

Baugenossenschaft WYLÄ

Postfach 60, 6314 Unterägeri

PROTOKOLL der 33. ordentlichen Generalversammlung

Datum: Mittwoch, den 29. Mai 2024

Zeit 19:30 Uhr bis 20:15 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 32. GV vom 26. Juni 2023
 4. Jahresbericht des Vorstandes 2023
 5. Rechnungsablage
 - 5.1. Jahresechnung 2023 (Bilanz und Erfolgsrechnung)
 - 5.2. Bericht Rechnungsrevisor
 - 5.3. Genehmigung Jahresrechnung und Entlastung Vorstand
 - 5.4. Verwendung des Reingewinnes
 6. Wahlen
 - 6.1. Vorstand (stehen erst wieder an der GV 2025 an)
 - 6.2. Wahl des Revisors
 7. Anträge der Mitglieder
 8. Verschiedenes

1. Begrüssung

Marc Styger Provini eröffnet als Präsident der Baugenossenschaft Wylä die diesjährige Generalversammlung, begrüßt 21 stimmberechtigte GenossenschafterInnen und heisst alle herzlich willkommen.

Ebenso herzlich heisst er unseren Revisor Markus Iten willkommen,

Für die heutige Generalversammlung mussten sich folgende GenossenschafterInnen entschuldigen (42 Mitglieder):

- Arnold Annemarie
- Arnold Urs
- Bienz-Fontana Andreas
- Bienz-Fontana Brigitta
- Ehrler Christoph
- Furrer Bernadette
- Henggeler Alois
- Henggeler Daniel, Vize-Präsident
- Henggeler Mathilde
- Iten Jonas

- Iten-Schnieper Karl
- Iten Linette
- Iten Mael
- Iten Marc
- Iten Margrit
- Iten-Büeler Maria
- Iten Monika
- Iten-Bürgi Peter
- Iten Sabrina
- Iten Stefan
- Kennel Markus
- Langenegger Alois
- Müller Céline
- Müller-Iten Karin
- Müller Michéle
- Müller Jan
- Nussbaumer Guido
- Nussbaumer Heidi
- Renner Ursula
- Riedo-Ochsner Heidi
- Riedo Jeanine
- Schönmann-Nussbaumer Cécile
- Staub-Zumbühl Karin
- Strebel Luzia
- Strebel Werner
- Styger Adolf
- Styger Anton
- Styger Jazmin
- Styger Thomas
- Walzl Franz
- Wohnen Schweiz, Verband der Baugenossenschaften
- Zumbühl Mark

Folgende GenossenschafterInnen sind anwesend:

- Styger Provini Marc, Präsident
- Iten Franz P., Finanzchef
- Furger Gertrud
- Furrer Willy
- Henggeler Roland
- Iten-Büeler Herbert
- Iten-Schnieper Maria
- Merz-Meier Hans
- Merz-Meier Sandra
- Müller Jessica
- Müller Ivan
- Merz Iten Heidi
- Müller-Köchli Armin
- Müller-Köchli Josy
- Müller-Iten Job
- Müller-Furger Richard
- Müller-Furger Ursula
- Schnieper Franz
- Schönmann Goerges
- Zumbühl Annemarie
- Zumbühl Arnold

- Iten Markus, Revisor

2. Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler wird Job Müller, Unterägeri, einstimmig gewählt!

3. Protokoll der 32. Generalversammlung vom 26. Juni 2023

Das Protokoll der letzten Generalversammlung wurde mit der Einladung zur heutigen GV allen Genossenschafterinnen und Genossenschäftern nochmals zugestellt, wird einstimmig genehmigt und dem Ersteller, Franz P. Iten, herzlich verdankt!

4. Jahresbericht des Vorstandes 2023

Der Jahresbericht des Vorstandes, erstellt von unserem Präsidenten, Marc Styger Provini, liegt dem Protokoll bei.

Die Genossenschafterinnen und Genossenschäftern genehmigen auf Antrag des Finanzchefs den Jahresbericht des Vorstandes 2023 mit Applaus.

5. Rechnungsablage

5.1 Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung 2023)

Die Jahresrechnung schließt mit einem Gewinn von Fr. 22'241.12 (Vorjahr: Verlust von Fr. 10'074.41) ab. Die eigenen Mittel per 31.12.2022 betragen Fr. 710'509.96 (Vorjahr: Fr. 704'158.84), das Genossenschaftskapital beträgt Fr. 256'000.00 (Vorjahr: Fr. 256'500.00).

Die Kostenübersicht bei den Vermietungen der Liegenschaften ergibt für alle vier Wohnungen Einnahmen von Fr. 82'110.42 (Vollvermietung Wohnungen, Teilvermietung Einstellplätze inkl. monatliche Nebenkostenanteile und Zinserträge).

Der Finanzchef hält fest, dass inskünftig die in der jetzigen Form vorliegende Bilanz und Erfolgsrechnung nicht mehr so erstellt wird. Damit die heutige Forderung im Rechnungswesen der Darstellung des Vorjahres und des aktuellen Geschäftsjahres ein muss ist, wird der Ausdruck des Buchhaltungssystems den Mitgliedern der Baugenossenschaft ausgehändigt. So kann das aktuelle Geschäftsjahr mit dem Vorjahr verglichen werden. Ebenso hat die Darstellung der Bilanz eine Anpassung erfahren.

Seitens der Mitglieder wird angeregt, dass der Vorstand die vorhandenen liquiden Mittel von rund Fr. 368'000.00 anlegen soll, da der Guthabenzins auf den Konten sehr tief ist. Der Vorstand nimmt diesen Auftrag entgegen.

5.2 Bericht Rechnungsrevisor

Markus Iten, Unterägeri, informiert über die erfolgte Prüfung der Jahresrechnung 2023 und stellt die Anträge die Jahresrechnung zu genehmigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

5.3. Genehmigung Jahresrechnung und Entlastung Vorstand

Die Generalversammlung genehmigt einstimmig die Jahresrechnung 2023. Dem Vorstand wird gleichzeitig Entlastung erteilt und dem Finanzchef der beste Dank für die einwandfreie Buchführung ausgesprochen.

5.4 Verwendung des Reingewinnes 2023

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

- Gewinnvortrag 2023	Fr. 398'719.21
- Gewinn 2023	Fr. 22'241.12
Zur Verfügung Generalversammlung 2024	Fr. 420'960.33
- Zuweisung an die Reserven (1/20 vom Reingewinn)	Fr. -1'450.37
- Verzinsung Kapital mit 6%	Fr. -15'360.00
- Verlustvortrag auf neue Rechnung	Fr. 404'149.96
	=====

Die Auszahlung der Verzinsung 2023 erfolgt bis spätestens 30. September 2023!

6. Wahlen

a) Vorstand (kein Wahljahr)

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

b) Wahl Revisor

Markus Iten stellt sich für ein weiteres Jahr als Rechnungsrevisor zur Verfügung. Gemäß Statuten Art. 26 muss der Revisor jedes Jahr neu bestimmt werden.

Beschluss:

Markus Iten, Oberdorfstrasse 8, 6314 Unterägeri, wird als Revisor der Baugenossenschaft „Wylä“ wiedergewählt.

7. Anträge der Mitglieder

Es sind bis am 25. Mai 2024 keine Anträge dem Vorstand eingereicht worden. Sicherheitshalber wird die Versammlung noch angefragt, ob an der Versammlung noch ein Antrag eingereicht wird. Dies ist nicht der Fall.

8. Verschiedenes

a) Generalversammlung 2025

Die 34. Generalversammlung findet am Mittwoch, 28. Mai 2025, 19:30 Uhr, wiederum im Gasthaus Bären in Oberägeri, statt!

b) Mitgliederbestand

Der Mitgliederbestand per heute beträgt 63 GenossenschafterInnen mit einem effektiven Genossenschaftskapital von total Fr. 256'000.00!

c) Objektsuche und Finanzierung

1. Günstiger Wohnungsbau Arealüberbauung zwischen Sonnmattliweg und Moosweg in Unterägeri

Mit Schreiben vom 8. Mai 2024 teilt uns die Gemeindeverwaltung Unterägeri mit, dass sie sich nach Auswertung der Fragebogen für die Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug (awzug) entschieden hat. Die Gemeindeverwaltung wird in einem späteren Zeitpunkt an der Neuschellstrasse in Unterägeri ein weiteres Objekt realisieren und mit uns dann wieder Kontakt aufnehmen.

2. 8 Zimmer Chalet, Zugerstrasse 78 Unterägeri (Familie Hürlimann)

Auf unsere Offerte vom 23. Juli 2022 haben wir bis heute immer noch keine Antwort von der Familie Hürlimann bekommen. In der Zwischenzeit wird das Chalet über die Firma Matter & Partner Immobilien, Unterägeri, angeboten. Der Preis beträgt Fr. 2'280'000.00, was bei 412 m² ein m²-Preis von rund Fr. 5'534.00 ausmacht. Wir haben im Juli 2022 ein Angebot von 1,25 Mio Franken eingereicht.

3. Mögliche Finanzierung von günstigem Wohnungsbau seitens der Baugenossenschaft

Der Vorstand hat bei der Abklärung der Arealüberbauung zwischen Sonnmattliweg und Moosweg auch eine mögliche Finanzierung näher abgeklärt. Gemäss Bilanz steht ein Eigenkapital von rund Fr. 710'000.00 zur Verfügung. Weitere Schritte bei der Geldbeschaffung wäre die Erhöhungen der Hypotheken beim Eigentum der Baugenossenschaft, die Ausgabe weiterer Genossenschaftsanteile bzw. die Erhöhung der bestehenden Genossenschaftsanteile, das Angebot der Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützigem Wohnbauträgern (EGW), der Verkauf der eigenen Liegenschaft an der Zugerstrasse 76 (410 m² à Fr. 5'534.00) oder durch ev. private Darlehen. Diese Ueberlegungen werden bei einer Beteiligung an neuem preisgünstigem Wohnungsbau eingebracht.

Bei der Finanzierung eines grösseren Objektes muss auch die jetzige Verzinsung des Genossenschaftskapitals von jährlich 6% hinterfragt werden (Grössenordnung).

Unterägeri, 30. Mai 2024 fi

FUER DAS PROTOKOLL:

sig. Marc Styger Provini, Präsident

sig. Franz P. Iten, Finanzchef

Jahresbericht 2023

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Bezahlbarer Wohnraum im Kanton Zug ist nach wie vor ein Dauerthema. Die am 3. März 2024 angenommene und bestenfalls im Herbst 2024 genehmigte Ortsplanungsrevision ermöglicht es der Gemeinde Unterägeri in absehbarer Zeit knapp 50 preisgünstige Wohnungen zu realisieren.

Auf dem Areal Sonnmattliweg/Moosweg plant die Einwohnergemeinde mit ihrem Landanteil die Realisierung eines Gebäudes mit circa neun preisgünstigen Wohnungen. Die Gemeinde hat die Baugenossenschaft Wylä dazu eingeladen für das Baurechtsobjekt entsprechende Angaben und Angebote zum Baurechtsvertrag einzureichen. Dies beinhaltet unter anderen, Angaben zum möglichen Wohngsmix, Angebote zur Mietzinsgestaltung, zur Rendite und zur Finanzierung. Mit jüngstem Schreiben vom 8. Mai 2024 hat die Gemeinde der BG Wylä mitgeteilt, dass der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft Zug (awzug) der Zuschlag für den Baurechtsvertrag erteilt wurde. Gerne erläutern wir unter dem Traktandum 7 weitere Details zu diesem Projekt.

Im Zusammenhang mit dem Landkauf an der Neuschellstrasse plant die Gemeinde weitere wohngünstige Bauten umzusetzen. Auch hier hat die Baugenossenschaft Wylä bei der Gemeinde ihr Interesse bekundet und ein erstes gemeinsames Gespräch hat stattgefunden. An der Neuschellstrasse sind grössere, circa 13 bis 15 Familienwohnungen vorgesehen.

Gemäss den Statuten der Baugenossenschaft Wylä vom 25.06.1982 bezweckt die BG Wylä die Beschaffung von preisgünstigen Wohnungen und den Bau und Erwerb von Wohnhäusern oder Wohnungen, unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht. Sie verfolgt im Besonderen den Zweck, den preisgünstigen Wohnungsbau im Sinne des heutigen Wohnraumfördergesetzes (WFG, ehemals WEG) sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse zu fördern.

Der Vorstand der Baugenossenschaft Wylä ist der Auffassung, dass das heutige Ziel der BG Wylä ist, bezahlbare 3.5 bis 5 Zimmerwohnungen (Miet- oder Eigentum) für Genossenschafter*innen und einheimische Familien zu schaffen. Der Vorstand ist ebenfalls der Ansicht, dass eine Mietzinsgestaltung nicht nur rein kostendeckend/-neutral erfolgen kann, sondern, dass auch hier eine kleine Rendite erwirtschaftet werden darf, welcher dem Fortbestand und Weiterentwicklung der BG Wylä dient. Der Vorstand freut sich zu diesem Thema unter dem Traktandum 7 preisgünstiger Wohnungsbau oder 9 Varia auf Anregungen der Genossenschafter*innen.

Bei den Wohnungen und Liegenschaften sind dieses Jahr keine grossen Arbeiten angefallen. Anlässlich der Erfolgsrechnung wird der Vorstand auf diese eingehen und erläutern.

Ein herzliches Dankeschön geht an meine beiden Vorstandskollegen Daniel Henggeler und Franz Peter Iten für Ihre Arbeit und ihren Einsatz. Auch bedanken möchte ich mich bei allen Anwesenden und all unseren Genossenschafterinnen und Genossenschafter für Ihre Mitgliedschaft und Treue.

Ich wünsche Ihnen ein glückliches und gesundes Jahr.

Marc Styger
Präsident