

Protokoll

der 89. ordentlichen Generalversammlung der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil vom Freitag, 19. April 2013, in der Kulturhalle Glärnisch in Wädenswil

Vorsitz: Fritz Treichler
Protokoll: Franziska Burckhardt Spiegel
Anwesend
Verwaltungsrat: Fritz Treichler, Hans Zbinden (Vizepräsident), Ernst Gygli, Georges Schüpbach, Fritz Blaser, Rolando Guglielmetti, Marco Hohl, Franziska Burckhardt Spiegel

Stimmberechtigte: 128
Gäste: 13
Total Teilnehmer: 199

Eröffnung 19 Uhr

- Traktanden**
1. Begrüssung und Eröffnung
 2. Wahl der Stimmzähler
 3. Abnahme Protokoll der 88. ordentlichen Generalversammlung vom 20. April 2012 und der ausserordentlichen Generalversammlung vom 13. November 2012
 4. Jahresgeschäfte (Jahresbericht und Jahresrechnung 2012):
 - 4.1. Jahresbericht für 2012
 - 4.2. Jahresrechnung für 2012
 - 4.3. Bericht der Revisionsstelle
 - 4.4. Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses
 - 4.5. Décharge-Erteilung an den Verwaltungsrat für 2012
 5. Fusion mit der Baugenossenschaft Hütten (BGH)
 - 5.1. Erläuterungen zum Antrag
 - 5.2. Beschlussfassung betreffend Absorptions-Fusion mit BGH rückwirkend auf den 1.1.2013
 6. Voranschlag 2013
 7. Projekt Neudorf
 - 7.1. Projektinformation
 - 7.2. Beschlussfassung betreffend Baukredit von 26'500'000 Franken
 8. Wahlen
 - 8.1. Wahlen von Georges Schüpbach und Hans Zbinden auf Amtsdauer
 - 8.2. Ergänzungswahlen von Hans Götschi und Ivano Coduri
 - 8.3. Revisionsstelle
 9. Anträge
 - 9.1. Verwaltungsrat
 - 9.2. Mitglieder
 10. Verschiedenes

1. Begrüssung und Eröffnung

Der Präsident begrüsst die Versammlungsteilnehmer zur 89. ordentlichen Generalversammlung in der Kulturhalle Glärnisch in Wädenswil. Einen besonderen Willkommensgruss richtet er an die geladenen Gäste. Es sind dies:

- Heini Hauser, Stadtrat und Bauvorstand
- Marc André Eigenmann, Vertreter der Revisionsstelle Argo Consilium AG
- Thierry Grote, Notar-Stellvertreter in Wädenswil
- lic. iur. Ruedi Schoch, Zürich
- Stephan Sintzel und Julia Geissler, esch.sintzel Architekten AG, Zürich
- Antonino Giordano und Ivo Peyer, Vertreter der Hausbanken
- Erich Schärer, Acanta-AG, Wädenswil
- Hans Götschi, Präsident der Baugenossenschaft Hütten (BGH)
- Ivano Coduri, Architekt, Wädenswil
- Dr. Franz Breitenmoser, Präsident Clientis Sparcassa 1816, Wädenswil
- Arthur Schäppi, Berichterstatter der Zürichsee-Zeitung

Der Vorsitzende stellt fest, dass im Sinne von Artikel 24 der Statuten mit zwei Publikationen in der Zürichsee-Zeitung (7.3. und 5.4.2013) und mit persönlichen Einladungen an die Genossenschafter(innen) rechtzeitig zur heutigen 89. ordentlichen Generalversammlung eingeladen wurde. Er erklärt die Versammlung als eröffnet.

2. Vorschlag und Wahl der Stimmzähler

Auf Vorschlag des Verwaltungsrats werden gewählt:

1. Roland Würmli, Zugerstrasse 96, 8820 Wädenswil
2. Doris Kessler, Büelenstrasse 10, 8820 Wädenswil
3. Urs Zurbuchen, Waisenhausstrasse 19, 8820 Wädenswil

3. Abnahme der Protokolle der 88. ordentlichen Generalversammlung vom 20.4.2012 und der ausserordentlichen GV vom 13.11.2012

Beide Protokolle werden ohne Gegenstimme genehmigt.

4. Jahresgeschäfte

4.1. Jahresbericht 2012

Vizepräsident Hans Zbinden gibt einen ergänzenden Kommentar zum Geschäftsbericht 2012 ab. Insbesondere erläutert er die überdurchschnittlich hohe Anzahl von Kündigungen/Wiedervermietungen, welche problemlos vollzogen werden konnten. Er hebt zudem die Mietzinsstruktur hervor und erwähnt, dass 83 % der Nettomieten unter CHF 1'500 pro Monat und rund 60% der Nettomieten unter CHF 1'200 pro Monat ausmachen. Somit

kosten 4 von 5 Wohnungen weniger als CHF 1'800.--.

Zur Entwicklung des Mietfrankens verdeutlicht der Vizepräsident die Entwicklung desselben von 2007 - 2012 (Kostenaufteilung auf 1 Franken Mietzinsenertrag):

- Kapitalkosten sind von 28% auf 19% gesunken
- Liegenschaftsunterhalt ist wegen umfangreichen Investitionen (z.B. Eichweid-Liegenschaften) von 14% auf 34% angestiegen
- Verwaltungsaufwand hat von 12% auf 9% abgenommen (schlanke Verwaltung)
- Abschreibungen sind von 24% auf 16% zurückgenommen worden, nachdem der Abschreibungssatz auf Veranlassung des kantonalen Steueramts 2009 von 2,0% auf 1,5% reduziert werden musste.

Hervorgehoben wurde zudem, dass die MBG die Mietzinse seit 2007 aufgrund der Referenz-Zinssatzentwicklung um rund 15% reduzieren konnte.

Der Jahresbericht 2012 wird ohne Gegenstimmen abgenommen.

4.2. Jahresrechnung 2012

Die Jahresrechnung 2012 zeigt, dass erneut gut gearbeitet wurde. Der Vorsitzende hebt 4 Punkte hervor:

- Der Buchwert der Liegenschaften hat trotz maximal zulässiger Abschreibungen zugenommen (Verweis auf Seite 15 GB)
- Es mussten 2012 praktisch keine zusätzlichen Hypotheken beansprucht werden (Renovation der Eichweid-Liegenschaften und Projektkosten Neudorf wurden weitgehend aus erarbeiteten Mitteln finanziert); dies könnte sich 2013 wegen noch ausstehenden Rechnungen für die Renovation Eichweid ändern
- Der Erneuerungsfonds konnte weiter aufgestockt werden
- Die Budgetgenauigkeit ist extrem hoch.

Es erfolgen keine Wortmeldungen zur Jahresrechnung 2012.

4.3. Bericht der Revisionsstelle

Es erfolgt keine Wortmeldung von Seiten der Revisionsstelle ARGO Consilium AG, vertreten durch Herrn André Eigenmann.

Die Jahresrechnung 2012 wird, gestützt auf die Empfehlung der Revisionsstelle, ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen genehmigt.

4.4. Verwendung des Betriebsüberschusses

Der Verwaltungsrat beantragt, den Betriebsgewinn (inkl. Gewinnvortrag) von CHF 326'851.85 wie folgt zu verwenden:

- Verzinsung Anteilkapital zu 3,5%	CHF	65'000.00
- Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	CHF	7'000.00

- Vortrag auf die neue Rechnung

CHF 254'851.85

Es erfolgen keine Wortmeldung. Dem Antrag wird ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen zugestimmt.

4.5. Décharge-Erteilung an den Verwaltungsrat

Dem Verwaltungsrat wird für 2012 einstimmig Entlastung erteilt. Der Anteilschein-Zins wird gestützt auf diesen Entscheid direkt dem Depositenkonto des Genossenschafters bzw. der Genossenschafterin gutgeschrieben (Verweis auf Seite 22 GB).

5. Fusion mit der Baugenossenschaft Hütten (BGH)

5.1. Erläuterungen zum Antrag

Die Fusion wurde von lic. iur. Ruedi Schoch, Zürich, vorbereitet. Am 11. März 2013 erfolgte die Unterzeichnung des Fusionsvertrags und des Fusionsberichts. In diesen Dokumenten sind alle Einzelheiten der Fusion festgehalten. Die Argo Consilium AG hat als gemeinsame Fusionsprüferin die finanziellen Auswirkungen dieser Fusion geprüft und als vertretbar befunden. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der BGH Baugenossenschaft Hütten haben am 18. April 2013 der Fusion einstimmig zugestimmt. Wenn mindestens zwei Drittel der anwesenden Stimmberechtigten der MBGW der Fusion ebenfalls zustimmen, kann dieselbe durch Eintrag ins Handelsregister vollzogen werden. Mit der Fusion gehen sämtliche Mietverträge der BGH auf die MBGW über; sämtliche Hypothekargläubiger der BGH haben der Fusion ohne Vorbehalte zugestimmt.

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

5.2. Beschlussfassung betreffend Absorptions-Fusion mit BGH rückwirkend auf den 1.1.2013

Beim Abstimmungsverfahren hält sich der Vorsitzende an die von Thierry Grote, Notar-Stellvertreter in Wädenswil, gemachten Vorgaben, denn dieses Geschäft ist öffentlich zu beurkunden. Anstelle von Urs Zurbuchen übernimmt dessen Ehefrau Gabriela die Aufgabe als Stimmzählerin.

Von den 128 anwesenden Stimmberechtigten wird die Fusion, rückwirkend auf den 1. Januar 2013, mit 123 Ja-Stimmen bewilligt. Daneben sind drei Enthaltungen und 2 Nein-Stimmen zu verzeichnen. Damit ist das gesetzliche (Art. 888 Abs. 2 OR / Art. 18 Abs. 1 lit. D FusG) bzw. das statutarische Quorum erfüllt.

6. Voranschlag 2013

Der Voranschlag 2013 zeigt bei Einnahmen von CHF 6,145 Mio. und Ausgaben von CHF 6,067 Mio. einen Betriebsüberschuss von CHF 78'000. In diesen Zahlen sind die mutmasslichen

Jahreseinnahmen der Mehrfamilienhäuser in Hütten und auch die dafür notwendigen Auslagen eingeschlossen.

Dem Voranschlag 2013 wird einstimmig zugestimmt.

7. Projekt Neudorf

7.1. Projekt-Information

Der Vorsitzende blendet einleitend nochmals zurück und verweist auf die seit März 2011 getroffenen Massnahmen. Er zeigt auch an einem Heizkostenvergleich auf, dass die Öko-Bilanz der jetzigen Häuser sehr schlechte Werte aufweist.

Die Planung der Neuüberbauung konnte in zahlreichen Sitzungen mit den Architekten optimiert werden. Am 19. Dezember 2012 erfolgte die Baueingabe, und seit wenigen Tagen liegt die behördliche Baubewilligung vor.

Die Anzahl der geplanten Wohnungen (48) mit höheren Nettomieten ist für ein gut durchmischtes Portfolio und somit für einen nachhaltigen Wertbestand der MBGW zwingend erforderlich. Die Tragbarkeit ist gegeben, auch wenn nicht von Beginn an alle Wohnungen sollten vermietet werden können.

Die Genossenschafter der MBGW haften gemäss Artikel 16 der Statuten nur im Umfang ihrer Anteilsscheine, eine Nachschusspflicht oder Haftbarkeit ist ausgeschlossen. Mit den Architekten wurde eine Zielvereinbarung getroffen, die einzuhalten ist.

7.2. Beschlussfassung betreffend Baukredit von 26'500'000 Franken

Der Baukredit wird von den 128 Stimmberechtigten mit 117 Ja-Stimmen und 11 Nein-Stimmen bewilligt.

8. Wahlen

Fritz Blaser, Mitglied des Verwaltungsrates, hat vor Ablauf seiner Amtszeit auf die heutige GV seinen vorzeitigen Rücktritt erklärt.

8.1. Wahlen von Georges Schüpbach und Hans Zbinden auf Amtsdauer

Hans Zbinden, Vizepräsident, soll bereits 2013 (anstatt 2014) für eine weitere, dreijährige Amtszeit bestätigt werden, damit seine und die Amtszeit des Präsidenten nicht identisch sind (nicht zulässig gemäss Art. 27 Abs. 3 der Statuten). Daneben gilt es Georges Schüpbach für eine weitere, dreijährige Amtsdauer zu bestätigen. Der Präsident schlägt Wiederwahl der beiden Verwaltungsräte in globo vor und erhält Zustimmung zu diesem Vorgehen.

Georges Schüpbach und Hans Zbinden werden einstimmig für drei weitere Jahre bestätigt.

Georges Schüpbach



Hans Zbinden



8.2. Ergänzungswahlen von Hans Götschi und Ivano Coduri

Hans Götschi (ehemaliger Präsident der MBH) wird einstimmig für eine dreijährige Amtsdauer in den Verwaltungsrat der MBGW gewählt.

In der Folge wählt die Versammlung auch Ivano Coduri (Baufachmann) bei einer Enthaltung auf Amtsdauer in den Verwaltungsrat der MBGW.

Hans Götschi



Ivano Coduri



8.3. Revisionsstelle

Die Revisionsstelle ARGO Consilium AG wird einstimmig für ein weiteres Jahr als Revisionsstelle der MBGW gewählt.

9. Anträge

9.1. Verwaltungsrat

Mit Traktanden 5 und 7 bereits abgehandelt.

9.2. Mitglieder

Es werden keine Anträge seitens der Mitglieder gestellt.

10. Verschiedenes

Fritz Blaser wird vom Präsidenten für seine langjährige Tätigkeit als Mitglied des Verwaltungsrats und als juristisches Gewissen der MBG geehrt und verabschiedet.

Schluss der Generalversammlung

20.05 Uhr

Wädenswil, 22.4.2013

Der Präsident

Die Protokollführerin

.....
Fritz Treichler

.....
Franziska Burckhardt Spiegel

Genehmigung durch die Stimmzähler

Ich habe das Protokoll der 89. ordentlichen Generalversammlung vom 19. April 2013 geprüft und genehmige dieses in der vorliegenden Form.

Stimmzähler 1:

Roland Würmli
Zugerstrasse 96, 8820 Wädenswil

Unterschrift:

Datum:

.....

.....

Stimmzähler 2:

Doris Kessler
Büelenstrasse 10
8820 Wädenswil

Unterschrift:

Datum:

.....

.....

Stimmzähler 3:

Urs Zurbuchen
Waisenhausstrasse 19
8820 Wädenswil

Unterschrift:

Datum:

.....

.....