

Protokoll der 34. ordentlichen Generalversammlung AWF

Montag, 16. April 2018, 19.30 Uhr im Gemeinschaftszentrum Freienbach

Vorsitz: Christoph Müller, Präsident
Protokoll: Yvonne Pelly

- Traktanden**
1. Präsenzliste
 2. Wahl der Stimmzähler
 3. Jahresbericht des Präsidenten
 4. Jahresrechnung 2017
 - a) Bericht des Kassiers
 - b) Bericht der Revisionsstelle
 5. Beschlüsse
 - a) Jahresrechnung 2017 und Entlastung der Organe
 - b) Verwendung des Geschäftsergebnisses
 6. Genehmigung des Voranschlages 2018
 7. Verschiedenes
 - Information Neubau Rebmatli
 - Information Sanierung Pfarrmatte 3 (wird neu dem Traktandum 6 vorgezogen)
 - Information Homepage
-

Präsident Christoph Müller eröffnet die 34. 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 sowie 43 Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Das Höfner Volksblatt steht dieses Jahr für eine Berichterstattung nicht zur Verfügung.

Christoph Müller stellt der Versammlung die Vorstandsmitglieder vor und entschuldigt gleichzeitig die abwesende Beisitzerin Carla Steiner. Das Protokoll zu dieser Versammlung wird durch die Aktuarin Yvonne Pelly geführt.

Seitens der Genossenschafter wünscht Othmar Willi, dass die Information Sanierung Pfarrmatte 3 dem Traktandum 6 vorgezogen wird, was so genehmigt wird. Weitere Anträge sind nicht eingegangen.

Traktandum 1 Präsenzliste

Beim Eintritt in den Saal wurden sämtliche Genossenschafter gebeten, sich auf den vorbereiteten Listen einzutragen. Anwesend sind 200 Personen bzw. Körperschaften, davon stimmberechtigt sind 200. Das einfache Mehr beträgt 101.

43 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 gelbe Einladungsbrochure als Stimmausweis gilt. Stimmberechtigt sind nur Mitglieder.

Traktandum 2 Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler werden vorgeschlagen und einstimmig gewählt:

Aus Sicht des Vorstandstisches links: Lilly Schrader
Aus Sicht des Vorstandstisches rechts: Monika Egloff
Vorstandstisch: Ruth Schläpfer

Traktandum 3 Jahresbericht des Präsidenten

Christoph Müller blickt auf ein Jahr vieler Aufgaben und Herausforderungen zurück. Wie im Vorjahr hat sich der Vorstand wiederum zu 5 Sitzungen getroffen. Speziell zu erwähnen sind der neue Wärmelieferungsvertrag mit der Gemeinde Freienbach für die Häuser in der Pfarrmatte, Abschluss der Baurechtsvertragsanpassungen infolge Erstellen der Lärmschutzwand in der Pfarrmatte, Umrüstung der Nottelphone in den Liftanlagen, Schadensregulierung bezüglich Fertigstellung Neubau an der Kirchstrasse, Neuregelung der Hauswartung in der Pfarrmatte, erste Gespräche und Abklärungen bezüglich Sanierung unseres ältesten Hauses Pfarrmatte 3 und noch einige kleinere Angelegenheiten.

Bei der Hauswartung in den Häusern in der Pfarrmatte hat sich der Vorstand entschlossen, keinen internen Hauswart mehr anzustellen sondern die zu tätigen Aufgaben wie Reinigung der allgemeinen Räume (Treppenhaus, Waschküche, Keller, Hauseingang usw.) an eine externe Firma zu vergeben. Als Ansprechperson für Probleme in Bezug auf Technik (Wärmeleistung Heizung, Waschküchenprobleme der Geräte, Reparatur von Gerätschaften in den Wohnungen usw.) ist unsere Liegenschaftenverwalterin zuständig. Den Unterhalt für den Garten und Sträucher haben wir ebenfalls an eine Firma vergeben mit dem klaren Auftrag, die von uns vorgegebenen Arbeiten zu erledigen. Die Mieter wurden über diese Veränderung in Kenntnis gesetzt.

Der Neubau Rebmatli in Wilen ist leider immer noch durch eine Beschwerde der Krienbühl Immobilien AG blockiert. Wir sind mit allen rechtlichen Mitteln am Kämpfen, was zu diversen Gesprächen mit dem Architekten und mit unserem Rechtsvertreter führte. Die Pfarrmatte 3 wurde im Jahr 1986/1987 erstellt und ist somit 32-jährig. Dies hat uns veranlasst, eine Sanierung dieses Gebäudes in Angriff zu nehmen. Weitere Informationen erhalten Sie später.

Ein weiteres Thema, welches uns im vergangenen Jahr beschäftigte war die Erstellung einer eigenen Homepage. Das Ergebnis kann unter www.genossenschaft-fuer-alterswohnungen.ch angeschaut werden. In unserem Sekretariat sowie auch bei der Liegenschaftenverwaltung mussten wie jedes Jahr die entsprechenden Aufnahmen, Abgänge bei der Warteliste sowie aber auch bei der Mitgliedschaft von Genossenschaffern vorgenommen werden. Sehr erfreulich ist weiterhin der Zugang beim Anteilscheinkapital.

Innerhalb des Jahres 2017 gab es 8 Wohnungswechsel sowie 15 Wechsel bei den Garagenplätzen. So ist jeder Wohnungswechsel mit entsprechendem Aufwand verbunden. Im Zusammenhang mit der Warteliste für Wohnungen informiert Christoph Müller wie folgt: Wird eine Wohnung frei, kontaktieren wir unsere Warteliste. Anhand diverser Kriterien im Zusammenhang mit Woh-

nungswünschen und des Zeitpunktes der Anmeldung, werden die angemeldeten Personen kontaktiert. Das Alter ist nicht ein Kriterium, eine Wohnung zu erhalten. Es gilt aber zu beachten,

dass der Wohnungswechsel rechtzeitig erfolgen sollte, d.h. es braucht auch Zeit, sich in der neuen Wohnung einzuleben und man muss in der Lage sein, bei Einzug selbständig eine Wohnung zu führen. Grundsätzlich kann es ca. 3-4 Jahre dauern, bis jemand eine Wohnung erhält. Es sei denn, alle vor dieser Person auf der Warteliste stehenden Mitglieder verzichten aus verschiedenen Gründen auf einen Einzug. In der Regel haben wir ca. 6 – 9 Wohnungswechsel pro Jahr. Auch ist es wichtig, sich bei uns zu melden, falls sie sich nur vorsorglich für eine Wohnung angemeldet haben. Denn bei konkretem Interesse wird ihre Anmeldung auf baldmöglichst gesetzt. Dies dauert aber durchaus wieder eine Zeit, bis ein Anruf unsererseits erfolgt.

Weiter bedankt sich Christoph Müller bei

- seinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand, der Liegenschaftsverwaltung und der Sekretariatsstelle für die sehr gute Zusammenarbeit.
- der Leiterin der Kontaktstelle für Altersfragen für ihr Mitwirken und ihr Verständnis gegenüber unserer Genossenschaft.
- dem Cafeteria-Team des Sidi-Treffs, welches mit seinem freiwilligen Engagement den Sidi-Treff und die dort präsentierten Ausstellungen ermöglicht.
- allen Mieterinnen und Mietern für das gute Einvernehmen und den positiven Geist in der Hausgemeinschaft.
- 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, was nicht der Fall ist.

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

Traktandum 4 Jahresrechnung 2017

a) Bericht des Kassiers

Daniel Pfyl erwähnt, dass das Ergebnis im Jahr 2017 erneut sehr erfreulich ausgefallen ist. Er kommentiert Aufwand und Ertrag der Erfolgsrechnung. Die Mieteinnahmen inkl. Zusatzverbilligungen liegen rund CHF 30'000.00 über dem Vorjahr und CHF 12'000.00 über dem Budget. Es waren keine Leerstände bei den Wohnungen zu verzeichnen, lediglich einige wenige Parkplätze konnten nicht durchgehend vermietet werden. Der Schuldzinsaufwand ist durch die Teilrückzahlung und Neuabschluss eines EGW-Darlehens zu tieferen Zinsen um knapp CHF 30'000.00 tiefer als im Vorjahr. In der Position Verwaltung/Übriges liegen wir über Budget, da die Aufwände für den Rechtsanwalt in Sachen Baubewilligung Rebmatli höher ausgefallen sind, als budgetiert. Da aus steuerlichen Gründen die Rückstellungen für den Reparatur- und Erneuerungsfonds nicht erhöht werden können, sind die Abschreibungen höher gebucht worden.

Insgesamt liegen die Erträge und Aufwände minimal über Budgethöhe und leicht über dem Vorjahr. Wir weisen schlussendlich einen Reingewinn von CHF 71'984.75 aus.

Bei der Bilanz auf der Aktivseite wird nach wie vor eine sehr hohe Liquidität in Form hoher Bankguthaben ausgewiesen. Auf der Passivseite haben sich die Fremdfinanzierungen um gut CHF 1 Mio. reduziert. Das EGW-Darlehen von CHF 3 Mio. ist im Frühsommer fällig geworden. Da mit dem Bau im Rebmatli noch nicht begonnen werden kann, haben wir aus unseren liquiden Mitteln CHF 1 Mio. zurückbezahlt. Die verbleibenden CHF 2 Mio. Darlehen haben wir zu sehr günstigen Konditionen von 0.375 % für 15 Jahre verlängern können.

Unser Eigenkapital – inklusive Reparatur/Erneuerungsfonds – beträgt sehr solide 39 % der Bilanzsumme. Das Genossenschaftskapital hat durch Neuzeichnungen von Anteilscheinen um CHF 94'500.00 zugenommen. Per 31.12.2017 hatten wir 912 Genossenschafter. Bei einem Zugang von 43 neuen Genossenschaftern und Abgängen von 32 Personen ergibt dies eine Nettozunahme von 11 Personen.

Jahresrechnung Überschuss	CHF 71'984.75
gesetzliche Reserven	CHF 5'000.00
	CHF 66'984.75
Gewinnvortrag	CHF 12'558.08
Verzinsung Anteilscheine	CHF 65'418.65
Vortrag auf neue Rechnung	CHF 14'124.18

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 2017 mit einem Überschuss von CHF 71'984.75 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 2017 und Entlastung der Organe

Die Jahresrechnung 2017 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 14'124.18

Information Sanierung Pfarrmatte 3

Auf Antrag von Othmar Willi wird die Information zur Sanierung der Pfarrmatte 3 dem Traktandum 6 vorgezogen. Christoph Müller informiert über die geplante bevorstehende Sanierung des Hauses Pfarrmatte 3, welches im Jahr 1986/87 erstellt wurde. Eine Sanierung ist in den Bereichen Küche, Bad, Fenster, Balkone, Eingangstüren und Einbauschränke notwendig. Eine Mieterinformation wird am 27. April 2018 stattfinden. Voraussichtlicher Renovationsbeginn ist nach den Sommerferien. Wir gehen von einer Zeitdauer von drei bis vier Monaten aus. Der Kostenpunkt beträgt rund 1,4 Mio. Franken. Betroffen sind 17 Wohnungen.

Traktandum 6 Genehmigung des Voranschlages 2018

Der Kassier erläutert die Zahlen für das Budget 2018. Es wird von einem ähnlichen Ergebnis wie im Vorjahr mit etwas tieferen Erträgen ausgegangen. Der Mietertrag wird aufgrund der Sanierungsarbeiten im Haus Pfarrmatte 3 tiefer budgetiert. Im Unterhaltsaufwand von CHF 587'000.00 ist neben

dem ordentlichen Unterhalt ein Teil des Sanierungsaufwandes budgetiert. Der Rest wird dem Erneuerungsfonds entnommen. Die Schuldzinsen werden nochmals etwas tiefer sein, da jetzt der Effekt des verlängerten, tieferen Darlehens für das ganze Jahr einschenkt. Evt. müssen wir für die Finanzierung der Sanierung eine kleinere neue Hypothek aufnehmen. Insgesamt soll bei einem Gesamtertrag von CHF 1'237'000.00 und einem Gesamtaufwand von CHF 1'170'000.00 ein Reingewinn von CHF 67'000.00 erzielt werden.

Aus der Versammlung wird das Wort zum Budget 2018 nicht verlangt.

Beschluss: Der Voranschlag wird mit 199 zu 1 Stimmen genehmigt.

Traktandum 7 Verschiedenes (Traktandum ohne Beschlüsse)

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. Am 25. April 2017 reichte der Einsprecher ein Gesuch um Fristverlängerung zu Vernehmlassungen bis 6. Juni 2017 ein. Der Schriftenwechsel wurde am 6. Juli 2017 abgeschlossen. Am 7. November 2017 hat der Regierungsrat die Beschwerde vollumfänglich abgewiesen und Verfahrenskosten zu 100 % dem Einsprecher auferlegt, wie auch die Parteient-schädigung an AWF und Gemeinde Freienbach. Am 4. Dezember 2017 hat der Einsprecher vor dem Verwaltungsgericht Einsprache erhoben. Weiter haben wir am 16. Januar 2018 einen Dienstbarkeitsvertrag mit Nachbar Schöb-Gmür unterzeichnet betr. gegenseitiges Baurecht für unterirdische Bauten. Am 22. Februar 2018 erfolgte eine Information der Gemeinde im Zusammenhang mit der Sanierung der Wilenstrasse. Am 23. Februar 2018 machten wir bei der Gemeinde eine Baueingabe betr. Optimierung der Tiefgarage und UG infolge Grenzbaurecht. Am 1. März 2018 wurde die Stellungnahme zur Einsprache beim Verwaltungsgericht durch unseren Rechtsanwalt eingereicht. Am 12. März 2018 haben wir sämtliche Stellungnahmen der Vorinstanzen erhalten, welche allesamt die Ablehnung der Beschwerde beantragen. Am 27. April 2018 wird eine Besprechung auf der Gemeinde betr. der Sanierung der Wilenstrasse stattfinden. Wir warten nun den Entscheid des Verwaltungsgerichtes ab, was einige Monate dauern kann.

Wir werden an unserem Projekt festhalten und wollen eine Baubewilligung erhalten. Wir müssen möglicherweise mit Anwalts- und Verfahrenskosten von ca. CHF 25'000 bis CHF 30'000.00 sowie einem Zeithorizont bis zu 1 ½ Jahren rechnen, da das Vorhaben allenfalls noch durch 2 Instanzen gehen wird (Verwaltungsgericht und Bundesgericht).

Information Homepage

Der Präsident stellt unsere neu erstellte Homepage vor und animiert die Anwesenden, diese zu besuchen. Unter www.genossenschaft-fuer-alterswohnungen.ch wird die Genossenschaft und ihre Liegenschaften umfassend vorgestellt. Ebenfalls findet man uns unter www.alterswohnungen-freienbach.ch und www.alterswohnungen-pfaeffikon.ch.

Christoph Müller fragt nochmals nach, ob sich später eingetroffene Genosschafter ebenfalls auf der Präsenzliste eingetragen haben. Er erwähnt, dass jeden Donnerstag Nachmittag die Cafeteria im Sidi-Treff allen Personen (jung und alt) offen steht, sich dort zu einem gemütlichen Nachmittag zu treffen. 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. Auch verweist er nochmals auf die neue Homepage.

Die 35. ordentliche Generalversammlung wird am Mittwoch, 24. April 2019, im Gemeinschaftszentrum Freienbach stattfinden.

Ernst Mettler ist enttäuscht, dass die Presse nicht anwesend ist und fragt an, ob allenfalls durch jemanden auf unseren Reihen einen Bericht verfasst werden könnte. Im Anschluss an die Versammlung hat sich Betty Peter spontan dafür bereit erklärt.

Der Präsident schliesst um 20.30 Uhr die 34. 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, 27. April 2018