

**Protokoll der 38. ordentlichen Generalversammlung AWF**

Dienstag, 26. April 2022, 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 2021
    - a) Bericht des Kassiers
    - b) Bericht der Revisionsstelle
  5. Beschlüsse
    - a) Jahresrechnung 2021
    - b) Verwendung des Geschäftsergebnisses
    - c) Entlastung der Organe
  6. Genehmigung des Voranschlages 2022
  7. Statuten
    - a) Gesamtrevision Statuten
    - b) Antrag Konrad Suter
  8. Verschiedenes (Traktandum ohne Beschlüsse)  
Information Neubau Rebmattli
-

Präsident Christoph Müller eröffnet die 38. ordentliche Generalversammlung um 19:35 Uhr und heisst die zahlreich erschienenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter herzlich willkommen. Speziell werden die Gemeinderätin von Freienbach Monika Lienert, Bezirksrat Stefan Helfenstein, Bezirksrat Edgar Reichmuth, Ratschreiberin Claudia VonEuw und Revisor Roger Boccali von der Progressia Wirtschaftsprüfung AG begrüsst.

Anschliessend stellt er der Versammlung die Vorstandsmitglieder vor. Das Protokoll zu dieser Versammlung wird durch den Aktuar Christian Fuchs geführt.

Er stellt fest, dass die Einladungen zeitgerecht und ordnungsgemäss versandt wurden und stellt die Frage, ob gewünscht wird, die Traktanden anzupassen.

**Beschluss:** Die Traktandliste 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 164 Personen bzw. Körperschaften, davon stimmberechtigt sind 164. Das einfache Mehr beträgt 83.

Rund 50 Mitglieder haben sich entschuldigt.

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 Einladungsbroschüre 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: Kata Zelic

Aus Sicht des Vorstandstisches links hintere 6 Reihen: Hanspeter Müller

Aus Sicht des Vorstandstisches rechts hintere 6 Reihen: Albert Peter

Aus Sicht des Vorstandstisches rechts vordere 6 Reihen sowie Vorstandstisch: Heinz Hodel

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

Im Jahr 2020 sowie auch im Jahr 2021 konnte die Generalversammlung nicht wie im üblichen Rahmen abgehalten werden. Die Umstände dafür sind allen bekannt. Umso mehr freut es mich, dass die Generalversammlung nun dieses Jahr wieder mit Ihrer Anwesenheit durchgeführt werden kann. In diesen Jahren ruhte die Arbeit für den Vorstand nicht. Was alles so verarbeitet werden musste, wurde in den schriftlichen Berichten mitgeteilt. Die Resultate über die schriftlich durchgeführten Versammlungen wurden auf der Homepage aufgeschaltet. Die Herausforderung, in dieser Zeit alles bewältigen zu können und für alle Beteiligten richtig vorzunehmen, war nicht immer einfach.

Im vergangenen Geschäftsjahr kam der Vorstand zu insgesamt 5 Vorstandssitzungen zusammen. Diverse Themen wurden besprochen, diskutiert und beschlossen. Speziell zu erwähnen gilt: Oberwacht 5 - Sanierung Dach, Behandlung von Schneeschäden, Pfarrmatte 5 - Fassadensanierung, Organisation Generalversammlung schriftlich, Revision der Statuten, 20-jähriges Jubiläum Sidi Treff, die Nebenkosten-Abrechnung, Wohnungsvermietungen im Neubau Rebmattli, Einweihung, Akustik und Organisation im Gemeinschaftsraum sowie innerhalb des Vorstandes die Konstituierung nach den Wahlen, nur um einige zu nennen.

Durch die Fertigstellung des Neubaus Rebmattli besitzt die Genossenschaft nun insgesamt 201 Mietobjekte, darunter sind 116 Wohnungen, 3 Gewerberäume, 6 Neben/Lagerräume, 67 Einstellplätze für Fahrzeuge und 9 Abstellplätze im Freien. Innerhalb des Jahres 2021 gab es 10 Wohnungswechsel (Vorjahr 4) und bei den Nebenobjekten waren 18 Wechsel (Vorjahr 14) zu verzeichnen.

Im Rebmattli konnten 23 Wohnungen, 1 Gewerberaum, 2 Lagerräume und die diversen Einstellplätze vermietet und bezogen werden. Die letzten Abschlussarbeiten beim Bau konnten erledigt werden. Wenn dann diesen Sommer noch die Wilenstrasse endgültig saniert ist, wird die Umgebung zur Wilenstrasse fertig gestellt werden. Zu erwähnen gilt zudem, dass rund 90% der Arbeiten innerhalb unserer Region vergeben werden konnten.

Derzeit sind auf unserer Warteliste für die Wohnungen rund 260 Personen oder Parteien aufgeführt. Die Bereitschaft für einen Wechsel von den eigenen vier Wänden in eine neue altersgerechte Wohnung nimmt jedoch eher ab, da in letzter Zeit die Wiedervermietung für frei werdende Wohnungen eher mühsam voranging. Trotzdem konnten alle Wohnungen neu besetzt werden. Der Aufwand hat sich stark vergrössert. 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 und nun auch 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 985 Genossenschafter zur Generalversammlung eingeladen wurden. Das Kapital beträgt CHF 2'656'500.00.

Zum Schluss meiner Ausführungen möchte ich mich ganz herzlich bedanken:

- in erster Linie meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand, der Liegenschaftsverwalterin Irene Kälin mit Ihrem Team, welche vorzüglich zu unseren Gebäuden schaut.
- unserer Sekretariats-/Buchhaltungsstelle Pia Müller für die sehr gute Zusammenarbeit
- dem ganzen Cafeteria-Team des Sidi-Treff, welches mit ihrem freiwilligen Engagement im Service, Kuchenbacken oder in der Kreativ Werkstatt ihren Beitrag leisten.
- Charly Schrader, welcher dem Gemeinschaftsraum im Rebmatli durch die Organisation Leben einhaucht
- 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 2021**

### **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 2021 wie folgt:

#### **Erfolgsrechnung**

Erstmals sind Mieterträge aus dem Rebmatli hinzugekommen. Die ersten Wohnungen konnten im Februar 2021 bezogen werden. Da nicht alle Wohnungen sofort vermietet werden konnten, entsprechen die Erträge noch nicht der Vollvermietung, liegen aber etwas über den im Budget getroffenen Annahmen.

Die Mieteinnahmen inklusive Zusatzverbilligungen liegen mit gesamthaft CHF 1,48 Mio. um rund CHF 275'000 über dem Vorjahr. Ausser dem Rebmatli sind sämtliche andere Wohnungen stets vermietet gewesen, einzig einige Parkplätze sind jeweils kurzfristig nicht vermietet.

Der Personalaufwand ist wegen einer kleinen Pensenerhöhung im Sekretariat und zusätzlichen Sitzungen wegen dem Neubau etwas höher als budgetiert.

Im Unterhaltsaufwand sind zwei grössere Arbeiten enthalten: die Fassadenrenovation Pfarrmatte 5 (CHF 70'000.--) und die Flachdachsanieierung Oberwacht 5 (CHF 93'000.--).

Trotz erhöhten Hypotheken sind die Schuldzinsen nur marginal gestiegen, dies dank weiterhin sehr günstigen Finanzierungen.

Dank der guten Ertragslage konnten die Abschreibungen wie budgetiert mit CHF 590'000 getätigt werden.

Die Rückstellungen für Erneuerungen wurden um CHF 100'000.-- erhöht.

Insgesamt liegen die Erträge und Aufwände ziemlich genau auf der Budgethöhe.

Der Reingewinn beträgt CHF 82'249.25.

#### **Bilanz**

**Aktivseite**

Die liquiden Mittel in Form von Bankguthaben haben sich durch unsere Investitionen etwas reduziert, liegen aber Ende Jahr immer noch bei hohen CHF 600'000 und decken das kurzfristige Fremdkapital dreimal. Das Anlagevermögen hat sich durch die letzten Baukostenrechnungen vom Rebmatli um netto CHF 300'000 erhöht.

Auf Seite 7 unter Traktandum 8 steht, dass die Bauabrechnung Rebmatli mit CHF 10,87 Mio. abschliesst.

Gemäss Bilanz / Aufschlüsselung der Sachanlagen beträgt die Aktivierung nur CHF 10,05 Mio.

Die Differenz stammt aus den erhaltenen Beiträgen der öffentlichen Hand (Gemeinde, Bezirk, Kirchgemeinden).

**Passivseite**

Dank den vorhandenen liquiden Mitteln und dem Cash flow aus dem Betrieb wurde die Baufinanzierung für die letzten Kosten Rebmatli nur noch marginal erhöht. Insgesamt bestehen Hypotheken von CHF 13,1 Mio. Von diesen Hypotheken sind gut 2/3 sehr langfristig finanziert, der Rest ist kurzfristig.

Unser Eigenkapital – inklusive Reparatur- und Erneuerungsfonds – beträgt trotz den getätigten Investitionen knapp CHF 4,0 Mio. und 22 % der gesamten Bilanzsumme.

**Genossenschafts-Kapitalentwicklung**

Das gezeichnete Kapital hat um CHF 73'000 zugenommen. Per 31.12.2021 sind Total 985 Genossenschafter. Mit einem Zugang von 60 und Abgang von 39 Genossenschaffern ergibt dies eine Nettozunahme von 21 neuen Genossenschaffern.

**Gewinnverteilung**

Der Kassier schlägt nebst einer Einlage in die gesetzlichen Reserven von CHF 5'000 eine unveränderte Verzinsung der Anteilscheine zu 3 % vor. Der Rest von CHF 22'398.59 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Es werden keine Fragen gestellt.

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

Es werden keine Fragen gestellt.

**Traktandum 5      Beschlüsse****a) Jahresrechnung 2021**

Die Jahresrechnung 2021 wird einstimmig gutgeheissen.

**b) Verwendung des Geschäftsergebnisses**

Die Anträge der Verwaltung werden wie folgt einstimmig gutgeheissen:

- Verzinsung der Anteilscheine mit 3 %
- Zuweisungen gesetzliche Reserven CHF 5'000.00
- Vortrag auf neue Rechnung CHF 22'398.59

**c) Entlastung der Organe**

Dem Vorstand / Verwaltung wird die Entlastung einstimmig erteilt.

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

**Traktandum 6      Genehmigung des Voranschlages 2022****Budgetzahlen**

Der Kassier erläutert die Zahlen für das Budget 2022.

Nachdem sämtliche Wohnungen vom Rebmatli vermietet sind, wird mit vollen Mietverträgen gerechnet, der Ertrag steigt auf knapp CHF 1,7 Mio.

Im Unterhaltsbereich sind keine grossen Vorhaben geplant, deshalb ist dieser Betrag wieder etwas kleiner. Im Verwaltungsaufwand fällt jetzt erstmalig der volle Betrag für die Verwaltung Rebmattli an. Dank den hohen Erträgen und geringeren Unterhaltsaufwänden können wir unsere Liegenschaften weiter stark abschreiben, wir rechnen mit erhöhten Abschreibungen von CHF 810'000. So soll insgesamt wieder ein Ueberschuss von rund CHF 90'000.-- erreicht werden.

Die Frage von Bruno Feusi, ob es sich bei den Abschreibungen/Rückstellungen um einen Versprecher handelte, konnte vom Kassier beantwortet werden (Abschreibungen von CHF -810'000 und Veränderungen Reparatur- und Erneuerungsfond von CHF -100'000 ergibt Total rund CHF 910'000).

**Beschluss:** Der Voranschlag / Budget 2022 wird einstimmig genehmigt.

## **Traktandum 7 Statuten**

Der Präsident beginnt mit einer Vorbemerkung. Nachdem vor 3 Jahren Konrad Suter den Antrag gestellt hat bezüglich der Verzinsung hat sich der Vorstand daran gemacht die ganzen Statuten durchzusehen, ob es nicht gleich auch noch einige Punkte gibt, welche auf den heutigen Stand angepasst werden könnten. So kommt es nun zu diesen beiden Anträgen:

### **a) Gesamtrevision Statuten**

### **b) Antrag Konrad Suter**

Mit der Publikation der revidierten Statuten auf der Homepage wurde bewusst auf eine Zustellung in papierform verzichtet. Die Statuten wurden vorgängig auch dem BWO (Bundesamt für Wohnungswesen) vorgelegt und zur Genehmigung eingereicht. Einige Vorschläge in den neuen Statuten sind daher vom BWO vorgeschlagen worden.

Alle Anpassungen sind in der vorgelegten Version gelb markiert. Der Präsident geht nun die Anpassungen durch. Die vorgelegte Version mit den markierten Änderungen wird dem Protokoll beigelegt.

Beim Paragraf 32 (Reingewinn und Ausschüttung) fragt der Präsident den Antragsteller Konrad Suter an, ob er mit dem geänderten Paragrafen einverstanden ist.

Konrad Suter macht dem Vorstand ein grosses Kompliment und sein Antrag hat sich erledigt und vollumfänglich erfüllt. Er empfiehlt die neuen Statuten zur Annahme.

Frage von Fredi Husistein, wie genau der Antrag zum Paragraf 32 (vorher 31) jetzt lautet. Der Präsident liest den neuen Paragraf nochmals laut vor.

Es werden keine weiteren Fragen gestellt.

Der Präsident verweist auf den nachfolgenden Paragraf:

§35 Die Statuten, können von der Generalversammlung ganz oder teilweise geändert werden, wenn zwei Drittel der anwesenden Stimmen der Revisions zustimmen.

**Beschluss:** Die neuen Statuten werden einstimmig genehmigt.

Der Präsident bedankt sich für die Anahme der Statuten und auch bei Konrad Suter, der die Revision eigentlich angestossen hat.

## **Traktandum 8 Verschiedenes (Traktandum ohne Beschlüsse)**

### **Information Neubau Rebmattli**

Der ursprüngliche Rahmenkredit war über CHF 12.5 Mio von 2015. Der überarbeiteter Kostenvoranschlag belief sich dann auf CHF 11.42 Mio.

Die finale Bauabrechnung war mit CHF 10.87 Mio und abzüglich der Beiträge der öffentlichen Hand rund CHF 10 Mio.

### **Diverses**

Die Resultate der Wahlen vom letzten Jahr wurden auf der Homepage publiziert.

An der Pfarrmatte 5 wurde eine Aussensanierung gemacht analog Pfarrmatte 3 mit Anpassungen Balkongeländer, etc.  
Die Vermietungen sind etwas schwieriger geworden. Aktuell wird eine 1.5 Zimmerwohnung ab dem 1.7.2022 frei.

**Sidi-Treff**

Der Sidi-Treff ist jeweils am Donnerstag-Nachmittag offen. 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.

**Sekretariat**

Das Sekretariat ist am Montagnachmittag und Mittwoch den ganzen Tag geöffnet für Anliegen wie z.B. Adressänderungen, Rückzahlungen / Neuausstellung Anteilsscheine, Anmeldeformulare für Wohnungen oder Fragen im Zusammenhang mit einem Todesfall. Das Büro ist in der Oberwacht 5 in Pfäffikon. Die Telefonnummer ist im Telefonbuch oder auf der Homepage vermerkt. Einige Formulare sind ebenfalls auf unserer Homepage ersichtlich und können so bezogen werden.

**Termin GV 2023**

Der Termin ist noch nicht definiert.

**Bau-Land**

Der Präsident fragt an, ob jemand günstiges Bauland in der Gemeinde kennt, das zu kaufen wäre.

Der Präsident lädt alle zum bereits traditionellen Apéro ein, bedankt sich nochmals ganz herzlich bei allen Anwesenden, wünscht allen eine gute Heimreise und schliesst die 38. GV der Genossenschaft für Alterswohnungen um 20:34 Uhr.

Für das Protokoll:

Christian Fuchs, Aktuar

Schindellegi, 9. Mai 2022