



Protokoll

48. Delegiertenversammlung der FSG / 23. Generalversammlung der FSG

Ort	Datum	Beginn	Schluss
Ostermundigen	6. April 2011	14.00 Uhr	16.30 Uhr

Traktandenliste

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. **Protokoll der 47 DV vom 14. April 2010**
4. Protokoll der ausserordentlichen DV vom 3. April 2009
5. Mitteilungen der Verwaltung
6. Bericht über das Geschäftsjahr 2010
 - a) Jahresbericht
 - b) Jahresrechnung
7. Bericht und Anträge der Kontrollstelle
8. **Genehmigung Jahresrechnung**
9. **Anträge der Delegierten**
10. **Genehmigung des Voranschlags 2011**
11. Wahlen für die Amtsperiode 2011 – 2014
 - a) des Präsidenten
 - b) eines neuen Verwaltungsmitglieds
 - c) der bisherigen Verwaltungsmitglieder
 - d) zweier neuer Delegierter
 - e) der bisherigen Delegierten
 - f) Wahl eines Ersatzmitglieds in die Kontrollstelle**
 - g) Wahl der bisherigen Mitglieder der Kontrollstelle**
12. Wortmeldungen aus der Versammlung
13. Verschiedenes

fett markiert: stimmberechtigt sind nur die Delegierten der Einzel- und Kollektivmitglieder

1. Begrüssung

Der *Präsident, Markus Kaeser*, heisst zur 48. Delegiertenversammlung – kombiniert mit der 23. Generalversammlung - die Delegierten der Kollektivmitglieder, Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler sowie Mitglieder der GPK und Gäste herzlich willkommen. Erstmals erfolgen diese Versammlungen, die bislang alle 3 Jahre getrennt stattfanden, gemeinsam.

Als erstmals an einer FSG-Jahresversammlung anwesenden Gast begrüsst er *Doris Hediger*, Gattin des zum letzten Mal als Mitglied der Verwaltung teilnehmenden Ruedi Hediger, sowie *Giorgio Tuti*, amtierender SEV-Präsident. Im Weiteren heisst er folgende Gäste herzlich willkommen:

- ♦ Die beiden Ehrenmitglieder und während vieler Jahre in der Verwaltung tätigen Bruno Krattinger und André Lüthi sowie Ruedi Flückiger. langjähriges Verwaltungsmitglied und ehemaliger Betreuer von Giens.
- ♦ Die als Vertreter der Einzelmitglieder zur Wahl anstehenden Beat Wenger und Heinz Tschirren.
- ♦ Jean-Jacques Magnin, zur Wahl anstehendes Neumitglied für die GPK
- ♦ sowie Michael Gebel von der Reka.

Die weiteren eingeladenen Gäste sind leider an der Teilnahme verhindert.

Entschuldigt für die heutige DV/GV haben sich u. a. folgende Personen:

- ♦ Evelyne Mürner, SBB
- ♦ Marco Fumasoli, Bank Coop
- ♦ sowie verschiedene Delegierte der Kollektiv- /und Einzelmitglieder

Die Einladung für die DV und die GV wurde allen Delegierten, Genossenschafterinnen und Genossenschaftern sowie den Mitgliedern der Kontrollstelle rechtzeitig zugestellt. Der Jahresbericht ist rechtzeitig auf www.fsg-ferien.ch zur Einsicht oder als Download zur Verfügung gestellt worden.

Der Präsident erklärt die Versammlung als eröffnet

Giorgio Tuti richtet seine Grussadresse an die Versammlung. Nach einem ereignisreichen, stark belasteten Morgen, geniesst er diesen Nachmittag im Kreise der FSG zu verweilen. Markus Kaeser ist sehr erfreut, dass es in seiner seit 1995 dauernden Amtszeit das erste Mal ist, dass ein SEV-Präsident der FSG einen Besuch abstattet.

2. Wahl der Stimmenzähler

Aufgrund gültiger Statuten und Reglemente sind für die Traktanden 3/8/9/10/11f/11g nur die Delegierten stimmberechtigt. Ihnen ist ein entsprechender blauer Stimmausweis ausgehändigt worden.

Die Verwaltung schlägt als Stimmenzähler folgende Delegierte vor: *Martin Schäpper* und *Alois Bucher*. Diese Vorschläge werden nicht bestritten.

An der diesjährigen DV sind 14 Delegierte von insgesamt 18 Stimmberechtigten gemäss Statuten Art.12.5. anwesend. Insgesamt 57 Stimmberechtigte sind für die Geschäfte der Generalversammlung anwesend.

3. Protokoll der 47 DV vom 14. April 2010

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und verdankt.

4. Protokoll der ausserordentlichen DV vom 3. April 2009

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und verdankt.

5. Mitteilungen der Verwaltung

Allgemeines

Markus Kaeser dankt dem Team der Verwaltung für das Engagement zugunsten der FSG, welches ausschliesslich in der Freizeit erbracht wird. Er lobt die Kollegialität und die gute Zusammenarbeit innerhalb der Verwaltung.

Besonderen Dank gebührt verschiedenen Organisationen, im speziellen SBB und SEV, aber auch der Bank Coop und der Reka, mit denen partnerschaftliche Geschäftsbeziehungen bestehen.

Ein spezieller Dank geht auch an die Hauswarte der Siedlungen. Sie sind an der Front verantwortlich für das Wohl aber auch die Nöte der Gäste.

Es sind aber nicht nur grosse „Geschäfte“ die in der FSG behandelt werden. Gerade kleinere aber ebenso wichtige wie zeitaufwändige Arbeiten müssen zum Teil rasch erledigt werden.

Rückblick 2008:

Dieses Jahr war geprägt durch die Turbulenzen an den Kapitalmärkten. Darunter haben auch die Finanzanlagen der FSG gelitten, welche aufgrund der überschüssigen Mitgliedereinlagen gehalten werden. Das Jahr brachte Neuwahlen des Präsidenten und des Vizepräsidenten, Heinz Schütz wurde als Betreuer von Samedan gewählt. Die Verwaltung führte eine Retraite durch und beschäftigte sich dabei über mögliche zukünftige strategische Gesamtausrichtungen. Im Weiteren wurde von einem Kaufangebot für eine Ferienanlage in Figino (TI) abgesehen, dies nachdem zusammen mit Fachverständigen das Objekt besichtigt wurde.

Im Herbst 2008 begann die Zusammenarbeit mit der Gewerkschaft Kommunikation.

Rückblick 2009:

In allen 3 Siedlungen wurden die budgetierten Mieterträge erreicht. Die Erholung der Kapitalmärkte erlaubte zusätzlich zu den erzielten Kurserfolgen den Aufbau von Schwankungsreserven. An einer a..o. GV wurde schliesslich das Opting Out (Verzicht auf eine Prüfung der Jahresrechnung durch eine professionelle Revisionsstelle) beschlossen. Dies ermöglicht, die bisherige GPK weiterhin für diese Tätigkeit einzusetzen.

In Samedan herrschte eine Aufbruchsstimmung indem die Erneuerung der Wohnungen schrittweise geplant und umgesetzt wurde.

Rückblick 2010

Im Einzelnen wird darüber in den folgenden Traktanden informiert. Das Jahr war im Kerngeschäft sehr erfreulich, d.h. die Vermietung war insgesamt sehr gut. Durchzogen waren die Ergebnisse an den Kapitalmärkten.

Bei den Einzelmitgliedern konnten Insgesamt 3 Neueintritte bei gleichzeitig 39 Austritten verzeichnet werden. Der Mitgliederbestand verringerte sich auf 926 Einzelmitglieder. Damit verbunden ist auch ein Rückgang der Einlagen, was durchaus der Strategie der FSG entspricht, weil damit der Anlagebedarf der überschüssigen Passivgelder verringert werden kann.

6. Bericht über das Geschäftsjahr 2010

a) Jahresbericht

Patrick Eicher informiert über das erfreuliche Ergebnis der Jahresrechnung.

Die FSG verzeichnete ein sehr gutes Geschäft im operativen Bereich. Die letzte Pendenz aus dem Verkauf Giens konnte mit der Auflösung des bestehenden Sperrkontos definitiv abgeschlossen werden. Das 2009 beschlossene Opting Out konnte zusammen mit dem Handelsregisteramt

definitiv geregelt werden. Die Zusammenarbeit mit der GeKo, neu nun aufgrund der mit der Comedia fusionierten Syndicom, hat Fuss gefasst. Interesse aber auch Buchungen der avisierten Zielgruppe haben zugenommen.

In den Siedlungen ist im vergangenen Jahr wieder einiges gegangen: *Grindelwald* verfügt nun über neue Betten. Das *Internet* funktioniert nun einwandfrei sowohl in Grindelwald als auch in Samedan. In *Samedan* wurden die Lüftung wieder in Gang gebracht und Stromleitungen saniert. In *Samedan* erfolgt die Vermietung nun ebenfalls mit Frottéewäsche. Auf der *Bettmeralp* läuft alles im normalen Rahmen. Die Differenz bezüglich eines Wegrechts im Zusammenhang mit einem neu erstellten Objekt wurde zu unserer Zufriedenheit geregelt.

Logiernächtestatistik:

Seit 2008 haben die totalen Logiernächte stetig zugenommen. Samedan ist stetig gut belegt und der eigentliche „Motor“ für die FSG. Obwohl gegenüber 2009 weniger Dauermieten zu verzeichnen waren, war die Belegung nur geringfügig tiefer. Die Zusammenarbeit mit der Reka hat sich ebenfalls positiv angelassen. Einen stetigen Zuwachs verzeichnet *Grindelwald*, während dem es auf der *Bettmeralp* durchaus noch mehr Belegung verträgt.

Ausblick 2011 und folgende Jahre:

Die anstehenden Investitionen werden geplant. In Samedan werden die Wohnungssanierungen fortgeführt. In Grindelwald verfügen nun bald alle Wohnungen über einen Flat-TV.

Am Schluss seiner Ausführungen fordert *Patrick Eicher* die Teilnehmenden auf, in die Siedlungen zu kommen und vor allem Werbung zu machen.

b) Jahresrechnung

Zu den Zahlen gibt Buchhalter *Jürg Schneider* einige kurze Erläuterungen.

Nach einem sehr erfolgreichen 2009, dank der Erholung der Kapitalmärkte, war das Jahr 2010 hinsichtlich der Währungsverluste EUR und USD unbefriedigend. Da das Kerngeschäft jedoch ausserordentlich gut lief, konnten sämtliche Abschreibungen vorgenommen werden. Dies ist nicht nur eine Folge guter Belegung sondern auch auf eine entsprechende Ausgabendisziplin zurückzuführen.

Bei den Spareinlagen wurden rund CHF 310'000 abgezogen, die letzte Hypothek von CHF 350'000 wurde amortisiert. Dieser Abbau an Fremdmitteln führt zur gewünschten Eigenkapitalverstärkung.

Betriebsrechnung Grindelwald:

Rund CHF 14'000 mehr Betriebsertrag als im Vorjahr erlaubte, die Ersatzinvestitionen über die Betriebsrechnung zu finanzieren. Abschreibungen CHF 65'000, dadurch negatives Betriebsergebnis von CHF 16'700-. Buchwert liegt jetzt knapp unterhalb der Verkehrswertschätzung, d.h. die Überbewertung konnte abgebaut werden.

Betriebsrechnung Samedan:

Rund CHF 14'500 Mehrertrag als im Vorjahr erlaubte ebenfalls umfangreiche Erneuerungen von über CHF 50'000 zulasten der Betriebsrechnung vorzunehmen. Insgesamte Abschreibungen rund CHF 29'000. Positives Betriebsergebnis von CHF 210'000. Beträchtliche stille Reserven zum Verkehrswert.

Betriebsrechnung Bettmeralp:

Mieterträge leider gegenüber 2009 rückläufig, vor allem zu Beginn des Winters im Januar. Betriebsertrag insgesamt CHF 7'300 tiefer als im Vorjahr. Geringer Unterhalt, da Neubau. Abschreibungen CHF 10'000, Betriebsergebnis praktisch ausgeglichen.

Finanzergebnis:

Verluste am Kapitalmarkt aufgrund von Währungsschwankungen führten zu einem negativen Fi-

nanzerfolg von CHF 30'000. Zusätzlich aber Aufbau der Schwankungsreserve um weitere CHF 50'000 zulasten des Finanzergebnisses.

Gesamtergebnis:

Nach Vornahme aller Abschreibungen und Rückstellung in die Schwankungsreserve resultiert ein Gewinn von CHF 3'601.65. Zusammen mit dem Vortrag des Vorjahres von CHF 12'902.82 werden CHF 16'504.47 auf neue Rechnung vorgetragen.

Bilanz:

Der Wertschriftenbestand wurde abgebaut – dies wegen der erfolgten Rückzahlung der letzten Hypothek von CHF 350'000 und hinsichtlich des Rückgangs der Spareinlagen von CHF 311'000.

Heinz Hügli: Erachtet die Buchungspauschale von CHF 50.—als hoch und ungerecht

Markus Kaeser: Die Erhebung einer Buchungspauschale ist auch ein Schutz für Stornierungen und Mehrfachreservierungen. Die Buchungspauschale wurde auch anstelle einer Mietpreiserhöhung eingeführt. Zudem verfügen viele über keine Annulationskostenversicherung. Letztere greift zudem erst 3 Monate vor Mietantritt. Bei der Reka beträgt die Bearbeitungsgebühr 40.—bis 65.— wie von *Michael Gebel* bestätigt wird Das Vorgehen der FSG entspricht also den Normen.

Alois Bucher: Offenbar liegt mehr Geld auf den Einlagekonti als benötigt wird, dies ist ersichtlich an den hohen Wertschriftenanlagen.

Jürg Schneider: Grundsätzlich benötigt die FSG nur so viele Passivgelder, welche für Betrieb und Erneuerung benötigt werden. Darum begrüssen wir einen Abbau dieser Einlagen.

7. Bericht und Anträge der Kontrollstelle

Die Zahlen des Geschäftsjahres 2010 wurden durch die Geschäftsprüfungskommission am 4. März geprüft.

Erwin Schwarb informiert über die Rechnungsprüfung. Die FSG ist solide unterwegs. Sie konzentriert sich erfolgreich auf das Kerngeschäft, welches die notwendigen Erneuerungen und Abschreibungen im Berichtsjahr erlaubte. Hinter den Zahlen steht immer ein sehr grosses Engagement. Er dankt der ganzen Verwaltung ganz herzlich für ihre Arbeit und empfiehlt der Delegiertenversammlung Abnahme der Jahresrechnung und Dechargeerteilung an die Verwaltung.

Der Bericht der Kontrollstelle befindet sich auf Seite 18 des Jahresberichts.

8. Genehmigung der Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2010 wird einstimmig genehmigt. Der Verwaltung wird Entlastung erteilt.

9. Anträge der Delegierten

Schriftlich: keine.

Mündlich: keine – aber verschiedene Diskussionsbeiträge:

Urs Buchser: Die Mieter zahlen jeweils eine Schlussreinigung und werden zusätzlich aufgefordert, gewisse Reinigungen zu machen. Er empfindet dies als störend. Lieber würde er die Reinigungspauschale erhöht sehen.

Markus Kaeser: leider herrscht bei den Mietern nicht überall dasselbe Selbstverständnis, wie eine Wohnung zu verlassen ist (Küchenreinigung, Geschirr abwaschen, Toilettenspuren beseitigen).

Patrick Eicher: Wir werden die Infos entsprechend anpassen, was wir genau mit „besen-

rein“ meinen.

Heinz Hügli: Warum gibt es keine Mängelliste mehr in den Wohnungen?

Patrick Eicher: Eine laufende Aufnahme des Inventars wäre sehr aufwändig. Darum haben wir uns für die einfacheren Variante entschieden – indem Gäste melden sollen, wenn etwas fehlt.

Frau Morgenegg: plädiert für eine Reduktion der Buchungspauschale für langjährige Mieter.

Daniel Freiburghaus: erklärt, warum auf ein solches Anliegen nicht eingegangen werden kann.

10. Genehmigung des Voranschlags 2011

Der Voranschlag 2011 befindet sich auf Seiten 19 und 20 des Jahresberichts.

Dieser wird durch *Jürg Schneider* kurz erläutert.

Das Budget ist grundsätzlich vorsichtig gehalten. Der prognostizierte Mietertrag Samedan ist etwas tiefer – dies infolge Wegfalls lukrativer Dauermieten. Im Unterhaltsbudget Samedan ist wiederum ein stattlicher Betrag von CHF 50'000 für Wohnungsmodernisierungen eingestellt.

Das Budget Grindelwald beinhaltet auch Taxigutscheine für Mieter die mit dem öV anreisen – wie auf eine Anfrage aus der Versammlung ergänzt wird. Verschiedene Votanten der GV wünschen sich einen generellen Ausbau des Dienstleistungsangebots, sei es durch die FSG selbst oder vor Ort in Zusammenarbeit mit den lokalen Behörden. Auch für die Jasswoche sollten günstigere Unterkunftsmöglichkeiten gefunden werden. *Markus Kaeser* weist darauf hin, dass die FSG in Zusammenarbeit mit den lokalen Behörden stetig versucht, die bestehenden Angebote zu verbessern. Hinsichtlich von Geltungsbereichen resp. Vergünstigungen für GA und FVP sind der FSG allerdings die Hände gebunden. Die Organisation des Jassturniers ist ausgelagert und liegt beim ex-Präsidenten Jürg Hurni. Die Anregung wird ihm mitgegeben.

Der Finanzerfolg ist mit CHF 50'000 (rund 2 % des finanziellen Anlagevermögens) vorsichtig budgetiert.

Das Budget rechnet bei Abschreibungen von CHF 120'500 mit einem Überschuss von CHF 31'650.

Dem Voranschlag 2011 wird einstimmig zugestimmt.

Der Präsident dankt Jürg Schneider für dessen wertvolle Arbeit

11. Wahlen für die Amtsperiode 2011 – 2014

Vor den Wahlen verabschiedet der Präsident mehrere Zurücktretende.

Ruedi Hediger tritt aus der Verwaltung nach 18 Jahren zurück. Er ist mit Abstand das amtsälteste Verwaltungsmitglied. Bei seiner Würdigung bedauert der Präsident den Rücktritt ausserordentlich und dankt Ruedi für sein langjähriges Wirken und seine aktive Unterstützung, insbesondere in strategischen und finanziellen Angelegenheiten. Ruedi Hediger vermittelt in seiner anschliessenden Rede einen humoristischen Streifzug in die Vergangenheit und gleichzeitig einen Ausblick in die Zukunft.

Im Weiteren wird *Hans Brunner*, Delegierter Einzelmitglieder Privatbahnen seit Januar 1997, altershalber verabschiedet. Er war stets sehr aktiv und engagiert für die FSG. Auch sein Wirken wird herzlich verdankt.

Valentin Grosjean – amtsältestes Mitglied der Kontrollstelle – verlässt dieses Gremium nach 9 Jahren. Seine wertvolle Arbeit wurde stets geschätzt und entsprechend verdankt.

Es liegen folgende Wahlvorschläge vor:

a) des Präsidenten

Vorschlag: Markus Kaeser:

Wahl: einstimmig

b) eines neuen Verwaltungsmitglieds

Vorschlag: Sandro Rubin, stv. Finanzverwalter SEV. Sandro stellt sich kurz der Versammlung vor.

Wahl: einstimmig

c) der bisherigen Verwaltungsmitglieder

in globo gewählt werden einstimmig:

- Patrick Eicher, Vizepräsident und Betreuer Grindelwald

- Daniel Freiburghaus, Betreuer Bettmeralp

- Renate Freiburghaus, Vermietung

- Markus Lehmann, Sekretär und Stv. Vermietung

- Jürg Schneider, Buchhalter

- Heinz Schütz, Betreuer Samedan

d) zweier neuer Delegierter

Für die Delegierten der Einzelmitglieder sind 2 Ersatzwahlen nötig (für Hans Brunner sowie den verstorbenen Ruedi Kallen). Es liegen folgende Vorschläge vor:

Beat Wenger: Einzelmitglied seit 1978

Heinz Tschirren, Einzelmitglied seit 1988

Wahl: einstimmig

e) der bisherigen Delegierten

diese werden in globo einstimmig gewählt

f) Wahl eines Ersatzmitglieds in die Kontrollstelle

Vorgeschlagen ist Jean-Jacques Magnin. Er arbeitete 35 Jahre beim SGB im Finanzbereich, und verbrachte die seinerzeitigen Flitterwochen in Samedan.

Wahl: einstimmig

g) Wahl der bisherigen Mitglieder der Kontrollstelle: einstimmig

12. Wortmeldung aus der Versammlung

Keine

13. Verschiedenes

Markus Kaeser ruft auf, Werbung zu machen. Die beste Werbung ist Mund-zu-Mund-Propaganda. Auf der FSG-Homepage finden sich alle relevanten Informationen. Diese Homepage wird in Kürze in einer moderneren und sehr benutzerfreundlichen Form erscheinen

Die nächste DV findet am 28. März 2012 – Beginn vormittags - wahrscheinlich auch im Bären Ostermundigen statt.

Bern, 3. Mai 2011

Der Präsident

Markus Kaeser

Für das Protokoll

Ruedi Hediger