

Protokoll

der 90. ordentlichen Generalversammlung der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil vom Freitag, 11. April 2014, in der Kulturhalle Glärnisch in Wädenswil

Vorsitz:	Fritz Treichler
Protokoll:	Franziska Burckhardt Spiegel
Anwesend:	
Verwaltungsrat:	Fritz Treichler (Präsident), Hans Zbinden (Vizepräsident), Ivano Coduri, Hans Götschi, Ernst Gygli, Marco Hohl, Georges Schüpbach, Franziska Burckhardt Spiegel
	Entschuldigt: Rolando Guglielmetti
Stimmberechtigte:	143
Gäste:	8
Total Teilnehmer:	203
Eröffnung	19 Uhr
Traktanden	<ol style="list-style-type: none">1. Begrüssung und Eröffnung2. Wahl der Stimmzähler3. Abnahme Protokoll der 89. ordentlichen Generalversammlung vom 19. April 20134. Jahresgeschäfte<ol style="list-style-type: none">4.1. Jahresbericht 20134.2. Jahresrechnung 20134.3. Bericht der Revisionsstelle4.4. Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses4.5. Décharge-Erteilung an den Verwaltungsrat5. Voranschlag 20146. Beschlussfassung betreffend Baukredit von CHF 540'000 für eine wärmetechnische Sanierung der Liegenschaften an der Oberen Weidstrasse 10 und 127. Abnahme der Bauabrechnung betreffend Renovationen in der Eichweid8. Beschlussfassung über die revidierten Statuten der MBG9. Wahlen<ol style="list-style-type: none">9.1. Hans Zbinden zum neuen Präsidenten der Genossenschaft9.2. Revisionsstelle10. Anträge<ol style="list-style-type: none">10.1. Verwaltungsrat10.2. Mitglieder11. Verschiedenes

1. Begrüssung und Eröffnung

Nach zwölfjähriger Präsidentszeit begrüsst der Vorsitzende die Genossenschafterinnen und Genossenschafter zum letzten Mal. Er weist darauf hin, dass das Anisguetzli, welches jeder Teilnehmende auf seinem Teller hat (es sind über 200 Stück!) von der neunzig Jahre alten Frau Margrit Lüthi gebacken worden ist.

Einen besonderen Willkommensgruss richtet der Präsident an die folgenden Personen:

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Beat Wiederkehr, Vertreter der Revisionsstelle Argo Consilium AG

Karin Fuhrer, Antonino Giordano und Ivo Peyer, Vertreter der Hausbanken der MBG

Dr. Franz Breitenmoser, Wädenswil, Präsident Clientis Sparcassa

Stefan Treichler, Acanta-AG, Wädenswil

Arthur Schächli, Berichterstatter der ZSZ

Anschliessend stellt der Präsident fest, dass im Sinne von Artikel 24 der Statuten mit zwei Publikationen in der Zürichsee-Zeitung und mit persönlichen Einladungen an die Genossenschafter(innen) rechtzeitig zur heutigen 90. ordentlichen Generalversammlung eingeladen wurde und erklärt die Versammlung als eröffnet.

2. Vorschlag und Wahl der Stimmzähler

Es werden als Stimmzähler gewählt:

Maja Schön, Waisenhausstrasse 19a, 8820 Wädenswil

Josef Zweifel, Zugerstrasse 90, 8820 Wädenswil

Daniel Herrmann, Dahlienstrasse 2, 8820 Wädenswil

3. Abnahme des Protokolls der 89. ordentlichen Generalversammlung vom 19. April 2013

Das Protokoll der 89. ordentlichen Generalversammlung vom 19. April ist von den Stimmzählern Roland Würmli (Zugerstrasse 96), Doris Kessler (Büelenstrasse 10) und Gabriela Zurbuchen (Waisenhausstrasse 19) geprüft und für gut befunden worden und wird ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen angenommen. Das Protokoll ist auch im Internet unter www.mbgwadenswil.ch zu finden.

4. Jahresgeschäfte

4.1. Jahresberichte 2013 (Geschäftsbericht, S. 4 - 9 und 10 - 14)

Das Wort hat der Vizepräsident Hans Zbinden.

Zur Mietzinsstruktur (Geschäftsbericht, S. 6):

Die MBG bietet mehrheitlich immer noch sehr günstigen Wohnraum an: 80% der Nettomietzinse sind unter CHF 1'500.- und 90% der Nettomietzinse sind unter CHF 1'800.-. Mit anderen Worten sind neun

von zehn Wohnungen günstiger als CHF 1'800.- und nur rund 10% der Wohnungen teurer als CHF 1'800.-.

Zu den geplanten Sanierungen 2014 (Geschäftsbericht, S. 13 und 14):

- Weststrasse 1: es wurden bereits neue Kellerfenster eingesetzt
- Waisenhausstrasse 7: es wurde bereits ein Treppenlift eingebaut
- Nordstrasse 11-15: es werden die Holzfenster wetterseitig gestrichen
- Schwanen: Kostenabklärungen für wärmetechnische Erneuerung der Aussenfassade
- Seestrasse 191-193: Fenster müssen dringend ersetzt und Garagentore müssen gestrichen werden
- Sanierung Obere Weidstrasse: wird unter Traktandum 6 abgehandelt.

Der Jahresbericht des Verwaltungsrates 2013 wird ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen abgenommen.

4.2. Jahresrechnung 2013 (Geschäftsbericht, S. 15 – 18 und 20 – 23)

Das Jahresergebnis 2013 ist deutlich besser ausgefallen als budgetiert. Insbesondere wegen der Übernahme der Baugenossenschaft Hütten hat sich die Bilanzsumme um mehr als CHF 5 Mio. erhöht. Die Besonderheiten sind im Finanzbericht erläutert.

Mit vier Feststellungen kann die erfreuliche Finanzsituation der MBG Wädenswil bestätigt werden:

- Der Abschluss erlaubte erneut maximal zulässige Abschreibungen
- Die Rückstellungen in Erneuerungsfonds konnten um netto CHF 595'000 auf CHF 2'179'000 aufgestockt werden
- Die hypothekarischen Verpflichtungen gegenüber Banken belaufen sich auf nur 56,9 % des totalen Brandversicherungswerts der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich
- Die Partner Revisions AG, Luzern hat das Top-Rating 1 der MBG Wädenswil erneut bestätigt.

Es erfolgen keine Wortmeldungen zur Jahresrechnung 2013.

Die Jahresrechnung 2013 wird ohne Gegenstimmen und Enthaltungen angenommen.

4.3. Bericht der Revisionsstelle (Geschäftsbericht, S. 27)

Aus dem Bericht der Revisionsstelle, der ARGO Consilium AG, zur Jahresrechnung 2013 geht hervor, dass der Jahresabschluss wiederum nach dem Schweizer Standard zur eingeschränkten Revision geprüft und in Ordnung befunden wurde. Zu besonderen Bemerkungen besteht kein Anlass. Der Mandatsleiter kann leider heute nicht anwesend sein.

Es erfolgen keine Wortmeldungen von Seiten der Revisionsstelle ARGO Consilium AG, vertreten durch Herrn Beat Wiederkehr.

Die Jahresrechnung 2013 wird, gestützt auf die Empfehlung der Revisionsstelle, ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen angenommen.

4.4. Verwendung des Betriebsüberschusses (Geschäftsbericht, S. 23)

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Gewinn (inkl. Gewinnvortrag) von CHF 392'627.86 wie folgt zu verwenden:

- Verzinsung Anteilscheinkapital zu 3,5 % brutto	CHF	66'000.--
- Zuweisung an die gesetzliche Reserve	CHF	7'253.30
- Vortrag auf neue Rechnung	CHF	319'374.56

Der Vorsitzende macht die Generalversammlung darauf aufmerksam, dass mit Wirkung ab GV 2014 das Anteilschein-Kapital zu nur noch 3 % p.a. verzinst wird. Nach den gesetzlichen Vorgaben darf die Verzinsung des GS-Kapitals maximal einen Prozentpunkt über dem Referenzzinssatz liegen, was eine Reduktion des Verzinsungssatzes erfordert.

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Die durch den Verwaltungsrat beantragte Gewinnverwendung wird ohne Gegenstimmen und Enthaltungen angenommen.

4.5. Décharge-Erteilung an den Verwaltungsrat

Dem Verwaltungsrat und der Verwaltung wird ohne Gegenstimmen und Enthaltungen die Entlastung erteilt.

5. Voranschlag 2014 (Geschäftsbericht S. 25)

Der Voranschlag 2014 geht bei Erträgen von total CHF 6'005'000 und einem Aufwand von CHF 5'867'000 von einem Betriebsüberschuss von CHF 138'000 aus. Wie üblich sind beim Liegenschafts-Unterhalt Unwägbarkeiten zu beachten. Der Mieterwechsel ist von Jahr zu Jahr unterschiedlich hoch, insgesamt darf jedoch erneut von einer weiterhin positiven Entwicklung der Finanzlage ausgegangen werden (Verweis auf Seiten 17 und 18 des Finanzberichts).

Es erfolgt eine Wortmeldung von Walter Vogelbacher:

Handelt es sich bei den Rückstellungen in den Erneuerungsfonds von CHF 595'000 um den Netto-Betrag?
Antwort Vorsitzender: Ja, es handelt sich um den Netto-Betrag (die Auflösungen sind bereits abgezogen).

Der Voranschlag fürs Jahr 2014 wird ohne Gegenstimmen und Enthaltungen angenommen.

6. Beschlussfassung betreffend Baukredit von CHF 540'000 für eine wärmetechnische Sanierung der Liegenschaften an der Oberen Weidstrasse 10 und 12

Eine detaillierte Kostenaufstellung zu dieser Sanierung wurde mit der Einladung verschickt. Trotz neuerer Fenster gibt es in den zehn Wohnungen grosse Probleme mit der Feuchtigkeit (schlechte Dämmung und Schimmelbefall). Eine neue Dämmung der Fassade soll die Problematik beheben.

Der Antrag betreffend Baukredit von CHF 540'000 zur Sanierung der Liegenschaften an der Oberen Weidstrasse 10 und 12 wird ohne Gegenstimme und mit einer Stimmenthaltung angenommen.

7. Abnahme Bauabrechnung betr. Renovation in der Eichweid

Die Schlussabrechnung über die Sanierung der Mehrfamilienhäuser in der Eichweid wurde mit der Einladung zur heutigen Versammlung zugestellt. Es ist daraus ersichtlich, dass der seinerzeit bewilligte Kreditrahmen von CHF 4,4 Mio. nicht voll ausgeschöpft wurde. Es wurden damals allerdings Baukreditzinsen miteingerechnet, welche dann nicht angefallen sind, da die Kosten zu einem Löwenanteil aus den erarbeiteten Mitteln bezahlt werden konnten. Zudem war gemäss Planung Vollverglasung der vergrösserten Balkone vorgesehen. Dieses Vorhaben konnte nicht realisiert werden, weil die Stadt Wädenswil dazu die nötige Bewilligung – auch nach einem Wiedererwägungsgesuch – nicht erteilt hat.

Die Mietzinsanpassungen sind moderat ausgefallen. Die Mieterinnen und Mieter haben sich positiv über die vergrösserten Balkone geäussert.

Frage von Mieter Güdel (Eichweid): Führte die Stadt Gründe für die Ablehnung der Vollverglasung der Balkone an?

Antwort Vorsitzender: Die Stadt hat eine Vollverglasung wegen der Ausnützungsziffer nicht bewilligt, da dies - nach ihrer Meinung - einem Wintergarten gleichgekommen wäre.

Die Schlussabrechnung für die Renovation der Eichweid in der Gesamthöhe von netto CHF 3'865'184.20 wird einstimmig und ohne Enthaltungen angenommen.

8. Beschlussfassung über die revidierten Statuten der MBG

Hans Zbinden erörtert die Gründe für die Änderungen und die wichtigsten Anpassungen.

Die MBG wurde am 3. Mai 1924 gegründet, die Statuten wurden erstmals am 29. April 1989 und ein zweites Mal am 2. Mai 1997 geändert. Nun steht die dritte Anpassung heute, am 11. April 2014, an.

Hauptgründe für die Anpassungen sind:

- Anpassung an professionelle Verwaltung
- Klare Abgrenzung zwischen Statuten und Geschäftsreglement
- Anpassung für einen sinnvollen Ablauf bei Liegenschaftssanierungen
- Anpassung an neue gesellschaftliche Gegebenheiten

Es sind vorwiegend folgende Aspekte angepasst worden:

- Erhöhung der Kreditkompetenz der Generalversammlung von CHF 500'000.- auf CHF 2'000'000.--
- Ankoppelung der Anteilscheinkapitalverzinsung an Referenzzinssatz (Art. 15)
- Moderne Formulierung / Anpassung der Reihenfolge der einzelnen Artikel
- Neue Artikel Untermiete / Persönliche Pflichten / Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

Wortmeldung des Mieters Saladin aus Hütten zu Art. 19 der Statuten: Ist neu der Verwaltungsrat berechtigt, Einlagen in den gesetzlichen Reservefonds zu machen und nicht mehr die GV?

Antwort Vorsitzender: Nein, die Einlagen in den gesetzlichen Reservefonds werden immer noch durch die GV beschlossen (gemäss Art. 860 Abs. 1 OR). Allerdings entscheidet der VR über die Beanspruchung des

Reservefonds (gemäss Art. 860 Abs. 3 OR). Der VR entscheidet auch über die weitere Äufnung des Erneuerungsfonds.

Im Weiteren wird vom Votant darauf hingewiesen, dass Art. 2 Abs. 2 lit. e einen Schreibfehler enthält (das Verb „erwerben“ am Schluss des Satzes ist unnötig). Der VR nimmt dies dankend zur Kenntnis und wird die Statuten entsprechend korrigieren.

Die geänderten Statuten werden mit der erforderlichen qualifizierten 2/3-Mehrheit bei 5 Gegenstimmen angenommen.

9. Wahlen

9.1. Wahl Präsident

Mit der heutigen GV läuft die letzte dreijährige Amtsdauer des Präsidenten ab. Fritz Treichler hat sich entschlossen, nicht mehr zu kandidieren und aus dem VR zurückzutreten. Mit der Person von Hans Zbinden steht ein Nachfolger zur Verfügung, der mit der MBG seit Jahren verbunden ist und die Interna genau kennt. Im vergangenen Jahr hat er als Vizepräsident weitere wertvolle Erfahrungen sammeln können und zudem sehr viel zur Weiterentwicklung der MBG beigetragen, sei es mit der Überarbeitung der Statuten, dem Internet-Auftritt und vielen anderen Dingen. Der Verwaltungsrat ist überzeugt von den Fähigkeiten von Hans Zbinden. Er hat deshalb einstimmig beschlossen, der Generalversammlung Hans Zbinden zur Wahl als Präsident vorzuschlagen.

Hans Zbinden wird gemäss dem Vorschlag des Verwaltungsrates ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen zum neuen Präsidenten der MBG gewählt.

Hans Zbinden nimmt die Wahl an und dankt der Generalversammlung dafür. Fritz Treichler wünscht ihm alles Gute.

9.2. Wahl Revisionsstelle

Die Revisionsstelle ARGO Consilium AG mit Mandatsleiter Marc André Eigenmann wird einstimmig und ohne Gegenstimmen als Revisionsstelle der MBGW für ein weiteres Jahr gewählt.

10. Anträge

10.1. Verwaltungsrat

Mit Traktanden 4-9 bereits abgehandelt.

10.2. Mitglieder

Es werden keine Anträge seitens der Mitglieder gestellt.

11. Verschiedenes

Bauprojekt Neudorf:

Der erstinstanzliche Entscheid des Baurekursgerichts des Kanton Zürich ist noch ausstehend; ein Augenschein wurde am 26. März genommen. Einer der drei Rekurrenten hat seinen Rekurs zurückgezogen, die zwei anderen Rekurse sind noch pendent. Alle Wohnungen sind zur Zeit noch befristet vermietet, und alle vorherigen Mieter konnten entweder eine andere Wohnung der MBG oder eine Drittwohnung beziehen.

Besondere Danksagungen und Jubiläen:

- Der Präsident dankt Frau Margrit Lüthi noch einmal für diese wunderschönen Anisguetzli;
- Georges Schüpbach wird für seine 25 Jahre als Verwaltungsrat verdankt;
- Geni Grüniger spielt seit 35 Jahren an der GV.

Verabschiedung von Fritz Treichler:

- Hans Zbinden verabschiedet Fritz Treichler nach zwölf Jahren als Präsidenten der MBG. Es erfolgen Abschiedsworte, ein Abschiedslied und die Geschenkübergabe;
- Philipp Kutter (Stadtpräsident) dankt Fritz Treichler für sein langjähriges Engagement für günstigen Wohnraum in Wädenswil und wünscht Hans Zbinden alles Gute für seine Zeit als Präsident der MBG.

Es werden keine Einwände zur Versammlungsführung erhoben.

Schluss der Generalversammlung 21:15 Uhr

Wädenswil,

Der Präsident

Die Protokollführerin

.....
Hans Zbinden

.....
Franziska Burckhardt Spiegel

Genehmigung durch die Stimmzähler

Ich habe das Protokoll der 90. ordentlichen Generalversammlung vom 11. April 2014 geprüft und genehmige dieses in der vorliegenden Form.

Stimmzählerin 1:

Maja Schön, Waisenhausstrasse 19a, 8820 Wädenswil

Unterschrift:

Datum:

.....

.....

Stimmzähler 2:

Josef Zweifel, Zugerstrasse 90, 8820 Wädenswil

Unterschrift:

Datum:

.....

.....

Stimmzähler 3:

Daniel Herrmann, Dahlienstrasse 2, 8820 Wädenswil

Unterschrift:

Datum:

.....

.....