Genossame
Yberg

Jahresrechnung 2025

Voranschlag 2026

Ausblick nach Unteriberg von der «Heuchallmig» Unteriberg

Genossame Yberg
Riedweg 11
8842 Unteriberg
Tel. 055 414 17 07
verwaltung@genossame-yberg.ch
www.genossame-yberg.ch

Einladung zur ordentlichen Genossengemeinde

Freitag, 24. April 2026, im Mehrzweckhaus Baumeli, Unteriberg

Beginn: 20.00 Uhr

Traktanden:

1. Wahl von drei Stimmenzählern
2. Vorlage und Genehmigung der Genossenrechnung 2025
3. Vorlage und Genehmigung des Voranschlages 2026
4. Krediterteilung für den Bau der ersten Etappe (Haus A) der «Überbauung Hüslermatte 2» in Oberiberg im Betrag von Fr. 6 600 000.–.

   Antrag des Genossenrates: Dem Kredit für den Bau der ersten Etappe (Haus A) der «Überbauung Hüslermatte 2» in Oberiberg im Betrage von Fr. 6 600 000.– sei zuzustimmen.
5. Kompetenzerteilung an den Genossenrat zur Umwandlung des bestehenden unselbstständigen Baurechts der Schützengesellschaft Unteriberg in ein selbstständiges Baurechtsgrundstück.

   Antrag des Genossenrates: Die Kompetenz sei zu erteilen.
6. Hochwasserschutz Sihl, Grundsatzentscheid betreffend Erschliessung Oberstuden / Breitried.

   Im Rahmen des Hochwasserschutzprojekts Sihl in Studen steht die Genossame Yberg vor der Aufgabe, über die zukünftige Erschliessung des Gebiets Oberstuden / Breitried zu entscheiden. Zu diesem Zweck wurde der Bezirk Schwyz beauftragt, zwei Varianten inklusive Kostenschätzung auszuarbeiten. Um die Planung des Hochwasserschutzprojekts fortzuführen, ist es notwendig, dass sich die Genossame Yberg für eine der vorgeschlagenen Varianten entscheidet.

   Aus Sicht des Genossenrates überschreitet dieser Entscheid dessen Kompetenz. Deshalb ist es erforderlich, dass die Genossengemeinde den verbindlichen Grundsatzentscheid fasst, welche Variante zur Realisierung gelangen soll.

   Variante 1
   Ersatzneubau der Oberstudenbrücke, Kostenanteil Genossame Yberg Fr. 478 000.–.

   Variante 2
   Ersatzneubau Erschliessungsweg Sennried, Kostenanteil Genossame Yberg Fr. 220 000.–.

   Der Genossenrat hat beide Varianten sorgfältig geprüft und empfiehlt, sich für Variante 2, den Ersatzneubau des Erschliessungswegs Sennried, zu entscheiden. Es wird jene Variante umgesetzt, welche die meisten Stimmen erhält.

   Hinweis: Ab Seite 22 finden Sie Erläuterungen zu den beiden Varianten, betreffend dem Grundsatzentscheid zur Erschliessung Oberstuden / Breitried
7. Verschiedenes

Die Berichte und Anträge liegen bei der Genossame Yberg auf.

Bei Fragen oder Unklarheiten melden Sie sich bitte vor der ordentlichen Genossengemeinde 2026 beim Verwalter der Genossame Yberg.

Unteriberg, im März 2026

Im Auftrag des Genossenrates:
Der Verwalter, Walter Marty

Bilanz

		Rechnung 2025	
	Aktiven		
10	**Umlaufvermögen**		
1000	Kasse	1 648.90	
1010	Postkonto Nr. 90-18214-3	10 513.88	
1020	SKB Kontokorrent Nr. 131114-2538	233 466.42	
1021	RBY Kontokorrent Nr. 20802.40	549 794.37	
1028	SKB SK Nr. 108095-87 Unterhalt Nübergstrasse	5 905.90	
1060	Wertschriften	16 776.20	
100	**Total Flüssige Mittel und Wertschriften**	**818 105.67**	
1101	Übrige Debitoren	4 676.80	
1176	Guthaben Verrechnungssteuer	0.00	
110	**Total Forderungen**	**4 676.80**	
1300	Transitorische Aktiven	9 140.00	
130	**Total Aktive Rechnungsabgrenzung**	**9 140.00**	
10	**Total Umlaufvermögen**	**831 922.47**	
1400	Aktiv-Hypotheken (Kapitaltitel)	400.00	
140	**Total Finanzanlagen**	**400.00**	
1520	Büromobiliar und Maschinen	1.00	
150	**Total Mobile Sachanlagen**	**1.00**	
1600	Liegenschaft MFH «Forstgarten» UI	250 000.00	
1601	Liegenschaft Schmalzgrubenstrasse 83 UI	600 500.00	
1602	Bauland «Hüslermatte» OI	890 000.00	
1603	STEG «Hüslermatte» OI	475 000.00	
1604	Einstellgarage STEG «Treffpunkt» OI	1.00	
1605	Liegenschaft «Schönegg» Studen	6 094 000.00	
1607	Wohn- und Gewerbehaus «Riedweg» UI	2 738 200.00	
1608	Alterswohnungen beim APH Ybrig	4 374 500.00	
1609	PV-Anlage Alterswohnungen	1.00	
1610	Überbauung Hüslermatte 2 OI	53 848.40	
1630	Werkhütte und Inventar	1.00	
1640	Bauland, Kieswerk, übrige Ländereien	410 000.00	
1641	Endgestaltung Steinbruch Baumeli	711 220.00	
1650	Alpen und Alphütten	150 000.00	
1651	Alpstall Tubenmoos OI	181 500.00	
1660	Waldungen	40 000.00	
1670	Erneuerungsfonds STEG Hüslermatte OI	1.00	
1693	Erschliessung Überbauung «Dräck» UI	1.00	
1695	Erschliessung Bauland «Bödeli» OI	–40 000.65	
160	**Total Immobile Sachanlagen**	**16 928 772.75**	
14	**Anlagevermögen**	**16 929 173.75**	
	Total Aktiven	**17 761 096.22**	

Bilanz

		Rechnung 2025	
	Passiven		
20	**Fremdkapital kurzfristig**		
2000	Kreditoren	19 463.05	
200	**Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Leistungen**	**19 463.05**	
2300	Transitorische Passiven	38 307.15	
2330	Rückstellungen Steuern	41 600.00	
2334	Rückstellungen Fensterersatz Hüslermatte	0.00	
2335	Rückstellungen Erschliessung Dräck	0.00	
2442	Hypothek Wohn- und Gewerbehaus «Riedweg»	1 800 000.00	
2444	2. Hypothek Alterswohnungen beim APH Ybrig	0.00	
230	**Passive Rechnungsabgrenzung**	**1 879 907.15**	
20	**Total kurzfristiges Fremdkapital**	**1 899 370.20**	
28	**Eigenkapital**		
2800	Kapital per 01. 01. 2025	15 259 049.87	
2810	Nutzenauszahlung Unteriberg / Studen	–73 680.00	
2811	Nutzenauszahlung Oberiberg	–19 680.00	
	Reingewinn	**696 036.15**	
280	**Total Kapital per 31.12. 2025**	**15 861 726.02**	
	Total Passiven	**17 761 096.22**	

Erfolgsrechnung

		Rechnung 2025	Budget 2025	Budget 2026
	Ertrag			
30	**Produktionsertrag**			
3000	Netto-Mietzinsen Wohnungen «Forstgarten»	152 611.00	140 000.00	140 000.00
3002	Mietzinsen Garagen und Autoabstellplätze	14 014.00	12 000.00	12 000.00
3003	Eigenmietzins Garage und Autoabstellplatz	960.00	960.00	960.00
3005	Heiz- und Nebenkosten «Forstgarten»	29 178.45	25 000.00	25 000.00
300	**Total Liegenschaft MFH «Forstgarten» UI**	**196 763.45**	**177 960.00**	**177 960.00**
3010	Netto-Mietzinsen Wh / Garagen Schmalzgrubenstr.	39 240.00	38 000.00	38 000.00
3011	Heiz- und Nebenkosten Schmalzgrubenstr. 83	5 150.60	4 000.00	4 000.00
301	**Total Wohnhaus Schmalzgrubenstr. 83 UI**	**44 390.60**	**42 000.00**	**42 000.00**
3020	Netto-Mietzinsen Wohnungen Hüslermatte	90 080.00	85 000.00	85 000.00
3021	Heiz- und Nebenkosten Wohnungen Hüslermatte	17 776.75	15 000.00	15 000.00
302	**Total STEG Hüslermatte OI**	**107 856.75**	**100 000.00**	**100 000.00**
3030	Netto-Mietzinsen Wohnungen Schönegg	236 580.00	230 000.00	230 000.00
3031	Mietzinsen Garagen und Autoabstellplätze	23 390.00	20 000.00	20 000.00
3032	Heiz- und Nebenkosten Schönegg	22 490.20	16 000.00	16 000.00
303	**Total «Wohnsiedlung Schönegg» Studen**	**282 460.20**	**266 000.00**	**266 000.00**
3040	Netto-Mietzinsen «Riedweg»	89 940.00	88 000.00	88 000.00
3041	Mietzins Garagen und Autoabstellplätze	5 100.00	5 000.00	5 000.00
3042	Heiz- und Nebenkosten «Riedweg»	13 803.90	12 000.00	12 000.00
3043	Eigenmietzins Verwaltung «Riedweg»	16 800.00	16 800.00	16 800.00
3044	Eigenmietzins Garage und Abstellplatz	240.00	240.00	240.00
304	**Total Wohn- und Gewerbehaus «Riedweg» UI**	**125 883.90**	**122 040.00**	**122 040.00**
3050	Netto-Mietzins Alterswohnungen	162 000.00	162 000.00	162 000.00
3053	Netto-Ertrag PV-Anlage Alterswohnungen	1 951.15	2 500.00	2 500.00
305	**Total Alterswohnungen beim APH Ybrig**	**163 951.15**	**164 500.00**	**164 500.00**
30	**Total Produktionsertrag**	**921 306.05**	**872 500.00**	**872 500.00**
315	**Bauland und übrige Ländereien**			
3150	Unterhaltsbeiträge Nübergstrasse	261.00	255.00	255.00
3210	Bewilligungsgebühren	0.00	0.00	0.00
315	**Total Bauland und übrige Ländereien**	**261.00**	**255.00**	**255.00**
330	**Alp- und Forstwirtschaft**			
3300	Alpen und Weiden ohne «Wart»	17 258.25	15 000.00	15 000.00
3301	Alp «Wart», Hoch-Ybrig	8 170.60	6 500.00	6 500.00
3350	Brenn- und Nutzholzverkäufe	0.00	200.00	200.00
3361	Subventionsbeitrag Waldbau und Jungwaldpflege	2 384.60	0.00	0.00
330	**Total Alp- und Forstwirtschaft**	**27 813.45**	**21 700.00**	**21 700.00**

Erfolgsrechnung

		Rechnung 2025	Budget 2025	Budget 2026
340	**Werkhütte Riedweg UI**			
3400	Netto-Mietzins Werkhütte	10 980.00	10 000.00	10 000.00
3401	Nebenkosten Werkhütte	180.00	140.00	140.00
340	**Total Werkhütte Riedweg UI**	**11 160.00**	**10 140.00**	**10 140.00**
350	**Baurechts- und Pachtzinsen**			
3500	Baurechtszinsen	165 557.67	150 000.00	150 000.00
3501	Pachtzins Sportanlagen Oberiberg AG	42 313.45	38 000.00	38 000.00
3502	Pachtzins und Konzessionsgebühren HYAG	42 740.80	30 000.00	30 000.00
3503	Bodenzinseinnahmen	17 597.70	15 000.00	15 000.00
3504	Umgeländezinseinnahmen	15 905.55	15 000.00	15 000.00
3505	Lehlandzinseinnahmen	28 601.80	27 000.00	27 000.00
3506	Wasserzinsen	239.70	200.00	200.00
350	**Total Baurechts- und Pachtzinsen**	**312 956.67**	**275 200.00**	**275 200.00**
360	**Übriger Ertrag**			
3600	Baulandverkäufe und Minderwertentschädigungen	278 320.00	275 000.00	45 500.00
3605	Nachzahlungen aus Liegenschaftenweiterverkauf	0.00	0.00	0.00
3610	Durchleitungsentschädigungen	23 790.10	22 500.00	500.00
3620	Arbeiten für Dritte	0.00	500.00	500.00
360	**Total übriger Ertrag**	**302 110.10**	**298 000.00**	**46 500.00**
68	**Finanzertrag**			
6850	Zinsertrag Bankkonti	23.30	0.00	0.00
6852	Dividendenerträge	0.00	0.00	0.00
6891	Kursverlust auf Wertschriften	1 648.20	0.00	0.00
68	**Total Finanzertrag**	**1 671.50**	**0.00**	**0.00**
	Total Ertrag	**1 577 278.77**	**1 477 795.00**	**1 226 295.00**

Erfolgsrechnung

		Rechnung 2025	Budget 2025	Budget 2026
	Aufwand			
40	**Liegenschaften**			
400	**Liegenschaft MFH «Forstgarten» UI**			
4000	Unterhalt und Reparaturen Forstgarten	15 141.16	25 000.00	20 000.00
4001	Heizung und Strom Forstgarten	14 779.95	23 000.00	23 000.00
4002	Wasserzins und Gebühren Forstgarten	6 407.80	7 000.00	7 000.00
4003	Schneeräumung, Umgeb.-Reinig.arb. Forstgarten	5 037.15	8 000.00	8 000.00
4004	Versicherungsprämien Forstgarten	3 572.10	4 000.00	4 000.00
4005	Allgemeiner Aufwand Forstgarten	69.75	500.00	500.00
400	**Total Liegenschaft MFH «Forstgarten» UI**	**45 007.91**	**67 500.00**	**62 500.00**
401	**Wohnhaus Schmalzgrubenstr. 83 UI**			
4010	Unterhalt und Reparaturen Schmalzgruben	9 810.75	15 000.00	12 000.00
4011	Heizung, Strom und Gebühren Schmalzgruben	4 478.50	7 000.00	6 000.00
4012	Schneeräumung/Abwartarbeiten Schmalzgruben	2 695.10	4 000.00	4 000.00
4013	Versicherungsprämien Schmalzgruben	1 329.45	1 500.00	1 500.00
4014	Allgemeiner Aufwand Schmalzgruben	0.00	300.00	300.00
401	**Total Wohnhaus Schmalzgrubenstr. 83 UI**	**18 313.80**	**27 800.00**	**23 800.00**
402	**STEG Hüslermatte OI**			
4020	Unterhalt und Betriebskosten STEG Hüslermatte	64 390.15	80 000.00	100 000.00
402	**Total STEG Hüslermatte OI**	**64 390.15**	**80 000.00**	**100 000.00**
403	**Überbauung Schönegg, Studen**			
4030	Unterhalt und Reparaturen Schönegg	22 151.45	20 000.00	20 000.00
4031	Heizung, Strom und Gebühren Schönegg	16 433.80	25 000.00	25 000.00
4032	Schneeräumung/Abwartarbeiten Schönegg	3 654.25	6 000.00	6 000.00
4033	Versicherungsprämien Schönegg	5 736.35	6 500.00	6 000.00
4034	Allgemeiner Aufwand Schönegg	257.40	500.00	500.00
403	**Total Überbauung Schönegg, Studen**	**48 233.25**	**58 000.00**	**57 500.00**
404	**Wohn- und Gewerbehaus «Riedweg» UI**			
4040	Unterhalt und Reparaturen «Riedweg»	5 513.80	3 000.00	4 000.00
4041	Heizung und Gebühren «Riedweg»	12 861.25	13 000.00	13 000.00
4042	Schneeräumung/Abwartarbeiten «Riedweg»	2 928.50	5 000.00	5 000.00
4043	Versicherungsprämien «Riedweg»	3 475.75	3 500.00	3 500.00
4044	Allgemeiner Aufwand «Riedweg»	0.00	500.00	500.00
4045	Hypothekarzinsen Überbauung «Riedweg»	25 400.00	26 000.00	23 600.00
404	**Total Wohn- und Gewerbehaus «Riedweg» UI**	**50 179.30**	**51 000.00**	**49 600.00**
405	**Alterswohnungen beim APH Ybrig**			
4053	Versicherung Alterswohnungen	4 847.45	4 500.00	5 200.00
4054	Allgemeiner Aufwand Alterswohnungen	8 103.10	12 000.00	5 000.00
4055	Hypothekarzins Alterswohnungen	3 968.75	10 000.00	0.00
405	**Total Alterswohnungen beim APH Ybrig**	**16 919.30**	**26 500.00**	**10 200.00**

Erfolgsrechnung

		Rechnung 2025	Budget 2025	Budget 2026
410	**Industriezone Baumeli**			
4101	Entwässerung Industriezone Baumeli	0.00	1 000.00	1 000.00
4102	Allgemeiner Aufwand Industriezone Baumeli	0.00	5 000.00	5 000.00
410	**Total Kieswerk Baumeli**	**0.00**	**6 000.00**	**6 000.00**
415	**Bauland und übrige Ländereien**			
4150	Unterhalt und Ausbau Strassen/Brücken/Wege	27 118.60	35 000.00	8 000.00
4151	Perimeterbeiträge an Strassen	3 485.40	4 500.00	4 500.00
4152	Erstellung und Unterhalt von Drainagen	4 192.38	6 000.00	31 000.00
4153	Landverbesserungen	2 309.65	8 000.00	8 000.00
4154	Hangsicherung Brächen, OI	0.00	0.00	0.00
415	**Total Bauland und übrige Ländereien**	**37 106.03**	**53 500.00**	**51 500.00**
420	**Bäche und Gräben**			
4200	Unterhalt Bäche und Gräben	15 695.50	45 000.00	10 000.00
420	**Total Bäche und Gräben**	**15 695.50**	**45 000.00**	**10 000.00**
43	**Alp- und Forstwirtschaft**			
4300	Alpen und Weiden ohne «Wart»	4 700.40	7 500.00	7 500.00
4301	Alp «Wart», Hoch-Ybrig	6 539.55	7 000.00	7 000.00
4310	Aufforstungen	100.00	1 000.00	1 000.00
4320	Holzrüsten (Käferholz/Windwurf)	0.00	500.00	500.00
4390	Allgemeiner Aufwand Waldungen	280.50	1 500.00	1 500.00
43	**Total Alp- und Forstwirtschaft**	**11 620.45**	**17 500.00**	**17 500.00**
440	**Werkhütte Riedweg UI**			
4400	Unterhalt und Reparaturen	0.00	1 000.00	1 000.00
4401	Gebühren für Wasser und Strom	148.75	250.00	250.00
440	**Total Werkhütte Riedweg UI**	**148.75**	**1 250.00**	**1 250.00**
50	**Lohnaufwand Verwaltung**			
5000	Gehälter	96 334.60	97 000.00	109 000.00
5001	Löhne Werkmeister und Genossenarbeiter	2 840.15	6 000.00	4 000.00
5002	Sitzungs- und Taggelder	11 913.00	16 000.00	16 000.00
5005	Taggeldleistungen Sozialversicherung	0.00	0.00	0.00
5070	Beiträge AHV/IV/EO, ALV	11 034.55	11 000.00	15 000.00
5072	Altersvorsorge (Pensionskasse)	18 242.10	19 000.00	21 500.00
5073	Personalversicherungen	5 804.90	6 000.00	6 500.00
5080	Auto-, Reise- und Repräsentationsspesen	6 502.55	14 000.00	17 000.00
50	**Total Lohnaufwand Verwaltung**	**152 671.85**	**169 000.00**	**189 000.00**
61	**Unterhalt, Rep, Ersatz**			
6100	Bürogeräte und -einrichtungen	767.05	3 000.00	3 000.00
6120	EDV-Anlage	1 089.75	2 000.00	2 000.00
61	**Total Unterhalt, Rep, Ersatz**	**1 856.80**	**5 000.00**	**5 000.00**

Erfolgsrechnung

		Rechnung 2025	Budget 2025	Budget 2026
63	**Sachvers, Abgaben, Gebühren**			
6300	Versicherungsprämien	1 929.20	2 000.00	2 000.00
63	**Total Sachvers, Abgaben, Gebühren**	**1 929.20**	**2 000.00**	**2 000.00**
65	**Verwaltungsaufwand**			
6500	Büromaterial und Drucksachen	6 924.00	10 000.00	7 000.00
6510	Telekommunikation	2 167.60	2 300.00	2 300.00
6513	Porti	1 208.34	2 000.00	2 000.00
6520	Beiträge Verschiedene	2 430.00	4 000.00	14 000.00
6525	Eigenmietzins Genossame Yberg	18 000.00	18 000.00	18 000.00
6530	Übrige Verwaltungs- und Rechtskosten	4 617.85	9 000.00	9 000.00
6531	Notariats- und Vermessungskosten	150.00	6 000.00	6 000.00
65	**Total Verwaltungsaufwand**	**35 497.79**	**51 300.00**	**58 300.00**
68	**Finanzaufwand**			
6800	Kapitalaufwand	508.64	1 500.00	1 500.00
68	**Total Finanzaufwand**	**508.64**	**1 500.00**	**1 500.00**
69	**Abschreibungen**			
6901	Abschreibung STEG «Hüslermatte» OI	45 000.00	45 000.00	45 000.00
6903	Abschreibung Wohnhaus Schmalzgrubenstr. 83 UI	20 000.00	20 000.00	20 000.00
6905	Abschreibung Wohnsiedlung Schönegg	68 000.00	68 000.00	68 000.00
6907	Abschreibung Wohn- und Gewerbehaus «Riedweg»	96 700.00	96 700.00	96 700.00
6908	Abschreibung Alterswohnungen beim APH Ybrig	56 000.00	56 000.00	56 000.00
6910	Abschreibung Endgestaltung Steinbruch Baumeli	25 365.00	25 365.00	25 365.00
6951	Alpstall Tubenmoos	16 500.00	16 500.00	16 500.00
69	**Total Abschreibungen**	**327 565.00**	**327 565.00**	**327 565.00**
89	**Steuern**			
8900	Steuern Gemeinde Unteriberg	18 165.55	8 560.00	13 210.00
8901	Steuern Gemeinde Oberiberg	9 329.25	2 500.00	4 375.00
8902	Steuern Bezirk Einsiedeln	0.00	0.00	0.00
8910	Direkte Bundessteuer	26 104.10	18 865.00	8 700.00
8920	Grundstückgewinnsteuer	0.00	0.00	0.00
8930	Mehrwertabgabe	0.00	0.00	0.00
89	**Total Steuern**	**53 598.90**	**29 925.00**	**26 285.00**
	Total Aufwand	**881 242.62**	**1 020 340.00**	**999 500.00**

Zusammenfassung

Total Ertrag	1 577 278.77	1 477 795.00	1 226 295.00
Total Aufwand	–881 242.62	–1 020 340.00	–999 500.00
Mehreinnahmen	**696 036.15**	**457 455.00**	**226 795.00**

Bericht der Revisionsstelle an die ordentliche Genossengemeinde und an den Regierungsrat des Kantons Schwyz

Als Revisionsstelle Ihrer Körperschaft haben wir die Buchführung und die von der Genossenverwaltung vorgelegte Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Rechnungsjahr im Sinne der einschlägigen Vorschriften geprüft. Die Jahresrechnung 2025 weist einen Reingewinn von Fr. 696 036.15 und ein Eigenkapital von Fr. 15 861 176.02 aus.

Unsere Prüfung erfolgte nach anerkannten Grundsätzen des Revisionswesens, wobei die Änderungen des Obligationenrechts vom 16. Dezember 2005 sowie das neue Revisionsaufsichtsgesetz nicht zwingend auf altrechtliche Körperschaften Anwendung finden. 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 Befähigung und Unabhängigkeit gemäss Ziffer 5 der regierungsrätlichen Weisungen für die Verstärkung der Finanzaufsicht vom 8. Januar 2001 erfüllt.

Aufgrund unserer Prüfung stellen wir fest, dass

– Buchführung und Jahresrechnung den Grundsätzen der formellen und materiellen Richtigkeit sowie Gesetz und Statuten entsprechen.

– die Genossame Yberg im abgelaufenen Geschäftsjahr das Verschleuderungsverbot gemäss den regierungsrätlichen Weisungen vom 8. Januar 2001 wie auch die Vorschriften der Statuten über das Genossengut eingehalten hat.

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

Unteriberg, 26. Februar 2026

TRESCOR TREUHAND SCHWYZ

Cäsar Kälin
Zugelassener Revisionsexperte RAB
dipl. Treuhandexperte

Ruedi Holdener
Zugelassener Revisionsexperte RAB / Leitender Revisor
dipl. Treuhandexperte

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die unterzeichnete Rechnungsprüfungskommission hat statutengemäss die Rechnung und den Vermögensbestand der Genossame Yberg für das Jahr 2025 geprüft.

Die Aktiven und Passiven sind in allen Teilen vorhanden und vollständig erfasst. Das Vermögen stimmt mit der Bilanz überein.

Sämtliche Unterlagen und Belege sind uns von der Verwaltung zur uneingeschränkten Einsicht vorgelegt worden. Sie wurden von uns stichprobenweise kontrolliert und für richtig befunden.

Werte Genossenbürgerinnen und Genossenbürger, wir beantragen Ihnen, die ordnungsgemäss geführte Genossenrechnung 2025 zu genehmigen.

Dem Verwalter Walter Marty und der Trescor Treuhand AG danken wir für die gewissenhafte Arbeit im Dienste der Genossame Yberg herzlich und ersuchen Sie, ihnen Entlastung zu erteilen.

Unteriberg, 13. Februar 2026

Die Revisoren:

Franz Reichmuth, Oberiberg
Arnold Fuchs, Studen
Thomas Marty, Unteriberg

Jahresbericht des Präsidenten 2025

Geschätzte Genossenbürgerinnen und Genossenbürger

Erwin Kuriger, Präsident

Die Zeit vergeht im Fluge und es erstaunt wenig, dass seit der letzten Genossengemeinde bereits ein Jahr vergangen ist. Ich darf erneut zufrieden feststellen, dass die Genossame Yberg im vergangenen Jahr von grösseren Schäden und Naturereignissen verschont blieb.

Im vergangenen Geschäftsjahr hat der Genossenrat an 12 Abendsitzungen 98 Geschäfte behandelt. Wiederum kamen eine stattliche Anzahl Besprechungen und Begehungen dazu. Wir freuen uns, Sie an der ordentlichen Genossengemeinde am 24. April 2026 in der MZH Baumeli begrüssen zu dürfen.

Mir ist es ein Anliegen, allen Pächtern, Mietern, Konzessionszahlern, den Behörden der Gemeinden Unteriberg und Oberiberg, sowie den kantonalen Ämtern und allen Unternehmern, welche für die Genossame Yberg tätig waren, zu danken. Ein besonderer Dank gehört meinen Genossenratskollegen und dem Verwalter Walter Marty. Ein weiterer Dank geht an die Rechnungsprüfungskommission, die Trescor Treuhand AG, den Werkmeister Heinz Rickenbacher, und an alle Genossenbürgerinnen und Genossenbürger, die zum guten Gelingen im vergangenen Jahr beitrugen.

Verwaltung

Korporationsbürgerrecht

Bekanntlich besteht die Genossame Yberg aus jenen Oberallmeindkorporationsbürgerinnen und -bürgern, welche am 1. Januar des jeweiligen Jahres Wohnsitz in den Gemeinden Ober- und Unteriberg haben. Ein Ybriger 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, welche ebenfalls Neuanmeldungen entgegennimmt.

Anzahl Genossenbürgerinnen und Genossenbürger

Im Jahr 2025 sind im Verzeichnis der OAK Schwyz 1218 nutzungsberechtigte Genossenbürgerinnen und Genossenbürger der Genossame Yberg aufgeführt. Dies ist eine Zunahme gegenüber letztem Jahr um 15 Personen.

Alpen und Weiden

Im Berichtsjahr wurden bei den Alpen und Weiden der Genossame Yberg ausschliesslich die regulären Unterhaltsarbeiten durchgeführt. Der damit verbundene Aufwand blieb entsprechend gering, da keine ausserordentlichen Massnahmen erforderlich waren.

Unterhaltsarbeiten im «Dräck», ausgeführt durch Samuel Reichmuth

Lediglich auf der Alp Wart waren kleinere Reparaturen notwendig. Hier mussten am Wasserboiler sowohl das Druckreduzierventil als auch das Sicherheitsventil ausgetauscht werden, um die Funktionsfähigkeit der Anlage weiterhin sicherzustellen.

Darüber hinaus führten die Pächter bei verschiedenen Alpen und Weiden Unterhaltsarbeiten an Drainagen sowie Massnahmen zur Landverbesserung aus. Das hierfür benötigte Material wurde von der Genossame Yberg bereitgestellt.

Landwirtschaftliche Pachtverträge

Aufgrund von Differenzen zwischen dem Langlaufclub Studen und einem Landwirt hat sich der Genossenrat intensiv mit dem Konflikt zwischen Wintertourismus und Landpächtern beschäftigt. Der Genossenrat hat beschlossen, alle bestehenden Pachtverträge in den kommenden Jahren fristgerecht zu kündigen. Anschliessend werden neue Verträge aufgesetzt, die eine Klausel enthalten, wonach die Pächter im Winter eine wichtige regionale touristische Nutzung ihrer Flächen durch Dritte dulden müssen. Diese Klausel wurde mit dem Amt für Landwirtschaft abgesprochen.

Sanierung Riedweg-Riedmättli

Im Herbst wurde die Erschliessung der Industrie-, Wohn- und Gewerbezone «Dräck» durch die Fertigstellung der Strasse erfolgreich abgeschlossen. Auf dem Riedweg erfolgte eine komplette Sanierung: Der bestehende Asphaltbelag wurde vollständig entfernt und die Strasse anschliessend mit einer neuen Tragschicht sowie einer Verschleissschicht versehen. Bei der Zufahrtsstrasse ins Riedmättli wurde der Deckbelag abgefräst und danach neu eingebaut.

Durch diese umfassenden Sanierungsarbeiten präsentieren sich die betroffenen Strassenabschnitte nun in einem sehr guten Zustand. Infolge dieser Massnahmen hat der Genossenrat beim Gemeinderat Unteriberg ein Gesuch zur Gründung der Strassenflurgenossenschaft «Riedweg-Riedmättli» eingereicht. Nach erfolgter Gründung ist vorgesehen, die Strasse in das Eigentum der Strassenflurgenossenschaft zu überführen.

Einbau der Tragschicht durch die Schatt Manuel GmbH

Wald

2025 betrug die Nutzung in den Wäldern der Genossame Yberg lediglich 61 m³. So wurde nebst einer kleinen Menge an Käferholz noch ein Holzschlag zur Waldrandaufwertung bei der Wohnüberbauung «Brächen» in Oberiberg ausgeführt. Einige dürre Eschen und instabile Fichten wurden entfernt.

Wir bedanken uns beim Revierförster Andreas Fleischmann für seine unkomplizierte Zusammenarbeit und seinen Einsatz zugunsten der Genossame Yberg.

Solitärbaum im Sagentobel mit Blick nach Oberiberg

Auch wurden 2025 wiederum einige Solitärbäume durch den Verwalter in Zusammenarbeit mit dem Landpächter gepflanzt.

Solitärbäume sind Einzelbäume im Sömmerungsgebiet und tragen einen wichtigen Beitrag zur Vernetzung von Lebensräumen bei. Sie bilden wertvolle Habitate für seltene Arten und verschönern das Landschaftsbild.

Bauland

Im Berichtsjahr konnte die Zonenplanrevision der Gemeinde Unteriberg leider nicht abgeschlossen werden. Aus diesem Grund war es bislang nicht möglich, mit der Erschliessung des Gebiets Obernidlau zu beginnen. Der Gemeinderat Unteriberg zeigt sich jedoch zuversichtlich, die Zonenplanrevision im Jahr 2026 erfolgreich abschliessen und den Bürgerinnen und Bürgern von Unteriberg zur Abstimmung vorlegen zu können.

2025 hat der Genossenrat eine Anfrage von Unternehmern aus Unteriberg erhalten, die sich für eine mögliche Erweiterung der Industriezone «Dräck» interessieren. In diesem Zusammenhang wurden bereits erste Gespräche geführt, um die Machbarkeit und die Rahmenbedingungen zu klären. Eine abschliessende Entscheidung bezüglich der Erweiterung kann jedoch erst getroffen werden, wenn die laufende Zonenplanrevision der Gemeinde Unteriberg abgeschlossen ist. Bis dahin bleibt die Angelegenheit offen und wird zu gegebener Zeit erneut geprüft.

Schutzdamm Baumeli

Der im Jahr 2022 erstellte Schutzdamm erfüllt weiterhin zuverlässig seine Schutzfunktion für das Gebiet Baumeli. Im Rahmen der jährlichen Inspektion durch den Unterhaltsverantwortlichen der Genossame Yberg wird jeweils geprüft, ob der Damm gepflegt werden muss. In diesem Jahr wurde entschieden, den gesamten Damm zu mähen, um die Funktionalität und Sicherheit langfristig zu gewährleisten. Dies wurde durch den Verwalter ausgeführt.

Zusätzlich wurden im gesamten Gebiet Baumeli Massnahmen zur Bekämpfung von Neophyten durchgeführt. Durch diese gezielten Arbeiten wird sichergestellt, dass sich invasive Pflanzenarten nicht weiter ausbreiten und die lokale Flora geschützt bleibt.

Frisch gemähte Dammkrone

Bäche und Gräben

Im Frühling wurde im Nidlau der Entwässerungsgraben ausgebaggert, um zu gewährleisten, dass das Wasser auch bei stärkeren Niederschlägen abfliessen kann.

Entwässerungsgraben im Nidlau

Durchlass im Gebiet Tripolis

Entwässerungsgraben Richtung Schönegg

Im Sommer wurde im Gebiet Tripolis, entlang der Einsiedlerstrasse, ein bestehender Durchlass erneuert. Diese Arbeiten waren notwendig, um die Funktionalität der Wasserführung zu gewährleisten und mögliche Risiken durch verstopfte oder beschädigte Durchlässe zu minimieren. Im Zuge dieser Massnahme erfolgte ebenfalls eine gründliche Reinigung des angrenzenden Grabens. Durch die Entfernung von Ablagerungen und die Instandhaltung des Grabens konnte sichergestellt werden, dass das Wasser auch bei starken Niederschlägen zuverlässig abfliesst und das Gebiet vor möglichen Überschwemmungen geschützt ist.

Auch in diesem Jahr konnte noch kurz vor dem Wintereinbruch der «Dräckgraben» auf seiner gesamten Länge ausgebaggert und gereinigt werden. Die Arbeiten tragen somit zur nachhaltigen Sicherung der Wasserführung und zum Schutz der angrenzenden Flächen bei.

«Dräckgraben», Blick vom Schützenhaus Unteriberg Richtung Waagbach

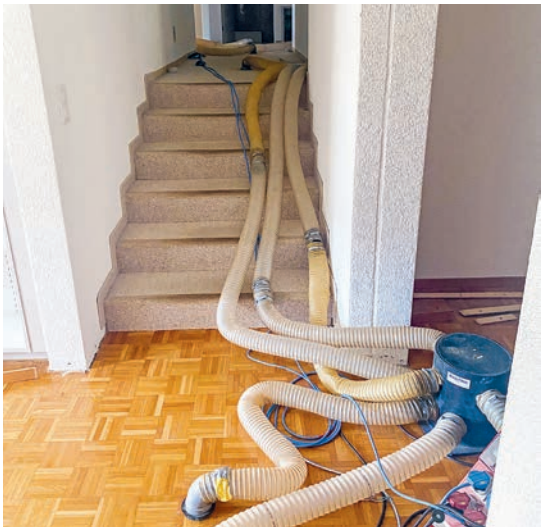
Liegenschaften und Wohnungen

Liegenschaft Schönegg, Studen

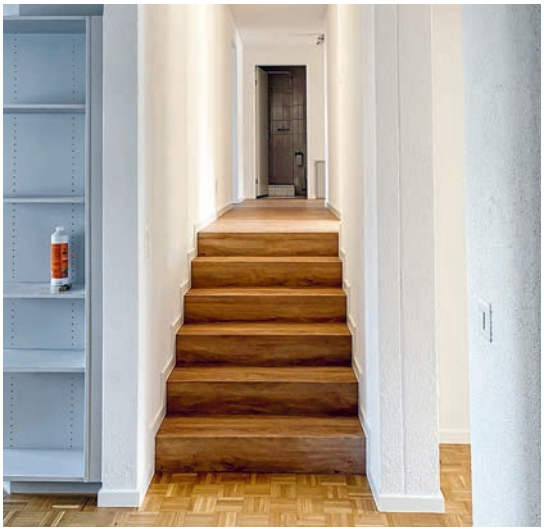
Im laufenden Jahr fanden zwei Mieterwechsel statt. Einer dieser Wechsel war auf das Ableben eines Mieters zurückzuführen. Da die Erben das Erbe ausschlugen, entstand für die Genossame ein erhöhter Arbeitsaufwand im Rahmen der Räumung und der anschliessenden Sanierung der Wohnung. Aus diesem Grund wurde der budgetierte Kostenrahmen geringfügig überschritten.

Liegenschaft Hüslermatte, Oberiberg

Im Sommer ereignete sich in einer unserer Wohnungen in der Liegenschaft Hüslermatte ein Wasserschaden. Glücklicherweise trat der Schaden zu einem Zeitpunkt auf, an dem die Mieter bereits ihre Kündigung eingereicht hatten. Dennoch führten die erforderlichen Trocknungsarbeiten sowie die anschliessenden Sanierungsarbeiten dazu, dass die Wohnung teilweise unbewohnbar war. Im Rahmen der Sanierung wurden der Teppich durch Vinylböden ersetzt und umfassende Malerarbeiten durchgeführt, um die Wohnung wieder in einen bewohnbaren Zustand zu versetzen.



Trocknungsarbeiten nach Wasserschaden



Boden und Treppe nach der Sanierung

Liegenschaft Schmalzgrubenstrasse, Unteriberg

In der Liegenschaft Schmalzgrubenstrasse in Unteriberg sind aktuell beide Wohnungen vermietet. Im vergangenen Jahr wurden gezielte Unterhaltsmassnahmen durchgeführt, um den Wohnkomfort und den Zustand der Immobilie zu erhalten. So wurden das Wohnzimmer sowie der Eingangsbereich einer der beiden Wohnungen frisch gestrichen. Darüber hinaus ist im Schlafzimmer derselben Wohnung der bisherige Teppichboden entfernt und durch einen modernen Vinylboden ersetzt worden. Auch dieses Zimmer wurde vollständig neu gestrichen.

Wohn- und Gewerbehaus Riedweg

Im vergangenen Jahr blieb die Mieterstruktur im Wohn- und Gewerbehaus Riedweg konstant; es gab keine Wechsel bei den Mietern. Im Bereich Unterhalt war dennoch eine Massnahme erforderlich: Eine bestehende Waschmaschine musste ausgetauscht werden, was zu einer Überschreitung des vorgesehenen Budgets führte.

Darüber hinaus verursachte ein Sturm Schäden an den Storen der Liegenschaft. Glücklicherweise wurde der Grossteil der entstandenen Kosten von der Versicherung übernommen, sodass der finanzielle Aufwand für die Genossame begrenzt blieb.

Die im Gebäude installierte Photovoltaikanlage trug auch im Jahr 2025 positiv zum Ergebnis bei. Durch die Eigenverbrauchsgutschriften und Rückerstattungen konnten Erträge in Höhe von Fr. 3 669.20 erzielt werden.

Liegenschaft Forstgarten, Unteriberg

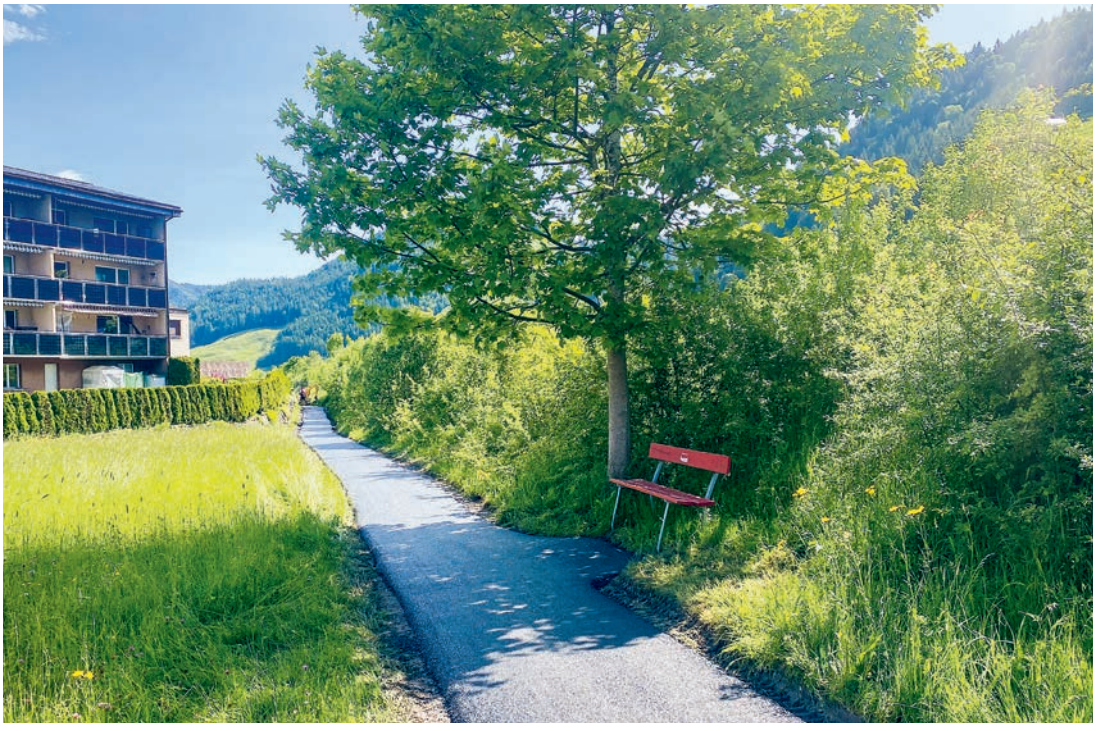
Im Genossenhaus «Forstgarten» kam es im Jahr 2025 zu drei Mieterwechseln. Diese Wechsel konnten jedoch problemlos bewältigt werden, da die Wohnungen jeweils sehr rasch wieder vermietet wurden. Die Nachfrage nach Wohnraum in der Liegenschaft blieb somit konstant hoch.

Die Unterhaltskosten für das Gebäude fielen insgesamt sehr gering aus. Es waren keine grösseren Reparaturen oder Renovierungen erforderlich, wodurch der finanzielle Aufwand für die Genossame überschaubar blieb.

Ein weiterer positiver Aspekt zeigte sich beim Heizöleinkauf im September. Dank eines günstigen Ölpreises konnten die Kosten für die Heizenergie deutlich reduziert werden, was sich positiv auf das Jahresergebnis auswirkte.

Wohnen im Alter beim APH Ybrig

Das Pachtverhältnis zwischen der Genossame Yberg und den beiden Gemeinden entwickelt sich weiterhin sehr positiv. Die jährlichen Nettomietzinseinnahmen belaufen sich auf Fr. 162 000.–, was eine wichtige Einnahmequelle für die Genossame darstellt.



Barrierefreier Spazierweg vom APH Ybrig zur Riedstrasse

Im Berichtsjahr wurde neben dem üblichen Unterhalt eine Reihe gezielter Massnahmen zur Werterhaltung und Verbesserung der Infrastruktur umgesetzt. So erfolgte die Spülung aller Abwasserleitungen, um deren Funktionstüchtigkeit und Langlebigkeit sicherzustellen. Zudem wurden beim Fahrradunterstand Aussensteckdosen installiert, die den Bewohnerinnen und Bewohnern das Laden ihrer Elektrofahrzeuge erleichtert.

Ein besonderes Augenmerk galt auch der Verbesserung der Wegführung: Der Weg entlang der Minster bis zur Riedstrasse wurde asphaltiert, sodass für die Bewohnerinnen und Bewohner ein barrierefreier und komfortabler Spazierweg entstanden ist. Die Kosten für diese Massnahme wurden hälftig zwischen dem Alters- und Pflegeheim Ybrig (APH Ybrig) und der Genossame Yberg aufgeteilt, was die partnerschaftliche Zusammenarbeit unterstreicht.

An dieser Stelle möchten wir Anke Senne, Heimleitung des APH Ybrig, sowie Romy Bisig, die für die Vermietung der Wohnungen zuständig ist, unseren herzlichen Dank für die stets gute und konstruktive Zusammenarbeit aussprechen.

Finanzen und Verwaltung

Die vorliegende Genossenrechnung 2025 konnte nach den ordentlichen Abschreibungen mit einem Reingewinn von Fr. 696 036.15 abschliessen. Das Eigenkapital beträgt per 31. Dezember 2025 Fr. 15 861 726.02. Vor allem durch geringere Ausgaben beim Unterhalt und Reparaturen, sowie einen haushälterischen Umgang mit den Finanzen konnte ein Mehrertrag gegenüber dem Budget erzielt werden. Die Jahresrechnung 2025 samt Belegen sowie Budgetzahlen für das Jahr 2026 liegt bei der Verwaltung zur Einsicht auf. Wir bitten Sie, mögliche Detailfragen vorgängig direkt mit dem Verwalter im Genossenbüro zu klären.

Die Stiftungsrechnung für Genossenbürgerinnen und Genossenbürger der Genossame Yberg hat im vergangenen Jahr ausser Zinserträgen und Kursverluste beim Anlagefonds keine finanziellen Bewegungen erfahren. Gemäss Bilanz vom 31. Dezember 2025 ist nun ein Stiftungskapital von Fr. 248 266.75 vorhanden. Dies ist eine Abnahme gegenüber 2024 von Fr. 2 285.20.

Aussichten

Gestärkt durch das erfreuliche Jahresergebnis gehen wir mit Zuversicht und Elan in das neue Jahr. Die laufenden sowie die geplanten Projekte versprechen, dass uns die Arbeit auch im Jahr 2026 nicht ausgehen wird. Wir blicken den kommenden Herausforderungen mit Spannung entgegen und sind motiviert, die anstehenden Aufgaben gemeinsam anzugehen.

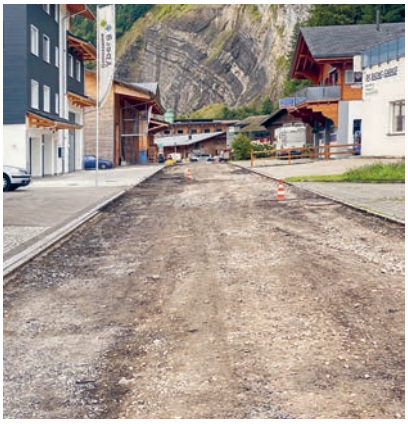
Allen Genossenbürgerinnen und Genossenbürgern wünschen wir für das Jahr 2026 beste Gesundheit sowie viele glückliche und bereichernde Begegnungen. Möge das kommende Jahr erfolgreich und erfüllt sein.

Im Namen des Genossenrates und der Verwaltung:

Kuriger Erwin, Präsident,Studen
Walter Marty, Verwalter, Oberiberg

Impressionen aus dem vergangenen Geschäftsjahr

Besuch bei der RWM Schweiz im Ochsenboden



Sanierung Riedweg

Sanierungsprojekt «Waagbächli» unterhalb der Sonnenbergstrasse in Zusammenarbeit mit dem Bezirk Schwyz

Riedweg nach Einbau der Tragschicht

Hochwasserschutz Sihl, Grundsatzentscheid betreffend Erschliessung Oberstuden / Breitried, Traktandum 6

Am **15. Juli 2025** fand eine Koordinationssitzung zum Thema Erschliessung und Brücken im Hochwasserschutz Sihl statt. Thomas Reichmuth (Bezirk Schwyz) erläuterte die verschiedenen Varianten mit den dazugehörigen Kostenschätzungen. Für Brücken liegen keine verlässlichen Erfahrungswerte zur Kostenschätzung vor, da die Rahmenbedingungen stark variieren (z. B. Beanspruchung, Baugrund, Wasserhaltung, Bauzustände, Materialwahl, Notbrückenbedarf, Abstützung des Lehrgerüsts etc.).

Im Rahmen des Hochwasserschutzprojekts Sihl in Studen müssen die bestehenden Brücken im Abschnitt Mittellauf neu erstellt werden. Ziel des Projekts ist es, in Abstimmung mit den Werkeigentümern und Verkehrsträgern, die Lage sowie Anzahl der Brücken verbindlich festzulegen.

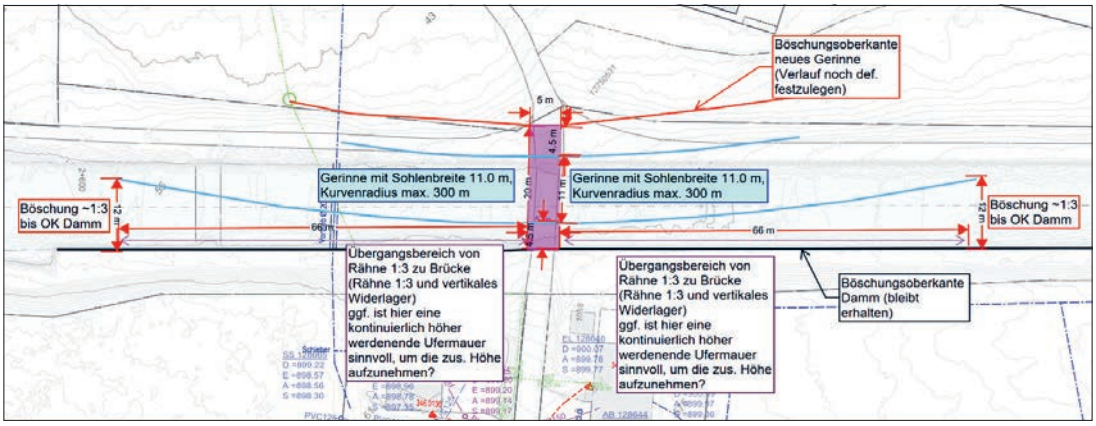
Gemäss kantonalem Wasserrechtsgesetz (§ 42c) obliegen der Unterhalt und die Erneuerung von Brücken inkl. Widerlagern dem jeweiligen Verkehrsträger. Diese Verpflichtung wird durch ein Wasserbauprojekt nicht aufgehoben. Entsprechend haben sich die Verkehrsträger anteilig an den Erneuerungskosten zu beteiligen.

Nach dieser Koordinationssitzung hat der Genossenrat beschlossen, die endgültige Entscheidung dem Genossenbürger zu überlassen. Daher wird der Bezirk Schwyz ersucht, die Varianten 1 und 2 detailliert auszuarbeiten, sodass beide Optionen einschliesslich einer Kostenschätzung mit einer Abweichung von +/– 20 % dem Genossenbürger zur Beschlussfassung vorgelegt werden können.

Am 26. Februar 2026 legt Thomas Reichmuth (Bezirk Schwyz) dem Genossenrat zwei ausgearbeitete Varianten vor, einschliesslich des Kostenanteils, den die Genossame Yberg als Verkehrsträger übernehmen muss.

Variante 1

Ersatzneubau der Oberstudenbrücke, Kostenanteil Genossame Yberg Fr. 478 000.–



- Der Unterhalt und die Erneuerung von Brücken inkl. Widerlager sowie Durchlässen obliegen dem jeweiligen Verkehrsträger (§ 42c Abs. 2 KWRG)
- Die Kosten für einen Brückenneubau im Rahmen eines Hochwasserschutzprojekts sind nur beitragsberechtigt, sofern dadurch für den Hochwasserschutz ein Nutzen resultiert
- Die Kostenbeteiligung des Verkehrsträgers wird gemäss Praxis durch die Kosten für einen Wiederaufbau der Brücke im gleichen Umfang abzüglich des Restwertes des bestehenden Durchlasses festgelegt

– Kosten für einen Wiederaufbau der Brücke im gleichen Umfang: Fr. 478 000.–.
– Kostenbetreffnis Hochwasserschutz: Fr. 372 000.–.
– Nicht berücksichtigt: Planungskosten, Rückbaukosten, Uferschutz / Blocksatz, usw.

Variante 2

Ersatzneubau Erschliessungsweg Sennried, Kostenanteil Genossame Yberg Fr. 220 000.–

– Kostenbetreffnis Genossame aufgrund Erschliessungspflicht vorhanden, jedoch keine Praxis vorhanden (Einigungslösung)

– Kosten werden hälftig zwischen Genossame und Hochwasserschutzprojekt aufgeteilt
– Bezirk räumt unentgeltliches Fahrwegrecht ein
– Kostenteiler für Unterhalt, Instandhaltung, usw. noch zu vereinbaren
– Fahrwegrecht Sennenriedstrasse (Grundstück Nr. 42) zur Erschliessung Oberstuden stellt Kloster Einsiedeln in Aussicht (Besprechung Juni 2025)
– Erschliessung Langsamverkehr wäre über Langlaufbrücke gewährleistet

Kostenbetreffnis Genossame – Vergleich

Brücke	
Genossame	**Fr. 478 000.–**
Hochwasserschutz	Fr. 372 000.–
	Fr. 100 000.– (Erschliessung Nr. 46)
	Fr. 472 000.–
Vorteile	Landverlust, Erhalt Bestand, kein Mehrweg nach Studen
Nachteile	Kosten, Uferverbau, Hochwasserschutz, zwei Brücken, Pachtlandarrondierung, kein direkter Weg nach Einsiedeln
Offene Punkte	Art und Umfang Erschliessung GS Nr. 46

Sennenried	
Genossame	**Fr. 220 000.–**
Hochwasserschutz	**Fr. 220 000.–**
Vorteile	Kosten, Uferverbau, Hochwasserschutz, Pachtlandarrondierung, direkter Weg nach Einsiedeln
Nachteile	Landverlust, kein Erhalt Bestand, Mehrweg nach Studen
Offene Punkte	Beteiligung Langlaufbrücke (Langsamverkehr), Unterhaltsregelung

P. P.
8842 Unteriberg
Post CH AG

Adressberichtigungen melden

Druckerei Franz Kälin AG, 8840 Einsiedeln