GENOSSENSCHAFT SPITALSTRASSE MEIRINGEN

JAHRESBERICHT 2024

Verzeichnis der Genossenschafter

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

Verwaltung

Präsident	Stephan Schild, Geschäftsführer, Innertkirchen/Andwil TG
Vizepräsident	Werner Rufibach, Zimmermeister, Guttannen
Sekretär	Heinz Witschi, dipl. Betriebsökonom HWV/FH, Meiringen
Mitglied	Beat Lüthi, stv Geschäftsführer, Meiringen

Revisionsstelle

Anderegg Treuhand AG, 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 im Altbau vier 4 ½ Wohnungen und ein Atelier sowie im Anbau Räumlichkeiten für Wohngruppen, alle Lokalitäten genutzt von 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, mit 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

An der ordentlichen Generalversammlung vom 03. Juni 2024 waren vier von sechs Genossenschaftern vertreten.

Die Generalversammlung behandelte die statutarischen Geschäfte und genehmigte Jahresbericht und Jahresrechnung 2023. Zur Verfügung der Generalversammlung standen der Ergebnisvortrag per 01. Januar 2023 von CHF 1'604'505.79 und der Reingewinn 2023 von CHF 62'494.10, total also CHF 1'666'999.89. Alle teilnehmenden Genossenschafter stimmten zu, eine «Spezialreserve Beitrag Spielplatz» von CHF 100'000.— zu bilden und den Betrag von CHF 1'566'999.89 auf neue Rechnung vorzutragen. Den Verwaltungsorganen wurde Entlastung erteilt.

Die Anderegg Treuhand AG, Meiringen, wurde für das Rechnungsjahr 2024 als Revisionsstelle gewählt.

Der Präsident orientierte über die Notwendigkeit der vorgesehenen Sanierung von Parkplatz und Garagen südlich des Gebäudes Spitalstrasse 3 mit geschätzten Kosten von ca. CHF 73'000.--. Unklar war die evt. Ueberbauung des Nachbargrundstücks «Zumbrunnmatte» mit einer geplanten Zufahrt über unseren Parkplatz. Ferner informierte Herr Stephan Schild über die Renovation der Arztpraxis für Geburtshilfe und Gynäkologie mit Kosten von ca. CHF 73'000.--. Schliesslich wird die Erneuerung der Allgemeinbeleuchtung samt Elektroinstallationen in den Gebäuden Spitalstrasse 3 und 7 erforderlich.

Unsere Genossenschaft – ehemals die Wohnbaugenossenschaft Spitalpersonal Oberhasli – wurde am 30. Oktober 1973 durch die damals sechs Hasli-Gemeinden, den Verein Altersheim Oberhasli und das Bezirksspital Oberhasli gegründet. Die Situation Anfang der 1970iger Jahre und die seitherigen vielfältigen Veränderungen prägten auch unsere Gesellschaft. Es war daher angezeigt, auf die vergangenen 50 Jahre zurückzublicken und die Ausgangslage und die wichtigen Entwicklungen und Ereignisse schriftlich festzuhalten. Anlässlich der Versammlung wurde den Teilnehmenden die kleine vom Sekretär erarbeitete Genossenschaftsgeschichte abgegeben. Weiteren mit der Genossenschaft verbundenen Institutionen und Personen wurde die Chronik zugestellt.

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.

Das Areal der Liegenschaft Spitalstrasse 3 sowie neu ab 2025 auch der Liegenschaft Spitalstrasse 7 (ohne den für einen evt. Spielplatz der Einwohnergemeinde Meiringen reservierten Landstreifen) befinden sich in der Wohnzone. Die übrigen Grundstücke in Meiringen sind der Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) zugeordnet, was eine Nutzung für private Zwecke faktisch ausschliesst.

Aktuelle Fragen, wie die Erneuerung von Wohnungen, Erschliessungsfragen eines grossen Nachbarsgrundstücks sowie die angestrebte Umzonung des Areals „Altes Altersheim“ von der Zone für öffentliche Nutzung in die Wohnzone führten erneut zu einer erheblichen Beanspruchung der Mitglieder der Verwaltung.

Regelmässig besprochen wurde die künftige Zusammensetzung der Verwaltung. Der langjährige Sekretär, seit 1991 in dieser Funktion tätig, wird sich altershalber nach Ende der laufenden Amtsperiode im Frühjahr 2026 nicht mehr zur Wiederwahl stellen. Nach verschiedenen Abklärungen und Gesprächen wird die Verwaltung der Generalversammlung 2025 einen Vorschlag für die Nachfolge unterbreiten können. Dabei wird vorgesehen, dass zur Einarbeitung und schrittweisen Uebernahme der Funktion des Sekretärs und damit auch des Finanzverantwortlichen, ein weiteres Mitglied der Verwaltung für die Dauer eines Jahres gewählt und dann im Frühjahr 2026 für eine volle Amtsperiode von vier Jahren wiedergewählt wird. Die Verwaltung wird damit ab Frühjahr 2026 wie bisher aus vier Personen bestehen.

Gebäude Spitalstrasse 3

Im Zusammenhang mit Mieterwechseln ergab sich der Bedarf nach verschiedenen Erneuerungsmassnahmen.

Durchgeführt wurde die Gesamterneuerung der 4 ½-Zimmer-Wohnung Nr. 6, was mit Kosten von CHF 77'454.45 verbunden war.

Renoviert wurde die Wohnung Nr. 30 (Studio) und gleichzeitig mit neuem Mobiliar ausgestattet. Es entstanden Kosten von zusammen CHF 8'987.--.

Erneuert wurde ferner die Wohnung Nr. 26 (Studio) mit Kosten von CHF 12'080.85.

Die Reinigung und der Service am Lüftungssystem war mit Kosten von CHF 4'558.— verbunden.

Behoben wurde eine Reihe von kleineren Problemen, wie Ersatz und Neueinbau von Küchenapparaten, Malerarbeiten, Ersatz der Entsorgungs-Container, Reparatur des Secomaten, etc.

Nach der zehnjährigen Mietdauer unterbreitete Frau Dr. Simone Freiburghaus, Fachärztin für Gynäkologie und Geburtshilfe FMH, verschiedene Umgestaltungs- und Renovationswünsche in der Arztpraxis. Herr Ernst Thöni, Bauleitung, Meiringen, erarbeitete ein entsprechendes Projekt, welches im Sommer 2024 umgesetzt wurde mit Kosten von CHF 69'920.25. Bei der Arztpraxis handelt es sich um zwei zusammengelegte Wohnungen. Die Erneuerung erfolgte so, dass die Räumlichkeiten bei einer eventuellen späteren Aufgabe der Arztpraxis mit Ergänzung der Apparate ohne weiteres wiederum als Wohnungen genutzt werden könnten.

Für die ins Alter gekommene Treppenhausbeleuchtung war kein Ersatzmaterial mehr verfügbar, d.h. bei Ausfall der Beleuchtung wäre eine rasche Problembehebung nicht mehr möglich gewesen. Die Verwaltung beschloss daher eine Gesamterneuerung mit geschätzten Kosten von CHF 18'000.— (inkl. Anteil Spitalstrasse 7).

Weiterhin pendent war das von Herrn Ernst Thöni, Bauleitung, Meiringen, erarbeitete Projekt zur Sanierung des Parkplatzes und der Garagen auf der Südseite des Gebäudes Spitalstrasse 3. In der Minimal-Variante ist mit Kosten von ca. CHF 73'000.— zu rechnen. Aufgrund der unsicheren Situation betreffend die Zufahrt zur Ueberbauung «Zumbrunnmatte» wurde mit der Umsetzung zugewartet.

Im Jahresbericht 2023 berichteten wir ausführlich über die Absicht der Büeler & Partner AG, Immobilien-Entwickler, Urdorf, das Nachbargrundstück «Zumbrunnmatte» zu überbauen. Hiefür war eine Zufahrt zur Einstellhalle über den südlichen Teil unseres Parkplatzes vorgesehen. Im Verlaufe des Sommers 2024 zeigte sich, dass das grosse Projekt von dieser Firma nicht realisiert werden kann. Die Verwaltung wurde im Spätherbst darüber informiert, dass sich mit dem Vorhaben neu die MIMMO

Construction GmbH, Meiringen, befasst. Es ist davon auszugehen, dass Verhandlungen mit der neuen Bauherrschaft im kommenden Jahr stattfinden werden.

Gebäude Spitalstrasse 7

a) Umzonung des Areals des ehemaligen Altersheims

Die beabsichtigte Umzonung und der gewählte Lösungsansatz sind in den Berichten über die Geschäftsjahre 2021 und 2023 detailliert beschrieben.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigte die von der Gemeindeversammlung von Meiringen am 4. Dezember 2023 beschlossenen Aenderungen des Baureglements und des Zonenplans. Die Aenderungen traten am Tag nach der Publikation im Anzeiger Oberhasli, d.h. am 18. Januar 2025. in Kraft.

Die Aenderung betrifft die Parzelle Nr. 1355 und einen Teil der Parzelle Nr. 2826 von Meiringen mit einer Fläche von total 5'380 m2, bisher in der Zone für öffentliche Nutzung. In der neuen Situation sind 3'038 m2 der Zone W3, 712 m2 der Zone W2 und 1'630 m2 der Zone für öffentliche Nutzung mit der Zweckbestimmung der Errichtung eines Quartierspielplatzes zugeordnet.

Die Verwaltung nahm mit Genugtuung vom Abschluss des mehrjährigen Verfahrens Kenntnis. Sie dankt den Behörden der Einwohnergemeinde Meiringen für die wertvolle Unterstützung in diesem aufwendigen und langwierigen Prozess. Damit ist gewährleistet, dass die Räumlichkeiten im Gebäude Spitalstrasse 7 bei einer eventuellen künftigen Nutzungsänderung auch für private Zwecke verwendet werden können.

b) Verlegung der Bushaltestelle für das Gesundheitszentrum mit Verlegung des Heli-Landeplatzes

Ueber dieses Vorhaben haben wir im Vorjahr berichtet. Das vom Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli durchgeführte aufwendige Bewilligungsverfahren mit Einsprachen führte nicht zum Erfolg, und es wurde schliesslich der Bauabschlag verfügt. Damit kann dieses Vorhaben der Einwohnergemeinde Meiringen, in Zusammenarbeit mit der Spitäler fmi AG, nicht umgesetzt werden.

c) Mietverhältnis mit der Stiftung Sunneschyn Meiringen

Wie beim Gebäude Nr. 3 erfolgte im Berichtsjahr eine Erneuerung der Allgemeinbeleuchtung sowie die Reinigung der Lüftung.

Ferner bedürfen die sanitären Einrichtungen und die Bodenbeläge in den Nasszellen des Anbaus Ost der Erneuerung. Die nötigen Abklärungen wurden eingeleitet; die Ausführung ist für 2025 vorgesehen.

Die Gebäudeversicherung Bern beanstandete verschiedene Sicherheitsmängel im Gebäude Nr. 7. Diese betreffen vor allem das Sicherheitsmanagement der Mieterin.

d) Verschiedenes

Bei Starkregen musste wiederholt eindringendes Wasser ins Untergeschoss festgestellt werden, und zwar von der Nordseite des ehemaligen Altersheims und der Westseite des Anbaus her. Zudem ist der Rasenplatz nördlich des Altbaus häufig nass. Das Problem konnte noch nicht abschliessend behoben werden. Per Frühjahr 2025 wird ein Sanierungsangebot einer Spezialfirma erwartet.

Eine alte Birke beim Vorplatz/Zugang war hohl und es bestand Gefahrenpotential. Der Baum musste gefällt werden.

Scheune Eisenbolgenstrasse 56 a

Die Scheune wird von der Stiftung Sunneschyn Meiringen als Geissenstall genutzt. Der untere Teil der Ost- und Nordfassaden befanden sich in einem schlechten Zustand. Für die nötige Zimmermannsarbeit wurde eine Ausgabe von max. CHF 4'000.— bewilligt.

Grundstücke Hasliberg/Halgenfluh

Die rechtliche Ausgangslage für eine Gebäude-Umnutzung nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative 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.

Der vorgesehene Ersatz der Elektro-Hochspannungsleitung in die Zentralschweiz wird auch unsere Grundstücke auf Halgenfluh betreffen. Details dazu sind bisher nicht bekannt.

Der Eigentümer eines Ferienhauses wünscht die Sanierung des sich in schlechtem Zustand befindlichen Zufahrtsweges. Die nötige Ausbesserung bedingt die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens, wofür seitens der Einwohnergemeinde Hasliberg beim Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern eine Voranfrage eingereicht wurde; eine Antwort stand Ende 2024 aus. Eine Kostenbeteiligung unserer Genossenschaft ist fraglich. Die Verwaltung leitete darüber hinaus eine Grundsatzdiskussion betreffend die Zukunft dieser Liegenschaften ein.

Finanzielles

Der Mietertrag und die übrigen Erträge liegen im Rahmen des Vorjahres.

Sämtliche Kosten für die hievor beschriebenen baulichen Massnahmen wurden direkt der Erfolgsrechnung belastet und damit vollständig abgeschrieben. Der Aufwand für Immobilienunterhalt beläuft sich auf CHF 243'475.60.

Die steuerlich zulässigen Abschreibungen wurden vorgenommen (CHF 101'692.--). Dabei ist anzumerken, dass der steuerlich zulässige Abschreibungssatz anlässlich der Buchprüfung der Steuerverwaltung des Kantons Bern vom 27. August 2024 von bisher 4 % auf neu 3 % p.a. reduziert wurde.

Ende 2023 erfolgte eine Amortisation der Hypotheken um CHF 300'000.--, was zu einer Verminderung des Zinsaufwandes im Berichtsjahr führte.

Nach Rückerstattungen für die Jahre 2021 und 2023 beläuft sich der Aufwand für direkte Steuern im Jahr 2024 auf CHF 5'855.--.

Damit wird ein Gewinn von CHF 76'433.09 ausgewiesen. Dies bei einem Gesamtbetriebsertrag von CHF 599'427.25.

Die ausgewiesenen eigenen Mittel erhöhen sich damit per Ende 2024 auf CHF 2'146'808.78.

Das langfristige Fremdkapital beträgt wie zu Jahresbeginn CHF 1,9 Mio.

Auf Verlangen der Revisionsstelle wurde im Frühjahr eine Liquiditätsplanung für das Jahr 2024 erarbeitet. Diese wird jährlich im Sinne einer rollenden Planung überarbeitet.

Die Genossenschaft verfügt über verhältnismässig hohe liquide Mittel. Dies auch im Hinblick auf die Ende 2025 fällige Amortisation der Hypothekardarlehen von CHF 400'000.--. Die Sorgfaltspflicht gebietet, diese Mittel auf mehrere Bankinstitute zu verteilen. Daher wurde zusätzlich zur BBO Bank Brienz Oberhasli AG und der Raiffeisenbank Haslital-Brienz eine Bankbeziehung mit der Berner Kantonalbank AG eingegangen.

Meiringen, 26. März 2025

Genossenschaft Spitalstrasse Meiringen
Namens der Verwaltung

Stephan Schild, Präsident

Heinz Witschi, Sekretär