

# Protokoll der 3. Generalversammlung Genossenschaft Alterswohnungen Eschenbach (GAW)

Mittwoch, 30. April 2025, 19.00 –20.00 Uhr, Dorftreff Eschenbach

Die Mitglieder der Verwaltung sind vollzählig anwesend.

Vorsitz: Blöchliger Josef

Traktandenliste:

1. Begrüssung
2. Wahl von Stimmenzähler/-innen
3. Protokoll der 2. GV vom 6. Mai 2024
4. Jahresbericht 2024 des Präsidenten
5. Mutationen von Genossenschaftsmitgliedern 2024
6. Jahresrechnung 2024
7. Wahl der Revisionsstelle
8. Antrag Baukredit von CHF 18'500'000.—
9. Mitteilungen/Umfrage

## 1. Begrüssung

Der Präsident Sepp Blöchliger heisst die Mitglieder der Genossenschaft herzlich willkommen. Er freut sich über alle, die sich für den Besuch unserer Versammlung Zeit genommen haben. Er will die Gelegenheit benützen, über den Stand der Arbeiten, wie sie auch im vergangenen Jahr geleistet worden sind, zu informieren und das künftige Vorgehen zu besprechen.

Er weist auf den Internationalen Tag der Genossenschaften hin, der jährlich am 1. Samstag im Juli stattfindet. Wir sind als Jungspund eine der rund 3000 gemeinnützig organisierten Genossenschaften in der Schweiz. Er dankt für die Unterstützung auf dem Weg zu unserem sozialen Ziel, welcher viel Zeit, Energie, Elan und Durchhaltewillen braucht.

Unser Plan ist nach wie vor klar: wir möchten mit unserem Wirken einen Teil zur Altersstrategie in unserer Gemeinde beitragen und mit dem genossenschaftlichen Gedanken bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen.

Wie bereits bei der Abnahme der Jahresrechnung 2023 und im Jahresbericht 2024 hingewiesen, hätten wir laut Art. 15 unserer Statuten für 2023 keinen Zins auszahlen dürfen. Nach der Intervention der Revisionsstelle haben weitere Abklärungen ergeben, dass die Anteilscheine erst verzinst werden dürfen, wenn Einnahmen aus den vermieteten Wohnungen gemacht werden können.

Der Präsident gibt der Hoffnung Ausdruck, dass die Gründungsmitglieder uns trotzdem treu bleiben und uns als Investoren aktiv begleiten und unterstützen. Nach einer Lösung für die entgangenen Zinsvergütungen wird noch gesucht.

In kleinem Rahmen konnte dank Festgeldanlagen ein Zinsertrag generiert werden.

Aus terminlichen Gründen haben sich einige Mitglieder entschuldigen müssen.

Anwesend sind 90 stimmberechtigte Mitglieder. Das absolute Mehr beträgt 46.

Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

## **2. Wahl von Stimmenzähler/-innen**

Gewählt werden Max Schwitter und Josef Zwysig.

## **3. Protokoll der 2. Generalversammlung vom 06. Mai 2024**

Das Protokoll wurde auf der Website aufgeschaltet. Bemerkungen oder Ergänzungen dazu liegen keine vor. Eine Diskussion wird nicht gewünscht.

Beschluss: **Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.**

## **4. Jahresbericht des Präsidenten**

Dieser liegt in schriftlicher Form vor. Er ist auf den Seiten 4 und 5 im Dokument der Einladung zur heutigen Versammlung publiziert worden.

Ergänzend dazu berichtet Sepp Blöchliger über unsere Tätigkeit in den ersten Monaten des neuen Geschäftsjahres.

. Mit der Politischen Gemeinde konnte der Baurechtsvertrag grundbuchamtlich abgeschlossen und besiegelt werden.

. Mit der Politischen Gemeinde konnte auch eine Vereinbarung betr. Synergien mit dem Pflegezentrum Berg abgeschlossen werden.

. Nach einem ersten Check durch die Baukommission der Gemeinde wurde grünes Licht für die Auflage unseres Projektes gegeben. Klar war, dass unser Projekt nur bewilligungsfähig werden kann, wenn der Ausbau der Bauwilergass rechtskräftig bewilligt ist.

. In zwei separaten Verfahren wurden die beiden Projekte zeitlich voneinander unabhängig aufgelegt. Gegen das Projekt für unsere Alterswohnungen ist eine Einsprache eingegangen. Darin wurde u.a. festgehalten, dass das Projekt Bauwilergass der Gemeinde und unser Projekt für die Alterswohnungen in einem koordinierten Verfahren hätten gemeinsam aufgelegt werden müssen.

. In Absprache mit der Politischen Gemeinde wurden beide Auflagen aufgehoben und vom 14. April bis 13. Mai 2025 neu ausgeschrieben.

Cornel Aerne, Gemeindepräsident, bestätigt, dass auch in der Einsprache zum Projekt der Gemeinde für den Ausbau der Bauwilergass das mangelnde Koordinationsverfahren gerügt worden ist. In der Folge wurde der Prozess abgebrochen und das ganze Verfahren, wie oben erwähnt, neu gestartet.

Der Präsident dankt allen Kolleginnen und Kollegen in Verwaltung und Baukommission für die sehr gute und konstruktive Zusammenarbeit. Herzblut und grosses Engagement bringen das gemeinnützige Projekt vorwärts.

Ebenso bedankt er sich bei den Architekten Christian Rüegg und Jan Gerlings für die engagierte Begleitung und der Politischen Gemeinde für die sehr gute Zusammenarbeit.

In die Dankesworte eingeschlossen werden auch alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter für das der GAW geschenkte Vertrauen. Auf ihren Goodwill und ihre Unterstützung sind wir gerade auch in der Aufbauphase besonders angewiesen.

Hansueli Rohrbach, Vizepräsident, eröffnet die Diskussion.

Ivo Kuster, Eschenbach, weist auf die Umstände bezüglich der Einsprachen gegen das Projekt Bauwilergass der Politischen Gemeinde Eschenbach und unserem Projekt für die Alterswohnungen hin. Der direkte Zusammenhang der beiden Projekte werde Einfluss auf die Realisierung unseres Vorhabens haben. Ebenfalls stellt er in Frage, ob die Realisierung überhaupt möglich sei, bevor auch das Projekt des Kantons bekannt und baureif bewilligt sei.

Cornel Aerne, Gemeindepräsident, weist darauf hin, dass mit der nochmaligen – gleichzeitigen - Auflage der zwei erstgenannten Projekte die Koordinationspflicht erfüllt ist. Die Möglichkeit zu Einsprachen ist nochmals gegeben bis 13. Mai 2025.

Bezüglich des kantonalen Projektes an der Rickenstrasse werden Einsprachen erst möglich, wenn die öffentliche Auflage erfolgt ist. Nach Rechtsauffassung der Gemeindebehörde besteht hier aber keine Koordinationspflicht, weil die Termine zu weit auseinander liegen. Eine Garantie für diese Annahme gebe es allerdings nicht.

Ivo Kuster befürchtet wegen dieser Unklarheit weitere Verzögerungen.

Die Diskussion wird weiter nicht mehr benützt.

**Beschluss: Der Bericht wird einstimmig genehmigt.**

Hansueli Rohrbach dankt dem Präsidenten für seine wertvolle Arbeit.

## 5. Mutationen von Genossenschaftsmitgliedern 2024

| DATUM      | ANZAHL | TEXT                           | BETRAG KAPITAL |
|------------|--------|--------------------------------|----------------|
| 01.01.2024 | 127    | Bestand Mitglieder und Kapital | CHF 1 135 000  |
|            | 3      | Austritte im Jahr 2024         | CHF - 35 000   |
|            | 16     | Eintritte im Jahr 2024         | CHF 140 000    |
| 31.12.2024 | 140    | Bestand Mitglieder und Kapital | CHF 1 240 000  |

Leider mussten wir uns im vergangenen Jahr von drei Genossenschaftsmitgliedern verabschieden.

Verstorben sind: Walter Kuster, Eschenbach, und Adolf Rüegg, Eschenbach.  
In einer Schweigeminute wird ihrer gedacht.

Erfreulicherweise durften wir dafür weitere 16 Mitglieder in unsere Reihen aufnehmen. Per Frühjahr 2025 sind wir bereits auf 146 Mitglieder angewachsen.

Der Präsident bedankt sich auch an dieser Stelle bei den Mitgliedern, weil sie als Rückgrat in der Anfangsphase wichtige Investoren für die Planungsarbeit sind. Er lädt alle Anwesenden ein, persönlich Werbung für neue Mitglieder zu machen.

## 6. Jahresrechnung 2024

### BILANZ

|                                                             | 31.12.2024<br>CHF | 31.12.2023<br>CHF | Veränderung<br>CHF |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Aktiven</b>                                              |                   |                   |                    |
| Flüssige Mittel                                             | 672'552           | 1'008'760         | -336'208           |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Mieter:innen)   | 129               | 689               | -560               |
| Übrige kurzfristige Forderungen (Dritte)                    | 2'482             | 0                 | 2'482              |
| Vorräte                                                     | 0                 | 0                 | 0                  |
| Aktive Rechnungsabgrenzung                                  | 1'350             | 10'555            | -9'205             |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                                 | <b>676'512</b>    | <b>1'020'003</b>  | <b>-343'491</b>    |
| Finanzanlagen                                               | 1'000             | 1'000             | 0                  |
| Mobilien                                                    | 0                 | 0                 | 0                  |
| Gebäude                                                     | 0                 | 0                 | 0                  |
| Wertberichtigung Gebäude                                    | 0                 | 0                 | 0                  |
| Projekt St. Gallenkappel                                    | 493'338           | 69'073            | 424'265            |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                                 | <b>494'338</b>    | <b>70'073</b>     | <b>424'265</b>     |
| <b>Total Aktiven</b>                                        | <b>1'170'850</b>  | <b>1'090'077</b>  | <b>80'774</b>      |
| <b>Passiven</b>                                             |                   |                   |                    |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen (Mieter:innen) | 284               | 4'308             | -4'025             |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten                 | 0                 | 0                 | 0                  |
| Passive Rechnungsabgrenzung                                 | 19'682            | 500               | 19'182             |
| <b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>                     | <b>19'966</b>     | <b>4'808</b>      | <b>15'158</b>      |
| Hypotheken                                                  | 0                 | 0                 | 0                  |
| Rückstellungen                                              | 0                 | 0                 | 0                  |
| Erneuerungsfonds                                            | 0                 | 0                 | 0                  |
| <b>Total langfristiges Fremdkapital</b>                     | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>           |
| <b>Total Fremdkapital</b>                                   | <b>19'966</b>     | <b>4'808</b>      | <b>15'158</b>      |
| Anteilscheine                                               | 1'240'000         | 1'135'000         | 105'000            |
| Verlustvortrag                                              | -58'891           | 0                 | -58'891            |
| Jahresgewinn                                                | -30'225           | -49'731           | 19'507             |
| <b>Total Eigenkapital</b>                                   | <b>1'150'884</b>  | <b>1'085'269</b>  | <b>65'616</b>      |
| <b>Total Passiven</b>                                       | <b>1'170'850</b>  | <b>1'090'077</b>  | <b>80'774</b>      |

## ERFOLGSRECHNUNG

|                                                        | 2024           | 2023           | Veränderung   |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
|                                                        | CHF            | CHF            | CHF           |
| Mietzinseinnahmen Wohnungen                            | 0              | 0              | 0             |
| Mietzinseinnahmen Garagen/Parkplätze                   | 0              | 0              | 0             |
| Leerstände                                             | 0              | 0              | 0             |
| Diverter Ertrag                                        | 0              | 0              | 0             |
| <b>Total Mietertrag</b>                                | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>      |
| Unterhalt und Reparaturen Gebäude                      | 0              | 0              | 0             |
| Unterhalt und Reparaturen Umgebung                     | 0              | 0              | 0             |
| Einlagen Erneuerungsfonds                              | 0              | 0              | 0             |
| Abgaben und Gebühren                                   | 0              | 0              | 0             |
| Gebäudeversicherungen                                  | 0              | 0              | 0             |
| <b>Total direkter Aufwand</b>                          | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>      |
| <b>Bruttogewinn</b>                                    | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>      |
| Entschädigungen Unterhalt Gebäude                      | 0              | 0              | 0             |
| Entschädigungen Unterhalt Umgebung                     | 0              | 0              | 0             |
| Verwaltungsentschädigungen                             | -6'725         | -7'403         | 678           |
| Sozialleistungen                                       | -713           | -688           | -25           |
| <b>Total Personalaufwand</b>                           | <b>-7'438</b>  | <b>-8'091</b>  | <b>653</b>    |
| Übriger Betriebsaufwand                                | -28'019        | -43'035        | 15'017        |
| <b>Total Verwaltungsaufwand</b>                        | <b>-28'019</b> | <b>-43'035</b> | <b>15'017</b> |
| <b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b> | <b>-35'457</b> | <b>-51'126</b> | <b>15'670</b> |
| Abschreibungen / Heimfallkonto                         | 0              | 0              | 0             |
| Finanzertrag                                           | 5'696          | 1'395          | 4'301         |
| Finanzaufwand                                          | 0              | 0              | 0             |
| Baurechtszins                                          | 0              | 0              | 0             |
| <b>Ergebnis vor a.o. Erfolg und Steuern</b>            | <b>-29'760</b> | <b>-49'731</b> | <b>19'971</b> |
| Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Erfolg | 0              | 0              | 0             |
| Direkte Steuern                                        | -464           | 0              | -464          |
| <b>Jahresergebnis</b>                                  | <b>-30'225</b> | <b>-49'731</b> | <b>19'507</b> |

Wie in den Anfängen nicht anders zu erwarten, weist die Jahresrechnung einen Verlust von CHF 30'225.-- aus. Bei Projekten und Investitionen fallen zuerst Kosten an, bis dann nach Bauvollendung Einnahmen erzielt werden können.

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
|                                  |                  |
| Verlust gemäss Erfolgsrechnung   | 30'225.00        |
|                                  |                  |
| <b>Vortrag auf neue Rechnung</b> | <b>30'225.00</b> |

Die Jahresrechnung ist von der Wohnbaugenossenschaft Schweiz geprüft worden. Zusätzlich zum Einblick in die noch überschaubare Buchhaltung fanden Gespräche mit Maria Danieleto, unserer Finanzverantwortlichen, dem Präsidenten unserer Baukommission und dem Präsidenten unserer Genossenschaft statt.

Die Revisionsstelle bestätigt, dass die Rechnung ordentlich geführt wird und das ausgewiesene Ergebnis der Prüfung entspricht.

Eine Diskussion wird nicht gewünscht.

Aufgrund der Prüfung wird folgender Antrag gestellt:

Die Jahresrechnung 2024 mit einem Verlust von CHF 30'225.-- sei zu genehmigen, der aufgelaufene Verlust von CHF 89'116 auf die Rechnung 2025 zu übertragen und der Verwaltung Entlastung zu erteilen.

Beschluss: **Der Antrag wird einstimmig genehmigt.**

## **7. Wahl der Revisionsstelle**

Wir haben mit der Wohnbaugenossenschaft Schweiz einen sehr guten, kompetenten und erfahrenen Partner gefunden. Die Kosten für die Revision halten sich im günstigen Rahmen. Wir sind mit der Revisionsstelle sehr zufrieden und beantragen Ihnen deshalb, die Wohnbaugenossenschaft Schweiz auch für die nächsten zwei Jahre als unsere Revisionsgesellschaft vorzuschlagen.

Eine Diskussion wird nicht gewünscht.

Die Verwaltung beantragt, als Revisionsstelle die Wohnbaugenossenschaft Schweiz für die Jahre 2025 und 2026 zu verpflichten.

Beschluss: **Der Antrag wird einstimmig genehmigt.**

## **8. Antrag Baukredit von CHF 18'500'000.—**

Architekt Christian Rüegg als Projektverfasser stellt das Projekt in einem kurzen Abriss anhand verschiedener Folien nochmals vor. Zusammen mit Architekt Jan Gerlings und unter Einbezug von verschiedenen Ingenieurbüros wurden die Pläne weiter entwickelt und Ende 2024 zur Vorprüfung bei der Bauverwaltung Eschenbach eingereicht.

Als Folge der Verkleinerung des Begegnungsraumes konnte Platz für eine zusätzliche Wohnung, total 40, gewonnen werden.

Das Prüfverfahren für das LEA-Label (zertifizierbarer Standard für den Bau von hindernisfreien und altersgerechten Wohnungen) hat das Gold-Zertifikat erreicht, angestrebt wird Platin.

Fragen werden keine gestellt.

Der Präsident dankt den Architekten für die mit viel Herzblut geleistete Arbeit.

Franz Landolt, Geschäftsleiter und Präsident der Baukommission, erläutert anhand der beiden nachstehenden Folien die Finanzierung des Bauprojektes. Als Präsident der Wohnbaugenossenschaften Ostschweiz und langjähriger Präsident der GAW Linth verfügt er

über ein breit abgestütztes und umfassendes Wissen für den Bau und die Finanzierung im gemeinnützigen Wohnungsbau.



| BKP*         | Bezeichnung              | Betrag in CHF     | Prozent %  |
|--------------|--------------------------|-------------------|------------|
| 0            | Grundstück               | 157 000           | 0.8        |
| 1            | Vorbereitungsarbeiten    | 37 000            | 0.2        |
| 2            | Gebäude                  | 17 212 000        | 93.0       |
| 4            | Umgebung                 | 425 000           | 2.3        |
| 5            | Baunebenkosten, Finanzen | 669 000           | 3.7        |
| 9            | Ausstattung              | 0                 | 0          |
| <b>Total</b> |                          | <b>18 500 000</b> | <b>100</b> |

Kostengenauigkeit +/- 10%

\*BKP= Baukostenplan



| Bauphase ca. 2026 und 2027    |  | CHF               | Betriebsphase ab 2027, für 25 Jahre |  | CHF               |
|-------------------------------|--|-------------------|-------------------------------------|--|-------------------|
| Anteilscheine, EK*            |  | 1 500 000         | Anteilscheine, EK*                  |  | 2 500 000         |
| Fonds de Roulement EK*        |  | 2 000 000         | Fonds de Roulement EK*              |  | 2 000 000         |
| Solidaritätsfonds wbg CH EK*  |  | 500 000           | Solidaritätsfonds wbg CH EK*        |  | 500 000           |
| EGW*                          |  | 0                 | EGW*                                |  | 3 000 000         |
| Geldinstitut als Fremdkapital |  | 14 500 000        | Geldinstitut als Fremdkapital       |  | 10 500 000        |
| <b>Total</b>                  |  | <b>18 500 000</b> |                                     |  | <b>18 500 000</b> |

\*EGW= Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnungsbau

\*EK= Eigenkapital

Die Finanzierung muss vor Baubeginn gewährleistet sein. Wir sind diesbezüglich auf Kurs, auch wenn noch nicht alles in trockenen Tüchern ist.

In Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) wurden unsere Zahlen geprüft und optimiert. Im Kredit von CHF 18.5 Mio. sind die Planungskosten von CHF 500'000 enthalten. 93 % der Kosten betreffen die Gebäude, der Rest fällt auf die Baunebenkosten und die Umgebung.

Für LEA-Gold stellt der Bund CHF 50'000 pro Wohnung zur Verfügung. Dieser Betrag muss innert 25 Jahren zurückbezahlt werden.

Für die Betriebsphase stellt die Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnungsbau (EGW) Geld zur Verfügung, dessen Verzinsung 1 % unter den Ansätzen der Banken liegt. Gespräche mit Banken haben bereits stattgefunden. Es wird eine Submission geben wie bei der Vergabe der Bauarbeiten.

Fragen werden keine gestellt.

Eine Diskussion wird nicht gewünscht.

Anträge:

1. Die Verwaltung beantragt, dem Baukredit von CHF 18'500'000.-- für die Umsetzung des Projektes Alterswohnungen Berg in St. Gallenkappel zuzustimmen.
2. Die Verwaltung wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beschlüsse: **Beide Anträge werden einzeln bei je einer Gegenstimme gutgeheissen.**

Der Präsident dankt der Versammlung für das Vertrauen. Gemeinsam soll der Weg weiter beschritten werden. Diese Aussage und die Beschlüsse der Versammlung werden mit Applaus bedacht.

#### **9. Mitteilungen/Umfrage**

Anton Wäger, Goldingen, ist enttäuscht über die Tatsache, dass kein Zins mehr für die Anteilscheine ausbezahlt werden kann. Er hätte erwartet, dass die Mitglieder mit einer direkten Information und einer Begründung seitens der Verwaltung bedient worden wären. Sein Vertrauen in die Verwaltung ist deshalb klein geworden.

Der Präsident bestätigt, dass ein entsprechender Brief an alle Mitglieder richtig gewesen wäre. Die Abklärungen nach Möglichkeiten und Lösungen für eine Entschädigung dauerten aber bis kurz vor dem Versand der Einladung zur Versammlung. Darum hat man auf den Versand eines Schreibens verzichtet.

Die Diskussion wird weiter nicht benützt.

Sepp Blöchliger dankt nochmals für das Vertrauen seitens der Genossenschaftsmitglieder und für den Besuch der Versammlung. Er zeigt sich überzeugt, dass wir auf gutem Wege sind und gemeinsam einen weiteren Schritt für die Alterspolitik in der Gemeinde Eschenbach schaffen können.

Anschliessend sind alle Anwesenden zum Apéro eingeladen.

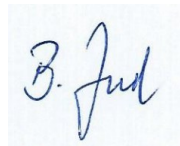
Eschenbach, 01. Mai 2025

Der Präsident:



Josef Blöchliger

Der Aktuar:



Beat Jud