

Protokoll der 97. ordentlichen Generalversammlung der Mieter- Baugenossenschaft Wädenswil vom Dienstag, 07. September 2021, Kulturhalle in Wädenswil

- Vorsitz:** Hans Zbinden
Protokoll: Franziska Burckhardt Spiegel
Anwesend: **Verwaltungsrat:** Hans Zbinden (Präsident), Ernst Gygli (Vizepräsident), Franziska Burckhardt Spiegel, Ivano Coduri, Rolando Guglielmetti, Hans Götschi, Marco Hohl und Nicole Lenz
Entschuldigt: Vertreter Stadtrat Wädenswil
- Gäste:**
- Vertreter der Hausbanken (Clientis Sparcassa Wädenswil und ZKB)
 - Vertreter der Acanta AG Wädenswil (Lohnadministration)
 - Vertreter der Revisionsgesellschaft ANCORA Treuhand AG, Wädenswil
 - Frau Sarah Ott vom Wädenswiler Anzeiger

Stimmberechtigte:	50
Gäste inkl. MBG-Mitarbeitende (nicht Genossenschafter)	7
Total Teilnehmer	57

Eröffnung: 18:00 Uhr

- Traktanden:**
1. Begrüssung und Eröffnung
 2. Wahl von Stimmezählern
 3. Abnahme Protokolle der 96. ordentlichen Generalversammlung vom 01. 10.2020 und der a.o. Generalversammlung vom 01.10.2020
 4. Jahresgeschäfte
 - 4.1. Jahresbericht 2020
 - 4.2. Jahresrechnung 2020
 - 4.3. Bericht der Revisionsstelle
 - 4.4. Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses
 - 4.5. Décharge-Erteilung an den Verwaltungsrat
 5. Voranschlag 2021
 6. Wahlen
 - 6.1. Bestätigungswahl der bisherigen Verwaltungsrätin und Verwaltungsräte Franziska Burckhardt Spiegel, Ernst Gygli, Marco Hohl und Rolando Guglielmetti
 - 6.2. Wahl der Revisionsstelle
 7. Anträge
 - 7.1. Verwaltungsrat
 - 7.2 Mitglieder
 8. Verschiedenes

1. Begrüssung und Eröffnung

Der Präsident begrüsst alle Anwesenden und eröffnet die 97. ordentliche Generalversammlung.

Anschliessend stellt der Präsident fest, dass mit dem Versand des Geschäftsberichtes fürs Jahr 2020 die Einladungen an die Genossenschafter(innen) zur heutigen 97. ordentlichen Generalversammlung ordnungsgemäss erfolgt sind. Die Versammlung wird eröffnet.

2. Vorschlag und Wahl der Stimmenzähler

Es werden als Stimmenzähler einstimmig gewählt:

- Otto Wyss (ehemaliger Geschäftsführer der MBG), Adlenbach 17, 8775 Luchsingen
- Josef Juranek (Genossenschafter), Neudorfstrasse 27b, 8820 Wädenswil.

3. Abnahme der Protokolle der 96. ordentl. Generalversammlung und a.o. Generalversammlung vom 01. Oktober 2020

Die Protokolle der 96. ordentlichen Generalversammlung und a.o. Generalversammlung vom 01. Oktober 2020 sind von den Stimmenzählern:

- Hans-Peter Bigler, Walther-Hauser-Str. 5, 8820 Wädenswil
- Roland Hohl, Florhofstrasse 13, 8820 Wädenswil

geprüft und für gut befunden worden und werden ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen angenommen.

Die Protokolle sind auch im Internet unter www.mbgwadenswil.ch zu finden.

4. Jahresgeschäfte

4.1. Jahresbericht 2020

Jahresbericht 2020 des Verwaltungsrates (Seiten 5-14, verfasst vom Präsidenten)

Der Präsident stellt den Jahresbericht des Verwaltungsrates zur Diskussion.

Im Anschluss erläutert der Vizepräsident den Jahresbericht mit den folgenden Schwerpunkten:

- Solidarität mit unseren Mietern: Gewisse Geschäftsmieter hatten Corona bedingt ein schwieriges Geschäftsjahr; die MBG gewährte freiwillige Mietzinsreduktionen im bescheidenen Rahmen, finanziert über ordentliche Abschreibungen (nicht über Solid-Fonds);
- Liegenschaftserwerb: Mit dem Erwerb der Liegenschaft an der Zugerstrasse 63 konnte mit drei Wohneinheiten günstiger Wohnraum erworben und somit dem freien Immobilienmarkt entzogen werden; weitere Käufe sind in Aussicht;

- Investitionen: Die MBG investiert in moderne Technologien zu Verminderung des Co2-Ausstosses (wärmedämmende Gebäudeisolationen, Sonnenkollektoren, Photovoltaik, Wärmepumpen); ein grosser Teil des Energiebedarfs kann durch Sonnenenergie abgedeckt werden. Es konnte sogar Energie ins EWZ Netz zurückgeliefert werden. Dennoch haben diese Investitionen eine Amortisationszeit von 20-25 Jahren; der Umweltschutz ist vordergründig;
- Per 31.12.2020 weist der Solidaritätsfonds einen Bestand von CHF 169'421.50 auf. Im Jahr 2020 wurde daraus ein Defizitbeitrag für ein Quartierfest in der Höhe von CHF 272.25 gesprochen; ansonsten wurden keine grösseren Ausschüttungen im Jahr 2020 vorgenommen.

Der Jahresbericht des Verwaltungsrates wird ohne Rückmeldungen und Gegenstimmen angenommen.

Jahresbericht 2020 der Verwaltung (Seiten 15-18, verfasst vom Geschäftsführer Beat Baumgartner und ausgeführt vom Präsidenten):

Der Präsident verweist auf die Unterlagen.

Der Jahresbericht der Verwaltung wird ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen abgenommen.

4.2. Jahresrechnung 2020 (Jahresbericht, Seiten 20-23):

Es sind folgende Punkte hervorzuheben:

- Gegenüber den Vorjahresjahreszahlen sind keine nennenswerten Veränderungen zu verzeichnen;
Bilanz: der Gewinn von CHF 61'804.45 entspricht ziemlich genau dem Voranschlag; er ist im Vergleich zum 2019 um rund CHF 200'000 tiefer ausgefallen;
- die MBG strebt jedoch keine Gewinnmaximierung an, sondern investiert möglichst viel in den Liegenschaftsunterhalt; folglich wurden im Jahr 2020 CHF 50'000 weniger Steuern bezahlt;
- die Bilanzsumme hat aufgrund des Liegenschaftserwerbs Zugerstrasse 63 und Teile der Liegenschaft Zugerstrasse 59 um CHF 720'000.00 zugenommen;
- Erfolgsrechnung: der Hypothekenbestand konnte um CHF 780'000.00 verringert werden;
- der Abschluss erlaubte maximale Abschreibungen in der Höhe von rund CHF 1'333.100.00 und Rückstellungen in den Erneuerungsfonds (EF) von netto CHF 1'220'500.00; Bestand EF CHF 9'042'500.00.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen zur Jahresrechnung 2020.

4.3. Bericht der Revisionsstelle (Jahresbericht, Seite 27):

Aus dem Bericht der Revisionsstelle, ANCORA Treuhand AG, zur Jahresrechnung 2020 geht hervor, dass der Jahresabschluss in Ordnung befunden wurde. Zu besonderen Bemerkungen besteht kein Anlass.

Die Jahresrechnung 2020 wird, gestützt auf die Empfehlung der Revisionsstelle, ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen angenommen.

4.4. Verwendung des Bilanzgewinnes (Jahresbericht, Seite 23):

- Der Verwaltungsrat beantragt, die Genossenschaftsanteile im Jahr 2020 mit 2.5% zu verzinsen (1% über Referenzzinssatz, gültig per 1.1 des Geschäftsjahres);
- Der verfügbare Bilanzgewinn von CHF 978'821.52 wird im Umfang von CHF 924'626.52 auf die neue Rechnung vorgetragen;
- Die Zuweisung an die gesetzlichen und freiwilligen Gewinnreserven beträgt CHF 3'000.00, und die Verzinsung der Genossenschaftsanteile beläuft sich auf CHF 51'195.00.

Es erfolgen keine Wortmeldungen zur Verwendung des Bilanzgewinnes.

Die vom Verwaltungsrat beantragte Verzinsung des Anteilscheinkapitals und Gewinnverwendung wird ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen angenommen.

4.5. Décharge-Erteilung an den Verwaltungsrat

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

5. Voranschlag 2021 (Jahresbericht, Seite 28):

Der Verwaltungsrat geht von folgenden Annahmen aus:

- Mietertrag: ist leicht unter den Zahlen der Rechnung 2020 infolge der Mietzinsreduktion per 1.7.2020;
- Wir rechnen mit leicht tieferen Abschreibungen, da bereits viel in Liegenschaftsunterhalt investiert worden ist;
- Wir rechnen mit leicht tieferen Einlagen in Erneuerungsfonds CHF 1'150'000.00
- Hypothekarbelastung: leicht steigend infolge Liegenschaftserwerbs;
- Erwarteter Jahresgewinn (nach Steuern) beträgt CHF 51'000.00.

Der Voranschlag fürs Jahr 2021 wird ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen angenommen.

6. Wahlen

6.1. Bestätigungswahl der bisherigen Verwaltungsrätinnen und Verwaltungsräte

Die bisherige Verwaltungsrätin und Verwaltungsräte Franziska Burckhardt Spiegel, Ernst Gygli, Marco Hohl und Rolando Guglielmetti werden ohne Gegenstimmen für eine Amtszeit von drei Jahren wiedergewählt.

6.2. Wahl der Revisionsstelle

Die ANCORA Treuhand AG, Wädenswil, wird einstimmig und ohne Stimmenthaltungen als Revisionsstelle der MBG wiedergewählt.

7. Anträge

7.1. Verwaltungsrat

Seitens des Verwaltungsrates liegen keine Anträge vor.

7.2. Mitglieder

Seitens der Mitglieder liegen keine Anträge vor.

8. Verschiedenes

Wortmeldung von Genossenschaftler Herrn Erny: Er wollte wissen, ob die Heizungen auf ihre Co2-Neutralität überprüft würden. Der Präsident erklärt, dass dies die Hauptpriorität der MBG sei und zu diversen Investitionen führe.

Der Präsident machte Ausführungen zu den folgenden Projekten:

Baumgarten:

- Die alte Ölheizung im Haus E 12 (Fernleitung in alle anderen Häuser) wurde im Jahr durch Wärmepumpen pro Haus ersetzt (hat sich sehr bewährt); im 2021 und 2022 gibt es in allen Häusern mit gleichzeitiger Strangsanierung eine zentrale Warmwasserzubereitung;
- Strangsanierung Baumgarten Haus E 14: Im August 2021 konnten die neuen Wohnungen bezogen werden mit neuen Küchen und Bädern und Waschturm in der Wohnung.

PV Anlagen:

- Zugerstr. 92-96 / Nordstr. 3: Im Jahr 2020 abgeschlossen mit guter bis sehr guter Auslastung; Co2-Einsparungen entsprechen zirka 190 gepflanzten Bäumen;
- Büelenstrasse 4, Dahlienstrasse 2: PV Anlagen im Jahr 2021 installiert.

Es gab seitens der Teilnehmenden keine Einwände zur Versammlungsführung.

Schluss der Generalversammlung

18:45 Uhr

Wädenswil, 07. September 2021

Der Präsident


.....
Hans Zbinden

Die Protokollführerin


.....
Franziska Burckhardt Spiegel

Genehmigung durch die Stimmzähler

Ich habe das Protokoll der 97. ordentlichen Generalversammlung vom 07. September 2021 geprüft und genehmige dieses in der vorliegenden Form.

Stimmzähler 1:

Otto Wyss, Adlenbach 17, 8775 Luchsingen

Datum:

Unterschrift:

28. 9. 2021

O. Wyss

Stimmzähler 2:

Josef Juranek, Neudorfstrasse 27b, 8820 Wädenswil

Datum:

Unterschrift:

28. 9. 2021

J. Juranek