

# Baugenossenschaft Familia Ingenbohl

## Protokoll der 57. Generalversammlung der Baugenossenschaft Familia

Vom 25. April 2024, 19 Uhr – Hotel Weisses Rössli, Brunnen

### Traktanden

1.	Begrüssung.....	1
2.	Wahl einer Stimmzählerin und eines Stimmzählers.....	1
3.	Protokoll der 56. Generalversammlung 2023.....	2
4.	Geschäftsbericht des Präsidenten .....	2
5.	Vorstellung der Jahresrechnung und ergänzende Erläuterungen des Revisor .....	2
6.	Beschlussfassung über die Verwendung des Rechnungsergebnisses .....	4
7.	Entlastung des Vorstandes .....	4
8.	Wahlen.....	4
9.	Verabschiedung des verdienten Revisors Philippe Inderbitzin .....	5
10.	Beschlussfassung über den Kredit zum Neubau Gätzlistrasse 16 .....	5
11.	Budget 2024 inkl. Neubau Gätzlistrasse 16 .....	7
12.	Genossenschaftler – Neueintritte / Austritte.....	7
13.	Anträge.....	7
14.	Verschiedenes.....	7

### 1. Begrüssung

Um 19 Uhr begrüsst Präsident Hans-Ruedi Bürki alle anwesenden Personen zur 57. Generalversammlung im Hotel Weisses Rössli in Brunnen. Der Vorstand freut sich über 32 Genossenschaftler:innen, welche den Weg an die GV auf sich genommen haben.

Es sind keine Anträge eingegangen.

Gemäss Aktuarin Céline Kopp, haben sich 26 Genossenschaftler:innen für die GV entschuldigt.

Der Präsident nimmt die Gelegenheit wahr, ein paar Gedanken über das Genossenschaftswesen zu präsentieren.

### 2. Wahl einer Stimmzählerin und eines Stimmzählers

Als Stimmzähler wird Thomas Inderbitzin vorgeschlagen und einstimmig gewählt.

### 3. Protokoll der 56. Generalversammlung 2023

Das Protokoll der letzten Generalversammlung, einsehbar auf der Website von BG Familia, wird genehmigt und verdankt.

Das Protokoll wird wiederum auf der Website der BG Familia abrufbar sein.

### 4. Geschäftsbericht des Präsidenten

Hans-Ruedi Bürki erwähnt den Geschäftsbericht, welcher zusammen mit der Einladung verschickt wurde, sowie unsere Vision. Es sind keine weiteren Fragen.

Vision:

- genossenschaftlich      wir sind unabhängig und solidarisch
- klein                        wir können Grosses leisten – bezahlbaren Wohnraum für viele
- fein                          wir suchen intelligente, menschengerechte Lösungen
- nachhaltig                wir schonen die Natur – optimieren Energie- und Ressourcenverbrauch – tragen Sorge zu unseren Liegenschaften
- günstig                     wir streben Wohnqualität an, aber keinen Luxus
- erfolgreich                wir gestalten Wohnraum einfach, praxistauglich aber konsequent

Gion Tomaschett (Vorstand), empfiehlt den Jahresbericht des Präsidenten anzunehmen. Der Bericht wird mit Applaus angenommen und verdankt.

### 5. Vorstellung der Jahresrechnung und ergänzende Erläuterungen des Revisors

Die Jahresrechnung liegt für die Genossenschafter:innen auf. Folgende Erläuterungen werden durch Markus Richner (Finanzen) gemacht:

BG Familia ist auf Kurs und konnte mit einem Gewinn abschliessen.

#### BILANZ

##### **Aktiven**

Umlaufvermögen: Liquidität auf Konti je MFH bei SZKB rund CHF 110'000.00 / neues Konto für Neubau Gätzlistrasse 16

Anlagevermögen: Wert der Liegenschaften vermindert sich jeweils um die jährlichen Abschreibungen

## **Passiven / Fremdkapital**

Insgesamt Darlehen von CHF 5.6 Mio

Einzelne Liegenschaften

Alte Kantonsstrasse 14:	keine Amortisationen
Alte Kantonsstrasse 14a:	Rückzahlung Darlehen Bund – letzte Zahlung
Gätzlistrasse 16:	freiwillige Amortisation CHF 50'000.00
Mettlenweg 3a:	Fond de Roulement Pflichtamortisation CHF 5'900 / Halbjahr

Total Amortisationen rund CHF 80'000.00

Eigenkapital wächst um rund CHF 50'000.00

## **ERFOLGSRECHNUNG**

### **Gliederung nach Liegenschaften**

Alte Kantonsstrasse 14:	gut gelaufen, wenig Leerstände (1Wg für 2Mt) Unterhalt: Renovation WG bei Mieterwechsel
Alte Kantonsstrasse 14a:	Passivzins gestiegen aufgrund Leitzinserhöhung SNB / Unterhalt: Warmwasserboiler ersetzt durch AGRO- Fernwärme / Wasserschaden Dachterrasse
Gätzlistrasse 16:	Passivzins gestiegen aufgrund Leitzinserhöhung SNB / optimal gelaufen, keine Leerstände / wenig Unterhalt / zusätzliche Einnahmen Verkauf von Solarstrom
Mettlenweg 3a:	Leerstände aufgrund nicht vermieteter Motorrad- Parkplätze / zusätzliche Einnahmen Verkauf von Solarstrom / Passivzins gestiegen aufgrund Leitzinserhöhung SNB / Unterhalt: Erneuerung Parkplätze und Strasse, Strasse an Gemeinde abgetreten

### **Übriger Liegenschaftsaufwand und -Ertrag**

Um ein solides Vorprojekt Gätzli zur Abstimmung zu bringen, wurden rund CHF 21'000 aufgewendet.

JAHRESGEWINN beträgt ca. CHF 54'000.00

Antrag über die Gewinnverwendung:

Das Anteilscheinkapital soll wieder mit 2% verzinst werden. Neu Zinsauszahlung nicht mehr im Dezember, sondern erst im Mai / Juni nach der GV.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Markus Richner bedankt sich für die Aufmerksamkeit, es sind keine Fragen zur Jahresrechnung. Er trägt stellvertretend die Ergänzungen des entschuldigenden Revisors Philippe Inderbitzin vor.

#### **Ergänzende Bemerkungen zur Jahresrechnung 2023 des Revisors:**

- Dank Rückstellungen wurde ca. CHF 50'000 Gewinn erzielt, ohne diese, wäre etwa CHF 70'000 Verlust entstanden.
- Durchschnittszins über alle ca. CHF 5.6 Mio Darlehen beträgt 1.47%

Thomas Inderbitzin (Genossenschafter), empfiehlt die Jahresrechnung anzunehmen.

Diese wird einstimmig angenommen.

## 6. Beschlussfassung über die Verwendung des Rechnungsergebnisses

Bereits in Traktandum 5 behandelt, der Antrag wurde einstimmig angenommen.

## 7. Entlastung des Vorstandes

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

## 8. Wahlen

Es gibt keine Rücktritte. Der Vorstand (Markus Richner) schlägt folgende Wahlen vor:

Sibylle Schmid (Beisitzerin)	Vorstandsmitglied	2 Jahre
Gion Tomaschett (Beisitzer)	Vorstandsmitglied	2 Jahre
Hans-Ruedi Bürki	Vorstandsmitglied	2 Jahre

Die Vorstandmitglieder werden einstimmig für 2 Jahre gewählt.

Hans-Ruedi Bürki	Präsident	1 Jahr
------------------	-----------	--------

Hans-Ruedi Bürki wird als Präsident einstimmig gewählt.

Der Revisor, Philippe Inderbitzin tritt zurück. Die neue Revisionsstelle wird einstimmig gewählt:

Prüfstelle	Inderbitzin & Rissi Treuhand AG	1 Jahr
------------	---------------------------------	--------

Der Vorstand setzt sich wie folgt zusammen:

Präsident:	Hans-Ruedi Bürki
Verwalter:	Karl Büeler
Aktuarin:	Céline Kopp
Finanzchef:	Markus Richner
Bauchef:	Ernst Stierli
Vorstandsmitglied:	Sibylle Schmid
Vorstandsmitglied:	Gion Tomaschett

Prüfstelle Inderbitzin & Rissi Treuhand AG

## 9. Verabschiedung des verdienten Revisors Philippe Inderbitzin durch Markus Richner, Finanzen

- 2005 Wahl von Philippe Inderbitzin zum neuen Revisor der BG, Nachfolger von Franz Stadler
- 2006 Erste Revision – Präsident Walter Grab
- 2024 Letzte Revision – Aufbruch ins Pensionszeitalter

In den letzten rund 20 Jahren hat Philippe die Jahresabschlüsse der BG mitgestaltet und uns bestens beraten.

Seit dem Jahresabschluss 2017 habe ich mit Philippe zusammengearbeitet. Für mich war die Sitzung mit ihm zur Erstellung des Jahresabschlusses stets ein Highlight im Finanzjahr der BG. In den Diskussionen über Abschreibungen, Rückstellungen, Differenzen, etc. habe ich viel gelernt.

Danke Philippe für die Geduld bei Fragen, die Beratung und deine Beharrlichkeit bei Differenzen.

Als Dank für seine Begleitung der BG überreichen wir ihm nach seiner Rückkehr aus den Ferien einen Gutschein für ein Essen mit seiner Frau Vita im Restaurant Pluspunkt.

## 10. Beschlussfassung über den Kredit zum Neubau Gätzlistrasse 16

Mit den Unterlagen zur GV wurde den Genossenschafter:innen die Botschaft zum Bauvorhaben zugestellt. Ernst Stierli, Bauchef, rief die wichtigsten Fakten in Erinnerung.

Aufgrund herrschender Wohnungsnot wollen wir weiteren günstigen Wohnraum anbieten.

**Ausgangslage:** Wir haben auf der Parzelle Gätzlistrasse 16 noch 710m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, welche wir noch nutzen können.

Die Gemeinde will die Troittoirsituation an der Gätzlistrasse optimieren, somit wird der Schulweg sicherer, aber die Zufahrt zu den bestehenden Garagen praktisch unmöglich.

**Situation:** angrenzende Autobahn, Gätzlistrasse mit viel LKW-Verkehr, 1-Familienhäuser der Nachbarschaft, schwieriger Baugrund und Grundwasser

**Machbarkeit:** wurde abgeklärt, Bauausschuss aus Vorstand gebildet da viel Fachwissen vorhanden (Präsident Ernst Stierli, Karl Büeler, Markus Richner, Hans-Ruedi Bürki und Gion Tomaschett). Sie werden unterstützt durch Thomas Dettling, ARDE Architektur, welche bereits den Mettlenweg 3a sowie das Vorprojekt erstellt hat.

**Bauvorhaben:** Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen sowie Tiefgarage welche ½ Geschoss in den Boden geht. 3 Etagen mit je 1x 4.5 Zi-Wg sowie 1x 2.5 Zi-Wg, Tiefgarage mit 14 PP, auch für bereits bestehendes Wohnhaus, Waschküche und Kellerabteile. Wohnungen werden behindertengerecht sein, mit Lift zugänglich.

Angedacht ist für die Tiefgarage eine Eisenbetonkonstruktion, für die 3 Geschosse eine Holzbauweise sowie eine Photovoltaikanlage.

Garagen im bestehenden Wohnhaus werden intern verbunden und zu Einstellplätzen für etwa 35 Velos umgewandelt.

Verbunden werden die beiden Wohnhäuser durch einen ansprechenden Innenhof.

**Finanzierung:** Kosten etwas mehr als CHF 4 Mio.

Markus Richner erläutert die Kostensituation.

- Eigenmittel: Jährlich CHF 200'000 aus Einnahmen (rund CHF 500'000 bis 550'000) zurückstellen
- Darlehen Fonds de Roulement (Bund) von CHF 40'000 pro Wohnung zu 1% Zins
- Darlehen Genossenschafter rund CHF 200'000 zu 1% Zins, maximal jedoch CHF400'000. Pro Genossenschafter oder künftigen Genossenschafter, jedoch maximal CHF 50'000 um Risiko von sofortiger Rückzahlung (Kündigungsfrist von 6 Mt.) zu minimieren. Zeichnungsscheine können beim Vorstand bezogen werden.
- Baukredit SZKB von CHF 2.8 Mio und Erhöhung auf bestehende Immobilie alte Kantonsstrasse 14 (wird erst 2026 abgerufen)
- Sanierung UG MFH Gätzlistrasse 16 durch Eigenmittel

Nach Fertigstellung muss der Baukredit von CHF 2.8Mio in eine normale Hypothek übergeführt werden. Hier würde die Hälfte bei der SZKB bleiben sowie die andere Hälfte über den Finanzmarkt bei ewg, welches wir dann für 20-25 Jahre zu einem fixen Zins von ca. 1.5% bekommen. Analog heute, dies ist eine spezielle Darlehensform für Wohnbaugenossenschaften.

Wenige Fragen zu Nachhaltigkeit sowie künftigen Mietpreisen (Ziel 10-15% unter Marktpreisen, Grundlage Kostenmiete nicht Marktpreise) werden gestellt und können vom Vorstand zufriedenstellend beantwortet werden.

Der Antrag zum Kredit von CHF 4'280'500 für die Verdichtung der Parzelle 1493 wurde einstimmig angenommen. Herzlichen Dank hierfür, der Bauausschuss freut sich auf die neue Herausforderung.

## 11. Budget 2024 inkl. Neubau Gätzlistrasse 16

Markus Richner präsentiert die Budgetaussichten 2024:

### **Mietzinseinnahmen:**

Erste Mietzinserhöhung per 1. Februar 2024, Referenzzinssatz von Dezember 2023 wird zweite Mietzinserhöhung Ende Jahr nach sich ziehen.

### **Gebäudeunterhalt**

Alte Kantonsstrasse 14:	Normaler Unterhalt
Alte Kantonsstrasse 14a:	Normaler Unterhalt
Gätzlistrasse 16:	Normaler Unterhalt + 1 Küche pro Jahr (die letzten vier Küchen werden noch saniert)
Mettlenweg 3a:	Normaler Unterhalt

### **Passivzinsen**

Mit der Senkung des Leitzinses der Nationalbank werden Einsparungen in Höhe von CHF 10'000 erwartet.

### **Projekt Gätzli**

Aus laufenden Mieteinnahmen werden CHF 200'000 für den Neubau bereitgestellt.

Es sind keine Fragen zum Budget.

## 12. Genossenschafter – Neueintritte / Austritte

Genossenschafter:innen aktuell:	99
Neueintritte:	6
Austritte:	3

## 13. Anträge

Es sind keine Anträge eingegangen

## 14. Verschiedenes

125 Jahre alte Kantonsstrasse 14, Grillfest am 15. Juni.

Im Anschluss an die Generalversammlung wird eine kalte Platte offeriert.

Ende der  
Generalversammlung: 20.30 Uhr

Für das Protokoll,

Brunnen, 3.5.2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C. Kopp', written in a cursive style.

Die Aktuarin  
Céline Kopp