

Protokoll der 55. ordentlichen Generalversammlung vom Freitag, 13. Mai 2022

Ort Gemeindesaal, Niederrohrdorf

Zeit 19.30 – 21.10 Uhr

Traktanden

1. Begrüssung
2. Appell und Wahl der Stimmenzähler
3. Protokoll der Restversammlung der schriftlichen 54.Generalversammlung vom 31. Mai 2021
4. Jahresbericht des Präsidenten
5. Vorlage Jahresrechnung 2021 durch den Kassier
6. Bericht der Prüfstelle mit Abnahme der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes
7. Budget 2022
8. Wahl einer neuen Revisionsstelle
9. Statutenrevision: synoptischer Vergleich
10. Leitbild der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Niederrohrdorf
11. Diverses
 - a) Informationen betreffend Mieterumfrage
 - b) Informationen betreffend Waschküchen

1. Begrüssung

Herr Müller begrüsst die Anwesenden zur 55. Generalversammlung. Er stellt fest, dass die Einladungen termingerecht zugestellt worden sind.

2. Appell und Wahl der Stimmzähler

Herr Müller stellt zudem fest, dass 61 Mitglieder anwesend und 7 Mitglieder vertreten werden, somit insgesamt 68 Stimmen. 35 Stimmen braucht es fürs absolute Mehr.

Herr Müller nennt die vorgeschlagenen Stimmzähler: Frau Diggelmann, Herr Laube und Herr Bossard. Mit der Auswahl sind alle einverstanden.

3. Protokoll der schriftlichen 54. Restversammlung vom 31.05.2021

Herr Müller teilt mit, dass das Protokoll der letzten Restversammlung auf der Website der BSG aufgeschaltet wurde. Er fragt die Anwesenden, ob zum Protokoll das Wort verlangt wird. Es gibt keine Wortmeldungen.

Herr Müller lässt abstimmen. Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

Ein **Genossenschaftler** stellt den Antrag, die Traktanden «Leitbild» und «Statuten» zu tauschen. Dem wird einstimmig zugestimmt.

4. Jahresbericht des Präsidenten

Der Jahresbericht des Präsidenten wurde den Genossenschaftler/-innen mit der GV-Einladung zugestellt. **Herr Müller** übergibt das Wort an Frau Koch. **Frau Koch** fragt die Versammlung, ob Fragen oder Anmerkungen zum Jahresbericht bestehen und lässt darüber abstimmen.

Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

5. Vorlage Jahresrechnung 2020 durch den Kassier

Herr Müller übergibt das Wort Herrn Fischer.

Herr Fischer informiert über die gesunde finanzielle Situation der Gnossi. Er erwähnt, dass er nicht ganz zufrieden ist mit dem Jahresergebnis 2021: Einerseits war die Liquidität per Ende Jahr 2021 äusserst knapp und andererseits konnte der Erneuerungsfonds nicht in dem Ausmass gespiesen werden, wie sich der Vorstand das vorgenommen hatte.

Herr Fischer orientiert, dass die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler die Jahresrechnung 2021 im April zusammen mit den Einladungsunterlagen erhalten haben und dass das Zahlenmaterial auch auf der BSG-Website heruntergeladen werden kann.

Er führt durch die einzelnen Bestandteile der Jahresrechnung:

In der Gruppe des Umlaufvermögens ist zu sehen, dass auf dem Bankkonto per Ende Jahr lediglich ein Guthaben von rund CHF 11'000.00 ausgewiesen wurde. Der Hauptgrund liegt darin, dass per Ende Jahr 2021 eine grössere Hypotheken-Amortisation von CHF 200'000 vorgenommen wurde. Grundsätzlich wird eine Mindestliquidität auf dem Bankkonto von ca. CHF 250'000 angestrebt.

Herr Fischer erklärt, dass Hauptaktiven natürlich die Liegenschaften, also die MFH, Tiefgaragen und Nebenräume sind, die mit den Erstellungskosten von CHF 17.37 Mio. bilanziert sind. Mit der Anpassung an die heute geltenden Rechnungslegungs-Vorschriften werden die Wertberichtigungen neu auf der Aktivseite in Abzug gebracht. So wird für die Immobilien ein Buchwert von rund CHF 13.175 Mio. ausgewiesen.

Bei den Passiven macht **Herr Fischer** den Hinweis auf die Gruppe des langfristigen Fremdkapitals. Während die Depositenkonten um CHF 146'000 auf CHF 4.521 Mio. zugenommen haben, konnten die Hypotheken um CHF 520'000 auf CHF 8.145 Mio. zurückgeführt werden. Das Konto «Erneuerungsfonds» weist neu einen Saldo von CHF 250'000 auf.

Herr Fischer erläutert, dass die Zunahme der Genossenschaftsanteile um CHF 34'500 auf CHF 317'500 darin begründet liegt, dass der Vorstand beim Depositenkontoreglement eine Anpassung vorgenommen hat. Zur Führung eines Depositenkontos ist neu ein Mindestanteilkapital von CHF 1'500 (bisher CHF 500) erforderlich ist. Die meisten auswärtigen Mitglieder haben an dieser Aktion mitgemacht. **Herr Fischer** informiert, dass die BSG Niederrohrdorf aktuell 175 Mitglieder hat, davon 57 Auswärtige.

Herr Fischer orientiert, dass mit der Migration per Anfang 2021 auf eine neue Immobilien-Software wir gleichzeitig auf den sogenannten KMU-Kontoplan umgestellt haben. Dies entspricht den heute geltenden Rechnungslegungsvorschriften. In der Erfolgsrechnung sieht man dies daran, dass nun zuerst die Mieterträge und danach verschiedene Zwischenergebnisse ausgewiesen werden. Zwar konnten alle Kosten und Aufwendungen gedeckt werden. Doch der budgetierte Jahresgewinn konnte leider nicht erzielt werden. Die Hauptgründe dafür sind Mehrkosten bei folgenden Positionen:

- Grp. 400 – laufender Unterhalt und Reparaturen
- Grp. 420 – erweiterter Unterhalt (Sanierung UG)

Die Mehrkosten führten wie erwähnt dazu, dass als Einlage in den Erneuerungsfonds "nur" mit CHF 100'000 anstelle der budgetierten CHF 150'000 vorgenommen werden konnten.

Herr Fischer informiert, dass im Anhang zur Jahresrechnung der Antrag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresergebnisses formuliert ist.

Der Gewinn/Überschuss des Geschäftsjahres 2021 beträgt CHF 3'754.08 und soll zur weiteren Reduzierung des Verlustvortrages eingesetzt werden. Der Verlustvortrag beträgt nachher noch CHF 32'695.63 und sollte in zwei Jahren eliminiert sein.

Eine **Genossenschafterin** möchte wissen, ob man nur ab 1'500 CHF Mitglied werden kann. **Herr Fischer** erklärt, dass man bereits mit 500 CHF Mitglied werden kann, aber dass zur Führung eines Depositenkontos ein Mindestanteilkapital von CHF 1'500 erforderlich ist. Mieter von Genossenschafts-Wohnungen haben insgesamt Anteilkapital von CHF 3'000 pro Wohnung einzuzahlen.

Herr Fischer übergibt das Wort Herrn Schwienbacher für den Bericht der Prüfstelle und der Abnahme der Jahresrechnung.

6. Bericht der Prüfstelle mit Abnahme der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes

Herr Schwienbacher bedankt sich für die sehr gute und übersichtliche Arbeit von Herrn Fischer. Er verliest den Revisorenbericht und lässt abstimmen.

Die Jahresrechnung wird ohne Gegenstimme genehmigt und dem Vorstand Entlastung erteilt.

Herr Schwienbacher bedankt sich bei Herrn Fischer und übergibt ihm das Wort.

7. Budget 2020

Herr Fischer erläutert das Budget. Er informiert, dass das Budget im Jahresrechnungs-Booklet auf den letzten beiden Seiten zu finden ist und dass man links neben der Budgetspalte 2022 zum Vergleich nochmals den Aufwand des vergangenen Geschäftsjahres zu sehen ist.

Herr Fischer orientiert, dass bei den Mieterträgen die Anpassung der TG-Mietzinsen und der Nebenkosten-Pauschalen per 1. Juli 2022 berücksichtigt wurden. Er ruft nochmals in Erinnerung, dass die Mieterinnen und Mieter wegen der Umstellung auf die sogenannte QR-Rechnung im Juni 2022 den bestehenden Dauerauftrag löschen und dann mit dem angepassten Mietzins einen neuen Dauerauftrag einrichten müssen.

Herr Fischer erwähnt, dass beim Konto 4002 (Unterhalt Gebäude und Einrichtungen) folgende ausserordentliche Erneuerungen geplant sind:

- Ersatz der Gegensprechanlagen (CHF 35'000)
- Erneuerung Veloraum Moosstrasse (CHF 20'000)

Zudem ist im Hinblick auf die sich abzeichnenden grösseren Renovationsvorhaben eine Einlage in den Erneuerungsfonds von CHF 250'000 vorgesehen.

Herr Fischer informiert, dass sich die höheren Kosten in der Gruppe 650 (Verwaltungsaufwand) wie folgt erklären lassen: Die Buchführung und die Entschädigung der Prüfstelle wurden bisher unter dem Lohnaufwand verbucht und werden neu im Verwaltungsaufwand ausgewiesen. Zudem wurde für die Durchführung der GV CHF 3'500 budgetiert.

Einen Rückgang wird es jedoch beim Finanzaufwand geben. Dank den Entschuldungen der letzten Jahre und den attraktiven Anschlussfinanzierungen wird der Zinsaufwand für die Hypotheken rund CHF 20'000 tiefer ausfallen. Der durchschnittliche Zinssatz sinkt per 30.06.2022 auf 1.070 %.

Herr Fischer informiert, dass mit einem Jahresgewinn von CHF 24'000 gerechnet wird. Voraussetzung dafür ist, dass wir die Ausgaben dank Kostenbewusstsein im Griff haben und nichts Unvorhergesehenes auf uns zukommt. Der Jahresgewinn kann dann zur weiteren Reduzierung des Verlustvortrages eingesetzt werden.

Herr Fischer lässt über das Budget 2022 abstimmen. Das Budget wird einstimmig genehmigt.

Herr Müller bedankt sich bei den Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn für die Annahme und bei Herrn Fischer für die perfekte Buchhaltung.

8. Wahl einer neuen Revisionsstelle

Herr Müller erklärt die Ausgangslage, und zwar dass Sepp Schwienbacher schon letztes Jahr zurücktreten wollte, sich jedoch bereit erklärt hatte, sich noch ein Jahr länger zur Verfügung zu stellen. Nachdem auf die Ausschreibung eines Nachfolgers für die Prüf stelle keine Bewerbungen eingingen, schlägt der Vorstand die Schott Treuhand AG mit Sitz in Dättwil als neue Revisionsstelle vor.

Herr Müller lässt darüber abstimmen. Der Antrag wird einstimmig angenommen.

9. Leitbild der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Niederrohrdorf

Herr Müller erklärt die Grundprinzipien der Gnessi, was sie will und für was sie steht.

Ein Genossenschafter spricht den Wunsch aus, dass für die Genossenschafterinnen und Genossenschafte r eine Chance zur Mitwirkung angekurbelt wird. Er sieht das vorliegende Dokument als Grundlage für einen Prozess. Er stellt den Antrag, dass nächstes Jahr über das Leitbild abgestimmt wird. Er ist dafür, dass eine Kommission eingesetzt wird.

Eine Genossenschafterin schliesst sich dem an und äussert den Wunsch, den Aussagen genau auf den Grund zu gehen. Zum Beispiel könnte sie sich vorstellen, das Wort «Nachhaltigkeit» auseinandernehmen und herauszufinden, was damit gemeint ist. Sie gibt ihrem Gedanken Ausdruck, dass sich das Leitbild und die Statuten an gewissen Stellen beissen.

Herr Müller lässt über den Antrag vom Genossenschafter abstimmen. 44 Stimmen sind für den Antrag, 18 dagegen. Der Antrag wird somit angenommen. Herr Müller drückt die Hoffnung aus, dass sich viele für die Kommission melden werden.

10. Statutenrevision: synoptischer Vergleich

Herr Fischer führt in die Thematik ein und erwähnt unter anderem, dass Gesetzesänderungen zu einer Überarbeitung der Gnessi-Statuten geführt haben. Als Leitfaden dienten die Musterstatuten von Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Herr Müller äussert die Meinung, dass die Statuten und das Leitbild zusammengehören. Er sagt, dass der Vorstand nicht der Meinung ist, dass sich die beiden beissen. Es stellt sich die Frage, was mit der Statutenrevision gemacht wird.

Eine Genossenschafterin möchte betreffend Artikel 3 (Bau- und Erwerb von Mehrfamilienhäusern) wissen, ob eine Vergrösserung der Gnessi geplant ist. Herr Müller erklärt, dass dies kein Muss ist, aber eine Möglichkeit zur Weiterentwicklung. Diese Frage würde an der GV zur Abstimmung kommen.

Ein Genossenschafter findet, dass die Statuten angenommen werden können, dass es aber noch Änderungspotenzial gibt falls der Vorstand offen dafür ist. Konkret stellt der Genossenschafter einen Antrag zu Art. 25, Absatz b): Wahl von Kassier – dass er weiterhin separat gewählt wird.

Herr Fischer erklärt, dass die Statuten in einer gewissen Periodizität überprüft werden. Betreffend Art. 25 erwähnt er, dass

es eine ausserordentliche GV geben würde, um jemanden Neues zu wählen, falls er ausfällt. Der Vorstand hat sich hier ganz sachlich an den Musterstatuten orientiert.

Ein Genossenschafter stellt zu Artikel 4, Absatz 6 die Frage nach der Belegung von 4.5-Zimmer-Wohnungen. **Herr Müller** erklärt, dass diese an mindestens zwei Personen vermietet werden. Jedoch seien Einzelpersonen, die aktuell in diesen Wohnungen wohnen, nicht betroffen.

Ein Genossenschafter spricht Artikel 29 betreffend Zahl der Vorstandsmitglieder an. Er äussert die Meinung, dass mehr Personen die Möglichkeit haben sollten, im Vorstand mitzuwirken – denn ansonsten nimmt die Aufgabenlast auf die Einzelnen zu. **Herr Müller** äussert die Befürchtung, dass der Vorstand bei über sieben Mitgliedern träge und unübersichtlich wäre. Er fügt hinzu, dass bei besonderen Themen Kommissionen gebildet werden können.

Ein Genossenschafter äussert den Wunsch, dass mehr Personen im Vorstand sein sollten, die auch in der Gnossi wohnen. **Herr Müller** entgegnet, dass sich bei Vakanzen nicht immer Mieterinnen und Mieter melden. **Eine Genossenschafterin** findet, dass es viele neue Gesichter gibt und die Chance gross ist, dass sich Mieter/-innen melden. Sie würde eine grössere Vertretung von Gnossi-wohnenden im Vorstand ebenfalls begrüssen. **Eine Genossenschafterin** schliesst sich dem an.

Betreffend Abstimmung stellt **ein Genossenschafter** den Antrag, über die beiden Änderungen, die eingeflossen sind (Kassier separat an GV wählen und neun Vorstandsmitglieder), separat abzustimmen, denn er würde nicht wollen, dass wenn Herr Fischer ausfällt, extra eine GV einberufen werden muss. **Herr Müller** erklärt, dass falls Herr Fischer ausfällt, der Vorstand die Kompetenzen hätte, jemanden extern zu beauftragen, bis dieser neu aufgestellt ist, sodass keine dringende GV organisiert werden müsste. **Der Genossenschafter** findet das in Ordnung.

Ein Genossenschafter stellt den Antrag, dass bei Artikel 29 der Statuten der vorherige Text beibehalten wird und so weiterhin bis neun Vorstandsmitglieder möglich sind.

Herr Müller lässt abstimmen. Mit nur drei Gegenstimmen werden die Statuten mit den beiden Änderungsanträgen genehmigt.

11. Diverses

a) Informationen betreffend Mieterumfrage

Frau Schlegel bedankt sich bei den Genossenschafterinnen und Genossenschafteern für die rege Teilnahme and der Umfrage und präsentiert die Resultate der Umfrage.

Herr Müller informiert über Strangsanierungen der Küchen und Bäder. In einem Jahr wird das Thema and die GV zur Abstimmung gebracht. Die Details sollen in einer Kommission erarbeitet werden. Er erwähnt, dass es zwischen 3 und 7 Jahre dauern wird, bis die Sanierungen umgesetzt sind.

Einige Genossenschafterinnen bitten Frau Schlegel, ihnen die Resultate der Umfrage zukommen zu lassen. **Ein Genossenschafter** fragt, wieviel die Umfrage gekostet hat – gemäss Frau Schlegel um die 5'000 CHF – und drückt den Wunsch aus, dass diese Investition nicht zu oft stattfindet.

b) Informationen betreffend Waschküchen (und Informationen zu anderen Themen)

Herr Müller informiert, dass im Herbst 2022 eine ausserordentliche GV einberufen wird, um über das Thema Waschküchen zu diskutieren.

Zusätzlich informiert **Herr Müller**, dass das Vermietungsreglement in Arbeit ist und in Kürze folgen wird.

Betreffend Swisscom-Antenne informiert **Herr Müller**, dass der Vorstand letztes Jahr die Info erhalten hat, dass die Swisscom ein Baugesuch einreichen möchte und dass, sobald das Baugesuch beim Vorstand ist (dieser muss als Grundeigentümer unterschreiben), die Mieterinnen und Mieter informiert werden.

Eine Genossenschafterin spricht sich für die Möglichkeit aus, an Feiertagen, z.B. Montagen, zu waschen. **Frau Koch** erwähnt das Problem der Lautstärke für die, die im Erdgeschoss wohnen. **Ein Genossenschafter** informiert, dass er im Erdgeschoss lebt und die Waschmaschinen sowie den Waschtrog sehr gut hört. Er fände es schön, am Sonntag etwas Ruhe zu haben, zumal die meisten sagen, dass man fast jeden Tag waschen kann.

Herr Müller informiert, dass er und Herr Eichler eine Offerte für Ringleitungen für Elektroautos bekommen haben und dass eine Ringleitung pro Garage möglich wäre, damit alle Autos angeschlossen werden könnten. Dies würde 20'000-25'000 CHF pro Garage kosten. Er orientiert, dass der Vorstand dieses Thema in die Budget-Diskussion hineinnehmen und an die nächste GV bringen wird.

Eine Genossenschafterin fragt, ob betreffend Öl-Heizung etwas passiert ist, da gesagt wurde, dass in den nächsten zehn Jahren etwas erarbeitet wird. **Herr Müller** antwortet, dass dies momentan nicht die Priorität ist und dass der Vorstand zum Schluss gekommen ist, dass es neben der Pellet-Heizung keine grossen Alternativen gibt.

Herr Müller bedankt sich für die Diskussion und kündigt ein paar Jubiläen an: **Frau Byland** ist seit 25 Jahren im Vorstand, **Herr Eichler** seit 10 Jahren. Es werden Geschenke übergeben.

Eine Genossenschafterin äussert das Anliegen, dass Kontrollen gemacht werden sollen, weil nicht alle Mieter ihren Reinigungspflichten nachkommen. **Frau Koch** bittet um Telefonate genau dann, wann dies beobachtet wird, damit reagiert werden kann. **Eine Genossenschafterin** äussert den Wunsch, dass die Personen, die reklamieren, es ihr direkt sagen und nicht dass es vom Vorstand kommt. Auch **Eine Genossenschafterin** äussert die Meinung, dass man direkt bei der Person läuten könnte.

Ein Genossenschafter meldet Lärm durch hin- und hergeschobene Stühle. Es wird beschlossen, dass in der nächsten Gossi-Info gebeten wird, die Stühle mit Filzen zu versehen. **Ein Genossenschafter** fügt an, dass in den Tiefgaragen Dreck in der Box zurückbleibt und dass es beim Haupteingang der Garagen oft dreckig ist. Dies wird im Reinigungsplan aufgenommen.

Herr Müller bedankt sich, wünscht eine gute Zeit und einen guten Appetit.