

**Protokoll der 39. ordentlichen Generalversammlung AWF**

Dienstag, 25. April 2023, 19.30 Uhr im Gemeinschaftszentrum Freienbach

Vorsitz: Christoph Müller, Präsident
Protokoll: Christian Fuchs, Aktuar

- Traktanden**
1. Präsenzliste
 2. Wahl der Stimmenzähler
 3. Jahresbericht des Präsidenten
 4. Jahresrechnung 2022
 - a) Bericht des Kassiers
 - b) Bericht der Revisionsstelle
 5. Beschlüsse
 - a) Jahresrechnung 2022
 - b) Verwendung des Geschäftsergebnisses
 - c) Entlastung der Organe
 6. Genehmigung des Voranschlages 2023
 7. Wahlen
 - a) Präsident
 - b) Kassier
 - c) Revisionsstelle
 8. Verschiedenes (Traktandum ohne Beschlüsse)
-

Präsident Christoph Müller eröffnet die 39. ordentliche Generalversammlung um 19:35 Uhr und heisst die zahlreich erschienenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter herzlich willkommen. Speziell wird Gaby Ziegler von der Fachstelle für Altersfragen der Gemeinde Freienbach und Roger Boccali von der Revision begrüsst. Gemeinde und Bezirk haben sich entschuldigt.

Anschliessend stellt der Präsident der Versammlung die Vorstandsmitglieder vor, Yvonne Pelly ist krankheitshalber entschuldigt. Das Protokoll zu dieser Versammlung wird durch den Aktuar Christian Fuchs geführt.

Er stellt fest, dass die Einladung am 3. April 2023 rechtzeitig und ordnungsgemäss versandt wurde und stellt die Frage, ob gewünscht wird, die Traktanden anzupassen.

Beschluss: Die Traktandenliste wird so wie in der Einladung genehmigt.

Traktandum 1 Präsenzliste

Beim Eintritt in den Saal wurden sämtliche Genossenschafter gebeten, sich auf den vorbereiteten Listen einzutragen. Anwesend sind 179 Personen bzw. Körperschaften, davon stimmberechtigt sind 179. Das einfache Mehr beträgt 90.

Es sind auch diverse Entschuldigungen / Abmeldungen beim Präsidenten eingegangen. Die Liste der Anwesenden wird dem Protokoll beigelegt.

Mit Erheben von den Sitzen gedenkt die Versammlung der Mitglieder bzw. Mietern, welche seit der letzten Generalversammlung verstorben sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die rosa Einladungsbrochure als Stimmausweis gilt. Stimmberechtigt sind nur Mitglieder.

Traktandum 2 Wahl der Stimmzähler

Als Stimmzähler werden vorgeschlagen und einstimmig gewählt:

Aus Sicht des Vorstandstisches links vordere 6 Reihen: Frau Rosmarie Hauk

Aus Sicht des Vorstandstisches links hintere 6 Reihen: Herr Markus Brunner

Aus Sicht des Vorstandstisches rechts vordere 6 Reihen und Vorstandstisch: Frau Rosa Corvi

Aus Sicht des Vorstandstisches rechts hintere 6 Reihen: Herr Hanspeter Wyler

Die Stimmzähler werden einstimmig gewählt.

Traktandum 3 Jahresbericht des Präsidenten

Auch im vergangenen Jahr gab es immer wieder Themen, die innerhalb der Verwaltung besprochen und geklärt werden mussten. Das vollständige Protokoll der letztjährigen Generalversammlung ist auf unserer Homepage aufgeschaltet. Die Verwaltung traf sich zu insgesamt 5 Vorstandssitzungen. Diverse Themen wurden besprochen, diskutiert und beschlossen. Speziell zu erwähnen gibt es: Diverse Versicherungsfälle, Belagsschäden, Hauswartung Oberwacht und Pfarrmatte, höhere Nebenkostenabrechnungen, Gemeinschaftsraum Rebmattli, Mietermutationen, Mitgliedschaften, Landverkauf Bezirk Höfe nebst einigen anderen Arbeiten.

An der letzten Generalversammlung wurden ja die Statuten überarbeitet und auch genehmigt. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat die Statuten geprüft und gemeldet, dass die auferlegten Kriterien vollumfänglich erfüllt sind und sie bestätigen, dass die Statuten den Anforderungen an die Gemeinnützigkeit gemäss WFG entsprechen.

Insgesamt besitzt die Genossenschaft nun 201 Mietobjekte, darunter sind 116 Wohnungen, 3 Gewerberäume, 6 Neben-/Lagerräume, 67 Einstellplätze für Fahrzeuge und 9 Abstellplätze im Freien. Innerhalb des Jahres 2022 gab es 7 Wohnungswechsel (Vorjahr 10) und bei den Nebenobjekten waren 10 Wechsel (Vorjahr 18) zu verzeichnen.

Im Rebmattli konnten alle Wohnungen vermietet werden. Bereits sind wieder 2 Jahre seit der Fertigstellung vergangen. Nun gilt es noch die Mängelbehebung vorzunehmen. Wobei klar gesagt werden kann, dass es nur sehr wenige solche Bauschäden gibt. Teilweise sind es auch nur Kleinigkeiten. Die Wilenstrasse wurde fertig saniert und mit der Gemeinde konnte nun auch noch abgerechnet werden. Ab dem Jahr 2023 haben wir der Gemeinde Freienbach den Gemeinschaftsraum im Rebmattli als Mittagstisch für Senioren zur Verfügung gestellt. Die Nutzung dieses monatlichen Anlasses kam bei der Wiler Bevölkerung sehr gut an. Ein entsprechender Zeitungsbericht wurden veröffentlicht.

Derzeit sind auf unserer Warteliste für die Wohnungen rund 270 Personen oder Parteien aufgeführt. Wenn eine Wohnung frei wird, kontaktieren wir unsere Warteliste und versuchen entsprechende Personen zu erreichen. Bei der Anmeldung für eine Wohnung werden Ihre Wünsche bezüglich Ort (Pfäffikon, Freienbach oder Wilen), Wohnungsgrösse sowie der Zeitpunkt des Einzugsstermines (möglichst bald oder nur vorsorglich) aufgenommen. Aufgrund dieser Kriterien sowie des Anmeldedatums werden die dafür in Frage kommenden Personen kontaktiert. Wie in den letzten Jahren üblich, hatten wir weiterhin Zulauf von Neumitgliedern. Leider mussten auch Abgänge aufgrund von Todesfällen oder Wegzug verzeichnet werden, so dass per Ende Jahr noch 1012 Genossenschafter zur Generalversammlung eingeladen wurden. Das Kapital beträgt CHF 2'730'500.00.

Zum Schluss meiner Ausführungen möchte ich mich ganz herzlich bedanken:

- in erster Linie bei meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand
- bei der Liegenschaftsverwalterin Irene Kälin mit Ihrem Team, welche sehr gut zu unseren Gebäuden schaut
- bei unserer Sekretariats-/Buchhaltungsstelle Pia Müller für die sehr gute Zusammenarbeit, dies auch schon seit 10 Jahren
- beim ganzen Cafeteria-Team des Sidi-Treffs, welches mit ihrem freiwilligen Engagement ihren Beitrag leistet
- bei Charly Schrader, welcher dem Gemeinschaftsraum im Rebmatli durch die Organisation Leben einhaucht
- bei allen Mieterinnen und Mietern für das gute Einvernehmen und den positiven Geist in der Hausgemeinschaft

Ganz am Schluss bedanke ich mich besonders bei Ihnen allen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, für ihre Unterstützung und für das Vertrauen in unsere Arbeit.

Vizepräsident Adrian Kessler dankt Christoph Müller für den Jahresbericht und fragt die Versammlung an, ob Fragen oder Ergänzungen anzubringen sind, was nicht der Fall ist.

Der Jahresbericht wird einstimmig und mit grossem Applaus genehmigt.

Traktandum 4 Jahresrechnung 2022

a) Bericht des Kassiers

Kassier Daniel Pfyl blickt wieder auf ein erfreuliches Geschäftsjahr für die Genossenschaft zurück. Die Rechnung ist geprägt von der Fertigstellung und der Erstvermietung vom Neubau Rebmatli. Er kommentiert die einzelnen Bereiche der Jahresrechnung 2022 wie folgt:

Erfolgsrechnung

Zuerst zur Erfolgsrechnung 2022. Diese ist auf Seite 4 abgedruckt. Die Eckzahlen sind auf der Leinwand projiziert. Im 2022 sind jetzt die vollen Mietzinserträge aus dem Rebmatli enthalten. Die ersten Mieter haben bekanntlich im Februar 2021 einziehen können und das Haus war ab Dezember 2021 voll vermietet. Die Mieteinnahmen liegen mit gesamthaft 1,63 Mio. um rund 150'000 über dem Vorjahr. Es sind im 2022 sämtliche Wohnungen stets vermietet gewesen, einzig einige Parkplätze sind jeweils kurzfristig unvermietet gewesen. Im Aufwand ist der Personalaufwand deutlich höher als Vorjahr und auch Budget. Dies hat mit dem langen Arbeitsausfall von unserer Liegenschaftsverwalterin zu tun. Da wir leider keine Krankentaggeldversicherung für unsere Mitarbeiter haben – ein Abschluss wurde vor wenigen Jahren geprüft, ist aber nicht möglich gewesen – sind im 2022 höhere Stellvertretungskosten angefallen, was zu dem Mehraufwand geführt hat.

Im Unterhaltsaufwand sind die üblichen Arbeiten enthalten, es haben keine speziellen grösseren Renovationen stattgefunden.

Im Zinsaufwand haben sich die höheren Hypotheken wegen dem Rebmatli sowie der Zinsanstieg ab Herbst etwas höher ausgewirkt als budgetiert.

Dank der guten Ertragslage sind die Abschreibungen wie budgetiert mit 820'000 CHF getätigt worden und wir haben auch wieder die Rückstellungen für Erneuerungen um 100'000 erhöhen können.

Insgesamt liegen die Erträge und Aufwände recht genau auf der Budgethöhe. Schlussendlich können wir einen Reingewinn von 89'158.61 ausweisen.

Bilanz

Aktivseite

Noch ein paar Worte zu unserer Bilanz. Zuerst auf der Aktivseite. Diese können sie in den Unterlagen auf Seite 2 finden. Die liquiden Mittel in Form von Bankguthaben haben sich durch zusätzliche Rückzahlungen von Hypotheken und Darlehen deutlich reduziert.

Im Anlagevermögen wird nach Abschluss des Baus die Liegenschaft Rebmatli jetzt nicht mehr als Projekt geführt sondern unter den Immobilien.

Passivseite

Die Passivseite finden sie auf auf Seite 3 von unserer Einladung. Im 2022 haben wir die Hypotheken und Darlehen um rd. 1,4 Mio. reduziert und diese betragen noch CHF 12 Mio. Davon sind 72 % langfristig finanziert, der Rest ist kurzfristig, damit wir im Rahmen von unseren generierten Geldüberschüsse die Hypotheken weiter reduzieren können.

Unser ausgewiesenes Eigenkapital – inklusive Reparatur/Erneuerungsfonds – beträgt gut 4 Mio. oder 24 % von der gesamten Bilanzsumme.

Genossenschafts-Kapitalentwicklung

Auf der nächsten Folie können sie die Entwicklung des Genossenschaftskapitals sehen. Das gezeichnete Kapital hat um 74'000.00 zugenommen. Per 31.12.2022 haben wir 1012 Genossenschafter. Bei einem Zugang von 57 neuen Genossenschaftern und Abgängen von 30 Personen ergibt dies eine Nettozunahme von 27 Personen.

Gewinnverteilung

Unser Vorschlag für die Gewinnverteilung können sie auf dem nächsten Bild oder auf Seite 5 bei der Einladung sehen. Wir schlagen nebst einer kleinen Einlage in die gesetzlichen Reserven von CHF 5000 eine unveränderte Verzinsung der Anteilscheine zu 3 % vor. Der Rest wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Es werden keine Fragen gestellt.

An dieser Stelle möchte ich auch unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für ihren Einsatz für die AWF herzlich danken. Gerade in den letzten zwei Jahren haben sie mit zusätzlichen Pensenübernahmen einen ausserordentlichen Einsatz gezeigt – herzlichen Dank.

Der Präsident übernimmt wieder das Wort und fragt an, ob es Fragen zum Revisionsbericht gibt.

Es werden keine Fragen gestellt.

b) Bericht der Revisionsstelle

Der Bericht befindet sich auf Seite 6 in den Unterlagen und wurde durch die Firma Progressia erstellt, vertreten durch Roger Boccali. Er fragt an, ob Fragen dazu sind. Es werden keine Fragen gestellt.

Traktandum 5 Beschlüsse

a) Jahresrechnung 2022

Die Jahresrechnung 2022 wird einstimmig gutgeheissen.

b) Verwendung des Geschäftsergebnisses

Die folgenden Anträge der Verwaltung werden einstimmig gutgeheissen:

- Verzinsung der Anteilscheine mit 3 %
- Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve CHF 5'000
- Vortrag auf neue Rechnung CHF 26'673.30

c) Entlastung der Organe

Dem Vorstand / Verwaltung wird die Entlastung einstimmig erteilt.

Der Präsident bedankt sich bei der Verwaltung und beim Kassier Daniel Pfyl für die geleistete Arbeit.

Traktandum 6 Genehmigung des Voranschlages 2023

Budgetzahlen

Der Kassier erläutert die Zahlen für das Budget 2023.

Gerne gebe ich noch ein paar Bemerkungen zum Budget 2023. Die Budgetzahlen sind auf Seite 4 bei der Erfolgsrechnung angefügt. Auf der Ertragsseite rechnen wir mit keinen Änderungen, da sämtliche Wohnungen vermietet sind. Im Unterhaltsbereich muss in der Pfarrmatte 5 der Lift erneuert werden, deshalb ist dieser Betrag wieder etwas höher. Weitere grössere Unterhaltsarbeiten werden in den nächsten Jahren folgen, ich denke da an eventuellen Ersatz der Heizungsanlagen.

Dank der guten Ertragssituation können wir unsere Liegenschaften weiter stark abschreiben, wir rechnen mit 740'000 Abschreibungen. So soll insgesamt wieder ein Überschuss von rund 100'000 erreicht werden.

Soweit meine Ausführungen zum Budget 2023

Frage von Herr Lucien Hofmann, wieso die Darlehenszinsen im Budget so stark erhöht sind und wie sieht es in Zukunft weiter mit den Zinsen aus.

Antwort des Kassiers:

Rund drei Viertel der Darlehen sind langfristig finanziert, teils bis 2028 und 2032. Rund 3 Mio sind kurzfristig mit Saron finanziert und hier muss mit etwas höheren Zinsen gerechnet werden.

Ein Ausblick auf die Zinsen ist schwierig, aber die Zinsen könnten noch leicht steigen.

Die Mietverträge der Genossenschaft sind nur im Rebmatli an den Referenzzins gekoppelt. Er geht im Moment für das laufende Jahr nicht von einer Mietzinserhöhung für unsere Wohnungen aus.

Beschluss: Der Voranschlag / Budget 2023 wird einstimmig genehmigt.

Traktandum 7 Wahlen

Wahl des Präsidenten, Kassiers und der Revisionsstelle.

Es sind keine Rücktritte aus dem Vorstand zu verzeichnen. Aufgrund der Statutenanpassung letztes Jahr und der damit verbundenen Turnusanpassung soll der Präsident für 4 Jahre, der Kassier für 2 Jahre gewählt werden. Damit soll verhindert werden, dass der Kassier und der Präsident miteinander gewählt werden.

7a) Präsident

Der Vizepräsident fragt die Versammlung an, ob alle mit der Wiederwahl des aktuellen Präsidenten Christoph Müller, der das Amt bereits seit 8 Jahren inne hat, für weitere 4 Jahre einverstanden sind.

Die Wahl erfolgt einstimmig und mit grossem Applaus.

Der Präsident bedankt sich für die Wiederwahl und das grosse Vertrauen.

7b) Kassier

Der Präsident fragt an, ob alle mit der Wiederwahl von Kassier Daniel Pfyl für weitere 2 Jahre einverstanden sind. Er ist bereits seit 2015 in diesem Amt tätig und führt seither die Finanzen. Er fragt an, ob ein anderer Vorschlag aus der Versammlung da ist.

Die Wahl erfolgt einstimmig und mit grossem Applaus.

7c) Revisionsstelle

Die Progressia wurde im Jahr 2019 das erste Mal als Revisionsstelle gewählt und soll wieder für weitere 2 Jahre gewählt werden. Die Zusammenarbeit hat immer gut geklappt.

Die Wahl erfolgt einstimmig.

Traktandum 8 Verschiedenes (Traktandum ohne Beschlüsse)

Bezirk Höfe Landverkauf Leutschen

In der Broschüre des Bezirks Höfe wird erwähnt, dass das Land mit dem Veloständer an der Rebhaldenstrasse verkauft werden soll. Der Bezirk Höfe hat die 4 Genossenschaften im Bezirk Höfe angefragt, dabei haben auch wir uns gemeldet und ein Projekt eingereicht. Leider hat der Bezirk Höfe dem Projekt der Wohnbaugenossenschaft Familia den Vorzug gegeben.

Wärmelieferung

Pfarrmatte 3 & 5

Dieser Häuser sind an der Heizzentrale vom Alterszentrum Pfarrmatte der Gemeinde Freienbach angeschlossen. Im Jahr 2017 wurde eine Sanierung der Gasheizung vorgenommen. Daher wurde im Jahr 2017 ein neuer Vertrag mit einer Laufzeit auf 15 Jahre bis ins Jahr 2032 abgeschlossen. Somit können hier keine Preisverbesserungen vorgenommen werden.

Oberwacht 3, 5, 7 & 9

In diesen Häusern werden durch eine jeweils pro Haus geführte Gasheizung die Wärmeaufbereitung vorgenommen. Die Lieferung des Erdgases wird durch die EW Höfe AG erbracht. Hier hat sich der Vorstand nun entschlossen, Abklärungen und ein Vorprojekt in Auftrag zu geben, dass die Wärmeerzeugung auf Erdsonde umgestellt werden kann. Das Projekt ist am Laufen und wird im Juni uns vorgestellt. Aufgrund der hohen Nachfrage ist aber nicht mit einer sehr schnellen Umsetzung zu rechnen. Die ersten Abklärungen zeigen ein Investitionsvolumen von gegen 1 Mio CHF.

Rebmattli 1

Dieses Haus wurde bereits mit einer Erdsonden-Wärmepumpen Anlage ausgerüstet und ist somit nicht den Preisschwankungen an den Märkten ausgesetzt.

Sidi-Treff

Cafeteria Sidi-Treff ist am Donnerstagnachmittag jeweils geöffnet. Es wäre schön, wenn nicht nur die MieterInnen an der Oberwacht, sondern auch weitere Senioren oder auch noch nicht Senioren aus der Gemeinde sich dort zu einem gemütlichen Nachmittag treffen (z.B. Kaffee im Anschluss an einen Spaziergang; zu einem Schwatz; Jass; Spielen, oder bei etwas Kreativem etc.). Es sind alle herzlich eingeladen.

Sekretariat

Unsere Sekretariats-/Buchhaltungsstelle ist jeweils am Montagnachmittag und Mittwoch den ganzen Tag besetzt. Für Anliegen bezüglich:

- Adressänderungen - bitte mitteilen via Büro oder Homepage
- Anteilscheinen (Neuausstellung, Erhöhungen, Rückzahlungen, oder bei Fragen im Zusammenhang mit einem Todesfall usw.)
- Anmeldeformularen für Wohnungen usw. einfach alles, was mit unserer Administration zu tun hat.

Bitte wenden Sie sich direkt an das Büro, dieses befindet sich an der Oberwacht 5 in Pfäffikon. Telefonnummer ist im Telefonbuch oder auch auf unseren Schreiben, welche an Sie gerichtet sind, vermerkt.

Einige Formulare sind auch auf unserer Homepage ersichtlich.

www.genossenschaft-für-alterswohnungen.ch

Termin GV 2024

Der Termin für die nächste Generalversammlung ist auf den Dienstag, 23. April 2024, geplant.

Gratulation Christoph Müller 20 Jahre Vorstand

Der Vizepräsident bedankt sich im Namen des Vorstandes beim amtierenden Präsidenten ganz herzlich für seine 20 Jahre Vorstandsarbeit und überreicht ihm ein Präsent.

Der Präsident freut sich sehr und bedankt sich unter grossem Applaus aus der Versammlung.

Eine letzte Frage folgt seitens der Versammlung von Olivia Copeland bezüglich einer anstehenden Renovation der Pfarrmatte 5. Der Präsident erklärt, dass aktuell keine solchen Vorhaben geplant sind und sicher frühzeitig alle Mieter informiert werden, falls grössere Arbeiten anstehen.

Der Präsident lädt alle zum bereits traditionellen Apéro ein, bedankt sich nochmals ganz herzlich bei allen Anwesenden, wünscht allen eine gute Heimreise und schliesst unter grossem Applaus die 39. GV der Genossenschaft für Alterswohnungen um 20:27 Uhr.

Für das Protokoll:

Christian Fuchs, Aktuar

Schindellegi, 1. Mai 2023