

Protokoll der Generalversammlung vom Donnerstag, 7. Mai 2026

Ort Gemeindesaal, Niederrohrdorf

Zeit 19.10 – 20.30 Uhr

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der StimmenzählerInnen
3. Protokoll der ordentlichen GV vom 2. Mai 2025
4. Jahresbericht des Vorstandes
5. Vorlage Jahresrechnung 2025
6. Bericht der Revision, Abnahme der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes
7. Budget 2026
8. Wahlen (Wiederwahl der Revisionsstelle)
9. Dialog über den Leitbildsatz
«Wir kommunizieren transparent, offen und respektvoll und zeitgemässe digitale Kommunikationsmittel unterstützen uns dabei.»
10. Informationen der Leitbildkommission
11. Information zur Strangsanierung
12. Verschiedenes
13. Jubiläum 60 Jahre BSG

1. Begrüssung

Die Generalversammlung wird durch Herrn Müller eröffnet. Er begrüsst alle anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter herzlich. Verschiedene Entschuldigungen liegen vor. Insgesamt sind 69 Mitglieder persönlich anwesend, zwei weitere Mitglieder werden durch Vollmachten vertreten. Somit sind insgesamt 71 Mitglieder stimmberechtigt. Das einfache Mehr beträgt 36 Stimmen.

2. Wahl der StimmenzählerInnen

Als Stimmenzähler werden Rahel Kaiser, Florian Lötscher und Oliver Pohle vorgeschlagen. Die vorgeschlagenen Personen werden ohne Gegenstimme gewählt.

3. Protokoll der ordentlichen GV vom 2. Mai 2025

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 2. Mai 2025 wird einstimmig genehmigt.

4. Jahresbericht des Vorstandes

Der Präsident lässt über den Jahresbericht abstimmen. Dieser wird einstimmig angenommen.

5. Vorlage Jahresrechnung 2025

Herr Hane Fischer präsentiert die Jahresrechnung 2025 und berichtet von einem gesunden und soliden Geschäftsjahr der Genossenschaft.

Die Bilanz zeigt eine gute Vermögens- und Liquiditätssituation. Das Vermögen hat gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 414'000 abgenommen, da eine Festhypothek zurückbezahlt wurde. Die Abschreibungen belaufen sich auf CHF 35'000. Wesentliche Veränderungen auf der Aktivseite gegenüber dem Vorjahr bestehen nicht.

Beim Fremdkapital wurde die langfristige Hypothek reduziert, während das Depositenkonto leicht zunahm. Der Erneuerungsfonds erhöhte sich auf rund CHF 2,25 Mio. Das Ziel von CHF 2,5 Mio. für die geplante Strangsanierung bleibt bestehen. Das Genossenschaftskapital nahm leicht zu. Die Genossenschaft zählt aktuell 181 Mitglieder, davon wohnen 58 ausserhalb der Überbauung.

Die Erfolgsrechnung weist einen Ertrag von CHF 1,342 Mio. aus. Hauptertragsposten sind die Nettomietzinse. Weitere Einnahmen stammen aus Nebenkosten sowie den Badge-Erträgen der Ladestationen für das Waschen und Trocknen.

Der Liegenschaftsaufwand beträgt CHF 941'000 und liegt leicht unter Budget, jedoch über dem Vorjahreswert. Darin enthalten ist die Einlage in den Erneuerungsfonds. Der Personalaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund zusätzlicher Entschädigungen für Kommissionen, welche nicht budgetiert waren. Der Informatikaufwand fiel hingegen tiefer aus. Der ausgewiesene Jahresgewinn beträgt CHF 14'049.08.

Als Kostenpunkt mit erhöhtem Aufwand wird das Warmwasser erwähnt. Das Budget von CHF 10'000 wurde mit tatsächlichen Kosten von rund CHF 23'000 deutlich überschritten. Insgesamt konnte die Rechnung dennoch im Rahmen des Budgets abgeschlossen werden.

Aus der Versammlung wird die Position „Unterhalt Gebäude und Einrichtungen“ angesprochen, welche gegenüber dem Vorjahr tiefer ausfällt. Herr Fischer erklärt, dass Unterhaltskosten schwierig zu budgetieren seien und man erfreut sei, unter dem Budget geblieben zu sein.

Weiter wird die Frage gestellt, ob eine Übersicht über Laufzeiten und Zinssätze der Hypotheken möglich sei. Herr Fischer erklärt, dass dies den Umfang der Jahresrechnung sprengen würde, entsprechende Informationen jedoch im Rahmen einer Rechnungsaufgabe eingesehen werden können. Der durchschnittliche Hypothekarzinssatz beträgt aktuell 1,4 %.

Die Bilanz zeigt zudem, dass im Jahr 2024 keine Hypothekenfälligkeit bestand und deshalb keine zusätzliche Entschuldung vorgenommen werden konnte. Das Depozitenkonto reduzierte sich leicht aufgrund einiger Rückzüge.

Das Gnossi-Fest wurde grosszügig durch Geschäftspartner unterstützt. Der daraus resultierende Überschuss wird als Rückstellung für ein zukünftiges Fest verwendet.

Nach allen Aufwendungen, Abschreibungen und Steuern verbleibt ein Jahresgewinn von rund CHF 32'000.

Im Zusammenhang mit der geplanten Strangsanierung erläutert Hane Fischer, dass für den Erneuerungsfonds rund CHF 2,5 Mio. benötigt werden. Das Gesamtprojektvolumen beträgt jedoch rund CHF 9 Mio., weshalb zusätzlich Fremdfinanzierungen notwendig sein werden. Die Hypothekarverschuldung müsse entsprechend erhöht werden.

Der Vorstand beantragt, den Jahresgewinn auf das nächste Rechnungsjahr vorzutragen. Anschliessend übergibt Hane Fischer das Wort an Markus Schott von der Revisionsstelle zur Durchführung der Abstimmung.

6. Bericht der Revision, Abnahme der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes

Herr Markus Schott verweist auf den Bericht der Revisionsstelle. Die Revision fand am 10. Februar 2026 statt. Sämtliche Zahlen seien korrekt und die Dokumentation vollständig. Herr Schott verzichtet darauf, den schriftlichen Revisionsbericht vorzulegen.

Anschliessend wird über die Jahresrechnung 2025 sowie den Antrag zur Gewinnverwendung abgestimmt. Beide Anträge werden ohne Gegenstimmen oder Enthaltungen angenommen.

Die Entlastung des Vorstandes erfolgt ebenfalls einstimmig, wobei sich die Vorstandsmitglieder der Stimme enthalten.

Herr Schott lobt zudem die Übereinstimmung zwischen Budget und Rechnung sowie die saubere Führung der Finanzen.

7. Budget 2026

Zum Konto „Übriger Verwaltungsaufwand“ wird erklärt, dass CHF 8'000 für ein Strategie- bzw. Klausurtreffen des Vorstandes vorgesehen sind. Dieses wird durch einen externen Moderator begleitet werden.

Im Zusammenhang mit der Strangsanierung wird erläutert, dass aktuell mit Gesamtkosten von rund CHF 9 Mio. gerechnet wird. Detaillierte Kostenvoranschläge liegen noch nicht vollständig vor. Aufgrund vorgängiger Abklärungen mit dem Steueramt können rund CHF 1,3 Mio. aktiviert werden. Für die Erfolgsrechnung 2026 verbleibt damit ein Aufwand von rund CHF 710'000.

Erstmals werden im Jahr 2026 Mittel aus dem Erneuerungsfonds entnommen. Um ein negatives Jahresergebnis zu vermeiden, wird – wie bisher – eine konsequente und sorgfältige laufende Kostenkontrolle sichergestellt.

Die höheren Verwaltungskosten ergeben sich insbesondere durch die Einführung der App sowie Anpassungen an der Website. Die jährlichen Kosten der App betragen CHF 2'500.

Der Vorstand betont weiterhin einen kostenbewussten Umgang mit den finanziellen Mitteln.

Es wird daraufhin gewiesen, dass bei erheblichen Mehrkosten während der ersten Strangsanierung eine Exit-Strategie notwendig sein sollte. Gegebenenfalls müsste die vierte Etappe verschoben werden. Aufgrund gesunkener Heizölpreise werde für 2026 mit tieferen Energiekosten gerechnet. Für das Jahr 2027 seien Prognosen aufgrund der wirtschaftlichen Lage schwierig.

Das Budget 2026 wird einstimmig genehmigt.

Herr Stefan Müller bedankt sich bei Herrn Hane Fischer für die professionelle und kompetente Führung des Ressorts Finanzen.

8. Wahlen (Wiederwahl der Revisionsstelle)

Der Vorstand schlägt Herrn Markus Schott zur Wiederwahl als Revisionsstelle vor. Herr Schott wird einstimmig bestätigt.

9. Dialog über den Leitbildsatz

Herr Rico Bossard erläutert, dass die Leitbildsätze einen wichtigen Bestandteil der Genossenschaft bilden. Sie dienen sowohl dem Vorstand als auch allen Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn als gemeinsame Orientierung und Grundlage für das genossenschaftliche Zusammenleben und Handeln. Der gemeinsam erarbeitete Leitbildsatz lautet:

„Wir kommunizieren transparent, offen und respektvoll und zeitgemässe digitale Kommunikationsmittel unterstützen uns dabei.“

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn werden eingeladen, die wichtigsten Punkte des Leitbildes zu priorisieren und ihren persönlichen Beitrag dazu zu überlegen. Die Abstimmung erfolgt über die App. Der Vorstand hat sich im Vorfeld mit diesen Leitbildsatz auseinandergesetzt. Die Ergebnisse sind in der App ersichtlich.

Aus der Versammlung wird der Wunsch geäussert, die App verstärkt als zentrales Kommunikationsinstrument der Genossenschaft zu nutzen. Der Vorstand nimmt die eingebrachten Rückmeldungen und Anliegen auf. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die App insbesondere im Hinblick auf die Strangsanierung ein wichtiger und schneller Kommunikationskanal ist, um die Bewohnerinnen und Bewohner zeitnah und gezielt informieren zu können.

10. Informationen Leitbildkommission

Die Leitbildkommission informiert, dass sie auf Grundlage der Rückmeldungen aus der vergangenen Generalversammlung das Ziel verfolgt, gemeinschaftliche Aktivitäten und Begegnungsmöglichkeiten innerhalb der Genossenschaft zu fördern sowie den Austausch und das Zusammenleben unter den Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn zu stärken. Dazu wurden verschiedene Aktivitäten wie der Jassabend, der Willkommensapéro sowie der Austausch mit dem Vorstand initiiert.

Zur Förderung von Begegnungsorten wird ein neuer Treffpunkt oberhalb des Veloraums an der Moosstrasse 16 geplant. Für den Bau des Weges und Fundaments wird Unterstützung aus der Genossenschaft gesucht, um Kosten zu sparen und gleichzeitig die Gemeinschaft zu stärken.

Für das kommende Gnossi-Fest werden ebenfalls Helferinnen und Helfer gesucht, insbesondere für den Auf- und Abbau sowie für das Kinderfest. Die Organisatoren freuen sich über zahlreiche Unterstützung. Es wird darauf hingewiesen, die Nachbarschaft aufgrund des möglichen Lärmpegels frühzeitig zu informieren. Die erforderliche Bewilligung wurde eingeholt.

Für künftige Willkommensapéro wird angeregt, neue Bewohnerinnen und Bewohner jeweils persönlich vorzustellen.

11. Informationen zur Strangsanierung

Herr Stefan Müller informiert, dass die Vorarbeiten abgeschlossen sind und sich das Projekt seit rund einem Monat in der Ausschreibungsphase befindet. Die Vergabesitzung findet am 12. Mai 2026 statt. Anschliessend folgen Detailplanungen zu Oberflächen und Farbkonzepten.

Ziel sei es, moderne und zweckmässige Küchen und Bäder mit lokalen Handwerkern und Lieferanten umzusetzen und dabei das vorhandene Budget optimal zu nutzen.

Die aktuell angespannte Weltlage sowie die Teuerung würden die Preisentwicklung beeinflussen. Die Baukommission werde die eingehenden Offerten sorgfältig prüfen und die Preisentwicklung kritisch hinterfragen. Es sei teilweise schwierig, genügend Offerten zu erhalten, da viele Unternehmen aufgrund des Fachkräftemangels stark ausgelastet seien.

Unmittelbar vor den betroffenen Liegenschaften werden hierfür Container mit provisorischen Küchen- und Nasszellenanlagen sowie separate Aufenthaltsräume bereitgestellt.

Die Bewohnerinnen und Bewohner werden frühzeitig über die vorgesehenen Provisorien informiert. Zusätzlich wird Abdeckmaterial zur Verfügung gestellt. Strom bleibt in den übrigen Räumen verfügbar, und Keller sowie Garage bleiben weiterhin zugänglich. Die Schlafzimmer können abgeschlossen werden; dennoch wird empfohlen, während der Bauzeit keine Wertgegenstände in den Wohnungen zu belassen.

Die zweite Etappe der Strangsanierung ist im Sommer 2027 geplant.

12. Verschiedenes

Im Veloraum an der Hiltimattstrasse befinden sich zahlreiche nicht fahrbereite Velos. Die Bewohner werden gebeten, diese zu entfernen.

Aus der Versammlung wird nachgefragt, wie über die Ergebnisse der strategischen Tagung informiert wird. Der Vorstand erläutert, dass dabei insbesondere die zukünftige Zusammensetzung des Vorstandes sowie die Nachfolgeregelung im Präsidium zentrale Themen darstellen. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden über die entsprechenden Ergebnisse informiert.

Hundebesitzer werden gebeten, Hundekot nicht innerhalb der Überbauung, sondern auf den umliegenden Wiesen zu entsorgen. Ein entsprechender Reminder soll über die App erfolgen.

Zudem wird darauf hingewiesen, Abfall nicht bei den Gemeinschaftsbereichen zu entsorgen. Zusätzliche Abfallkübel seien bewusst nicht vorgesehen.

Bezüglich Besucherparkplätzen wird darauf aufmerksam gemacht, dass vermehrt Fahrzeuge dauerhaft auf Besucherparkplätzen abgestellt werden. Entsprechende Meldungen sollen an den Vorstand erfolgen.

Auch bei den „Gnossi-Tierli“ wird um Rücksicht gebeten. Insbesondere sollen keine Abfälle in den Gehegen entsorgt und keine Futterschubladen geöffnet werden.

Abschliessend wird auf die neue Homepage hingewiesen. Dort finden sich zahlreiche Informationen und Dokumente zur Genossenschaft. Interne Kommunikation erfolgt weiterhin primär über die App.

13. Jubiläum 60 Jahre BSG

Zum Abschluss wird daran erinnert, dass die Genossenschaft vor rund 60 Jahren mit viel Mut, Engagement und Durchhaltewillen gegründet wurde. Die Versammlung endet bei Geburtstagskuchen und gemütlichem Beisammensein.

Niederrohrdorf, 31.05.2026

Stefan Müller
Vorsitz / Präsident

Sarah Laski
für das Protokoll