

# Generalversammlung Wohnbaugenossenschaft Türmliwiese

8. Mai 2023, 20:00 Uhr



# Traktanden

- 1. Begrüssung/Teilnehmerliste**
- 2. Traktanden**
- 3. Wahl der Stimmzähler**
- 4. Genehmigung Protokoll der GV vom 27.06.2022**
- 5. Jahresbericht des Vorstandes**
- 6. Bilanz/ Jahresrechnung/Revisionsbericht**
- 7. Budget 2023/2024**
- 8. Stand Bauprojekt**
- 9. Bewilligung der Projektkosten**
- 10. Verschiedenes/ Fragen**
- 11. Schluss der Versammlung**



# Wahl des Stimmenzählers

Zur Verfügung gestellt hat sich:

- Peter Merkt

Stimmberechtigte: 29

Absolutes Mehr: 15



# Protokoll vom 27.06.2022

WILLKOMMEN

NEWS

PROJEKT

DOWNLOADS

KONTAKT

VORSTAND

VERMIETUNG

## Downloads

Gerne senden wir ihnen auch ein Ausdruck von den jeweiligen Dokumenten zu, bitte schreiben sie dazu eine E-mail mit ihrem Namen, Adresse und den gewünschten Dokumenten an [info@tuermliwiese.ch](mailto:info@tuermliwiese.ch).

### Unterlagen zur Generalversammlung vom 27. Juni 2022



2021-07-05\_Präsentation GV.pdf  
Adobe Acrobat Dokument [2.0 MB]

Download



2022.06.27.\_Protokoll\_GV.pdf  
Adobe Acrobat Dokument [106.9 KB]

Download



# Jahresbericht des Vorstandes

Vor der letztjährigen GV hatte der Vorstand den Vorentscheid bei der Gemeinde Hüntwangen eingereicht und am 12. Juli einen positiven Entscheid diesbezüglich erhalten. Danach lief noch die Einsprachefrist usw. sodass dieser Anfangs September dann rechtsgültig wurde. Wir konnten uns nun endlich an die Überarbeitung des Projektes machen und die Dokumente für die Baueingabe fertigstellen. Auch hier tauchte wieder der eine oder andere Stolperstein auf, so musste z.B. aufgrund neuer Brandschutzvorschriften ein Brandschutztor in der Garage eingeplant werden. Ebenfalls mussten wir das Treppenhaus neu organisieren, da uns seitens der Gemeinde keine Dachaufbauten für die Lifte erlaubt wurden.

Nach Klärung all dieser Details konnten wir Anfangs März endlich die Baueingabe einreichen und erwarten in den nächsten Tagen die Baubewilligung. Danach läuft wieder die Einsprachefrist. Wir sind aber nach wie vor zuversichtlich, dass wir am Dorffest im September 2023 den Spatenstich durchführen können, weitere Informationen diesbezüglich werden folgen.

Dieses Jahr war von vielen Stop and Go's geprägt. Däumchen drehen und Einsprachefristen abwarten, dann wieder mit Vollgas am Projekt arbeiten. Und schon kam wieder ein Stopper, der zeitintensive Abklärungen erforderte. Zusätzlich die Kostenschätzung, welche aufgrund der allgemeinen Teuerung höher als erwartet ausfiel. Was zur Folge hatte, dass der Mietspiegel überarbeitet und mit den Banken erneute Vorabklärungen verhandelt werden mussten. Doch dazu kommen später noch weitere Informationen.

Parallel zur Ausarbeitung der Baueingabe wurde der Kostenvoranschlag detailliert gerechnet, sodass wir heute über die voraussichtlichen Baukosten abstimmen können.

Ich möchte es auf jeden Fall nicht unterlassen allen Vorstandsmitgliedern für ihren unermüdlichen Einsatz zu danken. Aufgrund der guten Zusammenarbeit konnten die Aufgaben gut aufgeteilt und jeweils speditiv erledigt werden, vielen Dank.

Und auch ihnen Danke ich für die notwendige Geduld, welche so ein Projekt erfordert, wir sind guten Mutes, dass es nun ohne grösseren Hindernisse vorwärts geht.

Für den Vorstand, Präsident Nico Kauf



# Jahresrechnung 2022



# Jahresrechnung 2022

## Bilanz

### Aktiven

Bankkonto ZKB  
Anlagen im Bau

**Total Aktiven**

### Passiven

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen  
Direkte Steuern  
noch nicht bezahlter Aufwand ( TP )

**Total Fremdkapital**

Genossenschaftskapital  
Gewinnvortrag  
Veränderung Gewinnvortrag durch Austritte  
Jahreserfolg

**Total Eigenkapital**

**Total Passiven**

Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven	Veränderung zu 2021	
31.12.2021		31.12.2022		2022	
347'014.30		673'304.35		326'290.05	
119'792.10		158'665.75		38'873.65	
<b>466'806.40</b>		<b>831'970.10</b>		<b>376'067.70</b>	
			15.60		15.60
	56.50		53.45		-3.05
	861.60		1'582.60		721.00
	<b>918.10</b>		<b>1'651.65</b>		<b>733.55</b>
	485'000.00		853'000.00		368'000.00
	-14'196.10		-19'111.70		-4'915.60
	-		483.95		483.95
	-4'915.60		-4'053.80		861.80
	<b>465'888.30</b>		<b>830'318.45</b>		<b>364'430.15</b>
	<b>466'806.40</b>		<b>831'970.10</b>		<b>365'163.70</b>
<b>466'806.40</b>	<b>466'806.40</b>	<b>831'970.10</b>	<b>831'970.10</b>	<b>376'067.70</b>	<b>365'163.70</b>



# Jahresrechnung 2022

## Erfolgsrechnung

### Ausgaben

Lohnaufwand  
nicht verrechnete Sitzungsgelder  
Übriger Personalaufwand  
Raumaufwand  
Internet / Homepage  
Informatikaufwand  
Revisionskosten  
Aufwand GV  
Bankspesen  
Direkte Steuern  
Direkte Steuern Vorjahre  
Total Ausgaben  
  
Ausgabenüberschuss

Jahresrechnung 2021		Jahresrechnung 2022		Budget 2022	
Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
5'920.00		2'360.00		6'000.00	
-2'920.00		-1'240.00		-3'000.00	
		200.00			
30.00		30.00		30.00	
180.00		204.00		144.00	
		138.00		138.00	
862.20		861.60		865.00	
		24.00			
59.90		66.00		50.00	
783.50		1'408.00		800.00	
		2.20			
4'915.60		4'053.80		5'027.00	
	4'915.60		4'053.80		5'027.00
4'915.60	4'915.60	4'053.80	4'053.80	5'027.00	5'027.00



# Bericht der Revisionsstelle 2022

## ACCEPT TREUHAND UND INFORMATIK ATI AG

Treuhand und Unternehmensberatung / Informatiklösungen

Nöschelerstrasse 31 • 8001 Zürich  
Telefon +41 44 222 09 35 • Fax +41 44 222 09 39  
Internet: www.ati-treuhand.ch

Wohnbaugenossenschaft  
Türmliwiese

8194 Hüntwangen

### *Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Türmliwiese, Hüntwangen über die Jahresrechnung 2022*

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung) der Wohnbaugenossenschaft Türmliwiese, Hüntwangen für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 14. April 2023

Accept Treuhand und Informatik ATI AG

Jacob Stössel



Beilage: - Jahresrechnung 2022



# Abnahme Jahresrechnung 2022

Abnahme der vorliegenden Jahresrechnung  
2022 und Décharge des Vorstandes.



# Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages

Da noch keine Mieterträge oder ein Gewinnvortrag vorhanden sind, beantragt der Vorstand den Zinsfuß zur Verzinsung der Anteilsscheine mit 0% festzulegen.



# Budget 2023/24

## Erfolgsrechnung

### Ausgaben

	Jahresrechnung 2021	Jahresrechnung 2022	Budget 2023	Budget 2024
	Ausgaben	Ausgaben	Ausgaben	Ausgaben
Lohnaufwand	5'920.00	2'360.00	7'000.00	7'000.00
nicht verrechnete Sitzungsgelder	-2'920.00	-1'240.00	-2'000.00	-2'000.00
Sozialabgaben			80.00	80.00
Übriger Personalaufwand		200.00		
Raumaufwand	30.00	30.00	30.00	30.00
Internet / Homepage	180.00	204.00	205.00	205.00
Informatikaufwand		138.00	69.00	69.00
Mitgliederbeiträge			200.00	200.00
Revisionskosten	862.20	861.60	870.00	870.00
Aufwand GV		24.00	50.00	50.00
Bankspesen	59.90	66.00	70.00	70.00
Direkte Steuern	783.50	1'408.00	2'300.00	2'400.00
Direkte Steuern Vorjahre		2.20		
<b>Total Ausgaben</b>	<b>4'915.60</b>	<b>4'053.80</b>	<b>8'874.00</b>	<b>8'974.00</b>



# Bauprojekt



## Wohnungsspiegel

### Haus A

EG	2,5-Zimmerwohnung	56,0 m <sup>2</sup>
	3,5-Zimmerwohnung	88,5 m <sup>2</sup>
	Gemeinschaftsraum	39,5 m <sup>2</sup>
1. OG	3,5-Zimmerwohnung	88,5 m <sup>2</sup>
	3,5-Zimmerwohnung	88,5 m <sup>2</sup>
2. OG	3,5-Zimmerwohnung	88,5 m <sup>2</sup>
	3,5-Zimmerwohnung	88,5 m <sup>2</sup>

### Haus B

EG	2,5-Zimmerwohnung	62,0 m <sup>2</sup>
	2,5-Zimmerwohnung	62,0 m <sup>2</sup>
1. OG	2,5-Zimmerwohnung	62,0 m <sup>2</sup>
	2,5-Zimmerwohnung	62,0 m <sup>2</sup>
2. OG	2,5-Zimmerwohnung	62,0 m <sup>2</sup>
	2,5-Zimmerwohnung	62,0 m <sup>2</sup>



Alterswohnungen "Türliwiese", Hüntwangen

Erdgeschoss mit Umgebung Stand Baueingabe 03.03.2023



ARCHITEKTEN  
RUDER  
LOCHER  
GMBH



Alterswohnungen "Türliwiese", Hüntwangen

Visualisierung Südansicht Stand Baueingabe 03.03.2023

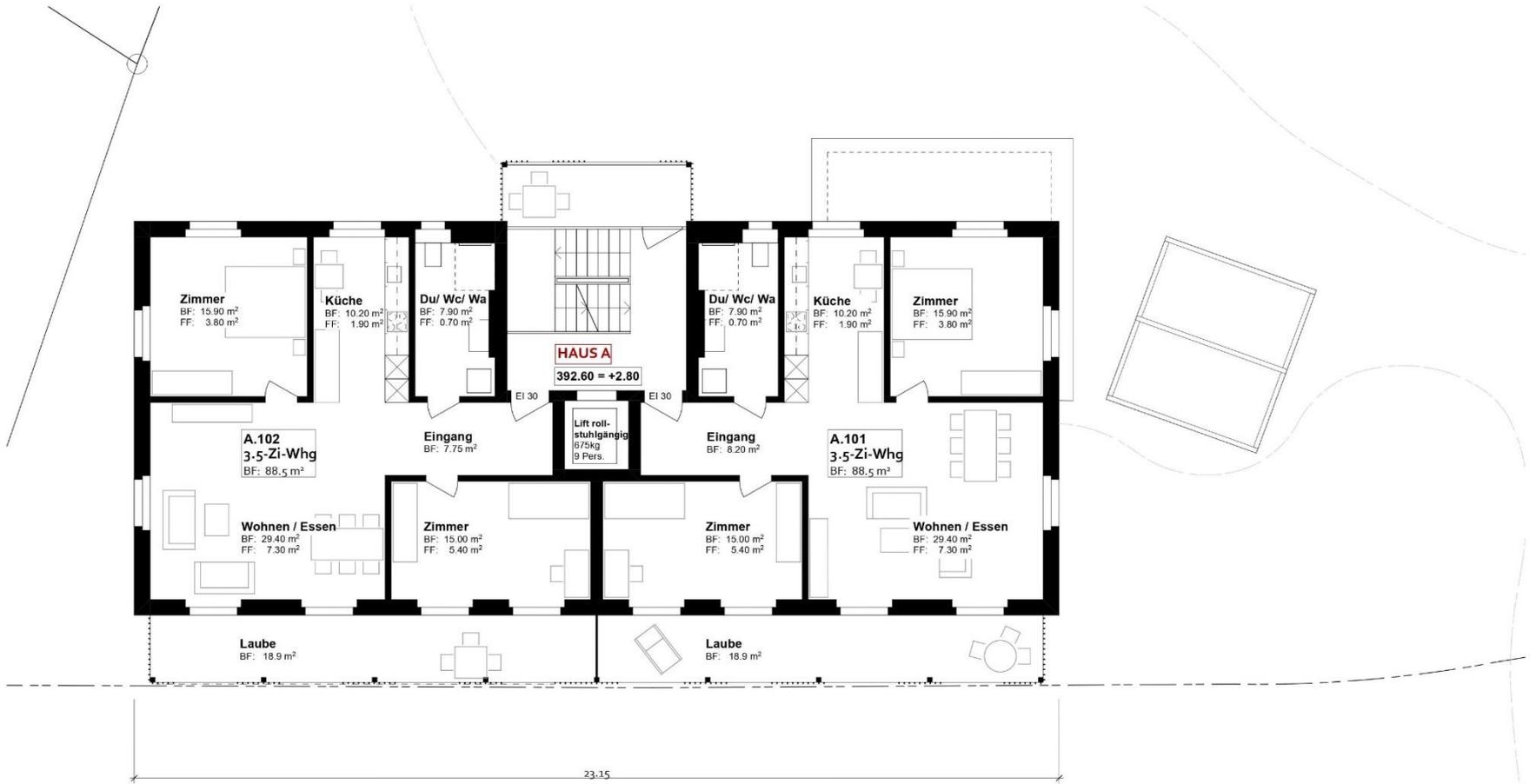
ARCHITEKTEN  
RUDER  
LOCHER  
GMBH



Alterswohnungen "Türliwiese", Hüntwangen

Visualisierung Innenhof Stand Baueingabe 03.03.2023

ARCHITEKTEN  
RUDER  
LOCHER  
GMBH



Grundriss 1. Obergeschoss Haus A (Wohnungen im 2. Obergeschoss sind identisch)

Alterswohnungen "Türmliwiese", Hüntwangen

Wohnungsgrundrisse Stand Baueingabe 03.03.2023



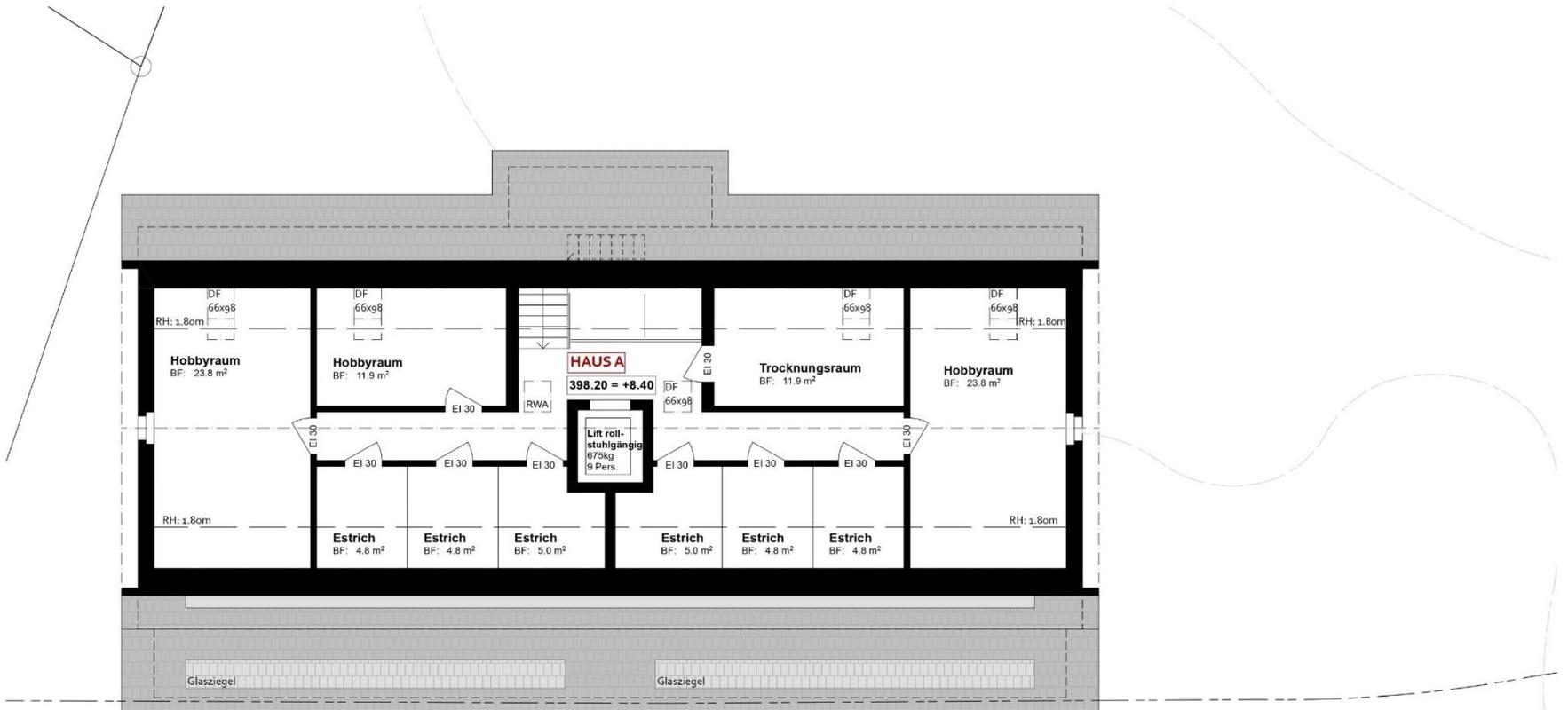


Grundriss Erdgeschoss Haus A

Alterswohnungen "Türmliwiese", Hüntwangen

Wohnungsgrundrisse Stand Baueingabe 03.03.2023





## Grundriss Dachgeschoss Haus A

Alterswohnungen "Türmliwiese", Hüntwangen

Wohnungsgrundrisse Stand Baueingabe 03.03.2023



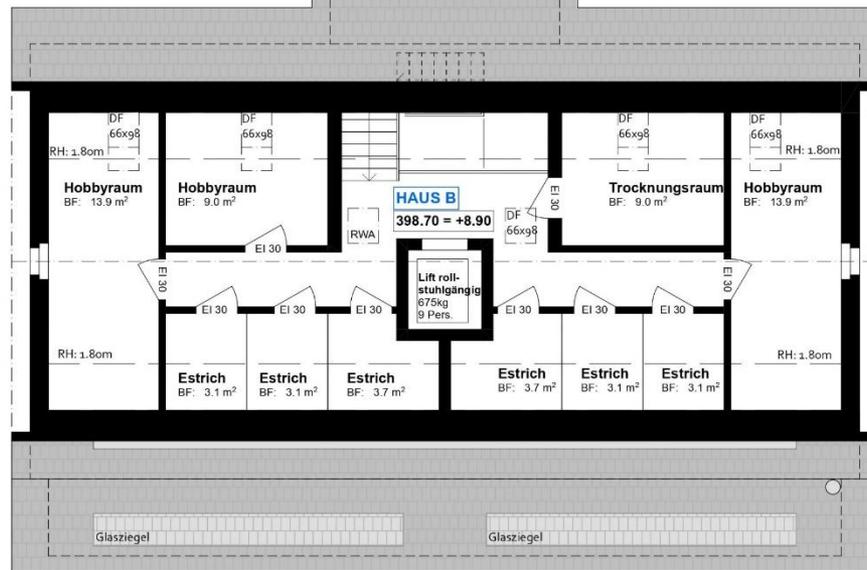


Grundriss Erdgeschoss Haus B (Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sind identisch)

Alterswohnungen "Türmliwiese", Hüntwangen

Wohnungsgrundrisse Stand Baueingabe 03.03.2023





Grundriss Dachgeschoss Haus B

Alterswohnungen "Türmliwiese", Hüntwangen

Wohnungsgrundrisse Stand Baueingabe 03.03.2023





# Bewilligung der Bauprojektkosten

In den letzten 18 Monaten sind die Baukosten aufgrund der Teuerung deutlich gestiegen. Auch die gestiegenen Hypothekarzinsen wirken sich negativ aus.

Aufgrund dessen mussten wir beim Projekt verschiedene Zugeständnisse machen, z.B. werden wir von einem reinem Holzbau absehen.

Alle Einsparungen wurden aber immer intensiv diskutiert und es wurde darauf geachtet, dass wir in der Wohnungsqualität keine Abstriche machen.

Der jetzige Kostenvoranschlag wurde schon detailliert gerechnet und weist eine Genauigkeit von +/-5% auf.



# Bewilligung der Bauprojektkosten

BKP	Bezeichnung	CHF
0	Grundstück	2'000
1	Vorbereitungsarbeiten	105'000
2	Gebäude	5'498'000
3	Betriebseinrichtungen	10'000
4	Umgebung	285'000
5	Baunebenkosten	603'000
8	Rückvergütungen	-63'000
9	Ausstattungen	10'000
	<b>Total</b>	<b>6'450'000</b>

\* Genauigkeit +/- 5%



# Energiecontracting

Um ein effizientes und energiesparendes Heizsystem zu bauen, haben wir uns für Wärmepumpen mit Erdsondenbohrungen mittels Energiecontracting entschieden. Dies beinhaltet Heizung, Kühlung, Wasserenthärtung etc.

Das EKZ baut und betreibt die Anlage, was verschiedene Vorteile für uns hat:

- Fachspezialisten, welche die Anlage planen, bauen, betreiben und laufend optimieren.
- Risikoübertragung ans EKZ: Wartung, Unterhalt, Reparaturen und Notfälle sind abgedeckt.
- Keine Kapitalbindung unsererseits, höhere Nebenkosten pro Monat & Wohnung ca. 35 - 40 CHF



# Finanzierung

## Bisher:

Mieterkapital pro Wohnung:

2.5 Zimmer: 5'000

3.5 Zimmer: 7'000

- Baukosten: 6'450'000
- Eigenkapital: 1'203'000
- Mieterkapital: 52'000
- Total: 1'255'000
- Quote: 19.45%

## Neu:

Mieterkapital pro Wohnung:

2.5 Zimmer: 15'000

3.5 Zimmer: 21'000

- Baukosten: 6'450'000
- Eigenkapital: 1'203'000
- Mieterkapital: 177'000
- Total: 1'380'000
- Quote: 21.4%



# Mietspiegel (provisorisch)

Wohnung	Zimmer	NWF	Mietzins/Monat	Nebenkosten	Brutto/Monat
A1	2.5	56.0	CHF 1'360.00	CHF 210.00	CHF 1'570.00
A2	3.5	88.5	CHF 1'800.00	CHF 270.00	CHF 2'070.00
A3	3.5	88.5	CHF 1'800.00	CHF 270.00	CHF 2'070.00
A4	3.5	88.5	CHF 1'800.00	CHF 270.00	CHF 2'070.00
A5	3.5	88.5	CHF 1'800.00	CHF 270.00	CHF 2'070.00
A6	3.5	88.5	CHF 1'800.00	CHF 270.00	CHF 2'070.00
B1	2.5	62.0	CHF 1'450.00	CHF 220.00	CHF 1'670.00
B2	2.5	62.0	CHF 1'450.00	CHF 220.00	CHF 1'670.00
B3	2.5	62.0	CHF 1'450.00	CHF 220.00	CHF 1'670.00
B4	2.5	62.0	CHF 1'450.00	CHF 220.00	CHF 1'670.00
B5	2.5	62.0	CHF 1'450.00	CHF 220.00	CHF 1'670.00
B6	2.5	62.0	CHF 1'450.00	CHF 220.00	CHF 1'670.00
<b>Wohnungen</b>			CHF 19'060.00		CHF 21'940.00
<b>Parkplatz</b>	32	CHF 130	CHF 4'160.00	CHF -	CHF 4'160.00
<b>Bastelräume</b>	6	CHF 300	CHF 1'800.00	CHF 90.00	CHF 1'890.00
<b>Total Mieteinnahmen</b>			CHF 25'020.00		CHF 27'990.00

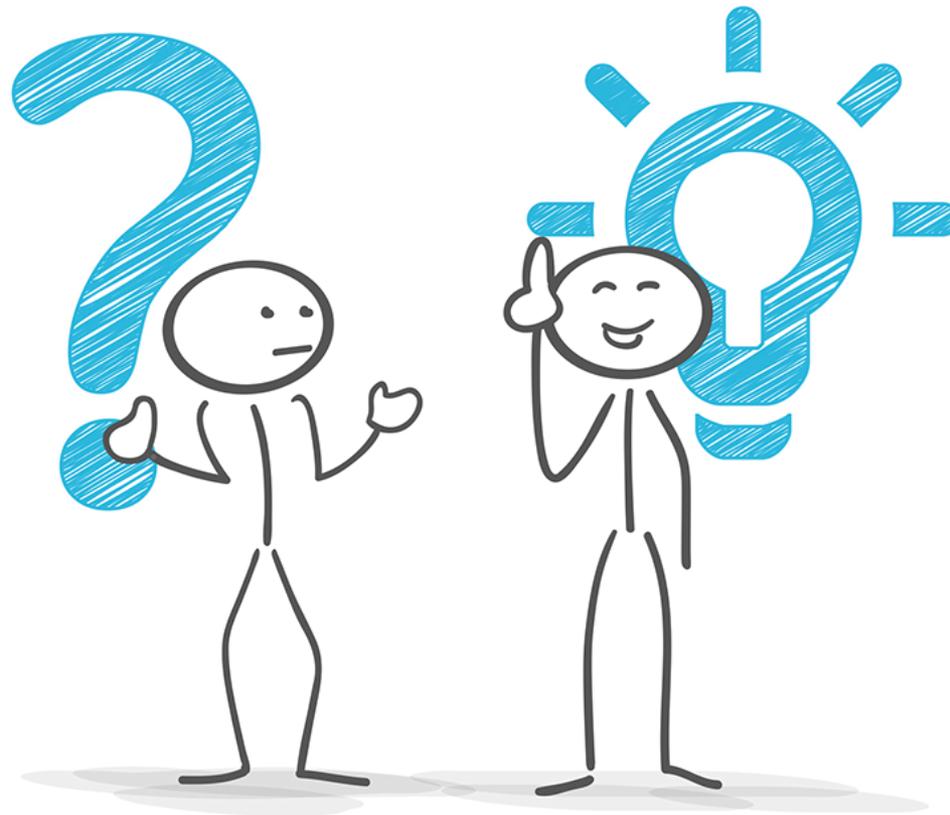


## Genehmigung Bauprojekt/-kosten

Es wird nun über das vorgestellte Projekt und die erläuterten Bauprojektkosten von CHF 6'450'000 abgestimmt, sowie dem Vorstand die notwendigen Kompetenzen zur Beauftragung erteilt.



# Verschiedenes & Fragen



# Schluss der Versammlung

**Wir offerieren ihnen nun einen kleinen Apéro und freuen uns auf bilaterale Gespräche und Anregungen ihrerseits.**

