



genossenschaft für
alterswohnungen
freienbach

Protokoll der 35. ordentlichen Generalversammlung AWF

Mittwoch, 24. April 2019, 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 2018
 - a) Bericht des Kassiers
 - b) Bericht der Revisionsstelle
 5. Beschlüsse
 - a) Jahresrechnung 2018 und Entlastung der Organe
 - b) Verwendung des Geschäftsergebnisses
 6. Genehmigung des Voranschlages 2019
 7. Wahlen
 - a) Präsident
 - b) Kassier
 - c) Mitglied der Verwaltung
 - d) Revisionsstelle
 8. Verschiedenes
 - Information Neubau Rebmatli
 - Information Sanierung Pfarrmatte 3
-

Präsident Christoph Müller eröffnet die 35. ordentliche Generalversammlung und heisst die zahlreich erschienen Genossenschafterinnen und Genossenschafter herzlich willkommen. Speziell werden Gaby Ziegler von der Kontaktstelle für Altersfragen, Ernst Guhl von der Progressia Wirtschaftsprüfung AG und Betty Peter begrüsst. Letztere wird einen Bericht über die GV verfassen, welcher im Höfner Volksblatt publiziert wird. Die Einladungen wurden zeitgerecht und ordnungsgemäss versandt.

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

Traktandum 1 Präsenzliste

Beim Eintritt in den Saal wurden sämtliche Genossenschaftler gebeten, sich auf den vorbereiteten Listen einzutragen. Anwesend sind 188 Personen bzw. Körperschaften, davon stimmberechtigt sind 188. Das einfache Mehr beträgt 95.

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

Traktandum 2 Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler werden vorgeschlagen und einstimmig gewählt:

Aus Sicht des Vorstandstisches links vordere 6 Reihen: Kata Zelic

Aus Sicht des Vorstandstisches links hintere 6 Reihen: Franz Stadelmann

Aus Sicht des Vorstandstisches rechts hintere 6 Reihen: Bruno Baumann

Aus Sicht des Vorstandstisches rechts vordere 6 Reihen sowie Vorstandstisch: Paul Kägi

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 die Organisation der Hauswartung und Umgebung in den Häusern Pfarrmatte 3 & 5, die Abrechnung des neuen Wärmelieferungsvertrages mit der Gemeinde Freienbach in der Pfarrmatte, die Sanierung des Hauses Pfarrmatte 3, die Verhandlungen bezüglich des Neubauprojektes Rebmatli in Wilen, das Führen der Warteliste sowie verschiedene Mutationen bei den Anteilscheinen. Die externe Vergabe von Reinigungs- und Umgebungsarbeiten für die Häuser in der Pfarrmatte hat sich sehr gut entwickelt und wird sich im laufenden Jahr weiter festigen. Die Sanierung des Hauses Pfarrmatte 3 wurde zwischen August und Dezember 2018 durchgeführt. Die Rückmeldungen der Mieter sind sehr positiv. Beim Neubauprojekt Rebmatli in Wilen konnte mit dem Einsprecher eine Einigung erzielt werden, so dass die Einsprachen zurückgezogen wurden und der Grundstückkauf von der Familie Marggi im Oktober 2018 auf dem Notariat abgewickelt werden konnte. Der Spatenstich wird im Mai 2019 erfolgen. Zurzeit ist der Vorstand mit der Detailplanung dieses Projektes beschäftigt.

Die neu aufgeschaltete Homepage generiert für das Sekretariat Mehrarbeit durch Wohnungsinteressenten, welche teilweise noch gar nicht Mitglied der Genossenschaft sind resp. die erforderlichen Kriterien nicht erfüllen.

Innerhalb des Jahres 2018 gab es 8 Wohnungswechsel, 1 Lagerraumwechsel sowie 14 Wechsel bei den Garagenplätzen. Jeder Wohnungswechsel ist mit entsprechendem Aufwand verbunden. Die Genossenschaft verfügt über 92 Alterswohnungen, 53 Garagen- oder Abstellplätze, 4 Gewerberäume und 3 Lagerräume. Insgesamt 152 Objekte. Derzeit befinden sich 250 Personen oder Parteien auf der Warteliste. Im Zusammenhang mit der Warteliste für Wohnungen informiert Christoph Müller wie letztes Jahr: Wird eine Wohnung frei, kontaktieren wir unsere Warteliste. Anhand diverser Kriterien im Zusammenhang mit Wohnungswünschen 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. 2 - 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 und der Organisation für den SIDI-Treff
- dem ganzen Cafeteria-Team des SIDI-Treffs, welches mit ihrem freiwilligen Engagement im Service, beim Kuchenbacken oder in der Kreativ-Werkstatt ihren Beitrag leisten
- allen Mieterinnen und Mietern für das gute Einvernehmen und den positiven Geist in der Hausgemeinschaft
- den geschätzten Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern 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 2018

a) Bericht des Kassiers

Daniel Pfyl erwähnt, dass das Ergebnis im Jahr 2018 erneut sehr erfreulich ausgefallen ist. Die Rechnung ist aber auch geprägt vom Umbau des Hauses Pfarrmatte 3. Er kommentiert Aufwand und Ertrag der Erfolgsrechnung. Die Mieteinnahmen inkl. Zusatzverbilligungen liegen rund CHF 50'000.00 unter dem Vorjahr. Zwei Wohnungen wurden im Hinblick auf den Umbau nach Kündigungen nicht mehr vermietet, sondern als Ersatzwohnungen für unsere Mieter während der Umbauphase zur Verfügung gehalten. Für die Einschränkungen haben die Mieter der Pfarrmatte 3 eine Mietzinsrückerstattung erhalten. Ende Jahr 2018 konnte die Liegenschaft Pfarrmatte 3 wieder voll vermietet werden. Alle anderen Mieteinheiten sind praktisch immer durchgehend vermietet gewesen. Der Schuldzinsaufwand war rund CHF 40'000.00 tiefer als im Vorjahr, obwohl für den Landkauf Rebmatli per Oktober 2018 ein neues Darlehen aufgenommen wurde. Der Effekt des im 2017 ausgelaufenen EGW-Darlehens wirkte sich über das ganze Jahr noch aus. Im Unterhaltsaufwand sind sehr tiefe CHF 66'000.00 ordentlicher Unterhalt angefallen. Die übrigen CHF 530'000.00 sind die über den Aufwand verbuchten Renovationskosten der Pfarrmatte 3. Der Rest von den bis Ende 2018 erhaltenen Renovationsrechnungen von CHF 480'000.00 ist zu Lasten des Reparatur- und Erneuerungsfonds verbucht worden.

Aufgrund des hohen Unterhaltsaufwandes sind in diesem Jahr nur die ordentlichen Abschreibungen von CHF 170'000.00 verbucht worden. Der Steueraufwand ist dadurch aber auch um CHF 60'000.00 tiefer ausgefallen.

Insgesamt liegen die Erträge und Aufwände ziemlich genau auf Budgethöhe. Schlussendlich kann ein Reingewinn von CHF 78'161.68 ausgewiesen werden.

Bei der Bilanz auf der Aktivseite haben sich die liquiden Mittel in Form von Bankguthaben durch unsere Investitionen etwas reduziert. Auf der Passivseite haben sich die Fremdfinanzierungen durch die Aufnahme eines Darlehens für den Landkauf Rebmatli von CHF 2,5 Mio. um diesen Betrag erhöht. Der Reparatur- und Erneuerungsfonds ist wie erwähnt für die Sanierung der Pfarrmatte 3 mit CHF 480'000.00 verwendet worden. Das Eigenkapital – inklusive Reparatur/Erneuerungsfonds – beträgt trotz der getätigten Investitionen immer noch sehr solide 29 % der Bilanzsumme. Das Genossenschaftskapital hat durch Neuzeichnungen von Anteilscheinen um CHF 71'500.00 zugenommen. Per 31.12.2018 hatten wir 927 Genossenschafter. Bei einem Zugang von 44 neuen Genossenschaffern und Abgängen von 29 Personen ergibt dies eine Nettozunahme von 15 Personen.

Jahresrechnung Überschuss	CHF 78'161.68
gesetzliche Reserven	CHF 5'000.00
	<u>CHF 73'161.68</u>
Gewinnvortrag	CHF 14'124.18
Verzinsung Anteilscheine	CHF 67'289.90
Vortrag auf neue Rechnung	CHF 19'995.96

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 2018 mit einem Überschuss von CHF 78'161.68 zu genehmigen.

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

Traktandum 5 Beschlüsse

a) Jahresrechnung 2018 und Entlastung der Organe

Die Jahresrechnung 2018 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 19'995.96

Traktandum 6 Genehmigung des Voranschlages 2019

Der Kassier erläutert die Zahlen für das Budget 2019. Die Mietzinserträge werden aufgrund der Vollbelegung ohne Umbaueinschränkungen wieder höher ausfallen. Bei den Schuldzinsen wird sich die Darlehensaufnahme für den Landerwerb Rebmatli auf das ganze Jahr auswirken, was zu etwas höheren Finanzierungsaufwänden führen wird.

Im Unterhaltsaufwand sind neben den ordentlichen Aufwänden der Rest der Sanierungskosten Pfarrmatte 3 enthalten, ca. CHF 250'000.00. Die Personalaufwände der Verwaltung werden aufgrund des Neubaus Rebmatli mit mehr Sitzungen der Verwaltung und einer geringfügigen Erhöhung des Personaletats mit einem höheren Betrag budgetiert. Dank dem geringeren Unterhaltsaufwand werden wie früher wieder höhere Abschreibungen und eine Einlage in den Erneuerungsfonds vorgenommen. So soll insgesamt wieder ein Überschuss von CHF 70'000.00 erreicht werden. Aus der Versammlung wird das Wort zum Budget 2019 von Konrad Suter verlangt. Er hat beim Vorstand einen Antrag eingereicht, in den Statuten §31 Verteilung des Reinertrages folgenden Wortlaut abzuändern: *Der Zins hierfür liegt zwischen 3 % und 6 % wobei er sich an den Marktverhältnissen orientiert.* Gewünschter Wortlaut: *Der Zins orientiert sich an den Marktverhältnissen.* Da der Antrag nicht bis am 31. Januar 2019 eingereicht wurde, wird der Vorstand an einer seiner nächsten Sitzungen darüber beraten und gegebenenfalls die Genossenschafter an der nächsten Generalversammlung 2020 über die entsprechende Statutenänderung abstimmen lassen.

Beschluss: Der Voranschlag 2019 wird einstimmig genehmigt.

Traktandum 7 Wahlen

a) Präsident

Christoph Müller stellt sich für weitere 4 Jahre als Präsident zur Wahl. Andere Nominierungen seitens der Versammlung werden keine gemacht.

Beschluss: Christoph Müller wird einstimmig für 4 weitere Jahre als Präsident gewählt.

b) Kassier

Daniel Pfyl stellt sich für weitere 4 Jahre als Kassier zur Wahl. Andere Nominierungen seitens der Versammlung werden keine gemacht.

Beschluss: Daniel Pfyl wird einstimmig für 4 weitere Jahre als Kassier gewählt.

c) Mitglied der Verwaltung

Yvonne Pelly stellt sich für weitere 2 Jahre als Mitglied der Verwaltung zur Wahl. Andere Nominierungen seitens der Versammlung werden keine gemacht.

Beschluss: Yvonne Pelly wird einstimmig für 2 weitere Jahre als Mitglied der Verwaltung gewählt.

d) Revisionsstelle

Seit dem Geschäftsjahr 2007 hat die HMR Management und Treuhand AG das Revisionsmandat für die AWF geführt. Aufgrund der nun doch schon seit 12 Jahren bestehenden Zusammenarbeit hat sich der Vorstand entschieden, von drei Revisionsgesellschaften entsprechende Offerten einzuholen. Basierend auf diesen Offerten, hat der Vorstand an einer Sitzung entschieden, dass das Mandat zur Revision der Jahresrechnung einer neuen Firma zu übertragen sei und diese der Generalversammlung vorzuschlagen. Die Verwaltung schlägt die Firma Progressia Wirtschaftsprüfung AG, Unterdorfstrasse 12, 8808 Pfäffikon mit dem leitenden Revisor Roger Boccali für eine Amtszeit von 2 Jahren zur Wahl vor. Andere Nominierungen seitens der Versammlung werden keine gemacht.

Beschluss: Die Progressia Wirtschaftsprüfung AG, Unterdorfstrasse 12, 8808 Pfäffikon wird einstimmig als Revisionsstelle gewählt.

Traktandum 8 Verschiedenes

Information Neubau Rebmattli

Von Mai bis September 2018 wurden diverse Verhandlungen mit der Gemeinde Freienbach und der Krienbühl Immobilien AG geführt betreffend Sanierung der Wilenstrasse. Im September wurde ein Dienstbarkeitsvertrag mit der Gemeinde Freienbach betr. Sanierung Wilenstrasse abgeschlossen, welcher auch für unsere Gegenpartei, Krienbühl Immobilien AG, stimmig war. So wurden im Oktober 2018 die gegenseitigen Einsprachen zurückgezogen und das Land konnte am 11. Oktober 2018 von der Familie Marggi gekauft werden. Die Kosten für den Rechtsstreit, welcher von November 2015 bis Oktober 2018 dauerte, beliefen sich auf CHF 36'000.00. Seit November 2018 sind wir am Erfüllen der Auflagen für die Baufreigabe. Wir beschäftigen uns mit der Detailausarbeitung des Baus, dem Erstellen des Kostenvoranschlages, der Ausarbeitung von Baukreditanträgen usw. Im Januar wurde das bestehende Gebäude abgebrochen und im Mai 2019 findet der Aushub statt. Im Juli werden die Bohrungen für die Erdsondenheizung gemacht, mit dem Rohbau kann dann im August begonnen werden. Wir rechnen damit, dass der Rohbau im Januar 2020 fertig sein wird, so dass zwischen Februar und Juli 2020 der Innenausbau vorgenommen werden kann. Danach wird die Umgebung noch gestaltet und wir gehen davon aus, dass die neuen Wohnungen im Oktober 2020 bezugsbereit sein werden.

Einige Eckzahlen zum Bau:

- Kostenvoranschlag Bau ca. CHF 10 Mio.
- 23 Wohnungen (11 x 21/2, 11 x 31/2, 1 x 41/2)
- 1 Büro (Kleingewerbe)
- 1 Aufenthaltsraum
- 23 Tiefgaragenplätze
- 3 Aussenparkplätze
- Grundstückfläche 1293 m²
- nutzbare Bruttogeschossfläche 2202 m²

Fredi Husistein fragt, ob es durch das Bauvorhaben der Nachbarschaft Schöb-Gmür Berührungspunkte gibt. Christoph Müller bejaht diese Frage. Auch sie sind im Besitz der Baubewilligung und die Einsprachen wurden ebenfalls zurückgezogen. Wir sind in Kontakt mit dem Architekten der Nachbarschaft, damit beide Liegenschaften in den nächsten 1 ½ bis 2 Jahren erstellt werden können.

Edgar Reichmuth möchte wissen, wer in der Baukommission Einsitz nimmt. Christoph Müller führt aus, dass diese aus Mitgliedern des Vorstandes besteht sowie dem Architekten. Situativ werden Fachleute beigezogen.

Information Sanierung Pfarrmatte 3

Der Präsident gibt einen Rückblick über die Sanierung der Pfarrmatte 3 und zeigt Bilder, wie sich die Liegenschaft vor und nach der Sanierung präsentiert. Die Sanierung lief von August bis Dezember 2018. Der Kostenvoranschlag wurde mit CHF 1,38 Mio. gerechnet. Effektiv kam die Sanierung auf CHF 1,28 Mio. zu stehen. 17 Wohnungen wurden saniert. Die Werkabnahme fand im Januar 2019 statt, eine Nachabnahme im März 2019. Die Rückmeldungen seitens der Mieterschaft waren sehr positiv.

Verschiedenes

Christoph Müller erwähnt, dass jeden Donnerstag Nachmittag die Cafeteria im Sidi-Treff allen Personen (jung und alt) offen steht, um sich dort zu einem gemütlichen Nachmittag zu treffen. Weiter informiert er, dass das Büro des Sekretariates für administrative Angelegenheiten 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 36. ordentliche Generalversammlung wird am Dienstag, 21. April 2020, im Gemeinschaftszentrum Freienbach stattfinden.

Der Präsident schliesst um 20.50 Uhr die 35. 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

Freienbach, 10. Juni 2019