

GENOSSAME SCHWYZ

**Geschäftsbericht und Rechnung
für das Jahr 2024**

**Budget
für das Jahr 2025**

**und Einladung zur Genossengemeinde am
Montag, 14. April 2025, 20.00 Uhr
im MythenForum Schwyz**

www.genossame-schwyz.ch

Genossengemeinde der Genossame Schwyz 2025

Die ordentliche Genossengemeinde der Genossame Schwyz findet am Montag, 14. April 2025, 20.00 Uhr, im MythenForum Schwyz statt. Alle Genossenbürgerinnen und Genossenbürger sind herzlich dazu eingeladen. Es gelangen folgende Traktanden zur Behandlung:

1. Aufruf der Stimmzähler
2. Abnahme der Jahresrechnung 2024 und Bericht der Rechnungsprüfungskommission
3. Vorlage und Genehmigung des Budgets 2025
4. Beschlussfassung und Krediterteilung von CHF 530 000 (Kostenstand lt. BKI, Febr. 2025), Kostengenauigkeit +/- 10%) für die Beschaffung und Installation von Batteriespeicher (200 kW) sowie Photovoltaikanlagen (ca. 250 kWp) auf GB-Nr. 1804 Schwyz, Studenmatt 2-16, 6438 Ibach.
5. Beschlussfassung über die Anpassung des bestehenden Baurechtes mit Guido Strüby, Perfiden 6, 6432 Rickenbach, betreffend Ersatzneubau Stall mit Flächenanpassung GB-Nr. 4771 Schwyz (Baurecht auf GB-Nr. 2082 Schwyz).
6. Wahlen
 - a) Vier Mitglieder des Genossenrates auf vier Jahre:
 - Im Austritt und für eine weitere Amtszeit wählbar sind die Genossenräte Beat Schürpf, Klaus Appert, Felix Heinzer und Xaver Reichmuth.

Zwei Genossenräte auf vier Jahre:

- Im Austritt und nach Statuten nicht mehr wählbar sind die Genossenräte Bernhard Reichmuth und Franz Lüönd

Im Genossenrat verbleiben:

- Hans Horat, Klemenz Betschart, Othmar Schelbert und Christian Kündig

- b) Präsident und Säckelmeister auf zwei Jahre
- c) drei Mitglieder der Rechnungsprüfungskommission auf vier Jahre
- d) drei Stimmzähler auf vier Jahre

Die Genossenrechnung wird jeder Genossenbürgerin und jedem Genossenbürger per Post zugestellt.

6438 Ibach, im April 2025

Im Namen des Genossenrates:

Der Präsident: Bernhard Reichmuth

Der Geschäftsführer: Marcel von Euw

Landwirte, die im Jahr 2026 Vieh auf Genossenalpen
sömmern möchten, sind gebeten, dies bis spätestens

31. Januar 2026

bei der Verwaltung per Mail oder telefonisch anzumelden.

info@genossame-schwyz.ch

Telefon 041 / 813 03 90

Bericht über das Geschäftsjahr 2024

Geschätzte Genossenbürgerinnen und Genossenbürger

Es freut uns, Ihnen statutengemäss über das vergangene Jahr Bericht zu erstatten. Das vergangene Geschäftsjahr darf erneut als ereignisreiches Jahr mit einigen ausserordentlichen Geschäften bezeichnet werden. Die Genossengemeinde konnte wie üblich im April 2024 abgehalten werden. Die traditionelle Nutzenauszahlung inklusive Käse konnte im MythenForum erfreulicherweise wieder reibungslos durchgeführt werden. Auch der Gestaltungsplan «Wyer matt 2» mit 13 Wohneinheiten wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 611/2024 am 20. August 2024 bewilligt. Die Eingabe der Baubewilligung erfolgte ca. im Februar 2025 und wird hoffentlich im Verlauf des Jahres 2025 erteilt. Ebenfalls wurde die Baueingabe für den Ersatzneubau des Stalles mit Hütte im oberen Brüschrain eingegeben. Die Bewilligung ist noch ausstehend.

Bestimmt und speditiv konnte die ordentliche Genossengemeinde vom 15. April 2024 durchgeführt werden. Ohne Gegenstimme wurden Rechnung und Budget einstimmig genehmigt, was als grosser Vertrauensbeweis gegenüber dem Genossenrat betrachtet werden darf.

Da kein Wahljahr war und keine grossen Projekte zur Genehmigung anstanden, waren keine weiteren Traktanden zu bewältigen.



*Bernhard Reichmuth,
Genossenpräsident*

Die Stimmbevölkerung der Gemeinde Oberiberg hat sich in der Abstimmung vom 3. März 2024 bekanntlich knapp gegen das Projekt Alpin Solar Ybrig (250 Ja/261 Nein) ausgesprochen, was die Genossame Schwyz sehr bedauert. Somit wurde das Projekt vom Oberiberger Stimmvolk definitiv versenkt. Nichtsdestotrotz versucht die Genossame Schwyz mittels PV-Anlagen auf den Dächern der MFH Mangelegg 133+135 sowie unter Traktandum 4 in der Studenmatt 2–16 erneuerbare Energien zu fördern und zur regionalen Stromsicherheit beizutragen.

Die nachfolgenden Erläuterungen zu den verschiedenen Geschäftszweigen sowie der Jahresabschluss wurden grösstenteils durch unseren Geschäftsführer Marcel von Euw zusammengestellt und vom Genossenrat verdankend genehmigt. Ich bedanke mich beim Geschäftsführer sowie meinen Ratskollegen für die kollegiale und angenehme Zusammenarbeit über das ganze Jahr.

Verwaltung

Personelles

Nach 22 Jahren bei der Genossame Schwyz hat sich unsere langjährige Sekretariatsmitarbeiterin Manuela Wicki-Lüönd entschieden, per 1. Juli 2024 frühzeitig in Pension zu gehen. Wir bedanken uns herzlich bei Manuela für die geleistete Arbeit bei der Genossame Schwyz und wünschen ihr für die Zukunft nur das Allerbeste und vor allem weiterhin gute Gesundheit. Danke Manuela!

Als Ersatz konnten wir Luzia Bürgler gewinnen. Luzia hat am 1. Juli 2024 die Stelle von Manuela übernommen und sich innert kurzer Zeit schon bestens bei der Genossame Schwyz eingearbeitet.

Unser Hauswart Siegfried Städelin möchte nach 27 Jahren bei der Genossame Schwyz etwas kürzertreten und wird ab Januar 2025 «nur» noch 80% tätig sein. Um diese fehlenden 20% zu kompensieren, hat sich unser zweite Hauswart Bruno Bürgler bereit erklärt, sein Arbeitspensum ab Januar 2025 von 60% auf 80% zu erhöhen. Somit ergibt sich lediglich eine Umverteilung der Arbeitspensen.

Ansonsten waren seitens Verwaltung, Hauswartung, Reinigung sowie bei den Alpen erfreulicherweise keine weiteren personellen Veränderungen zu verzeichnen.

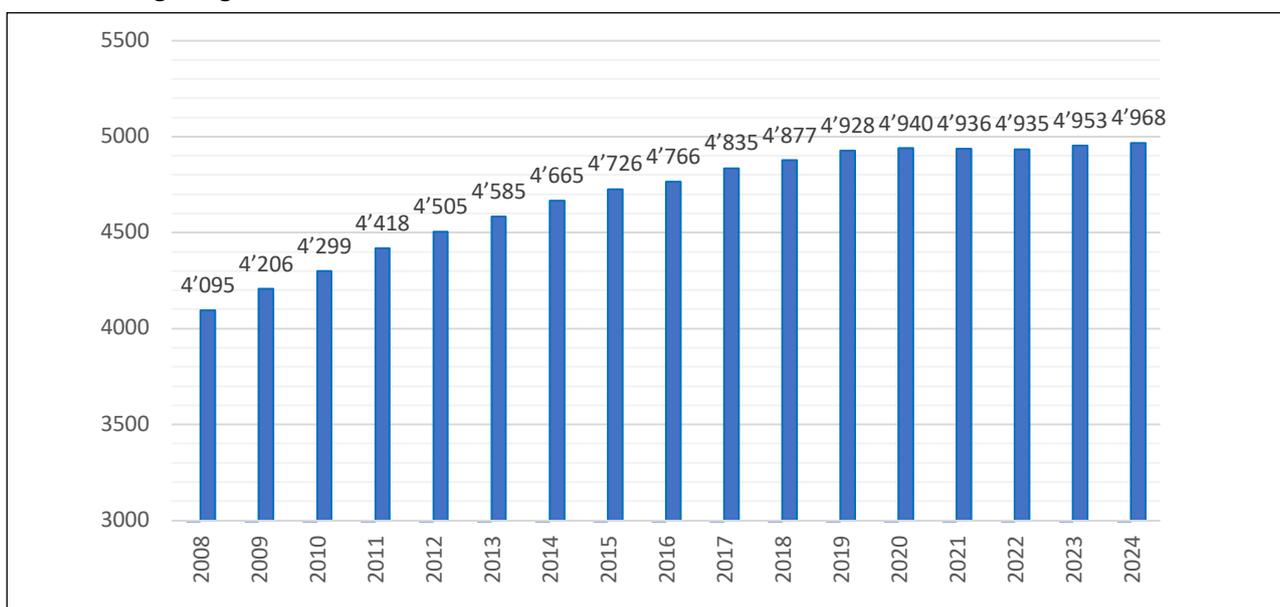
Korporationsbürgerrecht

Bekanntlich besteht die Genossame Schwyz aus jenen Oberallmeindkorporationsbürgerinnen und -bürgern, welche am 1. Januar des jeweiligen Jahres den Wohnsitz in der Gemeinde Schwyz haben. Ein Schwyzer Genossenbürger ist also gleichzeitig Bürger der Oberallmeind (OAK). Dieser Umstand erlaubt gemeinsame Aufnahmeverfahren und Registerführung, was zu erheblichen administrativen Kosteneinsparungen führt. Das Mitgliederregister wird zentral bei der OAK geführt. Der Genossenverwaltung ist es möglich, jederzeit online auf die aktuellen Mitgliederdaten zuzugreifen. Dies ist eine wesentliche Vereinfachung im Umgang mit unseren Mitgliedern oder solchen, die es werden wollen.

Mitgliederbestand

Die Korporation zeigt ein konstantes, jedoch in den letzten Jahren etwas abflachendes Mitgliederwachstum. Es darf festgehalten werden, dass das Korporationswesen dem neuzeitlichen Geist entspricht. Jung und Alt bemühen sich um die Belange unserer Genossame und tragen sich als Mitglieder ein. Es darf davon ausgegangen werden, dass die Auszahlung eines bescheidenen Nutzens das Seine zu dieser Tatsache beiträgt.

Entwicklung Mitgliederbestand seit 2008



Der Mitgliederbestand 2024 gestaltet sich mit 4968 Personen oder +0,30% (Vorjahr +0,36%) leicht steigend (plus 15 Mitglieder). Seit 1992 wurde Mann und Frau sowohl bezüglich Aufnahme in die Korporation wie aber auch hinsichtlich Weitergabe der Mitgliedschaft gleichgestellt.

Ob diese Stagnation über die letzten Jahre allenfalls mit der Pandemie oder Jahrgängerschichten mit weniger Kinder zu tun hat, sei dahingestellt. Der Mitgliederbestand ist in den letzten 17 Jahren trotzdem um 873 Mitglieder oder um rund einen Fünftel angewachsen. Langfristig wird mit einer leichten Zunahme der Mitglieder gerechnet.

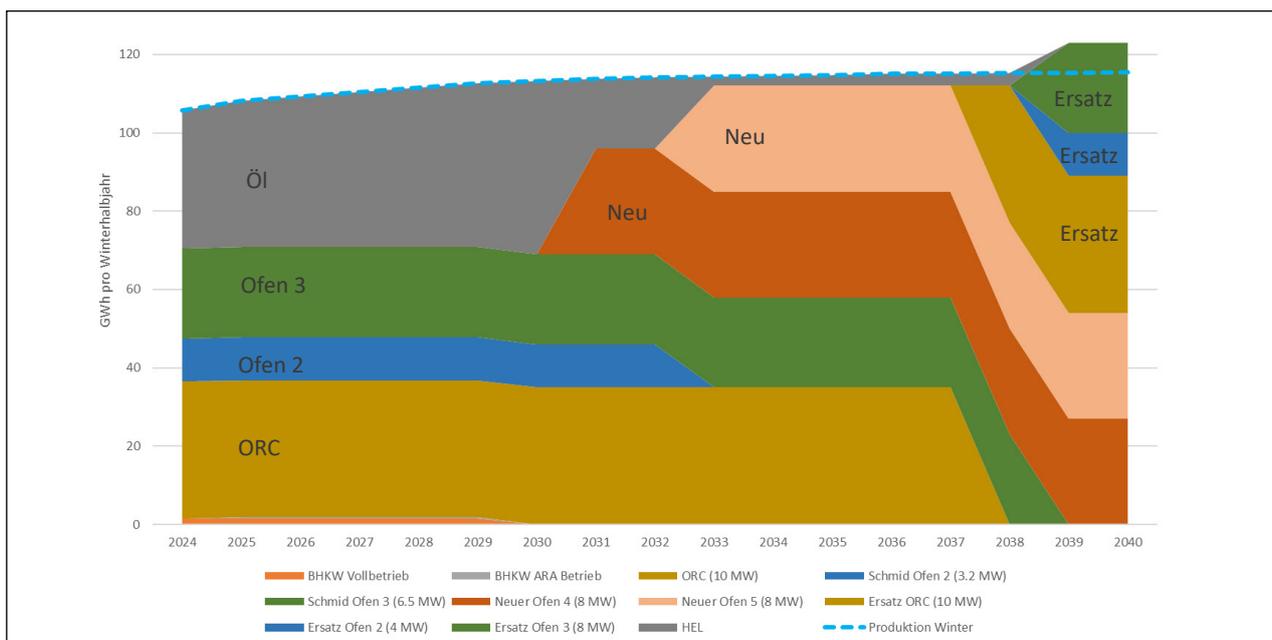
Abgelehnte Aufnahmegesuche begründeten sich ohne Ausnahme durch die nicht gegebene direkte Abstammung von einem Korporationsmitglied.

AGRO Energie Schwyz AG

www.agroenergieschwyz.ch

Das Geschäftsjahr 2024 der Agro Energie Schwyz AG (AES) verlief erneut intensiv und ereignisreich. Die innere Verdichtung des Fernwärmenetzes ist in vollem Gange und die Nachfrage nach erneuerbarer Energie respektive Fernwärmeanschlüssen ist nach wie vor sehr gross. Die innere Verdichtung des Talkessels von Schwyz wird weiter vorangetrieben. Auch läuft zurzeit die Planung zur Erweiterung des Energiezentrums mit einer zusätzlichen Frischholzschnitzelheizung (zwei Öfen), um mittelfristig den stetig ansteigenden Wärmebedarf mit erneuerbarer Energie abzudecken. Ebenfalls kann dadurch der Einsatz von Heizöl für die Spitzenlasten (je nach Temperaturen) massiv reduziert respektive fast gänzlich vermieden werden.

Die bestehende Biogasanlage, die Holzfeuerungen (ca. 60% Frischholzschnitzel und ca. 40% Altholz) sowie die ORC-Anlage produzieren zuverlässig ökologische Wärme und Strom. Während der Strom ins örtliche Netz eingespeisen wird, kann die Wärme über das Fernwärmenetz in die Haushaltungen und Betriebe verteilt werden. Mittlerweile zählt die AES über 1783 Hausanschlüsse oder ca. 12000 Haushalte mit einer verkauften Leistung von 47.6 MW und verkaufte Wärme ca. 105 GWh (je nach Temperaturen), was die grosse Nachfrage nach erneuerbarer Energie unterstreicht. Die Netzabdeckung im Versorgungsgebiet erreicht nun über 65%. Der nach Businessplan geplante Netzausbau respektive die geplante Anschlussleistung wurde um mehrere Jahre schneller erreicht, und das Fernwärmeleitungsnetz erstreckt sich mittlerweile auf über 122 km. Die künftige Energieproduktion in längeren Kälteperioden wird eine Herausforderung bleiben und ein Ausbau der Anlagen respektive eine Leistungserhöhung wird in den nächsten 4–7 Jahren notwendig sein. Es liegt diesbezüglich eine Machbarkeitsstudie vor. Die AES wird den weiteren Ausbau sowie Optimierungen bei der Produktion vorantreiben, damit wir weiterhin laufend Neuanschlüsse realisieren und mit ökologischer Wärme versorgen können. Nachfolgend eine Grafik betreffend Energieproduktion sowie geplante Entwicklung bis 2040 (nachstehende Grafik beschränkt sich auf die Wintermonate Dezember und Januar).



Die Beteiligung der Genossame Schwyz beträgt unverändert 12,28% an der AGRO Energie Schwyz. Die Beteiligungen sind unter der Rubrik «Finanzanlagen» in der Bilanz offen ausgewiesen.

Landwirtschaft/Alpwirtschaft

Politisches Umfeld

Im politischen Bereich waren keine unmittelbaren wesentlichen Änderungen festzustellen. Die Agrarpolitik 2018 bis 2021 ist weiterhin in Kraft, und für die Alpwirtschaft ergaben sich keine nennenswerten Veränderungen. Bis die ursprünglich im Jahr 2022 geplante Überarbeitung (AP 22+) in Kraft gesetzt wird, kann in der Alpwirtschaft mit annähernd gleichbleibenden Beiträgen gerechnet werden.

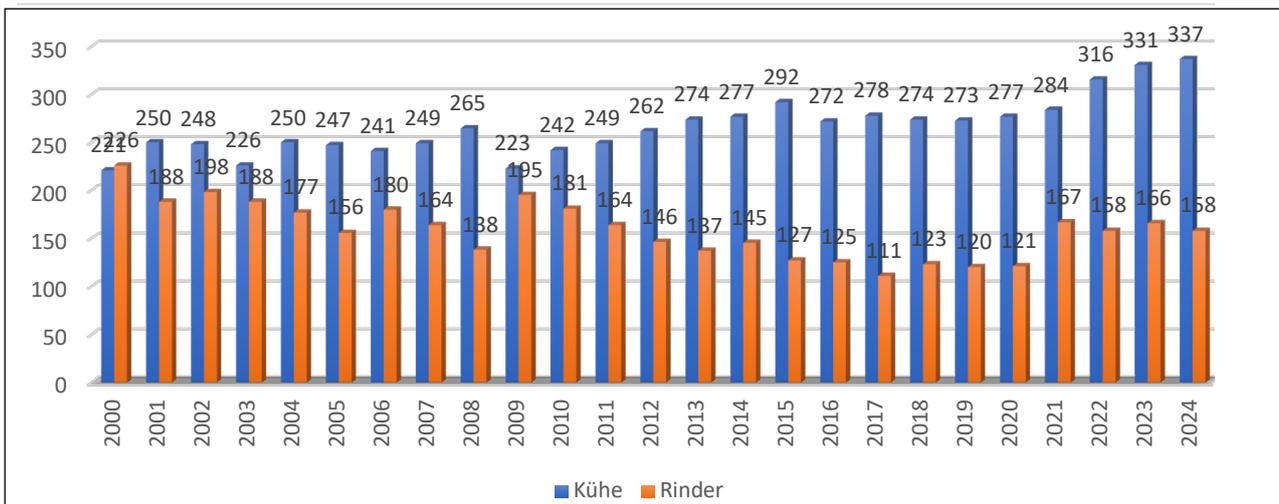
Alpwirtschaft

Durch das schöne, aber Anfang Alpsaison nasse Wetter konnte sehr früh, bereits am 15. Mai 2024, auf die ersten Alpen aufgefahren werden. Die Auftriebstage insgesamt vergleichen sich im Durchschnitt mit den Vorjahren. Die Alpen konnten gemäss den Normalstossverfügungen voll bestossen werden. Die Alpen der Genossame Schwyz sind mit total 421,77 Normalstössen verfügt (alle Alpen ohne Nieschplänggli, welche als einzige Alp verpachtet ist). Der markante Anstieg von gesömmerten Kühen in der nachstehenden Grafik begründet sich damit, dass die Alp Tierfäderen/Altstafel ab dem Jahr 2021 sowie die Alp Roggen ab dem Jahr 2022 durch die Genossame Schwyz selbst bewirtschaftet und nicht mehr verpachtet wird. Die Sömmerebeiträge (Haupteinnahmen in der Alpwirtschaft) konnten wiederum zu 100% geltend gemacht werden. Um in Zukunft für erneut trockene Alpsommer gewappnet zu sein, wurden im vergangenen Jahr wiederum einige Investitionen in die Wasserversorgung getätigt. Nur mit ausreichend und einwandfreiem Trinkwasser kann ein geregelter Alp- und Käsereibetrieb sichergestellt werden.

In der Alpsaison 2024 wurde mit 281 508 kg am meisten Milch überhaupt auf unseren Alpen gemolken respektive in einer unserer vier Alpkäsereien verkäst. Die vorgängig angeordneten Milchproben auf das Bakterium Staphylokokkus aureus Genotyp B haben sich wiederum bewährt und es wurden nur «Aureus-negative» Tiere für den Alpauftrieb zugelassen. Durch die konsequente Beprobung nehmen positive Fälle von Jahr zu Jahr ab.

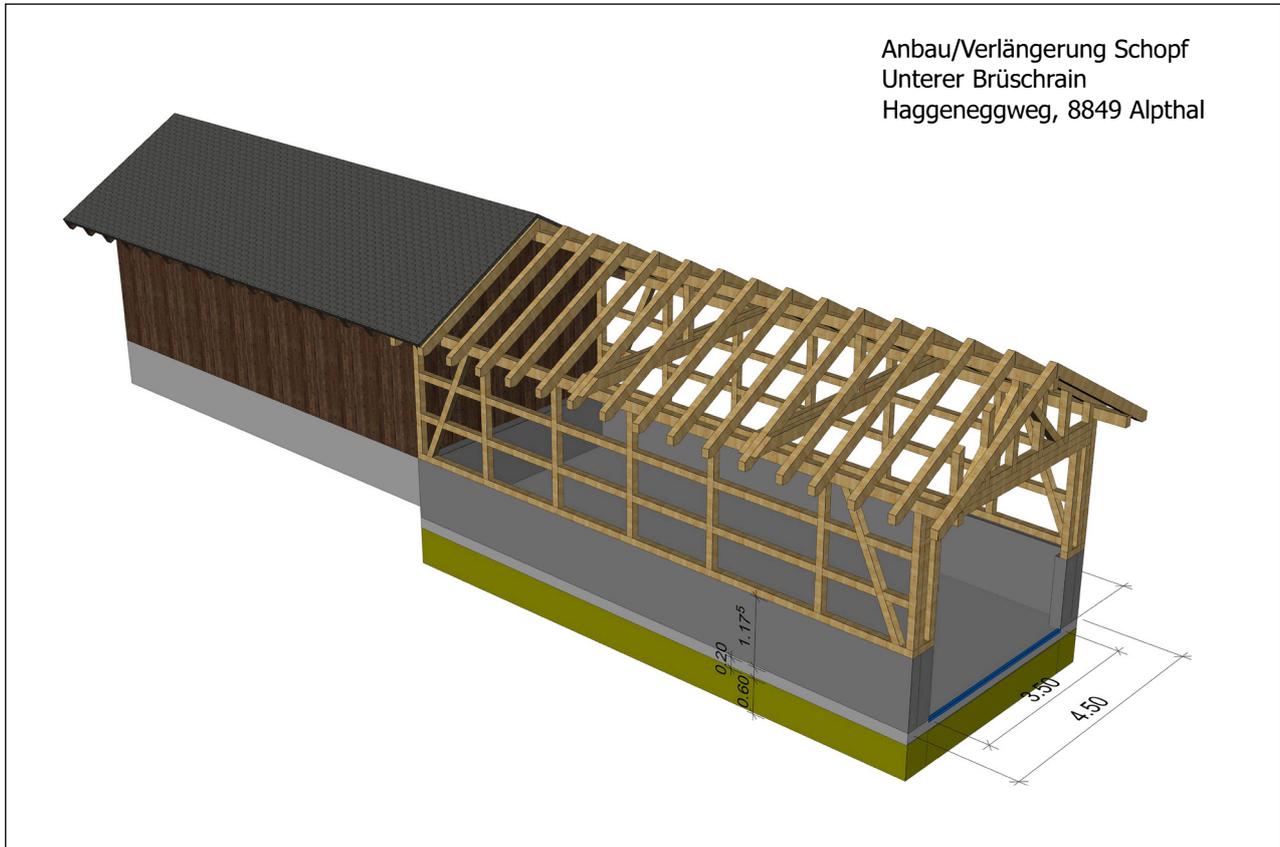
Den Äplern und Käsern sowie ihren Familien sei an dieser Stelle für ihren Einsatz für die Genossame Schwyz ganz herzlich gedankt.

Anzahl gesömmerte Tiere (Grossvieh)



Alpwirtschaftliche Investitionen

Dies ist nur ein kleiner Abriss über die vielseitigen Investitionen, welche laufend bei den Alpliegenschaften anfallen. Es ist ein Anliegen der Genossame Schwyz, die Alpen sowie die Gebäude zupflegen und zu erhalten. Nur so kann eine Bestossung der Alpen, welche mittlerweile sehr vielseitige Anforderungen mit sich bringt, weiterhin gewährleistet werden. Mit dem Betrieb der Alpen sowie den vier Äpkäsereien leistet die Genossame Schwyz einen massgeblichen Kulturbeitrag und generiert Wertschöpfung für die Landwirtschaft in unserer Region.



Im unteren Brüschrain konnte die Baubewilligung für den Anbau Remise erwirkt werden. Somit besteht ausreichend Einstellfläche für die Gerätschaften, und diese können brandschutzkonform (ausserhalb des Futterlagerraumes) abgestellt werden.



Auf der Alp unterer Altberg wurde in der Remise ein Lagerraum eingehaust, in welchem die Käsebretter separat eingelagert werden können.



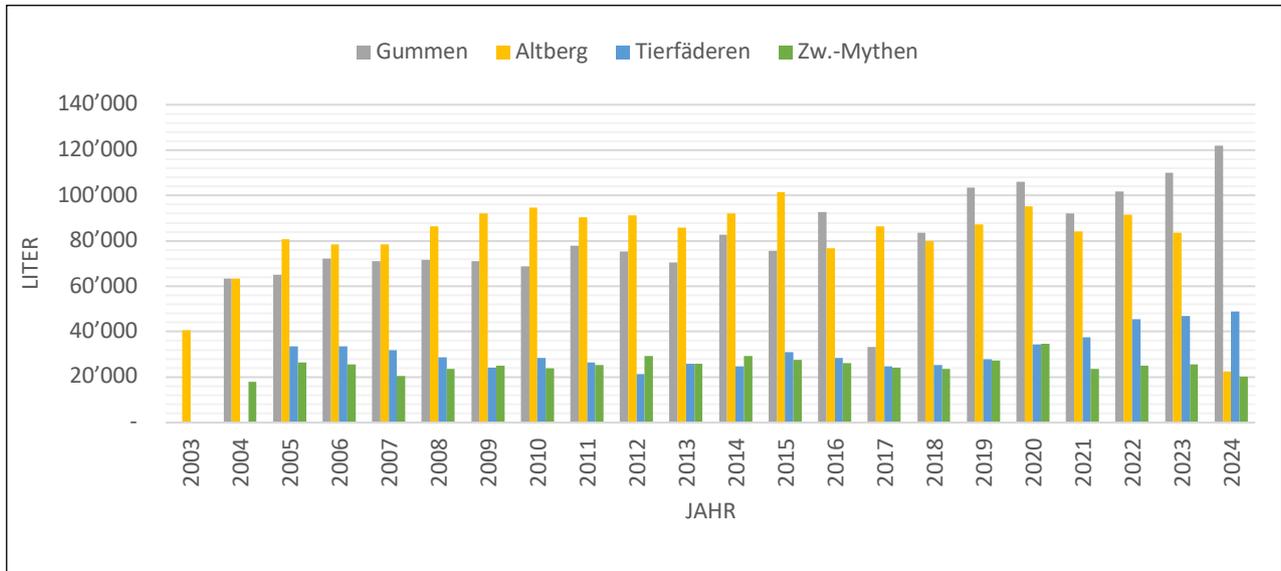
Auf der Alp Stuckli wurde ein Milchzimmer sowie eine Rohrmelkkanlage eingebaut.

Ländereien und Liegenschaften

Käsereien

Die nachstehende Grafik zeigt die verarbeiteten Milchmengen, welche seit 2004 in den vier Alpkäsereien verarbeitet wurden. Total sind dies seit dem Jahr 2004 sage und schreibe ca. 4 613 538 kg, aus welcher knapp 460 t Alpkäse und sonstige Milchprodukte produziert wurden. Dies entspricht ca. 65 700 Käseleibe a 7 kg. Eine beachtliche Menge!

Verarbeitete Milchmengen seit 2004



Jubiläen, langjährige Mietertreue

Eine besondere Freude für den Genossenrat ist die Pflege der langjährigen Mietverhältnisse. So standen auch im vergangenen Jahr einige Jubiläen an. Ein Mietverhältnis jährte sich zum 35., drei zum 30. und eins zum 20. Mal. Es versteht sich von selbst, dass es dazu sowohl eine vernünftige Vermieterschaft, vor allem aber auch zufriedene Mieterinnen und Mieter braucht.

Für **35 Jahre** Mietertreue geehrt werden durfte:

- Familie Inderbitzin Daniel Studenmatt 4, 5.5-Zimmer-Wohnung

Für **30 Jahre** Mietertreue geehrt werden durften:

- Vetter Anny Studenmatt 2, 3.5-Zimmer-Wohnung
- Betschart Margrit Studenmatt 10, 1.5-Zimmer-Wohnung
- Büttler Hans-Jürg Mangelegg 127, 3.5-Zimmer-Wohnung

Für **20 Jahre** Mietertreue geehrt werden durften:

- Inglin André Studenmatt 14, 3.5-Zimmer-Wohnung

Langjährige Mietverhältnisse zeugen von gutem Einvernehmen. Der Genossenrat bedankt sich ganz herzlich bei allen Jubilaren für ihre jahrelange Treue. Er wünscht unserer «Mieterfamilie» weiterhin grosse Zufriedenheit und noch viele weitere Jahre der guten Zusammenarbeit.

Vermietung Wohnliegenschaften

Sämtliche Liegenschaften sind voll vermietet. Wir freuen uns, grossmehrheitlich konfliktfreie Mietverhältnisse pflegen zu dürfen. Nebst den üblichen Unterhaltsarbeiten wurden bei Mieterwechseln die noch teilweise vorhandenen Textil- oder Korkbodenbeläge sowie Tapetenwände durch Parkett und Abrieb erneuert. Somit präsentieren sich auch unsere etwas älteren Wohnungen nach und nach mit einer zeitgemässen Materialisierung und in einem schönen und ansprechenden Gesamterscheinungsbild.

Im Berichtsjahr waren vier Mieterwechsel zu verzeichnen, was einer niedrigen Fluktuationsrate von ca. 2,7% entspricht. Das zunehmende Angebot an neu erstelltem Wohnraum wird sich künftig im Raum Schwyz vermutlich vermehrt bemerkbar machen (Seewen Feld etc.). Gemäss aktuellen Immobilienanalysen herrscht jedoch schweizweit eine grosse Wohnungsknappheit. Anhand der aktuell wieder rückläufigen Hypothekarzinsen bleibt abzuwarten, ob auch in den nächsten Jahren eine rege Bautätigkeit im Talkessel Schwyz erfolgt. Mittelfristig dürfte infolge des steigenden Angebotes an Miet- und Eigentumswohnungen eine Vollvermietung unserer Mietwohnungen eine machbare Herausforderung werden. Infolge des sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnisses, der sehr guten Lagen sowie des gepflegten Unterhaltes unserer Liegenschaften sind wir sehr zuversichtlich, dass die Wohnungen weiterhin gut vermietet werden können.

Projekt MFH Wyermatt

Am 11. April 2023 hat die Genossengemeinde dem genossenrätlichen Antrag für den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 13 Wohnungen auf GB-Nr. 1544 Schwyz zugestimmt. Zwischenzeitlich konnten die erforderlichen Dienstbarkeiten (Zufahrts- und Überfahrrechte, Ver- und Entsorgung etc.) mit der Bovesta AG sowie mit der Gemeinde Schwyz vereinbart und notariell beurkundet werden, was nicht ganz einfach war.

Der Gestaltungsplan «Wyermatt 2» mit 13 Wohneinheiten wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 611/2024 am 20. August 2024 bewilligt. Die Eingabe der Baubewilligung erfolgte nun im Februar 2025 und wird im Optimalfall im Verlauf des Jahres 2025 bewilligt.

Der Entscheid, ob die Wohnungen vermietet oder im Baurecht veräussert werden, wird vom Genossenrat nach Erhalt der Baubewilligung gefällt. Interessenten für eine Wohnung können sich auf der Verwaltung melden und werden bei gegebener Zeit wieder über den aktuellen Projektstand (Vermietung oder Veräusserung etc.) informiert.

Finanzen

Jahresrechnung 2024

Der Jahresabschluss 2024 zeigt erneut ein erfreuliches Bild. Nach Abschreibungen und Rückstellungen verbleibt ein Ertragsüberschuss von rund CHF 41 000. Solide Erträge, geringere Unterhaltsarbeiten und durch die Teuerung steigender Landesindex und Referenzzinssatz bei den Vermietungen und sonstigen Einnahmen trugen insgesamt zu einem guten Ergebnis bei. Im Gegenzug sind jedoch auch die Hypothekarzinsen zwischenzeitlich gestiegen, bewegen sich aber aktuell wieder nach unten. Das gute Abschneiden liess einige zusätzliche Abschreibungen sowie die Bildung von Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen bei den Wohnliegenschaften zu. Details sind in der Jahresrechnung offen ausgewiesen.

Verwaltungsrechnung

Der Verwaltungsaufwand schliesst insgesamt rund CHF 37 000 tiefer ab als budgetiert und auch besser als im Vorjahr. Einige Positionen und Schwankungen sind nicht auszuschliessen und schwer beeinflussbar.

Alpwirtschaft/Waldwirtschaft/Ländereien

Diese Sparten schliessen alle besser ab als budgetiert. Die Alprechnung schliesst dieses Jahr mit einem Nettoaufwand von rund CHF 153 000 erneut negativ ab, jedoch ca. CHF 55 000 besser als budgetiert. Der bessere Abschluss gegenüber dem Budget ist insbesondere deswegen, weil diverse Sanierungsarbeiten beim Stall auf der Alp Zwüschet-Mythen zurückgestellt wurden und nochmals eine bauliche Gesamtbetrachtung vorgenommen wird. Nebst den Erträgen von über CHF 30 000 aus Verträgen mit Skilift- und Bergbahnunternehmungen vermochten vor allem die Sömmerungs-, Biodiversitätsförderflächen- sowie Landschaftsqualitätsbeiträge den Aufwand einigermaßen in Grenzen zu halten.

Bei den Ländereien resultiert mit ca. CHF 41 000 ein um rund CHF 3000 höherer Nettoaufwand als budgetiert. Dies insbesondere durch bauliche Anpassungen in der Käserei Altberg.

Wohnliegenschaften

Die budgetierten Erträge konnten überall erreicht bzw. übertroffen werden. Die Liegenschaften waren voll vermietet. Leerstände gab es nur vereinzelt kurz bei Wohnungswechsel, welche auf der Kostenseite zu Mehraufwand führten (Malerarbeiten, Ersatzbodenbeläge etc.). Beim Liegenschaftsunterhalt sowie den Betriebskosten handelt es sich um Positionen, die sich naturgemäss sehr schwer budgetieren lassen.

Abgeschrieben wurde ausschliesslich auf vorhandenem, nicht ausgeschöpftem Abschreibungspotenzial. Bis auf die Liegenschaft Mangelegg 133 + 135 konnten bei allen Wohnliegenschaften Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen in der Höhe des gesetzlich vorgeschriebenen Maximums von einem Prozent der Buchwerte gebildet werden. Bei der Liegenschaft Mangelegg 133 + 135 sind die gesetzlich zulässigen Rückstellungen von 10% vom Buchwert erreicht und es können keine Rückstellungen mehr gebildet werden. Sämtliche Abschreibungen sind im Anlagespiegel offen ausgewiesen und die getätigten Rückstellungen (WAWR) sind in der Jahresrechnung sichtbar. Insgesamt haben die Liegenschaften punkto Finanzen die Erwartungen erfüllt oder sogar übertroffen.

Finanzrechnung

Die Finanzrechnung schloss ca. CHF 109000 besser als budgetiert und auch ca. CHF 87000 besser als im Vorjahr.

Zum positiven Ergebnis trugen insbesondere die stabilen Baurechtszinseinnahmen sowie verschiedener Konzessionstaxen, insbesondere die Entschädigung für die Verlängerung der Hochspannungsleitung der SBB im Wintersried um weitere 50 Jahre, bei.

Genossennutzen

4968 Genossenbürgerinnen und -bürger wurden mit einer Abholungseinladung für den Genossennutzen bedient. Der Auszahlungsbetrag pro Person betrug CHF 50.– sowie ein Stück Mythen-Alpkäse. Die Auszahlung im MythenForum verlief durch die optimale Infrastruktur reibungslos und es mussten keine Wartezeiten hingenommen werden. Die Bürgerinnen und Bürger bedankten sich grossmehrheitlich für diesen Obolus. 4813 Nutzen konnten bar ausbezahlt werden, was 96.88% (Vorjahr 96.02%) entspricht. Eine Auszahlungsquote, die bezüglich Verbundenheit der Genossenbürger mit der Genossame Schwyz keine Fragen offenlässt.

Bilanz per 31.12.2024

Die Bilanz zeigt uns Aktiven von CHF 48627733.25, eine Abnahme von CHF 518926.55 (Vorjahr Zunahme von CHF 923138.03). Das Fremdkapital beträgt im Gegenzug CHF 29622218.30 (Vorjahr CHF 30182206.15). Für die Abnahme von rund CHF 560000 sind insbesondere die Amortisation einer Hypothek von CHF 700000 sowie tiefere Kreditoren verantwortlich. Die Eigenkapitalquote ist dadurch um 0.48% gestiegen und beträgt per 31. Dezember 2024 gute 39,08% (Vorjahr 38,61%).

Auch in den nächsten Jahren bleibt das strategische Finanzziel des Genossenrates weiterhin der Schuldenabbau respektive die Verbesserung der Eigenkapitalquote.

Budget 2025

Das Budget 2025 lässt uns wiederum zuversichtlich ins neue Jahr blicken. Auch bei abgeschwächter Konjunktur wird sich die Genossame Schwyz erfolgreich zu behaupten wissen. Es darf der gesunden Betriebsstruktur unserer Korporation zugeschrieben werden, dass trotzdem ein erfolgreiches Jahr budgetiert werden kann. Ziel der genossenrätlichen Geschäftspolitik wird es sein, auch Zeiten mit ungünstigen Entwicklungen erfolgreich zu bewältigen. Allgemein darf gesagt werden, dass das Budget traditionsgemäss vorsichtig abgefasst ist.

Allgemeines

Dank

Ein Jahresabschluss mit einem Ergebnis wie dem Vorliegenden ist nicht selbstverständlich und muss erarbeitet werden. Es braucht dazu gemeinsame Zielsetzungen, Interessen, ein grosser Wille und nicht zuletzt auch immer etwas Glück für eine gute Zusammenarbeit. Wir danken allen Genossenräten und dem gesamten Personal für die kollegiale und angenehme Zusammenarbeit.

Ein spezieller Dank gehört unserer professionellen Hauswartung. Mit Siegfried Städelin und Bruno Bürgler, unter Mithilfe von Antoinette Städelin sowie unserer Reinigungskraft Claudia Peter, bleiben unsere Liegenschaften sauber und gut im Schuss. Sie tragen wesentlich zum Werterhalt unserer Liegenschaften und Einrichtungen bei. In den Dank mit einbeziehen möchten wir auch speziell unseren Allrounder und Werkmann Meiri Schnüriger, Schwyz. Mit jahrzehntelanger Erfahrung, richtigem Gespür und geschickter Hand hilft er mit, den Werterhalt an Alpgebäuden und Infrastruktur nachhaltig sicherzustellen und laufend zu optimieren. Zu guter Letzt auch ein Dankeschön an unsere (neue) gute Fee in der Verwaltung in der Person von Luzia Bürgler sowie dem Geschäftsführer Marcel von Euw. Sie managen zusammen sämtliche Probleme und Anliegen in Absprache und im Sinne des Genossenrates.

Dankeschön!

Aussichten

Mit einem guten Abschluss im Rücken nehmen wir gerne ein neues Jahr in Angriff. Auch im Jahr 2025 werden wieder vielfältige und bestimmt auch wieder unvorhersehbare Aufgaben auf uns zukommen. Mit den aktuellen sowie noch geplanten Wohnungsneubauten im Talkessel Schwyz wird die Vermietung unserer mittlerweile 149 Wohnungen zukünftig sicherlich eine Herausforderung bleiben.

Das kommende Jahr wird bestimmt wieder anspruchsvoll werden. Das Neubauprojekt Wyermatt sowie der geplante Stallneubau im oberen Brüschrain wird uns auf Trab halten und fordern.

Wir wünschen allen Genossenbürgerinnen und Genossenbürgern ein weiterhin unfallfreies, erfolgreiches und vor allem gesundes Jahr mit vielen gefreuten Momenten und Begegnungen.

Im Namen des Genossenrates und der Verwaltung:

Bernhard Reichmuth, Präsident, Schwyz
Marcel von Euw, Geschäftsführer, Schwyz

Jahresrechnung 2024

	Jahresrechnung 2023		Jahresrechnung 2024		Budget 2024		Budget 2025	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Verwaltungsrechnung	578886.70	100000.00	542907.200	100000.00	580000.00	100000.00	584000.00	100000.00
Verwaltungsentschädigungen Liegenschaften								
Gehälter	228687.10	100000.00	233530.35	100000.00	230000.00	100000.00	240000.00	100000.00
Unfallversicherung	17423.40		18940.15		20000.00		20000.00	
Sozialleistungen	69301.85		72006.30		73000.00		75000.00	
Sitzungs- und Taggelder	87140.00		80845.35		85000.00		85000.00	
Spesen und Reisekosten	21953.85		22257.70		22000.00		23000.00	
Büromiete	16000.00		16000.00		16000.00		16000.00	
Sachversicherungen	1737.85		1941.05		2000.00		2000.00	
Büromaschinen/-Material/EDV/Drucksachen	15128.65		13276.05		20000.00		20000.00	
Telefon und Porti	2792.55		3029.35		4000.00		4000.00	
Bank und Postcheckgebühren	1472.50		1055.40		2000.00		2000.00	
Notariatskosten	6270.20		80.00		2000.00		2000.00	
Genossengemeinde und Rechnungsrevision	20967.20		19013.95		23000.00		23000.00	
Beiträge und Vergabungen	1840.00		2400.70		10000.00		10000.00	
Inserate	3145.90		-		2000.00		2000.00	
Allgemeine Unkosten	33984.15		17279.40		19000.00		20000.00	
Steuern	51041.50		41251.45		50000.00		40000.00	
Alpwirtschaft	511529.35	362631.00	512563.15	359155.30	538800.00	330700.00	555800.00	333200.00
Oberer Altberg	41743.80	39888.00	58490.35	38938.75	54900.00	36000.00	34100.00	36000.00
Unterer Altberg	45293.60	30934.25	50195.20	30776.60	41800.00	28000.00	40200.00	28000.00
Kaltenbrunnen	20408.00	11531.25	11191.85	13798.65	17200.00	10000.00	12800.00	10000.00
Oberberg	56666.20	24467.75	49972.90	24843.80	52600.00	23000.00	26900.00	23000.00
Oberer Brüschrain	54928.25	33119.40	47453.35	32111.00	45000.00	30000.00	46600.00	31000.00
Unterer Brüschrain	53146.40	38582.90	53716.35	39661.20	51300.00	38000.00	99300.00	38000.00
Gummen	6451.60	3357.95	-	-	-	-	-	-
Stuckli	42576.95	25774.30	121201.70	22145.40	118800.00	24000.00	47200.00	22000.00
Seilstock	11564.45	10720.20	11252.45	11914.75	15200.00	10000.00	17600.00	10000.00
Zwüschet Mythen	28481.80	13257.15	25596.60	12767.40	24200.00	12000.00	23800.00	12000.00
Tierfäderen: Höcheggen + Altstafel	61320.95	55252.25	50130.30	56880.95	49000.00	50000.00	60700.00	52000.00
Nieschplänggli	606.05	1877.20	373.65	1877.20	26000.00	1500.00	41000.00	2000.00
Roggen + Roggenegg	88341.30	40280.65	32988.45	42778.15	42800.00	38000.00	105600.00	39000.00
Streue		250.00		250.00		200.00		200.00
Konzessionsgebühren		33337.75		30411.45		30000.00		30000.00

	Jahresrechnung 2023		Jahresrechnung 2024		Budget 2024		Budget 2025	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Waldwirtschaft	1475.00	-	1180.00	-	10 000.00	-	10 000.00	-
Holzerlös		-		-				-
Holzrösten und Transporte		-		-				-
Waldpflege	1475.00		1180.00		5000.00		5000.00	
Ländereien und Liegenschaften	215 135.95	87 223.30	117 434.95	76 790.35	116 000.00	78 500.00	108 000.00	70 500.00
Genossenlandteile	4521.30	45 515.30	9518.00	44 743.30	12 000.00	43 000.00	5000.00	43 000.00
Perimeter- u. Jahresbeiträge	6761.00		8837.40		15 000.00		15 000.00	
Käserei Altberg	8690.30	12 860.60	62 622.65	3 366.00	18 000.00	11 000.00	30 000.00	3000.00
Käserei Gummen	172 628.15	17 939.40	19 121.40	18 280.05	48 000.00	15 000.00	35 000.00	15 000.00
Käserei Tierfäderen	2348.60	7050.00	-	7350.00	4000.00	6000.00	4000.00	6000.00
Käserei Zwüschet Mythen	3186.60	3858.00	2335.50	3051.00	4000.00	3500.00	4000.00	3500.00
Käserei Zwüschet Mythen, Abschreibungen	17 000.00		15 000.00		15 000.00		15 000.00	
MFH Studenmatt 2 – 16	1 139 094.56	1 713 749.65	1 304 394.38	1 820 808.50	1 129 000.00	1 770 000.00	1 119 000.00	1 770 000.00
Mietzinseinnahmen und Nebenkosten		1 713 749.65		1 820 808.50		1 770 000.00		1 770 000.00
Zinsaufwand	158 844.20		175 280.78		210 000.00		210 000.00	
Unterhalt und Reparaturen	84 095.06		44 789.35		75 000.00		90 000.00	
Betriebskosten	292 583.00		310 039.85		295 000.00		305 000.00	
Versicherungen und Abgaben	20 840.30		21 872.90		22 000.00		22 000.00	
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	75 732.00		72 411.50		77 000.00		77 000.00	
Abschreibungen Häuser 2 + 4	95 000.00		145 000.00		80 000.00		80 000.00	
Abschreibungen Häuser 6 + 8	100 000.00		150 000.00		80 000.00		80 000.00	
Abschreibungen Häuser 10 – 16	150 000.00		225 000.00		130 000.00		130 000.00	
Rückstellung gem. WAWR	162 000.00		160 000.00		160 000.00		125 000.00	
MFH Manglegg 121 – 131	365 669.10	566 723.90	437 934.35	600 706.20	343 000.00	590 000.00	373 000.00	590 000.00
Mietzinseinnahmen und Nebenkosten		566 723.90		600 706.20		590 000.00		590 000.00
Zinsaufwand	45 316.00		49 988.20		55 000.00		55 000.00	
Unterhalt und Reparaturen	49 486.25		61 810.90		25 000.00		45 000.00	
Betriebskosten	94 712.05		101 542.95		95 000.00		105 000.00	
Versicherungen und Abgaben	11 154.80		11 592.30		13 000.00		13 000.00	
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	18 000.00		18 000.00		20 000.00		20 000.00	
Abschreibungen	100 000.00		150 000.00		90 000.00		90 000.00	
Rückstellung gem. WAWR	47 000.00		45 000.00		45 000.00		45 000.00	

	Jahresrechnung 2023		Jahresrechnung 2024		Budget 2024		Budget 2025	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
MFH Neumattweg 7 + 9	220 395.15	221 852.75	317 773.25	326 340.10	248 000.00	300 000.00	248 000.00	304 000.00
Mietzinseinnahmen und Nebenkosten								
Erißs Strom PV-Anlage		221 852.75		310 079.35		300 000.00		300 000.00
Zinsaufwand	39 427.60		43 782.60	16 260.75	45 000.00	-	45 000.00	4 000.00
Unterhalt und Reparaturen	8 298.40		49 184.70		25 000.00		25 000.00	
Betriebskosten	41 611.75		43 545.65		45 000.00		45 000.00	
Versicherungen und Abgaben	4 057.40		4 260.30		5 000.00		5 000.00	
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	7 000.00		7 000.00		8 000.00		8 000.00	
Abschreibungen	80 000.00		130 000.00		80 000.00		80 000.00	
Rückstellung gem. WAWR	40 000.00		40 000.00		40 000.00		40 000.00	
MFH Manglelegg 133 + 135	204 515.15	228 527.70	214 974.15	246 824.80	308 000.00	240 000.00	274 500.00	240 000.00
Mietzinseinnahmen								
Zinsaufwand	37 683.90		41 603.15	246 824.80	45 000.00	240 000.00	45 000.00	240 000.00
Unterhalt und Reparaturen	3 580.20		2 114.05		11 000.00		11 000.00	
Betriebskosten	31 355.85		33 079.45		34 000.00		35 000.00	
Versicherungen und Abgaben	5 895.20		6 177.50		6 000.00		6 500.00	
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	7 000.00		7 000.00		8 000.00		8 000.00	
Abschreibungen	80 000.00		125 000.00		70 000.00		70 000.00	
Rückstellungen gem. WAWR	39 000.00		-		35 000.00		-	
MFH Sodweg 10 + 12	233 156.65	229 090.70	277 512.65	245 260.00	234 000.00	240 000.00	237 500.00	240 000.00
Mietzinseinnahmen								
Zinsaufwand	40 475.70		44 641.50	245 260.00	50 000.00	240 000.00	50 000.00	240 000.00
Unterhalt und Reparaturen	11 767.65		7 940.80		15 000.00		15 000.00	
Betriebskosten	35 972.80		36 675.45		35 000.00		38 000.00	
Versicherungen und Abgaben	5 940.50		6 254.90		6 000.00		6 500.00	
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	7 000.00		7 000.00		8 000.00		8 000.00	
Abschreibungen	90 000.00		135 000.00		80 000.00		80 000.00	
Rückstellungen gem. WAWR	42 000.00		40 000.00		40 000.00		40 000.00	

	Jahresrechnung 2023		Jahresrechnung 2024		Budget 2024		Budget 2025	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
MFH Hüenermatt, Salachstrasse 34	95 835.20	84 650.15	120 787.85	90 473.65	107 000.00	85 000.00	114 000.00	85 000.00
Mietzinseinnahmen		84 650.15		90 473.65		85 000.00		85 000.00
Zinsaufwand	18 684.75		20 624.40		25 000.00		25 000.00	
Unterhalt und Reparaturen	898.45		1 760.50		8 000.00		8 000.00	
Betriebskosten	11 100.40		13 084.15		14 000.00		15 000.00	
Versicherungen und Abgaben	3 151.60		3 318.80		4 000.00		4 000.00	
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	3 000.00		3 000.00		4 000.00		4 000.00	
Abschreibungen	40 000.00		60 000.00		35 000.00		40 000.00	
Rückstellungen gem. WAWR	19 000.00		19 000.00		17 000.00		18 000.00	
Gasthaus Oberberg	68 780.80	38 251.45	154 374.35	35 639.45	99 000.00	40 000.00	85 000.00	43 000.00
Mietzinseinnahmen		38 251.45		32 224.80		40 000.00		40 000.00
Erlös Strom PV-Anlage				3 414.65		-		3 000.00
Zinsaufwand	4 954.65		5 378.90		10 000.00		10 000.00	
Betriebskosten und Unterhalt	13 326.15		64 495.45		45 000.00		30 000.00	
Abschreibungen	45 000.00		80 000.00		40 000.00		40 000.00	
Rückstellungen gem. WAWR	5 500.00		4 500.00		4 000.00		5 000.00	
Seemattliweg 19 + 21	161 827.80	304 244.87	111 153.85	213 626.58	173 000.00	200 000.00	122 000.00	200 000.00
Mietzinseinnahmen		304 244.87		213 626.58		200 000.00		200 000.00
Zinsaufwand	4 192.40		4 240.85		-		4 000.00	
Betriebskosten und Unterhalt	103 635.40		63 913.00		130 000.00		80 000.00	
Abschreibungen	50 000.00		40 000.00		40 000.00		35 000.00	
Rückstellungen gem. WAWR	4 000.00		3 000.00		3 000.00		3 000.00	
Finanzrechnung	-	276 521.02	-	363 423.50	-	254 000.00	-	216 750.00
Kursdifferenzen Wertschriften								
Zins Wertschriften, Darlehen, Eigenkapital		13 723.25		12 707.45		12 500.00		12 500.00
Bodenzins Genossenbürger		32 17.00		32 17.00		3 000.00		3 000.00
Bodenzins Nichtgenossenbürger		750.00		250.00		500.00		250.00
Baurechtszinsen		185 080.30		190 261.40		180 000.00		180 000.00
Konzessionstaxen/div. Gebühren		36 549.95		11 187.65		52 000.00		15 000.00
Verschiedene Erträge		37 200.52		45 800.00		6 000.00		6 000.00

	Jahresrechnung 2023		Jahresrechnung 2024		Budget 2024		Budget 2025	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Abschreibungen	66 532.50		40 000.00		35 000.00		35 000.00	
Genossenutzen	341 126.45		284 997.00		300 000.00		300 000.00	
Zusammenfassung	4 213 466.49	4 213 466.49	4 479 048.43	4 479 048.43	4 228 200.00	4 228 200.00	4 192 450.00	4 192 450.00
Verwaltungsrechnung	578 886.70	100 000.00	542 907.20	100 000.00	580 000.00	100 000.00	584 000.00	100 000.00
Alpwirtschaft	511 529.35	362 631.00	512 563.15	359 155.30	538 800.00	330 700.00	555 800.00	333 200.00
Waldwirtschaft	1475.00	–	1180.00	–	10 000.00	–	10 000.00	–
Ländereien und Liegenschaften	215 135.95	87 223.30	117 434.95	76 790.35	116 000.00	78 500.00	108 000.00	70 500.00
MFH Studenmatt 2 – 16	1 139 094.56	1 713 749.65	1 304 394.38	1 820 808.50	1 129 000.00	1 770 000.00	1 119 000.00	1 770 000.00
MFH Manglegg 121 – 131	365 669.10	566 723.90	437 934.35	600 706.20	343 000.00	590 000.00	373 000.00	590 000.00
MFH Neumattweg 7 + 9	220 395.15	221 852.75	317 773.25	326 340.10	248 000.00	300 000.00	248 000.00	304 000.00
MFH Manglegg 133 + 135	204 515.15	228 527.70	214 974.15	246 824.80	308 000.00	240 000.00	274 500.00	240 000.00
MFH Sodweg 10 + 12	233 156.65	229 090.70	277 512.65	245 260.00	234 000.00	240 000.00	237 500.00	240 000.00
MFH Hüenermatt, Salachstrasse 34	95 835.20	84 650.15	120 787.85	90 473.65	107 000.00	85 000.00	114 000.00	85 000.00
Gasthaus Oberberg	68 780.80	38 251.45	154 374.35	35 639.45	99 000.00	40 000.00	85 000.00	43 000.00
Seemattliweg 19 + 21	161 827.80	304 244.87	111 153.85	213 626.58	173 000.00	200 000.00	122 000.00	200 000.00
Finanzrechnung	–	276 521.02	–	363 423.50	–	254 000.00	–	216 750.00
Abschreibungen allg. Rechnung	66 532.50		40 000.00		35 000.00		35 000.00	
Genossenutzen	341 126.45		284 997.00		300 000.00		300 000.00	
Ertragsüberschuss	9506.13		41 061.30		7400.00		26 650.00	

Bilanz per 31. Dezember 2024 der Genossame Schwyz

Aktiven	31. 12. 23 (Vorjahr)		31. 12. 2024	
Flüssige Mittel		195 801.30		795 346.79
Laufende Forderungen				
Forderungen	66.00		65.76	
Verrechnungssteuer	427.45			
Aktive Rechnungsabgrenzungen	67 343.55	67 837.00	57 936.30	58 002.06
Wertschriften und Beteiligungen				
Wertschriften	71 592.00		71 592.00	
Bodenzinskapital Genossenbürger	154 600.00		154 600.00	
Bodenzinskapital Nichtgenossenbürger	10 000.00		10 000.00	
Darl. IG Loipe Oberberg / SCS / SCI	10 000.00	246 192.00	10 000.00	246 192.00
Umlaufvermögen		509 830.30		1 099 540.85
Finanzanlagen				
Beteiligung Agro Energie Schwyz AG	9 090 970.50		9 090 970.50	
Aktionärsdarlehen Agro Energie Schwyz AG	500 000.00	9 590 970.50	500 000.00	9 590 970.50
Sachanlagen				
MFH Studenmatt 2 – 16, Ibach	16 326 000.00		15 806 000.00	
MFH Mangelegg 121 – 131, Schwyz	4 656 000.00		4 506 000.00	
MFH Mangelegg 133 + 135, Schwyz	3 875 000.00		3 750 000.00	
MFH Neumattweg 7 + 9, Ibach	4 078 000.00		3 948 000.00	
MFH Sodweg 10 + 12, Ibach	4 158 000.00		4 023 000.00	
MFH Salachstrasse 34, Ibach	1 921 000.00		1 861 000.00	
Gasth. Oberberg	475 000.00		395 000.00	
Seemattliweg 19 + 21	390 000.00		350 000.00	
Alpkäsereien	184 000.00		169 000.00	
Ländereien, Alpweiden, Waldungen	2 811 413.00	38 874 413.00	2 771 413.00	37 579 413.00
Liegenschaften im Bau				
MFH Wyermatt	149 185.30		295 463.65	
Stallneubau ob. Brüschrain	22 260.70	171 446.00	62 345.25	357 808.90
Anlagevermögen		48 636 829.50		47 528 192.40
Total Aktiven		49 146 659.80		48 627 733.25

Bilanz per 31. Dezember 2023 der Genossame Schwyz

Passiven	31. 12. 23 (Vorjahr)		31. 12. 2024	
Fremdkapital				
Passive Rechnungsabgrenzungen	56 749.85		21 400.00	
Kreditoren	137 214.40		10 876.40	
Rückstellungen Liegenschaften	1 857 041.90		2 168 541.90	
Kt. Schwyz, Landw. Investitionskredit	111 200.00		101 400.00	
Darlehen: Bank	28 020 000.00		27 320 000.00	
Darlehen: Privat	-	30 182 206.15	-	29 622 218.30
Eigenkapital		18 964 453.65		19 005 514.95
Total Passiven		49 146 659.80		48 627 733.25
 Erläuterungen zu Finanzanlagen				
Beteiligung Agro Energie Schwyz AG:				
Gesamtes Aktienkapital		66 503 090.00		6 503 090.00
Beteiligungsquote		12.28%		12.28%
einbezahlt 100% (Vorjahr 100%), nominal		8 168 952.00		8 168 952.00

Anlagespiegel

Bezeichnung	Buchwert 31. 12. 23 (Vorjahr)	Zugänge zu Buchwert	Abgänge 31. 12. 24	Buchwert vor Abschreibungen	Abschreibungen	Schlussbestand per 31. 12. 24
Mehrfamilienhäuser						
MFH Studenmatt 2 – 16	16326000.00	-	-	16326000.00	520000.00	15806000.00
MFH Manglegg 121 – 131	4656000.00	-	-	4656000.00	150000.00	4506000.00
MFH Manglegg 133 + 135	3875000.00	-	-	3875000.00	125000.00	3750000.00
MFH Neumattweg 7 + 9	4078000.00	-	-	4078000.00	130000.00	3948000.00
MFH Sodweg 10 + 12	4158000.00	-	-	4158000.00	135000.00	4023000.00
MFH Salachstrasse 34	1921000.00	-	-	1921000.00	60000.00	1861000.00
Gasth. Oberberg	475000.00	-	-	475000.00	80000.00	395000.00
Seemattliweg 19 + 21	390000.00	-	-	390000.00	40000.00	350000.00
Total Mehrfamilienhäuser	35879000.00	-	-	35879000.00	1240000.00	34639000.00
Ländereien						
Alpstall unt. Brüschrain	221000.00	-	-	221000.00	18000.00	203000.00
Alpstall Tierfäden	255000.00	-	-	255000.00	22000.00	233000.00
übrige Ländereien	2335413.00	-	-	2335413.00	-	2335413.00
Übrige Liegenschaften	184000.00	-	-	184000.00	15000.00	169000.00
Käserei Zwüschet-Mythen						
Liegenschaften im Bau						
MFH Wyerstatt 2	-					
Stall ob. Brüschrain	-					
	38874413.00	-	-	38874413.00	1295000.00	37579413.00

Eigenkapital-Konto

Eigenkapital-Konto	Soll CHF	Haben CHF
1.1.2024: Anfangsbestand		18964453.65
Gewinn aus Betriebsrechnung 2024		41061.30
31.12.2024: Schlussbestand	19005514.95	
	19005514.95	19005514.95

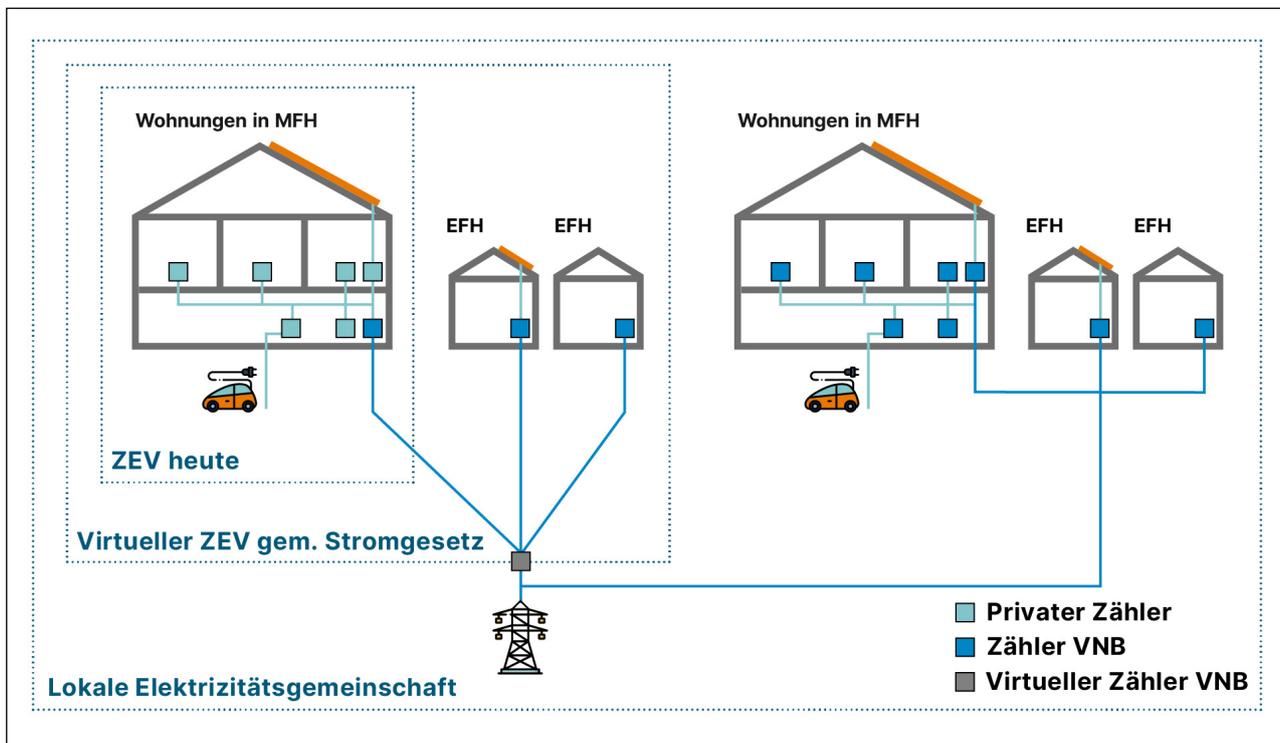
Erläuterungen des Genossenrates zum Traktandum 4

Antrag des Genossenrates

Beschlussfassung und Krediterteilung von CHF 530 000. (Kostenstand lt. BKI, Februar 2025), Kostengenauigkeit +/- 10%) für die Beschaffung und Installation von Batteriespeicher (200 kW) sowie Photovoltaikanlagen (ca. 250 kWp) auf GB-Nr. 1804 Schwyz, Studenmatt 2–16, 6438 Ibach.

Ausgangslage

Der Genossenrat möchte die Überbauung Studenmatt mit selbst produziertem Strom versorgen und auf den Dächern der MFH Studenmatt 2–16 Aufdach-Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 250 kWp installieren. Ab diesem Jahr sind, vZEV, virtuelle ZEV gemäss Stromgesetz möglich, so können Anschlussleitungen zu Liegenschaften ab einem gemeinsamen Netzanschlusspunkt genutzt werden. In der Überbauung Studenmatt 2–16 mit seinen 90 Wohneinheiten wird ein vZEV angestrebt. Damit wird eine markante Erhöhung des Eigenverbrauchs am selbst produzierten Solarstromes erreicht. Ab dem Jahr 2026 kann dann zur weiteren Eigenverbrauchsoptimierung eine sogenannte LEG (lokale Elektrizitätsgemeinschaft) gebildet werden, womit die Genossame Schwyz den überschüssig produzierten Strom aller PV-Anlagen an die restlichen Liegenschaften der GS in der Gemeinde Schwyz, respektive deren Mieter, verkauft werden kann. Dies ergibt eine bessere Rentabilität der Anlage. Nachstehend zum besseren Verständnis eine Grafik dazu:



Im alten Heizungsraum Studenmatt 4 wird eine 200 kW Speicherbatterie eingebaut. Die Installation eines Batteriespeichers in Kombination mit einer Photovoltaikanlage bringt eine Erhöhung der Eigenverbrauchsquote. Der grösste Teil des Solarstroms wird tagsüber produziert, wenn der Stromverbrauch in Haushalten oft niedrig ist. Mit einem Batteriespeicher kann der überschüssige Strom gespeichert und abends oder nachts genutzt werden, wenn der Bedarf höher ist. Dadurch wird mehr selbst erzeugter Strom genutzt, was die Stromrechnung deutlich reduziert. Batteriespeicher bieten die Möglichkeit, günstigen Strom aus der Solaranlage oder dem Netz zu speichern und später zu nutzen. Es wird weniger Solarstrom ins Netz eingespeist, was die Stabilität der Stromnetze erhöht. Die Einspeisevergütung für überschüssigen Solarstrom ist niedrig. Indem der Strom gespeichert und selbst genutzt wird, bleibt die Ersparnis pro Kilowattstunde höher. Langfristig amortisiert sich die Investition in einen Batteriespeicher durch die Einsparungen bei den Stromkosten oder durch deren Vermarktung am Regelenergiemarkt. Ein Batteriespeicher kann mit anderen Energiesystemen kombiniert werden, z. B. Wärmepumpen, Warmwasserspeicher oder E-Autos. Der Solarstrom wird dann gezielt dafür genutzt, die Energiekosten weiter zu reduzieren.

Projekt

Die Projektierung wurde in Zusammenarbeit mit der EWS AG ausgearbeitet. Für die Arbeiten werden mehrere Offerten von, wenn möglich regionalen, geeigneten Unternehmen eingeholt. Das für die Genossame Schwyz wirtschaftlich günstigste Angebot soll den Zuschlag erhalten.

Anlagekosten

Die gesamten Baukosten belaufen sich gemäss vorliegender Richtofferten auf ca. CHF 530 000. Die Kostenschätzung hat eine Genauigkeit von +/- 10% und gliedert sich wie folgt:

PV-Anlage inkl. Gerüste:	CHF 435 000
Batteriespeicher 200 kW/kWh:	CHF 170 000
Abzüglich Einmalvergütung Bund:	CHF -73 000
Total	CHF 532 000

Die Gestehungskosten für den Solarstrom sind bei ca. 8 Rp/kWh.

Dadurch ergibt sich eine Amortisationszeit von ca. 7-8 Jahren.

Die Finanzierung erfolgt aus eigenen Mitteln.

Zeitplan

Nach Genehmigung des Kredites anlässlich der ordentlichen Genossengemeinde vom 14. April 2025 soll im Sommer des Jahres 2025 die erforderlichen Bewilligungen dazu erwirkt werden. Anschliessend soll der Batteriespeicher sowie ca. 50% der PV-Anlage noch im Jahr 2025 installiert und in Betrieb genommen werden. Der zweite Teil der PV-Anlage soll im Jahr 2026 ausgeführt werden.

Der Genossenrat bittet Sie, sehr geschätzte Genossenbürgerinnen und Genossenbürger, dem vorliegenden Projekt zuzustimmen.

Erläuterungen des Genossenrates zum Traktandum 5

Antrag des Genossenrates

Beschlussfassung über die Anpassung des bestehenden Baurechtes, GB-Nr. 4771 Schwyz, mit Guido Strüby, Perfiden 6, 6432 Rickenbach, infolge Ersatzneubau Freiluftstall mit Flächenanpassung (Baurecht auf GB-Nr. 2082 Schwyz).

Ausgangslage

An der Genossengemeinde vom 19. April 2010 haben die Genossenbürger den Beschluss über die Errichtung eines Baurechtes bis 31. Dezember 2053 mit Werner Strüby-Schmid, Perfiden 6, 6432 Rickenbach, betreffend die Gebäulichkeiten der Liegenschaft Wassermatt, Perfiden, 6432 Rickenbach, GB 2025 Schwyz mit grosser Mehrheit angenommen. Zwischenzeitlich wurden auf der Baurechtsfläche GB-Nr. 4770 (1292 m²) Schwyz zwei neue Gebäude erstellt. Diese werden bis auf die Betriebsleiterwohnung nicht landwirtschaftlich genutzt und generieren der Genossenschaft Schwyz gemäss bestehendem Baurechtsvertrag aktuell einen jährlichen Baurechtszins von rund CHF 4700.–. Dieses Baurecht ist von der Anpassung nicht betroffen und bleibt wie gehabt bestehen.

Auf dem zweiten Baurecht GB-Nr. 4771 (850 m²) Schwyz steht immer noch der alte Anbindestall (grün umrandet in unten stehendem Übersichtsplan), welcher baufällig und nicht mehr zeitgemäss ist. Der Stall bietet auch zu wenig Platz für die benötigte Anzahl Tiere, weist ein zu kleines Futterlager inkl. Heuraum auf und es ist kein brandschutztechnisch geeigneter Einstellplatz für Motorfahrzeuge, Gerätschaften etc. vorhanden.



Foto alter Stall (in obiger Skizze grün umrahmt)



Unter Ziff. 4.1 im bestehenden Baurechtsvertrag ist Folgendes vereinbart:

«Der Baurechtsnehmer übernimmt die auf den Baurechtsgrundstücken bestehenden Gebäulichkeiten (Wohnhaus mit Schopf und Stallgebäude) zu Eigentum und Unterhalt. Er hat das Recht, diese beizubehalten, umzubauen, neu zu bauen, zu erweitern und den notwendigen Bedürfnissen anzupassen und diese Bauten für landwirtschaftliche Zwecke zu nutzen.»

Um den Landwirtschaftsbetrieb wirtschaftlich und sinnvoll weiterführen zu können und für die Zukunft eine artgerechte Tierhaltung zu ermöglichen (Freilaufstall), drängt sich ein Ersatzneubau des Stalles auf. Durch die Voraussetzungen für ein Freilaufstall, grösseren Futtervorrates (Heuraum) sowie Erstellung von brand-schutztechnisch geeignetem Einstellplatz für Gerätschaften, Zugkräfte mit Verbrennungsmotoren usw. wird unweigerlich mehr Fläche beansprucht. Die neu benötigte Fläche für ein Freilaufstall mit ca. 48 Kuhplätzen benötigt ca. 2625 m², die bestehende Baurechtsfläche von heute 850 m² muss dadurch um ca. 1775 m² auf neu ca. 2625 m² erweitert respektive angepasst werden. Netto betrachtet beträgt die Erweiterung ca. plus 1775 m² (siehe vorherige Skizze). Der bestehende Baurechts- sowie der Pachtvertrag sollen entsprechend abgeändert respektive den neuen Flächen angepasst werden. Insbesondere die Heimfallregelung wird neu geregelt sowie der Baurechtszins auf die neuen Flächen angepasst. Die Bedarfsberechnungen wurden von Agriexpert in Brugg vorgenommen und vom Amt für Landwirtschaft des Kantons Schwyz geprüft.

Für die Festlegung des Baurechtszinses ist nach Massgabe der Bemessungsgrundlagen für landwirtschaftliche Gewerbe vorzugehen. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Ertragswertbemessung. Gemäss Schätzung beträgt dieser für die neue Fläche CHF 985.- pro Jahr (aktuell CHF 81.-/Jahr).

Betriebsgrösse/Bewirtschaftung

Die aktuelle Betriebsgrösse des Betriebes von Guido Strüby inkl. Pachtflächen beträgt rund 27.61 ha, was gemäss Bedarfsberechnungen einen Stall für ca. 40 Kühe, 2 trächtige Rinder, 8 Reserveplätze für Kühe und 12 Kälber rechtfertigt. Die Tatsache, dass der Stall für den reinen Betrieb des genossameeigenen Landes zu gross wäre, ist der Genossame einschlägig bekannt. Diesem Umstand wurde Rechnung getragen, indem die Heimfallregelung auf neu 50% des Verkehrswertes vereinbart wurde. Dies ergibt für die Genossame Schwyz eine markante Verbesserung gegenüber dem heutigen Baurechtsvertrag, in welchem die Heimfallregelung dem dannzumaligen Zeitbauwert (Erstellungskosten abzüglich Altersentwertung) entspricht. Zudem trägt die Genossame somit kein Risiko, bei einem Heimfall einen zu grossen Stall übernehmen respektive entschädigen zu müssen.

Zeitplan

Die Anpassung des Baurechtsvertrages wird der ordentlichen Genossengemeinde vom 14. April 2025 zur Genehmigung vorgelegt. Bei Genehmigung soll das Baurecht gemäss obigen Ausführungen angepasst, um 30 Jahre verlängert (bis 2055) und im Grundbuch eingetragen respektive abgeändert werden. Anschliessend hat der Baurechtsnehmer die ordentliche Baubewilligung für das Projekt zu erwirken. Der Abbruch des bestehenden Stalles sowie der Neubau des Freilaufstalles sowie sämtliche mit dem Bau einhergehenden Anpassungsarbeiten, Notariats-, Geometer- und Grundbuchkosten gehen zulasten des Baurechtsnehmers.

Fazit

Konkret geht es für die Genossame Schwyz darum, das Grundeigentum zu bewahren, zum anderen aber auch dem Bewirtschafter eine solide Basis für die weitere Existenz als Landwirtschaftsbetrieb zu ermöglichen.

Die Vorteile einer Baurechtsanpassung sind für die Genossame Schwyz überwiegend. Mit dem vorliegenden Antrag kann die landwirtschaftliche Existenz einer Familie längerfristig gesichert werden. Zudem wird die Heimfallregelung gegenüber dem heute bestehenden Baurechtsvertrag markant zugunsten der Genossame Schwyz verbessert.

Der Genossenrat bittet Sie deshalb, geschätzte Genossenbürgerinnen und Genossenbürger, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

P.S.:

Sämtliche Unterlagen wie Verträge, Pläne, Berechnungen und Expertisen etc. können nach Voranmeldung ab sofort zu Geschäftszeiten bei der Genossenverwaltung eingesehen werden. Die Details werden auch an der Genossengemeinde ausführlich präsentiert und erläutert.

Der Genossenrat teilt mit

Anmeldung als Genossenbürger/in bzw. Oberällmiger/in

Personen, die unmittelbar von einem/einer Oberällmiger/in abstammen sowie am 1. Januar des Aufnahmejahres das 18. Lebensjahr erfüllt haben, können sich bei der Oberallmeindkorporation Schwyz (OAK) als Mitglied anmelden.

Genossenbürger/in der Genossame Schwyz wird automatisch jedermann/frau, welche/r ins Mitgliederregister der OAK aufgenommen wurde und am 1. Januar des Jahres gesetzlichen Wohnsitz in der Gemeinde Schwyz hat.

Sie haben ein schriftliches Gesuch um Aufnahme ins Korporationsbürgerrecht zu stellen. Das Gesuch muss bis am 31. März bei der Oberallmeindkorporation Schwyz eintreffen. Als massgeblicher Einreichungszeitpunkt gilt der Poststempel.

Einreichungsadresse:

Oberallmeindkorporation Schwyz

Brüöl 2

Postfach 449

6431 Schwyz

Telefon 041 818 50 60

Das Gesuch (Anmeldeformular) mit den näheren Angaben kann bei der Genossame Schwyz kostenlos bezogen bzw. angefordert oder direkt ab www.genossame-schwyz.ch oder www.oak-schwyz.ch ausgedruckt werden. Bei Fragen halten wir uns gerne für weitere Auskünfte bereit.

Tarifvergünstigung bei der Sattel-Hochstuckli AG (SHAG)

Die Genossenbürgerinnen und Genossenbürger sowie deren Ehepartner und unmündige Kinder geniessen auf den Anlagen der Sattel-Hochstuckli AG (ohne Nebenanlagen wie Rutschbahn etc.) eine Tarifiermässigung von 50%. Die berechtigten Genossenbürger sowie deren Ehepartner und Kinder haben sich an der Kasse mittels Ausweises auszuweisen. Die Preisreduktion gilt für alle nicht bereits reduzierten Tarife.

Achtung

Alle Begünstigten haben sich einzeln auszuweisen. Die Karte eines Erwachsenen kann nicht für die ganze Familie verwendet werden.

Ehepartner sowie unmündige Kinder können bei der Verwaltung der Genossame Schwyz die entsprechenden Ausweise kostenlos beziehen (041 813 03 90). Der Ausweis muss an der Talstation vorgewiesen werden.

Für Genossenbürgerinnen und Genossenbürger gilt der OAK-Ausweis im Kreditkartenformat als Legitimation für die Tarifreduktion der SHAG!

Der Genossenrat Schwyz freut sich, seinen Mitgliedern dieses Angebot anbieten zu können. Es ist die Folge von Verhandlungen mit der Sattel-Hochstuckli AG. Der Skilift Hochstuckli führt über Alpgelände der Genossame Schwyz. Die Tarifvergünstigung ist deshalb ein Bestandteil des Durchleitungsvertrages.

Stiftmessen

Ganz herzlich sind alle Mitglieder der Genossame Schwyz zur Feier der Stiftmessen auf der Holzegg und der Haggenegg eingeladen. Gedacht wird den lebenden und verstorbenen Genossenbürgerinnen und Genossenbürger, gebetet wird für alle Genossenbürgerinnen und Genossenbürger sowie Älpler um Gottes Schutz und Segen und Abwendung von Unwetter und Seuchen. Die wunderbaren Holzkapellen laden zur Besinnung ein. Bei gutem Wetter kann dem Gottesdienst unter freiem Himmel beigewohnt werden. Die Stiftmessen finden wie folgt statt:

Bergkapelle Haggenegg:

Sonntag, 15. Juni 2025, 9.30 Uhr

Bruder-Klaus-Kapelle Holzegg:

Sonntag, 6. Juli 2025, 10.30 Uhr

Herzlich willkommen!

Bericht der Rechnungsprüfungskommission

an die Genossengemeinde der Genossame Schwyz
und an den Regierungsrat des Kantons Schwyz

Als Rechnungsprüfungskommission Ihrer Körperschaft haben wir die Buchführung und die vom Genossenrat vorgelegte Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr im Sinne der einschlägigen Vorschriften geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Genossenrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass der leitende Revisor die Anforderungen an die Befähigung und Unabhängigkeit gemäss Ziffer 5 der „Weisung für die Verstärkung der Finanzaufsicht des Regierungsrates über die Schwyzer Korporationen und Genossamen“ (*nachfolgend Weisung*) vom 8. Januar 2001 erfüllt.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Ermessensentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Aufgrund unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass

- a) die Buchhaltung der Genossame Schwyz ordnungsgemäss geführt wurde.
- b) das Rechnungswesen und die Publikation der Jahresrechnung der Genossame Schwyz sich an den „Grundsätzen für das Rechnungswesen“ (Ziffer 4 der Weisung) orientiert.
- c) die Genossame Schwyz im abgelaufenen Geschäftsjahr das Verschleuderungsverbot gemäss Ziffer 3a der Weisung wie auch die Vorschriften der Statuten über das Genossamegut eingehalten hat.

Wir empfehlen der Genossengemeinde, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen und dem Regierungsrat des Kantons Schwyz von der vorliegenden Jahresrechnung sowie von unseren Feststellungen vorbehaltlos Kenntnis zu nehmen.

Das Budget 2025 haben wir geprüft. Es entspricht dem Gesetz und den Statuten.

Schwyz, 13. Februar 2025

Die Rechnungsprüfungskommission


Bruno Heinzer
dipl. Experte in Rechnungslegung
und Controlling
Leitender Revisor


Heinz Schelbert
eidg. dipl. Elektroinstallateur


Andreas Dyl
dipl. Experte in Rechnungslegung
und Controlling

Behördenverzeichnis / Verwaltung

(www.genossame-schwyz.ch)

Genossenrat:	Amt:	gewählt seit:
Bernhard Reichmuth, Ibach	Präsident	2013
Franz Lüönd, Ibach	Baupräsident	2013
Hans Horat, Schwyz	Alppräsident	2015
Klaus Appert, Rickenbach	Säckelmeister	2018
Beat Schürpf, Rickenbach	Vizepräsident	2017
Klemenz Betschart Rickenbach	Genossenrat	2019
Othmar Schelbert, Rickenbach	Genossenrat	2019
Felix Heinzer, Ibach	Genossenrat	2021
Xaver Reichmuth, Seewen	Genossenrat	2021
Christian Kündig, Ibach	Genossenrat	2023

Rechnungsprüfungskommission:

Bruno Heinzer, Rickenbach		2018
dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling		
Heinz Schelbert, Ibach		2021
eidg. dipl. Elektroinstallateur / eidg. dipl. Telematiker		
Andreas Pfyl, Seewen		2021
dipl. Betriebswirtschafter HF / dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling		

Stimmzähler:

Daniel Betschart, Ibach		2017
Denise Schuler, Schwyz		2021
Richard Kündig, Rickenbach		2021

Verwaltung (041 813 03 90):

Marcel von Euw, Schwyz (Geschäftsführer)		2018
Luzia Bürgler, Oberarth (Sekretariat)		2024
Siegfried Städelin, Schwyz, (Hauswart)		1996
Bruno Bürgler, Steinen, (Hauswart)		2019
Claudia Peter, (Reinigung)		2015
Antoinette Städelin (Reinigung)		1996

Alp

Oberer Altberg
Unterer Altberg (mit Käserei)
Kaltenbrunnen
Oberberg
Oberer Brüschrain
Gummen (Käserei)
Unterer Brüschrain
Stuckli
Seilstock
Zwüschet-Mythen (mit Käserei)
Tierfäderen (mit Käserei)
Nieschplänggli
Roggen

Äpler / Käser

Erwin Strüby, Rickenbach 2006
Pirmin Strüby, Ibach 2007
Lukas Auf der Maur, Schwyz 2024
Lukas Auf der Maur, Schwyz 2024
Ruedi Deck, Seewen 2018
Heinrich Ott (Käser), Sattel 2023
Erwin Appert, Seewen 2018
Matthias Iten, Nassen SG 2023
Oskar Pfyl, Ried-Muotathal 2008
Robert Suter jun., Schwyz 1999
Markus Kälin, Unteriberg 2021
Martin Bless junior, Unteriberg (Pächter) 2024
René Tschümperlin, Unteriberg 2024

P.P.

6430 Schwyz

Post CH AG

Adressberichtigungen
melden.



Gasthaus Oberberg
Ibergereg/SZ
Chömid zuänis ...
www.gasthausoberberg.ch

**Wir arbeiten
an der
Energiewende.**

natürlich regional
www.agroenergie.ch

**AGRO**
ENERGIE SCHWYZ