

**Protokoll der 40. ordentlichen Generalversammlung AWF**

Dienstag, 23. April 2024, 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 2023
    - a) Bericht des Kassiers
    - b) Bericht der Revisionsstelle
  5. Beschlüsse
    - a) Jahresrechnung 2023
    - b) Verwendung des Geschäftsergebnisses
    - c) Entlastung der Organe
  6. Genehmigung des Voranschlages 2024
  7. Verschiedenes (Traktandum ohne Beschlüsse)
-

Präsident Christoph Müller eröffnet die 40. ordentliche Generalversammlung um 19:35 Uhr und heisst die zahlreich erschienenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter herzlich willkommen. Speziell wird Gaby Ziegler von der Fachstelle für Gesundheit und Altersfragen der Gemeinde Freienbach begrüsst. Gemeinde, Bezirk, Spitex und Kirchgemeinde haben sich entschuldigt.

Das Protokoll zu dieser Versammlung wird durch den Aktuar Christian Fuchs geführt. Nach der Versammlung wird ein kleiner Bericht für die Zeitung verfasst.

Anschliessend stellt der Präsident Christoph Müller der Versammlung die Vorstandsmitglieder vor. Es sind dies der Vize-Präsident Adrian Kessler, Kassier Daniel Pfyl, Aktuar Christian Fuchs, Yvonne Pelly und Zita Baron.

Er stellt fest, dass die Einladung am 3. April 2024 rechtzeitig und ordnungsgemäss versandt wurde.  
Er stellt fest, dass heute die 40. ordentliche Generalversammlung der AWF ist.  
Es wird angefragt, ob eine Änderung der Traktanden gewünscht wird.

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

## **Traktandum 1 Präsenzliste**

Beim Eintritt in den Saal wurden sämtliche Genossenschafter gebeten, sich auf den vorbereiteten Listen einzutragen. Anwesend sind 204 Personen bzw. Körperschaften, davon stimmberechtigt sind 204. Das absolute Mehr beträgt 103.

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 gelbe Einladungsbroschüre als Stimmausweis gilt. Stimmberechtigt sind nur Mitglieder.

## **Traktandum 2 Wahl der Stimmzähler**

Als Stimmzähler werden vorgeschlagen:

Aus Sicht des Vorstandstisches links die vorderen 7 Reihen: Astrid Ruoss, Pfäffikon  
Aus Sicht des Vorstandstisches links die hinteren Reihen: Manuela Kohli, Schindellegi  
Aus Sicht des Vorstandstisches rechts die vorderen 7 Reihen und Vorstand: Walter Fröhlich, Freienbach  
Aus Sicht des Vorstandstisches rechts hintere Reihen: Erika Bermann, Freienbach

Die Stimmzähler werden einstimmig gewählt.

## **Traktandum 3 Jahresbericht des Präsidenten**

Geschätzte Mitglieder unserer Genossenschaft

Im Geschäftsjahr 2023 mussten wir wieder einige Themen innerhalb der Verwaltung besprechen, beurteilen und auch beschliessen. Wichtig erscheint uns, dass wir auch für die Zukunft gerüstet sind. Das Protokoll der letztjährigen Generalversammlung ist auf unserer Homepage aufgeschaltet. Gemäss unseren Statuten ist dieses nicht durch die nachfolgende GV zu genehmigen. Die Verwaltung traf sich zu insgesamt 4 Vorstandssitzungen. Speziell zu erwähnen sind: die hohen Energiekosten und somit Fragen zum Heizungsersatz an den diversen Standorten, WEG Vergünstigung Wegfall per Mitte 2026, Organisation Generalversammlung, Ersatz Lift Pfarrmatte 5, Wasserschaden Oberwacht 5 beim Coiffeursaloon, PV-Anlage an den verschiedenen Standorten, nur um einige Punkte zu erwähnen.

An der letzten Generalversammlung haben wir bereits kurz über die hohen Energiekosten informiert. Es wurde der Beschluss gefällt, dass bei der Überbauung Oberwacht in Pfäffikon die Gasheizungen durch eine Erdsonden-

Wärmepumpen-Anlage ersetzt wird. Die Bauarbeiten sind bereits im 1. Quartal 2024 umgesetzt worden. Die definitive Umstellung der Heizungs- und Warmwasserproduktion wird in diesen Tagen erfolgen.

Insgesamt besitzt die Genossenschaft 201 Mietobjekte, darunter sind 116 Wohnungen, 3 Gewerberäume, 6 Neben/Lagerräume, 67 Einstellplätze für Fahrzeuge und 9 Abstellplätze im Freien. Innerhalb des Jahres 2023 gab es 5 Wohnungswechsel (Vorjahr 7) und bei den Nebenobjekten waren 11 Wechsel (Vorjahr 10) zu verzeichnen. Im Rebmatli konnte nun im 3. Betriebsjahr die Mängelbehebung vorgenommen werden. Es zeigte sich, dass die Erstellung sehr gut vollzogen wurde und nur kleinere Ausbesserungsarbeiten erledigt werden mussten. Die Gemeinde nutzt den Gemeinschaftsraum einmal monatlich jeweils dienstags als Mittagstisch für Senioren von Wilen.

Auch der SIDI-Treff in der Oberwacht wird von der öffentlichen Hand (Gemeinde, Pro Senectute und weiteren Institutionen) sowie auch von Mietern rege genutzt.

Derzeit sind auf unserer Warteliste für die Wohnungen rund 285 Parteien oder Personen aufgeführt. Wenn eine Wohnung frei wird, kontaktieren wir unsere Warteliste und versuchen entsprechende Personen zu erreichen. Bei der Anmeldung für eine Wohnung werden die Wünsche bezüglich Ort (Pfäffikon, Freienbach oder Wilen), Wohnungsgrösse sowie der Zeitpunkt des Einzugstermines (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 1025 Genossenschafter/-innen zur Generalversammlung eingeladen wurden.

Wir dürfen dieses Jahr unser 40 Jahr Jubiläum feiern. Gegründet worden sind wir am 29. Oktober 1984. Aus diesem Anlass haben wir in der Verwaltung beschlossen, unseren treuen Mitgliedern und Teilnehmern der Generalversammlung ein kleines Präsent abzugeben.

Ganz herzlich bedanken möchte ich mich:

- in erster Linie bei meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand
- der Liegenschaftsverwalterin Irene Kälin mit Ihrem Team, welche vorzüglich unsere Gebäude betreut. Dies auch schon seit über 20 Jahren
- unserer Sekretariats-/Buchhaltungsstelle Pia Müller für die sehr gute Zusammenarbeit, dies auch schon seit über 10 Jahren
- dem ganzen Cafeteria-Team des Sidi-Treff, welches mit ihrem freiwilligen Engagement ihren Beitrag leisten
- Charly Schrader und Team, welcher dem Gemeinschaftsraum im Rebmatli entsprechend Sorge trägt
- 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.

Freienbach den 23. April 2024, der Präsident Christoph Müller

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 2023**

### **a) Bericht des Kassiers**

Kassier Daniel Pfyl präsentiert das Ergebnis vom Geschäftsjahr 2023. Auch das letzte Jahr ist wieder ein sehr erfreuliches Geschäftsjahr für die Genossenschaft gewesen.

Mit der Einladung zur heutigen GV haben sie auch die Zahlen von der Erfolgsrechnung und der Bilanz erhalten. Dazu gibt der Kassier noch einige Informationen.

**Erfolgsrechnung 2023**

In den Unterlagen auf Seite 4.

Die Mieteinnahmen liegen mit gesamthaft CHF 1,64 Mio. sogar noch minimal über 2022. Auch im 2023 sind alle Wohnungen immer vermietet gewesen, einzig einige Parkplätze sind jeweils kurzfristig unvermietet gewesen. Weil der Sidi-Treff wieder die ganze Zeit offen gewesen ist, sind die übrigen Einnahmen auch ein bisschen höher.

Im Aufwand hat sich der Personalaufwand wieder normalisiert und ist deutlich unter Vorjahr und auch Budget. Erfreulicherweise hat unsere Liegenschaftsverwalterin ihre Arbeit nach ihrem Krankheitsausfall im administrativen Bereich wieder übernehmen können, was uns auch etwas Kosten gespart hat.

Der Bereich Unterhalt und Reparaturen ist um CHF 100'000 höher ausgefallen als im Vorjahr, aber nur knapp CHF 30'000 höher als budgetiert. Wir haben im Aufwand bereits Sanierungskosten von CHF 100'000 für den Heizungsersatz in der Oberwacht verbucht. In der Oberwacht stellen wir die Heizung von Gas auf Erdsonden-Wärmepumpe um.

Im Zinsaufwand haben sich die höheren Hypothekarzinsen ausgewirkt, allerdings ist das auch so budgetiert gewesen.

Dank der guten Ertragslage sind Abschreibungen von CHF 757'000 gemacht worden, wegen dem höheren Unterhaltsaufwand aber etwas tiefer als budgetiert. Die Rückstellungen für Erneuerungen konnten um CHF 100'000 erhöht werden.

Ausser dem Unterhaltsaufwand liegen somit alle Einnahmen und Ausgaben recht genau im Budget.

Schlussendlich können wir einen Reingewinn von CHF 99'828.77 ausweisen.

**Aktiven**

Die liquiden Mittel in Form von Bankguthaben haben sich wieder deutlich erhöht. Das haben wir bewusst so gehalten, weil wir im Hinblick auf die Heizungssanierung in der Oberwacht diese Mittel dafür einsetzen werden. Im Anlagevermögen haben sich keine Änderungen ergeben.

**Passiven**

Im 2023 wurden die Hypotheken um CHF 700'000 reduziert und betragen aktuell noch CHF 11,3 Mio. Davon sind 76 % langfristig finanziert, der Rest ist kurzfristig finanziert, damit im Rahmen der generierten Geldüberschüsse die Hypotheken weiter reduziert werden können.

Unser ausgewiesenes Eigenkapital – inklusive Reparatur / Erneuerungsfonds – beträgt gut CHF 4,25 Mio. oder 27 % von der gesamten Bilanzsumme.

**Entwicklung Kapital**

Das gezeichnete Kapital hat um CHF 34'500 zugenommen. Per 31.12.2023 haben wir 1025 Genossenschafter und Genossenschafterinnen. Bei einem Zugang von 60 neuen Genossenschaffern und Abgängen von 47 Genossenschaffern ergibt dies eine Nettozunahme von 13 Genossenschaffern.

**Gewinnverteilung**

Es wird vorgeschlagen, nebst einer kleinen Einlage in die gesetzlichen Reserven von CHF 5'000 eine unveränderte Verzinsung der Anteilscheine zu 3 % zu tätigen. Der Rest wird auf die neue Rechnung vorgetragen.

Es werden keine Fragen an den Kassier gestellt.

Der Kassier bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für ihren Einsatz für die AWF.

Der Bericht wird mit einem kräftigen Applaus bestätigt.

**b) Bericht der Revisionsstelle**

Der Vertreter der Revisionsstelle Progressia hat sich krankheitshalber entschuldigen müssen. Der Präsident fragt an, ob der Bericht verlesen werden soll, was nicht gewünscht wird.

## **Traktandum 5      Beschlüsse**

### **a) Jahresrechnung 2023**

Die Jahresrechnung 2023 wird einstimmig genehmigt.

### **b) Verwendung des Geschäftsergebnisses**

Die folgenden Anträge der Verwaltung werden einstimmig genehmigt:

- Verzinsung der Anteilscheine mit 3 %
- Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve CHF 5'000
- Rest wird auf neue Rechnung vorgetragen

### **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 2024**

### **Budgetzahlen**

Auf der Ertragsseite rechnen wir mit nur sehr geringfügigen Änderungen, da sämtliche Wohnungen vermietet sind.

Im Aufwand wird der Unterhalt mit rund CHF 900'000 deutlich höher ausfallen. Nebst den ordentlichen Unterhaltsarbeiten fallen da die restlichen Kosten für die Heizungssanierung in der Oberwacht mit ca. CHF 720'000 an.

Durch den erhöhten Unterhaltsaufwand werden die Abschreibungen nur noch mit CHF 260'000 budgetiert. Insgesamt wird auch im Jahr 2024 wieder ein Überschuss von rund CHF 100'000 budgetiert.

Es werden keine Fragen gestellt und das Budget mit einem Applaus genehmigt.

### **Beschluss:**

Der Voranschlag / Budget 2024 wird einstimmig genehmigt.

## **Traktandum 7      Verschiedenes (Traktandum ohne Beschlüsse)**

### **Information Oberwacht Erneuerung Heizungsanlage**

Bereits an der letztjährigen Generalversammlung hat der Präsident auf dieses Thema hingewiesen. Hier nochmals eine Information, was in der Zwischenzeit gelaufen ist.

Heizung mit Erdgas in Oberwacht 5, 7 und 9 in Betrieb seit 2001, also 23 Jahre.  
Heizung mit Erdgas in Oberwacht 3 in Betrieb seit 2006, also 18 Jahre.

Die Heizungsanlage hat ihr Lebensziel erreicht. In den letzten 2-3 Jahren waren immer wieder mal Ausfälle und kleinere Reparaturen zu verzeichnen.

Am 29. November 2022 wurde dieses Thema erstmals an der Vorstandssitzung thematisiert. Eine Machbarkeitsstudie wurde in Auftrag gegeben. Diese wurde dem Vorstand am 22. Februar 2023 präsentiert. Verschiedene Möglichkeiten wurden analysiert. Der Vorstand hat sich entschlossen, dass eine Erneuerung gemacht werden muss und dies mit einer Erdsonden-Wärmepumpe vorgenommen werden soll. Die Firma Steimen Heizung Wolterau wurde mit der Ausarbeitung des Projektes beauftragt. Die Gesamtkosten für sämtliche Arbeiten betragen rund CHF 850'000.

Das Bauprojekt startete im Januar 2024 und wird im April 2024 fertiggestellt. Die definitive Umstellung von Erdgas auf Erdsonde wird im April / Mai erfolgen. Bisher konnte alles reibungslos gemacht werden. Dank auch an Irene Kälin für das Überwachen des Projektes.

**Pfarrmatte**

Umstellung leider nicht möglich, da wir die Wärmelieferung von der Gemeinde Freienbach (Alterszentrum Pfarrmatte) geliefert erhalten. Hier sind wir an den entsprechenden Vertrag gebunden, welcher noch bis ins Jahr 2032 läuft. Die Heizungsanlage und die Warmwasseraufbereitung laufen mit Erdgas.

**Rebmattli**

Hier wird die Wärmeproduktion bereits mit Erdsonden-Wärmepumpe vorgenommen.

**Information Vorstandsmitglied**

Unser Vize-Präsident Adrian Kessler hat bereits angekündigt, dass er bei der nächsten ordentlichen Wahl im Jahr 2025 nicht mehr antreten möchte.

Dies hat uns veranlasst einen Aufruf zu starten, ob sich jemand dazu entschliessen könnte, bei uns im Vorstand mitzuarbeiten.

Unser Wunsch wäre, dass sich eine jüngere Person melden würde.

Wenn sich jemand angesprochen fühlt, soll er oder sie sich doch bei mir oder einem Vorstandsmitglied melden. So kann eine erste Kontaktaufnahme stattfinden und bei Bedarf auch mal an einer Vorstandssitzung probalber teilgenommen werden.

**Protokoll GV**

Das letztjährige Protokoll ist auf der Homepage ersichtlich.

(Die Protokolle unserer Generalversammlungen sind auf unserer Homepage jeweils ersichtlich)

**Gesucht**

Es wird immer noch Bauland an guter öV Lage gesucht.

In eigener Sache noch ein paar Bemerkungen:

Die Cafeteria Sidi-Treff ist am Donnerstagnachmittag jeweils geöffnet. Es wäre schön, wenn nicht nur die MieterInnen in 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, einem Jass, zum Spielen oder bei etwas Kreativem basteln etc.). Es sind alle herzlich eingeladen!!

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

- Adressänderungen bitte melden !
- Anteilscheine (Neuausstellung, Erhöhungen, Rückzahlungen oder bei Fragen im Zusammenhang mit einem Todesfall, usw.)
- Auch können allfällige Änderungen von Bankkontonummern für die Zinszahlung an das Sekretariat gemeldet werden.
- Anmeldungsformulare für Wohnungen usw.
- Sämtliche administrative Angelegenheiten

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

Einige Formulare sind auch auf unserer Homepage ersichtlich

**40 Jahre AWF**

Zu diesem Jubiläum werden alle Anwesenden mit einem kleinen Präsent beschenkt.

Termin Generalversammlung 2025      Dienstag, 22. April 2025

Zum Schluss bedankt sich der Präsident bei allen für die Teilnahme und lädt alle herzlich zum bereits traditionellen Apéro ein.

Für das Protokoll:

Christian Fuchs, Aktuar

Schindellegi, 19. Mai 2024