

Baugenossenschaft WYLÄ

Postfach 60, 6314 Unterägeri

PROTOKOLL der 13. ordentlichen Generalversammlung

Datum: Montag, den 18. Oktober 2004

Zeit 19:30 Uhr bis 20:43 Uhr

Ort: Unterägeri, Restaurant Kreuz

Vorsitz: Anton Styger, Maihofstrasse 12, 6314 Unterägeri

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

- Traktanden:
1. Begrüssung
 2. Wahl der Stimmenzähler
 3. Protokoll der 12. GV vom 19.6.2002
 4. Jahresbericht des Vorstandes 2002 und 2003
 5. Rechnungsablage
 - 5.1 Bilanzen und Jahresrechnungen 2002 und 2003
 - 5.2 Verwendung der Reinertäge
 - 5.3 Bericht der Kontrollstelle
 - 5.4 Entlastung des Vorstandes
 - 5.5 Wahl der Kontrollstelle
 6. Verschiedenes

1. Begrüssung

Anton Styger eröffnet als Präsident der Baugenossenschaft Wylä die diesjährige Generalversammlung, begrüsst 10 GenossenschafterInnen sowie Gerhard Iten von der Kontrollstelle und heisst alle herzlich willkommen.

Für die heutige Generalversammlung mussten sich folgende GenossenschafterInnen entschuldigen:

- Annemarie Zumbühl-Besmer
- Armin Müller-Köchli
- Bernadette und Willy Furrer-Steiner
- Heidy und Guido Nussbaumer
- Heidi Riedo-Ochsner
- VLB Stiftung für den sozialen Wohnungsbau
- Mathilde Henggeler-Horat

Folgende GenossenschafterInnen sind anwesend:

- Anton Styger, Präsident
- Alois Henggeler-Horat, Vizepräsident
- Arnold Zumbühl-Besmer
- Maria und Herbert Iten-Büeler
- Hans Greter-Sextroh
- Cécile und Geoges Schönmann-Nussbaumer
- Theo Henggeler
- Franz P. Iten, Kassier

2. Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler wird Herbert Iten-Büeler, Unterägeri, einstimmig gewählt!

3. Protokoll der 12. Generalversammlung vom 19.6.2002

Das Protokoll der letzten Generalversammlung liegt auf, wird stillschweigend genehmigt und dem Ersteller, Willy Furrer, herzlich verdankt!

4. Jahresbericht des Vorstandes 2002 und 2003

Unser Präsident informiert über die Tätigkeiten des Vorstandes in den Jahren 2002 und 2003. Trotz intensiver Suche konnte im Jahre 2002 kein Objekt gefunden werden, dass uns hilft, unseren Zweck gemäss § 2 Abs. 1 unserer Statuten erfüllen zu können. Unsere Baugenossenschaft verfolgt im besonderen den Zweck, den preisgünstigen Wohnungsbau im Sinne des eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) sowie entsprechender kantonaler oder kommunaler Erlasse zu fördern.

Zur Diskussion stand eine Liegenschaft im Morgarten (Bauernhaus in der Schorne im Kanton Schwyz). Der Kaufpreis wäre lukrativ gewesen, die Liegenschaft liegt aber ausserhalb der Bauzone, was das Risiko für einen möglichen und machbaren Umbau usw. massiv erhöht. Es wären vermutlich zwei bis drei Wohnungen möglich gewesen.

Ebenfalls haben wir uns um den Kauf des ehemaligen Rest. Sommerau in Unterägeri bemüht. Diese Liegenschaft stand sehr lange zum Verkauf und wurde durch die ZKB betreut. Die Liegenschaft ist total übernutzt, ein Projekt für einen allfälligen Umbau unsererseits hatte aber bereits bestanden. Unser Anliegen gegenüber der Verkäuferschaft war aber, dass wir ein Bauermittlungsverfahren hätten einleiten können und uns dann je nach Ergebnis zu einem Kauf oder eben Nichtkauf entscheiden würden. Die Verkäuferschaft ist auf dieses Anliegen aber nicht eingetreten.

Am 1. April 2003 wurden wir auf den Verkauf der Liegenschaft an der Zugerstrasse 76 in Unterägeri aufmerksam und haben uns sehr intensiv mit einem allfälligen Kauf befasst. Dank den Beziehungen unseres Kassiers zur Familie Iten-Eberle konnte dann der Kauf nach erfolgreichen Kaufsverhandlungen am 19. September 2003 abgeschlossen werden. In dieser Liegenschaft bestehen zwei 4-Zimmerwohnungen und eine 2-Zimmer-Einlegerwohnung. Frau Iten-Eberle darf bis auf weiteres noch in der Wohnung bleiben, sie wird sich mit einem Umzug ins Chlölsterli in nächster Zeit befassen. Alle drei Wohnungen sind zur Zeit vermietet. Das Grundstück hat eine Fläche von 410 m². Der Mietzins beträgt für die 2-Zimmer-Einlegerwohnung Fr. 1'120.00 (inkl. Nebenkosten, Wohnung ist neu saniert - Kosten rund Fr. 70'000.00), für die 4-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss Fr. 1'003.00 (Mietzinsanpassung erfolgt nach erfolgter Sanierung auf 1. April 2005 - Familie Henggeler hat auf Ende Februar 2005 ausserterminlich [in gegenseitiger Absprache - dadurch Sanierung im März 2005 möglich] gekündigt), für die 4-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss Fr. 500.00 (Mieterin Frau Theres Iten-Eberle - Bestandteil des Kaufvertrages bis zum Zeitpunkt des Umzuges ins Chlölsterli)!

Alois Henggeler stellt den Jahresbericht des Präsidenten zur Diskussion. Das Wort wird nicht verlangt und der Jahresbericht wird genehmigt mit einem herzlichen Dankeschön an die Adresse unseres Präsidenten.

5. Rechnungsablage

5.1 Bilanzen und Jahresrechnungen 2002 und 2003

Die Jahresrechnungen 2002 (Verlust Fr. 7'092.75) und 2003 (Verlust Fr. 61'176.45) schliessen jeweils mit Verlust ab. Die Verluste sind wie folgt zu begründen:

Jahresrechnung 2002

Höhere Steuern (plus Fr. 16'000.00) infolge höherer Einschätzung unserer Wohnung an der Rainstrasse 3 (von Fr. 200'000.00 im Jahre 2002 auf Fr. 312'000.00 im Jahre 2003) durch die kantonale Steuerbehörde! Wären die Steuern nicht höher ausgefallen, hätte ein Gewinn von Fr. 8'961.05 erwirtschaftet werden können.

Jahresrechnung 2003

- Es wurden alle Darlehen der Stockwerkeigentümern Rainstrasse 3 zurückvergütet. Das Darlehen der Gemeinde Unterägeri beträgt per 31.12.2003 noch Fr. 100'000.00 (Rückzahlung insgesamt von Fr. 40'000.00 erfolgt)!
- Der Umbau der 2-Zimmer-Einlegerwohnung an der Zugerstrasse 76 belastet die Rechnung 2003 um Fr. 51'711.05. Ebenfalls fielen wiederum die Steuern (netto) mit Fr. 16'243.85 (Rückzahlung von Grundstückgewinnsteuern von Fr. 4'000.00 der Einwohnergemeinde Unterägeri berücksichtigt) hoch aus. Es hätte ansonsten ein Gewinn von rund Fr. 6'778.45 erwirtschaftet werden können, was aber wiederum höhere Steuern ergeben hätte.
- Die Verrechnungssteuern sind per Ende 2003 vollumfänglich zurückgefordert.

Die eigenen Mittel betragen per 31.12.2003 Fr. 342'474.10 (per 31.12.2002 = Fr. 404'650.55), das Genossenschaftskapital beträgt Fr. 43'500.00 (per 31.12.2003) bzw. Fr. 44'500.00 (per 31.12.2002).

5.2 Verwendung der Reinerträge

In Anbetracht der Tatsache, dass die beiden Geschäftsjahre Verluste ergeben haben, möchte der Vorstand auf eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals verzichten. Arnold Zumbühl beantragt in Absprache mit unserem Kassier, dass das Genossenschaftskapital trotz der Verluste verzinst werden soll und zwar mit einem Zinssatz von 6% wie in den letzten vier Geschäftsjahren. Die Generalversammlung beschliesst nach längerer Ueberlegung das Genossenschaftskapital mit 6% abzüglich Verrechnungssteuer in den beiden Geschäftsjahren 2002 und 2003 zu verzinsen. Da ein Verlust in beiden Geschäftsjahren entstanden ist, eine Verzinsung trotzdem und diese Verzinsung nicht auf einem Reinertrag erfolgt, muss keine Zuweisung an den Reserefonds von einem Zwanzigstel (siehe Art. 860 OR) erfolgen.

Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals ergibt Aufwendungen von Fr. 2'670.00 im Jahre 2002 und von Fr. 2'610.00 im Jahre 2003 und wird dem Gewinn-/Verlustvortragskonto belastet.

5.3 Bericht der Kontrollstelle

Gerhard Iten von der Gerhard Iten Treuhand AG, Unterägeri, verliest die Berichte der Kontrollstelle für die beiden Geschäftsjahre 2002 und 2003!

5.4 Entlastung des Vorstandes

Die Generalversammlung genehmigt die beiden Jahresrechnungen einstimmig. Dem Vorstand wird für beide Geschäftsjahre Entlastung erteilt und dem Kassier der beste Dank für die einwandfreie Buchführung ausgesprochen.

5.5 Wahl der Kontrollstelle

Gemäss § 26 der Statuten besteht die Kontrollstelle aus einem oder mehreren Revisoren, die alljährlich gewählt werden und wieder wählbar sind. Als Kontrollstelle kann auch eine Treuhand- oder Revisions-Gesellschaft gewählt werden.

Als Kontrollstelle wird die Gerhard Iten Treuhand AG, Unterägeri, für das Geschäftsjahr 2004 wieder gewählt. Die Firma Gerhard Iten Treuhand AG, Unterägeri, bedankt sich für das Mandat und das in sie gesetzte Vertrauen bestens.

6. Verschiedenes

Der Mitgliederbestand per heute beträgt 37 GenossenschafterInnen mit einem effektiven Genossenschaftskapital von total Fr. 43'500.00!

Die 14. Generalversammlung findet am Montag, 13. Juni 2005, 19:30 Uhr, Restaurant Kreuz, Unterägeri statt. An dieser Versammlung ist vorgesehen, dass anstelle der Verzinsung ein Nachtessen zulasten der Genossenschaft offeriert wird.

Unterägeri, 30. November 2004/18. Mai 2005

FUER DAS PROTOKOLL:


Franz P. Iten