



# Jahresbericht und Jahresrechnung 2013

*Bild Titelseite: Grillfest zum Abschluss der Eichweid-Renovation*

# Einladung zur 90. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 11. April 2014, 19.00 Uhr  
Kulturhalle Glärnisch, 8820 Wädenswil  
(Saalöffnung um 18.30 Uhr)

## Traktandenliste

1. Begrüssung und Eröffnung
2. Wahl von Stimmzählern
3. Abnahme Protokoll über die 89. ordentliche Generalversammlung vom 19. 4. 2013
4. Jahresgeschäfte
  - 4.1 Jahresbericht 2013
  - 4.2 Jahresrechnung 2013
  - 4.3 Bericht der Revisionsstelle
  - 4.4 Beschlussfassung über Verwendung des Betriebsüberschusses
  - 4.5 Décharge-Erteilung an den Verwaltungsrat
5. Voranschlag 2014
6. Beschlussfassung betreffend Baukredit von CHF 540'000.– für eine wärmetechnische Sanierung der Liegenschaften an der Oberen Weidstrasse 10 und 12
7. Abnahme Bauabrechnung betreffend Renovationen in der Eichweid
8. Beschlussfassung über die revidierten Statuten der MBG
9. Wahlen
  - 9.1 Hans Zbinden zum neuen Präsidenten der Genossenschaft
  - 9.2 Revisionsstelle
10. Anträge
  - 10.1 Verwaltungsrat
  - 10.2 Mitglieder
11. Verschiedenes

Wädenswil, 7. März 2014

Traditionell offerieren wir den Teilnehmenden ein Nachtessen. Auf wohl bekannte Klänge aus dem umfangreichen Repertoire von Geni Grüninger und Schlagervorträgen von Linda Fäh (Miss Schweiz 2009) dürfen Sie sich freuen.

**Die separate Teilnehmerkarte ist ausgefüllt beim Eintritt zur Generalversammlung vorzulegen.**

Anträge an die Generalversammlung sind bis spätestens 20. März 2014 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	2016
Protokollführerin	Franziska Burckhardt Spiegel, Büelenstasse 8	2012	2015
Beisitzer	Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5	1985	2015
Beisitzer	Georges Schüpbach, Weststrasse 9	1989	2016
Beisitzer	Rolando Guglielmetti, Einsiedlerstrasse 159, 8810 Horgen	2009	2015
Beisitzer	Marco Hohl, Waisenhausstrasse 17a	2012	2015
Beisitzer	Ivano Coduri, Schönenbergstrasse 12	2013	2016
Beisitzer	Hans Götschi, Felsenrainstrasse 7a, 8832 Wollerau	2013	2016
Baukommission			
	Fritz Treichler, Buckstrasse 29	2000	2014
	Hans Zbinden, Nordstrasse 3	1987	2016
	Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5	1985	2015
Verwaltungskommission			
	Fritz Treichler, Buckstrasse 29	2000	2014
	Hans Zbinden, Nordstrasse 3	1987	2016
	Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5	1985	2015
	Georges Schüpbach, Weststrasse 9	1989	2016
	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	<a href="mailto:info@mbgwaedenswil.ch">info@mbgwaedenswil.ch</a>
Home Page	<a href="http://www.mbgwaedenswil.ch">www.mbgwaedenswil.ch</a>

## Personal

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

# Jahresbericht 2013 des Verwaltungsrats

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Die globale Konjunktur hat sich im Jahr 2013 insgesamt erholt. In den USA zeigt sich bereits seit rund vier Jahren eine – wenn auch moderate – Konjunkturerholung. Japan erfreut sich seit Ende 2012 einer Wachstumsbelebung, und die Eurozone hat im Sommer 2013 die Rezession beendet. China, das grösste Schwellenland, konnte seine Wachstumsabschwächung dank staatlicher Stimulierungen ebenfalls hinter sich lassen. Die Verbesserung der konjunkturellen Lage in den vier grössten Volkswirtschaften hat auch zu einer Wachstumsstabilisierung in den (anderen) Schwellenländern geführt. Die globale Konjunkturerholung dürfte sich fortsetzen. Das ändert allerdings nichts daran, dass die Weltwirtschaft anfällig bleibt, solange für die extreme Verschuldung vieler Staaten keine Lösungen erzielt sind.

Verwundert reibt man sich die Augen: Da tobte die Euro-Krise, und die Schweiz entwickelte sich als kleine offene Volkswirtschaft inmitten Europa erstaunlich gut. Die Konjunktur erholte sich ab dem Jahr 2010 überraschend schnell von der Finanzmarktkrise. In der darauffolgenden und davon nicht unabhängigen Euro-Schuldenkrise scheint sich die Schweiz eher im Auge des Hurrikans als im Strudel, der alles mitreisst, zu befinden. Es sei daran erinnert, dass das Wirtschaftswachstum und die Beschäftigungsentwicklung seit Herbst 2009 stets positiv ausfielen, die Real-löhne steigen, die Arbeitslosenquote auf einem im internationalen Vergleich äusserst niedrigen Stand verharrt und der Konsum ungebremst scheint. Dazu kommt, dass bei uns die Inflation vorerst kein Thema sein wird und die öffentlichen Haushalte seit einigen Jahren schwarze Zahlen schreiben, während die Eurozone mehrheitlich unter der hohen Staatsverschuldung ächzt.

Wirft man einen Blick auf den Schweizer Immobilienmarkt, so fällt auf, dass die Immobilienpreise seit über zehn Jahren nur in eine Richtung zeigen: nach oben. Je länger dieser Trend anhält, desto lauter werden die Warnungen vor einer Immobilienblase. In der jüngsten Vergangenheit gibt es allerdings einige Anzeichen dafür, dass Eigenheim-Angebote zu sehr hohen Preisen keine Käufer mehr finden. Eine Marktbeurteilung einzig nach Dauer und Höhe des Preiswachstums greift jedoch zu kurz. Zahlreiche weitere Faktoren wie Angebot und Nachfrage, Kapitalzins-Entwicklung oder eben Unterschiede zwischen Eigenheimen und Mietwohnungen gilt es mit zu berücksichtigen.

Die Zeichen stehen nach Einschätzung von Experten auch für 2014 auf Wachstum, auch wenn dieser Aufschwung nicht allzu kräftig ausfallen dürfte. Es gibt allerdings Unsicherheits-Faktoren zu beachten. Die Schuldenkrise im Euroraum und die Abstimmungen über die Vorlagen «Gegen die Masseneinwanderung» wie auch die «Mindestlohn-Initiative» sorgen für eine gewisse Verunsicherung. Auch unter solchen Vorzeichen dürfte die Entwicklung bei der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil nachhaltig bleiben. So konnte mit Freude und Genugtuung zur Kenntnis genommen werden, dass die Partner Revisions AG in Luzern die MBG Wädenswil aufgrund der Jahresrechnung 2012 erneut mit dem vorzüglichen Rating 1 ausgezeichnet hat. Die Integration der Baugenossenschaft Hütten (BGH) konnte noch vor Jahresende abgeschlossen werden. Probleme bereitet einzig die Tatsache, dass

das Neubauprojekt «Neudorf» wegen den seit Monaten pendenden Rekursen nicht weiter vorangetrieben werden kann, was letztlich zu Mehrkosten führen dürfte. Unter den gegebenen Umständen soll deshalb 2014 eine ökologische Sanierung der Mehrfamilienhäuser an der Oberen Weidstrasse 10 und 12 in Angriff genommen werden.

## Referenzzinssatz

Der Durchschnittszinssatz aller Hypotheken betrug per Stichtag Juni 2013 2,09%, womit ein weiterer Rückgang des Referenzzinses von 2,25% auf 2% per September 2013 eingeleitet wurde. Das bedeutet, dass damit seit Einführung des Referenz-Zinssatzes im September 2008 für alle Mietverhältnisse in der ganzen Schweiz der tiefste Stand erreicht ist. Auf diesem Niveau wird er sich auch in den nächsten zwei bis drei Jahren halten.

Die Verantwortlichen der MBG haben den Mieterinnen und Mietern im Dezember 2013 eine weitere Mietzinssenkung auf den 1. April 2014 schriftlich angekündigt und dabei alle anderen gemäss Mietrecht geltenden Faktoren sowie die Nebenkosten-Pauschalen auf den neusten Stand gebracht.

## Vermietungen

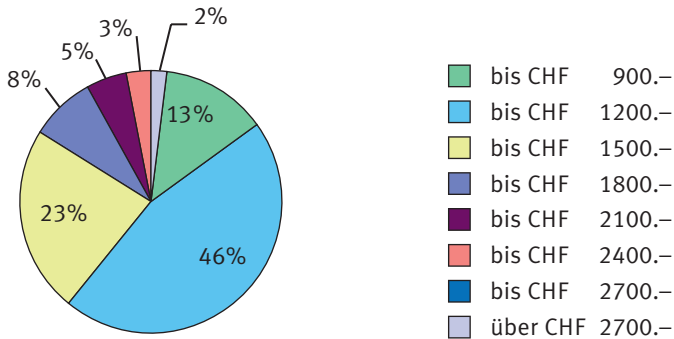
Wie eine Publikation des statistischen Amtes des Kantons Zürich vom August 2013 zeigt, hat der Leerwohnungsbestand im Bezirk Horgen innert Jahresfrist leicht zugenommen. In Wädenswil ist dagegen im gleichen Zeitraum die Anzahl der Leerwohnungen leicht zurückgegangen. Als Leerwohnungsziffer wurde für Wädenswil ein Wert von 0,66 angegeben (Bezirk Horgen = 0,73).

Die Anzahl der Kündigungen/Mieterwechsel hat sich gegenüber dem Vorjahr (50) deutlich auf 39 Mutationen reduziert. Dies trotz der häufigen Wechsel in den Altliegenschaften am Fluhweg und an der Neudorfstrasse.

Abgesehen von den nicht ganz problemlosen Wiedervermietungen mit zeitlicher Befristung, wie dies bei den Altwohnungen am Fluhweg und an der Neudorfstrasse der Fall ist, erfreute sich die Genossenschaft über das ganze Jahr hinweg einer anhaltend hohen Nachfrage nach Mietwohnungen. Anders präsentiert sich die Situation bei Ladengeschäften, wo man bei Mieterwechseln längere Leerstände infolge fehlender Nachfrage zuweilen in Kauf nehmen muss.

Aus der nachstehenden Grafik, in der sich die Mietzinse inklusive Nebenkosten verstehen, geht hervor, dass die Mietzinse gegenüber dem Vorjahr weiter reduziert wurden. Bei 297 der insgesamt 336 Wohnungen (88%) liegt die Monatsmiete im Rahmen von 1'800 Franken oder darunter.

## Mietzinsstruktur per 31. 12. 2013



bis CHF	900	1200	1500	1800	2100	2400	2700	über 2700	Total
1–1,5 Zimmer	12								
2–2,5 Zimmer	8	41	1						
3–3,5 Zimmer	13	59	29	9				2	
4–4,5 Zimmer	10	51	46	13	9	10		6	
5–5,5 Zimmer			2	3	5	7			
Total Wohnungen	43	151	78	25	14	17	0	8	336

## 89. ordentliche Generalversammlung

Die 89. ordentliche Generalversammlung fand am Freitag, 19. April 2013, wiederum in der Kulturhalle Glärnisch in Wädenswil statt. Der Präsident konnte 199 Teilnehmerinnen und Teilnehmer, davon 128 Stimmberechtigte, begrüßen. Unter den geladenen und zahlreich anwesenden Gästen waren unter anderen Heini Hauser, Stadtrat, Thierry Grote, Notar-Stellvertreter in Wädenswil, lic. iur. Ruedi Schoch, Zürich, und Hans Götschi, Präsident der Baugenossenschaft Hütten, auszumachen.

Die Protokolle der 88. ordentlichen Generalversammlung vom 20. April 2012 und der ausserordentlichen Generalversammlung vom 13. November 2012 fanden ebenso einhellige Zustimmung wie der Jahresbericht 2012, die von der Revisionsstelle Argo Consilium AG testierte Jahresrechnung 2012, die Anträge betreffend Verwendung von Betriebsüberschuss und Voranschlag 2013. Die Versammlung erteilte dem Verwaltungsrat und der Verwaltung ausserdem einstimmig Entlastung.

Besondere Bedeutung kam den Geschäften 5 und 7 auf der Tages-Ordnung zu, der Fusion mit der Baugenossenschaft Hütten einerseits und dem Baukreditbegehren von 26,5 Mio. Franken für die Realisierung des Projektes Neudorf andererseits. Die Absorptionsfusion mit der Baugenossenschaft Hütten wurde unter Beizug von lic. iur. Ruedi Schoch, Zürich, einem Spezialisten für Fusionen von Genossenschaften, seriös vorbereitet.



Nachdem die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der Baugenossenschaft Hütten dem Antrag bereits an ihrer am Vortag (18. 4. 2013) durchgeführten Generalversammlung einstimmig die Zustimmung erteilt hatten, war eine erste Hürde bereits genommen. In Anbetracht der Tatsache, dass solche Geschäfte jeweils öffentlich beurkundet werden müssen, hielt sich der Vorsitzende mit Bezug auf das Abstimmungsverfahren an die Vorgaben von Notar-Stellvertreter Thierry Grote. 123 (96%) der total 128 anwesenden Stimmberechtigten stimmten schliesslich der Fusion zu, so dass das gesetzliche (Art. 888 Abs. 2 OR / Art. 18 Abs. 1 lit. d FusG) wie auch das statutarische Quorum erfüllt waren.

Mit einem hohen Ja-Stimmenanteil von 91,4% erteilte die Versammlung in der Folge – nach einem konzentrierten Informationsblock – auch grünes Licht für die Realisierung des Projekts Neudorf. Sie ermöglichte damit den Verantwortlichen, ihre strategisch zentralen Aktivitäten fortzusetzen.

Beim Traktandum «Wahlen» musste die Versammlung vom Rücktritt von Fritz Blaser, Mitglied des Verwaltungsrats seit 2002, Kenntnis nehmen. Georges Schüpbach und Hans Zbinden wurden sodann einstimmig für eine weitere, dreijährige Amtsdauer wiedergewählt.

Neu Einsitz im Verwaltungsrat nahmen darauf Ivano Coduri, geb. 1955, Robert-Walser-Strasse 6, Wädenswil, und Hans Götschi, geb. 1965, Felsenrainstrasse 7a, Wollerau (ehemaliger Präsident der Baugenossenschaft Hütten). Auch ihre Wahl war unbestritten.

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

## Protokollprüfung 2013

Das Protokoll der 89. ordentlichen Generalversammlung vom 19. April 2013 kann auf der Homepage [www.mbgwaedenswil.ch](http://www.mbgwaedenswil.ch) eingesehen und geprüft werden. Es wurde von den StimmzählerInnen Roland Würmli (Zugerstrasse 96), Doris Kessler (Büelenstrasse 10) und Gabriela Zurbuchen, (Waisenhausstrasse 19) geprüft und in Ordnung befunden.

## Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat, welcher im April 2013 mit dem Rücktritt von Fritz Blaser sowie der Zuwahl von Ivano Coduri und Hans Götschi eine weitere Blutauffrischung erfuhr, trat im Berichtsjahr zu fünf Sitzungen zusammen.

Im Rahmen seiner Tätigkeit hatte er dabei Kreditanträge betreffend

- Ersatz des Personen- und des Warenlifts an der Blumenstrasse 1 für 175'000 Franken,
- Ersatz Elektroheizung durch Gasheizung und Renovation (mit Fensterersatz) des Einfamilienhauses an der Nordstrasse 3 für 79'500 Franken,
- neue Heizkörper und Zuleitungen zur bestehenden Gasheizung in der Überbaung Zugerstrasse 99 und 101 für 160'000 Franken,

zu bewilligen und – darüber hinaus – einen Kreditantrag über 540'000 Franken für eine wärmetechnische Sanierung der Mehrfamilienhäuser an der Oberen Weidstrasse 10 und 12 zuhanden der ordentlichen Generalversammlung 2014 zu verabschieden. Dazu kamen die Genehmigung der Bauabrechnungen für die Renovation einer 3½-Zimmer-Wohnung an der Walther-Hauser-Strasse 5 im Total von 63'467.20 Franken, für die neuen Heizkörper mit Zuleitungen in den Objekten Zugerstrasse 99 und 101 mit Gesamtkosten von 165'183.20 Franken sowie die Verabschiedung der Bauabrechnung über 3'865'184.20 Franken für die Renovation der Liegenschaften in der Eichweid zuhanden der ordentlichen Generalversammlung 2014.

Zu beschäftigen hatte sich der Verwaltungsrat – wie jedes Jahr – mit Fragen der Konstituierung, der Verabschiedung von Jahresbericht und Jahresrechnung 2012, mit Vorschlägen der Verwaltungskommission zur Revision von Statuten und Geschäftsreglement, der Erteilung eines Näherbaurechts an eine benachbarte Genossenschaft und der Aufnahme von neuen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern. Aufgrund seiner ihm zustehenden Oberaufsichtspflicht liess sich der Verwaltungsrat regelmässig auch über den Geschäftsgang, die finanzielle Situation und über den Umsetzungsstand der laufenden Projekte in Kenntnis setzen.

## **Verwaltungskommission**

Weil drei Anwohner (Eigenheimbesitzer) gegen das von der Baubehörde der Stadt Wädenswil am 9. April 2013 bewilligte Neubau-Projekt «Neudorf» rekurrerten, wurden die Terminpläne der Verwaltungskommission über den Haufen geworfen. So musste ein Bauanwalt beigezogen werden, um gegen die zum Teil haltlosen Einwände der Rekurrierenden anzutreten. Das Bauvorhaben dürfte sich markant verzögern und verteuern. Der erstinstanzliche Entscheid des Baurekurs-Gerichts des Kantons Zürich wird voraussichtlich nicht vor Ende März 2014 eintreffen. So weit dies möglich war, wurden natürlich die planerischen Aktivitäten trotzdem weitergeführt. Mit dem Architektenteam und anderen Fachleuten trat die Verwaltungskommission zu insgesamt 6 Sitzungen zusammen. Dabei nahmen Abklärungen zu den Einwänden der Rekurrierenden auch viel Zeit in Anspruch.

Die Verwaltungskommission hat in ihrer Tätigkeit im Berichtsjahr positive Erfahrungen bei anderen Projekten gemacht und in die Zukunft gerichtete Aktivitäten entfaltet. Zu erwähnen sind besonders die anhand genommene Revision der Statuten und des Geschäftsreglements, die weitere Optimierung der Homepage/Website und die insgesamt gelungene Integration der Baugenossenschaft Hütten. Mit der erwähnten Absorptionsfusion konnte auch das Problem mit dem bis anhin (zu) hohen Fremdfinanzierungsanteil nachhaltig gelöst werden.

Die Mieterinnen und Mieter der 68 Wohneinheiten in der Eichweid wurden – nach gelungener, zweijähriger Bauzeit – im September zu einem Grillabend eingeladen. Die Verantwortlichen wollten sich damit erkenntlich zeigen für die mit einer solchen Renovation verbundenen Umtriebe. Der Anlass war gut besucht und fand grossen Anklang. Er trug zweifellos auch zur Stärkung des Gemeinsinns in dieser Grossüberbauung bei.

Im Rahmen ihrer Kompetenz bewilligte die Verwaltungskommission Kredite im Umfang von knapp 200'000 Franken für Wohnungsanierungen wegen Mieterwechseln, für den Einbau eines Treppenlifts im Mehrfamilienhaus an der Waisenhausstrasse 7 und für das Anbringen von Sicherheits-Dachhaken beim Gros der Liegenschaften. Vorbereitet und beantragt wurden zudem Kredite für neue Heizkörper mit Zuleitungen zur Gasheizung in den Liegenschaften Zugerstrasse 99 und 101 sowie für eine wärmetechnische Sanierung der Mehrfamilienhäuser an der Oberen Weidstrasse 10 und 12.

Die Verwaltungskommission nahm daneben vier Bauabrechnungen im Umfang von total rund 188'000 Franken ab. Sie verabschiedete drei weitere Bauabrechnungen zuhanden der Kompetenzträger, traf Entscheide bei Fälligkeiten von Festhypotheken, bezüglich Gehaltsanpassungen für die Mitarbeitenden auf den 1. Januar 2014 und einer weiteren Mietzinssenkung auf den 1. April 2014. Den Zinssatz für Einlagen in Depositenkonten nahm sie mit Wirkung ab dem 1. Januar 2014 auf 1% zurück.

Der alljährlich terminierte, ganztägige Workshop wurde am 30. November 2013 durchgeführt. Er ermöglichte den Teilnehmern einmal mehr eine vertiefte Auseinandersetzung mit strategischen und finanziellen Aspekten sowie mit personellen Belangen.

## **Baukommission**

Weil sich im Berichtsjahr nur wenige Wohnungsanierungen wegen Mieterwechseln aufdrängten, konnte die Baukommission ihre Aufgaben in nur zwei Sitzungen bewältigen. Sie bewilligte dabei fünf Renovationskredite im Gesamtumfang von 70'500 Franken und nahm fünf Bauabrechnungen ab.

## **Dank / Schlusswort**

Für den Verfasser dieses Berichts neigt sich eine lebhaftere, spannende Lebensphase mit vielen Begegnungen und zuweilen auch recht anspruchsvollen Aufgaben ihrem Ende entgegen. Ein Führungswechsel bringt gewöhnlich auch neue Impulse mit sich. Die Voraussetzungen sind geschaffen, so dass dieser Wechsel problemlos ablaufen wird.

Damit ein Räderwerk wie die Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil einwandfrei funktioniert, braucht es das Zusammenwirken von vielen Involvierten. Mit den Anliegen von Mieterinnen und Mietern haben die Verantwortlichen der Geschäftsstelle ebenso respekt- und vertrauensvoll umzugehen wie mit den Bauhandwerkern und dem Personal, auch wenn nicht immer alles nach gewissen Wunschvorstellungen abläuft. Im Berichtsjahr hat es einmal mehr gut geklappt. Dafür verdienen alle Macher, Mitglieder der Organe, Personal und Kunden ein herzliches Dankeschön.

Für den Verwaltungsrat  
Fritz Treichler, Präsident

# Jahresbericht 2013 Verwaltung

Im Unterhaltsbereich können wir auf ein ruhiges Jahr zurückblicken. Dies ist darauf zurückzuführen, dass weniger Mieterwechsel (ausser Fluhweg/Neudorfstrasse) als üblich zu verzeichnen waren. Die Zusammenführung unserer Genossenschaft mit der Baugenossenschaft Hütten war aufwändiger als angenommen. Unter Anderem wurde die Buchhaltung integriert und ein Austausch der Anteilscheine mit Rück- oder Nachzahlungen verarbeitet. Zusätzlich ging es darum, die diversen Auflagen im Zusammenhang mit der Baubewilligung für den Neubau «Neudorf» zusammenzutragen und deren Erfüllung vorzubereiten.

## Mieterwechsel

Im Quartalsvergleich zeigt sich folgendes Bild:

1. Quartal	9	(Vorjahr 13)	- 31.0 %
2. Quartal	13	(Vorjahr 13)	0.0 %
3. Quartal	5	(Vorjahr 16)	- 69.0 %
4. Quartal	12	(Vorjahr 8)	+ 50.0 %
<b>Total</b>	<b>39</b>	<b>(Vorjahr 50)</b>	<b>- 22.0 %</b>

## Vermietungen

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

In den Häusern am Fluhweg und an der Neudorfstrasse bestehen noch zwei «alte» Mietverhältnisse. Beide Parteien sind sich bewusst, dass sie nach Erledigung der Rekurse umziehen müssen. Alle anderen Mietverhältnisse sind mittlerweile befristet abgeschlossen und können im Bedarfsfall wiederum verlängert werden; je nach Fortschritt der Rekursbeseitigung. Da die Verlängerungen jeweils nur für ein halbes Jahr zugestanden werden, wird es vermutlich zukünftig schwieriger sein, dort Mieter zu finden und es müssen Leerstände in Kauf genommen werden.

## Zum Gedenken

Folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben uns im vergangenen Jahr für immer verlassen:

† Beat Scherer	Waisenhausstrasse 9
† Adelheid Jehli	Blumenstrasse 1
† Seraina Bardola	Neudorfstrasse 29

† Ulrich Ottinger	Neudorfstrasse 53
† Dieter Weber	Walther-Hauser-Strasse 6
† Kazuko Wagner	Büelenstrasse 4
† Maya Helfenstein	Walther-Hauser-Strasse 8
† Isabel Schaltenbrand	Speerstrasse 54
† Anna Pfeiffer	Steinacherstrasse 16

## Sanierungen und Erneuerungen an Liegenschaften

### Renovation Treppenhäuser Nordstrasse 11/13/15

Wegen dem abgenutzten Anstrich erfuhren die drei Treppenhäuser inkl. Treppengeländer einen Neuanstrich.

### Ausbau Estrich Seestrasse 191

Wegen Familienzuwachs bei Gärtner und Hauswart Robert Kitanovski war es nötig im Estrich ein zusätzliches Zimmer einzubauen. Dies erfolgte grösstenteils in Eigenregie durch die Familie Kitanovski selbst, wobei die MBG die Materialkosten übernahm. Das neue Zimmer wurde von der Stadt mit den üblichen Auflagen bewilligt und abgenommen. Es ist geräumig und hell.

### Fenster-Ersatz Treppenhäuser Steinacherstrasse 14/16/18

Die aus dem Jahr 1971 stammenden Treppenhausfenster wurden in allen drei Liegenschaften durch zeitgemässe Kunststofffenster ersetzt.

### Ersatz Elektrospeicheröfen Zugerstrasse 99/101

Die asbesthaltigen Elektrospeicheröfen konnten im vergangenen Jahr durch Radiatoren ersetzt werden. Die notwendigen Zuleitungen wurden erstellt. Die Mieter äussern sich positiv über das neue «Wärmegefühl». Gespannt darf man die Auswirkungen auf die Heizkosten abwarten.

### Ersatz Elektrospeicheröfen und Fenster Nordstrasse 3

Genau wie an der Zugerstrasse 99/101 wurden die Elektrospeicheröfen durch Radiatoren ersetzt, zusammen mit dem Einbau einer konventionellen Gasheizung. Zudem erfuhren in dieser Liegenschaft die alten Holzfenster einen Austausch durch moderne Kunststofffenster. Zusammen mit dem neuen Gasanschluss wurde auch die alte Wasserleitung erneuert.

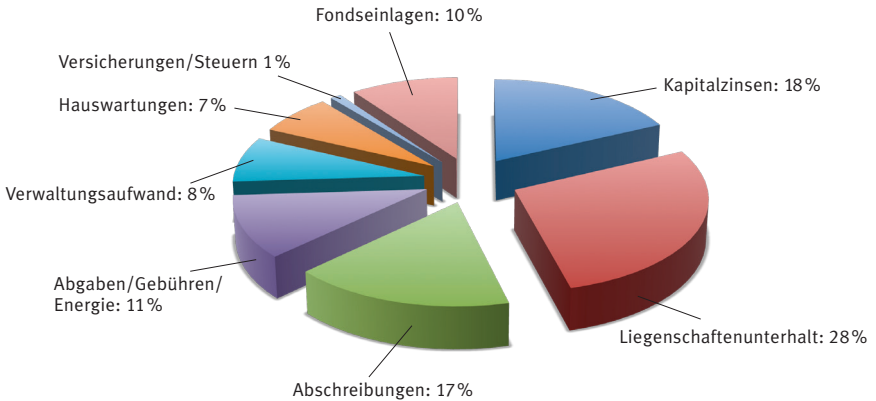
### Ersatz Waren- und Personenlift Blumenstrasse 1

Die Firma Schindler Aufzüge hat den Zuschlag für den Ersatz der genannten Lifte erhalten. Die Ersatzeinbauten sollten ursprünglich gestaffelt erfolgen. Aus Sicherheitsgründen entschied sich der Verwaltungsrat dann aber, auch den Personenlift noch im gleichen Jahr zu ersetzen.

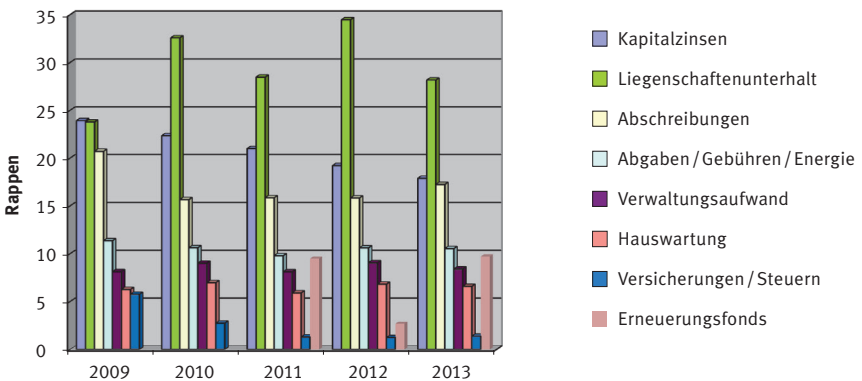
## Sanierungen und Erneuerungen in Wohnungen

In 24 Wohnungen wurden kleinere Renovationen (Erneuerungen wie Ersatz Bodenbeläge und Malerarbeiten) ausgeführt. In 3 Wohnungen sind Küche und Bad umfassend saniert worden. Dies hat gesamthaft Kosten von rund CHF 300'000.– nach sich gezogen.

### Verwendung des Mietfrankens:



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



	2009 Rappen	2010 Rappen	2011 Rappen	2012 Rappen	2013 Rappen
Kapitalzinsen	24	22	21	19	18
Liegenschaftenunterhalt	24	33	28	34	28
Abschreibungen	21	16	16	16	17
Abgaben/Gebühren/Energie	11	11	10	11	11
Verwaltungsaufwand	8	9	8	9	8
Hauswartung	6	7	6	7	7
Versicherungen/Steuern	6	3	1	1	1
Erneuerungsfonds (neu ab 2011)			10	3	10

## Ausblick

Die Verwaltungskommission führt jährlich im November einen Workshop durch. Dabei geht es um die Planung der nächsten Geschäftsjahre. Insbesondere wird dort auch die kurz- und mittelfristige Planung bevorstehender Sanierungen aufgelistet. Die in nächster Zukunft zu treffenden Massnahmen sind:

### Zugerstrasse 86–96

Die Abklärungen über sinnvolle Massnahmen in Bezug auf die Wärmedämmung aussen wie Fensterersatz, Fassaden- und Dachisolation, Ersatz der Elektro-Speicheröfen durch ein anderes Heizsystem wurden vergangenes Jahr vom Architekturbüro Hotz Partner AG getroffen. Es wurden mehrere Varianten ermittelt. Gemeinsam mit den Mietern soll nun eine für alle Involvierten optimale Lösung erarbeitet werden. Die Umsetzung ist für nächstes Jahr geplant.

### Weststrasse 1

Diverse kleinere Instandstellungsarbeiten und Ersatz der Kellerfenster 2014.

### Waisenhausstrasse 7

Einbau eines Treppenlifts.

### Nordstrasse 11/13/15

Streichen der Holzfenster wetterseitig.

### Blumenstrasse 1, Schwanen

Abklärungen betreffend Kosten für eine Erneuerung der Aussenfassade mit zusätzlicher Wärmeisolation.

## Blumenstrasse 2

Ersatz der Rollläden, Fenster und des Sonnenschutzes im Erdgeschoss. Abklärungen betreffend Kosten für die Erneuerung der Aussenfassade mit zusätzlicher Wärmedämmung.

## Seestrasse 189

Neuer Anstrich aussen.

## Seestrasse 191/193

Ersatz Fenster und Neuanstrich der Garagentore nach erfolgter Reparatur.

## Obere Weidstrasse 10/12

Dämmung der Gebäudehülle mit Nebenarbeiten.

## Allgemein

Die Verwaltung bewirtschaftet historisch bedingt über 10 verschiedene Schliessanlagen. Diese sollen in die Hauptschliessanlage integriert werden, was bei diversen Liegenschaften zum Austausch der Zylinder und Schlüssel führt.

## Mitarbeiter

Unserem Garten-, Reinigungs- und Hauswartteam wird an dieser Stelle noch ein Kränzchen gewunden. Es hat auch im vergangenen Jahr wiederum vorzügliche Arbeit geleistet und steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Besondern Dank gebührt auch unserer bewährten Mitarbeiterin in der Administration. Frau Sutter hat sämtliche angefallenen Arbeiten tadellos und mit viel Einsatz erledigt.



# Finanzielles

Die buchhalterische Integration der Baugenossenschaft Hütten hat sowohl das Bild der Bilanz als auch jenes der Erfolgsrechnung 2013 gegenüber den vorangegangenen Jahren verändert. Das Jahresergebnis ist dennoch erneut überzeugend ausgefallen.

## Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um gut 5,3 Mio. Franken (8,6%) auf 67,379 Mio. Franken erhöht. Den Ausschlag dazu ergab auf der *Aktivseite* insbesondere die Übernahme des Buchwertes der Liegenschaften in der Johannisburg in Hütten im Gesamtbetrag von 5,576 Mio. Franken. Daneben sind im Umlaufvermögen die Bank- und Postguthaben um rund 210'000 Franken zurückgegangen, während dem die Heizölvorräte aus Kostengründen kurz vor Jahresende noch aufgestockt und deshalb um 20'000 Franken höher ausgewiesen wurden. Die Zunahme der Position Liegenschaften im Anlagevermögen ergibt sich wie folgt:

Buchwert am 31. 12. 2012	CHF	61'278'661.25
+ Übernahme Buchwert Liegenschaften in Hütten	CHF	5'576'000.00
+ Zusätzlich aktivierte Investitionen Projekt Neudorf	CHF	838'361.55
+ Aktivierte Projektkosten von 3 neuen Projekten	CHF	77'004.10
+ Aktivierte Investitionen (Lieg. Nordstr. 3 / Zugerstr. 99/101)	CHF	50'000.00
Total	CHF	67'820'026.90
abzüglich Total der Abschreibungen auf Immobilien	CHF	1'034'022.80
Buchwert der Liegenschaften per 31. 12. 2013	CHF	66'786'004.10

Auf der *Passivseite* weisen zwei Positionen markante Veränderungen auf. Die starke Zunahme bei den Erneuerungsfonds setzt sich wie folgt zusammen:

Stand Erneuerungsfonds am 31.12.2012	CHF	1'422'000.00
+ Übernahme Erneuerungsfonds BG Hütten	CHF	162'000.00
+ Aufstockungen/Neubildungen/Auflösungen 2013 (netto)	CHF	595'000.00
Erneuerungsfonds per 31.12.2013	CHF	2'179'000.00

Die zweite deutliche Veränderung zeigt sich bei den hypothekarischen Verpflichtungen.

Stand Hypotheken am 31. 12. 2012	CHF	55'618'000.00
+ Übernahme Hypotheken der BG Hütten	CHF	5'305'000.00
+ Aufstockung von Hypotheken der MBG	CHF	760'000.00
	CHF	61'683'000.00
abzüglich geleistete Amortisationen	CHF	1'708'000.00
Hypothekarische Verpflichtungen per 31.12.2013	CHF	59'975'000.00

Bezogen auf den Schätzungswert gemäss Gebäudeversicherung des Kantons Zürich von 105,4 Mio. Franken belaufen sich die Hypotheken am Stichtag 31. 12. 2013 auf sehr gut vertretbare 56,9 %.

Eine Besonderheit hat sich letztlich bei der «Gesetzlichen Reserve» wegen der Übernahme eines Bilanzverlusts der Baugenossenschaft Hütten ergeben:

Stand der gesetzlichen Reserve am 31. 12. 2012	CHF	164'000.00
Reservezuweisung aus Abschluss 2012	CHF	7'000.00
		<hr/>
	CHF	171'000.00
abzüglich Bilanzverlust (netto) aus Fusion	CHF	49'253.30
		<hr/>
Bilanzwert per 31.12.2013	CHF	121'746.70
		<hr/>

## Erfolgsrechnung

Beim *Verwaltungsaufwand* resultierte im Berichtsjahr ein um 20'000 Franken höherer Aufwand als budgetiert. Einerseits hat die vorzeitige Rückzahlung von an die Baugenossenschaft Hütten geleisteten Grundverbilligungsvorschüssen im Gesamtbetrag von 93'137.90 Franken an das Bundesamt für Wohnungswesen zu einer einmaligen Budget-Überschreitung der Position *Übriger Verwaltungsaufwand* geführt. Auch die Kosten für die Revision und die Treuhandstelle schlugen wegen der Integration der Baugenossenschaft Hütten um knapp 11'000 Franken stärker zu Buche als budgetiert. Andererseits waren ins Gewicht fallende Minder Ausgaben bei den *Porti und Gebühren* (–5'000 Franken), den *Drucksachen und Inseraten* (–10'000 Franken/weniger Insertionskosten) und bei den *Entschädigungen und Löhnen* (–39'000 Franken, hauptsächlich als Folge von Versicherungsleistungen infolge Krankheit) zu verzeichnen.

Der *Liegenschaftenaufwand* übertrifft die Plansumme im Voranschlag von 5'479'000 Franken deshalb, weil die Rücklagen in die Erneuerungsfonds um 375'000 Franken und die Abschreibungen um 36'000 Franken höher als budgetiert ausgedehnt wurden. Diese Möglichkeit ergab sich, weil die Kosten für die Verzinsung des Fremdkapitals (–55'000 Franken), für den Liegenschaften-Unterhalt (–299'000 Franken) und für weitere Positionen infolge sparsamen Taktierens hinter den Vorgaben zurückblieben. Die Abschreibungen erfolgten beim Gros der Liegenschaften zu den maximal zulässigen Ansätzen. Einzig bei den Johannesburg-Liegenschaften in Hütten wurden höhere Abschreibungssätze angewandt, weil dort in den vergangenen Jahren nicht ausreichende Wertberichtigungen vorgenommen werden konnten.

Die um total 595'000 Franken (netto) verstärkten Rücklagen in Erneuerungsfonds für künftige Investitionen zeigen im Einzelnen folgendes Bild:

### Neu gebildete Fonds und Fonds-Aufstockungen

– Etzelstrasse 54 und 56	CHF	30'000
– Zugerstrasse 86 - 96	CHF	25'000
– Waisenhausstrasse 7 und 9	CHF	45'000
– Eichweidstrasse 12 und 14	CHF	42'000
– Walther-Hauser-Strasse 6, 6a, 8 und 8a	CHF	50'000
– Waisenhausstrasse 17, 19 und 19a	CHF	50'000
– Walther-Hauser-Strasse 3 und 5	CHF	31'000
– Waisenhausstrasse 17 a	CHF	17'000
– Nordstrasse 11, 13 und 15	CHF	60'000
– Freiherrenstrasse 4	CHF	35'000
– Blumenstrasse 1 und 2 (Schwanen)	CHF	30'000
– Steinacherstrasse 14, 16 und 18	CHF	60'000
– Weststrasse 4	CHF	12'000
– obere Weidstrasse 10 und 12	CHF	23'000
– Seestrasse 191 und 193	CHF	25'000
– Büelen-Liegenschaften	CHF	65'000
– Johannisburg 1, 2 und 3 in Hütten	CHF	45'000
	CHF	<u>645'000</u>
<i>./. Fonds-Auflösung</i>		
Zugerstrasse 99 und 101	CHF	<u>50'000</u>
Zunahme Erneuerungs-Fonds (netto)	CHF	<u>595'000</u>

Auf der *Ertragsseite* resultierten Mietzinseinnahmen von 6,25 Mio. Franken. Das sind 110'000 Franken (1,8%) mehr als budgetiert. Eine wesentliche Rolle spielte dabei das Faktum, dass die Alt-Wohnungen am Fluhweg und an der Neudorfstrasse wider Erwarten über das ganze Jahr 2013 hinweg voll vermietet werden konnten.

## Voranschlag 2014

Beim Voranschlag 2014 ist von geringeren Mieteinnahmen von noch 6,0 Mio. Franken auszugehen, weil einerseits auf den 1. April 2014 eine weitere Mietzinssenkung wirksam wird und andererseits nicht damit gerechnet werden kann, dass die Altliegenschaften am Fluhweg und an der Neudorfstrasse auch noch über das ganze Jahr 2014 hinweg voll vermietet werden können. Das hängt allerdings davon ab, ob und wie lange das Neubau-Projekt „Neudorf“ mit Rekursen blockiert bleibt.

Was den Verwaltungsaufwand angeht, wird die Position *Revision/Treuhand* reduziert, weil ab Frühjahr 2014 administrative Arbeiten, welche bis anhin von der Acanta AG erledigt wurden, innerhalb der MBG ausgeführt werden sollen.

Mit Bezug auf den Liegenschaften-Aufwand dürften die Kosten für die Verzinsung des Fremdkapitals aufgrund von geplanten weiteren Amortisationen, der bereits beschlossenen Zinssatzreduktion für Depositen-Einlagen auf einen Prozentpunkt und anhaltend günstigen Finanzierungsmöglichkeiten nochmals leicht zurückgehen. Bekannt ist aber auch, dass ab 2014 mit höheren Versicherungsprämien und einer Verteuerung der Kosten für die elektrische Energie zu rechnen ist.

Beim Liegenschaften-Unterhalt sind 1,5 Mio. Franken veranschlagt. Sie sollen für die Fassadendämmung der Liegenschaften an der Oberen Weidstrasse, für den Fensterersatz beim Haus Blumenstrasse 2 sowie für Wohnungssanierungen bei Mieterwechseln, eine Erweiterung der Schliessanlage wie auch für regelmässig anfallende Unterhaltsarbeiten eingesetzt werden.

Die Kosten für das Projekt Neudorf sollen auch weiterhin aktiviert werden und deshalb keine Auswirkungen auf das Jahresergebnis 2014 haben.

Diese Ausgangslage erlaubt, wie schon vor Jahresfrist angedeutet, weitere bedeutende Einlagen in die Erneuerungsfonds und Abschreibungen auf den Liegenschaften zum maximal zulässigen Ansatz vorzunehmen.

**Mitgliederbestand**

Bestand am 01.01.2013	442 Mitglieder
Bestand am 31.12.2013	464 Mitglieder



Zufriedene Mieter anlässlich des Grillfestes vom 26. September 2013 in der Eichweid.  
So eine Veranstaltung würde sicher auch in anderen Überbauungen viel Freude bereiten.

## Auszahlung der Anteilschein-Zinsen

Mit Genehmigung des Antrages über die Verwendung des Betriebs-Überschusses gelangen für das Geschäftsjahr 2013 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 2013 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 2014 mit einem reduzierten Satz von 1,0 % pro Jahr verzinst (vorher 1,25 %).

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.

## Bilanz per 31. Dezember

A K T I V E N		2013 CHF	2012 CHF
<b>Umlaufvermögen</b>			
Kassa		1'217.35	907.80
Postcheck		10'886.34	100'283.59
Bankguthaben		377'542.09	
Forderungen		12'599.18	11'564.50
– Delkredere		0.00	–4'928.00
Heizölvorrat		110'000.00	90'000.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen		39'157.90	1'286.20
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>551'402.86</b>	<b>696'358.45</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Liegenschaften	67'820'026.90		
– Abschreibungen	<u>–1'034'022.80</u>	66'786'004.10	61'278'661.25
Maschinen/EDV Verwaltung	20'999.60		
– Abschreibungen	<u>–8'500.00</u>	12'499.60	11'960.00
Mobiliar	1.00		
– Abschreibungen	<u>0.00</u>	1.00	1.00
Fahrzeuge/Maschinen	31'860.00		
– Abschreibungen	<u>–13'000.00</u>	18'860.00	31'860.00
Finanzanlagen		10'000.00	5'000.00
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>66'827'364.70</b>	<b>61'327'482.25</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>67'378'767.56</b>	<b>62'023'840.70</b>

## Bilanz per 31. Dezember

<b>PASSIVEN</b>	<b>2013 CHF</b>	<b>2012 CHF</b>
<b>Fremdkapital</b>		
Kreditoren	284'374.65	252'163.25
Passive Rechnungsabgrenzungen	84'003.20	112'500.00
Rückstellungen Tankrevisionen	18'775.00	16'255.00
Vorausbezahlte Mietzinsen und Nebenkosten	429'269.00	385'826.00
Mieterdepot Fluhweg/Neudorfstr.	20'000.00	16'000.00
Erneuerungsfonds	2'179'000.00	1'422'000.00
Depositenkapital	1'812'471.15	1'745'744.60
Darlehen	143'000.00	143'000.00
Hypotheken	59'975'000.00	55'618'000.00
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>64'945'893.00</b>	<b>59'711'488.85</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Anteilscheinkapital	1'918'500.00	1'821'500.00
Gesetzliche Reserve	121'746.70	164'000.00
Gewinnvortrag per 1.1.2013	255'272.30	
Gewinn 2013	137'355.56	
	392'627.86	326'851.85
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>2'432'874.56</b>	<b>2'312'351.85</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>67'378'767.56</b>	<b>62'023'840.70</b>

# Erfolgsrechnung

A U F W A N D	2013 CHF	2012 CHF
<b>Verwaltung/Vermietung</b>		
Porti und Gebühren	2'673.40	4'125.40
Drucksachen/Inserate/Abonnemente	10'416.85	14'141.55
Entschädigungen/Löhne/Sozialversicherungen	326'025.60	342'308.65
Revision/Treuhandstelle	75'541.60	60'459.95
Kosten Generalversammlung/Anlässe	33'473.40	29'368.85
Verbandsbeiträge	3'510.00	5'250.00
Rechtskosten	2'703.20	1'376.75
Übriger Verwaltungsaufwand	123'511.56	51'217.95
Eigenmiete	30'000.00	30'000.00
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>607'855.61</b>	<b>538'249.10</b>
<b>Liegenschaften</b>		
Kapitalzinsen	1'094'978.84	1'141'355.03
Versicherungen	48'601.40	47'420.20
Cablecom	94'939.55	95'639.80
Kehrichtgebühren	29'839.75	29'859.80
Wasser-/Abwassergebühren	127'171.00	133'125.20
Elektrische Energie	26'133.80	30'822.85
Gas	1'573.95	1'735.00
Liegenschaften-Unterhalt	1'631'076.56	2'046'708.03
Hauswartung inkl. Sozialleistungen	386'295.55	389'236.60
Fahrzeugkosten	17'275.85	16'034.35
Heizungs-/Warmwasserkosten	365'750.50	339'172.50
Fondseinlagen	595'000.00	160'000.00
Abschreibungen	1'055'522.80	940'199.00
Steuern	36'510.65	26'570.95
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>	<b>5'510'670.20</b>	<b>5'397'879.31</b>
<b>Total Aufwand</b>	<b>6'118'525.81</b>	<b>5'936'128.41</b>
<b>Betriebsüberschuss</b>	<b>137'355.56</b>	<b>91'587.58</b>
	<b>6'255'881.37</b>	<b>6'027'715.99</b>



## Erfolgsrechnung

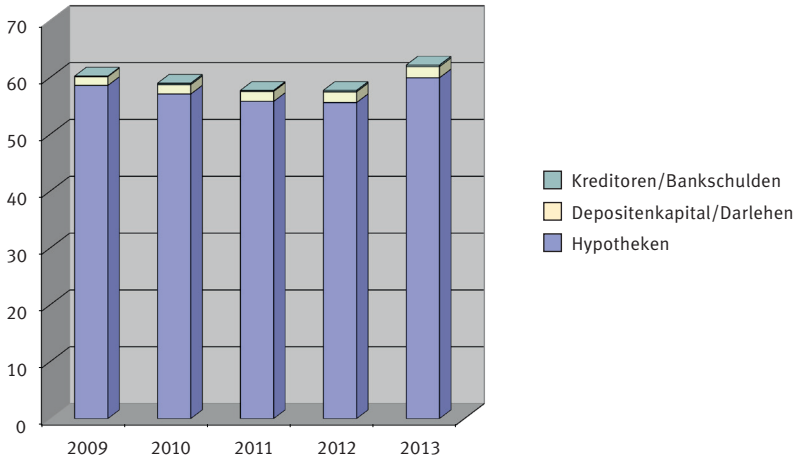
<b>E R T R A G</b>	<b>2013 CHF</b>	<b>2012 CHF</b>
Mietzinsertrag	6'253'694.50	6'023'948.50
– Mietausfälle / Veränderung Delkredere	–1'488.80	–1'240.00
Netto Mietertrag	6'252'205.70	6'022'708.50
Eintrittsgelder	1'600.00	3'600.00
Kapitalzinsertrag	277.42	893.78
Übrige Erträge	1'798.25	513.71
<b>Total Ertrag</b>	<b>6'255'881.37</b>	<b>6'027'715.99</b>

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes:

	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Gewinnvortrag per 1.1.2013	255'272.30		
Gewinn 2013	137'355.56	392'627.86	326'851.85
– Verzinsung des durchschnittlichen Anteilscheinkapitals mit 3,5% brutto		–66'000.00	–65'000.00
– Zuweisung an die gesetzliche Reserve		–7'253.30	–7'000.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>		<b>319'374.56</b>	<b>254'851.85</b>

# Übersicht: Verpflichtungen gegenüber Dritten

Millionen



## Legende

	Ende 2009	Ende 2010	Ende 2011	Ende 2012	Ende 2013
<b>Hypotheken</b>	<b>58'628'000</b>	<b>57'118'000</b>	<b>55'818'000</b>	<b>55'618'000</b>	<b>59'975'000</b>
Depositenkapital	1'384'538	1'498'925	1'602'877	1'745'745	1'812'471
Darlehen	160'000	153'000	153'000	143'000	143'000
<b>Total</b>	<b>1'544'538</b>	<b>1'651'925</b>	<b>1'755'877</b>	<b>1'888'745</b>	<b>1'955'471</b>
Kreditoren	88'337	248'161	184'235	250'747	283'749
nicht bez. Anteilschein-					
Zinsen	1'587	1'120	1'246	1'416	626
<b>Total</b>	<b>89'924</b>	<b>249'281</b>	<b>185'481</b>	<b>252'163</b>	<b>284'375</b>
<b>Total Fremdverpflichtung</b>	<b>60'262'462</b>	<b>59'019'206</b>	<b>57'759'358</b>	<b>57'758'908</b>	<b>62'214'846</b>
Abnahme/Zunahme gegenüber Vorjahr	-1'952'385	-1'243'256	-1'259'848	-450	4'455'938

## Voranschlag 2014

	Voranschlag 2013 CHF	Rechnung 2013 CHF	Voranschlag 2014 CHF
<b>A U F W A N D</b>			
<b>Verwaltung/Vermietung</b>			
Porti und Gebühren	8'000.00	2'673.40	5'000.00
Drucksachen/Inserate/ Abonnemente	20'000.00	10'416.85	12'000.00
Entschädigungen/Löhne/ Sozialversicherungen	365'000.00	326'025.60	358'000.00
Revision/Treuhand	65'000.00	75'541.60	35'000.00
Kosten Generalversammlung/ Anlässe	32'000.00	33'473.40	35'000.00
Verbandsbeiträge	5'000.00	3'510.00	5'000.00
Rechtskosten	3'000.00	2'703.20	2'000.00
Übriger Verwaltungsaufwand	60'000.00	30'373.56	34'000.00
Eigenmiete	30'000.00	30'000.00	30'000.00
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>588'000.00</b>	<b>514'717.61</b>	<b>516'000.00</b>
<b>Liegenschaften</b>			
Kapitalzinsen	1'150'000.00	1'094'978.84	1'050'000.00
Versicherungen	52'000.00	48'601.40	56'000.00
Cablecom	100'000.00	94'939.55	100'000.00
Kehrichtgebühren	35'000.00	29'839.75	30'000.00
Wasser-/Abwassergebühren	145'000.00	127'171.00	135'000.00
Elektrische Energie	40'000.00	26'133.80	35'000.00
Kochgas	2'000.00	1'573.95	2'000.00
Liegenschaften-Unterhalt	1'930'000.00	1'724'214.56	1'500'000.00
Hauswartung inkl. Sozialleistungen	365'000.00	386'295.55	365'000.00
Fahrzeugkosten	15'000.00	17'275.85	18'000.00
Heizungs-/Warmwasserkosten	375'000.00	365'750.50	375'000.00
Fondseinlagen	220'000.00	595'000.00	615'000.00
Abschreibungen	1'020'000.00	1'055'522.80	1'030'000.00
Steuern	30'000.00	36'510.65	40'000.00
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>	<b>5'479'000.00</b>	<b>5'603'808.20</b>	<b>5'351'000.00</b>
<b>Total Aufwand</b>	<b>6'067'000.00</b>	<b>6'118'525.81</b>	<b>5'867'000.00</b>
<b>Betriebsüberschuss</b>	<b>78'000.00</b>	<b>137'355.56</b>	<b>138'000.00</b>
	<b>6'145'000.00</b>	<b>6'255'881.37</b>	<b>6'005'000.00</b>
<b>ERTRAG</b>			
Mietzinseinnahmen	6'140'000.00	6'250'193.70	6'000'000.00
Eintrittsgelder	3'000.00	1'600.00	3'000.00
Finanzertrag	1'000.00	277.42	500.00
Übrige Erträge	1'000.00	3'810.25	1'500.00
<b>Total Ertrag</b>	<b>6'145'000.00</b>	<b>6'255'881.37</b>	<b>6'005'000.00</b>

## Übersicht Mietobjekte/Zimmerzahl

Wohnungen/Einfamilienhäuser	Anzahl Objekte	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	37	92.5
3.0 Zimmer-Wohnungen	39	117.0
3.5 Zimmer-Wohnungen	73	255.5
4.0 Zimmer-Wohnungen	60	240.0
4.5 Zimmer-Wohnungen	77	346.5
5.0 Zimmer-Wohnungen	1	5.0
5.5 Zimmer-Wohnungen	16	88.0
Einfamilienhäuser	8	32.0
	<b>336</b>	<b>1218.0</b>

### Übrige Mietobjekte

Geschäfte	5
Garagen	75
Auto-Einstellplätze	109
Carports	38
Aussen-Parkplätze	174
Mofa	31
Diverse	55
	<b>487</b>
<b>Total Mietobjekte</b>	<b>823</b>

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](http://www.argoconsilium.ch)

An die Generalversammlung  
der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil,  
in Wädenswil

Zürich, 13. Februar 2014

### **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 2013 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  
Treuhänderin 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 86–90 / 92–96	6	2'506'000.00
1931		Fluhweg 2–6	12	3'570'000.00
1949		Neudorfstrasse 27–31	12	3'905'000.00
1951		Zugerstrasse 99–101	12	2'560'000.00
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	8'490'000.00
1970		Waisenhausstrasse 17, 19-19a	24	6'075'000.00
1970		Walther-Hauser-Strasse 6a, Unterniveaugarage		956'700.00
1971		Walther-Hauser-Strasse 3–5	12	3'800'000.00
1972		Garagen bei Walter-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	2'390'000.00
	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
	2013 (1835)	Johannisburg 1	2	1'045'000.00
	2013 (1995)	Johannisburg 2	8	2'070'000.00
	2013 (1995)	Johannisburg 3	8	2'115'000.00
	2013 (1995)	Johannisburg 3 / Unterniveaugarage		245'000.00
			<b>341</b>	<b>105'401'200.00</b>



Mieter-  
Baugenossenschaft  
Wädenswil  
Blumenstrasse 1  
Postfach  
8820 Wädenswil

Tel. 044 780 47 04  
Fax 044 780 47 19

[info@mbgwaedenswil.ch](mailto:info@mbgwaedenswil.ch)