



## Protokoll der 41. ordentlichen Generalversammlung AWF

Dienstag, 22. April 2025, 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 2024
    - a) Bericht des Kassiers
    - b) Bericht der Revisionsstelle
  5. Beschlüsse
    - a) Jahresrechnung 2024
    - b) Verwendung des Geschäftsergebnisses
    - c) Entlastung der Organe
  6. Genehmigung des Voranschlages 2025
  7. Wahlen
    - a) Vize-Präsident
    - b) Kassier
    - c) Aktuar
    - d) Beisitzerin
    - e) Beisitzer
    - f) Revisionsstelle
  8. Verschiedenes (Traktandum ohne Beschlüsse)
-

Präsident Christoph Müller eröffnet die 41. ordentliche Generalversammlung um 19:35 Uhr und heisst die zahlreich erschienenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter herzlich willkommen. Speziell begrüsst wird die Revisionsstelle, vertreten durch Roger Boccali. Vertreter der Gemeinde, Bezirk, Spitex und Kirchgemeinde haben sich entschuldigt. Von der Presse ist keine Person anwesend.

Anschliessend stellt der Präsident der Versammlung die anwesenden 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 31. März 2025 rechtzeitig und ordnungsgemäss versandt wurde. Es wird angefragt, ob eine Änderung der Traktanden gewünscht wird, was nicht der Fall war.

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

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

### **Traktandum 1 Präsenzliste**

Beim Eintritt in den Saal wurden sämtliche Genossenschafter gebeten, sich auf den vorbereiteten Listen einzutragen. Anwesend sind 201 Personen bzw. Körperschaften, davon stimmberechtigt sind 201. Das absolute Mehr beträgt 102 Stimmen.

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

Mit Erheben von den Sitzen gedenkt die Versammlung der Mitglieder/-innen und Mieter/-innen, welche seit der letzten Generalversammlung verstorben sind.

Der Präsident weist darauf hin, dass die orange 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: Olga Geiter

Aus Sicht des Vorstandstisches links die hinteren Reihen: Rosa Zbinden

Aus Sicht des Vorstandstisches rechts die vorderen 6 Reihen und Vorstand: Susanne Ehart

Aus Sicht des Vorstandstisches rechts hintere Reihen: Karin Mannes

Die Stimmzähler werden einstimmig gewählt.

### **Traktandum 3 Jahresbericht des Präsidenten**

Geschätzte Mitglieder unserer Genossenschaft

Das Geschäftsjahr 2024 umfasste wieder einige Themen die innerhalb der Verwaltung besprochen, beurteilt und auch beschlossen wurden. Die Verwaltung traf sich zu insgesamt sechs Sitzungen. Speziell auseinandergesetzt haben wir uns mit den Aufgaben der Vorstandsmitglieder, die Kündigung unseres Sekretariates / Buchhaltungsstelle sowie den üblichen Arbeiten wie Jahresabschluss, Personalfragen, Angebot eines Mehrfamilienhauses, Nebenkosten, den Jahresendarbeiten sowie auch der Nachfolgeregelung für die austretenden Vorstandsmitglieder.

Die Umstellung der Heizungsanlage in der Oberwacht konnte im 2. Quartal 2024 erfolgreich umgesetzt werden. Die Diskussionen über allfällige Neuinstallationen mit PV-Anlagen läuft noch. Weiter ist auch das Thema Innensanierung Pfarrmatte 5 ein Thema.

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 2024 gab es 9 Wohnungswechsel (Vorjahr 5) und bei den Nebenobjekten waren 17 Wechsel (Vorjahr 11) zu verzeichnen,

Im Rebmatli nutzt die Gemeinde den Gemeinschaftsraum einmal monatlich jeweils dienstags als Mittagstisch für Senioren von Wilen. Auch von den Mietern wird der Gemeinschaftsraum mit einem wöchentlichen Treff rege genutzt.

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 rund 322 (Vorjahr 285) Parteien oder Personen aufgeführt. Die Nachfrage nach Alterswohnungen nimmt weiterhin sehr stark zu. Leider ist es uns aber nicht möglich einfach mehr Wohnungen anbieten zu können. Wir sind weiterhin auf der Suche nach Möglichkeiten Land oder eine ältere Liegenschaft zu erwerben. Jedoch ist dies sehr schwierig. Wenn Ihnen etwas zu Ohren kommt, dann lassen Sie es uns wissen.

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 Einzugs termines (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 1074 Genossenschafter zur Generalversammlung eingeladen wurden.

Ganz herzlich danken möchte ich mich:

- in erster Linie meinen *Kolleginnen* und *Kollegen* im Vorstand.
- der *Liegenschaftsverwalterin* Irene Kälin mit Ihrem Team (Rosi Gmür, Gody Späni, Walti Kälin), welche unsere Liegenschaften betreut, dies auch schon seit über 20 Jahren.
- unserer *Sekretariats-/Buchhaltungsstelle* Pia Müller für die sehr gute Zusammenarbeit in der Vergangenheit.
- unserer neuen *Sekretariats-/Buchhaltungsstelle* Claudia Kuoni für die zukünftige Zusammenarbeit.
- dem ganzen Cafeteria-Team des Sidi-Treff, welches mit ihrem freiwilligen Engagement ihren Beitrag leistet.
- Charly Schrader und Daphne Vaughn, die dem Gemeinschaftsraum im Rebmatli entsprechend Sorge tragen.
- 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, 22. April 2025

Der Präsident:

Christoph Müller

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

Der Jahresbericht wird einstimmig und mit grossem Applaus genehmigt.

## Traktandum 4 Jahresrechnung 2024

### a) Bericht des Kassiers

Kassier Daniel Pfyl präsentiert das Ergebnis des Geschäftsjahres 2024. Auch das letzte Jahr ist wieder ein sehr erfreuliches Geschäftsjahr für die Genossenschaft gewesen.

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

### Erfolgsrechnung 2024

In den Unterlagen auf Seite 4.

Die Mieteinnahmen liegen mit gesamthaft CHF 1,65 Mio. sogar noch minimal über 2023. Auch im Jahr 2024 sind alle Wohnungen immer vermietet gewesen, einzig einige Parkplätze waren jeweils kurzfristig unvermietet.

Im Aufwand hat sich der Personalaufwand etwas erhöht, was mit der Heizungssanierung in der Oberwacht zusammenhängt. Die grössere Abweichung zum Budget kommt daher, dass die Verwaltungskosten von der externen Verwaltung im Rebmatli im Budget unter dem Verwaltungsaufwand figuriert.

Der Bereich Unterhalt und Reparaturen ist mit CHF 802'000 massiv höher als im Vorjahr, aber leicht unter dem Budget. Hier fallen vor allem die Aufwände von netto CHF 670'000 für die Sanierungen und Ersatz der Heizungen in der Oberwacht. Insgesamt hat uns dieser Heizungsersatz CHF 770'000 gekostet, darin sind die erhaltenen Subventionen bereits abgezogen. Ein Teil von diesen Kosten haben wir bereits im Vorjahr verbucht. Der ordentliche Unterhalt von den Liegenschaften liegt etwas unter den budgetierten Aufwänden.

Dank den wieder etwas gesunkenen Hypothekarzinsen sind die Zinsaufwände auch unter Budget ausgefallen.

Trotz der hohen Unterhaltsaufwände konnten wieder Abschreibungen von CHF 355'000 vorgenommen werden.

Schlussendlich wird ein Reingewinn von CHF 102'000 ausgewiesen.

### Aktiven

In den Unterlagen auf Seite 2.

Die liquiden Mittel in Form von Bankguthaben haben sich stark reduziert. Wir haben unsere Mittel zur Finanzierung von der Heizungssanierung, aber auch zur weiteren Reduzierung von Hypotheken eingesetzt.

Im Anlagevermögen haben sich keine Änderungen ergeben.

### Passiven

In den Unterlagen auf Seite 3.

Wie erwähnt haben wir unsere Hypotheken weiter reduziert, im 2024 um gesamthaft CHF 650'000. Unser langfristiges Fremdkapital beträgt jetzt noch CHF 10,6 Mio. Davon sind 79 % langfristig finanziert, der Rest ist kurzfristig, damit wir im Rahmen von unseren Geldüberschüssen die Hypotheken weiter reduzieren können.

Unser ausgewiesenes Eigenkapital – inklusive Reparatur / Erneuerungsfonds – beträgt gut CHF 4,3 Mio. oder 29 % von der gesamten Bilanzsumme.

### Entwicklung Kapital

Das gezeichnete Kapital hat um CHF 64'500 zugenommen und beträgt jetzt CHF 2,83 Mio. Per 31.12.2024 haben wir 1074 Genossenschafter und Genossenschafterinnen. Bei einem Zugang von 100 neuen Genossenschäftern und Abgängen von 51 Genossenschäftern ergibt dies eine Nettozunahme von 49 Genossenschäftern.

## **Gewinnverteilung**

In den Unterlagen auf Seite 5.

Es wird vorgeschlagen, das nebst einer kleinen Einlage in die gesetzlichen Reserven von CHF 5000, eine unveränderte Verzinsung von den Anteilscheinen zu 3 % erfolgen soll. Der Rest wird auf 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 und gibt das Wort zurück an den Präsidenten.

Der Bericht wird mit einem kräftigen Applaus bestätigt.

## **b) Bericht der Revisionsstelle**

In den Unterlagen auf Seite 6.

Der Präsident fragt an, ob die Revisionsstelle noch etwas anzumerken hat, was nicht der Fall ist.

## **Traktandum 5      Beschlüsse**

### **a) Jahresrechnung 2024**

Die Jahresrechnung 2024 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 2025**

### **Budgetzahlen**

Auf der Ertragsseite wird nur mit sehr geringfügigen Aenderungen gerechnet, da sämtliche Wohnungen vermietet sind.

Im Aufwand wird der Unterhalt wieder auf ein normales Niveau von rund CHF 177'000 zurückgehen. Dank den sehr stabilen Einnahmen und den wieder deutlich tieferen Aufwänden werden wieder erhöhte Abschreibungen von rund CHF 840'000 budgetiert.

So soll insgesamt auch im Jahr 2025 wieder ein Überschuss von rund CHF 100'000 erzielt und ausgewiesen werden, womit weiterhin die Verzinsung der Anteilscheine möglich sein wird.

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

Der Voranschlag / Budget 2025 wird einstimmig genehmigt.

**Traktandum 7 Wahlen**

Zwei Vorstandsmitglieder haben sich entschieden, aus dem Vorstand auszutreten.

Die Würdigung und das Verdanken der beiden Vorstandsmitglieder Zita Baron und Adrian Kessler erfolgt durch den Aktuar. Beiden abtretenden Vorstandsmitgliedern wird neben Blumen noch ein individueller Gutschein überreicht.

Die Versammlung verdankt Zita Baron und Adrian Kessler mit grossem Applaus.

Adrian Kessler bedankt sich für die schöne Zeit im Vorstand und ist überzeugt, mit den zwei neu zu wählenden Mitgliedern auch eine gute Nachfolge gefunden zu haben.

Der Präsident Christoph Müller fährt weiter mit den Wahlen gemäss Traktandenliste fort.

**a) Wahl Vizepräsident**

Als neuer Vizepräsident wird Urs Nauer aus Freienbach vorgeschlagen und kurz durch den Präsidenten vorgestellt. Urs Nauer bestätigt, dass er sich auf das neue Amt freut, sofern er auch gewählt wird. Die Wahl für 4 Jahre erfolgt einstimmig.

**b) Wahl Kassier**

Der bestehende Kassier Daniel Pfyl aus Pfäffikon stellt sich zur Wiederwahl. Die Wahl für 4 Jahre erfolgt einstimmig.

**c) Wahl Aktuar**

Der bestehende Aktuar Christian Fuchs aus Schindellegi stellt sich zur Wiederwahl. Die Wahl für 2 Jahre erfolgt einstimmig.

**d) Beisitzerin**

Die bestehende Beisitzerin Yvonne Pelly aus Freienbach stellt sich zur Wiederwahl. Die Wahl für 4 Jahre erfolgt einstimmig.

**e) Beisitzer**

Der neue Beisitzer Patrick Merlé aus Freienbach stellt sich zur Wahl. Nach einleitenden Worten des Präsidenten stellt sich Patrick Merlé ebenfalls kurz vor und freut sich auf die neue Aufgabe. Die Wahl für 2 Jahre erfolgt einstimmig.

**f) Statutarische Revisionsstelle**

Die bestehende Revisionsstelle Progressia Wirtschaftsprüfung AG, Unterdorfstrasse 12, 8808 Pfäffikon, vertreten durch Roger Boccali wird einstimmig für weitere 2 Jahre gewählt.

Der Präsident erwähnt der Vollständigkeit halber noch, dass die neue Vertretung der katholischen Kirchgemeinde Freienbach noch nicht bekannt ist, aber gemäss den Statuten ein Recht darauf besteht.

Der bisherige Präsident Christoph Müller aus Bäch wurde am 25. April 2023 auf 4 Jahre gewählt und ist noch bis Generalversammlung April 2027 im Amt.

**Traktandum 8      Verschiedenes (Traktandum ohne Beschlüsse)****Information Oberwacht Erneuerung Heizungsanlage**

Der Ersatz der Heizungsanlage Oberwacht mit einer Erdsonden-Wärmepumpen-Heizung konnte erfolgreich und in Budget abgeschlossen werden

**Protokoll GV**

Das letztjährige Protokoll ist auf der Homepage ersichtlich.

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

**Sekretariat / Buchhaltung**

Die langjährige Mitarbeiterin Pia Müller im Sekretariat / Buchhaltung des AWF hat auf Ende März 2025 gekündigt. Mit Frau Claudia Kuoni konnte ein Ersatz per 1. März eingestellt werden. Der Präsident stellt Claudia Kuoni der Versammlung kurz vor. Sie wird mit einem grossen Applaus begrüsst.

Unsere Sekretariats- / Buchhaltungsstelle ist jeweils am Montag und Mittwoch den ganzen Tag besetzt und erteilt gerne Auskunft bei den folgenden Anliegen und Fragen:

- Adressänderungen
- Anteilscheine (Neuausstellung, Erhöhungen, Rückzahlungen oder bei Fragen im Zusammenhang mit einem Todesfall, usw.)
- Allfällige Änderungen von Bankkontonummern für die Zinszahlung
- Anmeldeformulare für Wohnungen usw.
- Bei sämtlichen administrativen Angelegenheiten

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

Weitere Auskünfte und Formulare sind auch auf unserer Homepage ersichtlich.  
([www.genossenschaft-fuer-alterswohnungen.ch](http://www.genossenschaft-fuer-alterswohnungen.ch))

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!!

Der Präsident fragt die Versammlung an ob es noch Fragen gibt.

Ruedi Boo fragt an, wer als Vertretung der Kirchgemeinde in den Vorstand des AWF kommt. Der Präsident erklärt das Vorgehen und dass die neue Vertretung noch nicht bekannt ist.

Als Termin für die nächste Generalversammlung 2026 ist der Dienstag, 21. April 2026 vorgesehen.

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, 06. Mai 2025