

Protokoll der Generalversammlung vom 12. Mai 2023, 19.00 Uhr, im Restaurant Chez Gaspi 23, Hombrechtikon

Vorsitz	Präsident Beat Kuster
Protokoll	Aktuarin Judith Thiesson
Stimmzähler	Bruno Schweizer und Ricardo Pinto
Stimmberechtigte (anwesend oder vertreten)	53
	Ab Traktandum 6: 54
Absolutes Mehr	27
	Ab Traktandum 6: 28
Entschuldigt:	16

Traktanden

1. Begrüssung durch den Präsidenten
 - a) Besondere Gäste: Herr Roland Wiss, Segmüller Treuhand (Revisionsstelle)
 - b) Herr Quentin Aeberli, BeUnity
2. Vorstellung BeUnity-App
3. Wahl Stimmzähler: Bruno Schweizer und Ricardo Pinto
4. Genehmigung Protokoll der Generalversammlung 2022 (bereits vorgängig zugestellt)
5. Statutenänderung Art 4,5 a)-d); 11.1c); Ergänzungen Ausschluss; 14.1c) Pflicht zur Einhaltung der Bestimmungen einer Unterbelegung.
6. Jahresbericht 2022
 - a) Hinweise
 - b) Abnahme
7. Abnahme Jahresrechnung 2022
 - a) Rechnungsbericht
 - b) Bericht der Revisionsstelle
 - c) Abnahme der Verwendung des Bilanzgewinnes
 - d) Abnahme der Jahresrechnung
8. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
 - a) Hinweise
 - b) Décharge
9. Wahlen 2023
 - a) Wahl Revisionsstelle
10. Verschiedenes
 - a) Anträge
 - b) Gratulationen
 - c) Termin GV 2024

1. Begrüssung durch den Präsidenten

Der Präsident, Beat Kuster, eröffnet die GV um 19.05 Uhr und begrüsst die anwesenden GenossenschafterInnen. Zwei besondere Gäste werden speziell begrüsst: Roland Wiss von der Segmüller Treuhand AG und Quentin Aeberli von Be Unity.

2. Vorstellung BeUnity-App

Herr Quentin Aeberli, Mitbegründer dieser Schweizer App, stellt die Plattform den Anwesenden vor. Aktuell haben sich noch nicht viele registriert und erste Erfahrungen damit gemacht. Die App bietet viele Möglichkeiten wie das Teilen von Infos, Chat, Reservations-Tool, Tauschbörse usw., welche den Austausch und das Zusammenleben unter den Genossenschaftsmitgliedern der beiden Siedlungen fördern soll.

Jetzt registrieren und mitmachen

1. Gehe auf www.beunity.app oder scanne den QR-Code
2. Klicke auf Registrieren (und gib den Code «Sunehalde» ein, **falls du nicht via QR-Code gekommen bist**)
3. Führe die Verifizierung durch und gestalte ab sofort das Zusammenleben aktiv mit!
4. Lade dir die beUnity-App herunter



Personen, welche die Plattform der WGS-Community vorantreiben möchten, sind herzlich willkommen (ganze WGS - vor allem in der Breiten). Interessenten melden sich bitte bei einem Vorstandsmitglied. Beat Kuster und Quentin Aeberli werden Interessierte gerne dabei unterstützen (Infos, Schulung, usw.). Der Präsident motiviert alle, sich einzuloggen und die App zu nutzen. Er dankt Quentin Aeberli für seine Präsentation.

3. Wahl der Stimmzähler

Bruno Schweizer und Ricardo Pinto stellen sich auf Anfrage des Präsidenten als Stimmzähler zur Verfügung und werden von den Versammelten einstimmig gewählt.

4. Genehmigung Protokoll der Generalversammlung 2022

Das Protokoll wird von den Anwesenden einstimmig gutgeheissen.

5. Statutenänderung Art 4.5 a)-d); 11.1c); Ergänzungen Ausschluss; 14.1c) Pflicht zur Einhaltung der Bestimmungen einer Unterbelegung

Der Präsident erläutert den Antrag sowie den Hintergrund zur vorgeschlagenen Statutenänderung.

Kerstin Seiler fragt an, wie es aussieht, wenn sie aktuell als alleinerziehende Mutter mit drei Kindern in einer 4,5-Zi-Wohnung wohnt und zwei Kinder wegziehen würden. Sollte sie freiwillig in eine kleinere Wohnung umziehen, würde sie einen neuen Mietvertrag erhalten und somit von der Statutenänderung betroffen sein und wiederum umziehen müssen, sobald das dritte Kind auszieht.

Beat Kuster erkennt den Einwand. Für die bestehenden GenossenschafterInnen muss der Text unter Absatz D in der Statutenänderung umformuliert werden. Nach einer kurzen Besprechung einigt man sich auf folgende Textanpassung in der Statutenänderung:

d) Die Bestimmungen bezüglich Unterbelegung gemäss Art. 4, Abs. 5a) bis 5c) treten per 1.6.2023 in Kraft und gelten nur für alle neu eingetretenen GenossenschafterInnen.

Nachdem keine Einwände und Fragen zur vorgeschlagenen Anpassung bestehen, kann über die Statutenänderung mit Einbezug der Umformulierung im Absatz d) wie folgt abgestimmt werden:

Statutenänderungen bzw. Neuerungen sind gelb markiert

Art. 4 Grundsätze zur Liegenschaftsverwaltung

(¹⁴ ...bleiben bestehen).

⁵ Im Sinne einer genossenschaftlichen Bewirtschaftung der Liegenschaften sollen die Wohnungen nicht unterbelegt vermietet sein. Diesbezüglich gelten nachstehende Bestimmungen:

a) Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl (halbe Zimmer werden nicht mitgezählt) die Zahl der Bewohnerinnen/ Bewohner der Wohnung um mehr als eins (1) übersteigt. Die Bewohnerinnen/Bewohner müssen in der Gemeinde Hombrechtikon an der entsprechenden Adresse einer Wohnung der WGS Sunehalde angemeldet sein. Der Vorstand kann auf begründeten Antrag Ausnahmen bewilligen.

Unterbelegung

b) Das Mitglied ist verpflichtet, eine Unterbelegung seiner Wohnung innert drei Monaten seit Auftreten der Verwaltung zu melden (Deklarationspflicht). Wird die Deklarationspflicht unterlassen, kann der Vorstand, nachdem die Unterbelegung festgestellt wurde, das Mitglied ohne weitere Begründung aus der Genossenschaft ausschliessen und die Verwaltung kann das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen.

Deklarationspflicht der Unterbelegung

Ausschluss

c) Bei Vorliegen einer Unterbelegung wird im Gespräch zwischen der Verwaltung und dem Mitglied eine Lösung zu deren Behebung durch Umzug in eine kleinere Wohnung innerhalb der selben Siedlung gesucht. Sobald sich eine solche Gelegenheit ergibt, wird die Verwaltung das Mitglied informieren. Das Mitglied kann das Angebot für den Umzug in eine angebotene kleinere Wohnung maximal zweimal ablehnen. Danach kann der Vorstand das Mitglied ohne weitere Begründung aus der Genossenschaft ausschliessen und die Verwaltung das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen. Wünscht das Mitglied einen freiwilligen Wechsel in eine kleinere Wohnung der anderen Siedlung der Wohnbaugenossenschaft Sunehalde, so wird dies ebenfalls unterstützt.

Wechsel in kleinere Wohnung

d) Die Bestimmungen bezüglich Unterbelegung gemäss Art. 4, Abs. 5a) bis 5c) treten per 1.6.2023 in Kraft und gelten nur für alle neu eingetretenen GenossenschafterInnen.

Inkrafttreten

(⁶ ...bleibt bestehen).

Art. 11 Ausschluss

¹ Ein Mieter einer Stockwerkeinheit kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt: Beim Mietvertrag

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
- b) Missachtung der Bestimmungen über die Untermiete.
- c) Missachtung der Bestimmungen bezüglich Unterbelegung einer Wohnung gemäss Art. 4, Abs. 5.**
- d) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.
- e) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.

(².....⁷ ...bleiben bestehen).

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

¹ Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.
- c) Die Bestimmungen bezüglich Unterbelegung einer Wohnung gemäss Art. 4, Abs. 5 einzuhalten.**

Treuepflicht
Befolgungspflicht

(²d....^f ...bleiben bestehen).

Gemäss Art. 30.4 der Statuten ist für Statutenänderungen eine Zweidrittels-Mehrheit nötig: Bei 53 Stimmberechtigten braucht es somit mindestens 36 Ja-Stimmen.

Im Anschluss wird die Statutenänderung mit 39 Ja- zu 12 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen angenommen.

Eine Genossenschafterin ist nach dieser Abstimmung dazugestossen. Somit ist die Genossenschaft nun mit 54 von insgesamt 101 GenossenschafterInnen vertreten, 16 sind entschuldigt.

Auf die Frage des Präsidenten, ob jemand einen Antrag zur Wiederholung der Abstimmung stellt, meldet sich niemand zu Wort, somit ist die Statutenänderung angenommen.

6. Jahresbericht 2022

Die Broschüre Jahresbericht 2022 haben alle GenossenschafterInnen mit der Einladung zur GV erhalten. Der Präsident stellt den Jahresbericht kurz vor. Die Liegenschaftsverantwortlichen der Tobelmühle und Breitlen haben keine Ergänzungen zu Ihren Jahresberichten und es folgen auch keine Fragen oder Einwände der Versammelten zum Jahresbericht.

Der Jahresbericht wird mit einer Enthaltung von den GenossenschafterInnen abgenommen.

7. Abnahme der Jahresrechnung 2022

Alle Details zur Jahresrechnung sind der Broschüre „Jahresbericht 2022“ zu entnehmen.

a) Rechnungsbericht (WGS-Finzen, Markus Widmer):

Markus Widmer erläutert den Jahresbericht des Finanzvorstandes. Seitens der GenossenschafterInnen bestehen keine Fragen. Der Finanzvorstand freut sich auf die Aufgaben im laufenden Jahr, das sein letztes sein wird in dieser Funktion. Wenn sich jemand im Bereich Buchhaltung und Finanzen auskennt oder eine geeignete Person kennt, welche diese spannende Aufgabe übernehmen möchte, meldet sich diese bitte bei ihm oder beim Präsidenten Beat Kuster.

Der Präsident dankt Markus Widmer und gibt das Wort weiter an Roland Wiss.

b) Bericht der Revisionsstelle (Roland Wiss von Segmüller Treuhand AG):

Roland Wiss begrüsst die Anwesenden und erläutert in Kürze den Revisionsbericht.

Die Revisionsstelle empfiehlt der Jahresrechnung 2022 inkl. Anhang sowie dem Antrag der Gewinnverwendung zuzustimmen.

Beat Kuster bedankt sich bei Roland Wiss für die Ausführungen und bei allen Beteiligten, vor allem bei Stephanie Schiesser (PIAG) und Markus Widmer, für die geleistete Arbeit. Weiter fügt er an: «Das Resultat ist erfreulich, die WGS ist eine gesunde Wohnbaugenossenschaft, welche Hypotheken zurückzahlt und somit Zinsbelastungen mindert. Das gesparte Geld setzt sie ein, um die Liegenschaften auf einem guten Niveau zu halten.»

c) Abnahme der Jahresrechnung (Jahresbericht, Seiten 10-15)

Die anwesenden GenossenschafterInnen genehmigen die Jahresrechnung 2022 ohne Gegenstimme mit einer Enthaltung.

d) Abnahme über die Verwendung des Bilanzgewinnes (Jahresbericht, Seite 16)

Die Anwesenden GenossenschafterInnen genehmigen die Verwendung des Bilanzgewinnes von 1'597'564.59 Franken ohne Gegenstimme mit einer Enthaltung.

8. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes

Der Präsident dankt den Vorstandsmitgliedern für die gute Zusammenarbeit im vergangenen Jahr 2022. Die Vorstandmitglieder treten für diese Abstimmung in den Ausstand.

Dem Vorstand wird von den anwesenden GenossenschaftlerInnen ohne Gegenstimme mit einer Enthaltung die Décharge erteilt.

9. Wahlen 2023

a) Revisionsstelle

Die Revisionsstelle, Segmüller Treuhand AG, wird von den anwesenden GenossenschaftlerInnen ohne Gegenstimme und einer Enthaltung für ein weiteres Jahr gewählt. Roland Wiss bedankt sich bei den Anwesenden für die Wiederwahl.

10. Verschiedenes

a) *Anträge*: Es sind keine Anträge eingegangen.

Beat Kuster teilt mit, dass am Arbeitstag mehrere Personen geholfen haben die Solarständer auf dem Dach zu montieren. Er dankt Bruno Schweizer und Dani Köppel für die später noch zusätzlich geleisteten Stunden, die sie auf dem Dach gearbeitet haben. Der Präsident dankt auch Ricardo Pinto herzlich, denn während der Bauzeit der Solaranlage musste er mit seiner Familie mit eingeschränktem Platz auf seiner Terrasse vorliebnehmen und den Handwerkern den Zugang zum Solardach gewähren. Danke Ricardo Pinto für das grosse Verständnis.

Ueli Wildermuth und Elodie Teixeira melden, dass es im letzten Winter teilweise eher kühl war in den Wohnungen und Temperaturschwankungen wahrgenommen wurden. Er fühlte sich bei der Verwaltung nicht ernst genommen.

Beat Kuster nimmt diese Beschwerden zur Kenntnis. Er entgegnet jedoch auch, dass die Langzeit-Messungen bei Ueli Wildermuth die Temperatur im Wohnzimmer von 21.5 bis 23.5°C aufgezeichnet haben und so die zu tiefen Temperaturen keineswegs nachvollzogen werden konnten. Es ist jedoch effektiv zu ein paar kurzfristigen Ausfällen gekommen im letzten Jahr.

Er bietet BewohnerInnen Langzeitmessungen der Temperaturen mit Sensoren an, wenn sie die Temperaturen als zu kalt oder schwankend empfinden. Der Präsident bittet die BewohnerInnen, sich umgehend zu melden, wenn sie kalt haben, dann kann er bei der Steuerung, nach der Ursache suchen. Ziel ist es, mit möglichst wenig Energie und den optimalen Heizungseinstellungen ein angenehmes Raumklima zu erzeugen.

Zusatzinformationen: Die Mindesttemperaturen müssen tagsüber gemäss geltender Rechtsprechung in den Wohnräumen bei 20 Grad liegen. Liegt eine Störung an der Heizung von länger als ein paar Stunden vor, wird per Homepage darüber informiert.

b) *Gratulationen*

Aufgrund der Pandemiezeit und auch weil es an der letztjährigen GV vergessen wurde, wird heute folgenden Jubilaren mit einem Geschenk gratuliert:

Tobelmühle

Fam. Pero & Stefanija Zadro, 23 Jahre

Frau Marianne Thalman, 23 Jahre

Frau Debora Gerardi, 20 Jahre

Frau Christina Hofer, 42 Jahre

Breitlen

Fam. Michel und Parichat Pfammatter 20 Jahre

Frau Claudia Mathys 20 Jahre

Frau Sevdija Krasnici 23 Jahre

c) *Termin nächste GV: 24. Mai 2024*

Zum Schluss Infos des Präsidenten zu den diesjährigen anstehenden Renovationsarbeiten:

Die Tiefgarage Breitlen wird ausgiebig saniert. Im Moment wird das Projekt von einem Projektleiter/Architekten ausgearbeitet. Die Sanierung ist unbedingt nötig und wird etwa vier bis sechs Wochen dauern. In dieser Zeit muss die Garage leer sein. Der Projektleiter sucht nach Ersatzparkplätzen für diese Zeit. Die GenossenschafterInnen werden zeitnah informiert.

Kurt Cerqui teilt mit, dass die Besucherparkplätze regelmässig von Mietern besetzt werden.

Anmerkung des Präsidenten: Das ist ganz klar nicht erlaubt. Die WGS toleriert das nicht und wird in Zukunft bei solchem Fehlverhalten noch strenger kontrollieren und sanktionieren als bisher.

Placido Tomasello fragt an, ob im Rahmen der Garagensanierung die Montage einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeug vorgesehen ist. Der Präsident bestätigt, dass die nötigen Vorinstallationen für Elektroautos vorgesehen sind.

Kurt Cerqui fragt an, ob der kaum benutzte Veloraum in der Breitlen möglicherweise als zusätzlichen Parkplatz genutzt werden kann. Gemäss dem Präsidenten gibt es dort einen Motorrad-Abstellplatz und ein paar weitere Änderungen.

Placido Tomasello fragt an, ob die Mieter während der Zeit des Garagenumbaus vom Mietzins entlastet werden. Der Präsident versichert, dass während dem Umbau keine Garagenmiete bezahlt werden muss. Es werden auch Container für Ersatz-Pneus usw. zur Verfügung gestellt werden.

Stefanija Zadro teilt mit, dass früher die Tradition geübt wurde, dass man neue GenossenschafterInnen jeweils an der GV vorstellte. Der Präsident wird in Zukunft diese Tradition wieder aufnehmen.

Paula Carneiro fragt an, ob bei einem allfälligen Auszug das gesamte Anteilschein-Kapital zurückerstattet wird.

Der Präsident erklärt, dass die Massnahme im Jahr 2005 ein Abschreiber war, welcher für immer gilt. Diese Massnahme war damals nötig, um die Genossenschaft, welcher es finanziell sehr schlecht ging, zu retten.

Zusatzinformation des Präsidenten: Wenn man bedenkt, dass man als Genossenschafter auf der anderen Seite rund 150.- bis 250.- Mietzins pro Monat spart, wurde der abgeschriebene Betrag von 4000 Fr. in 16 bis 27 Monaten als GenossenschafterIn bei der WGS bereits wieder amortisiert. Seit diesem Abschreiber im Jahr 2005 haben die GenossenschafterInnen zusätzlich rund 32'400.- bis 54'000.- an Mietzins gegenüber einer vergleichbaren Wohnung in Hombrechtikon eingespart.

Kerstin Seiler war an der Neophyten-Infoveranstaltung der Gemeinde. Sie fragt an, wie die WGS mit diesen Pflanzen umgeht? Liegenschaftsverantwortlicher Dani Köppel und auch der Präsident versichern, dass der Gärtner seit geraumer Zeit ein Auge auf alle Neophyten hat und diese laufend entfernt.

Zum Schluss weist der Präsident darauf hin, dass die Vorstandsmitglieder alle schon länger dabei sind. Er ist schon etwa 15 Jahre Präsident der WGS und sucht, wie auch Markus Widmer (Finanzen) und Judith Thiesson (Aktuariat), eine Nachfolgeperson. Der Vorstand ist der Meinung, dass die Schlüsselpositionen Präsidium, Finanzen und Aktuariat durch externe Personen (keine GenossenschafterInnen) ausgeführt werden sollten, sodass keine Interessenskonflikte entstehen. Der Vorstand wird alles daransetzen, neue geeignete Vorstandsmitglieder zu finden und in einer der nächsten Ausgaben der Ährenpost einen entsprechenden Aufruf publizieren. Interessenten können sich jederzeit bei Beat Kuster melden.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr folgen, dankt der Präsident den Anwesenden für die Teilnahme.

Er lädt alle herzlich zum anschliessenden gemütlichen Beisammensein bei belegten Brötli, Kaffee und Dessert ein und schliesst somit die GV 2023 der WGS.

Schluss der Versammlung: 20.40 Uhr

Hombrechtikon, 31.5.2023

Der Präsident



Beat Kuster

Die Aktuarin



Judith Thiesson