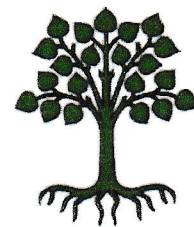


Genossenschaft für Alterswohnungen in Lindau



Protokoll der Generalversammlung vom Montag, 4. Mai 2026, 19.00 Uhr
Café Raindli, Poststrasse 16, 8312 Winterberg

www.alterszentrum-winterberg.ch

Vorstandsmitglieder

Nicole Benz-Wullschleger, Präsidentin
Peter Reinhard, Präsident Baukommission
Roland Huber, Verwalter
Hugo Eugster, Liegenschaftenunterhalt
Monika Gilgen, Vermietungen
Annarosa Diebold, Mieterbetreuung
Isabella Enzler, Mieterbetreuung
Renata Passauer, Aktuarin
Urs Christen, Vertreter Gemeinderat

Traktanden

- 01 Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
 - 02 Genehmigung des Protokolls der GV vom 5.5.2025
 - 03 Genehmigung des Jahresberichts der Präsidentin 2025
 - 04 Genehmigung der Jahresrechnung 2025, Revisorenbericht
 - 05 Voranschlag 2026
 - 06 Beschlussfassung über die Verwendung des Aufwandüberschusses und die Verzinsung des Anteilscheinkapitals
 - 07 Entlastung des Vorstands
 - 08 Wahlen 2026
 - 09 Genehmigung «Reglement über die Aufnahmebedingungen» vom 4.5.2026
 - 10 Information zu den Alterswohnungen
 - 11 Mitteilungen / Verschiedenes
-

01 Begrüssung, Wahl der Stimmenzähler

- Nicole Benz eröffnet die ordentliche Generalversammlung 2026 und heisst alle Anwesenden herzlich willkommen, insbesondere auch alle Gäste und die neuen Mitglieder der Genossenschaft. Sie stellt die Vorstandsmitglieder namentlich vor.
 - Die Einladung zur Generalversammlung 2026 ist rechtzeitig erfolgt und zur Traktandenliste sind keine Einwände oder Ergänzungen eingegangen.
 - Entschuldigt für die GV 2026 haben sich folgende Personen: Max Seiler, Armin Benz, Ursula Bättig Sonja Kuhn, Ruedi Fehr sowie Bettina, Josiane, Heinrich und Corina Hotz.
 - Die Präsidentin richtet ihren besonderen Dank an Vreni Schnyder und Susi Neugel für das Gastrecht im Café Raindli und informiert, dass alle Getränke am heutigen Abend zulasten der Genossenschaft gehen.
 - Als Stimmenzählerin wird Andrea Stutz einstimmig gewählt.
 - An der heutigen Generalversammlung sind insgesamt 58 Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie ein Gast (ohne Stimmberechtigung) anwesend. Total 58 Stimmberechtigte.
-

Genehmigung der GV-Protokolle

Das Protokoll der Generalversammlung vom 5.5.2025 wurde zusammen mit der Einladung zur GV 2026 verschickt. Korrekturen wurden dem Vorstand keine gemeldet. Das Protokoll wird mit einer Enthaltung gutgeheissen und der Aktuarin verdankt.

02 Genehmigung des Jahresberichts

Nicole Benz verliest den Jahresbericht 2025, der mit der Einladung zur GV 2026 verschickt wurde. Der Jahresbericht der Präsidentin wird einstimmig genehmigt.

03 Genehmigung der Jahresrechnung 2025, Revisionsbericht

- Roland Huber präsentiert die Jahresrechnung. Sie schliesst bei **Erträgen von CHF 363'906.35** und **Aufwendungen von CHF 380'438.46** mit einem Aufwandüberschuss **von CHF 16'532.11** ab.
 - Roland Huber informiert, dass der Jahresabschluss unter den ursprünglichen Erwartungen liegt. Die Hauptgründe dafür sind Mindererträge aufgrund von Mieterwechseln und den dadurch entstandenen Mietzinsausfällen von CHF 12'140.00 und deshalb notwendigen Renovationskosten von CHF 20'593.22. Insgesamt resultiert in der Jahresrechnung ein Rückschlag von CHF 16'532.11 anstelle des vorgesehenen Aufwandüberschusses von CHF 3'950.00.
 - Zur Rechnung gibt es seitens der Genossenschafter und Genossenschafterinnen keine Fragen.
 - **Revision:** Die Mitglieder der Genossenschaft für Alterswohnungen haben auf eine eingeschränkte Revision und die Wahl einer entsprechenden Revisionsstelle verzichtet. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat die prüferische Durchsicht durch die Revisoren bewilligt.
 - Die Revisoren, Ursula Hebeisen und Beat Schlatter, haben die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz- und Erfolgsrechnung) der Genossenschaft für Alterswohnungen in Lindau für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Jahr geprüft und sind dabei nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen sie schliessen mussten, dass die Jahresrechnung 2025 sowie der Antrag über die Verwendung des Ertragsüberschusses nicht dem Gesetz und den Statuten entsprechen. Die Revisoren beantragen der Versammlung, die Jahresrechnung 2025 zu genehmigen».
 - Der Revisorenbericht wird gutgeheissen und die Rechnung einstimmig genehmigt.
 - Nicole Benz dankt Roland Huber für die saubere und tadellose Rechnungsführung und den beiden Revisoren für ihre hilfreiche Arbeit.
-

05 Voranschlag 2026

- Roland Huber präsentiert die Zahlen des Budgets 2026. Er informiert, dass im Voranschlag 2026 mit Mietzinseinnahmen von CHF 364'200 gerechnet und der gesamte Ertrag auf CHF 375'900 geschätzt wird. Er orientiert, dass für das Jahr 2026 beim Aufwand für den Unterhalt der Liegenschaften und die Wohnungen CHF 75'900 budgetiert sind. Die Einlage in den Erneuerungsfonds (Pflichteinlage 1 % des GVZ-Wertes) bleibe unverändert bei CHF 99'800.00. Für Abschreibungen der Liegenschaften und Mobilien seien CHF 72'000.00 eingestellt. Somit ist insgesamt mit einem **Ertragsüberschuss von CHF 900.00 zu rechnen**.
 - Der Voranschlag wird einstimmig genehmigt.
-

06 Beschlussfassung über die Deckung des Aufwandüberschusses und die Verzinsung des Anteilscheinkapitals

- Der Vorstand beantragt zuhanden der Generalversammlung:
 - Den Aufwandüberschuss von CHF 16'532.11 aus den Reserven zu nehmen
 - Den Zinssatz für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals auf 1.0 % zu belassen
 - Die Anwesenden stimmen den Anträgen des Vorstandes einstimmig zu.
-

07 Entlastung des Vorstandes

- Nicole Benz dankt allen Kollegen und Kolleginnen im Vorstand für die gute Zusammenarbeit und den Genossenschaftlern und Genossenschaftlerinnen für ihr Vertrauen und ersucht im Namen des Vorstandes um Entlastung des Vorstandes.
 - Die Anwesenden stimmen der Entlastung des Vorstandes einstimmig zu.
-

08 Wahlen 2026

- Die Präsidentin informiert, dass glücklicherweise keine Rücktritte aus dem Vorstand zu verzeichnen sind. Der Vorstand, inklusive der Präsidentin, kann deshalb in Globo für ein weiteres Jahr bestätigt werden. Es sind dies: Hugo Eugster, Roland Huber, Monika Gilgen, Annarosa Diebold, IsabellaENZler, Renata Passauer sowie Nicole Benz-Wullschleger für die Amtsperiode von 2026-2028.
 - Die Revisoren Ursula Hebeisen und Beat Schlatter stehen auch weiterhin für die Amtsperiode 2026-2028 als Revisoren zur Verfügung.
 - Aufgrund der Grösse bzw. der Anzahl neuer Wohnungen der Genossenschaft für Alterswohnungen werden unsere Revisoren per GV 2027 verabschiedet. Ihre letzte Amtshandlung wird die Revision der Jahresrechnung 2026 sein. Ab GV 2027 muss eine externe Revisionsstelle beauftragt werden.
-

09 Genehmigung Reglement Bewohnerkriterien

- «Das neue Reglement über die Aufnahmebedingungen» der Genossenschaft für Alterswohnungen in Lindau wurde mit den Unterlagen zur GV 2026 allen Genossenschaftlern und Genossenschaftlerinnen verschickt. Das neue Reglement gilt für alle Wohnungen der Genossenschaft, d.h. für alle künftigen Vermietungen in den Alt- und Neubauten. Bei den bereits bestehenden Mietverhältnissen wird die Einhaltung der neuen Kriterien nicht überprüft.
- Alle Wohnungen in den Alt- sowie den Neubauten unterstehen der sogenannten Kostenmiete. Aufgrund dessen werden neu die Einkommens- und Vermögensobergrenzen eingeführt. Diese soll gewährleisten, dass dem Genossenschaftsgedanken gemäss unseren Statuten (*die Genossenschaft für Alterswohnungen in Lindau bezweckt in gemeinnütziger Weise ihren betagten Mitgliedern Wohnungen zu günstigen Mietzinsen anzubieten*) Rechnung getragen wird.
- Dem Vorstand ist es wichtig, dass nach wie vor prioritär Personen aus der Gemeinde Lindau oder Personen mit engem Bezug zur Gemeinde Lindau, in den Mietwohnungen leben können. Im Reglement (3 Aufnahmebedingungen / Ergänzende Bestimmungen) wird erwähnt, dass falls nicht alle Wohnungen vermietet werden können, es dem Vorstand vorbehalten ist, auch ausserhalb der Kriterien zu vermieten.

- Nachdem die Fragen der Anwesenden beantwortet werden konnten, gelangt das Reglement zur Abstimmung. Das neue «Reglement über die Aufnahmebedingungen» für ein Mietverhältnis in den Alterswohnungen wurde von den Anwesenden mehrheitlich mit 51 Stimmen angenommen (5 Gegenstimmen, 2 Enthaltungen).
 - Das Reglement tritt per 4.5.2026 in Kraft.
-

10 Informationen zu den Alterswohnungen

- Die Neubauten schreiten nach Plan voran. Man sieht dies auch anhand der grossen Baugruben. Die Mietzinse der Wohnungen in den Neubauten werden die Kostendeckung erfüllen und bewegen sich im unteren bis mittleren Preissegment. Da es sich um Neubauten handelt, sind die Mietzinse ein wenig höher als bei den Altbau-Wohnungen. Die Dachwohnungen werden sich - zu Gunsten der unteren Wohnungen – im höheren Preissegment bewegen.
 - Gemäss Statuten soll kein Gewinn erwirtschaftet werden. Ein allfälliger Ertragsüberschuss wird für die Rückzahlungen der Hypotheken verwendet. Die definitive Festlegung der Mietzinse bzw. die Mietzinsgestaltung ist Sache des Vorstandes.
 - Die offiziellen Mietzinse werden zusammen mit der Ausschreibung der Wohnungen im Sommer/Herbst 2026 bekannt gegeben.
 - **Weiteres Vorgehen:** Die Interessenten für eine neue Wohnung werden im Sommer/Herbst 2026 über den Baufortschritt, die Aufnahmekriterien und Weiteres informiert und bei definitivem Interesse, die notwendigen Unterlagen für die Prüfung eines künftigen Mietverhältnisses einverlangt.
 - Die Wohnungen werden im **Spätfrühling/Sommer 2027 bezugsbereit** sein.
-

Pächtersuche Restaurant

- Die Pläne und Visualisierungen des Restaurants sind vorhanden.
 - In den nächsten Wochen werden die Unterlagen bereit sein für die Ausschreibung zur Pächtersuche. Das Ziel ist **per 1.6.2027** das neue Restaurant eröffnen zu können. Vreni Schnyder wird in die Pächtersuche miteinbezogen. Der Pächter oder die Pächterin hat gewisse Kriterien zu erfüllen, z.B. muss sich die Person mit dem Alterszentrum und der Genossenschaft identifizieren sowie über die notwendige Erfahrung in der Gastronomie verfügen, um «unser» gutbürgerliches Restaurant, in welchem alle willkommen sind, zu führen.
 - Der Vorstand schätzt selbstverständlich auch die Mithilfe von Drittpersonen bei der Pächtersuche.
-

VOLG-Laden

- Der Vorstand setzt sich intensiv für die Wiedereröffnung des Dorfladens ein und ist überzeugt, dass dieser nicht nur die Nahversorgung sichert, sondern auch für die Bewohnenden des Alterszentrums und der Genossenschaft einen wertvollen sozialen Treffpunkt schafft. Die Bauarbeiten beginnen nach dem Rückbau bzw. der Schliessung des Café Raindli, da der Laden dessen Platz einnimmt.
 - Der Vorstand befasst sich derzeit intensiv mit der Budgetplanung für den Ladenbau. Das Ziel ist eine solide und kosteneffiziente Umsetzung. Sobald dem Vorstand konkrete Details vorliegen, wird er informieren.
-

11 Mitteilungen, Verschiedenes

- **Heizung Altbauten**

Leider war es nicht möglich, die Altbauten an die Heizungslösung (Erdwärme) der Neubauten anzuhängen. Der Vorstand hat entschieden, die Ölheizung in den Altbauten durch eine Pelletsheizung zu ersetzen. Die Umsetzung ist auf Frühling/Sommer 2027 geplant.

- **Begegnungskafi**

Auch wenn es sich im Café Raindli um eckige Tische handelt, möchte der Vorstand ab 1.6.2026 einmal monatlich einen «runden Tisch» bzw. ein Begegnungskafi im Café Raindli einführen. Es sind Vorstandsmitglieder vor Ort, um brennende Fragen zu klären, Alltagssorgen anzuhören oder auch rund um die Genossenschaft zu informieren. **Der erste «runde Tisch» findet am Montag, 1.6.2026 von 09.30-11.00 Uhr statt.** Die weiteren Daten werden am Brett bei den Hauseingängen angeschlagen. Die Präsidentin betont, dass sie selbst und auch die Vorstandsmitglieder jederzeit ein offenes Ohr haben und alle Genossenschafter und Genossenschafterinnen sich unverbindlich bei Anliegen und Fragen melden oder wenn sie etwas Spannendes aus der Gerüchteküche erfahren, gerne auch nachfragen dürfen.

- **Papierflut**

Um die Umwelt zu schonen und die Papierflut zu reduzieren, versenden wir die Einladungen und Unterlagen zur GV (Berichte, Jahresrechnung etc.) **ab 2027** primär per E-Mail. Falls Personen über keine Mailadresse verfügen, werden die Unterlagen selbstverständlich weiterhin per Post zugestellt.

- **Homepage**

Es lohnt sich, hin und wieder unsere Homepage zu besuchen, um über Vergangenes, Aktuelles und Künftiges informiert zu sein: www.alterszentrum-winterberg.ch

- **Dank**

Die Präsidentin bedankt sich bei Vreni Schnyder und Monika Gilgen für die gute Zusammenarbeit und überreicht ihnen ein Geschenk.

- Nachdem aus der Versammlung keine weiteren Fragen eingegangen sind, schliesst die Präsidentin die Versammlung um 19.50 Uhr, dankt für das Vertrauen und Interesse und wünscht allen eine gute Heimreise und gute Gesundheit.

Für das Protokoll, 4. Mai 2026

Die Aktuarin:

Renata Passauer

Die Präsidentin

Nicole Benz-Wullschleger