



Jahresbericht und Jahresrechnung 2022

Einladung zur 99. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 14. April 2023, 19.00 Uhr
Kulturhalle Glärnisch, 8820 Wädenswil
(Saalöffnung um 18.30 Uhr)

Aus organisatorischen Gründen können nach 18.55 Uhr keine Stimmrechtsausweise mehr abgegeben werden.

Traktandenliste

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

Wädenswil, März 2023

Titelbild: Neue Liegenschaften Kirchrain 1 und 1a in Schönenberg

Genossenschaftsbehörden

Verwaltungsrat		Eintritt in den Verwaltungsrat	Ablauf der Amtsdauer
Präsident	Hans Zbinden, Nordstrasse 3	1987	2023
Vizepräsident	Rolando Guglielmetti, Glärnischstrasse 69, 8810 Horgen	2009	2024
Protokollführerin	Franziska Burckhardt Spiegel, Büelenstrasse 8	2012	2024
Beisitzer	Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5	1985	2024
Beisitzer	Marco Hohl, Waisenhausstrasse 17a	2012	2024
Beisitzer	Ivano Coduri, Schönenbergstrasse 12	2013	2025
Beisitzer	Hans Götschi, Felsenrainstrasse 7a, 8832 Wollerau	2013	2025
Beisitzerin	Nicole Lenz, Neudorfstrasse 27c	2020	2023
Baukommission	Hans Zbinden Ernst Gygli Ivano Coduri		
Verwaltungskommission	Hans Zbinden Ernst Gygli Rolando Guglielmetti Ivano Coduri Marco Hohl		
Löhne	Acanta AG, Wädenswil		
Revisionsstelle	ANCORA Treuhand AG, Wädenswil		

Verwaltung

Adresse	Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil Türgass 3 Postfach 8820 Wädenswil
Telefonische Auskünfte	044 780 47 04 während der Geschäftszeit
Öffnungszeiten	Montag bis Freitag 10.00–11.30 Uhr Montag bis Donnerstag 14.00–16.00 Uhr
Bankkonto	ZKB CH22 0070 0115 7002 8262 1 / BC 700
E-Mail	info@mbgwaedenswil.ch
Homepage	www.mbgwaedenswil.ch

Personal

Geschäftsführer	Beat Baumgartner
Administration	Patrizia Iseppi
Bau/Hauswartung Garten/Unterhalt	Robert Kitanovski Trajance Kitanovski
Hauswartpersonal	Aneta Kitanovska Violeta Kitanovska (Teilzeit) Evelyn Schneider (Teilzeit) Mario Kitanovski (Teilzeit)

Jahresbericht 2022 des Verwaltungsrates

Manchmal kommt es anders als man denkt

(Corona abgelöst durch Ukraine-Krieg)

Nach dem Pandemiejahr 2021 durfte man hoffen, dass sich die Situation im Jahr 2022 beruhigen würde. Ein Grossteil der Bevölkerung liess sich impfen und schützte sich so vor einem schweren Verlauf einer Corona-Erkrankung. Wir hatten weitgehend gelernt, mit dieser Erkrankung umzugehen. Durch den russischen Überfall auf die Ukraine am 24. Februar 2022 nahm eine weitere bislang beispiellose Krise ihren Anfang. Wir wurden überrascht in einem Ausmass, das wir nicht für möglich gehalten hätten, und waren sehr erstaunt über die Verletzlichkeit unserer international verflochtenen Wirtschaft und Energieversorgung. Zu stark ist die Energieabhängigkeit Europas von Russland; jedoch steht die Schweiz in diesem Zusammenhang glücklicherweise nicht ganz so schlecht da.

Bereits im Frühjahr 2022 zeichnete sich ein markanter Preisanstieg für Gas und Heizöl ab, und im Herbst hatten die Stromproduzenten erhebliche Preisanpassungen für das Jahr 2023 angekündigt. Für den Winter 2022/23 befürchtete man in Europa eine Mangellage, vor allem der Energieträger Gas und Strom.

Werden wir im Winter 2022/23 genügend Energie haben, um unsere Wirtschaft zu versorgen, um unsere Wohnungen zu heizen und die notwendige Infrastruktur betreiben zu können? Sind wir in der Lage, uns diese Energie noch zu leisten? Wie kann der Energieknappheit genügend entgegengewirkt werden?

Diese Fragen und Sorgen prägten die letzten Monate des vergangenen Jahres.

Im Winter 2022/23 und auch später sind alle gefordert, einen Beitrag zur Versorgungssicherheit zu leisten.

Für die Zukunft heisst das, mit der Energie vorsichtig und effizient umzugehen und diese nicht zu verschwenden, denn die günstigste Energie ist diejenige, die nicht produziert werden muss.

Der Überfall auf die Ukraine löste eine grosse Flüchtlingswelle nach Europa aus. Auch die Schweiz hat viele ukrainische Flüchtlinge aufgenommen. Unsere Genossenschaft zeigte ebenfalls Solidarität und stellte der Stadt die 5 Wohnungen der Liegenschaft Eichweidstrasse 12 (E12) bis Ende 2023 für die Unterbringung von Flüchtlingen aus der Ukraine zur Verfügung.

Damit schafften wir eine Win-Win-Situation für alle drei beteiligten Seiten. Einigen bemitleidenswerten Flüchtlingen steht dadurch gut erhaltener Wohnraum als schützende Unterkunft zur Verfügung.

Die Stadt hat damit dringend gesuchten und günstigen Wohnraum zur Unterbringung von Flüchtlingen aus der Ukraine von unserer Genossenschaft bekommen.

Der MBG kommt es entgegen, weil sich der Rück-/Neubau des Gebäudes E12 infolge fehlender Baumasse für den Liftanbau im Gebäude Eichweidstrasse 14 (E14) etwas verzögert und die Wohnungen nicht leer stehen müssen. Zwischenzeitlich konnte von einem benachbarten Grundstück Baumasse auf uns übertragen werden. Die neue Terminplanung für die Liegenschaften Baumgarten (E12 und E14, Waisenhausstrasse 7 und 9) ist im Bericht auf Seite 11 erwähnt.

Die ersten ukrainischen Bewohner sind im Mai 2022 in die Liegenschaft E12 eingezogen und die Rückmeldungen dieser Personen und der Stadt sind positiv; sie sind der Genossenschaft für das Entgegenkommen sehr dankbar.

Begrüssung der Bewohner durch die MBG



Liebe Gäste aus der Ukraine

Wir heissen Sie herzlich in Wädenswil am Zürichsee willkommen. Die schöne Stadt Wädenswil bietet viele Möglichkeiten die Natur zu geniessen, z.B. beim Spazieren im Wädenswilerberg oder beim Aufenthalt am See.

Sie wohnen nun in einem Haus der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil, welche vielen Familien und Personen in Wädenswil ein Zuhause zur Verfügung stellt. Alle Genossenschafter sind erfreut, dass wir Ihnen ein wenig helfen können.

Nun wünschen wir Ihnen eine gute Zeit und grüssen Sie ganz herzlich.

Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil



Шановні гості з України

Ми щиро вітаємо вас у Вєденсвілі на Цюріхському озері.

Прекрасне місто Вєденсвіль пропонує багато можливостей для насолоди природою, наприклад, прогулятися по горі Вєденсвіль або залишитися на озері.

Ви живете в будинку, що належить житловій асоціації орендарів Вєденсвіля, яка є домом для багатьох сімей і людей у Вєденсвілі.

Усі члени кооперативу раді, що ми можемо вам трохи допомогти.

А тепер ми бажаємо вам мирного часу і тепло вітаємо вас.

Орендарський будівельний кооператив Вєденсвіль

H. Zbinden
Präsident MBG

Die tiefen Hypothekarzinsen sind leider Vergangenheit

In den letzten Jahren profitierten die MBG und die Mieter stark von den tiefen Zinssätzen. Die Negativzinsphase bescherte uns – dank vorausschauender Planung – sehr tiefe Hypothekarzinsen. Das eingesparte Geld konnte zusätzlich in den Unterhalt der Liegenschaften gesteckt oder zum Kauf von Liegenschaften verwendet werden. Auch die Mietzinsen wurden aufgrund des veränderten Referenz-Zinssatzes öfters gesenkt. Die zinspolitische Zeitenwende ist leider Ende 2022 eingeläutet worden. Die stark steigenden Inflationsraten haben die Notenbanken weltweit dazu bewegt, Leitzins-Erhöhungen vorzunehmen. Wann der Zinserhöhungs-Zyklus enden wird, ist derzeit schwer abzusehen.

Hier eine Zusammenstellung einiger Zahlen aus den Jahresrechnungen 2022 zurück bis 2018:

Entwicklung MBG	2022	2021	2020	2019	2018
	Liegenschaftskäufe				
Kaufpreis	Schönenberg 3.6 Mio.	Horgen 3.4 Mio.	Zugerstr. 63 1.7 Mio.	Zugerstr. 85 1.1 Mio.	
	Total CHF 9'800'000.–				
Anzahl Wohnungen MBG	380	375	367	364	361
	zusätzlich 19 Wohnungen				
Hypotheken	76.0 Mio.	74.0 Mio.	71.3 Mio.	72.1 Mio.	74.0 Mio.
	zusätzliche Hypotheken CHF 2'000'000.–				
Liegenschaften Unterhalt	2.22 Mio.	2.00 Mio.	2.03 Mio.	1.88 Mio.	1.82 Mio.
	Total in 5 Jahren CHF 9.95 Mio. (2018–2022)				
Gebäudeversicherungswert	142.5 Mio.	126.0 Mio.	123.5 Mio.	122.4 Mio.	120.6 Mio.
	Zunahme GVZ CHF 21.9 Mio.				

Bei steigenden Hypothekarzinsen steht künftig leider weniger Geld für den Unterhalt eigener oder zum Kauf von geeigneten Liegenschaften zur Verfügung. Steigt der Hypothekarzinssatz um 1%, bezahlen wir jährlich rund CHF 750'000.– mehr Zinsen. Nicht nur die MBG, sondern auch wir alle müssen in Zukunft somit haushälterischer mit unserem Geld umgehen. Allgemeine Teuerung, steigende Benzin- und allgemeine Energiepreise, Inflation und steigende Krankenkassenprämien belasten die Schweizer Haushalte immer stärker.

Der für die laufenden Mieten relevante Referenzzinssatz dürfte bereits im ersten Halbjahr 2023 steigen und dadurch auch die gegenwärtigen Mieten. Ebenfalls müssen bei den steigenden Energiepreisen die Nebenkosten für Heizung und Warmwasser angepasst werden. Bei einem Grossteil unserer Mietverträge werden die Nebenkosten mit einer Pauschale weiterverrechnet. Da für diese Berechnung der Durchschnittswert der letzten drei Jahre massgebend ist, wirkt sich die Preiserhöhung der Energiekosten zeitlich verzögert aus. Berechnungen aus dem Jahresabschluss 2022 zeigen, dass die gegenwärtigen pauschalen Nebenkosten rund CHF 240'000.– zu tief angesetzt sind, weshalb sie voraussichtlich per 01.10.2023 angepasst werden müssen. Es ist deshalb mit einer Verdoppelung der Heiz- und Warmwasserpauschalen zu rechnen.

Der haushälterische Umgang mit den beschränkten finanziellen und energetischen Ressourcen darf künftig kein Ausnahmemodus sein, sondern muss dringend zum Normalfall werden.

Mehr bezahlbarer Wohnraum

Der Objektbestand der MBG konnte auch im vergangenen Jahr durch den Kauf der Liegenschaften Kirchrain 1 und 1a in Schönenberg um 5 Wohnungen erhöht werden. Ein fairer Kaufpreis ermöglichte uns den Erwerb per 30.11.2022. Dadurch wurden wieder Wohnungen im Sinne des Genossenschaftsgedankens erworben und wir halten laufend Ausschau nach weiteren geeigneten Objekten.

Das vordere Gebäude (Kirchrain 1a) hat zwei 3.5-Zimmer-Wohnungen und eine 5.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung. Das Gebäude und die angrenzende Garage wurden 1995 erstellt. Das hintere Gebäude (Kirchrain 1) weist eine 3.5-Zimmer-Wohnung und eine 5.5-Zimmer-Wohnung auf. Dieses Gebäude wurde 1924 erstellt.

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung der beiden Gebäude erfolgt durch eine Wärmepumpe unterstützt durch Erdsonden. Im Haus 1 erfolgt die Wärmeverteilung mit Radiatoren und im Haus 1a über eine Bodenheizung.



Die beiden Häuser am Kirchrain in Schönenberg



Balkon und Sitzplätze

Impressionen

Schlafzimmer



Wohnen/Essen

Nasszelle

Küche



Weitere zukunftsgerichtete Investitionen

Wir sind weiterhin auf dem Weg, neuen und modernen Technologien zur Verminderung des CO₂-Ausstosses in unseren Liegenschaften zum Durchbruch zu verhelfen und mit grosser ökologischer Verantwortung unsere Genossenschaft in die Zukunft zu lenken.

PV-Anlagen Büelen

Nach den guten Erfahrungen mit den beiden 2021 erstellten Flachdach-Anlagen im Büelen wurden 2022 nun die restlichen Gebäude mit denselben PV-Anlagen versehen.



Wie viel Strom wird durch unsere PV-Anlagen produziert?



7.91 kWp



6.8 kWp

Jahresauswertung unserer PV Anlagen August 21 bis Juli 22

	Leistung kWp	Jahresproduktion in kWh	Jahresverbrauch	Einspeisung	Prod in % von Verbrauch
Büelenstrasse 4	31.05	32'298	40'640	79'231	80
Dahlienstrasse 2	18.285	18'744	31'460	8'412	60
Nordstrasse 3	7.91	8'862	5'184	6'893	171
Zugerstrasse 92-96	6.8	8'841	11'613	4'706	76
Total	64.045	68'745	88'897	99'242	77
Hochrechnung 2022 ff					
Neue Anlagen 2022	80.385	83'340	112'740	166'874	74
Total ab 2023	144.43	152'085	201'637	266'116	75

W9

Bü 10

Bü 8 erstellt 2022

Da2

Bü 4 erstellt 2021



18.285 kWp

31.05 kWp

31.05 kWp

18.285 kWp

31.05 kWp

Gesamthaft produzieren wir mit unseren PV-Anlagen rund 145 MWh Strom pro Jahr. Eine durchschnittliche Familienwohnung verbraucht pro Jahr etwa 4 MWh. Somit produzieren wir den Strom für 36 Familienwohnungen. Das sind doch beachtliche 10% unserer Wohnungen.

Ein Gramm gutes Beispiel wurde somit zu einem Kilogramm und gilt mehr als ein Zentner Worte.

Wir liefern Taten, nicht nur schöne Worte.

Pelletheizung Gehrenstrasse 9 in Horgen

Anders als Gas- und Ölheizungen basieren Pelletheizungen auf der Verbrennung von nachwachsenden Rohstoffen. Das Heizen ist somit CO₂-neutral, da bei der Verbrennung lediglich das CO₂ ausgestossen wird, welches von dem Holz während des Wachstums aufgenommen wurde.

Die alte Ölheizung im Haus Gehrenstrasse 9 wurde durch eine Pelletheizung ersetzt.

Pelletheizungen eignen sich als Heizungssystem vor allem bei Altbauten, die mit Radiatoren beheizt werden. Sie ermöglichen höhere Vorlauftemperaturen, die bei Radiatoren notwendig sind.

Die guten Erfahrungen in diesem Haus veranlassen uns, auch im benachbarten Gebäude, Gehrenstrasse 7, die alte Ölheizung 2023 durch eine Pelletheizung zu ersetzen.



Haus 9 – 2022



Haus 7 – 2023



Dachsanierung mit PV-Anlage Waisenhausstrasse 17a

2021 wurde das Haus 17a mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgestattet, die für den Heizungsbetrieb und die Warmwasserversorgung sorgt. So konnten die alten individuellen Elektroboiler ebenfalls ersetzt werden. Zur Unterstützung der Wärmepumpe wurde eine PV-Anlage mit einer Leistung von 16.5 kWp auf dem Dach montiert. Vorgängig wurde das Dach zusätzlich gedämmt.

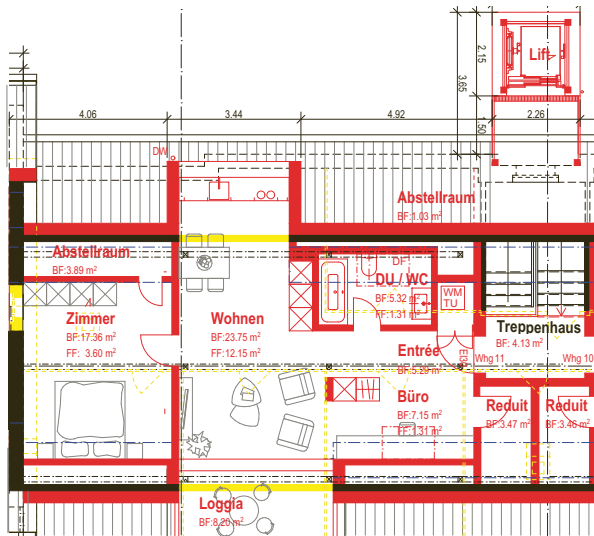


Wie sieht der neue Terminplan für die anstehenden Projekte im Baumgarten aus?

Voraussichtlich 2023

W7 und W9: Liftanbau und Dachstockausbau mit je zwei neuen 2.5-Zimmer-Wohnungen

Aussenansicht Waisenhausstrasse 7 und 9 nach DG-Ausbau und Grundriss der 2.5 Zimmerwohnung



Voraussichtlich 2024

E14: Liftanbau und Dachstockausbau mit zwei neuen 2.5-Zimmer-Wohnungen

E12: Neubau mit Tiefgarage

Voraussichtlich 2025

Bezug des Neubaus E12



Gelebter Genossenschaftsgedanke

Leider konnten verschiedene traditionelle Quartierfeste nicht durchgeführt werden. Einzig das (bedauerlicherweise verregnete) Fest in der Überbauung Neudorf konnte zum 5-Jahr-Jubiläum stattfinden. Herzlichen Dank an das OK für die Organisation des Anlasses!

Neue Gästewohnung in der Überbauung Neudorf (4 sisters)

Im Gebäude Neudorfstrasse 27c wurde im Erdgeschoss eine Gästewohnung eingerichtet. Sie kann, wie bereits die Gästewohnung an der Blumenstrasse 1, von allen Genossenschaffern für Familienmitglieder, Freunde und Bekannte kurzzeitig gemietet werden.



**Gästewohnung
Neudorf 27c**

- Preise
- CHF 30.- pro Nacht
- Zusätzlich einmalig
- CHF 20.- Bettwäsche
- CHF 60.- Endreinigung

Reservation
P. Iseppi 044 780 47 04
info@mbgwaedenswil.ch



98. ordentliche Generalversammlung vom 08.04.2022 in der Glärnischhalle



Zu dieser Versammlung lud der Verwaltungsrat wie vor Corona üblich im April 2022 ein.

Im traditionell gewohnten Rahmen fanden 100 Stimmberechtigte und 28 Gäste den Weg in die Glärnischhalle.

Das Protokoll der 97. ordentlichen Generalversammlung fand ebenso einhellige Zustimmung wie:

- der Jahresbericht 2021,
- die von der Revisionsstelle ANCORA Treuhand AG testierte Jahresrechnung 2021,
- der Antrag betreffend die Verwendung des Betriebsüberschusses,
- der Voranschlag 2022.

Die Versammlung erteilte dem Verwaltungsrat und der Verwaltung einstimmig Entlastung.

Als Revisionsstelle wurde die Treuhandfirma ANCORA aus Wädenswil für ein weiteres Jahr gewählt.

Alle diese Beschlüsse und viele Informationen über die Mieter-Baugenossenschaft können auf der Homepage (www.mbgwaedenswil.ch) eingesehen werden.

Unter dem Traktandum «Wahlen» standen folgende Verwaltungsräte zur Wiederwahl:



Ivano
Coduri
VR seit 2013



Hans
Götschi
VR seit 2013

Beide Verwaltungsräte stellten sich für eine weitere Amtsperiode von 3 Jahren bis 2025 zur Verfügung und wurden ohne Gegenstimme gewählt.

Verwaltungsrat 4 Sitzungen

An den 4 Verwaltungsratssitzungen hatte der Verwaltungsrat zuhanden der Generalversammlung folgendes Geschäft vorzubereiten:

- Verabschiedung von Jahresbericht und Jahresrechnung 2021

Folgende Geschäfte wurden ebenfalls besprochen und entschieden:

- Prüfen von diversen Liegenschaftsangeboten
- Anpassung Limite Depositenkonto

Im Rahmen seiner finanziellen Kompetenzen wurden folgende Kredite gesprochen und Bauabrechnungen genehmigt: (genaue Kosten siehe Bericht des GF)

- Kreditsprechung und Abrechnungsabnahme PV-Anlagen Büelen
- Kreditsprechung und Abrechnungsabnahme Fensterersatz Nordstrasse 11–15
- Abnahme Bauabrechnung Umbau ex Blumengeschäft Müller
- Abnahme Bauabrechnung Strangsanierung W7 und W9 Baumgarten
- Kreditsprechung Baumassentransfer Baumgarten
- Kauf der Liegenschaften Kirchrain 1 und 1a in Schönenberg mit 5 Wohnungen und 4 Garagen
- Kredit Liftanbau und Ausbau DG W7 und W9

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 und Workshop

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

- Erneuern der fälligen Hypothekarkredite
- Festsetzung der Verzinsung der Depositengelder
- Festsetzung der Mitarbeitersaläre für das Jahr 2023
- Prüfung möglicher Beteiligungen an Projekten Dritter etc.
- Laufende Überprüfung des baulichen Zustandes und der Entwicklungsmöglichkeiten eigener Liegenschaften
- Besprechung und Lösung nachbarschaftlicher Probleme
- Vorprüfung von diversen Liegenschaftsangeboten
- Besondere Projektbearbeitungen in eigens dafür eingesetzten Arbeitsgruppen

Beschlüsse gemäss finanzieller Kompetenzregelung: (genaue Kosten siehe Bericht des GF)

- Kreditsprechung und Abnahme Pelletheizung Gehrenstrasse 9, Horgen
- Kreditsprechung Dachdämmung und PV-Anlage Waisenhausstrasse 17a
- Kreditsprechung und Abnahme Wasserentkalkungsanlage Hütten
- Sanierung von ganzen Wohnungen oder von Küchen und/oder Bädern
- Im Weiteren hat die Verwaltungskommission alle Projekte begleitet und dem Verwaltungsrat darüber Rechenschaft abgelegt

Der alljährlich terminierte Workshop wurde am 26. November 2022 durchgeführt. An diesem Anlass ging es darum, sich vertieft mit anstehenden Problemen zu befassen. Wie alle Jahre wurde die strategische Ausrichtung bestimmt und die Mittelfristplanung kritisch überprüft.

Baukommission keine zusätzlichen Sitzungen notwendig, Beschlüsse in VK gefällt

Mehr Infos zu den getätigten Wohnungs-, Küchen- oder Badsanierungen im Bericht des Geschäftsführers.

Solidaritätsfonds

Im vergangenen Geschäftsjahr fand wie erwähnt nur das Fest für das 5-Jahr-Jubiläum in der Überbauung Neudorf statt. Das Fest wurde mit **CHF 490.35** aus dem Solidaritätsfonds unterstützt.

Für die 8 Zoo-Jahreskarten, die den Genossenschaffern zur Verfügung standen, wurde der Fonds wiederum mit **CHF 2'850.–** belastet.

Den Mietern der Liegenschaft Waisenhausstrasse 9 wurde für die lärmintensiven und staubigen Strangsanierungsarbeiten eine Monatsmiete (netto) erlassen und ein kleiner Betrag aus dem Solifonds zugesprochen.

Den betroffenen Mietern wurde total eine Entschädigung von **CHF 8'841.40** ausbezahlt.

100-Jahr-Feierlichkeiten 2024

2024 feiert unsere Genossenschaft den 100. Geburtstag. Das möchten wir gebührend würdigen. Ein OK wurde gebildet und erste Vorstellungen über die geplanten Festlichkeiten liegen vor. Am Sonntag, 9. Juni 2024, ist ab 11.00 Uhr eine mehrstündige Schifffahrt mit Mittagessen und Rahmenprogramm mit der Panta Rhei auf dem Zürichsee vorgesehen.



Am Samstag, 14. September 2024, ist ein grösseres Fest im Quartier Büelen/Neudorf geplant.

Die anfallenden Kosten werden zu einem erheblichen Teil dem Solidaritätsfonds belastet und hoffentlich durch Sponsoring des einheimischen Gewerbes unterstützt.

Per 31.12.2022 weist der Solidaritätsfonds einen Bestand von **CHF 202'185.15** (+ CHF 20'077.65) auf.

Dank und Schlusswort

2022 war durch den russischen Angriff auf die Ukraine mit Auswirkungen auch auf Tätigkeiten in unserem Bereich geprägt. Die Organe, die Verwaltung und die Mitarbeitenden waren wiederum stark gefordert.

Gerade jetzt, wo viele Menschen berechtigte Sorgen und Ängste haben, weil so vieles ungewiss ist, sollten wir vermehrt füreinander da sein. Die Aufgaben, vor denen wir stehen, sind gewaltig und als Einheit besser zu bewältigen. Stehen wir zusammen und zeigen uns solidarisch mit jenen, denen es noch schlechter geht. **Leben wir den Genossenschaftsgedanken.**

Auch im neuen Geschäftsjahr werden wir verschiedene Herausforderungen anpacken. Zum Beispiel das Projekt DG-Ausbauten und Lifanbauten der beiden Gebäude W7 und W9.

Unser Ziel ist es, dass wir in der MBG auch in Zukunft sowohl preiswerten als auch gut unterhaltenen Wohnraum mit einem attraktiven und lebenswerten Wohnumfeld bieten können; ein Umfeld, in welchem man sich wohlfühlt.

Nicht da ist man daheim, wo man seinen Wohnsitz hat, sondern wo man verstanden wird.

Für den Verwaltungsrat
Hans Zbinden, Präsident

Jahresbericht 2022 der Verwaltung

Das vergangene Geschäftsjahr stand im Fokus von Wohnungswechseln. Die im letzten Geschäftsbericht erwähnten leerstehenden Wohnungen im Quartier Baumgarten wurden an Mieter übergeben, welche ihre Wohnungen infolge der Strangsanierung verlassen mussten. Nach erfolgtem Umbau konnten sie teilweise in ihre alten, renovierten Wohnungen zurückkehren. Diese Umzüge sind in die Statistik Mieterwechsel eingeflossen und ergeben ein deutliches Bild. Einzelne Wohnungen konnten neu vermietet werden.

Diese ganzen Abläufe waren administrativ und organisatorisch sehr anspruchsvoll und konnten zur Zufriedenheit aller Beteiligten abgeschlossen werden.

Mieterwechsel

Im Quartalsvergleich zeigt sich folgendes Bild:

			Veränderung
1. Quartal	8	(Vorjahr 5)	3
2. Quartal	15	(Vorjahr 11)	4
3. Quartal	10	(Vorjahr 9)	1
4. Quartal	7	(Vorjahr 3)	4
Total	40	(Vorjahr 28)	12

Vermietungen

Im vergangenen Geschäftsjahr mussten wir lediglich eine Wohnung im Internet ausschreiben. Es handelte sich um eine 4.5-Zimmer-Wohnung in Hütten. Da trotz intensiver Suche nicht sofort ein Anschlussmieter gefunden werden konnte, stand diese Wohnung leider drei Monate leer.

Zum Gedenken

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

†	Bachmann Paula	Johannisburg 3, Hütten
†	Wehrle Rosmarie	Waisenhausstrasse 19a, Wädenswil
†	Baumann Heinrich	Waisenhausstrasse 7, Wädenswil
†	De Luca Stefania	Johannisburg 2, Hütten
†	Albisser Georg	Neudorfstrasse 27a, Wädenswil

Grössere Sanierungen und Erneuerungen/Umbauten an Liegenschaften

Ersatz Heizung Gehrenstrasse 9, Horgen

Die zuständige Kommission hat am Workshop 2021 beschlossen, altershalber die Ölheizung an der Gehrenstrasse 9 durch eine Pelletheizung zu ersetzen. Dieses Gebäude mit Baujahr 1925 wird noch mit Radiatoren beheizt. Eine Pelletheizung hat den Vorteil, dass damit höhere Heizwassertemperaturen erreicht werden können. Auch deshalb drängte sich dieser Energieträger auf. Der Ersatz kostete rund CHF 75'000.-; dabei nicht eingerechnet sind staatliche Subventionen von CHF 15'000.-, die noch nachträglich vereinnahmt wurden.

Ersatz Fenster Nordstrasse 11/13/15, Wädenswil

Ebenfalls am Workshop 2021 wurde von der Verwaltungskommission entschieden, die alten, durchlässigen Holzfenster durch moderne, 3-fach-verglaste Kunststofffenster zu ersetzen. Die Mieter haben sich nach der Ersatzvornahme sehr positiv dazu geäußert. Es waren für alle drei Häuser Kosten von knapp CHF 200'000.– zu verzeichnen.

Montage Enthärtungsanlage Johannisburg 1–3, Hütten

Anfang Dezember 2021 wurde in einer Dachwohnung der Liegenschaft Johannisburg 2 nur noch ein Rinnsal von Warmwasser festgestellt. Der aufgebotene Sanitär musste erkennen, dass diese Probleme auf stark verkalkte Warmwasserleitungen zurückzuführen waren. Dies hatte zur Folge, dass ein Warmwasser-Propositorium für die Dachwohnung erstellt und anschliessend die betroffenen Leitungen chemisch von Kalk befreit werden mussten. Eine solche chemische Reinigung kann maximal 2x durchgeführt werden und ist eine aufwendige und kostspielige Angelegenheit. Es drohen anschliessend Lecks, die nicht mehr repariert werden können.

Die zuständige Kommission sah sich veranlasst, einen Kredit über CHF 25'000.– zu sprechen, um alle drei Häuser dieser Überbauung im vergangenen Geschäftsjahr mit einer Enthärtungsanlage versehen zu lassen. So ist langfristig der Erhalt der bestehenden Wasserleitungen gewährleistet. Bei diesem Kredit musste eine leichte Kostenüberschreitung von CHF 2'500.– für elektrische Anpassungen verzeichnet werden.

Erstellen Lamellendach auf einer Terrasse an der Büelenstrasse 10, Wädenswil

Auf Anfrage eines Mieters wurde die Installation eines Lamellendaches auf einer Terrasse der Büelenstrasse 10 von der Verwaltungskommission geprüft. Nach einem Besuch von verschiedenen Anbietern solcher Produkte vor Ort wurde entschieden, ein Pilotprojekt zu realisieren. Die betroffene Mieterschaft hat sich bereit erklärt, die Kosten mittels eines etwas höheren Mietzinses langfristig zu finanzieren.

Nach coronabedingten Verzögerungen konnte dieser Bauteil Ende des Jahres 2022 montiert werden. Sollte sich erweisen, dass es sich hier um eine sinnvolle Installation handelt, könnten andere interessierte Mieter der Überbauung zu denselben Konditionen auch ein solches Lamellendach erhalten. Bei den besagten Terrassen ist kein Witterungsschutz (Dach) vorhanden. Zudem müsste erneut eine Baubewilligung eingeholt werden.

Strangsanierung Überbauung Baumgarten

Die Strangsanierung der Liegenschaft Waisenhausstrasse 9 wurde im letzten Geschäftsjahr ausgeführt und abgeschlossen. Wie unter dem Kapitel «Mieterwechsel» erwähnt, mussten Ersatzwohnungen bereitgestellt und den Mietern übergeben, die Kosten im Auge behalten und die Bauleitung sowie die Baustelle beaufsichtigt werden.

Umbau Ladenlokal ex Blumen Müller, Zugerstrasse 25, Wädenswil

Weil sich die Betreiber des Blumengeschäftes an der Zugerstrasse 25 nach rund 40 Jahren zur Geschäftsaufgabe entschlossen hatten, sind ziemlich umfangreiche Sanierungsarbeiten angefallen. Die einfachverglasten Schaufenster wurden durch 3-fach-Verglasungen ersetzt. Es wurde ein Kunstharzboden eingebracht und die elektrischen Installationen zeitgemäss instandgesetzt. Ein zusätzliches Fenster wurde eingebaut. Zudem waren Baumeister- und umfangreiche Malerarbeiten zu verzeichnen. Dafür sind Kosten von insgesamt rund CHF 100'000.– angefallen.

Dachsanierung Waisenhausstrasse 17a, Wädenswil

Das Dach der Waisenhausstrasse 17a wurde noch im vergangenen Geschäftsjahr umfassend gedämmt und sollte anschliessend mit einer Photovoltaikanlage versehen werden. Leider waren der benötigte Wechselrichter und die Photovoltaik-Panels nicht mehr rechtzeitig lieferbar, weshalb die Arbeiten im Geschäftsjahr 2023 abgeschlossen werden.

Sanierungen und Erneuerungen in Wohnungen

Im vergangenen Jahr wurden zehn Küchen und drei Bäder in verschiedenen Liegenschaften ersetzt. Daraus sind Kosten von insgesamt CHF 405'000.– entstanden. Damit verbunden war jeweils eine angemessene Mietzinserhöhung, bei der wir auch das Mietzinsgefüge in den jeweiligen Liegenschaften berücksichtigt haben. Hinzu kamen die üblichen Unterhaltsarbeiten bei Mieterwechseln.

Ausblick

Am 26. November 2022 wurde der jährlich stattfindende Workshop der Verwaltungskommission durchgeführt. Dabei ging es um die Planung der nächsten Geschäftsjahre. Insbesondere wurden dort auch die kurz- und mittelfristigen Planungen bevorstehender Sanierungen und Erneuerungen erstellt.

Dachstockausbau und Liftanbau Waisenhausstrasse 7 + 9, Wädenswil

Es ist vorgesehen, im Geschäftsjahr 2023 im Dachstock jeweils zwei 2.5-Zimmer-Wohnungen zu erstellen. Der alte Dachstuhl soll vollständig abgebrochen und in Elementbauweise neu erstellt werden. Diese Vorgehensweise ist zwar leicht teurer, als den alten Dachstock zu belassen; sie bietet aber den Vorteil von kürzeren lärmigen Bauzeiten, da die vorgefertigten Elemente schneller verbaut werden können. Damit kann auch die Mieterschaft etwas geschont werden. Gleichzeitig soll ein frei stehender Liftanbau auf das jeweilige Treppenhauspodest realisiert werden. Die nötige Baubewilligung liegt nach einigen Verzögerungen nun endlich vor.

Rück-/Neubau Eichweidstrasse 12 und Dachstockausbau Eichweidstrasse 14, Wädenswil

Diese beiden Projekte sollen im Jahr 2024 ausgeführt werden. Für die Eichweidstrasse 12 fehlt aktuell aber noch die nötige Baubewilligung.

Gehrenstrasse 7, Horgen

Ersatz der alten Ölheizung durch eine weitere klimaneutrale Pelletheizung.

Überbauung Büelen

Die verschmutzten Aussenfassaden aller fünf Häuser sollen ohne Gerüst und etappiert in den nächsten drei Jahren mechanisch gereinigt werden.

Neudorfstrasse 27a–d

Auf Mieterwunsch wurde als Pilotprojekt eine Verglasung seeseitig auf einem Balkon erstellt. Die seeseitigen Balkone sind alle sehr windexponiert. Das Resultat ist sehr erfreulich und die Verglasung nützt sehr. Deshalb soll den anderen Mietern von solchen Balkonen auch die Möglichkeit geboten werden, gegen einen kleinen Mietzinsaufschlag, eine solche Verglasung zu erhalten. Die Eingabe für eine Baubewilligung ist in Arbeit.

Mitarbeitende

Frau Patrizia Iseppi ist nun seit über einem Jahr bei der MBG beschäftigt. Sie hat sich zwischenzeitlich gut in die anspruchsvollen Büro-, Verwaltungs- und Buchhaltungsaufgaben eingearbeitet. Trotzdem sind wir froh, wenn Frau Maria Sutter dank ihres umfangreichen Fachwissens uns gelegentlich unterstützt. Das ist beim Jahresabschluss der Fall oder wenn wir bei grossem Arbeitsanfall etwas Unterstützung benötigen.

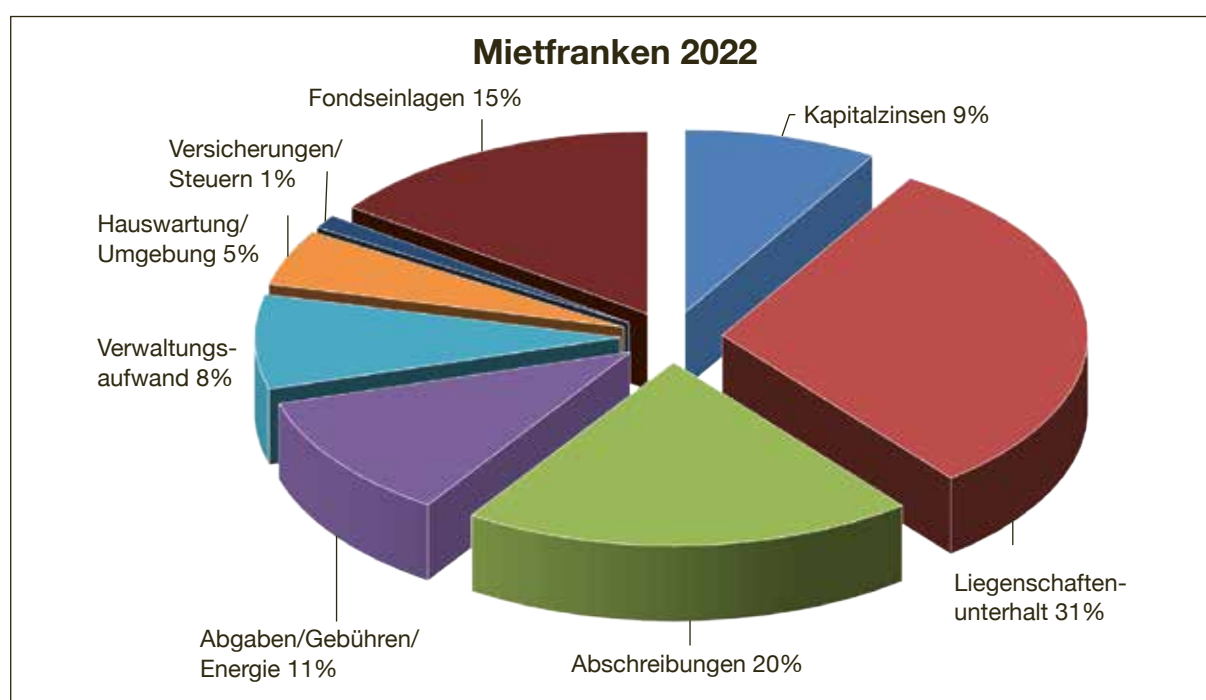
Die Gebrüder Kitanovski machen einen hervorragenden Job. Einerseits mit der Umgebungspflege und auch bei ihren Aufgaben als Hauswarte. Beide besitzen das eidgenössische Diplom. Sie sind sehr zuverlässig und stehen auch frühmorgens auf der Matte, wenn der

grosse Schnee fällt, damit nach Möglichkeit die Zugangswege von und zu den Liegenschaften freigeschaufelt und eisfrei sind. Herr Robert Kitanovski unterstützt den Schreibenden nun auch vermehrt bei Wohnungsrenovationen und Erneuerungsarbeiten. Nicht zu vergessen ist auch Frau Heidi Eschmann, die uns wesentlich beim Umgebungsunterhalt unterstützt.

Das Reinigungsteam wurde nach der Pensionierung von Frau Anita Hitz durch Frau Violeta Kitanovska (Gattin von Trajance Kitanovski) ergänzt. Ein herzliches Dankeschön an Frau Anita Hitz an dieser Stelle für ihren bisherigen Einsatz. Ein weiterer grosser Dank gebührt auch Frau Aneta Kitanovska und Frau Evelyn Schneider, welche ebenfalls zum Reinigungsteam gehören und ihre Arbeiten sehr gewissenhaft ausführen.

Erwähnenswert ist auf jeden Fall auch Mario Kitanovski, der Sohn von Aneta und Robert Kitanovski. Neben seinem Wirtschaftsstudium hilft er uns bei Umgebungsarbeiten massgeblich und arbeitet im Stundenlohn für die MBG, wann immer er dafür Zeit findet.

Und «last but not least» möchte ich den Mitgliedern der Gremien Verwaltungskommission und Verwaltungsrat für die stets gute, kollegiale und spannende Zusammenarbeit danken.



Verwendung des Mietfrankens:

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

Totalaufwand % in Rappen pro Franken	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Liegenschaftunterhalt	29	29	28	27	33	23	28
Hauswartung / Umgebung	5	6	6	6	5	7	7
Abgaben / Gebühren / Energie	8	7	8	8	9	9	10
Versicherungen / Steuern	1	1	2	2	1	1	1
Verwaltungsaufwand	8	8	8	8	8	8	9
Kapitalzinsen	9	9	10	11	11	13	15
Abschreibungen	23	22	19	20	18	22	18
Erneuerungsfonds	17	18	19	18	15	17	12
	100	100	100	100	100	100	100

Für die Verwaltung
Beat Baumgartner, Geschäftsführer

Auszahlung der Anteilschein-Zinsen

Mit Genehmigung des Antrages über die Verwendung der freiwilligen Gewinnreserve gelangen für das Geschäftsjahr 2022 Anteilschein-Zinsen zur Auszahlung:

Anteilscheine nom.	Zinssatz	Bruttozins	Verrechnungssteuer	Nettozins
CHF 500.00	2,25%	CHF 11.25	CHF 3.95	CHF 7.30
CHF 1'000.00	2,25%	CHF 22.50	CHF 7.90	CHF 14.60
CHF 5'000.00	2,25%	CHF 112.50	CHF 39.40	CHF 73.10

Die Nettobeträge für das Geschäftsjahr 2022 werden per Valutadatum des auf die Generalversammlung folgenden ersten Arbeitstages direkt dem gleichlautenden Depositenkonto gutgeschrieben.

Der Versand der Steuerbescheinigungen für das Anteilscheinkapital erfolgt zusammen mit den Steuerbescheinigungen für das Depositenkonto-Guthaben **im Januar 2024**.

Depositenkonto

Gemäss Beschluss des Verwaltungsrats im Geschäftsjahr 2022 haben Genossenschafterinnen und Genossenschafter ab 01.07.2022 die Sparmöglichkeit, Einlagen bis zu einem Maximalbetrag pro Depositenkonto von CHF 75'000.– vorzunehmen. Auf eine Limite bei Einzahlungen von maximal CHF 10'000.– pro Jahr wird künftig verzichtet. Guthaben bis zum genannten Maximalbetrag werden **ab 1. Januar 2023** mit einem unveränderten Satz von **0,5%** (bisher 0,5%) **pro Jahr verzinst**.

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

bis	CHF	5'000.–	pro Kalendermonat ohne Kündigung
bis	CHF	20'000.–	pro Kalendermonat nach schriftlicher Kündigung und Ablauf einer Kündigungsfrist von sechs Monaten
über	CHF	20'000.–	pro Kalendermonat nach schriftlicher Kündigung und Ablauf einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten

Der Verwaltungsrat der MBG Wädenswil kann in dringenden Fällen Ausnahmen von diesen Auszahlungsmodalitäten bewilligen. Dazu ist ein schriftliches Gesuch an den Verwaltungsrat zu richten.

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	2022 CHF	2021 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		
Kassa	932.60	2'003.50
Postkonto	0.00	0.00
Bankguthaben	1'371'705.97	1'354'781.07
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern/Genossenschaftern	13'589.05	7'968.05
gegenüber Dritten	4'366.70	20'804.70
./. Delkredere	-4'717.00	-4'717.00
Übrige kurzfristige Forderungen	11'995.85	5'174.60
Heizölvorrat/Pelletvorrat	14'952.12	35'000.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	69'280.99	67'665.65
übrige	72'735.90	90'919.80
Total Umlaufvermögen	1'554'842.18	1'579'600.37
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	10'001.00	10'001.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	321.00	541.00
Fahrzeuge	24'500.00	41'000.00
Immobilien		
Liegenschaften	91'409'600.00	
PV-Anlagen	273'300.00	
Angefangene Investitionen	1'024'045.90	89'480'393.50
Total Anlagevermögen	92'741'767.90	89'531'935.50
Total Aktiven	94'296'610.08	91'111'535.87

Bilanz per 31. Dezember

PASSIVEN	2022 CHF	2021 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	283'013.41	354'650.10
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
gegenüber Mietern	3'000.00	3'000.00
gegenüber Dritten	521.15	394.85
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Dritten		
(Amortisation Hypothek Neudorf/Gehren)	128'000.00	230'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen von Mietern	465'077.20	468'991.55
Akontozahlungen Heiz-/Nebenkosten	62'792.00	68'656.00
übrige	7'500.00	26'000.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	949'903.76	1'151'692.50
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Mietern/Genossenschaftlern		
(Depositenkonti)	2'906'903.16	2'224'182.11
gegenüber Dritten (Hypotheken/Vorschüsse)	75'309'000.00	73'785'000.00
Solidaritätsfonds	202'185.15	182'107.50
Rückstellungen Tankrevision	9'168.90	10'271.55
Rückstellung (Abbruch-Lieg. Eichweidstr. 12)	408'800.00	380'000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
Erneuerungsfonds	11'254'500.00	10'197'500.00
Total langfristiges Fremdkapital	90'090'557.21	86'779'061.16
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'083'500.00	2'019'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	183'500.00	180'500.00
Freiwillige Gewinnreserven		
Gewinnvortrag	933'091.76	
Jahresgewinn	56'057.35	981'282.21
	3'256'149.11	3'180'782.21
Total Passiven	94'296'610.08	91'111'535.87

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember

	2022 CHF	2021 CHF
Mietertrag inkl. Pauschalen und Zuschlag Solidaritätsfonds	7'213'427.00	7'017'668.00
./. Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere		-4'717.00
Einspeisevergütung PV-Anlagen	11'790.90	3'321.30
E-Ladestation	1'591.46	
Übriger betrieblicher Ertrag	78'412.80	31'014.36
Eintrittsgelder	3'400.00	2'500.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	7'308'622.16	7'049'786.66
Liegenschaftenunterhalt	-2'225'054.47	-2'001'555.85
Fahrzeugkosten	-16'361.10	-23'482.10
Kabelfernsehen upc	-33'468.75	-38'874.65
Kehrichtgebühren	-32'817.68	-32'285.75
Wasser-/Abwassergebühren	-151'715.90	-140'473.75
Elektrische Energie	-40'680.30	-40'527.00
E-Ladestation	-1'518.00	
Kochgas	-2'251.69	-1'573.70
Heizungs-/Warmwasserkosten	-545'736.04	-325'813.12
Erneuerungsfonds	-1'057'000.00	-1'155'000.00
Rückstellung (Abbruch-Lieg. Eichweidstr. 12)	-28'800.00	-190'000.00
Gebäude- und andere Versicherungen	-68'519.95	-64'462.90
Betrieblicher Nettoerfolg	3'104'698.28	3'035'737.84
Personalaufwand		
Geschäftsstelle / Organe	-430'020.00	-416'952.00
Hauswarte, Reinigung, Umgebungspflege	-342'652.75	-350'147.20
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-94'289.17	-109'392.83
Kosten Generalversammlung/Anlässe	-18'692.40	-3'302.40
Eigenmiete/Nebenkosten	-61'823.80	-61'889.15
Einlagen in Solidaritätsfonds	-34'701.00	-33'822.00
Abschreibungen		
Immobilien	-1'393'900.00	-1'351'500.00
Mobilien	-16'720.00	-27'609.50
PV-Anlagen	-14'300.00	-7'156.80
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	697'599.16	673'965.96
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	-608'014.92	-586'092.05
Depositenkonto-/Darlehenszinsen	-12'329.20	-10'823.35
übriger Finanzaufwand	-2'262.69	-1'885.66
Finanzertrag		
Kapital-/Zinsertrag	65.00	488.84
Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	0.00	0.00
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	0.00	0.00
Jahresergebnis vor Steuern	75'057.35	75'653.74
Direkte Steuern	-19'000.00	-19'000.00
Jahresgewinn (Jahresverlust)	56'057.35	56'653.74

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2022 CHF	2021 CHF
Gewinnvortrag	933'091.76	924'628.47
Jahresgewinn	56'057.35	56'653.74
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	989'149.11	981'282.21
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	-3'000.00	-3'000.00
freiwillige Gewinnreserven	0.00	0.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile Aufrechnung effektive Verzinsung	-46'415.00	-45'190.00
Vortrag auf neue Rechnung	939'734.11	933'092.21
Total verfügbarer Bilanzgewinn	989'149.11	981'282.21

Antrag für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals

Die Genossenschaftsanteile werden im Geschäftsjahr 2022 mit einem Zinssatz von brutto 2,25% im Jahr verzinst.

Anhang zur Jahresrechnung

1) Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- 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	2022	2021	2020	2019
	5	5	6/5	6

3) Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

	2022	2021	2020
Buchwert	CHF 91'682'900.00	CHF 88'524'100.00	CHF 86'057'000.00
Verpfändet	CHF 95'310'000.00	CHF 93'860'000.00	CHF 86'460'000.00

4) Solidaritätsfonds

Stand per 1.1.2022	Einlagen	Entnahmen	Saldo per 31.12.2022
CHF 182'107.50	CHF 34'701.00	CHF 14'623.35	CHF 202'185.15
Stand per 1.1.2021	Einlagen	Entnahmen	Saldo per 31.12.2021
CHF 169'421.50	CHF 33'822.00	CHF 21'136.00	CHF 182'107.50
Stand per 1.1.2020	Einlagen	Entnahmen	Saldo per 31.12.2020
CHF 134'350.60	CHF 35'343.15	CHF 272.25	CHF 169'421.50
Stand per 1.1.2019	Einlagen	Entnahmen	Saldo per 31.12.2019
CHF 96'627.20	CHF 40'173.00	CHF 2'449.60	CHF 134'350.60
Stand per 1.1.2018	Einlagen	Entnahmen	Saldo per 31.12.2018
CHF 71'505.20	CHF 34'309.60	CHF 9'187.60	CHF 96'627.20
Stand per 1.1.2017	Einlagen	Entnahmen	Saldo per 31.12.2017
CHF 37'875.20	CHF 33'854.00	CHF 224.00	CHF 71'505.20

Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil

Übersicht Wohnungsbestand per 31.12.2022

Quartiere

Liegenschaft	Total Whg/EFH	Anzahl Zimmer											EFH	EFH		
		1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5					
Etzelstrasse	12						1	11								
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 2008	38						8		24		6					
Neudorf 2017	50	2			3		12		30		3					
Obere Weidstrasse	10					5			4	1						
Baumgarten	32			2	1	10		19								
Eichweid	72				13		33		23		3					
Freiherrenstrasse	12			3			3		6							
Seestrasse	2								1							1
Schwanen	42	6	6		16		10				4					
Steinacherstrasse, Au	24						12		12							
Johannisburg, Hütten	18				6		2		7		3					
Zugerstrasse 85	3					1		2								
Zugerstrasse 63	3							3								
Gehrenstr. 7/9, Horgen	8			1		2	3	2								
Kirchrain 1/1a, Schönenberg	5					1	2				2					
Total Wohnungen / EFH	380	8	6	14	40	26	88	60	107	1	21	8	1			
Anzahl Zimmer	1415	8	9	28	100	78	308	240	482	5	116	32	9			

Übrige Mietobjekte

Geschäfte	5
Garagen	69
Einstellplätze	141
Carports	38
Aussen-Parkplätze	172
Mofa	38
Diverse	48
	511
Total Mietobjekte	891

Mitgliederbestand jeweils per 31.12.

2011	446 Mitglieder
2012	442 Mitglieder
2013	464 Mitglieder
2014	467 Mitglieder
2015	467 Mitglieder
2016	475 Mitglieder
2017	534 Mitglieder
2018	535 Mitglieder
2019	534 Mitglieder
2020	527 Mitglieder
2021	530 Mitglieder
2022	543 Mitglieder

Liegenschaftenbestand mit Brandversicherungswerten per 01.01.2023

Baujahr	Kauf	Bezeichnung	Anzahl		Werte
			Whg	Geschäfte	Brandversicherung
					CHF
1924		Etzelstrasse 54–56 / Garagen	12		3'318'341.00
1926		Zugerstrasse 86–90 / 92–96 / Unterstand	6		3'054'968.00
1951		Zugerstrasse 99–101	12		2'822'244.00
1962		Waisenhausstrasse 7–9, Eichweidstrasse 12–14	32		6'120'163.00 5'181'992.00
1901	1969	Nordstrasse 3	1		693'434.00
1970		Walther-Hauser-Strasse 6–6a, 8–8a Waisenhausstrasse 17, 19–19a inkl. TG	56		17'111'664.00
1971		Walther-Hauser-Strasse 3–5 inkl. Garagen	12		4'453'842.00
1983		Waisenhausstrasse 17a	4		1'921'000.00
1985		Nordstrasse 11–15 / Garagen	24		7'192'753.00
1901	1989	Weststrasse 1	1		705'578.00
1966	1991	Freiherrenstrasse 4	12		3'963'268.00
1973	1991	Blumenstrasse 1 Zugerstrasse 25 Geschäfte	34	4	12'099'268.00
1976	1991	Blumenstrasse 2, Türgass 3 Geschäft	8	1	2'932'488.00
1971	1994	Steinacherstrasse 14–18	24		7'342'189.00
1927	1995	Weststrasse 4	5		1'350'488.00
1956	1999	Obere Weidstrasse 10–12	10		2'971'057.00
1800	2000	Seestrasse 191–193	2		2'831'278.00
1922	2000	Garagen Seestrasse 189			559'350.00
2008		Büelen	38		18'807'500.00
1835	2013	Johannisburg 1	2		1'152'049.00
1995	2013	Johannisburg 2, 3 inkl. TG	16		5'027'123.00
2017		Neudorf	50		23'316'586.00
1913	2019	Zugerstrasse 85	3		1'278'829.00
1904	2020	Zugerstrasse 63	3		1'266'703.00
1925	2021	Gehrenstrasse 9, Horgen	3		1'036'293.00
1958	2021	Gehrenstrasse 7, Horgen	5		1'383'562.00
1924	2022	Kirchrain 1	2		992'085.00
1995	2022	Kirchrain 1a	3		1'609'561.00
			380	5	142'495'656.00

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der
Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil, Wädenswil

ANCORA Treuhand AG
Zugerstrasse 2
8820 Wädenswil

T +41 (0)44 783 00 10

info@ancora-treuhand.ch
www.ancora-treuhand.ch

Wädenswil, 16. Februar 2023

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil** für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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 dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung der freiwilligen Gewinnreserven nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

ANCORA Treuhand AG



Beat Wiederkehr
dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte



Lukas Wiederkehr
Betriebsökonom FH
zugelassener Revisor

Voranschlag 2023

	Voranschlag 2022 CHF	Rechnung 2022 CHF	Voranschlag 2023 CHF
Mietertrag inkl. Pauschalen & Solifonds	7'000'000.00	7'213'427.00	7'200'000.00
Mietzinsausfälle und Delkredere	-20'000.00		-60'000.00
Einspeisevergütung PV-Anlagen	5'000.00	11'790.90	10'000.00
E-Ladestation	0.00	1'591.46	1'500.00
Übriger betrieblicher Ertrag	15'000.00	78'412.80	20'000.00
Eintrittsgelder	2'000.00	3'400.00	2'000.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	7'002'000.00	7'308'622.16	7'173'500.00
Liegenschaftenunterhalt allgemein	-2'000'000.00	-2'225'054.47	-2'000'000.00
Fahrzeugkosten	-25'000.00	-16'361.10	-20'000.00
Kabelfernsehen upc	-45'000.00	-33'468.75	-35'000.00
Kehrichtgebühren	-35'000.00	-32'817.68	-40'000.00
Wasser-/Abwassergebühren	-140'000.00	-151'715.90	-155'000.00
Elektrische Energie	-40'000.00	-40'680.30	-60'000.00
E-Ladestation	0.00	-1'518.00	-1'500.00
Kochgas	-2'000.00	-2'251.69	-5'000.00
Heizungs-/Warmwasserkosten	-375'000.00	-545'736.04	-700'000.00
Einlagen Erneuerungsfonds	-1'110'000.00	-1'057'000.00	-800'000.00
Rückstellung Abbruch E12	-70'000.00	-28'800.00	0.00
Gebäude- und andere Versicherungen	-65'000.00	-68'519.95	-75'000.00
Betrieblicher Nettoerfolg	3'095'000.00	3'104'698.28	3'282'000.00
Personalaufwand			
Geschäftsstelle / Organe	-420'000.00	-430'020.00	-440'000.00
Hauswarte, Reinigung, Umgebungspflege	-360'000.00	-342'652.75	-360'000.00
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-110'000.00	-94'289.17	-110'000.00
Kosten Generalversammlung/Anlässe	-35'000.00	-18'692.40	-35'000.00
Eigenmiete/Nebenkosten	-62'000.00	-61'823.80	-62'000.00
Einlagen in Solifonds	-35'000.00	-34'701.00	-35'000.00
Abschreibungen			
Immobilien	-1'350'000.00	-1'393'900.00	-1'155'000.00
Mobilien	-25'000.00	-16'720.00	-20'000.00
PV-Anlagen	-8'000.00	-14'300.00	-15'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	690'000.00	697'599.16	1'050'000.00
Finanzaufwand			
Hypothekarzinsen	-600'000.00	-608'014.92	-950'000.00
Depositenkonto-/Darlehenszinsen	-15'000.00	-12'329.20	-15'000.00
übriger Finanzaufwand	-2'000.00	-2'262.69	-2'000.00
Finanzertrag			
Kapitalzinsertrag	0.00	65.00	
Periodenfremder Aufwand	-3'000.00	0.00	-3'000.00
Periodenfremder Ertrag	0.00	0.00	
Jahresergebnis vor Steuern	70'000.00	75'057.35	80'000.00
Direkte Steuern	-20'000.00	-19'000.00	-20'000.00
Jahresgewinn (Jahresverlust)	50'000.00	56'057.35	60'000.00

Angaben zu verschiedenen Positionen der Jahresrechnung

Bilanz 2022

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr wiederum angestiegen (Erwerb Liegenschaften Kirchrain 1/1a in Schönenberg). Die vorhandene Liquidität ermöglichte es, die genannten Liegenschaften zu einem grossen Teil aus Eigenmitteln zu finanzieren und dadurch bezahlbaren Wohnraum in Wädenswil zu erhalten.

Veränderung des Hypothekarbestandes 2022

Stand am 31.12.2021	CHF	74'015'000.00
Neuaufnahme Hypothek Kirchrain 1/1a	CHF	1'900'000.00
– Pflichtamortisation Neudorf 2022	CHF	80'000.00
– Pflichtamortisation Gehrenstr. 7/9 2022	CHF	48'000.00
– Rückzahlung Hypotheken	CHF	350'000.00
Stand am 31.12.2022	CHF	75'437'000.00

Übersicht Verpflichtungen gegenüber Dritten und Gebäudeversicherungswerte

	Ende 2022	Ende 2021	Ende 2020	Ende 2019	Ende 2018	Ende 2017
Hypotheken	75'437'000	74'015'000	71'745'000	72'525'000	74'005'000	76'635'000
Depositenkapital	2'906'903	2'224'182	2'084'452	1'950'762	1'899'342	1'876'927
Gebäudeversich.-Wert	142'495'656	126'019'051	123'529'051	122'380'400	120'650'400	119'975'200

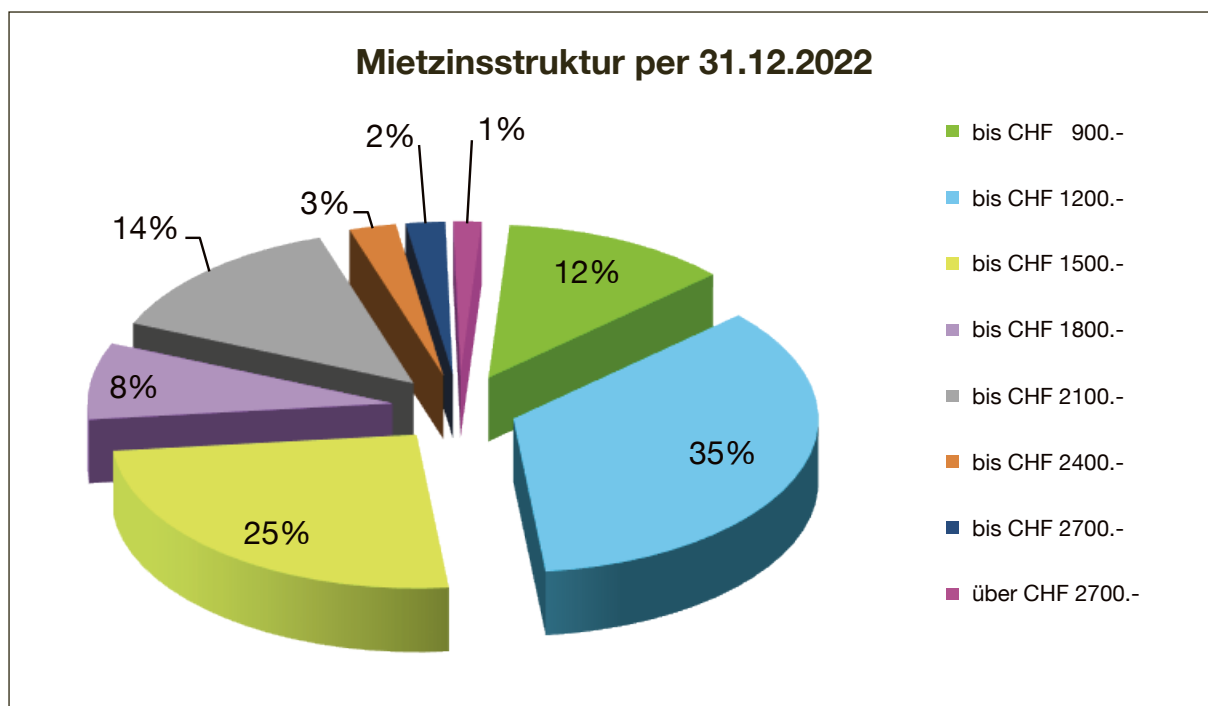
Erfolgsrechnung 2022

Die sehr tiefen Zinssätze für Hypotheken haben sich auch im Rechnungsjahr 2022 glücklicherweise noch gehalten. Der durchschnittliche Zinssatz aller beanspruchten Fremdmittel ist gegenüber dem Vorjahr jedoch leicht gestiegen. Da erst gegen Ende des Rechnungsjahres die Negativzinsphase durch die Nationalbank beendet wurde, hatte das noch keinen grossen Einfluss auf die Hypothekarzinszahlungen. Im Rechnungsjahr ist jedoch mit markant höheren Hypothekarzinszahlungen zu rechnen.

Damit war es möglich, die Abschreibungen und Zuweisungen an den Erneuerungsfonds vollumfänglich vorzunehmen. Die getätigten Investitionen in die PV-Anlagen wurden als Mehrwert aktiviert.

Voranschlag 2023

Wir rechnen im nächsten Jahr mit steigenden langfristigen Zinsänderungen. Die Energiekosten werden stark ansteigen, was sich auf die Nebenkostenabrechnungen bei den Mietern auswirken wird. Eine Anpassung der bisher pauschal verrechneten Nebenkosten müssen voraussichtlich per 01.10.2023 erfolgen. Es ist mit einer Verdoppelung der Heiz- und Warmwasserkosten zu rechnen. Die übrigen Positionen werden sich vermutlich im Rahmen des Rechnungsabschlusses 2022 bewegen. Gesamthaft rechnen wir also mit einem ähnlichen Rechnungsabschluss wie im vergangenen Jahr.



bis CHF	900	1200	1500	1800	2100	2400	2700	über 2700	Total
1–1,5 Zimmer	14								14
2–2,5 Zimmer	13	37	1	1	1				53
3–3,5 Zimmer	10	57	25	15	5	1		2	115
4–4,5 Zimmer	8	40	66	10	40	2	6	3	175
5–5,5 Zimmer			3	5	6	5	2	1	22
9 Zimmer						1			1
Total Wohnungen	45	134	95	31	52	9	8	6	380

