

**Protokoll der 42. ordentlichen Generalversammlung AWF**

Dienstag, 21. April 2026, 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 2025
    - a) Bericht des Kassiers
    - b) Bericht der Revisionsstelle
  5. Beschlüsse
    - a) Jahresrechnung 2025
    - b) Verwendung des Geschäftsergebnisses
    - c) Entlastung der Organe
  6. Genehmigung des Voranschlages 2026
  7. Verschiedenes (Traktandum ohne Beschlüsse)
-

Präsident Christoph Müller eröffnet die 42. ordentliche Generalversammlung um 19:33 Uhr und heisst die zahlreich erschienenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter herzlich willkommen. Speziell begrüssen möchte der Präsident Roger Boccali von der Revisionsstelle und der Gemeindepräsident von Freienbach, Guido Cavelti. Der Bezirk und weitere Institutionen 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 Urs Nauer, Kassier Daniel Pfyl, Aktuar Christian Fuchs, Beisitzerin Yvonne Pelly, Beisitzer Patrick Merlé, Beisitzer und Vertreter der Kirchgemeinde Frank Heffter und Präsident Christoph Müller.

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

Er stellt fest, dass die Einladung am Mittwoch 1. April 2026 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.

### **Traktandum 1      Präsenzliste**

Beim Eintritt in den Saal wurden sämtliche Genossenschafter gebeten, sich auf den vorbereiteten Listen einzutragen. Anwesend sind 218 Personen, das absolute Mehr beträgt somit 110 Stimmen.

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/-innen und Mieter/-innen, welche seit der letzten Generalversammlung verstorben sind.

Der Präsident weist darauf hin, dass die Einladungsbroschüre als Stimmausweis gilt. Stimmberechtigt sind nur Mitglieder. Bei Traktanden, welche die Verwaltungsorgane betreffen, stimmen diese nicht mit ab (gemäss Paragraph 16 der Statuten).

### **Traktandum 2      Wahl der Stimmenzähler**

Als Stimmenzähler werden vorgeschlagen:

Aus Sicht des Vorstandstisches links die vorderen 7 Reihen: Elisabeth Venter  
Aus Sicht des Vorstandstisches links die hinteren Reihen: Lisbeth Talenta  
Aus Sicht des Vorstandstisches rechts die vorderen 7 Reihen und Vorstand: Fredi Husistein  
Aus Sicht des Vorstandstisches rechts hintere Reihen: Alois Kühne

Die Stimmenzähler werden einstimmig gewählt.

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

Geschätzte Mitglieder unserer Genossenschaft

Auch im Geschäftsjahr 2025 wurden innerhalb der Verwaltung Themen besprochen, beurteilt und beschlossen umzusetzen. Die Verwaltung traf sich zu insgesamt 4 Vorstandssitzungen und separat auch zu weiteren ressortgebundenen Besprechungen. Themen, welche es zu diskutieren gab, waren:

- Einführung der neuen Vorstandsmitglieder
- Aufgabenverteilung innerhalb der Vorstandsmitglieder
- Vollzug der Änderung Personal im Sekretariat/Buchhaltung
- Besprechung Jahresabschluss
- Personalfragen
- Generalversammlung
- Nebenkosten
- Unterhalt an Liegenschaften
- Jahresendarbeiten

Bei den Liegenschaften wurden einige Arbeiten in Angriff genommen oder auch bereits schon erledigt. Es waren die Erneuerung der Dachfenster in den Häusern Pfarrmatte 3 & 5. Fällen eines Grundsatzentscheides ob in den Häusern in der Oberwacht die Dächer saniert und auch gleichzeitig noch mit einer Photovoltaik-Anlage ausgerüstet werden sollen. Weiter ist auch die Innensanierung der 1995 erbauten und über 30jährigen Liegenschaft Pfarrmatte 5 Thema. Bei solchen Projekten braucht es immer wieder genügend Vorlaufzeit. Im Haus Rebmatli konnte nun die erste E-Ladestation in Betrieb genommen werden. Beim Sekretariat/Buchhaltung geht es um die Erneuerung der IT-Infrastruktur.

Weiter wurde die Genossenschaft angefragt, ob ein Kaufinteresse an einem Gebäude in Wollerau bestehen würde. Da sich aber dieses Gebäude nicht in unserem Einzugsgebiet und auch derzeit vollständig als Bürohaus genutzt wird, erachteten wir vom Vorstand dies als nicht geeignet, um ein Angebot abzugeben. Ein zukünftiges Thema wird weiter sein, ob die Genossenschaft aufgrund des knappen und sehr teuren Angebotes an Land oder Gebäulichkeiten sich nicht auch ausweiten sollte auf den Raum Bezirk Höfe. Dies müsste dann jedoch zu einer Statutenänderung führen und die Genossenschafter hätten das letzte Wort dazu.

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 2025 gab es nur 3 Wohnungswechsel (Vorjahr 9) und bei den Nebenobjekten waren 22 Wechsel (Vorjahr 17) 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 regelmässig genutzt. Jeweils Donnerstag nachmittags ist der SIDI-Treff für die Öffentlichkeit zugänglich.

Derzeit sind auf unserer Warteliste rund 355 (Vorjahr 322) 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.

Wie in den letzten Jahren üblich, hatten wir weiterhin Zulauf von Neumitgliedern. Leider mussten auch Abgänge aufgrund von Todesfällen oder We verzeichnet werden, so dass per Ende Jahr 1118 Genossenschafter (Vorjahr 1074) zur Generalversammlung eingeladen wurden.

Ganz herzlich bedanken möchte ich mich:

- in erster Linie bei meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand

- bei der Liegenschaftsverwalterin Irene Kälin mit Ihrem Team (Rosi Gmür, Gody Späni, Walti Kälin), welche unsere Gebäude betreuen
- bei unserer neuen Sekretariats-/Buchhaltungsstelle Claudia Kuoni für die sehr gute Zusammenarbeit
- beim ganzen Cafeteria-Team des Sidi-Treffs, welches mit ihrem freiwilligen Engagement ihren Beitrag leisten
- bei Charly Schrader und Daphne Vaughan, welche den Gemeinschaftsraum im Rebmatli betreuen
- bei allen Mieterinnen und Mietern für das gute Einvernehmen und den positiven Geist in den Hausgemeinschaften

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 Urs Nauer 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 2025**

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

Kassier Daniel Pfyl präsentiert das Ergebnis des Geschäftsjahres 2025.

Er berichtet, dass unsere Genossenschaft weiterhin sehr gut und stabil unterwegs ist. Er kann auch für 2025 von einem erfreulichen Geschäftsjahr berichten.

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

### **Erfolgsrechnung 2025**

Diese ist auf Seite 4 abgedruckt.

Die Mieteinnahmen liegen bei gesamthaft CHF 1'670'000. Auch im Jahr 2025 sind alle Wohnungen immer vermietet gewesen, nur vereinzelte Parkplätze sind jeweils kurzfristig unvermietet gewesen. Im Aufwand ist der Personalaufwand leicht unter Vorjahr. Die grössere Abweichung zum Budget kommt daher, dass die Verwaltungskosten von der externen Verwaltung im Rebmatli im Budget unter Verwaltungsaufwand figuriert.

Im Bereich Unterhalt und Reparaturen sind im Jahr 2025 keine speziellen, grösseren Unterhaltsarbeiten angefallen, darum mit CHF 115'000 klar unter Vorjahr und auch unter Budget. Das hängt jeweils auch stark von der Anzahl von den Wohnungswechseln ab. Bei einem Wohnungswechsel werden jeweils nötige Unterhaltsarbeiten erledigt.

Dank den weiter gesunkenen Hypothekarzinsen sind die Zinsaufwände unter Vorjahr, aber auch unter Budget ausgefallen.

Es konnten wieder sehr hohe Abschreibungen von CHF 847'000 vorgenommen werden. Für die anstehende Dachsanierungen in der Oberwacht wurde eine Rückstellung von CHF 100'000 gebildet.

Der Steueraufwand ist leider mit CHF 180'000 sehr hoch ausgefallen. Das Steueramt hat unsere Verbuchung von der Heizungssanierung im Vorjahr so nicht akzeptiert und unseren steuerbaren Gewinn massiv korrigiert. Effektiv hätten von diesem Steueraufwand ein beachtlicher Teil ins Vorjahr gehört, da haben wir einen sehr tiefen Steueraufwand gehabt.

Schlussendlich wird einen Reingewinn von CHF 98'000 ausgewiesen.

**Aktiven**

In den Unterlagen auf Seite 2.

Die liquiden Mittel in Form von Bankguthaben haben sich wieder stark erhöht. Wir haben im Jahr 2025 bewusst auf zusätzliche grössere Rückzahlungen von Hypotheken verzichtet. Das vor allem im Hinblick auf die anstehenden Unterhaltsaufwände. Mit diesen liquiden Mitteln soll die Dachsanierung und PV-Anlage in der Oberwacht finanziert werden.

Im Anlagevermögen haben sich keine Änderungen ergeben.

**Passiven**

In den Unterlagen auf Seite 3.

Unsere Fremdschulden haben wir um CHF 350'000 reduziert. Das langfristige Fremdkapital beträgt jetzt noch CHF 10,3 Mio. Davon sind 77 % 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 4,5 Mio. oder 30 % der gesamten Bilanzsumme.

**Entwicklung vom Genossenschaftskapitals**

Das gezeichnete Kapital hat um CHF 87'000.00 zugenommen und beträgt jetzt CHF 2,91 Mio. Per 31.12.2025 haben wir 1118 Genossenschafter und Genossenschafterinnen. Bei einem Zugang von 80 neuen Genossenschaftern und Abgängen von 36 Personen ergibt dies eine Nettozunahme von 44 Genossenschafter und Genossenschafterinnen.

**Gewinnverteilung**

In den Unterlagen auf Seite 5.

Es wird nebst einer kleinen Einlage in die gesetzlichen Reserven von CHF 5'000 eine unveränderte Verzinsung der Anteilscheine zu 3 % vorgeschlagen. Dazu wird CHF 85'398.10 benötigt. Der Rest wird auf die neue Rechnung vorgetragen.

Der Kassier bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für ihren Einsatz und den bewussten Umgang mit dem Geld.

Der Präsident fragt an, ob es noch Fragen gibt, was nicht der Fall ist.

**b) Bericht der Revisionsstelle**

Der Präsident fragt an, ob am Bericht der Revisionsstelle, auf der Seite 6, noch etwas anzumerken ist, was nicht der Fall ist.

**Traktandum 5      Beschlüsse****a) Jahresrechnung 2025**

Die Jahresrechnung 2025 wird einstimmig genehmigt.

**b) Verwendung des Geschäftsergebnisses**

Die folgenden Anträge der Verwaltung werden zur Abstimmung gebracht:

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

Die Verwendung des Geschäftsergebnisses wird einstimmig genehmigt

### **c) Entlastung der Organe**

Dem Vorstand / Verwaltung wird die Entlastung einstimmig erteilt.

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

Mit grossem Applaus wird das Traktandum 5 beendet.

## **Traktandum 6            Genehmigung des Voranschlages 2026**

### **Budgetzahlen**

In den Unterlagen auf Seite 4.

Auf der Ertragsseite wird mit geringfügigen tieferen Einnahmen gerechnet. Dies hat mit dem Wegfall der Zusatzverbilligungen vom Bundesamt für Wohnungswesen ab Mitte 2026 bei den Häusern Oberwacht 5,7 und 9 zu tun. Damit die betroffenen Mieter nicht einen zu grossen Aufschlag haben, federn wir diesen Aufschlag etwas ab. Dies wurde schon damals bei den Häusern in der Pfarrmatte so gemacht.

Im Aufwand wird der Unterhalt mit CHF 248'000 wieder etwas höher ausfallen. Darin sind die Dachsanierung und der Einbau von Photovoltaikanlagen in der Oberwacht enthalten. Ein Teil von diesen Kosten wird durch die Auflösung von Rückstellungen aufgebracht.

Dank den stabilen Einnahmen und den leicht höheren Aufwänden werden wir wiederum hohe Abschreibungen von CHF 840'000 machen können.

So soll insgesamt auch im Jahr 2026 wieder ein Überschuss von gut CHF 100'000 erzielt und ausgewiesen werden, womit auch im nächsten Jahr die Verzinsung der Anteilscheine möglich sein wird.

Der Präsident fragt an, ob es noch Fragen zum Budget gibt. Es werden keine Fragen an den Kassier gestellt.

Das Budget 2026 wird einstimmig genehmigt.

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

### **Dachsanierung Oberwacht inkl. PV-Anlage**

Die Häuser sind über 25 Jahre alt, vom letzten Hagel hat es noch kleinere Schäden, die immer noch vorhanden sind. Seit 2023 ist das Thema in Diskussion. Es wurden alle Häuser angeschaut, auch Pfarrmatte und Rebmatthli. Im Rebmatthli ist das Dach fast zu klein und bereits eine Erdsonde vorhanden. In der Pfarrmatte sind sehr viele Dachfenster vorhanden und ist daher eher ungeeignet.

Aufgrund einer Studie ergab sich das beste Ergebnis in der Oberwacht. Im Herbst 2025 hat der Vorstand den Entscheid gefasst, die Dächer Oberwacht inkl. PV-Anlage zu sanieren. Es wurden Offerten eingeholt und die Arbeiten vergeben. Die Sanierung wird ab Juni 2026 starten und bis Ende September dauern. Die Gesamtkosten werden sich auf rund CHF 750'000 belaufen.

### **Protokoll GV**

Das letztjährige Protokoll ist auf der Homepage ersichtlich.

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

**Cafeteria Sidi-Treff**

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.).

**Sekretariat / Buchhaltung**

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 der Bank und der Bankkontonummern für die Zinszahlung
- Anmeldeformulare für Wohnungen
- 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))

**Termine**

Als Termin für die nächste Generalversammlung 2027 ist der Dienstag, 13. April 2027 vorgesehen.

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

Der Präsident fragt nochmals an, ob es noch Fragen gibt. Es werden keine Fragen mehr gestellt.

Die GV wird um 20:13 Uhr mit grossem Applaus geschlossen.

Für das Protokoll:

Christian Fuchs, Aktuar, Schindellegi, 15. Mai 2026