

Protokoll der 3. Generalversammlung der Genossenschaft Rössli Mettmenstetten

Datum Mittwoch, 7. Juni 2023
Zeit 19:30 Uhr
Ort Gasthaus zum weissen Rössli

Traktanden

1. Begrüssung
 - 1.1. Beschlussfähigkeit, Feststellung der Stimmberechtigten
 - 1.2. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der a.o.GV vom 12.04.2023
3. Kampagne «Endspurt Rössli»
 - 3.1. Stand Aktion Endspurt
 - 3.2. Antrag Verwaltung (Beilage)
 - 3.2.1. Abstimmung Variante 2: Finanzierung Mehrinvestitionen mit Eigenkapital und Darlehen – Kein Verkauf von Appartements
4. Jahresgeschäfte
 - 4.1. Bericht des Vorstandes / Jahresbericht des Präsidenten
 - 4.2. Jahresrechnung 2022
 - 4.3. Bericht der Revisionsstelle 2022
 - 4.4. Entlastung des Vorstandes
 - 4.5. Budget 2024
5. Wahlen
 - 5.1. Wahl Vorstand
6. Anträge
 - 6.1. Der Genossenschaftsmitglieder (keine Anträge eingegangen)
7. Diverses
 - 7.1. Terminplanung Sanierung und Umbau
 - 7.2. Mitglieder mutationen



1. Begrüssung

Der Präsident Markus Tschan begrüsst die Genossenschafter*innen zur heutigen Versammlung.

1.1. Beschlussfähigkeit, Feststellung der Stimmberechtigten

Er hält fest, dass die Einladung statutengerecht erfolgt und die Generalversammlung beschlussfähig ist. Von den aktuell 294 Genossenschafter*innen sind inkl. Vertretungen 101 Stimmrechte vertreten. Das absolute Mehr beträgt 52.

Entschuldigt haben sich:

- Anita Hottinger
- Antoinette Kessler
- Beat Furrer
- Brigitte Frey
- Cornel Wiget
- Daniel Küpfer
- Elsa Zanolla
- Ernst Zingg
- Hans Rudolf Haegi
- Italino Ruggiero
- Liliane Keller
- Luana Habegger
- Lukas Wirth
- Lydia Imhof
- Marc Schneider
- Margrit Bayer
- Martin Haab
- Myrta Zraggen
- Myrtha Zingg-Cavigilli
- Nadja Reisenbauer
- Otto Haab
- Peter Feuz
- Rainer Weidenhaupt
- Remo Bischofberger
- Ruedi Kessler
- Sandra Schneider
- Simea Eisenegger
- Trudy Furrer

1.2. Wahl der Stimmzähler

Susanne Bolinger und Ueli Vollenweider werden als Stimmzähler vorgeschlagen und einstimmig mit Applaus gewählt.

2. Abnahme Protokoll der ausserordentlichen GV vom 12. April 2023

Das Protokoll wurde per Newsletter allen Genossenschafter*innen zugestellt und auf der Homepage publiziert. Jenen Genossenschafter*innen, welche keine E-Mail-Adresse haben, wurde das Protokoll per Post zugestellt.

Bis dato sind beim Vorstand keine Ergänzungen oder Änderungswünsche eingegangen. Markus Tschan fragt, ob jemand jetzt zum Protokoll Änderungen oder Ergänzungen anbringen möchte. Da dies nicht der Fall ist, wird über das Protokoll abgestimmt. Das Protokoll der ausserordentlichen GV vom 12. April 2023 wird einstimmig genehmigt und die Erstellerin, Monika Kramer verdankt.

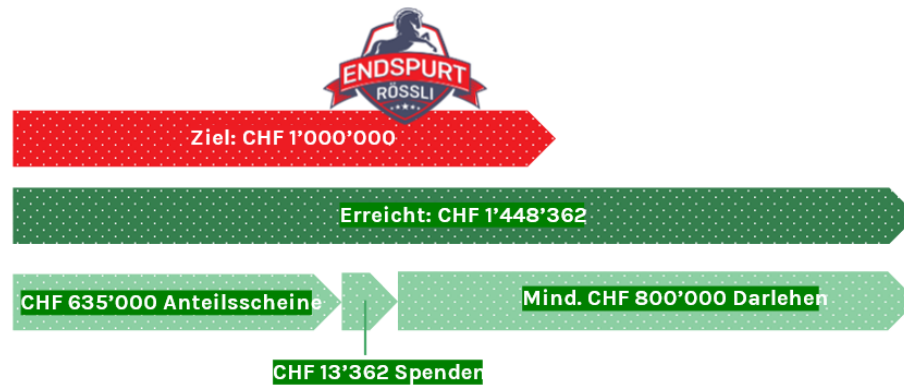
Markus Tschan übergibt das Wort an Miro Hegnauer.



3. Kampagne „Endspurt Rössli“



3.1 Stand Aktion Endspurt 31.05.2023



Miro Hegnauer erzählt, dass der Vorstand überwältigt ist, welches Echo die Kampagne «Endspurt Rössli» ausgelöst hat und dankt allen Unterstützern ganz herzlich.

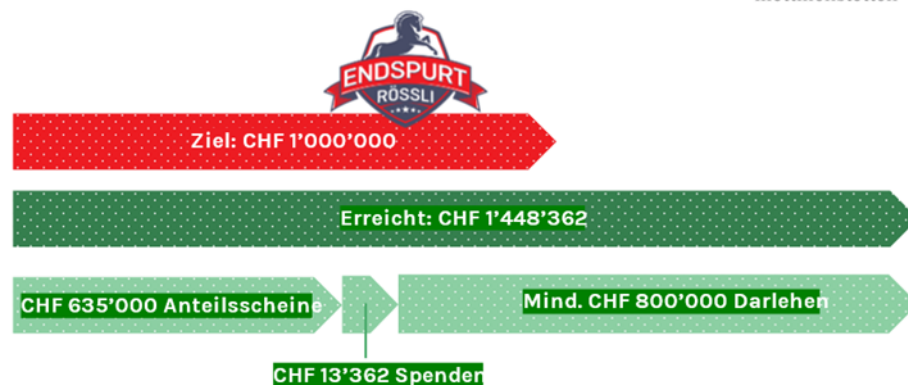
Er führt aus, welche Massnahmen ergriffen wurden:

- Versand Brief an alle Genossenschafter
- Berichte in Zeitungen
- Anpassung Homepage inkl. separates Logo
- Balkengrafik mit Sammelfortschritt
- Facebook



- Plakate
- Vereine angeschrieben
- Private Initiative durch Kurt Bär, Manfred Suter und Bruno Sidler
Darlehensgeber zu finden – ihnen gebührt ein besonderer Dank!

3.1 Stand Aktion Endspurt 31.05.2023



3.1 Risikomanagement

Teilrisiko bezüglich Baukosten



Durch die Bauherrschaft nicht bewilligte Mehrkosten. Teilrisiko besteht. Aufarbeitung / Versicherungsfall

Auch Priska Wyser teilt ihre Überwältigung der Ergebnisse aus der End-Spurt-Rössli-Kampagne mit. Sie informiert, dass es dem Vorstand ein Anliegen ist, eine transparente Kommunikation zu betreiben. Gemäss Information an der a.o. GV vom 12.4.2023 hat der Vorstand Genossenschaftler*innen bereits über die Zusatzkosten von rund 1.6 Mio. informiert Diese zusätzlichen Kosten werden soweit möglich durch die Bauherrschaft geprüft.

Priska Wyser führt aus, dass die Baukostenprognose in den letzten beiden Monaten nochmals massiv angestiegen ist. Die Bauherrschaft wurde mit massiven Mehrkosten überrascht, welche nicht bewilligt waren. Aktuell ist der Vorstand an der Aufarbeitung und detaillierten Überprüfung dieser Mehrkosten. Die Verantwortung dafür trägt die Bauleitung. Ein entsprechender Schadenfall wurde bei der Haftpflichtversicherung eingegeben.

3.1 Risikomanagement

Teilrisiko bezüglich Baukosten



Die freudige Nachricht des Abends ist, dass die Genossenschaft dank der grossen Unterstützung keine Apartments verkaufen muss und die Mehrkosten bezahlt werden können.

Priska Wyser leitet zu den Anträgen über.

Sie informiert, dass an der ausserordentlichen GV vom 12. April 2023 folgendes beschlossen wurde:

Die Verwaltung muss versuchen, so viel Eigenkapital wie möglich zu beschaffen. Auch Darlehen sollen gewährt werden können. Falls es nicht reichen würde, müsste für den Rest Wohnungen verkauft werden.

Priska Wyser hält fest, dass aufgrund der riesigen Solidarität und den zahlreichen Darlehenszusagen ein Verkauf der Wohnungen nicht notwendig sein wird und die Verwaltung folgenden Antrag stellt:

3.2 Antrag Verwaltung



Die Verwaltung beantragt die Finanzierung der Mehrinvestitionen durch das neu eingebrachte Eigenkapital sowie die Aufnahme von Darlehen mit mündlichen Zusagen.

Bedingungen:

- Kein Verkauf der Wohnungen
- Verzinsung nach dem Referenzzinssatz aktuell 1.5 % seit 01.06.2023
- Einheitlicher Darlehensvertrag, Laufzeit max. 20 Jahre
- Amortisation variabel
- Amortisation Raiffeisenbank aufgrund veränderter Kosten CHF 88'000

Weiter informiert sie über die Darlehensberechnung und sagt, dass für die Aufnahme der Darlehen ein Darlehensvertrag ausgearbeitet wurde. Da es mehr als 10 identische Verträge sind, würde die Genossenschaft in die sogenannte 10/20 Regel fallen und somit als «Bank» gelten. Das bedeutet, dass auf den Zinserträgen Verrechnungssteuer abgeführt werden muss. Die Darlehensnehmer können dann mittels ihrer Steuererklärung die Verrechnungssteuern wieder zurückfordern. Der Blick auf die Erfolgsrechnung über 10 Jahre zeigt, dass die Genossenschaft sich die zusätzliche Verzinsung leisten kann. Es soll jedoch so viel wie möglich amortisiert werden. Dazu muss ein genügender Cashflow erarbeitet werden.

Beim bestehenden Hypothekarvertrag haben wir uns verpflichtet keine zusätzlichen Verpflichtungen mit Dritten einzugehen. Im Rahmen der Gewährung von Darlehen würden wir diesen Vertragsbestandteil verletzen. Ein entsprechendes Gespräch mit der Raiffeisenbank dazu hat bereits stattgefunden. Die Raiffeisenbank hat der Genossenschaft zugesagt, dass sie die Darlehen im 2. Rang akzeptieren. Eine entsprechende Vertragsänderung ist in Arbeit.

Der aktuelle Zinssatz für den Hypothekarkredit beträgt 1.5 %. Der vereinbarte Zinssatz für die Darlehen orientiert sich am aktuellen Referenzzinssatz. Dieser beträgt aktuell 1.25 %. Aufgrund der Prognosen der Banken wird dieser aber mit Sicherheit in naher Zukunft ebenfalls auf 1.5 % ansteigen.

Und ob unter diesen Gegebenheiten eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals möglich ist, wird die Zukunft zeigen.



3.2 Darlehensberechnung

| Erträge: | | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
|-----------------------------|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Mietzinsen 12 WG | (0.5 % pa) | 187'832 | 166'871 | 169'515 | 170'382 | 171'214 | 172'070 | 172'930 | 173'785 | 174'664 | 175'537 | 176'415 |
| Mietzinsen Gewerbe | | 107'244 | 107'244 | 107'244 | 117'244 | 117'244 | 117'244 | 117'244 | 117'244 | 117'244 | 117'244 | 117'244 |
| Total Erträge | | 275'076 | 275'915 | 276'759 | 287'606 | 288'458 | 289'314 | 290'174 | 291'033 | 291'908 | 292'781 | 293'659 |
| Aufwände: | | | | | | | | | | | | |
| Hypozinsen Raiffeisen | | 420'000 | 63'000 | 62'340 | 61'020 | 59'700 | 58'380 | 57'060 | 55'740 | 54'420 | 53'100 | 51'780 |
| DL-Zinsen Dritte | | 80'000 | 12'000 | 12'000 | 14'000 | 15'400 | 14'800 | 14'200 | 13'600 | 13'000 | 12'400 | 11'800 |
| Verz. Kap. Genossenschafter | | 290'000 | 24'000 | 29'000 | 29'000 | 29'000 | 29'000 | 29'000 | 29'000 | 29'000 | 29'000 | 29'000 |
| Kosten allgemein | (1.0 % pa) | | 41'412 | 41'828 | 42'244 | 42'667 | 43'093 | 43'524 | 43'960 | 44'399 | 44'843 | 45'282 |
| Abschreibung Gebäude | | 40'000 | 40'000 | 40'000 | 40'000 | 40'000 | 40'000 | 40'000 | 40'000 | 40'000 | 40'000 | 40'000 |
| Abschreibung Mobilien | | 5'000 | 5'000 | 5'000 | 5'000 | 5'000 | 5'000 | 5'000 | 5'000 | 5'000 | 5'000 | 5'000 |
| Einlage Erneuerungsfonds | | 20'000 | 20'000 | 20'000 | 20'000 | 20'000 | 20'000 | 20'000 | 20'000 | 20'000 | 20'000 | 20'000 |
| Kapitalsteuern | | 3'800 | 3'800 | 3'800 | 3'800 | 3'800 | 3'800 | 3'800 | 3'800 | 3'800 | 3'800 | 3'800 |
| Total Aufwände | | 209'212 | 213'966 | 215'064 | 215'567 | 214'073 | 212'584 | 211'100 | 209'619 | 208'143 | 241'192 | 239'545 |
| Erfolg | | 65'864 | 61'949 | 61'694 | 72'039 | 74'384 | 76'730 | 79'075 | 81'420 | 83'765 | 51'590 | 54'114 |
| Amortisation Raiffeisen | | 44'000 | 88'000 | 88'000 | 88'000 | 88'000 | 88'000 | 88'000 | 88'000 | 88'000 | 44'000 | 0 |
| Amortisation DL Dritte | | 0 | 0 | 30'000 | 30'000 | 30'000 | 30'000 | 30'000 | 30'000 | 30'000 | 50'000 | 50'000 |
| Abschreibung Gebäude | | -40'000 | -40'000 | -40'000 | -40'000 | -40'000 | -40'000 | -40'000 | -40'000 | -40'000 | -40'000 | -40'000 |
| Abschreibung Mobilien | | -5'000 | -5'000 | -5'000 | -5'000 | -5'000 | -5'000 | -5'000 | -5'000 | -5'000 | -5'000 | -5'000 |
| Einlage Erneuerungsfonds | | -20'000 | -20'000 | -20'000 | -20'000 | -20'000 | -20'000 | -20'000 | -20'000 | -20'000 | -20'000 | -20'000 |
| Total CF relevant | | -21'000 | 23'000 | 53'000 | 53'000 | 53'000 | 53'000 | 53'000 | 53'000 | 53'000 | 29'000 | -15'000 |
| Netto CF | | 89'864 | 38'949 | 8'694 | 19'039 | 21'384 | 23'730 | 26'075 | 28'420 | 30'765 | 22'590 | 69'114 |

Priska Wyser fragt, ob es Fragen gibt?

Lukas Stucki fragt, ob die Genossenschaft den ganzen Betrag der angebotenen Darlehen braucht?

Priska antwortet, dass die Genossenschaft alle Darlehen entgegennehmen, die sie kriegt. Falls weniger Geld gebraucht wird, würde einfach schneller wieder amortisiert werden.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, wird abgestimmt.

Die Genossenschaft kommt zur Abstimmung:

3.2.1 Abstimmung über Antrag



Die Verwaltung beantragt die Finanzierung der Mehrinvestitionen durch das neu eingebrachte Eigenkapital sowie die Aufnahme von Darlehen.

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Priska Wyser bedankt sich dafür bei den Genossenschafter*innen und führt aus, dass durch die Annahme des Antrages die Kontaktaufnahme mit den Darlehensgebern und die Unterschrift der Verträge möglich wird.

Die Versammlung applaudiert.

4. Jahresgeschäfte



Der Präsident liest den Jahresbericht vor:

4.1 Jahresbericht des Präsidenten

- Pächtersuche gestartet
- Rössli Ball
- Kauf Liegenschaft (29.4.2022)
- Beginn Bau im Mai
- Führung Baustellen-Restaurant
- Aufführungen Ämtlerbühne
- Entscheid Schliessung Rest.
- Entscheid Erneuerung hinterer Dachstock
- Vertrag mit Pächter abgeschlossen



Der Vizepräsident Kurt Schaltegger fragt, ob jemand dem Jahresbericht etwas hinzuzufügen hat.

Die Versammlung stimmt ab und nimmt den Jahresbericht einstimmig an.

Kurt Schaltegger übergibt das Wort an die Finanzchefin Priska Wyser. Diese hält fest, dass die Genossenschafter die Jahresrechnung 2022 mit dem Vorjahresvergleich mit den Unterlagen erhalten haben.

4.2 Jahresrechnung 2022



- Verlust von CHF 7'489.78
- Genossenschaftskapital bis am 31.12.2022 CHF 2'205'000 (einbezahlt)
- Einnahmen Spenden & Veranstaltungen CHF 23'530.28.
- Ertrag Liegenschaft, Mietzinse & Heiz-NK CHF 42'337.59
- In den Ausgaben sind im Wesentlichen die Kosten für Unterhalt, Heiz- und NK, Administration, Rechtsberatung, Buchführung & Revision sowie Werbung & Gebühren enthalten. Total 65'382.85. Ebenfalls in diesen Kosten enthalten ist das Honorar für die Pächtersuche von 18'400.00.
- Der Steueraufwand beträgt CHF 2'696.85 und beschränkt sich aufgrund des letztjährigen Verlustvortrages auf die Kapitalsteuern.

4.2 Jahresrechnung 2023



- Verlust von CHF 7'489.78
- Genossenschaftskapital bis am 31.12.2022 CHF 2'205'000 (einbezahlt)
- Einnahmen Spenden & Veranstaltungen CHF 23'530.28.
- Ertrag Liegenschaft, Mietzinse & Heiz-NK CHF 42'337.59
- In den Ausgaben sind im Wesentlichen die Kosten für Unterhalt, Heiz- und NK, Administration, Rechtsberatung, Buchführung & Revision sowie Werbung & Gebühren enthalten. Total 65'382.85. Ebenfalls in diesen Kosten enthalten ist das Honorar für die Pächtersuche von 18'400.00.
- Der Steueraufwand beträgt CHF 2'696.85 und beschränkt sich aufgrund des letztjährigen Verlustvortrages auf die Kapitalsteuern.

4.2 Jahresrechnung 2023

- Verlust von CHF 7'489.78
- Genossenschaftskapital bis am 31.12.2022 CHF 2'205'000 (einbezahlt)
- Einnahmen Spenden & Veranstaltungen CHF 23'530.28.
- Ertrag Liegenschaft, Mietzinse & Heiz-NK CHF 42'337.59
- In den Ausgaben sind im Wesentlichen die Kosten für Unterhalt, Heiz- und NK, Administration, Rechtsberatung, Buchführung & Revision sowie Werbung & Gebühren enthalten. Total 65'382.85. Ebenfalls in diesen Kosten enthalten ist das Honorar für die Pächtersuche von 18'400.00.
- Der Steueraufwand beträgt CHF 2'696.85 und beschränkt sich aufgrund des letztjährigen Verlustvortrages auf die Kapitalsteuern.

4.3 Bericht der Revisionsstelle

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| Gewinnverwendung | |
| Bilanzgewinn | CHF |
| Vortrag vom Vorjahr | -41'945.95 |
| Verlust | -7'489.78 |
| Zur Verfügung der Generalversammlung | -49'435.73 |
| Antrag zur Verwendung | |
| Zuweisung an Gewinnreserven | 0.00 |
| Vortrag auf neue Rechnung | -49'453.73 |
| Eigenkapital per 01.01.2023 | 2'155'564.27 |

Die Jahresrechnung und alle Unterlagen wurden von der Revisionsstelle stichprobenartig geprüft. Der Revisor Roli Wiss kann heute leider nicht teilnehmen, er sendet jedoch seine besten Grüsse und beantragt die Jahresrechnung zu genehmigen und der Verwaltung Décharge zu erteilen.

Die Rechnungsannahme wird einstimmig beschlossen.
Ebenfalls erteilen die Genossenschafter*innen dem Vorstand einstimmig Décharge.

Priska Wyser bedankt sich für das Vertrauen und kommt zum Budget 2024:

4.5 Budget 2024

- Wichtig: Berechnung Erträge 2024 mit Vollvermietung, CHF 330'000.
- Liegenschaftsaufwand inkl. Heiz- und Nebenkosten & Einlage EF, CHF 68'972.
- Übriger Betriebsaufwand rund CHF 35'000.
- Abschreibung Liegenschaft & Amortisationen CHF 117'000.
- Zinsen 1.5 % für Hypothek und Darlehen CHF 80'500.
- Amortisation Bank CHF 88'000 p.a.
- Steuern, nur Kapitalsteuern aufgrund Verrechnung Vorjahresverlust



Abstimmung / Genehmigung Budget 2024

Auch das Budget wird einstimmig angenommen.

5. Wahlen



5.1 Wahl des Vorstands

- Da der Bau bald abgeschlossen sein wird, hat sich Mike Weber entschlossen, sich aus dem Vorstand zurückzuziehen.
- Mit Bruno Sidler, Mettmenstetten, schlägt Ihnen die Verwaltungen einen Kandidaten vor, der vor allem auch die Interessen der verschiedenen Darlehensgeber in der Verwaltung vertreten soll.
- Alle weiteren gewählten Mitglieder müssen nicht gewählt werden.
- Wir schlagen Ihnen folgendes Wahlprozedere vor:

5.1 Wahl Vorstand

Zur Wahl:
Bruno Sidler, Beisitzer

3 Jahre, 2023-2025

Bereits bestätigt:

- | | |
|--|--------------------|
| ▪ Markus Tschan, Präsident | 3 Jahre, 2023-2025 |
| ▪ Kurt Schaltegger, Vizepräsident | 2 Jahre, 2023-2024 |
| ▪ Monika Kramer, Aktuarin | 3 Jahre, 2023-2025 |
| ▪ Priska Wyser, Finanzen | 2 Jahre, 2023-2024 |
| ▪ Thomas Strebel, Bau und Liegenschaft | 2 Jahre, 2023-2024 |
| ▪ Miro Hegnauer, Kommunikation | 3 Jahre, 2023-2025 |
| ▪ Vreni Spinner, Beisitzerin | 2 Jahre, 2023-2024 |

Bruno Sidler wird einstimmig in den Vorstand gewählt.



6. Anträge



6.1 Anträge



Aus dem Kreise der Genossenschaftsmitglieder sind bis dato **keine Anträge** eingegangen.



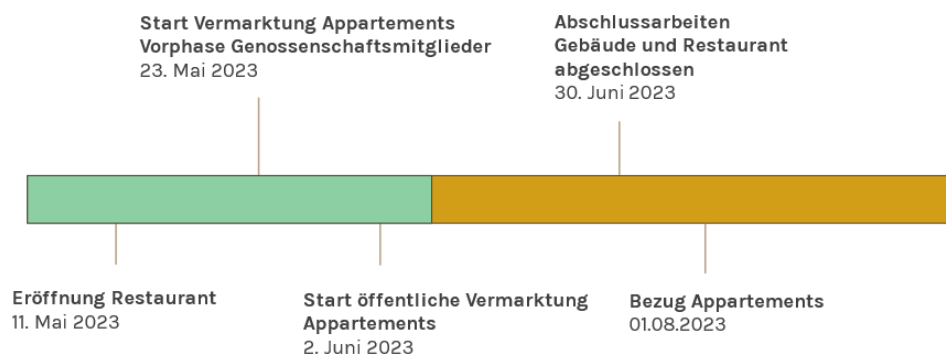
7. Diverses



Die Vermietung der Appartements sind in vollem Gange. Priska Wyser informiert, dass die Genossenschaft bereits 6 Zusagen (Mieter) hat. Zudem hat die Gemeinde Mettmenstetten angefragt ob Wohnungen gemietet werden können, um jeweils zwei Asylbewohner Unterschlupf zu bieten.

Weiter führt Priska Wyser den Terminplan bis Ende der Sanierung aus:

7.1 Terminplanung Sanierung



Die Appartements sollten am 1. August 2023 bezugsbereit sein und der Vorstand hofft, dass es keine weiteren Überraschungen geben wird.

Priska Wyser informiert, dass am 13./14. Juli 2023 eine Führung für die Genossenschaftler*innen organisiert wird und die Einladung rechtzeitig über den Newsletter erfolgt.

Lukas Stucki fragt, ob es sich bei den neuen Mietern um Genossenschafter*innen handelt und Priska Wyser antwortet, dass es sich um Töchter oder Söhne von Genossenschafter*innen handelt, aber auch um junge und alte Mettmenstetter*innen und Neuzuzüger*innen.

Weiter führt sie aus, dass die Anfrage der Gemeinde für Asylanten-Wohnungen zurückgestellt wurde, da damit zusätzliche Auflagen verbunden sind.

7.2 Mitgliedermutationen

Mitglieder:

270 Mitglieder (31. Dezember 2022)

294 Mitglieder (31. Mai 2023)

+ 24

Austritt:

1 Austritt aufgrund Todesfall von Werner Eugster ist verstorben. Kündigung Mitgliedschaft.



Markus Tschan übergibt das Wort an Vreni Spinner, die erläutert, dass es im Saal eine Person gibt, die für die Genossenschaft Aussergewöhnliches leistet und dass alle wissen, wie anspruchsvoll die letzten Wochen und Monate waren. Sie dankt Priska Wyser ganz herzlich für ihren ausserordentlichen Einsatz und die viele Zeit und Energie, die Priska für die Genossenschaft aufbringt. Vreni übergibt Priska einen Blumenstraus und einen Gutschein für das Miggy's-Stübli.

Der Präsident Markus Tschan fragt nochmals nach Wortmeldungen und da es keine gibt, schliesst er die Versammlung nach rund 45 Minuten und lädt die Anwesenden zu einem Apéro Riche ein.

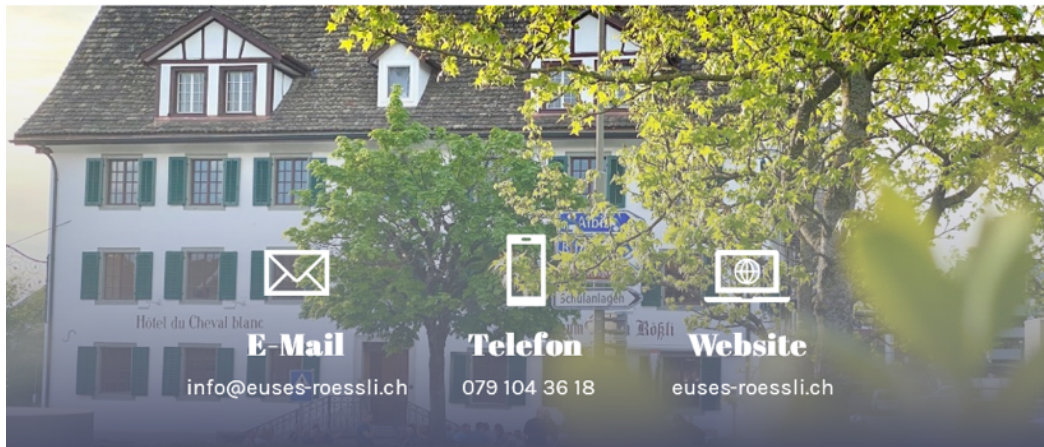




 Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

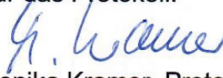
**Wir laden Sie gerne
zum Apéro Riche ein**

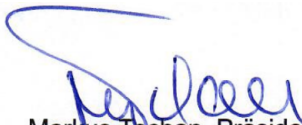
Wir sind für Sie da.



Mettmenstetten, 28. August 2023

Für das Protokoll:


Monika Kramer, Protokollführerin


Markus Tschan, Präsident

