



Jahresbericht und Jahresrechnung 2014

Einladung zur 91. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 17. April 2015, 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 90. ordentliche Generalversammlung vom 11. 4. 2014
4. Jahresgeschäfte
 - 4.1 Jahresbericht 2014
 - 4.2 Jahresrechnung 2014
 - 4.3 Bericht der Revisionsstelle
 - 4.4 Beschlussfassung über Verwendung des Betriebsüberschusses
 - 4.5 Décharge-Erteilung an den Verwaltungsrat
5. Voranschlag 2015
6. Genehmigung der Bauabrechnung über die wärmetechnische Sanierung der Liegenschaften an der oberen Weidstrasse 10 und 12
7. Beschlussfassung über die Gründung und Eröffnung eines Solidaritätsfonds und die Abnahme des dazugehörigen Reglements
8. Wahlen
 - 8.1 Bestätigungswahlen der bisherigen Verwaltungsräte
Ernst Gygli, Rolando Guglielmetti, Franziska Burckhardt Spiegel,
Marco Hohl
 - 8.2 Revisionsstelle für ein weiteres Jahr
9. Anträge
 - 9.1 Verwaltungsrat
 - 9.2 Mitglieder
10. Verschiedenes

Wädenswil, 16. März 2015

Traditionell offerieren wir den Teilnehmenden ein Nachtessen. Lassen Sie sich im Unterhaltungsteil nicht nur überraschen sondern sogar verzaubern mit Maximilians Zauberschau!

Neu: Unter den stimmberechtigten Teilnehmern werden attraktive, kleine Preise verlost! Eine Teilnahme lohnt sich! Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Der persönliche Teilnehmertalon ist ausgefüllt beim Eintritt zur Generalversammlung vorzulegen.

Genossenschaftsorgane

Verwaltungsrat		Eintritt in den Verwaltungsrat	Ablauf der Amtsdauer
Präsident	Hans Zbinden, Nordstrasse 3	1987	2017
Vizepräsident	Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5	1985	2015
Protokollführerin	Franziska Burckhardt Spiegel, Büelenstasse 8	2012	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			
	Hans Zbinden, Nordstrasse 3	1987	2017
	Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5	1985	2015
	Marco Hohl, Waisenhausstrasse 17a	2012	2015
Verwaltungskommission			
	Hans Zbinden, Nordstrasse 3	1987	2017
	Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5	1985	2015
	Georges Schüpbach, Weststrasse 9	1989	2016
	Rolando Guglielmetti, Einsiedlerstrasse 159, 8810 Horgen	2009	2015
	Ivano Coduri, Schönenbergstrasse 12	2013	2016
Löhne	Acanta AG, Wädenswil		
Revisionsstelle	ARGO Consilium AG, Zürich		

Verwaltung

Adresse	Mieter-Baugenossenschaft Blumenstrasse 1 Postfach 8820 Wädenswil
Telefonische Auskünfte	044 780 47 04 während der Geschäftszeit
Öffnungszeiten	Montag, Dienstag, Mittwoch und Freitag 10.00–11.30 Uhr Montag, Dienstag und Donnerstag 14.00–16.30 Uhr
Telefax	044 780 47 19
Bankkonto	ZKB CH22 0070 0115 7002 8262 1 / BC 700
E-Mail	info@mbgwaedenswil.ch
Homepage	www.mbgwaedenswil.ch

Personal

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

Jahresbericht 2014 des Verwaltungsrates

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Ein ereignisreiches Jahr liegt hinter uns. Kriege und Terror bestimmen grosse Teile der Welt. In Europa prägten die instabile Situation in der Ostukraine und die schlechte Wirtschaftslage einzelner Länder wie Griechenland, Spanien, Portugal u. a. das Geschehen.

Auch in der Schweiz waren markante Ereignisse zu verzeichnen (9. Februar knappe Annahme der Masseneinwanderungsinitiative und dadurch unsichere Zukunft der Beziehungen Schweiz – EU).

Markante Änderungen fanden auch in unserer Genossenschaft statt.

Neuer Präsident

Nach 12 jähriger erfolgreicher Tätigkeit ist Fritz Treichler als Präsident der MBG zurückgetreten. An der Generalversammlung vom 11. 4. 2014 wurde sein Wirken gebührend gewürdigt. Bilder der Verabschiedung können auf unserer Homepage (www.mbgwaedenswil.ch) unter Download / Generalversammlung angesehen werden.

Fritz Treichler hinterlässt in der MBG positive Spuren, die in eine gute Richtung führen um die MBG weiter auf erfolgreichem Kurs zu halten.



Fritz Treichler erhielt als Abschiedsgeschenk die Möglichkeit, einen Zug mit vielen Passagieren zu führen. So souverän wie er die MBG führte, hat er die Zugreisenden ebenfalls sicher ins Engadin gebracht.



Neue Statuten (neues Geschäftsreglement)

Mit den an der letzten Generalversammlung verabschiedeten neuen Statuten steht unserer Verwaltung nun ein Instrument zur Verfügung, das den Bedürfnissen einer professionellen Führung und den veränderten gesellschaftlichen Gegebenheiten entspricht. Die neu festgelegten finanziellen Kompetenzen erlauben es der Verwaltung und den Kommissionen, zeitgerecht und zielgerichtet zu handeln. Kleinere

Wohnungssanierungen (bis CHF 60'000.–) können von der Baukommission bewilligt werden. Umfassendere Wohnungs- oder kleinere Liegenschaftensanierungen (bis CHF 100'000.–) kann die Verwaltungskommission beschliessen. Grössere Investitionen in Liegenschaften (über CHF 100'000.– bis zur Finanzkompetenz der Generalversammlung von CHF 2'000'000.–) kann der Verwaltungsrat prüfen und bewilligen.

Bauprojekt Neudorf wieder auf Kurs

Der Baurekurs gegen die geplante und von der Generalversammlung bereits bewilligte Überbauung Neudorf wurde abgelehnt und die Planung der Rückbau- und Neubauarbeiten konnten weitergeführt werden. Dank vorausschauender Planung und frühzeitiger Information konnten die betroffenen Mieterinnen und Mieter sich neu orientieren und Härtefälle so gänzlich vermieden werden.

Alle langjährigen Mieterinnen und Mieter der alten Liegenschaften Fluhweg (2/4/6) und Neudorfstrasse (27/29/31) konnten innerhalb oder ausserhalb der Genossenschaft eine neue passende Wohnung finden.

Der Rückbaubeginn ist nun auf 1.2.2015 geplant. Die vom Abbruch betroffenen Wohnungen konnten zum grossen Teil bis im Herbst 2014 vermietet werden (befristete Mietverträge). Einzelne Wohnungen sogar bis Ende Dezember 2014 oder bis Ende Januar 2015. Der Mietausfall für die MBG ist erfreulich klein ausgefallen.

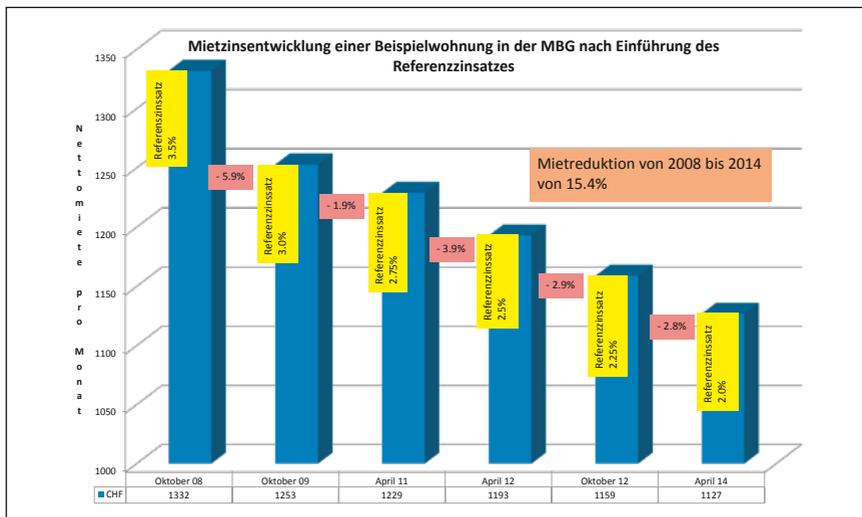


Neubauprojekt Neudorf

Referenzzinssatz

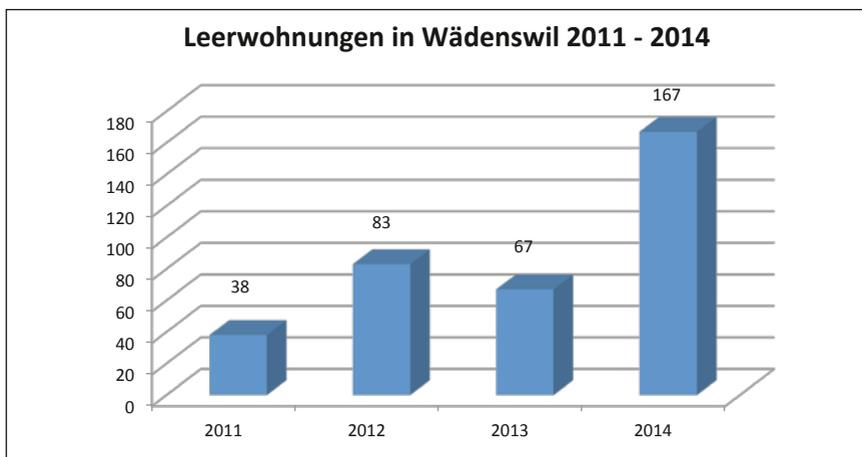
Der am 1. Dezember 2014 publizierte Referenzzinssatz bleibt unverändert bei 2%. Er basiert auf der vierteljährlichen Erhebung des durchschnittlichen Hypothekenzinssatzes im Hypothekenbestand der Schweizer Banken. Das Bundesamt für Wohnungswesen rundet diesen Wert jeweils auf ein Viertelprozent und publiziert ihn als Referenzzinssatz für die Mieten. Hält das tiefe Zinsniveau – das von vielen Experten für unmöglich gehalten wurde – weiter an, so ist gar ein Absinken auf 1.75% im Jahre 2015 möglich. Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung des Referenzzinssatzes.

renzinzsatzes seit deren Einführung im Jahre 2008. Weiter ist zu erkennen, dass die MBG die Senkung des Referenzzinssatzes den Mietern immer unaufgefordert weitergegeben hat.



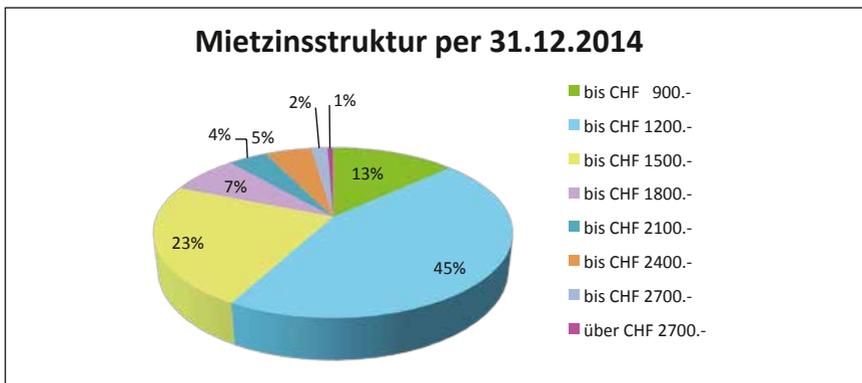
Leerwohnungsbestand

Anfangs November 2014 konnte man in diversen Medien lesen, dass die Leerwohnungsziffer in der Schweiz auf 1.08% (Vorjahr 0.96%) gestiegen ist. Das bedeutet, dass schweizweit per 1. Juni 2014 45'748 Wohnungen leer standen, was einer Zunahme von 14% (5'740 Wohnungen) entspricht. Dabei war zu lesen, dass von dieser Entwicklung alle Grossregionen (ausser Nordwestschweiz) betroffen sind. Wie sieht die Situation in unserer Region aus?



In diesem Diagramm können wir klar erkennen, dass in Wädenswil die Anzahl der leer stehenden Wohnungen beachtlich angestiegen ist. Von dieser Entwicklung merken wir in unserer Genossenschaft nicht viel, denn alle frei werdenden Wohnungen können ohne grossen Aufwand wieder vermietet werden. Ein Indiz dafür, dass die MBG-Wohnungen den Bedürfnissen bezüglich Wohnkomfort und Mietzinshöhe entsprechen. Unsere Verwaltung führt eine immer länger werdende Liste mit Interessenten für eine MBG-Wohnung.

Aus der nachstehenden Grafik sind die Nettomieten (exklusive Nebenkosten) bei der MBG ersichtlich. Bei 278 (81%) aller 336 Wohnungen liegt der Nettomietzins bei CHF 1'500.- oder darunter. Lediglich 37 (12%) aller Wohnungen weisen eine Nettomiete von CHF 1'800.- oder darüber aus. Das Interesse an diesen Wohnungen ist jedoch sehr gross, da die Mieten deutlich unter den Vergleichsmieten (Objekte mit gleichem Ausbaustandard) anderer Anbieter liegen.



bis CHF	900	1200	1500	1800	2100	2400	2700	über 2700	Total
1 – 1,5 Zimmer	12								12
2 – 2,5 Zimmer	8	41	1						50
3 – 3,5 Zimmer	14	66	21	9				2	112
4 – 4,5 Zimmer	11	50	51	8	13	6	6		145
5 – 5,5 Zimmer			3	4	3	7			17
Total Wohnungen	45	157	76	21	16	13	6	2	336

Neue Rechnungslegung

Gemeinnützige Wohnbauträger müssen aufgrund des neuen Rechnungslegungsrechtes, welches erstmals für die Jahresrechnung 2015 angewandt werden muss, die Buchhaltung und vor allem die Jahresrechnung anpassen. Die MBG Wädenswil hat die Umstellung – in Absprache mit der Revisionsstelle – bereits auf die Jahresrechnung 2014 vorgenommen. Aus diesem Grund ist die Darstellung der Jahresrechnung angepasst worden. (Siehe Seiten 19 bis 25)

Aufleben des Genossenschaftsgedankens (Zusammengehörigkeit)

Im September fand im Büelenquartier erstmals ein Sonntagbrunch statt. Initiative Mieter haben ein grossartiges Fest für das ganze Quartier organisiert. Das Wetter spielte mit und so konnten die zahlreichen Teilnehmenden unvergessliche Stunden geniessen. Im Namen aller Teilnehmer möchten wir an dieser Stelle dem OK (3 Familien der Liegenschaft Büelenstrasse 8) herzlich danken und hoffen, dass ein weiteres Fest den Zusammenhalt weiter stärken kann. Das ist gelebter Genossenschaftsgedanke und stärkt ein «Wir Gefühl».



Weitere Bilder des Anlasses sind auf der Homepage der MBG (www.mbgwaedenswil.ch) auf der Startseite als pdf – Datei abrufbar.

Genossenschaftsgedanke beinhaltet auch:

Die Starken helfen den Schwachen.

Du machst etwas für andere, damit andere auch etwas für dich tun, wenn du Hilfe brauchst.

Dieses Gedankengut möchte die Verwaltung in unserer Genossenschaft stärker gewichten und nimmt dies zum Anlass, die Schaffung eines Solidaritätsfonds zu prüfen. Darüber wird die Generalversammlung im Jahre 2015 zu befinden haben.

90. ordentliche Generalversammlung

Zur ordentlichen 90. Generalversammlung lud der Verwaltungsrat – wie in den vergangenen Jahren – in die Kulturhalle Glärnisch ein. Am Freitag, 11. April 2014, konnte der Präsident 203 Teilnehmende begrüssen, davon waren 143 Personen stimmberechtigt. Unter den geladenen Gästen war unter anderen Stadtpräsident Philipp Kutter auszumachen.

Das Protokoll der 89. ordentlichen Generalversammlung vom 19. April 2013 fand ebenso einhellige Zustimmung wie der Jahresbericht 2013, die von der Revisionsstelle Argo Consilium AG testierte Jahresrechnung 2013, die Anträge betreffend der Verwendung des Betriebsüberschusses und des Voranschlages 2014. Die Versammlung erteilte dem Verwaltungsrat und der Verwaltung ausserdem einstimmig Entlastung.

Für eine wärmetechnische Sanierung der Liegenschaft an der Oberen Weidstrasse 10 und 12 wurde ein Kredit von CHF 540'000.– einstimmig gesprochen. Ebenfalls ohne Gegenstimme wurde die Schlussabrechnung über die Renovation des Quartiers Eichweid in der Höhe von CHF 3'865'184.20 abgenommen. Der Kreditrahmen von CHF 4.4 Mio musste nicht vollständig ausgeschöpft werden.

Auch die Beschlussfassung über die revidierten Statuten der MBG gab nicht viel zu reden und die geänderten Statuten wurden mit dem erforderlichen qualifizierten 2/3-Mehr bei 5 Gegenstimmen angenommen.

Beim Wahlgeschäft musste die Versammlung vom Rücktritt des langjährigen (12 Jahre) Präsidenten Fritz Treichler Kenntnis nehmen. Als Nachfolger schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung den gegenwärtigen Vizepräsidenten Hans Zbinden vor, der seit langer Zeit bereits Mitglied des Verwaltungsrates ist. Die Versammlung wählt den Vorgeschlagenen ohne Gegenstimme und Stimmhaltungen zum neuen Präsidenten der MBG Wädenswil. Fritz Treichler wird am Ende der Versammlung vom Verwaltungsrat gebührend verabschiedet.

Als Revisionsstelle für ein weiteres Jahr wurde die Treuhandfirma ARGO Consilium AG wiedergewählt.

Die Versammlung nahm Kenntnis davon, dass der erstinstanzliche Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich bezüglich Rückbau-/Neubauprojekt Neudorf noch ausstehend ist und sich so der Baubeginn verzögert.

Das Protokoll der 90. ordentlichen Generalversammlung vom 11. April 2014 wurde von der Protokollführerin Franziska Burckhardt Spiegel verfasst. Die Prüfung erfolgte durch die Stimmzählerin Maja Schön (Waisenhausstrasse 19a), den Stimmzählern Josef Zweifel (Zugerstrasse 90), Daniel Hermann (Dahlienstrasse 2). Es kann auf der Homepage (www.mbgwaedenswil.ch) eingesehen werden.

Verwaltungsrat 4 Sitzungen

Das für die Oberaufsicht zuständige Organ hatte sich im Geschäftsjahr 2014 – nach der Neuwahl des Präsidenten – neu zu konstituieren. Als neuer Vizepräsident wurde der langjährige Verwaltungsrat Ernst Gygli gewählt. An den 4 Verwaltungsratssitzungen hatte der Verwaltungsrat zuhanden der Generalversammlung folgende Geschäfte vorzubereiten:

- Verabschiedung von Jahresbericht und Jahresrechnung 2013
- Erarbeiten eines Solidaritätsfondsreglements

Folgende Geschäfte wurden ebenfalls besprochen und entschieden:

- Anpassung des Depositenreglements
- Erarbeitung eines neuen Geschäftsreglements mit Neuregelung der Finanzkompetenzen der einzelnen Organe
- Entscheid über Aufnahme oder Ablehnung von Beitrittsgesuchen ohne Mietverhältnis

Im Rahmen seiner finanziellen Kompetenzen wurden Bauabrechnungen abgenommen oder Kredite gesprochen:

- Abnahme Bauabrechnung über CHF 70'767.15 für Fenster – und Heizungsersatz an der Nordstrasse 3
- Abnahme Rechnung für Erneuerung der Lifтанlagen an der Blumenstrasse 1 über CHF 167'965.–
- Kreditsprechung über CHF 67'000.– für Sanierung einer Wohnung an der Waisenhausstrasse 9 (alte Finanzkompetenzregelung)
- Kreditsprechung über CHF 80'000.– für Fensterersatz an der Blumenstrasse 2
- Kreditsprechung nach neuer Finanzkompetenzregelung (gemäss neuen Statuten) über CHF 900'000.– für Sanierung der Liegenschaft Zugerstrasse 86 bis 96. Vorgesehen sind:

Ersatz der alten Elektrospeicherheizungen durch eine

Gasheizung	Kosten CHF 190'000.–
Fensterersatz und Dämmen der Dachkonstruktionen	Kosten CHF 330'000.–
Erneuerung der Elektroanlagen	Kosten CHF 80'000.–
Fassaden streichen	Kosten CHF 60'000.–
Wohnungssanierungen (Böden, Maler) und Baunebenkosten	Kosten CHF 240'000.–

Im Weiteren liess sich der Verwaltungsrat regelmässig über den Geschäftsgang, die finanzielle Situation und über den Umsetzungsstand der laufenden Projekte in Kenntnis setzen.

Verwaltungskommission 11 Sitzungen / Workshop

Die Verwaltungskommission hatte im Geschäftsjahr folgende Arbeiten gemäss Kompetenzregelung zu besprechen und zu entscheiden:

- Bereinigung der neuen Statuten und Antrag an den Verwaltungsrat und an die Generalversammlung 2014
- Vorbereitung Geschäftsreglement zur Genehmigung durch den Verwaltungsrat
- Ausarbeitung eines Personalreglements und neuer einheitlicher Arbeitsverträge
- Erteilung eines Näherbaurechtes Tiefgarage Freiherrenstrasse 4 / Walther-Hauser-Strasse
- Vorschlag der Neubesetzung der Baukommission durch Marco Hohl
- Anpassung der Höhe der Dienstaltersgeschenke der Angestellten der MBG
- Erneuern der fälligen Hypothekarschulden
- Festsetzung der Mitarbeitersaläre für das Jahr 2015

Gemäss finanzieller Kompetenzregelung wurden folgende Entscheide gefällt:

- Es wurden 4 Wohnungssanierungen für CHF 196'758.– abgerechnet
- Bei der Sanierung der Kinderspielplätze in der Eichweid mit Sonnensegel und Kinderspielplatz im Büelen wurden Kosten über CHF 35'247.55 abgerechnet
- Für die Installation eines Treppenliftes an der Waisenhausstrasse 7 wurden Kosten über CHF 42'660.– abgerechnet
- Für den Kanalisationsanschluss an der Oberen Weidstrasse wurde ein Kredit über CHF 80'000.– gesprochen. Die Abrechnung liegt noch nicht vor.

Im Weiteren hat die Verwaltungskommission alle Projekte begleitet und dem Verwaltungsrat darüber Rechenschaft abgelegt.

Der alljährlich terminierte Workshop wurde am 22. November 2014 durchgeführt. An diesem halbtägigen Anlass geht es darum, sich vertieft mit anstehenden Problemen zu befassen. An diesem Anlass wird immer auch die strategische Ausrichtung bestimmt und die Mittelfristplanung kritisch überprüft. Am Nachmittag hat die Verwaltungskommission mit interessierten Verwaltungsräten zusammen diverse Wohnungen und Überbauungen besichtigt.

Baukommission 4 Sitzungen

Die Baukommission bewilligte an ihren 4 Sitzungen 8 Wohnungssanierungen, die mit rund CHF 300'000.– abgerechnet wurden.

Für die Sanierung der Gartensitzplätze an der oberen Weidstrasse wurde ein Kredit von CHF 49'750.– gesprochen. Die Abrechnung liegt noch nicht vor.

Dank / Schlusswort

2014 bedurfte es eines sehr hohen Einsatzes der Organe und der Verwaltung, damit die vielfältigen Herausforderungen zur Zufriedenheit aller Involvierten erledigt werden konnten. Dafür haben sich der Geschäftsführer sowie alle Mitarbeitenden ein herzliches Dankeschön verdient. Auch den Mieterinnen und Mietern gebührt Anerkennung und Dank für ihre Unterstützung der Vorhaben, die für einzelne Mieterinnen und Mieter bei Sanierungsarbeiten leider mit teils massiven Störungen verbunden waren. Ebenfalls in den Dank eingeschlossen sind die Bauhandwerker für ihre seriöse und pünktliche Arbeit.

Von Franz Kafka stammt folgender Satz:

Wege entstehen dadurch, dass wir sie gehen.

Auch im neuen Geschäftsjahr werden wir verschiedene Herausforderungen annehmen müssen. Das Projekt Neudorf ist sicher ein wesentlicher Teil der uns erwartenden Aufgaben.

Gehen wir gemeinsam diesen Weg in gegenseitigem Vertrauen.

Für den Verwaltungsrat
Hans Zbinden Präsident

Jahresbericht 2014 Verwaltung

Im vergangenen Geschäftsjahr gab es im Unterhaltsbereich deutlich mehr zu tun als im Vorjahr. Weitere Erläuterungen dazu finden Sie unter dem Titel «Sanierungen und Erneuerungen von Liegenschaften resp. Wohnungen».

Die Liegenschaften am Fluhweg und an der Neudorfstrasse konnten trotz dem Neubauvorhaben fast bis zum Baustart voll vermietet werden. Es ist uns auch gelungen, die letzte langjährige Mieterin von dort in einer anderen Liegenschaft der MBG unterzubringen. Der Start der Bauarbeiten für den Neubau «Neudorf» hat im Februar 2015 begonnen.

Ab dem 1.5.2014 führen wir die Buchhaltung der MBG an unserer Geschäftsstelle selbst. Dies ist eine grosse Herausforderung, die nur dank dem grossen Einsatz unserer bewährten administrativen Mitarbeiterin gemeistert werden konnte. Der seinerzeit abgeschlossene Vertrag mit der Buchhaltungsstelle wurde fristgerecht gekündigt. Einzig die Lohnbuchhaltung wird weiterhin durch sie betreut. Alle anderen buchhalterischen Leistungen werden im Büro an der Blumenstrasse 1 erledigt. Dadurch können Kosten in nicht geringem Mass eingespart werden. Diese freien Gelder kommen nun vollumfänglich der Genossenschaft zu Gute.

Mieterwechsel

Im Quartalsvergleich zeigt sich folgendes Bild:

1. Quartal	10	(Vorjahr 9)	+ 11.0 %
2. Quartal	16	(Vorjahr 13)	+ 23.0 %
3. Quartal	12	(Vorjahr 5)	+ 240.0 %
4. Quartal	14	(Vorjahr 12)	+ 16.0 %
Total	52	(Vorjahr 39)	+ 33.0 %

Vermietungen

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

Wir verzeichnen derzeit einen stark erhöhten Eingang von Anmeldeformularen von Mietinteressenten. Wir werden förmlich überschwemmt. Dies ist unter anderem auf die Kündigung von rund 250 Wohnungen der Hangenmoos AG zurückzuführen. Die Mieter dort suchen eine neue, günstige Bleibe. Es ist uns schlicht nicht möglich, die Nachfrage auch nur annähernd zu befriedigen.

Zum Gedenken

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

† Alois Kistler
† Bettina Vellani
† Ueli Müller
† Adolf Lattmann

Johannisburg 3
Etzelstrasse 54
Zugerstrasse 25
Steinacherstrasse 16

Sanierungen und Erneuerungen an Liegenschaften

Treppenlift Waisenhausstrasse 7

In erwähnter Liegenschaft wohnen verschiedene betagte Personen. Einige davon haben Mühe Treppen zu steigen oder können es gar nicht mehr. Auf ein Gesuch hin hat das zuständige Gremium beschlossen, dort einen Treppenlift einzubauen. Nach sorgfältiger Evaluation wurde dieser im Frühjahr 2014 in Betrieb genommen. Dies hatte für die Bewohner eine moderate Mietzinserhöhung zur Folge. Einige nicht betroffene Bewohner haben sich solidarisch erklärt und zahlen freiwillig eine leicht höhere Miete. Der Lift wird rege benutzt und die gehbehinderten Mieter sind volls zufrieden.

Spielplätze



Die diversen Spielplätze wurden auf den Zustand ihrer Spielgeräte überprüft. Wo diese mangelhaft waren, wurden sie ersetzt. In der Überbauung Eichweid haben wir grössere Investitionen getätigt. Die beiden Spielplätze erfuhren eine Gesamterneuerung; an einem Ort sogar mit Sonnensegel für die beaufsichtigenden Eltern. Die nötigen Bauarbeiten haben unsere Mitarbeiter selbst vorgenommen. Die Plätze wurden in der Folge auch rege benutzt.

Sanierung Aussenhülle obere Weidstrasse 10/12

An der vergangenen Generalversammlung haben die Genossenschafter dafür einen Kredit bewilligt. Die Abrechnung liegt nun zur Genehmigung vor. Die Kosten wie auch die Termine konnten eingehalten werden. Diese Liegenschaft präsentiert sich nun in einem neuen Kleid (siehe Titelbild). Im Zusammenhang mit dem Bewilligungsverfahren mussten wir die Kanalisationsleitungen überprüfen lassen. Leider hat sich gezeigt, dass sich diese in einem sehr schlechten Zustand befunden haben. Uns wurde auferlegt, auch diese zu sanieren. Das hatte zur Folge, dass umfangreiche Grabarbeiten vorgenommen werden mussten, wodurch auch die Sitzplätze der Gartenwohnungen betroffen waren. Wir haben uns entschlossen, auch diese auf ein solides Fundament zu stellen und zu erneuern. Durch all diese Mass-

nahmen wurde die Mieterschaft einer Geduldsprobe unterzogen. Dafür wurden die Mieten im untersten Bereich des Möglichen erhöht und bezogen auf die Liegenschaft, für die Zukunft vorgesorgt.

Teilersatz von Schaufenstern an der Zugerstrasse 25

Nach dem Auszug der Bijouterie La Favorita wurde ein Ladenlokal für eine Neuvermietung frei. Nach längerer Suche hat sich die Concordia Versicherungen AG entschlossen, diese Räumlichkeiten zu mieten. Da die Schaufensterfronten in allen Ladenlokalen den heutigen Anforderungen an Schallschutz und Energieverbrauch nicht mehr entsprechen, wurden die Schaufenster dieser Lokalität durch moderne 3-fach verglaste ersetzt. Die restlichen Fronten werden bis Ende 2016 ersetzt.

Ersatz Fenster und Sonnenschutz Blumenstrasse 2

Sämtliche alten Fenster der Mietwohnungen und des Treppenhauses wurden durch moderne Kunststofffenster ersetzt. Auch diese Arbeiten wurden termin-, kosten- und fristgerecht erledigt.

Ersatz Schliessanlagen

Bis zum Jahresende konnten alle Schliessanlagen auf ein einheitliches Schliesssystem gebracht werden. Einzig die Liegenschaften an der Zugerstrasse 86–96 wurden ausgelassen, da das im Zusammenhang mit den geplanten baulichen Massnahmen von diesem Jahr erfolgen soll.

Sanierungen und Erneuerungen in Wohnungen

Einige langjährige, ältere Mieter haben aus diversen Gründen beschlossen, ihre Wohnung aufzugeben. Dies führte dazu, dass diverse Gesamtanierungen vorgenommen und die Küchen und Bäder komplett ausgetauscht werden mussten. Sie waren nicht mehr zeitgemäss.

Zudem wurden fünf Kleinwohnungen an der Blumenstrasse 1 von Grund auf erneuert. Da wurde seit der Erstellung wenig investiert.

Gesamthaft wurden in 11 Wohnungen entweder Küche und Bad oder beides ersetzt. Dazu gekommen sind natürlich Erneuerungen im Zusammenhang mit den ordentlichen Mieterwechseln.

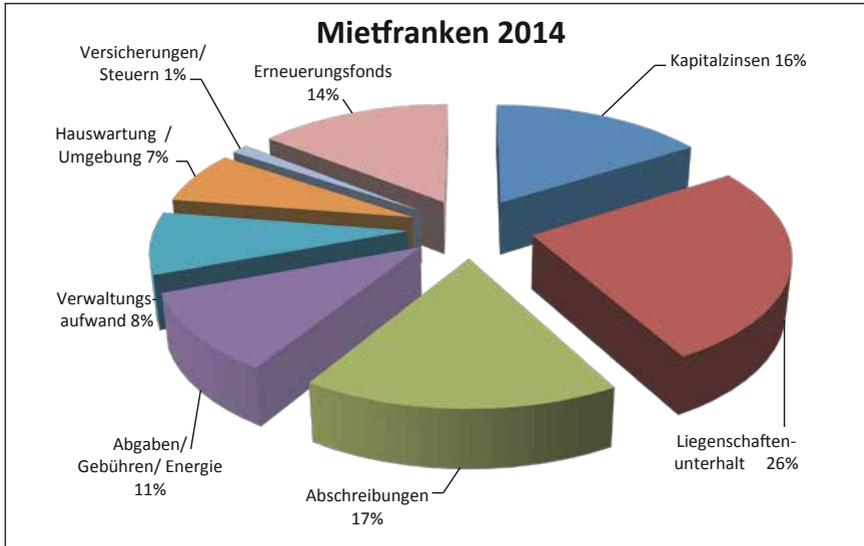
So sehen die neuen Nasszellen und Küchen in den sanierten Wohnungen aus:



Mitgliederbestand jeweils per 31.12.

2010	451 Mitglieder
2011	446 Mitglieder
2012	442 Mitglieder
2013	464 Mitglieder
2014	467 Mitglieder

Verwendung des Mietfrankens:



Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Mietfrankens in den letzten Jahren

Totalaufwand % in Rappen pro Franken	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Kapitalzinsen	24	22	21	19	18	16
Liegenschaftsunterhalt	24	33	28	34	28	26
Abschreibungen	21	16	16	16	17	17
Abgaben/Gebühren/Energie	11	11	10	11	11	11
Verwaltungsaufwand	8	9	8	9	8	8
Hauswartung / Umgebung	6	7	6	7	7	7
Versicherungen / Steuern	6	3	1	1	1	1
Erneuerungsfonds			10	3	10	14

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 beschlossenen Massnahmen sind:

Etzelstrasse 54/56

Neuer Belag für Garagenvorplätze

Zugerstrasse 86–96

Die Kosten für die im letzten Geschäftsbericht erläuterten Sanierungsmassnahmen sind ermittelt und der Verwaltungsrat hat beschlossen, diese Massnahmen umzusetzen. Die Mieterschaft wurde informiert und hat ihr Einverständnis erteilt.

Weststrasse 4

Isolation des Estrichbodens

Zugerstrasse 99/101

Neuanstrich Böden Waschküchen und Trockenräume

Waisenhausstrasse 7/9, Eichweidstrasse 12/14

Neuanstrich Garagentore

Walther-Hauser-Strasse 5

Ersatz elektrische Hauptverteilung

Nordstrasse 11/13/15

Ersatz Holzfenster Bad durch Kunststofffenster

Blumenstrasse 1+ 2

Ersatz Containerplatz durch Underfloor-System

Johannisburg 1

Ersatz Holz- durch Aluläden bergseits

Johannisburg 1–3

Ersatz Umzäunungen

Seestrasse 189, 191, 193

Neuanstrich Fassaden

Allgemeines

Wir haben intern beschlossen, einige Änderungen vorzunehmen. Herr Isliker wird den Geschäftsführer in baulichen Belangen entlasten. Mit der dafür gewonnenen Zeit ermöglicht er ihm die Ausübung einer gewissenhaften Baubegleitung der Überbauung «Neudorf». Herr Robert Kitanovski ist neu Chef der Bereiche Garten und Reinigung.

Mitarbeiter

Unserem Garten-, Reinigungs- und Hauswartteam wird an dieser Stelle ihren stets tadellosen Einsatz verdankt. Ihrem Eifer ist es zu verdanken, dass Sie einen perfekten Rundumservice erhalten.

Ein spezieller Dank gebührt auch unserer langjährigen Mitarbeiterin in der Administration. Sie verrichtet ihre Arbeit sehr pflichtbewusst und genau. Sie ist eine starke Stütze des Geschäftsführers und hat sich hervorragend in die neue buchhalterische Materie eingearbeitet.

Auszahlung der Anteilschein-Zinsen

Mit Genehmigung des Antrages über die Verwendung der freiwilligen Gewinnreserve gelangen für das Geschäftsjahr 2014 Anteilschein-Zinsen zur Auszahlung:

Anteilscheine nom.	Zinssatz	Bruttozins	Verrechnungssteuer	Nettozins
CHF 500.00	3%	CHF 15.00	CHF 5.25	CHF 9.75
CHF 1'000.00	3%	CHF 30.00	CHF 10.50	CHF 19.50
CHF 5'000.00	3%	CHF 150.00	CHF 52.50	CHF 97.50

Die Nettobeträge für das Geschäftsjahr 2014 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 2015 unverändert mit einem Satz von 1,0% pro Jahr verzinst.

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

AKTIVEN	2014 CHF	2013 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		
Kassa	757.35	1'217.35
Postkonto	39'499.89	10'886.34
Bankguthaben	301'222.18	377'542.09
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern/Genossenschaftlern gegenüber Dritten	10'248.65 5'011.50	10'444.90 1'808.30
./. Delkredere	0.00	0.00
Übrige kurzfristige Forderungen	47.70	345.98
Heizölvorrat	102'406.50	110'000.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten übrige	24'691.30 962.35	19'560.30 19'597.60
Total Umlaufvermögen	484'847.42	551'402.86
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	10'000.00	10'000.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	15'932.51	12'500.60
Fahrzeuge	17'536.00	18'860.00
Immobilien		
Liegenschaften	64'675'600.00	
Angefangene Investitionen		
Ersatz-Neubau Neudorf	2'664'040.85	
Sanierung Zugerstr. 86–96	21'226.55	
	67'360'867.40	66'786'004.10
Total Anlagevermögen	67'404'335.91	66'827'364.70
Total Aktiven	67'889'183.33	67'378'767.56

Bilanz per 31. Dezember

PASSIVEN	2014 CHF	2013 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	172'258.75	282'328.05
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Mietern (Mieterdepot Fluhweg)	11'000.00	20'000.00
gegenüber Dritten	611.80	2'046.60
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten (Amortisation Hypothek Büelen)	300'000.00	300'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen von Mietern	379'105.00	401'339.00
Akontozahlungen Heiz-/Nebenkosten	30'230.00	27'930.00
übrige	82'233.00	84'003.20
Total kurzfristiges Fremdkapital	975'438.55	1'117'646.85
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Mietern/Genossenschaftern (Depositenkonti)	1'801'693.75	1'812'471.15
gegenüber Mietern/Genossenschaftern (Mitgliederdarlehen)	143'000.00	143'000.00
gegenüber Dritten (Hypotheken/Vorschüsse)	59'525'000.00	59'675'000.00
Rückstellungen Tankrevision	19'855.00	18'775.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten Erneuerungsfonds	2'946'000.00	2'179'000.00
Total langfristiges Fremdkapital	64'435'548.75	63'828'246.15
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile Mitglieder	1'892'000.00	1'918'500.00
Gesetzliche Gewinnreserven	129'000.00	121'746.70
Freiwillige Gewinnreserven		
Gewinnvortrag	315'405.21	
Jahresgewinn	141'790.82	457'196.03
	2'478'196.03	2'432'874.56
Total Passiven	67'889'183.33	67'378'767.56

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember

	2014 CHF	2013 CHF
Mietertrag inkl. Pauschalen	6'112'275.50	6'253'694.50
./. Mietzinsausfälle	0.00	-1'488.80
Übriger betrieblicher Ertrag	9'557.66	1'798.25
Eintrittsgelder	3'000.00	1'600.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	6'124'833.16	6'255'603.95
Liegenschaftenunterhalt	-1'574'017.20	-1'631'076.56
Fahrzeugkosten	-18'356.40	-17'275.85
upc Cablecom	-95'619.85	-94'939.55
Kehrichtgebühren	-29'765.10	-29'839.75
Wasser-/Abwassergebühren	-124'924.25	-127'171.00
Elektrische Energie	-31'302.70	-26'133.80
Kochgas	-1'199.60	-1'573.95
Heizungs-/Warmwasserkosten	-347'206.35	-365'750.50
Erneuerungsfonds: Einlagen 885'000.00		
Auflösungen 118'000.00	-767'000.00	-595'000.00
Gebäude- und andere Versicherungen	-52'201.40	-48'601.40
Betrieblicher Nettoerfolg	3'083'240.31	3'318'241.59
Personalaufwand		
Geschäftsstelle / Organe	-342'130.40	-326'025.60
Hauswarte, Reinigung, Umgebungspflege	-400'714.75	-386'295.55
Büro- und Verwaltungsaufwendungen		
Porti Gebühren	-2'137.35	-2'673.40
Drucksachen/Inserate/Abonnemente	-10'300.10	-10'416.85
Revision/Treuhandstelle	-31'553.85	-75'541.60
Kosten Generalversammlung/Anlässe	-30'755.40	-33'473.40
Verbandsbeiträge	-3'890.00	-3'510.00
Rechtskosten	-100.00	-2'703.20
Übriger betrieblicher Aufwand	-32'704.31	-30'373.66
Eigenmiete/Nebenkosten	-30'418.60	-30'000.00
Abschreibungen		
Immobilien	-1'023'900.00	-1'034'022.80
Mobilien	-23'000.00	-21'500.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1'151'635.55	1'361'705.53

	2014 CHF	2013 CHF
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	-958'999.70	-1'068'190.25
Depositenkonto-/Darlehenszinsen	-20'368.15	-24'679.15
übriger Finanzaufwand	-1'992.45	-2'109.44
Finanzertrag		
Kapitalzinsertrag	166.27	277.42
Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	-2'183.80	-93'137.90
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	15'641.05	0.00
Jahresergebnis vor Steuern	183'898.77	173'866.21
Direkte Steuern	-42'107.95	-36'510.65
Jahresgewinn	141'790.82	137'355.56

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2014 CHF	2013 CHF
Gewinnvortrag	315'405.21	255'272.30
Jahresgewinn	141'790.82	137'355.56
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	457'196.03	392'627.86
Der Verwaltungsrat beantragt der General- versammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an		
– gesetzliche Gewinnreserven	-7'000.00	-7'253.30
– freiwillige Gewinnreserven	0.00	0.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile	-60'000.00	-66'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	390'196.03	319'374.56
Total verfügbarer Bilanzgewinn	457'196.03	392'627.86

Anhang zur Jahresrechnung

1) Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegung- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Die Abschreibungen erfolgten nach den steuerlich (maximal) zulässigen Sätzen.

Die Depositenkasse wird – obwohl durch die Depositäre kurzfristig kündbar – als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen, da diese Gelder der Genossenschaft i.d.R. langfristig zur Verfügung stehen. Diese Beträge könnten durch langfristige Bankhypotheken refinanziert werden.

Hypotheken werden – selbst wenn vertragliche Laufzeiten weniger als ein Jahr betragen – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

2) Vollzeitstellen

2014

2013

6

6

3) Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

2014

2013

Buchwert

CHF 67'360'867.40

CHF 66'786'004.10

Verpfändet

CHF 89'160'000.00

CHF 67'010'000.00

4) Liegenschaftenbestand mit Brandversicherungswerten per 1. 1. 2015

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	2'695'000.00
	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
			341	105'706'200.00

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, 16. Februar 2015

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

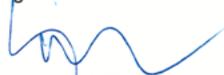
Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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 des Verwaltungsrates 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

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Voranschlag 2015

	Voranschlag 2014 CHF	Rechnung 2014 CHF	Voranschlag 2015 CHF
Mietertrag inkl. Pauschalen	6'000'000.00	6'112'275.50	5'700'000.00
Übriger betrieblicher Ertrag	2'000.00	9'557.66	10'000.00
Eintrittsgelder	3'000.00	3'000.00	3'000.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	6'005'000.00	6'124'833.16	5'713'000.00
Liegenschaftenunterhalt allgemein	-1'500'000.00	-1'574'017.20	-1'500'000.00
Fahrzeugkosten	-18'000.00	-18'356.40	-18'000.00
upc Cablecom	-100'000.00	-95'619.85	-95'000.00
Kehrichtgebühren	-30'000.00	-29'765.10	-30'000.00
Wasser-/Abwassergebühren	-135'000.00	-124'924.25	-135'000.00
Elektrische Energie	-35'000.00	-31'302.70	-35'000.00
Kochgas	-2'000.00	-1'199.60	-2'000.00
Heizungs-/Warmwasserkosten	-375'000.00	-347'206.35	-370'000.00
Einlagen Erneuerungsfonds	-595'000.00	-767'000.00	-500'000.00
Gebäude- und and. Versicherungen	-56'000.00	-52'201.40	-56'000.00
Betrieblicher Nettoerfolg	3'159'000.00	3'083'240.31	2'972'000.00
Personalaufwand			
– Geschäftsstelle /Organe	-350'000.00	-342'130.40	-350'000.00
– Hauswarte, Reinigung, Umgebungspflege	-365'000.00	-400'714.75	-400'000.00
Büro- und Verwaltungsaufwendungen			
– Porti Gebühren	-5'000.00	-2'137.35	-3'000.00
– Drucksachen/Inserate/Abonnemente	-12'000.00	-10'300.10	-12'000.00
– Revision/Treuhandstelle	-35'000.00	-31'553.85	-20'000.00
– Kosten Generalversammlung/Anlässe	-35'000.00	-30'755.40	-35'000.00
– Verbandsbeiträge	-5'000.00	-3'890.00	-5'000.00
– Rechtskosten	-2'000.00	-100.00	-3'000.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-34'000.00	-32'704.31	-32'000.00
Eigenmiete/Nebenkosten	-30'000.00	-30'418.60	-50'000.00
Abschreibungen			
– Immobilien	-1'030'000.00	-1'046'900.00	-1'000'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1'256'000.00	1'151'635.55	1'062'000.00
Finanzaufwand			
– Hypothekarzinsen	-1'050'000.00	-958'999.70	-935'000.00
– Depositenkonto-/Darlehenszinsen		-20'368.15	-21'000.00
– übriger Finanzaufwand		-1'992.45	-2'000.00
Finanzertrag			
– Kapitalzinsertrag	277.42	166.27	100.00
Periodenfremder Aufwand	0.00	-2'183.80	-3'000.00
Periodenfremder Ertrag	0.00	15'641.05	12'000.00
Jahresergebnis vor Steuern	206'277.42	183'898.77	113'100.00
Direkte Steuern	-40'000.00	-42'107.95	-40'000.00
Jahresgewinn (Jahresverlust)	166'277.42	141'790.82	73'100.00

Angaben zu verschiedenen Positionen der Jahresrechnung

Bilanz

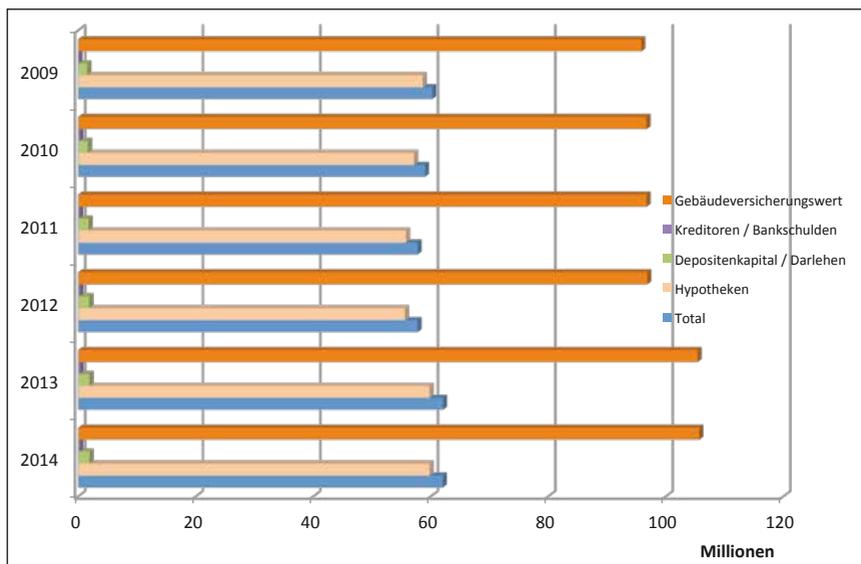
Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verändert.

Veränderung des Hypothekarbestandes

Stand am 31. 12. 2013	CHF 59'975'000.00
– Pflichtamortisation Büelen	CHF 300'000.00
– Rückzahlung Resthypothek Fluhweg/Neudorf	CHF 500'000.00
– Reduktion Hypothek Weststrasse 4	CHF 50'000.00
+ Neuhypothek Projekt Neudorf	<u>CHF 700'000.00</u>
Stand am 31. 12. 2014	CHF 59'825'000.00

(Achtung CHF 300'000.00 im kurzfristigem FK)

Übersicht: Verpflichtungen gegenüber Dritten und Gebäudeversicherungswerte

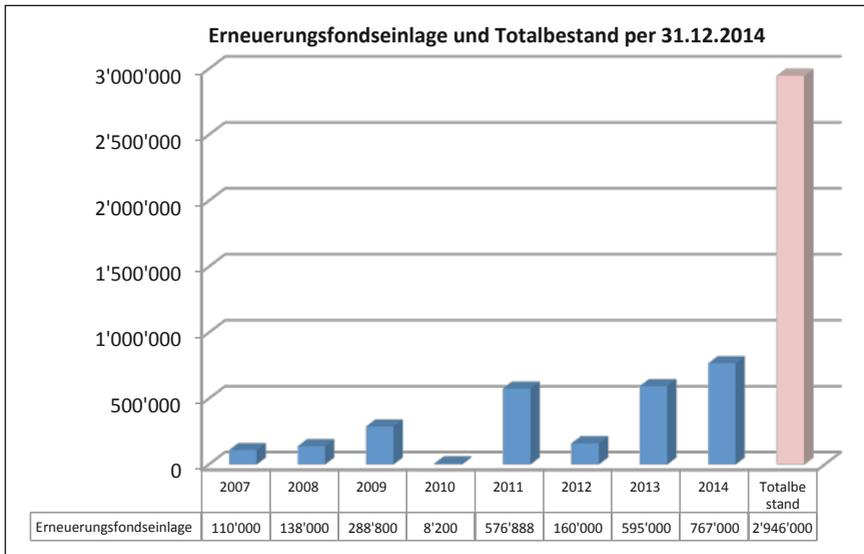


Legende

	Ende 2009	Ende 2010	Ende 2011	Ende 2012	Ende 2013	Ende 2014
Hypothesen	58'628'000	57'118'000	55'818'000	55'618'000	59'975'000	59'825'000
Depositenkapital	1'384'538	1'498'925	1'602'877	1'745'745	1'812'471	1'801'694
Darlehen	160'000	153'000	153'000	143'000	143'000	143'000
Total	1'544'538	1'651'925	1'755'877	1'888'745	1'955'471	1'944'694
Kreditoren	88'337	248'161	184'235	250'747	283'749	172'259
nicht bez. AS-zinsen	1'587	1'120	1'246	1'416	626	
Total	89'924	249'281	185'481	252'163	284'375	172'259
Total Fremdkapital	60'262'462	59'019'206	57'759'358	57'758'908	62'214'846	61'941'953
Veränderung gegen- über Vorjahr	-1'952'385	-1'243'256	-1'259'848	-450	4'455'938	-272'894
Gebäudeversich.-wert	95'834'300	96'739'900	96'739'900	96'829'200	105'401'200	105'706'200

Erfolgsrechnung

Da die Wohnungen am Fluhweg und an der Neudorfstrasse noch gut vermietet werden konnten, ist der Mietertrag nicht im vermuteten Ausmass zurückgegangen. Die gegenwärtige Tiefzinsphase führte zu einer unerwartet tiefen Hypothekarzinsbelastung. Diese erfreulichen Situationen ermöglichten, den Erneuerungsfonds stärker als vorgesehen zu erhöhen. Die Abschreibungen und der Liegenschaftenunterhalt konnten im vorgesehenen hohen Rahmen getätigt werden.



Voranschlag 2015

Im Voranschlag ist von tieferen Mieteinnahmen auszugehen, da die Liegenschaften Fluhweg und Neudorfstrasse nun definitiv keine Mieteinnahmen mehr abwerfen werden. Es ist zu erwarten, dass der Referenzzinssatz nochmals reduziert wird – auf einen noch vor kurzem als unmöglich erachteten Stand von 1.75%. Sollte dies eintreffen, wird die MBG die Mieten per 30.9.2015 dem neuen Referenzzinssatz anpassen. Bei den Fremdkapitalzinsen fallen dafür weniger Kosten an. Es stehen dennoch markant weniger Einnahmen zur Verfügung. Bei gleichbleibenden Aufwendungen bei den meisten Positionen wird im 2015 sicher weniger Geld für den Erneuerungsfonds zur Verfügung stehen. Wir werden jedoch weiterhin alle erwirtschafteten Mittel in unsere Bausubstanz und Wohnsituation investieren.

Wohnungsbestand

Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil

Übersicht Wohnungsbestand per 31.12.2014

Quartiere

Liegenschaft	Total Whgen/EFH	Anzahl Zimmer											
		1 Z	1,5 Z	2 Z	2,5 Z	3 Z	3,5 Z	4 Z	4,5 Z	5 Z	5,5 Z	EFH	
Etzelstrasse	12						2	10					
Zugerstrasse 86–96	6												6
Zugerstrasse 99–101	12			2		6		4					
West-/Nordstrasse	7				1	1	2	1					2
Nordstrasse 11–15	24			6				18					
Büelen Neubau	38						8		24		6		
Neudorf alt	24					16		8					
Obere Weidstrasse	10					5			4	1			
Baumgarten	32			2	1	10		19					
Eichweid	72				13		33		23		3		
Freiherrenstrasse	12			3			3		6				
Seestrasse	3					1	1		1				
Schwanen	42	6	6		16		10				4		
Steinacherstrasse, 8804 Au	24						12		12				
Johannisburg, 8825 Hütten	18				6		2		7		3		
Total Wohnungen / EFH	336	6	6	13	37	39	73	60	77	1	16	8	
Anzahl Zimmer	1217.5	6	9	26	92.5	117	255.5	240	346.5	5	88	32	



Mieter-
Baugenossenschaft
Wädenswil
Blumenstrasse 1
Postfach
8820 Wädenswil

Tel. 044 780 47 04
Fax 044 780 47 19

info@mbgwaedenswil.ch