

Baugenossenschaft WYLÄ

Postfach 60, 6314 Unterägeri

PROTOKOLL der 31. ordentlichen Generalversammlung

Datum: Mittwoch, den 5. Oktober 2022

Zeit 19:30 Uhr bis 20:08 Uhr

Ort: Oberägeri, Gasthaus Bären

Vorsitz: Marc Styger Provini, Maihofstrasse 12, 6314 Unterägeri

Protokoll: Franz P. Iten, Mülireinweg 14, 6314 Unterägeri

- Traktanden:
1. Begrüssung
 2. Wahl der Stimmenzähler
 3. Protokoll der 30. GV vom 15.11.2021
 4. Jahresbericht des Vorstandes 2020 und 2021
 5. Rechnungsablage
 - 5.1 Bilanz und Jahresrechnung 2021
 - 5.2 Verwendung des Reingewinnes
 - 5.3 Entlastung des Vorstandes
 6. Wahlen
 - 6.1 Vorstand
Präsident, Vizepräsident, Finanzchef
 - 6.2 Weiteres Vorgehen betr. Kontrollstelle/Revisor
 7. Anträge der Mitglieder
 8. Verschiedenes

1. Begrüssung

Marc Styger Provini eröffnet als Präsident der Baugenossenschaft Wylä die diesjährige Generalversammlung, begrüßt 26 stimmberechtigte GenossenschafterInnen und heisst alle herzlich willkommen.

Der Präsident weist auf die überarbeitete Traktandenliste hin, die heute an die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der heutigen GV verteilt wurde. Es fehlen vier nicht wichtige Traktanden auf der Liste. Ordnungshalber gehen wir nach der neuen Traktandenliste vor. Es gibt keine Wortmeldungen.

Für die heutige Generalversammlung mussten sich folgende GenossenschafterInnen entschuldigen (?? Mitglieder):

- Bienz-Fontana Andreas
- Bienz-Fontana Brigitta
- Ehrler Christoph
- Furrer Bernadette
- Henggeler Mathilde
- Henggeler Theo
- Henggeler Daniel, Vizepräsident
- Iten-Schnieper Karl

- Iten Marc
- Iten Monika
- Iten-Bürgi Peter
- Iten Jonas
- Iten Mael
- Iten Margrit
- Iten Sabrina
- Iten Stefan
- Kennel Markus
- Langenegger Alois
- Müller Céline
- Müller Jan
- Müller Jessica
- Müller Ivan
- Müller Michéle
- Nussbaumer Guido
- Nussbaumer Heidi
- Renner Ursula
- Riedo-Ochsner Heidi
- Riedo Jeanine
- Schönmann-Nussbaumer Cécile
- Schönmann-Nussbaumer Georges
- Staub-Zumbühl Karin
- Strebel Luzia
- Styger Adolf
- Styger Anton
- Styger Jazmin
- Styger Thomas
- Wohnen Schweiz, Verband der Baugenossenschaften
- Zumbühl Mark

Folgende GenossenschaftlerInnen sind anwesend:

- Styger Provini Marc, Präsident
- Iten Franz P., Finanzchef
- Arnold-Lippuner Annemarie
- Arnold-Lippuner Urs
- Furger Gertrud
- Furrer Willy
- Henggeler Alois
- Henggeler Roland
- Iten-Büeler Herbert
- Iten Linette
- Iten-Büeler Maria
- Iten-Schnieper Maria
- Merz-Meier Hans
- Merz Iten Heidi
- Merz-Meier Sandra
- Müller-Köchli Armin
- Müller-Köchli Josy
- Müller-Iten Job
- Müller-Iten Karin
- Müller-Furger Richard
- Müller-Furger Ursula
- Schnieper Franz
- Strebel Werner
- Walzl Franz
- Zumbühl Annemarie
- Zumbühl Arnold

2. Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler wird Franz Schnieper, Unterägeri, einstimmig gewählt!

3. Protokoll der 30. Generalversammlung vom 15. November 2021 (virtuelle GV)

Das Protokoll der letzten Generalversammlung wurde vorgängig allen Genossenschafterinnen und Genossenschäftern zugestellt, wird einstimmig genehmigt und dem Ersteller, Franz P. Iten, herzlich verdankt!

4. Jahresbericht des Vorstandes 2020 und 2021

Unser Präsident, Marc Styger Provini weist darauf hin, dass in den letzten beiden Jahren nicht sehr viel gelaufen ist. Daran Schuld ist die Coronapandemie mit all ihren Facetten. Umso mehr freut er sich, dass wir die GV wieder visuell abhalten können und so wir uns nach fast zwei Jahren wieder sehen.

Der Finanzchef informiert über eine Kaufsbewerbung für das Haus Zugerstrasse 78 in Unterägeri der Erbgemeinschaft Hürlimann.

Die Baugenossenschaft Wylä hat am 23. Juli 2022 eine Kaufsumme von maximal 1,25 Mio. Franken offeriert. Folgende Überlegungen ergeben diesen Kaufpreis:

1. Die Wohnungen sind im jetzigen Zustand aufgrund der nachhaltigen Raumplanung/Raumgrösse und der Mietzinsgrösse gut vermietbar.
2. Dazu helfen die Balkone der Wohnung mit, aber auch der Gartensitzplatz bei der Wohnung EG.
3. Gemäss Plan beträgt die Tiefe der Garage 3500 mm. Die Breite des Tores beträgt ca. 1900 mm. Bei einem normalgrossen Fahrzeug beträgt die Länge etwa ca. 4200 mm bis ca. 5000 mm. Die Breite mit ca. 1900 mm ist für die meisten Autos problematisch. Man muss demzufolge die Garageneinfahrt mindestens verbreitern. Auch an der Länge müssen Veränderungen erfolgen, will man die jetzige Garage wirklich als Garage nutzen. Ob dies möglich ist, kann im Moment nicht abschliessend beurteilt werden.
4. Es bestehen effektiv zwei Kellerabteile im Untergeschoss, die klar trennbar sind. Für ein drittes Kellerabteil müsste noch eine Lösung kreiert werden.
5. Die Umgebung benötigt grösstenteils eine Auffrischung.
6. Die Küchen im 1. Und 2. OG/DG müssen in naher Zukunft saniert werden.
7. Alle weiteren Einrichtungen liegen in etwa im Bereich ihrer Lebensdauer.

Da die Baugenossenschaft Wylä verschiedene Handwerkerbetriebe als Mitglieder hat, können verschiedene baulichen Massnahmen von Zeit zu Zeit ausgeführt werden.

Die Baugenossenschaft hat den statutarischen Zweck, günstigen Wohnungsbau zu realisieren und günstige und vertretbare Mietzinse anzubieten. Es dürfen keine Objekte gekauft werden, die der reinen Spekulation dienen. Ein Kaufpreis von über 2,5 Mio. Franken kann und darf die Baugenossenschaft Wylä nicht investieren. Als direkt neben «liegender» Nachbarn, haben wir aber ein starkes Interesse.

Bis zum heutigen Datum hat die Baugenossenschaft keine Rückmeldung der Erbgemeinschaft Hürlimann erhalten.

Die Verkaufsdokumentation liegt für heute anwesenden Mitglieder auf. Wer will kann sich über den Verkauf der Liegenschaft Zugerstrasse 78 informieren.

Die Genossenschafterinnen und Genossenschäftern genehmigen auf Antrag des Finanzchefs den Jahresbericht des Vorstandes 2020 und 2021 mit Applaus.

5. Rechnungsablage

5.1 Bilanz und Jahresrechnung 2021

Die Jahresrechnung schließt mit einem Verlust von Fr. 38'611.68 (Vorjahr: Reingewinn von Fr. 42'896.91) ab. Die eigenen Mittel per 31.12.2021 betragen Fr. 732'984.93 (Vorjahr: Fr. 785'486.61), das Genossenschaftskapital beträgt Fr. 256'500.00 (Vorjahr: Fr. 256'500.00).

Die Kostenübersicht bei den Vermietungen der Liegenschaften ergibt für alle vier Wohnungen Einnahmen von Fr. 75'582.00 (Vollvermietung inkl. monatliche Nebenkostenanteile und Zinserträge).

5.2 Verwendung des Reinverlustes 2021

Die Mitglieder beschliessen auf Antrag des Vorstandes, dass eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals mit 6% trotz des Verlustes erfolgen soll.

- Zuweisung an die Reserven (1/20 vom Reingewinn)	Fr.	0.00
- Verzinsung Kapital mit 6%	Fr.	-15'390.00
- Verlustvortrag auf neue Rechnung	Fr.	-38'611.68
Total Vortrag auf neue Rechnung	Fr.	-54'001.68
		=====

Die Auszahlung der Verzinsung 2021 erfolgt bis spätestens 30.11.2022!

5.3 Entlastung des Vorstandes

Die Generalversammlung genehmigt die Jahresrechnung 2021 ohne Gegenstimme.

Dem Vorstand wird Entlastung erteilt und dem Finanzchef der beste Dank für die einwandfreie Buchführung ausgesprochen.

6. Wahlen

a) Vorstand (kein Wahljahr)

Es stehen erst an der GV im Jahre 2025 wieder Wahlen an.

b) Weiteres Vorgehen Revisor/in

Gerhard Iten hat am 15. Oktober 2021 mitgeteilt, dass seine Firma als Kontrollstelle zurücktritt. Gemäß Erklärung des Verwaltungsrates vom 30.6.2009 untersteht die Genossenschaft keiner ordentlichen Revision mehr und verzichtet auf eine eingeschränkte Revision.

Der Vorstand möchte aber auf die nächstjährige GV, wenn es möglich wird, eine Person finden, die die Jahresrechnung prüft und kurz an der GV Bericht erstattet. Der Wunsch ist, dass eine junge Person gefunden werden kann. So könnte ein möglicher Nachfolger/in für den Finanzchef aufgebaut werden. Wir werden uns mit unseren jungen Mitgliedern darüber unterhalten. Es erfolgen keine Wortbegehren und aus der Versammlung erfolgt auch keine spontane Nomination für dieses Amt.

7. Anträge der Mitglieder

Gemäss Art. 18 Abs. 2 der Statuten sind Anträge bis spätestens 20 Tage vor der Generalversammlung dem Vorstand schriftlich einzureichen. Dies wäre der 14. September 2022 gewesen. In der Einladung wurde vergessen auf die Möglichkeit der Einreichung von Anträgen hinzuweisen. Sicherheitshalber wird die Versammlung noch angefragt, ob an der Versammlung noch ein Antrag eingereicht wird. Dies ist nicht der Fall.

8. Verschiedenes

a) Generalversammlung 2023

Die 32. Generalversammlung findet am Mittwoch, 31. Mai 2023, 19:30 Uhr, wiederum im Gasthaus Bären in Oberägeri, statt!

b) Mitgliederbestand

Der Mitgliederbestand per heute beträgt 64 GenossenschaftlerInnen mit einem effektiven Genossenschaftskapital von total Fr. 256'500.00!

c) Objektsuche

Es standen keine weiteren Objekte zur Diskussion (siehe Traktandum 4)!

d) Wärmeverbund

Sollte sich ergeben, dass die Möglichkeit besteht, die Heizung des Hauses Zugerstrasse 76 an einen Wärmeverbund anzuschliessen, wird der Vorstand beauftragt, entsprechende Möglichkeiten zu prüfen. Der Finanzchef weist darauf hin, dass die bestehende Ölheizung an der Zugerstrasse 76 erst im Herbst 2017 erneuert worden ist. Eine Ölheizung kann in der heutigen Zeit mind. 20 Jahre betrieben werden (Öko-Oel). Sollte sich aber ein Angebot für einen Wärmeverbund für die Baugenossenschaft lohnen und daraus auch finanzielle Vorteile bringen, so würde der Vorstand ohne Bedenken zugreifen.

e) Rücktritt vom Kaufvertrag für Doppelgarage mit Frau Anna Marie Dormann

Der Finanzchef wird beauftragt bei Frau Anna Marie Dormann abzuklären, ob ev. die Möglichkeit besteht, dass sie der Baugenossenschaft anlässlich einer GV ein Apéro offeriert. Die Baugenossenschaft Wylä ist ja vom rechtsgültig unterzeichneten Kaufvertrag auf Wunsch von Frau Dormann im Jahre 2020 zurückgetreten, weil die Familie mit dem Verkauf der beiden Einstellplätze in der Tiefgarage nicht einverstanden waren und sie den Verkauf rückgängig machen musste.

Unterägeri, 18. Oktober 2022 fi

FUER DAS PROTOKOLL:

sig. Marc Styger Provini, Präsident

sig. Franz P. Iten, Finanzchef

