.

Beschluss: Der Voranschlag wird einstimmig genehmigt.

Traktandum 7 Wahlen

a) Vizepräsident

Adrian Kessler stellt sich für weitere 4 Jahre als Vizepräsident zur Wahl. Andere Nominationen seitens der Versammlung werden keine gemacht.

Beschluss: Adrian Kessler wird einstimmig für 4 weitere Jahre als Vizepräsident gewählt.

b) Mitglied der Verwaltung

Carla Steiner stellt sich für weitere 4 Jahre als Mitglied der Verwaltung zur Wahl. Andere Nominierungen seitens der Versammlung werden keine gemacht.

Beschluss: Carla Steiner wird einstimmig für 4 weitere Jahre als Mitglied der Verwaltung gewählt.

c) Revisionsstelle

Die Verwaltung schlägt die HMR Management & Treuhand AG für 2 weitere Jahre zur Wiederwahl vor. Andere Nominierungen seitens der Versammlung werden keine gemacht.

Beschluss: Die HMR-Management & Treuhand AG wird einstimmig für 2 weitere Jahre wiedergewählt.

Traktandum 8 Verschiedenes (Traktandum ohne Beschlüsse)

a) Information Neubau Rebmattli

Christoph Müller informiert die Versammlung über den aktuellen Stand bezüglich dem geplanten Neubau Rebmattli.

Nachdem die Genossenschafter an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 23. November 2015 dem Bauvorhaben „Neubau Rebmattli“ einstimmig zugestimmt hatten, erfolgte am 6. Mai 2016 die Baueingabe sowie die Publikation im Amtsblatt. Am 25. Mai 2016 wurde von einer Partei Einsprache erhoben. Weiter forderte die Hochbaukommission am 10. Juni 2016 leichte Anpassungen am Bauprojekt. Am 7. Oktober 2016 erfolgte die Baueingabe und Publikation im Amtsblatt des angepassten Projektes. Darauf erhob die gleiche Partei am 27. Oktober 2016 erneut Einsprache. Am 14. Dezember 2016 hat uns der Gemeinderat die Baubewilligung mit Auflagen erteilt und gleichzeitig die Einsprache abgewiesen. Am 11. Januar 2017 erhob der Einsprecher Einsprache gegen die erteilte Baubewilligung beim Regierungsrat. Dies erforderte den Beizug eines Rechtsanwaltes unsererseits. Am 20. Februar 2017 haben sich Präsident und Kassier zu einem Gespräch mit dem Einsprecher getroffen, welches sehr ernüchternd ausfiel. Am 1. März 2017 hat unser Rechtsanwalt die Vernehmlassung zur Einsprache beim Regierungsrat platziert, die Vernehmlassung der Gemeinde Freienbach wurde ebenfalls bis Ende März durch deren Anwalt vorgenommen jeweils mit der Empfehlung, die Einsprache abzuweisen. Es bleibt uns nichts anderes übrig, als den juristischen Weg einzuschlagen. Wir werden an unserem Projekt festhalten, denn eine Reduktion der Anzahl Wohnungen kann nicht unser Ziel sein. Wir wollen eine Baubewilligung erhalten und müssen womöglich mit Anwalts- und Verfahrenskosten von ca. CHF 25'000 bis CHF 30'000.00 sowie einem Zeithorizont bis zu 2 ½ Jahren rechnen, da das Vorhaben allenfalls noch durch 3 Instanzen gehen wird (Regierungsrat, Verwaltungsgericht und Bundesgericht).

Alois Lacher möchte wissen, wer der Einsprecher ist. Christoph Müller erläutert, dass es sich um die Krienbühl Immobilien AG in Wilen handelt. Weiter möchte Erika Bermann wissen, zu welchen Punkten Einsprache gemacht wurde. Christoph Müller informiert entsprechend und unterstreicht, dass wir an unserem Projekt festhalten. Denn zu jeder Projektänderung könne wieder Einsprache gemacht werden. Georges Sturm appelliert an die Verwaltung, im Zusammenhang mit diesem Streitfall Zäheit zu beweisen, um diese Angelegenheit durchzustehen.

Christoph Müller fragt nochmals nach, ob sich später eingetroffene Genossenschafter ebenfalls auf der Präsenzliste eingetragen haben. Weiter informiert er, dass das Büro des Sekretariates für administrative Fragen jeweils am Montagnachmittag und den ganzen Mittwoch persönlich besetzt ist. Anfragen können jederzeit auch per Mail oder per Nachricht auf den Telefonbeantworter platziert werden.

Die 34. ordentliche Generalversammlung wird am Montag, 16. April 2018, im Gemeinschaftszentrum Freienbach stattfinden.

Zudem weist Christoph Müller darauf hin, dass jeden Donnerstag Nachmittag die Cafeteria im Sidi-Treff allen Personen (jung und alt) offen steht, sich dort zu einem gemütlichen Nachmittag zu treffen.

Der Präsident schliesst um 20.30 Uhr die 33. ordentliche Generalversammlung. Er lädt alle Anwesenden zum traditionellen Apéro ein und regt an, die Gelegenheit zu nutzen, sich untereinander bzw. mit den Vorstandsmitgliedern auszutauschen. Er bedankt sich für die Teilnahme und wünscht allen eine gute Heimkehr.

Für das Protokoll:

Yvonne Pelly

Wilten, 3. Mai 2017