

Anwesend : Christoph Käppeli (ck)  
Basil Huber (bh)  
Norbert Landwehr (nl)  
Monika Parolo (mp)  
Katrín Leuppi  
Elvira Brem (els)

Ort: Dachsaal Pflegimuri mit anschliessendem Nachtessen im Benedikt

Protokoll: Elvira Brem (els)

Dauer: 18.30 –19.20 Uhr

### 1. Begrüssung

Christoph Käppeli begrüsst alle Anwesenden zur 6. ordentlichen Generalversammlung.	
--	--

### 2. Aktuelle Situation Wohnungssektor

<p>Es ist ein Thema, dass man zu wenig bezahlbaren Wohnraum hat in der Schweiz. Gerne erläutert der Präsident Christoph Käppeli das Vorgehen der Genossenschaft für Wohnkultur.</p>	
---	--

<p>Eine Wohnbaugenossenschaft – wie wir es sind – haben grundsätzlich keine Renditenziele. Unsere Mieterträge müssen sicherstellen, dass sämtliche Kosten gedeckt sind und genügend Abschreibungen und Rückstellungen für die Erneuerung der Überbauung geschaffen werden können.</p>	
---	--

<p>Der Vorstand hat sich intensiv mit den Mietzinsen beschäftigt. Insgesamt wurde der Mietzins seit der Gründung um 15% reduziert.</p>	
--	--

<p>Der Generalversammlung wird präsentiert, wie sich der gesamte Mietzins ertrag zusammensetzt. Hier die erläuterte Folie an der Generalversammlung:</p>	
--	--

## Nachweis Kostenmiete 2022

Nachweis Kostenmiete 2022	2022	
Mieterträge	758'000.00	4.01
Verwaltungs und Liegenschaftenaufwand	-93'000.00	
Ertrag netto	665'000.00	3.52
Zinsen	-103'000.00	
Baurecht	-43'000.00	
Bildung Fonds und Abschreibungen	-373'000.00	
Saldo	146'000.00	
Gewinnausweis	-60'000.00	
Verwaltungsaufwand, Steuern	-55'000.00	
Honorare	-22'000.00	
Rest für unvorhergesehenes	9'000.00	
<b>Anlagekosten Total</b>	<b>18'900'000.00</b>	

Herr Christoph Käppeli geht davon aus, dass der Leitzins weiter erhöht wird auf ca. 1.5%. Ein Viertelprozent Erhöhung wird normalerweise eine Mieterhöhung von ca. 3% nach sich ziehen. Sofern der Bundesrat den Leitzins erhöht, wird sich der Vorstand mit dem weiteren Vorgehen auseinandersetzen. Das Ziel ist, die Mieten nur sofern notwendig bei Bedarf zu erhöhen. Die Mieter werden bei Bedarf informiert.

Der Leitzins wird insbesondere erhöht, sofern das allgemeine Zinsniveau erhöht wird. Dies bedeutet aber für uns, dass wir mit einem höheren Fremdkapitalzinsaufwand belastet werden. Zurzeit verzinsen wir unser Fremdkapital mit ca. 0.66%.

### 3. Organisation

Die Leitung obliegt dem Präsidenten und die Generalversammlung wurde fristgerecht einberufen.

Präsenz:

38 Anwesende

8 bevollmächtigte Personen

Das ergibt ein Stimmrecht von 46. Das Absolute Mehr beträgt 24.

Stimmzähler: Reto Kaufmann

## 4. Protokoll

Das Protokoll der 5. ordentlichen Generalversammlung vom 03.05.2022 wird einstimmig genehmigt.	
--	--

## 2. Jahresbericht

<p>Wir haben viel Freude, dass die Wohnungen vollvermietet sind. Bei Mieterwechsel sind die Wohnungen sofort wieder vermietet.</p> <p>Die Überbauung «am Chatzebach» lebt von den Veranstaltungen. Ein grosses Dankeschön an die Gartengruppe, das Gerda-Team und das Event-Team.</p> <p>Das Tischtennisturnier für Jung und Alt war ein voller Erfolg. Die Teilnehmer/innen haben sich intensiv auf diese Veranstaltung vorbereitet und die Durchführung war ein toller Erfolg.</p> <p>Für die gemeinsamen Aktivitäten wurde eine Pétanquebahn gebaut.</p> <p>Zum Energiesparen haben wir zwei Massnahmen getroffen, welcher kaum von den Mietern bemerkt wurde.</p> <p>Die Grundausrüstung für Elektroladestationen wurde realisiert. Die Kosten pro Parkplatz waren ca. bei CHF 650.-</p> <p>Der Vorstand hatte insgesamt 5 Sitzungen.</p> <p>Die Verwaltung übernimmt das Administrative, wie Rechnungen zahlen, unterstützen des Präsidenten, Kommunikation mit den Genossenschaftlern. Es wurde ein Pflichtenheft erstellt.</p> <p>Christoph Käppeli bedankt sich beim Vorstand, der Verwaltung, Räber Immo und bei allen, die die Genossenschaft zum Leben erwecken.</p> <p>Der Jahresbericht des Präsidenten wurde einstimmig genehmigt.</p>	
--	--

## 3. Jahresrechnung 2022 mit Bericht der Revisionsstelle

Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.	
---	--



# GENOSSENSCHAFT FÜR WOHNKULTUR

## 4. Verwendung des Bilanzserfolges

Der Vorstand empfiehlt die Verwendung des Bilanzserfolges zu genehmigen und das Anteilsscheinkapitals mit 3% zu verzinsen.

Dem Antrag wird einstimmig stattgegeben.

## 5. Entlastung des Vorstandes

Den Vorstandsmitgliedern wird einstimmig Entlastung erteilt.

## 5. Verabschiedung

Christoph Käppeli bedankt sich ganz herzlich beim Gründungsmitglied Basil Huber. Basil Huber hat die externe Sicht im Vorstand vertreten. Für diese Sichtweise waren wir sehr dankbar.

Ebenfalls bedankt sich Christoph Käppeli bei Norbert Landwehr. Aufgrund der Altersbeschränkung in den Statuten muss er den Vorstand leider bereits wieder verlassen. Das Ressort Kommunikation hat vieles erreicht, wie z.B. die Homepage.

## 7. Wahlen

Die Wahlen wurden von Basil Huber durchgeführt.

Wiederwahl für weitere drei Jahre:  
Monika Parolo, Katrin Leuppi und Christoph Käppeli wurden einstimmig wieder gewählt.

Neuwahl für drei Jahre:  
Einstimmig gewählt wurden Ursula Cléménçon und Thomas Friedrich.

Christoph Käppeli wird einstimmig für weitere drei Jahre zum Präsidenten gewählt.

Die Revisionsstelle Higewo Treuhand & Revisionsstelle wurde einstimmig für weitere 2 Jahre gewählt.

# GENOSSENSCHAFT FÜR WOHNKULTUR

## 7. Verschiedenes

Der Newsletter wird per Mail versendet und liegt im Gerda sowie den Schaukästen auf.

Ein Pavillion wird demnächst aufgestellt, damit es in Zukunft Schatten gibt beim Spielplatz.

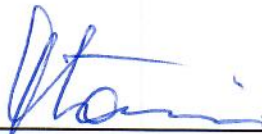
Die 2 bzw. 5 Jahresgarantiarbeiten sind im vollen Gange.

Es wird eine PV-Anlage über die gesamte Überbauung getätigt. Hierfür wurde eine Arbeitsgruppe gegründet und ein externer Berater beigezogen. Die grösste Herausforderung ist, dass der Strom vom Haus A nur im Haus A genutzt werden darf. Eine Umverteilung auf die anderen Häuser ist im Moment leider nicht möglich.

Es ist ein ökologisches Projekt und es geht nicht primär darum ein Gewinn zu erzielen.

Herr Silas Hummel meldete sich unter Verschiedenes zum Wort und hat mitgeteilt, dass noch immer Wasser in den Keller vom Haus 9b läuft. Gemäss dem Präsidenten sollte dies bald bereinigt sein.

Präsident  
Christoph Käppeli:



Protokollführerin  
Elvira Myrtha Brem:

