

Verzeichnis der Genossenschafter

Einwohnergemeinde Gadmern
Einwohnergemeinde Hasliberg
Einwohnergemeinde Innertkirchen
Einwohnergemeinde Meiringen
Gemischte Gemeinde Schattenhalb
Thomas Blatter Stiftung Meiringen

Verwaltung

Präsident	Fritz Boss-Moor, Schlossermeister, Meiringen
Vizepräsident	Werner Rufibach, Zimmermeister, Guttannen
Sekretär	Heinz Witschi, dipl. Betriebsökonom HWV/FH, Meiringen
Mitglied	Stephan Schild, Geschäftsführer, Innertkirchen

Revisionsstelle Peter Anderegg, dipl. Wirtschaftsprüfer, Meiringen

Grundeigentum

Die Genossenschaft ist Eigentümerin folgender Liegenschaften

- a) Parzelle Nr. 1355 von Meiringen, im Halte von 4'707 m² Land, inkl. Werkstatt und Einstellraum Nr. 9 B und 9A sowie Teil von Gebäude Nr. 7 an der Spitalstrasse
- b) Parzelle Nr. 2826 von Meiringen, im Halte von 2'326 m² Land, mit Gebäude Nr. 7 an der Spitalstrasse, letzteres umfassend 4 Wohngruppen der Stiftung Sunneschyn Meiringen
- c) Parzelle Nr. 2832 von Meiringen, im Halte von 3'543 m² Land, mit Gebäude Nr. 3, 3a und 5 an der Spitalstrasse, umfassend
 - 1 Arztpraxis
 - 13 1-Zimmerwohnungen
 - 11 2-Zimmerwohnungen
 - 5 3 ½-Zimmerwohnungen
 - 3 4 ½-Zimmerwohnungen
 - Garagegebäude mit 8 Garagen
- d) Parzelle Nr. 2856 von Meiringen, im Halte von 2'893 m² Land, inkl. Scheune Nr. 56 A an der Eisenbolgenstrasse
- e) Parzelle Nr. 310 von Hasliberg, Halgenfluh, im Halte von 17'315 m² Land, mit Scheune Nr. 942
- f) Parzelle Nr. 1551 von Hasliberg, Halgenfluh/Bühl, im Halte von 29'006 m² Land, mit Scheune Nr. 943

Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung vom 07. Mai 2019 behandelte die statutarischen Geschäfte und genehmigte Jahresbericht und Jahresrechnung 2018. Diskussionslos und einstimmig wurde den Verwaltungsorganen Entlastung erteilt. Wiedergewählt wurde Herr Peter Anderegg, dipl. Wirtschaftsprüfer, Meiringen, für das Rechnungsjahr 2019 als Revisionsstelle.

Die letzte Statutenänderung datierte vom 16. Februar 2004. Seither fanden verschiedene Veränderungen in den rechtlichen und strukturellen Verhältnissen statt. Die Statuten wurden daher einstimmig in formeller Hinsicht nachgeführt und per Datum der Versammlung in Kraft gesetzt.

Orientiert wurde über den geplanten Einbau von Liften im Gebäude Spitalstrasse 3, die Installation neuer Sicherheitsvorrichtungen auf den Dächern der Gebäude Spitalstrasse 3 und 7, Massnahmen am Baumbestand und das neue grafische Erscheinungsbild der Genossenschaft, inkl. Website.

Zu Beginn gedachte die Versammlung des am 03. April 2019 im Alter von 93 Jahren verstorbenen Herrn Fritz Zumbrunn, der sich als langjähriger Sekretär und Präsident unserer Genossenschaft sehr verdient gemacht hat. Der Förderverein SPITEX Meiringen wurde zu seinem Andenken mit einer Spende bedacht.

Verwaltung und Tätigkeit

Allgemeines

Die aktuelle Genossenschaftsstrategie besteht aus dem Bestreben

- die Objekte dauernd und vollständig bei moderaten Preisen zu vermieten
- einen guten Gebäudeunterhalt zu gewährleisten
- die Unterhaltsaufwendungen aus der laufenden Rechnung zu finanzieren
- das Fremdkapital schrittweise abzubauen.

Festzuhalten ist, dass sich die Grundstücke in Meiringen (mit Ausnahme der Liegenschaft Spitalstrasse 3) in einer Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) befinden, was eine Nutzung für private Zwecke faktisch ausschliesst.

Aktuelle Fragen, wie die Statutenänderung, der geplante Lifteinbau im Gebäude Spitalstrasse 3 sowie die Umgestaltung des Altbaus des ehemaligen Altersheims (Spitalstrasse 7) führten zu einer deutlich stärkeren Beanspruchung der Mitglieder der Verwaltung. Dies äusserte sich auch in vermehrten Sitzungen und Ad-hoc-Zusammenkünften.

Der neu erarbeitete grafische Auftritt, inkl. Internet-Auftritt, konnte im ersten Quartal 2019 umgesetzt werden.

Gebäude Spitalstrasse 3

Einer umfassenden Renovation wurde die 3 ½-Zimmerwohnung Nr. 29 unterzogen. Es entstanden Kosten von CHF 41'462.45.

In einfacher Weise renoviert wurde Wohnung Nr. 12 mit Kosten von CHF 18'761.--.

Der Boiler (Wärmetauscher) mit Jahrgang 1999 verursachte zunehmend betriebliche Probleme. Ersatzteile liessen sich nicht mehr beschaffen. Die Verwaltung stimmte daher einem Ersatz mit Kosten von CHF 18'779.— zu.

Zum Entscheid kamen Aspekte des Baumbestands. Die grosse Linde wurde baumpflegerisch saniert und präsentiert sich nun gut. Die drei Birken entlang der Strasse mit ihrem Schattenwurf, Laubfall, etc. wurden gefällt; über eine evt. Ersatzpflanzung wird im kommenden Jahr befunden.

Behoben wurde eine Reihe von kleineren Problemen, wie Ersatz von Küchenapparaten, Entstopfung eines Ablaufs, etc.

Im Zentrum der Beratungen stand das Projekt des Einbaus von Liften, vorerst in einem der drei Gebäudeteile. Dies zur Verbesserung des Komforts, vor allem für ältere Mieterinnen und Mieter. Zwei Varianten wurden näher geprüft; beide zeitigen allerdings während des Einbaus erhebliche Inkonvenienzen zulasten der Mieterinnen und Mieter sowie Auswirkungen auf die Raumstruktur der angrenzenden Wohnungen. Die Suche nach einer für alle Beteiligten praktikablen Lösung geht im kommenden Jahr weiter.

Gebäude Spitalstrasse 7

Die Stiftung Sunneschyn Meiringen gelangte mit dem Wunsch an die Verwaltung, die Räumlichkeiten der beiden Geschosse im Altbau (ehemaliges Altersheim) entsprechend den künftigen Bedürfnissen des Heimbetriebs umzugestalten. Dies mit dem Ziel der Einrichtung von vier 3 ½-Zimmer-Wohnungen anstelle der beiden bisherigen Gruppenbereiche. Die Genossenschaft bestätigte ihre Bereitschaft, das Begehren im Detail abzuklären und ein Vorprojekt mit Kostenschätzung erarbeiten zu lassen. Dem von Herrn Ernst Thöni, Bauleitung, Meiringen, ausgearbeiteten Vorschlag stimmte die Leitung der Stiftung Sunneschyn Meiringen im Herbst 2019 grundsätzlich zu. Das Gebäude befindet sich im Inventar der schützenswerten Objekte des Kantons Bern, weshalb die vorgesehenen Aenderungen mit der Denkmalpflege des Kantons Bern besprochen wurden. Erfreulicherweise scheint ein neuer Zugang auf der Nordseite realisierbar, was auch die Bauverwaltung Meiringen bestätigte. Das Vorhaben bedingt das Einholen einer Baubewilligung. Die Planungsarbeiten werden im 2020 fortgesetzt.

Für unsere Genossenschaft überraschend teilte die Firma Schindler mit, dass es zu dem seinerzeit mit dem Anbau erstellten Lift keine Ersatzteile mehr gibt und der Unterhalt nicht mehr sichergestellt werden kann. Die Verwaltung musste daher den Auftrag zu einem Ersatz der Liftanlage erteilen, mit Kosten von 73'604.35. Dieser Aufwand wird der Jahresrechnung 2020 belastet.

Entfernt wurde der alte Nussbaum hinter dem Gebäude. Eine Neupflanzung wird im nächsten Frühjahr geprüft.

Grundstücke Hasliberg/Halgenfluh

Weitergeführt wurden die Diskussionen bezüglich der Grundstücke am Hasliberg. Die rechtliche Ausgangslage nach Annahme der Zweiwohnungsinitiative und des neuen Raumplanungsgesetzes ist nicht einfach. Die erwartete Lockerung von Gesetzes-Bestimmungen in dem Sinne, dass bestehende Gebäude ausserhalb der Bauzone einfacher saniert, umgenutzt und massvoll erweitert werden können, fand leider (noch) nicht statt. Die Situation wird regelmässig neu beurteilt.

Die Bauverwaltung Hasliberg unterbreitete das Anliegen zur Reaktivierung des Wegs Halgenfluh Richtung Balisalp mit der formellen Aufnahme ins Wanderroutennetz. Die Verwaltung stimmte zu.

Finanzielles

Der Mietertrag liegt im Rahmen der Vorjahre und des Budgets.

Die Kosten für die hievord beschriebenen baulichen Massnahmen wurden direkt der Erfolgsrechnung belastet und damit vollständig abgeschrieben. Der Aufwand für Immobilienunterhalt beläuft sich auf CHF 153'532.90.

Die steuerlich zulässigen Abschreibungen wurden vorgenommen (CHF 104'718.--).

Eine per Mitte 2019 abgelaufene Festhypothek von CHF 500'000.— wurde vollumfänglich zurückbezahlt. Dagegen erhöhte sich das Darlehen der Thomas Blatter-Stiftung Meiringen von bisher CHF 900'000.— auf neu CHF 1'000'000.--. Der Fremdkapitalabbau beläuft sich damit netto auf CHF 400'000.--. Der Aufwand für Fremdkapitalzinsen konnte von CHF 23'050.— im Vorjahr auf CHF 20'150.-- im Berichtsjahr vermindert werden.

Nach Steuern von CHF 38'640.50 wird ein Gewinn von CHF 145'093.50 ausgewiesen. Dies bei einem Gesamtertrag von CHF 615'021.95.

Die ausgewiesenen eigenen Mittel belaufen sich per Ende 2019 auf CHF 1'652'608.54.

Meiringen, 19. März 2020