

# Genossenschaft Unterdorf

## Altersgerechte Wohnungen Aeugst am Albis

# Jahresbericht 2023

Geschätzte Leserinnen und Leser

Seit dem letzten Mai darf ich im Vorstand der Genossenschaft Unterdorf als Präsidentin mitwirken. An der Mitgliederversammlung 2023 hat eine grosse Zahl von Anwesenden den langjährigen Präsidenten Thomas Voegeli verabschiedet. Neu in den Vorstand gewählt wurde ebenfalls Michael Graf.

Aus Sicht der Genossenschaft Unterdorf verlief das Jahr 2023 sehr erfreulich.

An drei Sitzungen befasste sich der Vorstand unter anderem mit dem personellen Wechsel in den eigenen Reihen und konstituierte sich im Juni 2023 wie folgt:

Silvia Mally	Präsidium
Roland Gilles	Vizepräsidium
Michael Graf	Aktuariat
Astrid Elsener	Finanzen
August Scheiwiller	Liegenschaften / Bauinfrastruktur
Claudia Tschuor	Mieterkontakte
Gisèle Stoller Laubi	Delegation Gemeinderat

An den Sitzungen hat teilweise auch Marianne Dräyer, neue Sachbearbeiterin bei der Intus AG, teilgenommen.

Im «Aeugster» Nr. 56/2023, der im Spätsommer erschienen ist, wurde über den Wechsel im Präsidium berichtet und das langjährige Engagement von Thomas Voegeli nochmals gewürdigt. Es ist geplant, im Aeugster Lokalblatt auch zukünftig regelmässig über die Genossenschaft Unterdorf zu berichten. Diese Informationen sollen auch dazu dienen, Aeugsterinnen und Aeugster auf die Überbauung im Unterdorf 1 und 3 aufmerksam zu machen und neue Mitglieder mit Bezug zu unserem Dorf als Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu gewinnen. Informationen zur Genossenschaft Unterdorf finden sich auch auf der Gemeindehomepage unter [www.aeugst-albis.ch](http://www.aeugst-albis.ch), (Stichwort Alterswohnungen).

Eine Viererdelegation des Vorstandes hat im Herbst 2023 am Workshop der Gemeinde Aeugst zum Thema Immobilienstrategie teilgenommen. Erkenntnisse aus dieser Veranstaltung werden in die Zukunftsplanung der Genossenschaft einfließen. Leitplanken bezüglich Weiterentwicklung und Vorgaben, wie die längerfristige Sicherstellung der Wohnungen für ältere Bewohnerinnen und Bewohner von Aeugst, sind in Bearbeitung.



## **Vermietungen**

Auch in diesem Jahr waren wieder Wohnungswechsel zu verzeichnen. Ausserterminliche Kündigungen von Dach-Maisonette-Wohnungen verlangten rasche Entscheide der Beteiligten, um Leerstände zu vermeiden. Da die Wohnungen an bester Lage sehr attraktiv sind, konnten die Neuvermietungen jeweils ohne Unterbruch abgewickelt werden.

Probleme bereiten uns immer noch Emissionen durch unangenehme Fremdgerüche in einzelnen Wohnungen. Die Kontrolle und Justierung der «Kontrollierten Lüftung» durch Fachpersonen ist im Gang. Wir hoffen, durch den Ersatz der Kohlefilter durch Plasmafilter in den betreffenden Wohnungen das schon länger bestehende Problem beheben zu können. Ebenso müssen Abwasserrohre in den Gartenwohnungen regelmässig kontrolliert werden, um Verstopfungen zu verhindern.

Der Vorstand hat im Budget 2024 einen Betrag für den Einbau von Glastrennwänden mit Haltestangen bei den Duschen eingestellt, einerseits zur Komfortverbesserung und um die Sicherheit in den Badezimmern zu verbessern.

## **Mietzinserhöhung**

Die Erhöhung des Referenzzinssatzes hatte zweimal Mietzinserhöhungen zur Folge, die bei einzelnen Mieterinnen und Mietern zu Unmut führten und Erklärungsbedarf erforderten. Die Mietzinse sind an den Referenzzinssatz gebunden; bei einer Erhöhung steigt die Miete, bei einer Reduktion wird der Mietzins entsprechend nach unten korrigiert, was in den letzten Jahren ebenfalls vollzogen wurde.

## **Mieterversammlung**

Die Mieterversammlung im Januar 2024 fand positive Rückmeldungen. Diese Plattform ermöglicht den Austausch zwischen dem Vorstand, Mieterinnen und Mietern und dient der Klärung von kleineren Problemen. Beim anschliessenden Apéro konnte nochmals auf das neue Jahr angestossen werden.

## **Vorstand, Geschäftsführung, Revisor, Verwaltung**

Durch die Personalwechsel im Vorstand, bei der Geschäftsführung und der Verwaltung waren die ersten Monate geprägt durch neue Herausforderungen. Insgesamt bewährt sich die Aufgabenteilung der verschiedenen Akteure. Die Zusammenarbeit im Vorstand ist effizient und angenehm.

Die **Revision** 2023 wurde, wie in den Vorjahren, durch die Firma Rekonta Revisions AG von Dr. iur. Peter Wegmann vorgenommen.

## **Gemeinschaftliche Aktivitäten**

Im August fand wieder das traditionelle Sommerfest statt. Bei prächtigem Sommerwetter genossen wir Köstlichkeiten aus Manida Toblers Thai-Küche. Die anregenden Gespräche dauerten bei guter Stimmung bis spät in die Nacht. Diese Tradition soll das Gemeinschaftliche fördern und dem Austausch unter Mieterinnen und Mietern, Nachbarn und den Vorstandsmitgliedern dienen.

## **Genossenschaftskapital**

Trotz einigen Kündigungen von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, was mit dem Rückzug von Genossenschaftskapital verbunden ist, gab es im Berichtsjahr auch neue Eintritte zu verzeichnen. Das Genossenschaftskapital betrug per 31.12. 2023 CHF 1'474'500.00, im Vorjahr waren es CHF 1'424'500.00.

### Finanzielle Informationen

Der Nettoertrag der Liegenschaften beläuft sich mit CHF 50'062.44 fast gleich wie im Vorjahr. Per 31.12.2023 wird ein Jahresgewinn von CHF 23'280.04 ausgewiesen, was fast dem Vorjahresergebnis von CHF 23'790.46 entspricht. Infolge der älter werdenden Liegenschaften wird in den nächsten Jahren ein grösserer Betrag für Unterhaltsarbeiten eingestellt werden müssen.

Um das **Genossenschaftskapital** zu erhalten, ist es für die Zukunft weiterhin wichtig, neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit Bezug zu unserer Gemeinde zu gewinnen. Details dazu sind in der Jahresrechnung aufgeführt.

### Herzlichen Dank

Wir sind in Aeugst in der glücklichen Lage, mit der Genossenschaft Unterdorf über zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage zu verfügen, die älteren Menschen mit Bezug zu unserem Dorf zur Verfügung stehen. Die 18 Wohnungen und 3 Gewerberäume befinden sich an attraktiver Lage und sind zurzeit voll vermietet.

Nur dank dem grossen Engagement von allen Beteiligten, kann die gute Lebensqualität in den Wohnungen der Genossenschaft Unterdorf erhalten und zeitgemäss weiterentwickelt werden.

Ein grosser Dank an alle:

- den Mieterinnen und Mietern für ihr Bemühen um eine gute Nachbarschaft im Unterdorf, geprägt von gegenseitiger Unterstützung
- dem Team der Hartmann Immobilien GmbH, für die Verwaltung
- der Intus AG, für die seriöse Geschäftsführung
- dem Vorstand der Genossenschaft für die gute Zusammenarbeit
- dem Hauswart der Frischknecht & Co., Stefan Löliger für seine Unterstützung und Hilfsbereitschaft

Aeugst am Albis, April 2024

Für den Vorstand:



Silvia Mally

Büelstrasse 31  
8914 Aeugst am Albis