Genossenschaft Alterssiedlung Dürnten

Geschäftsbericht 2019

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wie immer verdanke ich als erstes die Arbeit unserer Mitarbeiterinnen und unseres Mitarbeiters. Sie haben 2019 wiederum ausgezeichnete Arbeit geleistet.
Es sind dies in alphabetischer Reihenfolge:

- Frau Judith Eberle-Graf, Leiterin Betreuungsdienst
- Frau Sonja Lang, Betreuungsdienst
- Frau Florence Schelling, Sekretärin
- Frau Michaela Suter, Hauswartung und Stellvertretung Hauswartung
- Herrn Cornel Weber, Hauswart
- Frau Christa Weissen, Betreuungsdienst

Wie in den vergangenen Jahren durften wir wieder auf ein bewährtes Betreuungsteam unter der neuen Leitung von Frau Judith Eberle-Graf und mit der neu eingetretenen Frau Sonja Lang zählen.

A) Mitgliederbestand

Per 31.12.2019 hat sich der Mitgliederbestand von 292 auf 291 reduziert. 2019 verstarben leider vier Mieter. Wir sind jedoch froh, dass ihre Ehefrauen weiterhin in unserer Alterssiedlung wohnhaft bleiben. Ich kann jedoch auch im Berichtsjahr erneut bestätigen, dass erfreulicherweise wieder Einwohner von Dürnten, aber auch Auswärtige die Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft beantragen, weil sie die Genossenschaftsidee und ihre Umsetzung überzeugt. Leider konnten wir für diese im Jahr 2019 keine Wohnung zur Miete anbieten.
Im Herbst 2019 kündigte uns die Physiotherapie Kistler den Gewerberaum und wir bedauern, dass bis zum heutigen Zeitpunkt kein Ersatz des Gewerberaums gefunden werden konnte.

B) Vorstand

In vier Sitzungen wurden Mutationen der Mitglieder, Personalfragen, laufende Geschäfte, Betreuungsfragen, Reparaturen und Renovationen, Budget- und Rechnungsfragen sowie interne Veranstaltungen für Mieterinnen und Mieter, die vom Personal organisiert wurden, behandelt.
Die nächste fällige Hypothek wird Anfangs November 2020 im Betrage von Fr. 2.4 Mio. fällig und wer Interesse bekundet, kann sich auf dem Sekretariat für eine Einlage in die Darlehenskasse melden. Wir werden wieder versuchen, zumindest einen grossen Teil der Hypothek durch die Darlehenskasse zu decken.

C) Genossenschafter-Versammlung

Am 23. Mai 2019 fand die 54. Generalversammlung (ordentliche Versammlung) im reformierten Kirchgemeindehaus Tann statt. Es nahmen 78 Genossenschafterinnen und Genossenschafter und 5 Gäste daran teil. Die Traktanden lauteten: Wahl von zwei Stimmenzählern, Protokoll der 53. GV (ordentliche Versammlung), statutarische Geschäfte wie Abnahme Jahresbericht und Jahresrechnung, Revisorenbericht, Verwendung des Aktivsaldos, Entlastung des Vorstandes, Anträge, Rücktritt zweier Vorstandsmitglieder, Wahl von zwei neuen Vorstandsmitgliedern sowie Verschiedenes, Verabschiedung der ehemaligen Vorstandsmitgliedern, Laubengänge und Fragebogen Physiotherapie. Die GV wurde, wie es Tradition geworden ist, mit Vorträgen des Siedlungschors unter der Leitung von Heidi Brunner umrahmt.

D) Unterhalt der Gebäude / Umgebung

In den Kellerabteilen der Häuser 1 + 2 wurde die Beleuchtung stark verbessert (Kostenpunkt: Fr. 11'900.--).
In 4 Wohnungen des Hauses 1 wurden neue Rollläden montiert. Ansonsten sind diverse Reparatur- und Unterhaltsarbeiten vorgenommen worden.

E) Mieterinnen und Mieter

Im Berichtsjahr 2019 zogen keine neuen Mieter/innen ein.
Der Gewerberaum wurde leider durch die Physiotherapie nach 6 ½ Jahren gekündigt. Wir bedauern diesen Entscheid und konnten den Raum bis heute auch nach eingehender Suche nicht weiter vermieten.

F) Finanzielles

Erfolgsrechnung	Rechnungsjahr 2019	Vorjahr 2018
Gesamteinnahmen	Fr. 1'050'329.20	Fr. 1'046'843.35
Gesamt-Betriebsaufwand	Fr. 662'197.28	Fr. 745'721.13
Betriebsergebnis vor Abschreibungen	Fr. 388'131.92	Fr. 301'122.22
Abschreibungen auf Liegenschaften/Mob.	Fr. 80'000.--	Fr. 80'800.--
Einlagen in Erneuerungs-/Heimfallfonds	Fr. 306'300.--	Fr. 215'000.--
Betriebsgewinn nach Abschreibungen	Fr. 1'831.92	Fr. 5'322.22

Die **Mietzinseinnahmen** betrugen Fr.863'275.-- (VJ Fr. 865'088.--). Beim Betriebsaufwand sind **Kapitalkosten** von Fr. 190'999.68 (VJ Fr. 214'100.77), **Personalkosten** von Fr. 267'132.15 (VJ Fr. 246'322.11), **Liegenschaften-Unterhalt** von Fr. 78'126.72 (VJ Fr. 167'046.55) und **Betriebskosten** (Strom, Heizung, Wasser) von Fr. 82’355.26 (VJ Fr. 83'573.75) angefallen.

Bilanz	Rechnungsjahr 2019	Vorjahr 2018
Bilanzsumme: Aktiven/Passiven	Fr. 16'104'867.07	Fr. 15'783'126.66

Die **Bilanzsumme** hat im Vergleich zum Vorjahr um Fr. 321'740.41 zugenommen. Der Bestand an **flüssigen Geldmitteln** betrug Ende 2019 Fr. 513'458.47 (VJ Fr. 117'318.46) Die **Anlagekosten** der 4 Wohngebäude und Pavillon werden nach erfolgter Abschreibung von 0.5 % mit Fr. 15’525'000.-- (VJ Fr. 15'605'000.--) ausgewiesen.

Die **Hypotheken** von Fr. 6'577'500.-- (VJ Fr. 6'662'500.--) reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr durch die Amortisationszahlungen von Fr. 85‘000.--. Dem gegenüber blieb die **Darlehenskasse** der Genossenschafter zusammen mit den Darlehen der Siedlungen 3 + 4 auf dem Vorjahresniveau von Fr. 3'474'000.--. Die Einlagen in **Erneuerungs-/ Heimfallfonds** im 2019 betrugen Fr. 306‘300.00 und sind im Totalbetrag von Fr. 2'642'183.--(VJ Fr. 2'437'883.--) ausgewiesen. Der freie **Rückzahlungs-/Erneuerungsfonds** von Fr. 673'016.80 erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um Fr. 102'000.--. Das **Genossenschaftskapital** beträgt Fr. 1'835'600.-- (VJ Fr. 1'508'200.--). Vereinzelt haben Genossenschafter vorgängig eine Einzahlung von Kapital für die Ablösung der Hypothek am 4. November 2020 bereits im Jahr 2019 vorgenommen, weshalb die flüssigen Mittel so hoch sind. Diese vorgängigen Einzahlungen erfolgten zinslos bis zur Ablösung der Hypothek.

Antrag auf Verwendung des Überschusses
Der Vorstand beantragt, das Genossenschaftskapital mit 1,5 % zu verzinsen und den Überschuss wie folgt zu verwenden:

Gewinnvortrag 2019	Fr.	6'495.84
Jahresergebnis 2019 - Gewinn	Fr.	1'831.92
Sub-Total	Fr.	8'327.76
1,5 % Zins auf Genossenschaftskapital 2019 unter Berücksichtigung der Zinsverzichts-Erklärungen, inkl. Verrechnungssteuer	Fr. -	5'819.65
Gewinnvortrag auf neue Rechnung 2019	Fr.	2'508.11

Die Auszahlung des Zinses 2019 auf Anteilscheinen wird nach Genehmigung des Antrags durch die Generalversammlung erfolgen.

G) Verschiedenes

Es fanden verschiedene Anlässe statt, zu denen sämtliche Mieterinnen und Mieter eingeladen waren. Sie erfreuten sich wie immer eines regen Zuspruchs und werden den jeweiligen Planern und Veranstaltern bestens verdankt.
Den Mitgliedern des Siedlungschors, der auch 2019 die GV und die Weihnachtsfeier unter der Leitung von Heidi Brunner musikalisch umrahmte sei wiederum gedankt. Der Chor ist dankbar für jedes Mitglied, das neu dazu stösst.

Dürnten, 11. August 2020

Im Namen des Vorstandes

J. Sturzenegger, Präsident