



Protokoll der 96. ordentlichen Generalversammlung der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil vom Donnerstag, 01. Oktober 2020, Etzelsaal 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 und Marco Hohl
Entschuldigt: Vertreter der Acanta AG Wädenswil (Lohnadministration) sowie Vertreter der Hausbanken (Clientis Sparcassa Wädenswil und ZKB) Vertreter der Revisionsstelle ARGO Consilium AG
Gäste: Herr Ernst Brupbacher (Stadtrat Wädenswil), Herrn Beat und Lukas Wiederkehr von der neu zu wählenden Revisionsgesellschaft ANCORA Treuhand AG, Wädenswil, Frau Sarah Ott vom Wädenswiler Anzeiger.

Stimmberechtigte: 61

- Gäste:** 5
Total Teilnehmer: 69 inkl. MBG-Mitarbeitende (nicht Genossenschafter)

Eröffnung: 18:30 Uhr

- Traktanden:**
1. Begrüssung und Eröffnung
 2. Wahl von Stimmenzählern
 3. Abnahme Protokoll der 95. ordentlichen Generalversammlung vom 12. April 2019
 4. Jahresgeschäfte
 - 4.1. Jahresbericht 2019
 - 4.2. Jahresrechnung 2019
 - 4.3. Bericht der Revisionsstelle
 - 4.4. Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses
 - 4.5. Décharge-Erteilung an den Verwaltungsrat
 5. Voranschlag 2020
 6. Wahlen
 - 6.1. Bestätigungswahl des bisherigen Verwaltungsratspräsidenten Hans Zbinden und Wahl einer neuen Verwaltungsrätin (vakanter Sitz) Frau Nicole Lenz-Fegble
 - 6.2. Wahl der Revisionsstelle
 7. Anträge
 - 7.1. Verwaltungsrat
Erneuerung und Erhöhung der Finanzkompetenz zum Erwerb von Liegenschaften oder Bauland
 - 7.2 Mitglieder
 8. Verschiedenes

1. Begrüssung und Eröffnung

Der Präsident begrüsst alle Anwesenden und eröffnet die 96. ordentliche Generalversammlung.

Anschliessend stellt der Präsident fest, dass mit dem Versand des Geschäftsberichtes fürs Jahr 2019 die Einladungen an die Genossenschafter(innen) zur heutigen 96. ordentlichen Generalversammlung ordnungsgemäss erfolgt sind. Die Versammlung wird eröffnet.

2. Vorschlag und Wahl der Stimmzähler

Es werden als Stimmzähler einstimmig gewählt:

- Hans-Peter Bigler, Walther-Hauser-Str. 5, 8820 Wädenswil
- Hotz Partner AG (Genossenschafter), vertreten durch Roland Hohl, Florhofstr. 13, 8820 Wädenswil.

3. Abnahme des Protokolls der 95. ordentl. Generalversammlung vom 12. April 2019

Das Protokoll der 95. ordentlichen Generalversammlung vom 12. April 2019 ist von den Stimmzählern:

- Johann Gerber, Walther-Hauser-Str. 8a, 8820 Wädenswil
- Beatrice Thut, Neudorfstrasse 27d, 8820 Wädenswil
- Claudia Volkart, Blumenstrasse 1, 8820 Wädenswil

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. Jahresbericht 2019

Jahresbericht 2019 des Verwaltungsrates (Seiten 4-13, verfasst vom Präsidenten)

Der Jahresbericht 2019 wurde im Hinblick auf die ordentliche GV verfasst, die bereits im April 2020 hätte stattfinden sollen und wegen Corona auf das heutige Datum verschoben werden musste. Die darin enthaltenen Angaben sind jedoch weitestgehend immer noch aktuell.

Der Vizepräsident erläutert den Jahresbericht mit den folgenden Schwerpunkten:

- Im Mai konnte die neue Geschäftsstelle an der Türgass 3 bezogen werden mit modernen Büros, Sitzungszimmer and Archiv;
- Mit dem Erwerb der Liegenschaft an der Zugerstrasse 85 konnten drei Wohneinheiten erworben und somit dem freien Immobilienmarkt entzogen werden;
- Die MBG fokussiert ihre Investitionen auf moderne Technologien zu Verminderung des Co2-Ausstosses (wärmedämmende Gebäudeisolationen, Sonnenkollektoren, Photovoltaik, Wärmepumpen);
- Per 31.12.2019 weist der Solidaritätsfonds einen Bestand von CHF 134'350.60 auf. Im Jahr 2019 wurden daraus Defizitbeiträge für diverse Quartierfeste in der Höhe von CHF 3'162.50 entrichtet.

Im Anschluss wird der Vizepräsident, Ernst Gygli, für seine 35 Jahre Tätigkeit für die MBG durch den Präsidenten gewürdigt und verdankt.

Der Jahresbericht des Verwaltungsrates wird ohne Rückmeldungen und Gegenstimmen angenommen.

Jahresbericht 2019 der Verwaltung (Seiten 14-18, verfasst vom Geschäftsführer Beat Baumgartner und ausgeführt vom Präsidenten):

Der Präsident verweist auf die Unterlagen.

Anschliessend verabschiedet der Geschäftsführer Beat Baumgartner Martin Isliker, der nach 19-jähriger Tätigkeit bei der MBG in den Ruhestand tritt, und er verdankt seine geleistete Arbeit und überreicht Martin Isliker einen Einkaufsgutschein.

Der Jahresbericht der Verwaltung wird ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen abgenommen.

4.2. Jahresrechnung 2019 (Jahresbericht, Seiten 20-23):

Gegenüber den Vorjahreszahlen sind keine wesentlichen Veränderungen festzustellen.

Es sind folgende Punkte hervorzuheben:

- Die Bilanzsumme ist konstant geblieben;
- der Hypothekenbestand konnte um CHF 1'480'000.00 verringert werden;
- die Liegenschaft an der Zugerstrasse 85 konnte aus eigenen Mitteln erworben werden;
- der Abschluss erlaubte maximale Abschreibungen in der Höhe von CHF 1'311'500.00 und Rückstellungen in den Erneuerungsfonds von CHF 1'217'500.00

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen zur Jahresrechnung 2019.

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

Aus dem Bericht der Revisionsstelle, ARGO Consilium AG, zur Jahresrechnung 2019 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.

Die Revisionsstelle ARGO Consilium AG ist an der hiesigen GV nicht vertreten.

Die Jahresrechnung 2019 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 2019 mit 2.5% zu verzinsen (rund 1% über Referenzzinssatz). Der verfügbare Bilanzgewinn von CHF 981'525.97 wird im Umfang von CHF 917'015.97 auf die neue Rechnung vorgetragen. Die Zuweisung an die gesetzlichen und freiwilligen Gewinnreserven beträgt CHF 13'000.00 und die Verzinsung der Genossenschaftsanteile beläuft sich auf CHF 51'510.00.

Es erfolgen keine Wortmeldungen zur Verwendung des Bilanzgewinnes.

Die vom Verwaltungsrat beantragte 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 2020 (Jahresbericht, Seite 28):

Der Verwaltungsrat geht von folgenden Annahmen aus:

- Mietertrag: CHF 7'000'000.00 entsprechen der Vorjahresrechnung und dem Vorjahresbudget. Jedoch sind die Mietzinse bereits per 1.7.2020 dem gesunkenen Referenzzinssatz angepasst worden, weshalb ein Betrag von CHF 6'800'00.00 für die Mietzinsenertrag realistischer wäre (er wurde jedoch nachträglich nicht angepasst);
- Maximale Abschreibungen von rund CHF 1'350'000.00
- Maximale Einlagen in Erneuerungsfonds CHF 1'250'000.00
- Hypothekarzinsen: CHF 690'000.00 (leicht sinkend, da alte Hypothekarschulden mit höheren Zinssätzen durch neue Hypotheken mit tieferen Zinssätzen abgelöst werden konnten);

Der Jahresgewinn (nach Steuern) beträgt CHF 64'000.00.

Der Voranschlag fürs Jahr 2020 wird ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen angenommen.

6. Wahlen

- #### **6.1. Bestätigungswahl des bisherigen Präsidenten Hans Zbinden Wahl einer neuen Verwaltungsrätin (vakanter Sitz) Frau Nicole Lenz-Fegble**

Der Verwaltungsratspräsident Hans Zbinden und Frau Nicole Lenz-Fegble werden ohne Gegenstimmen für eine Amtszeit von drei Jahren wiedergewählt bzw. gewählt.

6.2. Wahl der Revisionsstelle

Der Verwaltungsrat schlägt der Versammlung vor, von der bisherigen Revisionsstellen ARGO Consilium AG auf die neue Revisionsstelle ANCORA Treuhand AG, Wädenswil, zu wechseln. Der Mandatsleiter der vorgeschlagenen Revisionsstelle hat bei der bisherigen Revisionsstelle die Jahresrechnung der MBG während Jahren betreut und hat sich nun selbständig gemacht.

Wortmeldung von Teilnehmenden: Wie wird die Nachfolgeproblematik geregelt?

Antwort des Präsidenten: Das Mandat wird von der ANCORA Treuhand AG und nicht von Einzelpersonen übernommen.

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

7. Anträge

7.1. Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat beantragt, die Finanzkompetenz des Verwaltungsrates zum Erwerb von Liegenschaften oder Bauland bis ins 2025 zu erneuern und auf CHF 15'000'000.00 (fünfzehn Millionen Schweizer Franken) zu erhöhen. Bei einem allfälligen Liegenschafts- oder Baulanderwerb wird der Betrag automatisch wieder auf die maximale Finanzkompetenz angehoben. Dies erlaubt dem Verwaltungsrat, rasch und gezielt für die MBG rentable und interessante Liegenschaften und/oder Bauland zu erwerben.

Der Antrag des Verwaltungsrates wird ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen angenommen.

7.2. Mitglieder

Seitens der Mitglieder liegen keine Anträge vor.

8. Verschiedenes

Es gibt keine Einwände zur Versammlungsführung.

Schluss der Generalversammlung

19:20 Uhr

Wädenswil, 18. Oktober 2020

Der Präsident

Die Protokollführerin


.....
Hans Zbinden


.....
Franziska Burckhardt Spiegel

Genehmigung durch die Stimmzähler

Ich habe das Protokoll der 96. ordentlichen Generalversammlung vom 01. Oktober 2020 geprüft und genehmige dieses in der vorliegenden Form.

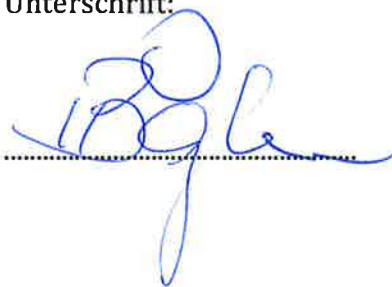
Stimmzähler 1:

Hans-Peter Bigler, Walther-Hauser-Str. 5, 8820 Wädenswil

Datum:

23.10.20

Unterschrift:



Stimmzähler 2:

Hotz Partner AG (Genossenschafter), vertreten durch Roland Hohl, Florhofstr. 13, 8820 Wädenswil.

Datum:

22.10.2020

Unterschrift:

