

## Protokoll der 56. ordentlichen Generalversammlung vom Freitag, 12. Mai 2023

**Ort** Gemeindesaal, Niederrohrdorf

**Zeit** 19.30 – 20.45 Uhr

### Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Protokoll der 55. ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2022
4. Jahresbericht des Präsidenten
5. Vorlage Jahresrechnung 2022 durch den Kassier
6. Bericht der Revisionsstelle mit Abnahme der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes
7. Budget 2023
8. Leitbild der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Niederrohrdorf
9. Diverses

## 1. Begrüssung

**Herr Müller** heisst die Anwesenden zur 56. ordentlichen Generalversammlung willkommen. Er informiert über folgende Entschuldigungen: Martina Faigle, Maler Keller, Familie Stutz, Familie Pole, Andrea Strebel, Martin Gerhard und Biland Bodenbeläge. Er informiert, dass Biland Bodenbeläge wie jedes Jahr 100 Franken für das Dessert spenden. **Herr Müller** heisst auch den Gast Fridolin Koch, der als technischer Hauswart bekannt ist. **Herr Müller** entschuldigt unseren Revisor Markus Schott, der aus Krankheitsgründen der GV fernbleiben musste.

**Herr Müller** stellt fest, dass die Einladungen fristgerecht allen Mitgliedern zugestellt worden sind und dass die GV somit verhandlungs- und beschlussfähig ist.

Total anwesend sind 46 Personen. Mit den zusätzlichen 10 Vertretungen (Vollmachten) haben wir ein Total von 56 Stimmen, was einem absoluten Mehr von 29 Stimmen entspricht.

## 2. Wahl der Stimmenzähler

**Herr Müller** leitet zum Traktandum 2 über, zur Wahl der Stimmenzähler. Vorgeschlagen werden Herr Bossard, Herr Sbaa, Herr Lanfranchi. **Herr Müller** lässt darüber abstimmen. Die Vorschläge werden einstimmig angenommen.

## 3. Protokoll 55. ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2022

**Herr Müller** informiert, dass das Protokoll der letzten Generalversammlung auf der Website der BSG verfügbar ist und dass es keine Rückmeldungen dazu gegeben hat. Er macht noch eine Korrektur: In der Einladung steht Restversammlung, jedoch war es eine ordentliche Versammlung. **Herr Müller** stellt im Namen des Vorstands den Antrag, dass das Protokoll genehmigt wird und lässt abstimmen. Das Protokoll wird einstimmig angenommen.

## 4. Jahresbericht des Präsidenten

**Herr Müller** leitet den Punkt 4 ein, den Jahresbericht des Präsidenten. Er stellt den Antrag, dass der Jahresbericht genehmigt wird und lässt abstimmen. Der Jahresbericht wird einstimmig angenommen.

## 5. Vorlage Jahresrechnung 2022 durch den Kassier

Fürs nächste Traktandum übergibt **Herr Müller** das Wort Herrn Fischer.

**Herr Fischer** freut sich, über die gesunde finanzielle Situation der Gnessi berichten zu dürfen. Er informiert, dass die Jahresrechnung allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern mit den Einladungen zugestellt wurde.

Er führt durch die einzelnen Elemente.

**Herr Fischer** informiert, dass auf der ersten Seite der Jahresrechnung die Bilanz mit Aktiven und Passiven zu finden ist. Die Bilanz zeigt die Vermögenssituation der Gnossi per Stichtag 31.12.2022. Unter den Aktiven findet man die Vermögenswerte und unter den Passiven die Schulden und Verpflichtungen. Die Aktiven werden unterteilt in Umlauf- und Anlagevermögen. Wie im Vergleich zum Vorjahr festgestellt werden kann, hat sich die Liquiditäts-Situation wieder verbessert und das Umlaufvermögen wird mit rund CHF 361'000 ausgewiesen.

Das Anlagevermögen hat gesamthaft um CHF 130'800 abgenommen, was den Abschreibungen auf den Liegenschaften und Einrichtungen entspricht. Soweit also nichts Spektakuläres. Die Immobilien sind übrigens zu den Erstellungskosten bilanziert und entsprechen nicht dem heutigen höheren Marktwert.

Die Passiven werden in Fremd- und Eigenkapital unterteilt und das Fremdkapital wiederum in kurz- und langfristig. **Herr Fischer** informiert, dass wir auch im vergangenen Jahr den Entschuldungspfad weiter fortführen und die Hypotheken um CHF 320'000 auf CHF 7.825 Mio. amortisieren konnten. Gleichzeitig konnten wir das Konto «Erneuerungsfonds» um CHF 410'000 auf neu CHF 660'000 erhöhen.

Er orientiert auch, dass das Genossenschafts-Kapital mit CHF 318'000 beinahe unverändert blieb und dass die BSG Niederrohrdorf aktuell 172 Mitglieder (davon 57 Auswärtige) aufweist.

Betreffend Erfolgsrechnung ist auf den Seiten 2 und 3 die Erfolgsrechnung des vergangenen Geschäftsjahres 2022 zu sehen. Dabei sieht man auch den Vergleich zum Budget 2022 und vom Vorjahr 2021. **Herr Fischer** informiert, dass wir bekanntlich per Mitte 2022 die Mietzinsen der TG-Abstellplätze von CHF 90.00 auf CHF 100.00 erhöht und auch die NK-Pauschalen leicht nach oben angepasst haben. Dies führte dazu, dass gegenüber dem Vorjahr die Gesamterträge und rund CHF 15'000.00 höher ausfielen.

Der Grossteil der Erträge benötigen wir, um den Liegenschaftsaufwand finanzieren zu können. Erfreulicherweise lag das Total der Kontogruppe 400 (Laufender Unterhalt und Reparaturen) tiefer als budgetiert, weshalb wir im Gegenzug die Einlage in den Erneuerungsfonds mit CHF 410'000 vornehmen konnten. Im Konto 4201 (Sanierungen und Instandsetzungen) sind die ersten Aufwendungen im Zusammenhang mit den Abklärungen betreffend geplanter Strangsanierung zu sehen.

Ebenfalls erfreulich war der geringere Heizölverbrauch. Dies war einerseits dem milderen Winter zu verdanken und andererseits haben wir letztes Jahr darauf verzichtet, auf dem erhöhten Preisniveau Heizöl einzukaufen. Die CHF 48'000 sind sehr erfreulich.

Die übrigen Aufwandgruppen bewegten sich mehrheitlich auf oder leicht unter Budgethöhe.

Als weniger erfreulich bezeichnet **Herr Fischer** die Häufung der Wasserschäden. In den letzten drei Jahren hatten wir 8 Wasserschäden zu beklagen. Die Schadenssumme beziffert sich auf über CHF 80'000.00. 6 Schadenfälle betrafen ein defektes T-Stück bei der Wasserzuleitung. Zwar hat die Versicherung mit rund CHF 59'000.00 den Grossteil der Schäden gedeckt, aber die Aufwendungen und Umtriebe für die Behebung des Schadens, der Wiederinstandsetzung und der administrativen Abwicklung sind nicht unerheblich.

Mit zunehmender Häufigkeit der Schäden gerieten wir bei der Schadenabteilung der Helvetia Versicherungen verstärkt in den Fokus und wir mussten befürchten, dass die Police bei Ablauf nicht mehr erneuert wird. In der Zwischenzeit konnten wir die Gebäudewasserversicherung mit der Aargauischen Gebäudeversicherung neu abschliessen. Leider haben wir auch dieses Jahr bereits wieder einen neuen Schadenfall.

**Herr Fischer** erwähnt, dass im Anhang zur Jahresrechnung wie gewohnt der Antrag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresergebnisses formuliert ist.

Der Gewinn/Überschuss des Geschäftsjahres 2022 beträgt CHF 22'106.20 und soll zur weiteren Reduzierung des Verlustvortrages eingesetzt werden. Der Verlustvortrag beträgt nachher noch CHF 10'589.53 und sollte mit Abschluss des laufenden Geschäftsjahres dann endlich eliminiert sein.

**Herr Fischer** sagt, er würde jetzt das Wort Herrn Schott, dem Revisor, übergeben. Da Herr Schott krankheitsbedingt nicht anwesend ist, führt er deshalb auch durch das nachfolgende Traktandum. Er fragt, ob Fragen aufgetaucht sind. Keine Wortmeldungen.

## 6. Bericht der Revisionsstelle mit Abnahme der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes

**Herr Fischer** geht über zum Traktandum 6: Der Vorstand beantragt, den Gewinn zur Reduzierung des Verlustvortrages zu verwenden. Mit Zustimmung zur Jahresrechnung soll gleichzeitig dem Vorstand die Entlastung erteilt werden. Herr Fischer verzichtet darauf, den Revisionsbericht vorzulesen und lässt über den Antrag Abstimmen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen. Die vorliegende Jahresrechnung mit einem Gewinn von CHF 22'106.10 wird genehmigt und dem Vorstand und der Verwaltung die Entlastung erteilt. Er bedankt sich.

## 7. Budget 2023

**Herr Fischer** leitet das Traktandum 7, das Budget 2023, ein. Er informiert, dass sich das Budget im Jahresrechnungs-Booklet auf den letzten beiden Seiten befindet. Links neben der Budgetspalte 2023 kann man zum Vergleich nochmals den Aufwand des vergangenen Geschäftsjahres sehen.

Bei den Mietzinserträgen schlagen die Anpassungen bei den TG-Abstellplätzen und den Nebenkosten-Pauschalen nun für ein volles Geschäftsjahr durch, was gesamthaft einen um rund CHF 17'000 höheren Gesamtertrag zur Folge hat. Dies immer unter der Annahme der Vollvermietung.

Beim Konto 4002 (Unterhalt Gebäude und Einrichtungen) sind folgende ausserordentliche Erneuerungen geplant:

- letzte Tranche Ersatz der Gegensprechanlagen (CHF 10'000)
- Erneuerung Veloraum Moosstrasse (CHF 35'000)
- Grundinstallationen für Ladeinfrastruktur (CHF 35'000)

Im Hinblick auf die geplanten grösseren Renovationsvorhaben ist eine Einlage in den Erneuerungsfonds von CHF 280'000 vorgesehen.

**Herr Fischer** bemerkt, dass sich in der Kostengruppe 450 (Nebenkosten) die allgemeine Teuerung insbesondere bei den Energiekosten bemerkbar machen. Die Kosten für den Heizölverbrauch werden sich nach dem rekordtiefen Niveau im 2022 wohl eher wieder auf den Durchschnittswerten der Vorjahre bewegen.

**Herr Fischer** erwähnt, dass wir uns im 2023 nochmals über einen rekordtiefen Zinsaufwand bei den Hypotheken freuen dürfen. Erstmals in der Geschichte der Gnossi wird der Zinsaufwand unter CHF 100'000 ausfallen. Dies dank Abschluss von günstigen Festhypotheken und einer konsequenten Entschuldungs-Strategie. Der Durchschnitts-Zinssatz beträgt aktuell ziemlich genau 1.0 %. In der Zwischenzeit hat hier aber eine Trendwende stattgefunden und die aktuellen Hypothekarzinsen haben sich innert kurzer Zeit mehr als verdoppelt. Dies bedeutet, dass wir die zukünftigen Anschlussfinanzierungen dann auf erhöhtem Zinsniveau erneuern müssen und die Zinskosten ab 2024 wieder steigen werden.

Wenn wir die Ausgaben dank Kostenbewusstsein im Griff haben und nichts Unvorhergesehenes auf uns zukommt, rechnen wir mit einem Jahresgewinn von CHF 28'900.00, womit der Verlustvortrag dann definitiv eliminiert werden kann.

**Herr Fischer** fragt, ob noch Unklarheiten zum Budget 2023 bestehen. Es werden keine Fragen gestellt.

**Herr Fischer** lässt abstimmen. Das Budget 2023 wird ohne Gegenstimme genehmigt.

Er bedankt sich fürs Vertrauen und gibt das Wort für die weiteren Traktanden wieder zurück an den Präsidenten.

**Herr Müller** bedankt sich herzlich für die kompetente Arbeit.

## 8. Leitbild der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Niederrohrdorf

**Herr Müller** geht zum Traktandum 8, dem Leitbild, über. Er informiert, dass wir das Thema vor einem Jahr diskutiert haben und beschlossen wurde, dass wir das ein Jahr zurückstellen und eine Kommission mit Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn bilden. Das aktuelle Leitbild wurde allen Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn zugestellt. **Herr Müller** übergibt das Wort der Arbeitsgruppe, damit sie das Leitbild vorstellt.

**Herr Bossard** zeigt ein Sternbild und stellt die Frage, woran wir uns orientieren, was uns leitet und der Schwerpunkt ist. Herr Brunner erwähnt die Mitglieder der Kommission: Chiara Byland, Ursula Diggelmann, Andrea Strebel, Rico Bossard und Raphael Brunner. Sie haben sich zweimal getroffen und 10 Punkte erarbeitet. **Herr Brunner** fragt, ob es Fragen dazu gibt. Keine Wortmeldungen.

Er stellt den Antrag, das Leitbild anzunehmen.

**Herr Müller** bedankt sich herzlich bei der Arbeitsgruppe, er fand es eine schöne Mitarbeit. Er hoffe, dass es zukünftig weitere solche Zusammenarbeiten gibt. Applaus.

**Ein Genossenschafte rn** fragt, was die Position 8 genau bedeutet. **Herr Bossard** erklärt, dass es für ein Miteinander alle braucht, nicht nur die Familie – der Fokus liege auf allen.

**Ein Genossenschafte rn** fragt, wie es sich verhält, wenn jemand alleine in einer grossen Wohnung ist. **Herr Müller** weist darauf hin, dass wir keine Anschlusslösungen haben, weil wir nur über eine 2-Zimmer-Wohnung verfügen, die besetzt ist. Wir haben Besitzstandwahrung, es befindet sich in unseren Statuten keine Klausel, dass man Wohnung innerhalb einer gewissen Frist verlassen muss. Es ist aber durchaus möglich, einen Antrag zu stellen, um dies zu ändern.

**Eine Genossenschafte rin** spricht das neue Vermietungsreglement an, worin steht, dass für eine 3.5-Zimmer-Wohnung mindestens zwei Personen vorgesehen sind. Sie findet es schade für die Durchmischung der Gnessi (keine Chance mehr für Einzelpersonen mit kleinem Budget) und fragt, ob sich der Vorstand darüber Gedanken gemacht hat. **Herr Müller** zeigt die beiden Meinungen auf und dass wir einen Kompromiss finden mussten. Die Genossenschafte rin findet es schön, dass Familien drin sein könnten, fände es aber auch schön, wenn diese Wohnungen für Einzelpersonen geöffnet würden.

## 9. Diverses

**Herr Müller** leitet das nächste Thema, den Umbau der Küchen und Bäder, ein. Er informiert, dass der Vorstand in Zusammenarbeit mit seiner Architektin einen Kostenvoranschlag hat erstellen lassen und dass es sich um hohe Zahlen handelt. Dies, weil bei der letzten Sanierung keine Leitungen saniert wurden. Wir haben noch Gussleitungen seit der

Gründerzeit, die nicht mehr den heutigen Standards entsprechen. Das hat regelmässige Wasserschäden zur Folge. Deshalb ist die Sanierung nötig. Auch die Leitungsschächte müssen geöffnet und bis in den Keller erneuert werden.

**Herr Müller** orientiert, dass eine Finanzplanung erarbeitet werden muss und Fragen wie «wann fangen wir an?», «welche Etappen gibt es?» beantwortet werden müssen. Er bemerkt, dass die Mietzinserhöhung vertraglich sein muss und dass im Herbst voraussichtlich eine ausserordentliche GV zu diesem Thema stattfinden wird. Der Vorstand muss zuerst einen ausgereiften Vorschlag machen; es muss wohl überlegt sein, damit alle dahinterstehen können. **Fragen? Ein Genossenschafter** fragt, ob es wirklich sein kann, dass ein Bad nur eine Lebensdauer von 20 Jahren hat. **Herr Müller** antwortet, dass nicht nur die T-Stücke das Problem sind, sondern auch die Leitungen. **Herr Koch** fügt hinzu, dass die T-Stücke immer kaputt gehen werden und auch die Frage geklärt werden muss, ob die Leitungen isoliert oder ersetzt werden müssen. **Herr Müller** orientiert, dass aktuell die Unterhaltskosten sehr hoch sind und dass all diese Diskussionspunkte in nächster Zeit geklärt werden.

**Eine Genossenschafterin** fragt, ob die Wasserschäden verteilt sind. **Herr Koch** führt die verschiedenen Häuser, in denen es Wasserschäden gegeben hat, auf. Verschont geblieben sind bisher die Häuser 16, 18, 20, und 22.

**Herr Müller** spricht weitere bauliche Massnahmen an, sprich die leichte Sanierung des Veloraums an der Moosstrasse. Ferner werden wir in beiden Tiefgaragen Ringleitungen montieren, damit E-Autos geladen werden können. Wer laden möchte soll sich beim Vorstand melden. Es wird keine Stationen geben, sondern eine Leitung, die oben rundherum geht (kostet 35'000 CHF für beide Garagen), an die man Stationen montieren kann. Die Kosten der Ringleitung werden von allen getragen.

**Eine Genossenschafterin** fragt, ob wenn der Velokeller saniert wird, dann auch mehr Steckdosen fürs Laden von E-Bikes vorgesehen sind, denn momentan sind es nur 1-2 Steckdosen. **Herr Müller** bedankt sich für den Input und notiert es sich. Ursprünglich war die Idee eigentlich, dass die Akkus in die Wohnungen genommen werden, damit nicht die Allgemeinheit bezahlen muss. Dieser Punkt wird noch abgeklärt.

**Herr Müller** informiert, dass das Haus der Familie Schraner abgebrochen wird und ein Mehrfamilienhaus gebaut wird. Von der Bau- und Zonenordnung her ist es verboten, ein Einfamilienhaus abzureissen um dann wieder eins hinzubauen (wegen der inneren Verdichtung). Es muss mindestens ein Dreifamilienhaus hingestellt werden. Ein Genossenschafter fragt, ob wir verpflichtet sind, Wärme zu liefern. **Herr Müller** verneint. Bisher haben wir gemäss Grundbucheintrag Wärme geliefert, dies wird dann aber hinfällig sein.

**Herr Müller** informiert, dass er somit seine Punkte vorgetragen hat und fragt, ob jemand dazu noch das Wort ergreifen möchte.

**Ein Genossenschafter** fragt, wo die Depositenkasse mit den Zinsen hinsteuert. **Herr Fischer** sagt, dass sich die Verzinsung des Depositenkontos am Durchschnittszins der Hypotheken orientiert. Die Zinse sind aktuell bei 1%. Solange diese nicht in Bewegung kommen, wird auch die Verzinsung der Depositenkonten nicht angepasst.

**Ein Genossenschafter** meint, es sei noch ein Gesuch zur Aufrüstung auf 5G der Antenne in der Gnossi hängig. **Herr Müller** antwortet, dass kein Gesuch eingegangen sei und es sich nicht um 5G handelt, es passiere momentan also nichts.

**Eine Genossenschafterin** fragt, ob es möglich wäre, das Ende der Mittagsruhe auf 13 Uhr vorzuzuschieben, denn auch die Bauarbeiter arbeiten ab 13 Uhr. **Herr Müller** sagt, dass der Wunsch im Vorstand diskutiert wird und die Zeit in der Hausordnung allenfalls anpassen wird.

**Ein Genossenschafter** fragt, ob es eine Möglichkeit gibt, einen Raum für ca. 30 Personen zu bauen, um Geburtstagsparties und ähnliches durchführen zu können. **Herr Müller** findet den Vorschlag gut und lädt den Genossenschafter dazu ein, für die nächste GV einen Antrag zu stellen. Das einzig problematisch ist, dass Aussenraum verloren gehen würde. Zudem war ein

Gemeinschaftsraum gemäss der letzten Mieterumfrage kein Bedürfnis. Eine Genossschafterin fügt hinzu, dass man früher nicht so Rücksicht nehmen musste auf die Nachbarn und man auch mal in der Garage etwas organisiert hat.

**Ein Genossschafter** fragt, ob es ein Thema ist, das Untergeschoss zu isolieren. Denn im Erdgeschoss ist der Boden kalt. **Herr Müller** antwortet, dass dies bereits abgeklärt worden ist, und dass eine Isolation nicht nachhaltig wäre wegen der grauen Energie und dem kalten Beton (die Wärme wäre minimal). Es würde sich finanziell nicht lohnen. Eine Genossschafterin merkt an, dass sie in der Wohnung kalt hat und dass nicht viel Wärme aus der Heizung kommt – und die Übergangszeit sei doch recht lang. Sie fragt, ob man mehr heizen könnte. Herr Koch findet es eine gute Idee, jedoch stellen dann die meisten die Radiatoren nicht runter und es wird dann zu viel geheizt. Gemäss einer Genossschafterin sind die Keller auch kälter als vorher. Das liegt gemäss Herr Koch unter anderem an den offenen Fenstern und den isolierten Leitungen. **Herr Müller** sagt, dass der Vorstand dem Thema nachgehen wird.

**Herr Fischer** informiert, dass Herr Bossard am Eingang des Saals etwas aufgestellt hat, wo sich alle, die sich vorstellen könnten, an einem Gnessi-Fest mitzuwirken, eintragen können. So kann auch das Leitbild anfangen zu leben.

**Herr Müller** bedankt sich und wünscht einen guten Appetit.