

## Protokoll 3. Generalversammlung 2019

Datum: 8. Mai 2019

Zeit: 20.00 – 21.15 Uhr

Ort: Restaurant Schäfli, Siebnen

Anwesend:

Verwaltung

Josef Bruhin-Jenni, Stefan Knobel, Ralf Schmid, Res Knobel, Meinrad Zehnder, Roger Brändli, Irene Kägi

Mitglieder

Hanspeter Steiner, Ursi Bruhin, Peter Bruhin, Christoph Kägi, Theres Ebnöther, Pietro Imhof, Marcel Steiner, Hans Bütikofer, Silvia Bütikofer, Karin Schwiter, Philipp Krieg, Erika Leuzinger, Edwin Schalch, Bruno Schwiter, Hanspeter Steiner, Zoran Cokic, Mato Zivko, Bozo Martinovic, Xaver Hasler,

Gäste

Ruedi Giezendanner, Rebekka Knobel, Jost Häusler

Vorsitz: Josef Bruhin-Jenni

Protokoll: Irene Kägi

## Traktanden

1. Begrüssung der GenossenschaftlerInnen und Gäste
2. Wahl von zwei Stimmzähler
3. Genehmigung der Traktandenliste
4. Protokoll der 2. Generalversammlung vom 2. Mai 2018
5. Ordentliche Jahresgeschäfte
  - Lagebericht 2018
  - Jahresbericht 2018
  - Verwendung des Bilanzgewinnes
  - Revisionsbericht 2018
  - Entlastung (Decharge) der Verwaltung
6. Wahlen
  - Verwaltung
  - Statutarische Kontrollstelle
7. Mutationen
8. Informationen zu den Projekten
  - Sanierung Sonnengarten 1: Information über den Stand der Arbeiten
9. Depositenkasse
10. Varia

<b>1 Begrüssung der Genossenschafter/Innen und Gäste</b>	
<p>Josef Bruhin eröffnet die dritte Generalversammlung der gwg-march und begrüsst die Anwesenden. Speziell willkommen heisst er Herrn Ruedi Giezendanner vom Planungsbüro Enora. Er hat bereits vor einem Jahr die geplante Sanierung vom MFH Sonnengarten 1 präsentiert.</p> <p>Entschuldigungen: André Stucker, Bettina und Kilian Andenmatten-Schiess, Alfi Marty-Anderegg, Elsbeth Anderegg-Marty, Doris Heuberger, Franz-Xaver Risi, Albert Knobel, Sabine Mary-Knobel, Verena Leu, Köbi Vogt, Reto Hefti, Daniel Hüppin.</p> <p>Einleitende Bemerkungen des Präsidenten: Dieses Jahr feiert der Schweizerisch Verband der Wohnbaugenossenschaften sein Jubiläum «100 Jahre faires Wohnen». Seit 1919 haben Wohnbaugenossenschaften mit innovativen Lösungen beigetragen, die Wohnungsnot zu lindern und sorgen mittlerweile mit 154'000 Wohnungen für ein würdiges, zahlbares und sicheres Zuhause. Die Verbandsstrategie ist weiterhin auf Wachstum ausgerichtet, der bescheidene Anteil von 5% genossenschaftlicher Wohnraum am gesamten Wohnangebot soll deutlich gesteigert werden.</p> <p>Genossenschaftlicher Wohnungsbau ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Wohnbaugenossenschaften vermitteln Zugehörigkeit, Halt, Geborgenheit und Solidarität. Auch wir durften im Zusammenhang mit der Planung und Organisation der Sanierung diesen Geist spüren. Die vielen unentgeltlich geleisteten Stunden für dieses ehrgeizige Projekt verdienen grossen Respekt. Die Mieter akzeptieren die unausweichlichen Unannehmlichkeiten mit grosser Gelassenheit. Nur dank ihrem Verhalten ist die Sanierung in bewohntem Zustand möglich.</p> <p>Bundesrat Guy Parmelin sagt in seinem Beitrag in der Jubiläumsschrift: «Gemeinnützige bieten Mehrwerte, von denen die ganze Gesellschaft profitiert».</p>	
<b>2 Wahl von zwei Stimmzähler</b>	
<p>Als Stimmzähler gewählt werden Xaver Hasler und Hans Bütikofer. Beschlussfähig ist das einfaches Mehr der Anwesenden. 25 Stimmberechtigte sind anwesend, das absolute Mehr beträgt somit 13.</p>	
<b>3 Genehmigung der Traktandenliste</b>	
<p>Die Traktandenliste wurde rechtzeitig versandt. Sie wird von den Stimmberechtigten einstimmig genehmigt.</p>	
<b>4 Protokoll der 2. Generalversammlung vom 2. Mai 2018</b>	
<p>Das Protokoll der zweiten Generalversammlung vom 2. Mai 2018 wurde mit der Einladung versandt, auf das Verlesen wird verzichtet. Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und der Protokollführerin verdankt.</p>	

## 5 Ordentliche Jahresgeschäfte

- **Lagebericht 2018**

Der Lagebericht wurde ebenfalls mit der Einladung versandt. Das zentrale Thema ist die geplante Sanierung von der Liegenschaft Sonnengarten 1 in Schübelbach, wofür mit Investitionskosten von 1,5 Mio. gerechnet wird.

Josef Bruhin bekennt, dass im vergangenen Jahr die Kommunikation nicht immer optimal funktionierte. Die Verwaltungsmitglieder arbeiten alle neben ihrer beruflichen Tätigkeit ehrenamtlich für die gwg-march. Im vergangenen Jahr wurde beschlossen, dass sie vom administrativen Tagesgeschäft entlastet werden und diese Aufgaben der LaRete GmbH in Siebnen übertragen werden. Der Präsident entschuldigt sich für allfällige Unannehmlichkeiten. Nun sollte alles reibungslos funktionieren. Sollten dennoch Schwierigkeiten auftreten, bitte melden.

Der Lagebericht wird ohne Fragen einstimmig abgenommen.

- **Jahresrechnung 2018**

Der Kassier, Meinrad Zehnder, erläutert die dritte Jahresrechnung.

Er weist auf folgende Änderungen in der Rechnungslegung hin: Das Wohnrecht der 2,5 Zimmer-Wohnung, Kantonsstrasse 19 in Buttikon, wurde 2017 unter den Passiven verbucht. Tatsächlich handelt es sich aber um eine Wertverminderung der Liegenschaft, weshalb es neu unter den Aktiven verbucht wird.

Bis 2017 wurden die Mietzinseinnahmen inklusive der Nebenkostenpauschalen in der Erfolgsrechnung unter Liegenschaftsertrag – und die tatsächlich angefallenen Nebenkosten unter Liegenschaftsaufwand verbucht. Ab 2018 wird eine separate Heiz- und Nebenkostenabrechnung erstellt.

Der hohe Verwaltungsaufwand von CHF 11'475.00 ist darauf zurückzuführen, dass die Finanzbuchhaltung rückwirkend ab der Gründung der gwg-march über die neue Liegenschaftsverwaltungs-Software erfasst wurde. Dadurch fliessen auch die bisherigen Erfahrungen in Auswertungen mit ein.

Auf der 2,5 Zimmer-Wohnung wurde eine Abschreibung von CHF 5'000.00 vorgenommen. Der Jahresgewinn von CHF 31'838.13 entspricht unter Berücksichtigung der zusätzlichen Abschreibung dem Vorjahres-Ergebnis.

Die Rechnung wird einstimmig abgenommen und dem Kassier verdankt.

- **Verwendung des Bilanzgewinnes**

Der Jahresgewinn der gwg-march wird gemäss Art. 14 der Statuten vollumfänglich dem gesetzlichen Reservefonds zugewiesen.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Revisionsbericht 2018</b> Daniel Hüppin hat die Rechnung geprüft. Der Revisorenbericht vom 8. April 2019 lag der Einladung bei. Der Revisor bestätigt, dass er auf keinen Sachverhalt gestossen ist, der nicht Gesetz und Statuten entspreche.</li> <li>• <b>Entlastung (Decharge) der Verwaltung</b> Die Jahresrechnung 2018 wird einstimmig genehmigt und die Verwaltung wird entlastet.</li> </ul>	
<h2>6 Wahlen</h2>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Verwaltung:</b> Zur Wahl stehen dieses Jahr <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Präsident, Sepp Bruhin</li> <li>- der Rechtsberater, Roger Brändli</li> <li>- die Aktuarin, Irene Kägi</li> </ul> <p>Der Vizepräsident, Stefan Knobel, schlägt Joseph Bruhin zur Wiederwahl als Präsident vor. Nur dank seinem grossen Engagement und seiner Erfahrung konnte sich die gwg-march in der kurzen Zeit so entwickeln. Die Wahl erfolgt einstimmig.</p> <p>Joseph Bruhin schlägt Roger Brändli und Irene Kägi zur Wiederwahl vor. Auch diese Wahlen erfolgten einstimmig.</p> </li> <li>• <b>Statutarische Kontrollstelle:</b> Gemäss Art. 24 der Statuten kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichtet werden, wenn die Gesellschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist, sämtliche Genossenschafter zustimmen und die Gesellschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat. Anlässlich der Gründungsversammlung vom 9. März 2016 verzichteten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der gwg-march auf eine Revisionsstelle und wählten Daniel Hüppin zur statuarischen Kontrollstelle. <p>Daniel Hüppin hat die Revision bisher ehrenamtlich gemacht. Ihm gebührt dafür ein herzliches Dankeschön. Er stellt sich weiterhin zur Verfügung und wir von der Versammlung einstimmig gewählt.</p> </li> </ul>	
<h2>7 Mutationen</h2>	
<p>Eintritt: André Stuker, Oberiberg Ursula Bruhin-Jenni, Schübelbach Xaver Hasler, Schübelbach Doris Heuberger-Egger, Siebnen</p> <p>Austritt: Stefan Handel, Schübelbach Armin Ruoss, Feusisberg Fernando De Carvalho de Almeida, Schübelbach Regula Weber - Steiner, Altendorf Urs Weber, Altendorf</p>	

## 8 Information zu Projekten

### **Sanierung Sonnengarten 1:**

Mit den Vorbereitungsarbeiten der Sanierung wurde begonnen. Die meisten Arbeiten sind vergeben, wobei möglichst regional verankerte Handwerker berücksichtigt wurden. Die Studios sind geräumt.

Joseph Bruhin dankt Edi Item von der Pensionskasse des Kantons Schwyz für die gute Zusammenarbeit. Die gwg-march konnte zehn Parkplätze auf dem Nachbargrundstück dazu mieten, wodurch sich die Platzverhältnisse im Zugangsbereich wesentlich entschärft haben.

Ruedi Giezendanner dokumentiert anhand von Bildern und Plänen den Sanierungsbedarf der Liegenschaft.

### **Gebäudeentwässerung**

Sämtliche Kanalisationsleitungen sind in sehr schlechtem Zustand und müssen erneuert werden. Heute ist eine Versickerungsanlage für das Meteorwasser obligatorisch. Da der Untergrund keine Versickerung zulässt, braucht es eine Retentionsanlage.

### **Balkone**

Die bestehenden Balkone wirkten über den Betonboden als Kältebrücke. Sie werden vollständig abgetrennt. Neue grosszügige Balkone werden angesetzt, wobei die mittleren Balkone, welche zu den Studios gehören, etwas zurückversetzt sind. Dadurch wird die Belichtung verbessert und die architektonische Wirkung ist attraktiver.

### **Terminplan**

Der Terminplan ist straff organisiert. Die Handwerker müssen diesen genau einhalten. Ohne Verzögerungen können alle Wohnungen vor Weihnachten wieder bezogen werden.

### **Schadstoffsanierung**

Erfahrungsgemäss enthalten ältere Liegenschaften asbesthaltige Bestandteile. Am 12.02.2019 wurden die keramischen Platten, die Bodenbeläge und die Balkonanstriche auf mögliche PCB-Rückstände beprobt. Die Wandplatten in den Badezimmern sind kontaminiert und müssen durch eine spezialisierte Firma ausgebaut und entsorgt werden. Für die Schadstoffsanierung wurden zusätzlich CHF 30'000.00 reserviert.

### **Gebäudehülle**

Es wird eine hinterlüftete Eternitfassade geben, welche etwas teurer in der Anschaffung, dafür aber langlebiger und günstiger im Unterhalt ist. Nach der Wärmedämmung werden die Nebenkosten deutlich tiefer ausfallen.

Frage:

Wird die Wärmedämmung durch den Kanton unterstützt?

2017 wurde beim Bund die Subventionseingabe GEAK plus eingereicht und wir haben eine Förderzusage über CHF 48'480.00 für die Sanierung erhalten. Der Kanton Schwyz kennt keine Förderprogramme für energetische Bausanierungen.

<p><b>9 Depositenkasse</b></p>	
<p>Vor einem Jahr hat Meinrad Zehnder die Depositenkasse vorgestellt. Mit ihr sollen die Zinskosten der gwg-march möglichst tief gehalten werden, welche sich auf möglichst günstige Mietzinse auswirken.</p> <p>Bis heute sind bereits über CHF 600'000 in die Kasse einbezahlt worden. Das Kapital wird zurzeit mit 0.6% verzinst. Der Zinssatz liegt somit ein Mehrfaches über dem Bankzins auf Sparkonten.</p> <p>Insbesondere während der Bauphase sind auch kurzfristige Einlagen in die Depositenkasse sehr willkommen. Die Kündigungsfrist liegt betragsabhängig zwischen eins bis maximal sechs Monaten.</p> <p>Die Schwyzer Kantonalbank hat der gwg-march einen Baukredit von CHF 1 Mio. zu über 3% Zins zugesagt. Je mehr eigenes Kapital wir haben, desto weniger müssen wir von dem teuren Baukredit beziehen und desto günstiger werden die Sanierungskosten ausfallen. Nach Abschluss der Bauphase kann mit der Bank wieder eine Festhypothek zu einem Hypothekarzinsatz abgeschlossen werden.</p> <p>Joseph Bruhin freut sich über das viele Geld, welches in kurzer Zeit für einen guten Zweck zusammengekommen ist. Er dankt den Investoren für ihr Vertrauen in die gwg-march und betont die grosse Verantwortung, welcher wir uns mit gebührendem Respekt als würdig erweisen wollen.</p>	
<p><b>10 Varia</b></p>	
<p>Von den anwesenden Genossenschaftern und Genossenschafterinnen werden keine weiteren Fragen oder Anliegen vorgebracht.</p> <p>Joseph Bruhin erklärt, dass die gwg-march ebenfalls wachsen möchte. Wir wollen nicht auf den aktuell 15 Wohnungen sitzen bleiben. Auch wenn der Fokus zurzeit auf der Sanierung liegt, gibt es noch Luft nach oben.</p> <p>Wir sind sehr interessiert, wenn Genossenschafterinnen und Genossenschafte von entsprechenden Objekten Kenntnis haben. Angebote und Vorschläge sind sehr willkommen.</p>	

Protokoll: Irene Kägi