



## **Protokoll der 99. ordentlichen Generalversammlung der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil von Freitag, 14. April 2023, Kulturhalle Glärnisch in Wädenswil**

**Vorsitz:** Hans Zbinden  
**Protokoll:** Patrizia Iseppi  
**Anwesend:** **Verwaltungsrat:** Hans Zbinden (Präsident), Rolando Guglielmetti (Vizepräsident), Franziska Burckhardt Spiegel, Ivano Coduri, Hans Götschi, Ernst Gygli, Marco Hohl und Nicole Lenz

**Gäste:**

- Vertreter der Hausbanken (Clientis Sparcassa Wädenswil und ZKB)
- Vertreter der Revisionsgesellschaft ANCORA Treuhand AG, Wädenswil
- Vertreterin des Stadtrates
- Vertreter der Acanta AG, Wädenswil (Lohnadministration)
- Vertreter der Arbeiter-, Bau- und Siedlungsgenossenschaft Wädenswil
- Vertreter der Baugenossenschaft Eichweid
- Herr Stefan Baumgartner vom Wädenswiler Anzeiger

**Stimmberechtigte:** 136 (absolutes Mehr 69)  
**Total Teilnehmer:** 181  
**Gäste:** 45

**Eröffnung:** 19:00 Uhr

**Traktanden:**

1. Begrüssung und Eröffnung
2. Wahl von Stimmzählern
3. Abnahme Protokoll der 98. ordentlichen Generalversammlung vom 08.04.2022
4. Jahresgeschäfte
  - 4.1. Jahresbericht 2022
  - 4.2. Jahresrechnung 2022
  - 4.3. Bericht der Revisionsstelle
  - 4.4. Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses
  - 4.5. Décharge-Erteilung an den Verwaltungsrat
5. Voranschlag 2023
6. Wahlen
  - 6.1a Bestätigungswahl der bisherigen Verwaltungsrätin Nicole Lenz
  - 6.1b Bestätigungswahl des bisherigen Präsidenten Hans Zbinden
  - 6.2. Wahl der Revisionsstelle
7. Anträge
  - 7.1. Verwaltungsrat
  - 7.2. Mitglieder
8. Verschiedenes

## 1. Begrüssung und Eröffnung

Der Präsident begrüsst alle Anwesenden und eröffnet die 99. ordentliche Generalversammlung.

## 2. Vorschlag und Wahl der Stimmzähler

Als Stimmzähler werden einstimmig gewählt:

- Claudia Volkart, Blumenstrasse 1, 8820 Wädenswil
- Silvia Diener, Nordstrasse 11, 8820 Wädenswil
- Rudolf Bär, Blumenstrasse 1, 8820 Wädenswil

## 3. Abnahme des Protokolls der 98. ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2022

Das Protokoll der 98. ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2022 ist von den Stimmzählern:

- Christian Strickler, Blumenstrasse 1, 8820 Wädenswil
- Rudolf Bär, Blumenstrasse 1, 8820 Wädenswil
- Claudia Volkart, Blumenstrasse 1, 8820 Wädenswil

geprüft und für gut befunden worden und wird ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen angenommen.

Das Protokoll ist auch im Internet unter [www.mbgwaedenswil.ch](http://www.mbgwaedenswil.ch) zu finden.

## 4. Jahresgeschäfte

### 4.1. Jahresbericht 2022

#### **Jahresbericht 2022 des Verwaltungsrates (Seiten 5-15, verfasst vom Präsidenten)**

Der Vizepräsident erläutert den Jahresbericht des Verwaltungsrates mit den folgenden Schwerpunkten:

- **Hypothekarzinsen, Teuerung und Referenzzinssatz**  
Man steht an einer historischen Zinswende. Seit dem Jahr 2000 sanken die Nettomieten infolge des stetig sinkenden Zinssatzes. Bei der Einführung des hypothekarischen Referenzzinssatzes im Jahre 2008 betrug der Zinssatz 3.5 %. Bis heute hat die MBG 8x die Zinssatzsenkungen weitergegeben. Aktuell beträgt der Referenzzinssatz 1.25 %.
- Die Energiepreise haben sich im Verlaufe des Jahres 2022 erheblich verteuert.
- Es wurde in Wohnungssanierungen investiert.
- Auch im Jahr 2022 konnte eine weitere Liegenschaft, Kirchrain 1 + 1a in Schönenberg käuflich erworben werden.
- **Solidaritätsfonds:** Per 31.12.2022 weist der Solidaritätsfonds einen Bestand von CHF 202'185.15 auf. Im Jahr 2022 wurden daraus diverse Beiträge gesprochen.
- Das Angebot für den Bezug der unentgeltlichen Zookarten für den Zoo Zürich wurde infolge des regen Benutzens durch die Genossenschafter verlängert.

Der Jahresbericht des Verwaltungsrates wird ohne Rückmeldungen und Gegenstimmen angenommen.

**Jahresbericht 2022 der Verwaltung (Seiten 16-19, verfasst vom Geschäftsführer Beat Baumgartner und ausgeführt vom Präsidenten)**

Der Präsident verweist auf die Unterlagen und ergänzt mit Informationen auf einer Folie die Entwicklung des Mieterfrankens seit 2015. Die steigenden Energiepreise und Fremdfinanzierungskosten (Hypothekarzinsen) lassen künftig weniger Spielraum für die Amortisation von Hypotheken, Einlagen in den EF sowie Abschreibungen in den Liegenschaftenunterhalt zu.

Der Jahresbericht der Verwaltung wird ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen angenommen.

**4.2. Jahresrechnung 2022 (Jahresbericht, Seiten 21-24):**

Es sind folgende Punkte hervorzuheben:

- Gegenüber den Vorjahreszahlen sind keine nennenswerten Veränderungen zu verzeichnen;  
Bilanz: der Gewinn von CHF 56'057.35 entspricht ziemlich genau dem Saldo des Vorjahres und dem Voranschlag;
- Die vorgesehene Rückzahlung einer fälligen Hypothek (CHF 0.5 Mio. konnte bereits im 1. Quartal 2023 zurückbezahlt werden) führte per Ende Jahr zu einem hohen Bankguthaben.
- Zunahme der Aktiven um rund CHF 3.185 Mio. (Erwerb Liegenschaften in Schönenberg, Aktivierung Baumgarten, Erweiterung PV-Anlage); Passiven haben infolge des erhöhten Hypothekarbestandes von 1.425 Mio. zugenommen (Erwerb Liegenschaften Schönenberg);
- die MBG strebt jedoch keine Gewinnmaximierung an, sondern investiert möglichst viel in den Bestandesliegenschaften;
- der Abschluss erlaubte maximale Abschreibungen in der Höhe von CHF 1'424'920.00 und Rückstellungen in den Erneuerungsfonds (EF) von netto CHF 1'057'000.00; EF Bestand CHF 11'254'500.00

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen zur Jahresrechnung 2022.

**4.3. Bericht der Revisionsstelle (Jahresbericht, Seite 28):**

Aus dem Bericht der Revisionsstelle, ANCORA Treuhand AG, zur Jahresrechnung 2022 geht hervor, dass der Jahresabschluss in Ordnung befunden wurde. Zu besonderen Bemerkungen besteht kein Anlass.

Die Jahresrechnung 2022 wird, gestützt auf die Empfehlung der Revisionsstelle, ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen angenommen.

#### **4.4. Verwendung des Bilanzgewinnes (Jahresbericht, Seite 24):**

- Der Verwaltungsrat beantragt, die Genossenschaftsanteile im Jahr 2022 mit einem Zinssatz von 2.25 % brutto zu verzinsen (1 % über dem Referenzzinssatz);
- Der verfügbare Bilanzgewinn von CHF 989'149.11 wird im Umfang von CHF 939'734.11 auf neue Rechnung vorgetragen;
- Die Zuweisung an die gesetzlichen und freiwilligen Gewinnreserven beträgt CHF 3'000.00 und die Verzinsung der Genossenschaftsanteile beläuft sich auf CHF 46'415.00.

Es erfolgen keine Wortmeldungen zur Verwendung des Bilanzgewinnes.

Die vom Verwaltungsrat beantragte Verzinsung des Anteilscheinkapitals und Gewinnverwendung wird ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen angenommen.

#### **4.5. Décharge-Erteilung an den Verwaltungsrat**

Dem Verwaltungsrat und der Verwaltung wird ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen die Entlastung erteilt.

#### **5. Voranschlag 2023 (Jahresbericht, Seite 29):**

Der Verwaltungsrat geht von folgenden Annahmen aus:

- Mietertrag: Wir rechnen mit ungefähr gleichbleibenden Mietzinseinnahmen;
- Wir rechnen mit gleichbleibenden Investitionen in unsere Liegenschaften;
- Wir rechnen mit stark steigender Hypothekarbelastung infolge steigender Hypothekarzinsen;
- Wir rechnen mit höheren Nebenkosten-Pauschalen für Heizung und Warmwasser;
- Wir rechnen mit tieferen Einlagen in den Erneuerungsfonds ca. CHF 800'000.00;
- Wir rechnen mit tieferen Abschreibungen;
- Erwarteter Jahresgewinn (nach Steuern) beträgt ungefähr CHF 60'000.00.

Der Voranschlag für das Jahr 2023 wird ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen angenommen.

#### **6. Wahlen**

##### **6.1a Bestätigungswahl der bisherigen Verwaltungsrätin**

Die bisherige Verwaltungsrätin Nicole Lenz wird ohne Gegenstimmen für eine Amtszeit von drei Jahren wiedergewählt.



### **6.1b Bestätigungswahl des bisherigen Verwaltungsratspräsidenten für drei Jahre mit Möglichkeit auf früheren Rücktritt in zwei Jahren**

Der bisherige Verwaltungsratspräsident Hans Zbinden wird ohne Gegenstimmen mit Applaus für eine Amtszeit von drei Jahren mit Hinweis auf einen früheren Rücktritt in zwei Jahren (2025) wiedergewählt.



### **6.2 Wahl der Revisionsstelle**

Die ANCORA Treuhand AG, Wädenswil, wird einstimmig und ohne Stimmenthaltungen als Revisionsstelle der MBG wiedergewählt.

## **7. Anträge**

### **7.1. Verwaltungsrat**

Seitens des Verwaltungsrates liegen keine Anträge vor.

### **7.2. Mitglieder**

Seitens der Mitglieder liegen keine Anträge vor.

## **8. Verschiedenes**

Der Präsident macht Ausführungen zu den folgenden Punkten:

### ***Preisgünstiger Wohnraum anbieten***

Gemäss der Mietzinsstruktur im Jahresbericht auf S. 31 bietet die MBG 380 Wohnungen an. Davon weisen 72 % einen monatlichen Bruttomietzins unter CHF 1'500.00 sowie 80 % unter CHF 1'800.00 auf.

### **PV-Anlagen**

Die MBG trägt ihren Beitrag zu einer klimafreundlichen Zukunft mit der Umsetzung zum sparsamen Umgang mit der kostbaren Energie und zwar durch den Einsatz von PV-Anlagen und Sonnenkollektoren in den eigenen Liegenschaften.

### **100-Jahr-Feier**

Die MBG feiert im Jahr 2024 ihr 100-Jahr-Jubiläum. Zu diesem Anlass wurde ein OK gebildet und es sind folgende Anlässe vorgesehen:

**Sonntag, 9. Juni 2024:** ab 11.00 Uhr mehrstündige Schifffahrt mit Mittagessen und Rahmenprogramm mit der Panta Rhei auf dem Zürichsee

**Samstag, 14. September 2024:** grösseres Fest im Quartier Büelen/Neudorf

### **beUnity**

Die App «beUnity» soll als digitaler Treffpunkt eingesetzt werden und dient der MBG zu den folgenden Punkten:

- Förderung des Austausches unter Genossenschaffern,
- Vereinfachung der Kommunikation zwischen Verwaltung und Mietern,
- Nachhaltigkeit leisten und unterstützen wie: gemeinsam statt einsam, teilen statt kaufen, einbeziehen statt befehlen, mehr für Umwelt und Gesellschaft tun,
- Vorwärtsbringen der Digitalisierung

### **Liftanbau und Dachstock-Aufbau Baumgarten**

Es folgt eine kurze Präsentation der zu erstellenden Wohnungen an der Waisenhausstr. 7 und 9 sowie Eichweidstr. 14. Die Arbeiten erfolgen im Jahr 2023.

### **Rück-/Neubau Eichweidstr. 12**

Es sind 2x 4 ½-Zimmerwohnungen und 4x 3 ½-Zimmerwohnungen geplant. Der Rückbau sollte voraussichtlich im Frühjahr 2024 erfolgen und zwischen 12 – 18 Monate dauern. Im Sommer/Herbst 2025 sollten die Wohnungen bezugsbereit sein.

Die anwesenden Genossenschaffter haben keine Fragen.

Schluss der Generalversammlung

19:55 Uhr

Wädenswil, 28. April 2023

Der Präsident

  
.....  
Hans Zbinden

Die Protokollführerin

  
.....  
Patrizia Iseppi

### **Genehmigung durch die Stimmzähler**

Ich habe das Protokoll der 99. ordentlichen Generalversammlung vom 14. April 2023 geprüft und genehmige dieses in der vorliegenden Form.

#### **Stimmzähler 1:**

Claudia Volkart, Blumenstrasse 1, 8820 Wädenswil

Datum:

Unterschrift:

15.5.2023



#### **Stimmzähler 2:**

Silvia Diener, Nordstrasse 11, 8820 Wädenswil

Datum:

Unterschrift:

11.5.23



#### **Stimmzähler 3:**

Rudolf Bär, Blumenstrasse 1, 8820 Wädenswil

Datum:

Unterschrift:

10.5.2023

