



Jahresbericht und Jahresrechnung 2012

Bild Titelseite: Übergabe der Geschäftsleitung. Beat Baumgartner und Otto Wyss

Einladung zur 89. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 19. April 2013, 19.00 Uhr
Kulturhalle Glärnisch, 8820 Wädenswil
(Saalöffnung um 18.30 Uhr)

Traktandenliste

1. Begrüssung und Eröffnung
2. Wahl von Stimmezählern
3. Abnahme Protokolle über die 88. ordentliche Generalversammlung vom 20. April 2012 und die ausserordentliche Generalversammlung vom 13. November 2012
4. Jahresgeschäfte
 - 4.1 Jahresbericht 2012
 - 4.2 Jahresrechnung 2012
 - 4.3 Bericht der Revisionsstelle
 - 4.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses
 - 4.5 Décharge – Erteilung an den Verwaltungsrat
5. Fusion mit Baugenossenschaft Hütten (BGH)
 - 5.1 Erläuterungen zum Antrag
 - 5.2 Beschlussfassung betreffend Absorptions-Fusion mit der BGH rückwirkend auf den 1. 1. 2013
6. Voranschlag 2013
7. Projekt Neudorf
 - 7.1 Projekt-Informationen
 - 7.2 Beschlussfassung betreffend Baukredit
8. Wahlen
 - 8.1 Wahlen von Georges Schüpbach und Hans Zbinden auf Amtsdauer
 - 8.2 Ergänzungswahlen von Hans Götschi und Ivano Coduri
 - 8.3 Revisionsstelle
9. Anträge
 - 9.1 Verwaltungsrat
 - 9.2 Mitglieder
10. Verschiedenes

Wädenswil, 7. März 2013

Traditionell offerieren wir den Teilnehmenden ein Nachtessen. Die bekannte Musik von Geni Grüninger und die wohlklingende Stimme einer Sängerin werden den Anlass stimmungsvoll umrahmen.

Die separate Teilnehmerkarte ist ausgefüllt beim Eintritt zur Generalversammlung vorzulegen.

Anträge an die Generalversammlung sind bis spätestens 28. März 2013 an den Verwaltungsrat der Mieter-Baugenossenschaft, Postfach, 8820 Wädenswil, zu richten.

Genossenschaftsbehörden

Verwaltungsrat		Eintritt in den Verwaltungsrat	Ablauf der Amtsduer
Präsident	Fritz Treichler, Buckstrasse 29	2000	2014
Vizepräsident	Hans Zbinden, Nordstrasse 3	1987	2014
Protokollführerin	Franziska Burckhardt Spiegel, Büelenstasse 8	2012	2015
Beisitzer	Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5	1985	2015
Beisitzer	Georges Schüpbach, Weststrasse 9	1989	2013
Beisitzer	Fritz Blaser, Mülibüel, 8816 Hirzel	2002	2014
Beisitzer	Rolando Guglielmetti, Einsiedlerstrasse 159, 8810 Horgen	2009	2015
Beisitzer	Marco Hohl, Waisenhausstrasse 17a	2012	2015
Baukommission	Fritz Treichler, Buckstrasse 29	2000	2014
	Hans Zbinden, Nordstrasse 3	1987	2014
	Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5	1985	2015
Verwaltungskommission			
	Fritz Treichler, Buckstrasse 29	2000	2014
	Hans Zbinden, Nordstrasse 3	1987	2014
	Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5	1985	2015
	Georges Schüpbach, Weststrasse 9	1989	2013
	Rolando Guglielmetti, Einsiedlerstrasse 159, 8810 Horgen	2009	2015
Buchhaltung	Acanta AG, Wädenswil		
Revisionsstelle	ARGO Consilium AG, Stäfa		

Verwaltung

Adresse	Mieter-Baugenossenschaft Blumenstrasse 1 Postfach 8820 Wädenswil
Telefonische Auskünfte	044 780 47 04 während der Geschäftszeit
Öffnungszeiten	Montag, Dienstag und Donnerstag 08.00 – 11.30 Uhr und 13.30 – 16.30 Uhr Mittwoch und Freitag 08.00 – 11.30 Uhr
Telefax	044 780 47 19
Postkonto	80-14527-6 oder IBAN CH60 0900 0000 8001 4527 6
E-Mail	info@mbgwaedenswil.ch
Home Page	www.mbgwaedenswil.ch

Personal

Geschäftsführer	Beat Baumgartner
Administration	Maria Sutter
Garten-Unterhalt	Vojo Kitanovski Robert Kitanovski
Hauswartpersonal	Martin Isliker Aneta Kitanovska Anita Hitz Helen Weiss

Jahresbericht 2012 des Verwaltungsrats

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Entgegen verschiedener Verheissungen und dem alten Maya-Kalender ging die Welt 2012 doch nicht unter. Die globale Konjunktur dümpelt weiter vor sich hin, in gewissen Regionen etwas besser, in anderen schlechter. So gibt es in den USA Anzeichen für ein Anziehen der Binnenkonjunktur. Hingegen beginnt sich die wirtschaftliche Lage Europas in den beiden Kernländern Deutschland und Frankreich, die bis vor kurzem die Euro-Zone stabilisierten, zu verdüstern. Nach wie vor ungelöst bleibt die Euro-Krise. Dazu kommt, dass sich die wirtschaftspolitische Unsicherheit und die Schuldenlast in der OECD als Bremsfaktoren für die Wirtschaft erweisen. Die Aufwärtsbewegung der meisten Aktienmärkte seit dem Frühsommer 2012, insbesondere der europäischen Börsen, hat mit der globalen Konjunktur wenig zu tun. Sie steht dagegen im Zusammenhang mit der Reduktion der grossen Risikoprämien, welche durch die Euro-Krise aufgebaut worden waren. Die beherzte Ankündigung der Exponenten der Europäischen Zentralbank (EZB), den Euro mit allen Mitteln zu stützen, hat Wirkung gezeigt und die Angst vor einem Zusammenbruch des Euro ein gutes Stück weit zerstreut. Es erstaunt deshalb nicht, dass die Aktienbörsen in der zweiten Jahreshälfte unter den gegebenen Umständen erstaunlich stark zulegten. Nachdem die US-Präsidentchaftswahlen und der Machtwechsel in China vorüber sind, dürfte sich 2013 die politische Lage etwas stabilisieren. Bekanntlich war 2012 das Jahr der Genossenschaften, bei denen Gemeinnützigkeit und Bürgernähe im Vordergrund stehen. Mit verschiedenen Aktivitäten wurden über das ganze Jahr hinweg die besonderen Vorzüge von Genossenschaften hervorgehoben.

In der Schweiz haben insbesondere die Export-Industrie und die Hotellerie ins Gewicht fallende Turbulenzen zu überstehen. Vergleichsweise waren die einheimischen Unternehmungen im Jahr 2012 wirtschaftlich gleichwohl noch immer gut auf Kurs. Vor allem die Baubranche boomt weiter. Die anhaltend recht geringe Arbeitslosenquote von 3,3% Ende 2012, eine Teuerung im Minusbereich und dank Schuldenbremse eine im Quervergleich tiefe Staatsverschuldung vermögen diesen Eindruck deutlich zu bestätigen.

Die Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil blieb von den zahlreichen Erschütterungen weitgehend unbehelligt. Sie konnte ihre Projekte zielgerichtet vorantreiben und vorwiegend mit ihren selbst erarbeiteten Mitteln finanzieren. Im Zentrum standen dabei die Realisierung der zweiten Bauetappe in der Eichweid sowie die Detailprojektierung der Neubebauung Fluhweg/Neudorf. Die im Verlaufe des Jahres fällig gewordenen Festhypotheken konnten gewöhnlich zu noch attraktiveren Zinssätzen verlängert werden, was zusätzliche Mittel freisetzte für Renovations- und Unterhaltsarbeiten.

Referenzzinssatz

Der seit dem 10. September 2008 für Mietverhältnisse in der ganzen Schweiz geltende, einheitliche Referenz-Zinssatz hat sich am 2. Juni 2012 auf die Marke von 2,25% reduziert und ist seither konstant geblieben. Für die Verantwortlichen der

MBG bedeutete das, auf den 1. Oktober 2012 unaufgefordert eine weitere moderate Mietzinssenkung in die Wege zu leiten. Bei dieser Gelegenheit wurden alle anderen gemäss Mietrecht geltenden Faktoren sowie die Nebenkosten-Pauschalen auf den neusten Stand gebracht. Gleichzeitig erfolgten die für die Renovationen und Balkonvergrößerungen angekündigten Mietpreiserhöhungen für das Gros der Mehrfamilienhäuser in der Eichweid.

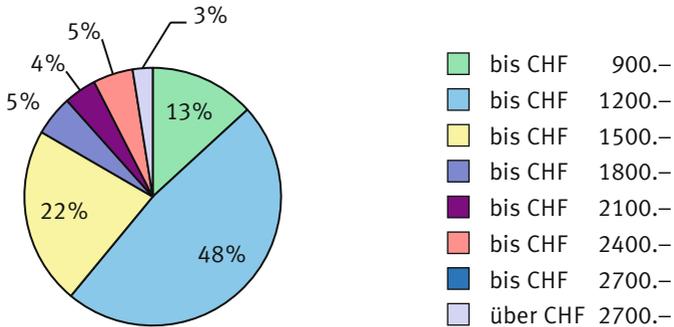
Vermietungen

Mit 50 Kündigungen/Mieterwechseln verzeichnete die Genossenschaft die seit Jahren höchste Anzahl Mutationen. Das Ganze muss allerdings wegen den Massnahmen im Gebiet Fluhweg und Neudorfstrasse relativiert werden. Von dort stammen allein 30 % dieser Mutationen.

Die Nachfrage blieb anhaltend hoch, so dass die Wiedervermietung keinerlei Probleme bereitete und Leerstände vermieden werden konnten. Dies trifft auch zu für die Wohnungen am Fluhweg und an der Neudorfstrasse, wo allerdings mehrheitlich Mietverträge mit Befristung als Grundlage dienen.

Die nachstehende Grafik verdeutlicht, dass die Attraktivität der Mietpreise im Berichtsjahr nochmals optimiert werden konnte. Verbessert wurde ausserdem die Qualität bei einer Vielzahl der Wohnungen.

Mietzinsstruktur per 31. 12. 2012



bis CHF	900	1200	1500	1800	2100	2400	2700	über 2700	Total
1–1,5 Zimmer	12								
2–2,5 Zimmer	9	35							
3–3,5 Zimmer	11	64	24	7				2	
4–4,5 Zimmer	10	53	44	6	9	10		6	
5–5,5 Zimmer			3	3	4	6			
Total Wohnungen	42	152	71	16	13	16	0	8	318

Die in der Grafik berücksichtigten Mietzinse verstehen sich exkl. Nebenkosten. Ausser bei den acht Attika-Wohnungen in der Überbauung Büelen belaufen sich die Wohnungsmieten neuerdings auf höchstens 2'400.– Franken pro Monat.

88. ordentliche Generalversammlung

Zur 88. ordentlichen Generalversammlung lud der Verwaltungsrat – wie in den vergangenen Jahren – in die Kulturhalle Glärnisch in Wädenswil ein. Am Freitag, 20. April 2012, konnte der Präsident 202 Teilnehmerinnen und Teilnehmer, davon 127 Stimmberechtigte begrüßen. Unter den geladenen Gästen waren Paul Rota, Stadtrat, und Hans Götschi, Präsident der Baugenossenschaft Hütten, auszumachen.

Das Protokoll der 87. ordentlichen Generalversammlung vom 15. April 2011 fand ebenso einhellige Zustimmung wie der Jahresbericht 2011, die von der Revisionsstelle Argo Consilium AG testierte Jahresrechnung 2011, die Anträge betreffend Verwendung von Betriebsüberschuss und Voranschlag 2012. Die Versammlung erteilte dem Verwaltungsrat und der Verwaltung ausserdem einstimmig Entlastung.

Das Wahlgeschäft beanspruchte deutlich mehr Zeit als in den vergangenen Jahren, weil Hans-Peter Bigler (nach 36 Amtsjahren!), Vinzenz Bütler und Gaby Zurbuchen nach Ablauf ihrer Amtsperioden aus dem Verwaltungsrat zurücktraten und gebührend verabschiedet wurden. Rolando Guglielmetti und Ernst Gygli, deren Amtsperiode 2012 ebenfalls auslief, stellten sich der Wiederwahl und wurden für weitere drei Jahre bestätigt. Darüber hinaus wählte die Versammlung

- Franziska Burckhardt Spiegel, Anwältin, geb. 1971, Büelenstrasse 8, und
 - Marco Hohl, Techn. Kaufmann/Elektroinst., geb. 1977, Waisenhausstrasse 17 a,
- mit Akklamation neu zu Mitgliedern des Verwaltungsrats für eine dreijährige Amtsperiode.

Für ein weiteres Jahr wiedergewählt wurde ausserdem die Revisionsstelle, die Treuhandfirma ARGO Consilium AG.

Die Versammlung nahm schliesslich Kenntnis von den Orientierungen über die zweite Etappe der Renovation der Liegenschaften in der Eichweid, die geplante Fusion mit der Baugenossenschaft Hütten, über welche 2013 zu entscheiden sein wird, und das Neubauprojekt am Fluhweg und an der Neudorfstrasse, wo das Architekturbüro Esch Sintzel GmbH den Siegerpreis des Projektwettbewerbs abholen konnte.

Protokollprüfung 2012

Das Protokoll der 88. ordentlichen Generalversammlung vom 20. April 2012 kann auf der Website www.mbgwaedenswil.ch begutachtet werden. Es wurde von den Stimmezählern Beat Scherer (Waisenhausstrasse 9), Beat Kropf (Bürglimatte 20) und Armin Hess (Büelenstrasse 10) geprüft und in Ordnung befunden.

Ausserordentliche Generalversammlung 2012

110 Stimmberechtigte und 26 Gäste folgten am 13. November 2012 einer Einladung des Verwaltungsrats und trafen sich im Etzelsaal in Wädenswil zu einer ausserordentlichen Generalversammlung. Es ging dabei um die Bewilligung eines Projektierungskredits von 1,25 Mio. Franken für die Detailplanung der Neube-

baung «Four Sisters» am Fluhweg und an der Neudorfstrasse. Die Verantwortlichen sehen sich zu diesem Rück-/Neubau veranlasst, weil die jetzigen 24 Wohnungen auf diesem Grundstück den heutigen Anforderungen der Interessenten von Mietwohnungen nicht mehr entsprechen (kleine Wohnräume, keine oder nur sehr kleine Balkone, ungenügende Dämmungen, veraltete Heizsysteme und sehr schlechte Öko-Bilanz). Wie der im November 2011 lancierte Architekturwettbewerb bestätigte, kann auf dem in Frage stehenden Areal eine markante Verdichtung mit einer Verdoppelung der Anzahl Wohnungen und einer Verdreifachung der Wohnfläche realisiert werden.

Ein am 29. Oktober 2012 aus dem Kreis der Genossenschafter gestellter Antrag, die ausserordentliche GV solle über den Abriss der in Frage stehenden Liegenschaften zu Gunsten der geplanten Überbauung «four sisters» abstimmen, erreichte das nötige Quorum von zwei Dritteln der anwesenden Stimmberechtigten mit 11 Ja-Stimmen bei weitem nicht und gelangte deshalb im Sinne von Art. 24 Abs. 5 der Statuten nicht zur Abstimmung.

Nach einer angeregten Debatte mit mehreren Votanten genehmigte die Versammlung den Projektierungskredit von 1,25 Mio. Franken mit 89 Ja-Stimmen (81 %), neben 15 Gegenstimmen und 6 Enthaltungen.

Protokollprüfung

Das Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 13. November 2012 wurde von den Stimmezählern Beat Landis (Nordstrasse 11), Alice Frei (Büelenstrasse 8) und Walter Vogelbacher (Leigass 5) geprüft und in Ordnung befunden. Es ist ebenfalls auf der Website der MBG einsehbar.

Verwaltungsrat

Das für die Oberaufsicht zuständige Organ hatte sich im Geschäftsjahr 2012 wieder einmal mit sich selbst zu beschäftigen, nachdem gleich drei VR-Mitglieder nach langjähriger Tätigkeit ihren Rücktritt auf die Generalversammlung 2012 bekannt gegeben hatten. So mussten neue Leute rekrutiert und nominiert werden. Nach deren Wahl hatte die Neukonstituierung, verbunden mit Anpassungen hinsichtlich Zeichnungsberechtigung, zu erfolgen. Hans Zbinden trat dabei die Nachfolge von Hans-Peter Bigler als Vizepräsident an. Erfreulicherweise fand sich das personell veränderte Gremium rasch mit den gängigen Mechanismen zurecht, so dass die in einem solchen Organ erforderliche, konstruktive Zusammenarbeit fast nahtlos fortgesetzt werden konnte. Den neu Gewählten wurde auch eine Begehung der verschiedenen Überbauungen ermöglicht.

An den vier Sitzungen, zu denen er zusammentrat, hatte der Verwaltungsrat den Jahresbericht und die Jahresrechnung 2011 zuhanden der ordentlichen Generalversammlung und den Antrag betreffend Projektierungskredit von 1,25 Mio. Franken für die Detailplanung der Neubebauung Fluhweg/Neudorf zuhanden der ausserordentlichen Generalversammlung zu verabschieden. Auch bewilligte er einen Beitrag von 5'000 Franken an die neue Wädenswiler Weihnachtsbeleuchtung.

Wie gewohnt hatte sich der Verwaltungsrat wiederholt mit der Aufnahme von neuen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern zu befassen und seine Aufsichtspflicht wahrzunehmen, indem er sich regelmässig über den Umsetzungsstand der verschiedenen Projekte, über die finanzielle Situation und über weitere administrative Angelegenheiten in Kenntnis setzen liess. So wurde er auch darüber informiert, dass die Eidgenössische Steuerverwaltung auf Gesuch hin die Zinserträge auf Darlehen und Depositenkonten der MBG mit Wirkung ab 1. 1. 2012 von der Verrechnungssteuerpflicht befreit hat.

Der Verwaltungsrat erteilte überdies im Rahmen seiner Kompetenzen Kollektivunterschrift zu zweien an den neuen Geschäftsführer Beat Baumgartner, und er beförderte Frau Maria Sutter, Assistentin und Sachbearbeiterin, auf den 1. Oktober 2012 zur Prokuristin. Herzliche Gratulation!

Verwaltungskommission

Die 2. Etappe der Renovation in der Eichweid und das Rückbau-/Neubauprojekt am Fluhweg und an der Neudorfstrasse bedeuteten für die Verwaltungskommission im Berichtsjahr grosse Herausforderungen. So mussten bei beiden Projekten verschiedene zusätzliche Umsetzungs-Massnahmen und Optimierungen geprüft und letztlich zur Bewilligung gebracht werden. Am 2. und am 12. April fanden – unter Beizug von ausgewiesenen Experten – ganztägige Jury-Sitzungen statt, an denen schliesslich das Siegerprojekt auserkoren wurde. Der Rekurs mit Bezug auf die Mehrfamilienhäuser Walther-Hauser-Strasse 6 und 6a zog sich länger hin als erwartet, wurde jedoch in allen Punkten zu Gunsten der Mieter-Baugenossenschaft entschieden. Neben den 10 ordentlichen Monatssitzungen hatte das Gremium noch 8 Sitzungen mit Vertretern der Esch Sintzel Architekten GmbH und mit weiteren Planern durchzuführen, um die Detailplanung so weit voranzutreiben, dass die Baueingabe Fluhweg/Neudorf an die Stadt Wädenswil noch vor Weihnachten erfolgen konnte.

Eine aus dem Präsidenten, Rolando Guglielmetti und Hans Zbinden gebildete Arbeitsgruppe hatte ausserdem die Nachfolge von Otto Wyss in der Geschäftsführung vorzubereiten. Auf die mit detailliertem Anforderungsprofil gespickte Ausschreibung meldeten sich mehr als 20 Bewerber. Nur Vereinzelte vermochten allerdings die gestellten Anforderungen weitgehend zu erfüllen. Mit Beat Baumgartner konnte ein ausgewiesener und erfahrener Fachmann mit Wohnsitz Wädenswil verpflichtet werden, welchem die Verhältnisse vor Ort bestens bekannt sind.

Anfang Juni 2012 beschloss die Verwaltungskommission – wie eingangs erwähnt – eine weitere Mietzinssenkung mit Wirkung ab 1. Oktober 2012, nachdem der Referenzzinssatz die Marke von 2 ¼ % erreicht hatte.

Ausserdem hatte die Verwaltungskommission im Rahmen ihrer Kompetenzen 8 Renovationskredite im Umfang von total 332'000.– für Heizungs- und Wohnungsanierungen zu bewilligen und 6 Bauabrechnungen abzunehmen. Darüber hinaus musste sie Entscheidungen treffen mit Bezug auf fällig gewordene Festhypotheken, die Inhalte des Jahresberichts, die Gestaltung der Jahresrechnung 2011, Lohnanpassungen für die Mitarbeitenden auf den 1. 1. 2013, die Mitgliedschaft beim

Handwerker- und Gewerbeverein Wädenswil und Angebote zum Kauf von Liegenschaften in Horgen und Wädenswil. Den Zinssatz für Einlagen in Depositenkonten nahm die Verwaltungskommission auf den 1. Januar 2013 auf 1¼% zurück.

Am 17. November 2012 stand für die Verwaltungskommission einmal mehr ein ganztägiger Workshop auf dem Programm. Es ging darum, die strategische Ausrichtung und die Mittelfristplanung kritisch zu überprüfen und die für das Budget relevanten Eckwerte zu ermitteln. Wie üblich mussten dabei auch Aspekte rund um Grossprojekte und personelle Gegebenheiten der Organe thematisiert werden. Der neue Geschäftsführer orientierte zum Schluss auch noch über interne, administrative Anpassungen zur Effizienzsteigerung.

Baukommission

Die im Anschluss an die ordentliche Generalversammlung vom 20. April 2012 neu konstituierte Baukommission (Ernst Gygli trat an die Stelle des zurückgetretenen Hans-Peter Bigler) erledigte die ihr gemäss Statuten und Geschäftsreglement obliegenden Aufgaben in vier Sitzungen. Dabei bewilligte sie im Rahmen ihrer Kompetenz insgesamt 15 Kreditbegehren im Umfang von 170'000 Franken. Diese betrafen 11 Sanierungen in Wohnungen, den Ersatz eines Expansionsgefässes, einen Heizungsersatz und weitere kleinere Massnahmen. Zudem nahm die Baukommission 20 Bauabrechnungen ab. Sie beobachtete auch fortwährend aufmerksam den Baufortschritt in der Eichweid und nahm Einfluss, wenn sie auf Mängel in der Ausführung der Arbeiten stiess oder feststellte, dass Entscheidungen zu wenig zweckmässig getroffen wurden.

Dank / Schlusswort

Die verschiedenen Gremien der Mieter-Baugenossenschaft wurden 2012 mit vielfältigen Aufgaben, Entscheidungen und Sonderwünschen konfrontiert. Die Anforderungen der Mieterinnen und Mieter an die Wohnqualität zu einem wenn immer möglich unveränderten Mietzins sind in den letzten Jahren gestiegen. Was letztlich zählt, ist eine zufriedene Kundschaft. Dazu gehören die Mieterinnen und Mieter ebenso wie die Bauhandwerker und alle Mitarbeitenden. Ihnen allen kann man zum Ende eines Jahres nicht genug danken für ihren Einsatz und ihren wesentlichen Beitrag zum Wohle unserer Genossenschaft.

In Zeiten der Unsicherheit müssen Kontinuität und gegenseitiges Vertrauen eine besonders hohe Priorität haben. Vertrauen ist ein Grundwert, auf dem alle partnerschaftlichen Beziehungen basieren. Die Organe und die Verwaltung werden deshalb auch 2013 alles daran setzen, damit dieses Vertrauen bestätigt und weiter vertieft werden kann.

Für den Verwaltungsrat
Fritz Treichler, Präsident

Jahresbericht 2012 Verwaltung

Genauso wie die Grossprojekte in der Eichweid sowie am Fluhweg und an der Neudorfstrasse galt im Berichtsjahr die Neubesetzung der Funktion des Geschäftsführers als zentrales Anliegen der Verantwortlichen.

Über seine Feststellungen und seine Befindlichkeit im neuen Amt äussert sich Beat Baumgartner gleich selbst:

«Nach einmonatiger Einarbeitungszeit durfte ich am 1. Oktober 2012 die neue Funktion als Geschäftsführer übernehmen. Meinem Vorgänger Otto Wyss danke ich für die gute, wegweisende Einführung.

Mit Genugtuung nahm ich zur Kenntnis, dass sich die meisten Liegenschaften in einem baulich einwandfreien Zustand befinden. Positiv fiel mir auch auf, wie gepflegt die Umgebungen der Häuser erscheinen und wie gut diese unterhalten werden. Dafür gebührt dem ganzen Aussendienst- und Raumpflegeteam meine hohe Anerkennung.

In der Administration konnte ich eine zweckmässige Infrastruktur vorfinden mit einer sehr motivierten Leiterin in der Person von Maria Sutter. Der Verwaltungsrat und die beiden zuständigen Kommissionen amten effektiv und zielorientiert. Alles ist schlank organisiert. Die Finanzen sind stets gut unter Kontrolle. Kurzum: Es macht Spass, hier zu arbeiten.

Meine neue Arbeit bereitet mir grosse Befriedigung, weshalb ich mich auf eine weiterhin geschätzte und erspriessliche Zusammenarbeit mit den Organen, den Mieterinnen und Mietern sowie mit den Mitarbeitenden wie auch den Bauhandwerkern freue.

Mein Bestreben ist es, für alle Involvierten eine gebührende Dienstleistung speditiv zu erbringen und die an mich herangetragenen Anliegen ernst zu nehmen.»

Vermietungen und Mieterwechsel (Wohnungswechsel)

Die Genossenschaft verzeichnete im Jahr 2012 deutlich mehr Wohnungswechsel als im Vorjahr. Dies ist vor allem auf die erhöhte Fluktuation am Fluhweg und der Neudorfstrasse im Hinblick auf den bevorstehenden Rück- und Neubau zurück zu führen. Die Jahres-Statistik zeigt folgendes Bild:

Quartal	13	(Vorjahr 8)	+ 62.5 %
Quartal	13	(Vorjahr 8)	+ 62.5 %
Quartal	16	(Vorjahr 5)	+ 220.0 %
Quartal	8	(Vorjahr 4)	+ 100.0 %
Total	50	(Vorjahr 25)	+ 100.0 %

Es bereitet weiterhin keine Mühe, bei Kündigungen Nachfolgemietern zu finden. Kurzfristige Leerstände sind nur dann zu verzeichnen, wenn grössere Renovationsarbeiten bei Mieterwechseln anfallen.

In den Häusern am Fluhweg und an der Neudorfstrasse konnten intern 8 Umplatzierungen vorgenommen werden. Somit sind Ende 2012 noch 7 Wohnungen (von ursprünglich deren 24) auf alten Mietverträgen basierend. Bei Neuvermietungen werden nur noch befristete Mietverträge mit einem Vorbehalt, welcher auf den vorgesehenen Abbruch hinweist, ausgestellt.

Zum Gedenken

Folgende Genossenschafter haben uns im vergangenen Jahr für immer verlassen:

† Violetta Bandulieva	Weststrasse 4
† Adolf Felder	Etzelstrasse 56
† Rolf Kälin	Walther-Hauser-Strasse 8a
† Ingeborg-Maria Lattmann	Steinacherstrasse 16
† Giovanna Spada-Cusano	Fluhweg 4
† Ruth Walt	Weststrasse 9
† Hans Weber	Walther-Hauser-Strasse 8

Die Angehörigen erhielten gebührende Beileidsbezeugungen.

Sanierungen und Erneuerungen an Liegenschaften

Renovation und Balkonvergrösserungen

Walther-Hauser-Strasse 3/5/6/6a

Im Geschäftsjahr 2012 wurden die oben erwähnten Bauarbeiten durchgeführt, nachdem der Rekurs eines Nachbarn für die Häuser Walther-Hauser-Strasse 6/6a beseitigt werden konnte. Ende Jahr konnte gemäss seinerzeitiger Terminplanung das Gerüst an allen erwähnten Liegenschaften entfernt werden. Somit waren die Arbeiten, bis auf kleinere Malerausbesserungen in den Wohnungen, beendet. Was nun noch ansteht, ist die Umgebung wieder in Hochform zu bringen. Die Mitarbeitenden werden da ihre bekannten Fähigkeiten unter Beweis stellen.

Ersatz Heizung Weststrasse 4

Die 20-jährige Gas-Heizung an der Weststrasse 4 erbrachte nur noch 70 % ihrer ursprünglichen Leistung. Da eine Reparatur in Anbetracht des Alters der Heizung zu teuer gekommen wäre, wurde beschlossen, diese zu ersetzen. Es sind dadurch Kosten von 23'404.15 Franken entstanden.

Ersatz Heizung Eichweidstrasse 12

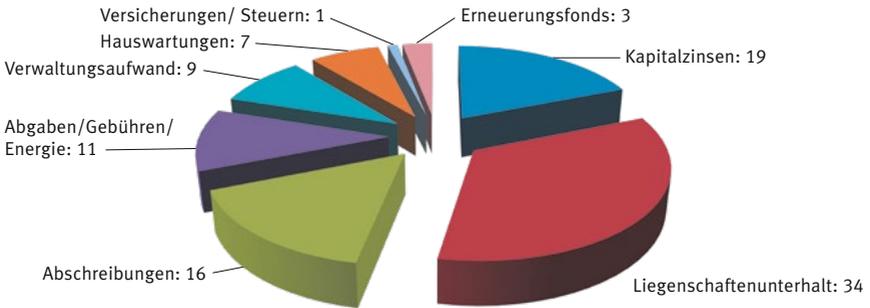
Für die 25-jährige Oel-Heizung an der Eichweidstrasse 12 waren kaum mehr Ersatzteile zu erhalten. Es drängte sich auf, auch diese Heizung zu ersetzen und eine Investition von 46'651.70 Franken zu tätigen. Seit letztem Jahr wird hier mit Öko-Oel geheizt. Damit leistet die MBG einen kleinen Beitrag an unsere Umwelt.

Sanierungen und Erneuerungen in Wohnungen

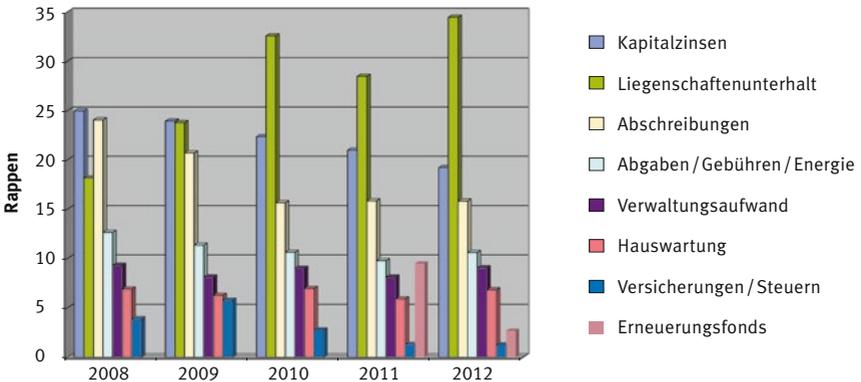
In 20 Wohnungen wurden kleinere Renovationen (Erneuerungen wie Bodenbeläge, Malerarbeiten usw.) ausgeführt. In 5 weiteren Wohnungen wurden grössere Investitionen getätigt und/oder Küche und Bad ersetzt, teilweise zusammen mit dem Ersatz der Bodenbeläge. Dies hat gesamthaft Kosten von rund CHF 400'000.– nach sich gezogen.

Verwendung des Mietfrankens:

Die anhand eines Mietfrankens dargestellte Kostenstruktur zeigt folgendes Bild:



Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung des Mietfrankens in den letzten fünf Jahren.



	2008 Rappen	2009 Rappen	2010 Rappen	2011 Rappen	2012 Rappen
Kapitalzinsen	25	24	22	21	19
Liegenschaftenunterhalt	18	24	33	28	34
Abschreibungen	24	21	16	16	16
Abgaben/Gebühren/Energie	13	11	11	10	11
Verwaltungsaufwand	9	8	9	8	9
Hauswartung	7	6	7	6	7
Versicherungen/Steuern	4	6	3	1	1
Erneuerungsfonds (neu ab 2011)				10	3

Ausblick

Die Verwaltungskommission führt alljährlich im November einen Workshop durch. Dabei geht es um die Planung des nächsten Geschäftsjahres. Insbesondere wird dort auch die kurz- und mittelfristige Planung bevorstehender Sanierungen aufgelistet. Die in nächster Zukunft zu treffenden Massnahmen zeigen folgendes Bild:

Zugerstrasse 86–96

Abklärungen über sinnvolle Massnahmen mit Bezug auf eine Wärmedämmung aussen, Fensterersatz, Fassaden- und Dachisolation sowie Ersatz der Elektro-Speicheröfen durch ein anderes Heizsystem.

Nordstrasse 3

Die Elektro-Speicheröfen und die Fenster sollen ersetzt werden.

Blumenstrasse 1, Schwanen

2013 wird der Warenlift und 2014 der Personenlift ersetzt. Anschliessend sollen das Treppenhaus neu gestrichen und eventuell die Beleuchtung einer Erneuerung unterzogen werden.

Blumenstrasse 2

Die Rollläden, Fenster und der Sonnenschutz sollen 2014 ersetzt werden.

Steinacherstrasse 14–18

Vorgesehen sind der Ersatz der Fenster in den Treppenhäusern wie auch der verbleibenden alten Toiletten-Lüftungen.

Die geborstene Sickerleitung vor dem Haus Nr. 16 soll 2013 repariert werden. Zu diesem Zweck muss sie durch Ausheben eines Grabens frei gelegt werden.

Obere Weidstrasse 10/12

Die Planung und Realisierung einer Wärmedämmung aussen muss 2013 angegangen werden. Dabei wird sich zeigen, ob auch die Fenster ersetzt werden müssen.

Zugerstrasse 99/101

Die Elektrospeicheröfen werden 2013 durch Heizkörper ersetzt. Die Gasheizung ist bereits vorgängig installiert worden.

Ganz allgemein wurde die Firma Zogg AG beauftragt, jährlich eine Dachkontrolle durchzuführen und beschädigte Ziegel und Moos zu entfernen. Gleichzeitig sind auch die Dachrinnen zu reinigen. Entsprechend den neuen SUVA Vorschriften müssen zur Sicherheit der Dachdecker stabile Haken an den Steildächern angebracht werden, woran man sich mit Seilen sichern kann.

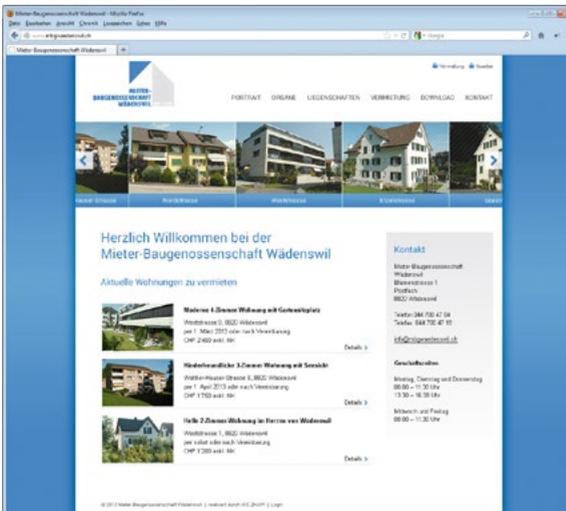
Administratives

Seit Anfang Dezember 2012 gilt für die Mieterinnen und Mieter ein neues Zahlungssystem mit referenzierten Einzahlungsscheinen. Für die Verwaltung bringt es eine grosse Zeitersparnis, weil die Mietzinse so automatisch verbucht werden können. Nach harzigem Beginn, weil die schriftlichen Vorgaben leider bei den Empfängern wenig Beachtung fanden, ist nun die Umsetzung weit fortgeschritten. Mittlerweile bezahlen nun fast alle Mieter an die richtige Inkassostelle.

Freude bereitete eine Vielzahl von positiven Reaktionen auf das Weihnachtsgeschenk in Form eines Temperatur- und Hygrometers.

Benutzerfreundlichere Homepage

In Überarbeitung befindet sich zurzeit der Auftritt im Internet. Ziel muss sein, diese Plattform noch vermehrt für die Anliegen der MBG nutzen zu können. Dabei sollen Mutationen vermehrt von Mitarbeitenden der MBG direkt ausgeführt werden können.



Finanzielles

Gemessen an den gesteckten Zielen und vor dem Hintergrund der nicht ganz einfachen Marktsituation muss das Jahresergebnis 2012 der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil als Punktlandung bezeichnet werden.

Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur minim verändert. Ausschlaggebend dafür waren bei den Aktiven einerseits eine zum Jahresende um rund 227'000 Franken geringere Liquidität und andererseits die Zunahme der Position Liegenschaften um knapp 405'000 Franken, die sich wie folgt ergibt:

Buchwert am 31.12.2011	CHF	60'874'000.00
+ Aktivierungen bei den Eichweid-Liegenschaften	CHF	765'000.00
+ Aktivierte Kosten für Projekt Fluhweg/Neudorf	CHF	549'661.25
Total	CHF	62'188'661.25
– maximal zulässige Abschreibungen auf Immobilien	CHF	910'000.00
Buchwert Liegenschaften per 31.12.2012	CHF	61'278'661.25

Auf der Passivseite sind die grössten Veränderungen bei den Positionen Kreditoren (+ 67'000 Franken), Erneuerungs-Fonds (+ 160'000 Franken), Depositeneinlagen (+ 143'000 Franken) und Hypotheken und Darlehen (– 210'000 Franken) auszumachen.

Erfolgsrechnung

Das Jahresergebnis zeigt einen Gesamtertrag von 6,028 Mio. Franken (Vorjahr 6,185 Mio. Franken) und einen Aufwand von 5,936 Mio. Franken (Vorjahr 6,069 Mio. Franken), in welchem Abschreibungen von 940'199 Franken (Vorjahr 962'550 Franken) sowie eine Netto-Fondseinlage von 160'000 Franken (Vorjahr 576'887.70 Franken) enthalten sind. Die Jahresrechnung schliesst mit einem Betriebsüberschuss von 91'587.58 Franken (Vorjahr 116'357.38 Franken). Auffällig ist dabei, dass auf der Ertragsseite wie auch beim Verwaltungs- und beim Liegenschaften-Aufwand eine extrem hohe Budget-Genauigkeit erreicht werden konnte. Nur beim Liegenschaften-Aufwand resultierten zwei grössere Budgetüberschreitungen. Bei den Löhnen für Wartung und Unterhalt (+ 29'000 Franken) waren vermehrte Bausitzungen wegen des Projekts Fluhweg/Neudorf, ein gesundheitlich bedingtes, vorübergehendes Kürzertreten einer bewährten Kraft und ein Mutterschaftsurlaub Ausschlag gebend. Bei den Kosten für Warmwasser und Heizung (+ 29'000 Franken) waren gegenüber dem Vorjahr höhere Kosten für die Heizölbeschaffung und die sehr schneereiche Phase zu Jahresbeginn 2012 die entscheidenden Treiber.

Die vorgenommenen Veränderungen bei den Erneuerungsfonds zeigen folgendes Bild:

Neu gebildete Fonds und Fonds-Aufstockungen

– Etzelstrasse 54 und 56	CHF	25'000	
– Freiherrenstrasse 4	CHF	35'000	
– Waisenhausstrasse 17 a	CHF	15'000	
– Neudorfstrasse 27, 29 und 31	CHF	37'000	
– Waisenhausstrasse 7 und 9	CHF	44'000	
– Eichweidstrasse 12 und 14	CHF	42'000	
– Zugerstrasse 86–96	CHF	25'000	
– Zugerstrasse 99 und 101	CHF	25'000	
– Schwanen-Liegenschaften	CHF	28'000	
– Steinacherstrasse 14, 16 und 18	CHF	38'000	
– Obere Weidstrasse 10 und 12	CHF	21'000	
– Büelen-Liegenschaften	CHF	50'000	
			<hr/>
	CHF	385'000	

./. Fonds-Reduktionen

– Waisenhausstrasse 17, 19 und 19 a	CHF	11'200	
– Walther-Hauser-Strasse 3 und 5	CHF	33'000	
– Walther-Hauser-Strasse 6 bis 8	CHF	180'800	CHF 225'000
Zunahme Erneuerungsfonds (netto)			<hr/>
	CHF	160'000	

Voranschlag 2013

Der Voranschlag 2013 erfordert im Vergleich zum Vorjahr wegen der mutmasslichen Integration der Baugenossenschaft Hütten sowohl auf der Ertrags- wie auch auf der Aufwandseite verschiedene Anpassungen.

Die Mehreinnahmen aus den Mieterträgen der Liegenschaften in Hütten werden wahrscheinlich zum Teil neutralisiert, weil nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Mehrfamilienhäuser am Fluhweg und an der Neudorfstrasse bis Ende 2013 voll vermietet sein werden.

Beim Liegenschaften-Aufwand werden die wegen der Fusion um knapp 90'000 Franken höher veranschlagten Kapitalzinsen nicht voll zu Buche schlagen, weil – bei anhaltend tiefem Zinsniveau bei einigen fälligen Festhypotheken weitere Zinsvergünstigungen realisiert werden dürften. Was den Liegenschaften-Unterhalt angeht, sind in der Eichweid noch nicht ganz alle Arbeiten abgeschlossen und zudem verschiedene Fakturen noch ausstehend. Die mit 1,93 Mio. Franken veranschlagte Position setzt sich aufgrund der neusten Evaluation in der Mittelfristplanung wie folgt zusammen:

Abschluss Eichweid und Sanierungen MFH Obere Weidstrasse	CHF 1'200'000
Wohnungs- und Liftsanierungen	CHF 500'000
Neue Heizkörper in den MFH Zugerstrasse 99 und 101	CHF 140'000
Unvorhergesehenes (Hütten und Wädenswil)	CHF 90'000
Total	CHF 1'930'000

Die Kosten für das Projekt Fluhweg/Neudorf werden einstweilen fortwährend aktiviert, dürften sich jedoch (noch) nicht in starkem Masse auf das Jahresergebnis 2013 auswirken. Wegen der vorgesehenen Übernahme der Mehrfamilienhäuser der BG Hütten und dem deshalb höher auszuweisenden Buchwert der Liegenschaften kann – erfreuliche Ergebnisse vorausgesetzt – künftig von jährlich ausgedehnteren Fondseinlagen und Abschreibungen ausgegangen werden.

Mitgliederbestand	Bestand am 01.01.2012	446 Mitglieder
	Bestand am 31.12.2012	442 Mitglieder



Ansicht Neubauprojekt Neudorf

Bilanz per 31. Dezember

A K T I V E N		2012 CHF	2011 CHF
Umlaufvermögen			
Kassa		907.80	417.00
Postcheck		100'283.59	445'950.71
Bankguthaben		497'244.36	379'519.33
Forderungen		11'564.50	20'071.58
– Delkredere		–4'928.00	–3'688.00
Heizölvorrat		90'000.00	84'500.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1'286.20	1'023.25
Total Umlaufvermögen		696'358.45	927'793.87
Anlagevermögen			
Liegenschaften	62'188'661.25		
– Abschreibungen	<u>–910'000.00</u>	61'278'661.25	60'874'000.00
Maschinen/EDV Verwaltung	19'460.00		
– Abschreibungen	<u>–7'500.00</u>	11'960.00	550.00
Mobiliar	700.00		
– Abschreibungen	<u>–699.00</u>	1.00	700.00
Fahrzeuge/Maschinen	53'860.00		
– Abschreibungen	<u>–22'000.00</u>	31'860.00	53'860.00
Finanzanlagen		5'000.00	5'000.00
Total Anlagevermögen		61'327'482.25	60'934'110.00
Total Aktiven		62'023'840.70	61'861'903.87

Bilanz per 31. Dezember

PASSIVEN	2012 CHF	2011 CHF
Fremdkapital		
Kreditoren	252'163.25	185'480.65
Passive Rechnungsabgrenzungen	112'500.00	102'371.10
Rückstellungen Tankrevisionen	16'255.00	15'655.00
Vorausbezahlte Mietzinsen	385'826.00	410'805.50
Mieterdepot Fluhweg/Neudorfstr.	16'000.00	4'000.00
Erneuerungsfonds	1'422'000.00	1'262'000.00
Depositenkapital	1'745'744.60	1'602'877.35
Darlehen	143'000.00	153'000.00
Hypotheken	55'618'000.00	55'818'000.00
Total Fremdkapital	59'711'488.85	59'554'189.60
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	1'821'500.00	1'843'500.00
Gesetzliche Reserve	164'000.00	157'000.00
Gewinnvortrag per 1.1.2012	235'264.27	
Gewinn 2012	91'587.58	
	326'851.85	307'214.27
Total Eigenkapital	2'312'351.85	2'307'714.27
Total Passiven	62'023'840.70	61'861'903.87

Erfolgsrechnung

A U F W A N D	2012 CHF	2011 CHF
Verwaltung/Vermietung		
Porti und Gebühren	4'125.40	4'099.95
Drucksachen/Inserate/Abonnemente	14'141.55	3'451.00
Entschädigungen/Löhne/Sozialversicherungen	342'308.65	326'894.05
Revision/Treuhandstelle	60'459.95	57'782.25
Kosten Generalversammlung/Anlässe	29'368.85	30'837.90
Verbandsbeiträge	5'250.00	3'250.00
Rechtskosten	1'376.75	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	51'217.95	36'864.55
Eigenmiete	30'000.00	30'000.00
Total Verwaltungsaufwand	538'249.10	493'179.70
Liegenschaften		
Kapitalzinsen	1'141'355.03	1'274'422.00
Versicherungen	47'420.20	46'045.80
Cablecom	95'639.80	98'783.21
Kehrichtgebühren	29'859.80	29'859.80
Wasser-/Abwassergebühren	133'125.20	124'578.70
Elektrische Energie	30'822.85	34'597.85
Gas	1'735.00	1'953.45
Liegenschaften-Unterhalt	2'046'708.03	1'728'675.70
Hauswartung inkl. Sozialleistungen	389'236.60	345'726.65
Fahrzeugkosten	16'034.35	13'309.40
Heizungs-/Warmwasserkosten	339'172.50	304'962.75
Fondseinlagen	160'000.00	576'887.70
Abschreibungen	940'199.00	962'550.00
Steuern	26'570.95	32'979.50
Total Liegenschaftenaufwand	5'397'879.31	5'575'332.51
Total Aufwand	5'936'128.41	6'068'512.21
Betriebsüberschuss	91'587.58	116'357.38
	6'027'715.99	6'184'869.59

Erfolgsrechnung

E R T R A G	2012 CHF	2011 CHF
Mietzinsertrag	6'023'948.50	6'128'044.00
– Mietausfälle / Veränderung Delkredere	–1'240.00	16'730.55
Netto Mietertrag	6'022'708.50	6'144'774.55
Eintrittsgelder	3'600.00	2'000.00
Kapitalzinsertrag	893.78	2'081.29
Übrige Erträge	513.71	36'013.75
Total Ertrag	6'027'715.99	6'184'869.59

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes:

	CHF	CHF	CHF
Gewinnvortrag per 1.1.2012	235'264.27		
Gewinn 2012	<u>91'587.58</u>	326'851.85	307'214.27
– Verzinsung des durchschnittlichen Anteilscheinkapitals mit 3,5% brutto		– 65'000.00	– 64'950.00
– Zuweisung an die gesetzliche Reserve		– 7'000.00	– 7'000.00
Vortrag auf neue Rechnung		254'851.85	235'264.27

Auszahlung der Anteilschein-Zinsen

Mit Genehmigung des Antrages über die Verwendung des Betriebs-Überschusses gelangen für das Geschäftsjahr 2012 Anteilschein-Zinsen zur Auszahlung:

Anteilscheine nom.	Zinssatz	Bruttozins	Verrechnungssteuer	Nettozins
CHF 500.00	3½ %	CHF 17.50	CHF 6.15	CHF 11.35
CHF 1'000.00	3½ %	CHF 35.00	CHF 12.25	CHF 22.75
CHF 5'000.00	3½ %	CHF 175.00	CHF 61.25	CHF 113.75

Die Nettobeträge für das Geschäftsjahr 2012 werden **unter Anzeige mit Steuerbescheinigung** direkt dem gleichlautenden Depositenkonto gutgeschrieben.

Depositenkonto

Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben die Sparmöglichkeit, Einlagen bis zu einem Maximalbetrag pro Depositenkonto von CHF 50'000.– vorzunehmen. Guthaben bis zum genannten Maximalbetrag werden **ab 1. Januar 2013** mit einem reduzierten Satz von **1,25 % pro Jahr verzinst** (vorher 1,5%).

Auszahlungen erfolgen nach schriftlicher Anweisung an die Verwaltung und gemäss Reglement:

- bis CHF 5'000.00 pro Kalendermonat ohne Kündigung
- bis CHF 20'000.00 pro Kalendermonat nach schriftlicher Kündigung und Ablauf einer Kündigungsfrist von sechs Monaten
- über CHF 20'000.00 pro Kalendermonat nach schriftlicher Kündigung und Ablauf einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten

Nach Ablauf der Kündigungsfrist hört die Verzinsung auf.

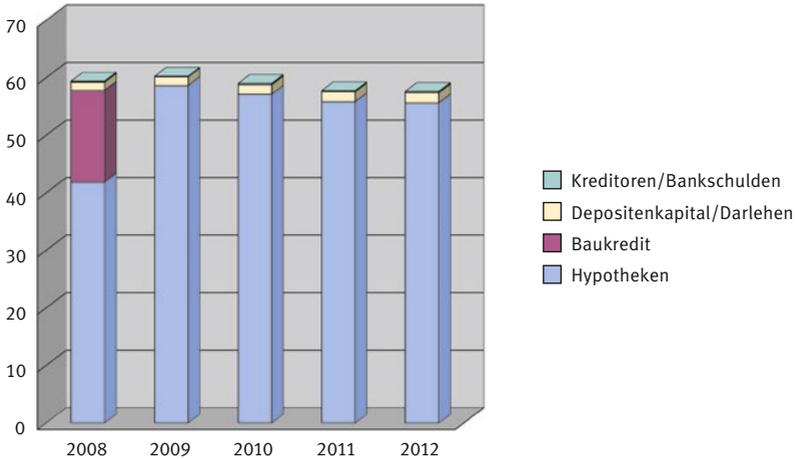
Entsprechende Reglementstexte sind im Internet abrufbar oder können bei der Verwaltung angefordert werden.

Voranschlag 2013

	Voranschlag 2012 CHF	Rechnung 2012 CHF	Voranschlag 2013 CHF
A U F W A N D			
Verwaltung/Vermietung			
Porti und Gebühren	6'000.00	4'125.40	8'000.00
Drucksachen/Inserate/ Abonnemente	5'000.00	14'141.55	20'000.00
Entschädigungen/Löhne/ Sozialversicherungen	365'000.00	342'308.65	365'000.00
Revision/Treuhand	60'000.00	60'459.95	65'000.00
Kosten Generalversammlung/ Anlässe	30'000.00	29'368.85	32'000.00
Verbandsbeiträge	5'000.00	5'250.00	5'000.00
Rechtskosten	2'000.00	1'376.75	3'000.00
Übriger Verwaltungsaufwand	50'000.00	51'217.95	60'000.00
Eigenmiete	30'000.00	30'000.00	30'000.00
Total Verwaltungsaufwand	553'000.00	538'249.10	588'000.00
Liegenschaften			
Kapitalzinsen	1'160'000.00	1'141'355.03	1'150'000.00
Versicherungen	48'000.00	47'420.20	52'000.00
Cablecom	100'000.00	95'639.80	100'000.00
Kehrichtgebühren	30'000.00	29'859.80	35'000.00
Wasser-/Abwassergebühren	130'000.00	133'125.20	145'000.00
Elektrische Energie	37'000.00	30'822.85	40'000.00
Kochgas	2'000.00	1'735.00	2'000.00
Liegenschaften-Unterhalt	2'060'000.00	2'046'708.03	1'930'000.00
Hauswartung inkl. Sozialleistungen	360'000.00	389'236.60	365'000.00
Fahrzeugkosten	15'000.00	16'034.35	15'000.00
Heizungs-/Warmwasserkosten	310'000.00	339'172.50	375'000.00
Fondseinlagen	160'000.00	160'000.00	220'000.00
Abschreibungen	950'000.00	940'199.00	1'020'000.00
Steuern	30'000.00	26'570.95	30'000.00
Total Liegenschaftenaufwand	5'392'000.00	5'397'879.31	5'479'000.00
Total Aufwand	5'945'000.00	5'936'128.41	6'067'000.00
Betriebsüberschuss	85'000.00	91'587.58	78'000.00
	6'030'000.00	6'027'715.99	6'145'000.00
E R T R A G			
Mietzinseinnahmen	6'020'000.00	6'021'032.50	6'140'000.00
Eintrittsgelder	3'000.00	3'600.00	3'000.00
Finanzertrag	2'000.00	893.78	1'000.00
Übrige Erträge	5'000.00	2'189.71	1'000.00
Total Ertrag	6'030'000.00	6'027'715.99	6'145'000.00

Übersicht: Verpflichtungen gegenüber Dritten

Millionen



Legende

	Ende 2008	Ende 2009	Ende 2010	Ende 2011	Ende 2012
Hypotheken	41'828'000	58'628'000	57'118'000	55'818'000	55'618'000
Depositenkapital	1'259'037	1'384'538	1'498'925	1'602'877	1'745'745
Darlehen	160'000	160'000	153'000	153'000	143'000
Total	1'419'037	1'544'538	1'651'925	1'755'877	1'888'745
Kreditoren	173'709	88'337	248'161	184'235	250'747
nicht bez. Anteilschein-					
Zinsen	2'620	1'587	1'120	1'246	1'416
Total	176'329	89'924	249'281	185'481	252'163
Baukredit	15'972'438	0	0	0	0
Total Fremdverpflichtung	59'395'804	60'262'462	59'019'206	57'759'358	57'758'908
Abnahme/Zunahme gegenüber Vorjahr	1'636'896	866'658	-1'243'256	-1'259'848	-450

Argo Consilium AG

CH-8712 Stäfa
Kronenstrasse 9
Tel. +41(0)44 928 19 49
Fax +41(0)44 928 19 50

CH-8032 Zürich 8
Mühlebachstrasse 72
Tel. +41(0)44 258 40 60
Fax +41(0)44 258 40 61

www.argoconsilium.ch

An die Generalversammlung
der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil,
in Wädenswil

Zürich, 11. Februar 2013

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns) der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil der Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Argo Consilium AG



Marc-André Eigenmann
dipl. Wirtschaftsprüfer
Zulassung als Revisionsexperte
(Mandatsleiter)



ppa. Karin Masiero
Treuhanderin mit eidg. Fachausweis
Zulassung als Revisorin

Liegenschaftenbestand mit Brandversicherungswerten per 01.01.2013

Bau	Kauf (Baujahr)	Bezeichnung	Anzahl Wohnungen Geschäfte	Werte Brandversicherung CHF
1924		Etzelstrasse 54–56/Garagen	12	3'010'000.00
1926		Zugerstrasse 86–96	6	2'506'000.00
1931		Fluhweg 2–6	12	3'570'000.00
1949		Neudorfstrasse 27–31	12	3'909'400.00
1951		Zugerstrasse 99–101	12	2'528'400.00
1954		Garagen bei Fluhweg 6		155'400.00
1962		Waisenhausstrasse 7–9	18	4'675'100.00
1962		Eichweidstrasse 12–14	14	4'299'300.00
	1969 (1901)	Nordstrasse 3	1	523'900.00
1970		Walther-Hauser-Strasse 6–6a, 8–8a	32	8'004'400.00
1970		Waisenhausstrasse 17, 19–19a	24	5'080'000.00
1971		Walther-Hauser-Strasse 3–5	12	3'160'000.00
1972		Garagen bei Walther-Hauser-Strasse 5		240'000.00
1983		Waisenhausstrasse 17a	4	1'742'500.00
1985		Nordstrasse 11–15 / Garagen	24	6'050'400.00
1986		Gartenhaus bei Fluhweg 2		16'000.00
	1989 (1901)	Weststrasse 1	1	632'100.00
	1991 (1966)	Freiherrenstrasse 4	12	3'595'000.00
	1991 (1973)	Zugerstrasse 25, Blumenstrasse 1	38	10'975'000.00
	1991 (1976)	Blumenstrasse 2, Türgass 3	9	2'266'400.00
	1994 (1971)	Steinacherstrasse 14–18	24	6'246'800.00
	1995 (1927)	Weststrasse 4	5	1'225'000.00
	1999 (1956)	Obere Weidstrasse 10–12	10	2'397'500.00
	2000 (1800)	Seestrasse 191–193	3	2'568'200.00
	2000 (1922)	Garagen Seestrasse 189		507'400.00
2008	2008	Weststrasse 9	7	2'960'000.00
2008	2008	Büelenstrasse 10	8	3'545'000.00
2008	2008	Büelenstrasse 8	8	3'545'000.00
2008	2008	Dahlienstrasse 2	7	2'960'000.00
2008	2008	Büelenstrasse 4	8	3'545'000.00
2008	2008	Trafostation / Garage Nordstrasse 3a		390'000.00
			323	96'829'200.00

Übersicht Mietobjekte/Zimmerzahl

Wohnungen/Einfamilienhäuser Objekte	Anzahl	Anzahl Zimmer
1.0 Zimmer-Wohnungen	5	5.0
1.5 Zimmer-Wohnungen	7	10.5
2.0 Zimmer-Wohnungen	13	26.0
2.5 Zimmer-Wohnungen	31	77.5
3.0 Zimmer-Wohnungen	37	111.0
3.5 Zimmer-Wohnungen	71	248.5
4.0 Zimmer-Wohnungen	60	240.0
4.5 Zimmer-Wohnungen	70	315.0
5.0 Zimmer-Wohnungen	3	15.0
5.5 Zimmer-Wohnungen	13	71.5
Einfamilienhäuser	8	32.0
	318	1152.0

Übrige Mietobjekte

Geschäfte	5
Garagen	172
Parkplätze	200
Mofa	31
Diverse	49
	457
Total Mietobjekte	775

Notizen



Mieter-
Baugenossenschaft
Wädenswil
Blumenstrasse 1
Postfach
8820 Wädenswil

Tel. 044 780 47 04
Fax 044 780 47 19

info@mbgwaedenswil.ch