

# Protokoll der 52. Generalversammlung der Baugenossenschaft Familia Ingenbohl-Brunnen

Vom 11. April 2019, 19.00 Uhr City Hotel Brunnen

## Begrüssung:

Pünktlich um 19.00 Uhr begrüsst Präsident ad interim Markus Richner alle Anwesenden zur Generalversammlung. Speziell begrüsst er unsere neuen Genossenschafter: Joe Walker, Rosmarie Büeler, Esther Kamer und Leo Camenzind. Es sind total 19 Genossenschafter und 5 Gäste anwesend, was eine leicht steigende Tendenz zeigt.

## 1. Wahl des Stimmenzählers

Als Stimmenzählerin wird Elsbeth Cuba vorgeschlagen und einstimmig gewählt.

## 2. Protokoll der letzten Generalversammlung

Das mit der Einladung zugestellte Protokoll der 51. GV vom 26. April 2018 wird genehmigt und verdankt.

## 3. Jahresbericht des Präsidenten

Das Jahr 2018 hat die Baugenossenschaft Familia verändert. Mit Walti Grab ist eine prägende Person von uns gegangen.

*Um das Wirken von Walti Grab zu erfassen musste ich fast 30 Jahre in den Protokollen und Präsidentenberichten zurückgehen.*

*1991 wurde ich fündig. Der Kreis der Genossenschafter wird erweitert – 17 Neue – unter Ihnen Walti Grab.*

*Erstmals seit Gründung der Baugenossenschaft 1967 war eine Erweiterung in Sicht. Sie kann die Liegenschaft von Franz Odermatt an der alten Kantonsstrasse 14 kaufen.*

*1992 Walti wird als Beisitzer in den Vorstand gewählt. Als Bauführer und Mitarbeiter beim Architekturbüro Fink war er an der Realisierung des Neubaus an der alten Kantonsstrasse 14a beteiligt.*

*1998 löst Walti Konrad Scherrer als Präsident ab.*

*1999 ist sein Baufachwissen weiter gefragt – in einer 1. Etappe werden an der Gätzlistrasse die Fenster ersetzt.*

*2000 Ein Jahr später muss sich Walti auch als Finanzfachmann behaupten – er ist mit Refinanzierungen konfrontiert.*

*2001 war Walti zudem als Immobilienfachmann unterwegs – Neue Objekte für die Baugenossenschaft werden geprüft – leider alle zu teuer.*

*Baufachmann, Finanzfachmann, Immobilienfachmann – Buchhaltung und Revision von Laien nach bestem Wissen und Gewissen geführt – es ist Zeit für eine Reorganisation der Baugenossenschaft.*

*2005 wird die Revision dem Treuhandbüro von Philipp Inderbitzin übergeben – weil die Verantwortung für Privatpersonen zu gross ist.*

*2006 Die Buchhaltung wird an die Firma svito ausgelagert.*

*2007 Neuorganisation Vorstand: Mariann Schelbert wird Verwalterin.*

*2008 Fassaden Renovation und Vergrößerung der Balkone an der Gätzlistrasse – gleichzeitig werden die Finanzen mit einem zinslosen Darlehen über CHF 500'000 des BWO saniert.*

*Die turbulenten Jahre gehen weiter auch im 2009 - nach Mietzinsaufschlägen an der Gätzlistrasse streiten die Bewohner mit dem Vorstand ein ganzes Jahr – ein Kompromiss auf der Schlichtungsstelle beendete die Auseinandersetzung.*

*Heiztechnik war das nächste Thema – Ein Vertrag mit der AGRO läutet ein neues Zeitalter ein – die Gätzlistrasse startet 2011 mit Fernwärme.*

*2013 Wird Walti's Fachwissen in der Kommission für «Preisgünstigen Wohnungsbau» gebraucht. Im gleichen Jahr wird an der alten Kantonsstrasse 14a aus dem Bastelraum das neue Büro der Baugenossenschaft – ein Computer und eine eigene Email-Adresse läuten das EDV-Zeitalter ein. Das Stichwort Meteorwasser Gätzlistrasse taucht ein erstes Mal auf – es wird den Vorstand über 4 Jahre beschäftigen – Abschluss im Jahre 2019.*

*2016 Walti arbeitet intensiv am Projekt Mettlen – mit der Juristin des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz (Frau Myriam Vorburger) erarbeitet er einen zeitgemässen Baurechtsvertrag für die Gemeinde Ingenbohl.*

*Die Baugenossenschaft wird Stromproduzent – auf dem Dach der Gätzlistrasse wird eine Photovoltaikanlage installiert.*

*2017 Jubiläumsjahr – 50 Jahre Baugenossenschaft Familia – Jubiläums-GV im Seehotel Waldstätterhof.*

*Walti stellt eine Baukommission für das Projekt Mettlen auf – Zwei Architekturbüros zeigen in einem Studienwettbewerb mögliche Varianten auf – Das Projekt der Firma ARDE Architektur gewinnt.*

*Walti's Vision «ein Nullfehler Haus» - wir unterstützen ihn.*

*2018 Baueingabe für das Projekt Mettlen anfangs Januar. Eine Einsprache stellt Walti und die Baukommission auf die Geduldsprobe.*

*Mitte Jahr dann die Erlösung – die Einsprache wird abgewiesen – die Baubewilligung wird rechtskräftig.*

*Jetzt ist Walti in seinem Element. Sein Baufachwissen hilft der Baukommission zu guten Entscheiden für einen preisgünstigen aber qualitativ wertvollen Bau.*

*Er übernimmt die Schlussverhandlungen mit den Firmen und Handwerkern und vergibt die Aufträge im Namen der Baugenossenschaft. Noch am Morgen vor der letzten Bike Ausfahrt verhandelt er mit den Baumeistern und vergibt den grössten Auftrag an die Birrer Bau AG in Walchwil.*

*Ja, Walti hat die letzten 20 Jahre der Baugenossenschaft Familia geprägt, sowohl fachlich als auch menschlich.*

Im letzten Dezember mussten wir von einem weiteren Genossenschaftler Toni Schaffert Abschied nehmen. Wir erheben uns für eine Schweigeminute und gedenken Walti Grab und Toni Schaffert.

Ende 2018 sind die WEG Subventionsverträge für die Liegenschaft Alte Kantonsstrasse 14 a abgelaufen. Alle Mietzinsen sind überprüft worden und es konnten fast alle Mieten leicht gesenkt werden.

Wir haben mit der Einladung der GV ebenfalls unsere revidierten Statuten beigelegt. Für die Anpassung der Prüfstelle, mussten wir die Unterschrift jedes Genossenschafters einholen. Ebenfalls haben wir neu ein Vermietungsreglement, welches Transparenz schafft, nach welchen Kriterien wir die Vergabe der Wohnungen vornehmen. Dies war eine Anforderung des Fonds de Roulement. Das Vermietungsreglement finden Sie ebenfalls auf unserer Webseite: [www.familia-ingenbohl.ch](http://www.familia-ingenbohl.ch)

Kurz vor dem Spatenstich für das Projekt Mettlen, an welchem Walti über sechs Jahre hin geplant und verhandelt hatte, hat er uns verlassen. Markus Richner dankt allen vom Vorstand sowie Beatrice Holdener von der Svito AG für den reibungslosen Übergang und die Arbeit, die jeder geleistet hat um den Betrieb aufrecht zu erhalten. Karl Büeler stieg sofort in die Baukommission ein und Ernst Stierli

half uns mit seinem Bauchfachwissen. Ebenfalls bedankt sich Markus bei Erich Bucher, welcher nach vier Jahren die Verwaltung per 1. April 2019 an Karl Büeler übergab. Markus überreicht Erich einen guten Tropfen Wein. Markus bedankt sich auch bei den zwei Hauswarten Thomas Schelbert und Ghebrgzabher Berham.

Erich übernimmt das Wort und bedankt sich ebenfalls bei Markus für die vielen geleisteten Überstunden im Büro der Baugenossenschaft um viele Baustellen aufzuarbeiten und sich einen Überblick zu verschaffen. Erich empfiehlt den Genossenschafter den Jahresbericht des Präsidenten anzunehmen, was mit einem Applaus bekundet wurde.

#### 4. Abnahme der Jahresrechnung

Folgende Erklärungen zu den Zahlen wurden durch Markus gemacht:

Es wurde ein neues Baukonto Mettlen erstellt. Die Eigenmittel von CHF 300'000 wurden aus Liquidität sowie der Erhöhung der Hypothek an der Liegenschaft Alte Kantonsstrasse 14 beschafft. Ebenfalls haben wir eine neues Privatdarlehen von CHF 50'000.00 zu verzeichnen, welches wir der neuen Liegenschaft Mettlen zugeteilt haben. Das Anteilscheinkapital hat zugenommen, total CHF 58'000. Die Passivzinsen konnten im letzten Jahr um CHF 10'000 reduziert werden. Die Kosten für den Projektierungsaufwand Mettlen ist weggefallen, alle laufenden Kosten werden nun über den Baukredit abgerechnet. Die Grundpfandrechte wurden um 3'070'000 erhöht für die Liegenschaft Mettlen.

Philippe Inderbitzin von der Prüfstelle macht folgende Erläuterungen:

#### Ergänzende Bemerkungen zur Jahresrechnung 2018

Zuerst ein Hinweis zu den Vorjahreszahlen 2017. Gemäss Steuerverwaltung Schwyz mussten wir den Erneuerungsfonds Gätzlistrasse 16 auf Seite 3 von 8 von CHF 90'800.00 auf CHF 32'995.00 anpassen und entsprechend die Unterhaltskosten in der Liegenschaftsrechnung Gätzlistrasse 16 auf Seite 5 von 8 von CHF 80'365.85 auf CHF 22'560.85 mit der Auswirkung, dass der Reingewinn 2017 nicht mit CHF 17'043.18 sondern um CHF 57'805 höher mit CHF 74'848.18 gemäss Seite 6 von 8 ausgewiesen werden muss.

Im Hinblick auf die anstehenden Renovationen im 2018 wegen unvorhergesehene Mieterwechsel an der Gätzlistrasse 16 hatten wir neben der ordentlichen Bildung einer Rückstellung von CHF 4'900, welche steuerlich unbestritten ist, eine zusätzliche ausserordentliche Rückstellung von CHF 60'000 per 31.12.2017 gebildet, die von der Steuerverwaltung Schwyz nur mit CHF 2'195 akzeptiert worden ist.

Unsere Argumente, dass sich die Mieterwechsel im 2017 bereits angekündigt haben und dass diese Wohnungen bei sich bietender Gelegenheit umfassend renoviert werden müssen, hat die Steuerverwaltung nicht gelten lassen. Sie hat sich auf den Standpunkt gestellt, dass auf zukünftigen Aufwendungen für Renovationen keine ausserordentlichen Rückstellungen gebildet werden dürfen, ausser das eine Prozent vom Gebäuderestbuchwert, die wir jedes Jahr vornehmen.

Wir haben uns bezüglich der Aufrechnung durch die Steuerverwaltung Schwyz mit der Convisa AG in Schwyz verständigt. Eine Chance-Risiko Abwägung hat ergeben, dass der Erfolg von der eingeleiteten

Einsprache gegen die Sichtweise der Steuerverwaltung nicht garantiert ist und dass nach Rücksprache mit Walter Grab diese wieder zurückgezogen worden ist. Es ist auch zu bedenken, dass der steuerliche Vorteil der Bildung von Rückstellungen bei einer späteren Auflösung wieder dahinfällt.

Nun zur abgeschlossenen Rechnungsperiode 2018. Der Gewinn vor Abschreibungen und Rückstellungen hat CHF 160'097.65 (Vorjahr CHF 160'643.18) betragen. Zur steuerlichen Optimierung sind Abschreibungen von CHF 56'000.00 (Vorjahr CHF 57'000) getätigt und vorsorgliche Rückstellungen für Renovationen von CHF 26'000 (Vorjahr CHF 26'600) gebildet worden, die schlussendlich zu einem ausgewiesenen Gewinn von CHF 77'097.65 gemäss Seite 6 von 8 (Vorjahr CHF 74'848.18) geführt haben.

Der Mittelzufluss hat gerundet CHF 360'400 betragen und ist aus dem Reingewinn von CHF 78'100, den Abschreibungen von CHF 56'000, der neu gebildeten Rückstellungen von CHF 26'000, der Abnahme der Bankguthaben um CHF 91'200, der Zunahme der Darlehen und Hypotheken von CHF 96'600 und des Anteilscheinkapitals von CHF 12'500 entstanden und ist für die weitere Projektierung und das Baubewilligungsverfahren für den Neubau am Mettlenweg 3a von CHF 321'200 und der Verminderung per Saldo der kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten, der Transitorischen Passiven und der Verzinsung der Anteilscheine von CHF 39'200 verwendet worden.

Revisionsbericht von Phillipe Inderbitzin als Prüfstelle: Gemäss Review / Prüferische Durchsicht gibt es keine Schachverhalt gegen die Gesetze oder Statuten. Herr Inderbitzin empfiehlt den anwesende n die Jahresrechnung anzunehmen sowie dem Vorstand Decharge zu erteilen.

#### 5a. Beschlussfassung Verwendung Rechnungsergebnis

Die Anteilscheine werden gemäss angenommenem Antrag wieder zu 1% verzinst.

#### 5b. Entlastung der Verwaltung

Mit der Genehmigung der Jahresrechnung wird die Verwaltung und die Rechnungsführung in allen Teilen entlastet.

### 6. Wahlen

Der Vorstand schlägt folgende Wahlen vor:

Präsident:	Markus Richner	1 Jahr (Restamtszeit)
Aktuarin:	Mariann Schelbert	2 Jahre
Vorstandsmitglied:	Karl Büeler	2 Jahre
Vorstandsmitglied:	Erich Bucher	2 Jahre
<b>Neu:</b>		
Vorstandsmitglied:	Ernst Stierli	2 Jahre
Vorstandsmitglied:	Hans-Ruedi Bürki	2 Jahre

Mit Ernst Stierli haben wir einen erfahrenen Bauleiter der bei der BSS Architekten in Schwyz arbeitet mit im Boot. Er hat Jahrgang 1956 und steht somit kurz vor der Pension. Er wohnt im Quartier Grossmatt in Brunnen und arbeitet seit Januar 2019 ebenfalls in der Baukommission Mettlen mit.

Herr Hans-Ruedi Bürki ist mit der Genossenschaftsidee seit vielen Jahren vertraut. Sein Vater war bereits Präsident bei uns. Er hat sich anerboden, uns tatkräftig mit seinem Wissen zu unterstützen. Er steht ebenfalls kurz vor der Pension. Bis dahin arbeitet er bei der Firma ewp bucher dillier AG Luzern.

Alle vorgeschlagenen Personen werden einstimmig gewählt.

Der Präsident dankt der Versammlung für das geschenkte Vertrauen und freut sich auf weiterhin gute Zusammenarbeit. Die Verwaltung setzt sich wie folgt zusammen:

Präsident:	Markus Richner
Verwalter:	Karl Büeler
Aktuarin:	Mariann Schelbert
Vorstandsmitglied:	Erich Bucher
Vorstandsmitglied:	Marcel Kieliger
Vorstandsmitglied:	Ernst Stierli
Vorstandsmitglied:	Hans-Ruedi Bürki
Prüfstelle:	Inderbitzin Treuhand und Partner

### 7. Budget

Im vorliegenden Budget 2019, welches nach Liegenschaften getrennt aufgeführt wird, werden total CHF 101'100 budgetiert.

An der alten Kantonsstrasse 14 für das Ersetzen von Küchengeräten oder Geräten in der Wäscheküche sowie eine Ausbesserung der Fassade auf der Südseite. Ebenfalls sind CHF 10'000 für unvorhergesehene Renovationen budgetiert.

An der Alten Kantonsstrasse 14a ebenfalls für das Ersetzen von defekten Geräten sowie Renovationen bei einem allfälligen Mieterwechsel.

An der Gätzlistrasse bleiben CHF 50'000 budgetiert für Mieterwechsel/Renovation. Ersetzen von defekten Geräten, Sanierung der Sandkastenumrandung für CHF 2'500, auswechseln der Lüftungskanäle für CHF 6'400 sowie die Reparatur des Velounterstandes mit ca. CHF 700.

Das Budget wird einstimmig angenommen

### 8. Projekt Mettlen

Die Winterpause ist vorbei, das Gebäude wächst in die Höhe. Das EG ist im Rohbau fertig erstellt, nun sind sie am 1. OG dran. Total wird das Haus vier Stockwerke haben. Die aktuellen Bilder finden Sie ebenfalls auf unserer Webseite [www.familia-ingenbohl.ch](http://www.familia-ingenbohl.ch). Bezug der Wohnungen Frühling 2020.

Die Baukommission hat 2018 in 21 Sitzungen das Bauvorhaben gestaltet und bei den Auftragsvergaben eine Reserve von rund CHF 200'000 geschaffen (Stand Ende März 2019). Unser Leitsatz heisst «günstig bauen aber nicht billig» - Wir wollen qualitativ guten und ästhetisch ansprechenden Wohnraum schaffen.

Finanzierung: Total CHF 4.025 Mio, Landwert von CHF 0.5 Mio nicht eingerechnet.

Eigenmittel: Liquide Mittel von CHF 400'000 plus Erhöhung der Hypothek an der Alten Kantonsstrasse 14 um CHF 440'000 plus CHF 320'000 vom Fonds de Roulement, ergibt Total CHF 1'16 Mio. Somit sind wir auf Fremdmittel von CHF 2,75 Mio angewiesen.

### 9. Anträge

Es sind keine Anträge eingegangen.

### 10. Genossenschafter – Neueintritte/Austritte

Austritte: Werni Wappis, Stefan Bürge

Neueintritte: Rosmarie Büeler, Beatrice Holdener, Esther und Werner Kamer, Ruth Richner, Joe und Marlis Walker, Phillipp Walker, Erika und Leo Camenzind, Thomas Dettling und Martina Joller

Wir möchten den Kreis der Genossenschaftler erweitern und laden alle Personen, welche die Idee des preisgünstigen Wohnungsbaus unterstützen, Anteilscheine zu zeichnen.

Die DarlehensgeberInnen, welche keinen Anteilschein gezeichnet haben, sind gemäss Statuten keine Genossenschaftler. Diese werden im laufenden Jahre angeschrieben und eingeladen, mindestens einen Anteilschein zu zeichnen.

#### 11. Verschiedenes

Herr Köbi Ulrich fragt, ob wir das Vertrauen in die Handwerker hätten. Karl Büeler kann ihn beruhigen, dass wir immer uns bekannte Handwerker bevorzugten und er diesbezüglich keine Probleme sehe.

Im Anschluss wird eine Kalte Platte für alle offeriert.

Ende der Generalversammlung: 20.15 Uhr

Die Aktuarin: Mariann Schelbert

Brunnen, 25.04.2019