



Jahresbericht und Jahresrechnung 2018

Aufnahme Neudorffäscht vom 3. Juni 2018

Einladung zur 95. ordentlichen Generalversammlung

*Freitag, 12. April 2019, 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 94. ordentliche Generalversammlung vom 13.4.2018
4. Jahresgeschäfte
 - 4.1 Jahresbericht 2018
 - 4.2 Jahresrechnung 2018
 - 4.3 Bericht der Revisionsstelle
 - 4.4 Beschlussfassung über Verwendung des Betriebsüberschusses
 - 4.5 Décharge-Erteilung an den Verwaltungsrat
5. Voranschlag 2019
6. Wahlen
 - 6.1 Bestätigungswahlen der bisherigen Verwaltungsräte
Ivano Coduri, Hans Götschi
 - 6.2 Revisionsstelle für ein weiteres Jahr
7. Anträge
 - 7.1 Verwaltungsrat
Statutenänderung
 - 7.2 Mitglieder
8. Verschiedenes

Wädenswil, März 2019

Traditionell offerieren wir den Teilnehmenden ein Nachtessen. Durch den Abend begleitet Sie ein «komischer» Fotograf und ein Solo Komiker (Comedy Alarm).

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

Der persönliche Teilnehmertalon ist ausgefüllt beim Eintritt zur Generalversammlung vorzulegen.

Genossenschaftsbehörden

Verwaltungsrat		Eintritt in den Verwaltungsrat	Ablauf der Amtsdauer
Präsident	Hans Zbinden, Nordstrasse 3	1987	2020
Vizepräsident	Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5	1985	2021
Protokollführerin	Franziska Burckhardt Spiegel, Büelenstasse 8	2012	2021
Beisitzer	Rolando Guglielmetti, Einsiedlerstrasse 159, 8810 Horgen	2009	2021
Beisitzer	Marco Hohl, Waisenhausstrasse 17a	2012	2021
Beisitzer	Ivano Coduri, Schönenbergstrasse 12	2013	2019
Beisitzer	Hans Götschi, Felsenrainstr. 7a, 8832 Wollerau	2013	2019
Baukommission			
	Hans Zbinden, Nordstrasse 3	1987	2020
	Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5	1985	2021
	Marco Hohl, Waisenhausstrasse 17a	2012	2021
Verwaltungskommission			
	Hans Zbinden, Nordstrasse 3	1987	2020
	Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5	1985	2021
	Rolando Guglielmetti, Einsiedlerstrasse 159, 8810 Horgen	2009	2021
	Ivano Coduri, Schönenbergstrasse 12	2013	2019
	Marco Hohl, Waisenhausstrasse 17a	2012	2021
Löhne	Acanta AG, Wädenswil		
Revisionsstelle	Argo Consilium AG, Zürich und Stäfa		

Verwaltung

Adresse	Mieter-Baugenossenschaft Blumenstrasse 1 Postfach 8820 Wädenswil
Telefonische Auskünfte	044 780 47 04 während der Geschäftszeit
Öffnungszeiten	Montag, Dienstag, Mittwoch, Donnerstag und Freitag 10.00 – 11.30 Uhr Montag, Dienstag, Mittwoch und Donnerstag 14.00 – 16.00 Uhr
Telefax	044 780 47 19
Bankkonto	ZKB CH22 0070 01157 0028 2621 / BC 700
E-Mail	info@mbgwaedenswil.ch
Homepage	www.mbgwaedenswil.ch

Personal

Geschäftsführer	Beat Baumgartner
Administration	Maria Sutter
Garten-Unterhalt	Robert Kitanovski Vojo Kitanovski bis 31.1.2019 Trajance Kitanovski ab 1.10.2018
Bau / Hauswartung	Martin Isliker
Hauswartpersonal	Aneta Kitanovska Anita Hitz

Jahresbericht 2018 des Verwaltungsrates

2018 Das Jahr mit dem «Jahrhundert-Sommer» mit denkwürdigen Temperaturen und einmaliger Trockenheit.

Dieser aussergewöhnliche Sommer wird vielen Schweizern und Nordeuropäern noch lange in Erinnerung bleiben. Es herrschten Wetterverhältnisse, die man bisher von den Ferien am Mittelmeer gewohnt war. Viele Stunden konnten in der Badi, bei Veloausflügen ohne Regenschutz, bei Wanderungen in den Schweizerbergen, bei Grillfesten ohne Gefahr eines herannahenden Gewitters oder einfach in der freien Natur genossen werden. Aber leider hatte der heisse und trockene Sommer auch seine Schattenseiten. Während der Nacht blieben die Temperaturen sehr hoch und die langandauernde Hitze drang in die Wohn- und Schlafräume unserer Wohnungen ein und war nicht mehr aus diesen zu vertreiben. Und so raubte sie vielen Menschen den wohlverdienten Schlaf.

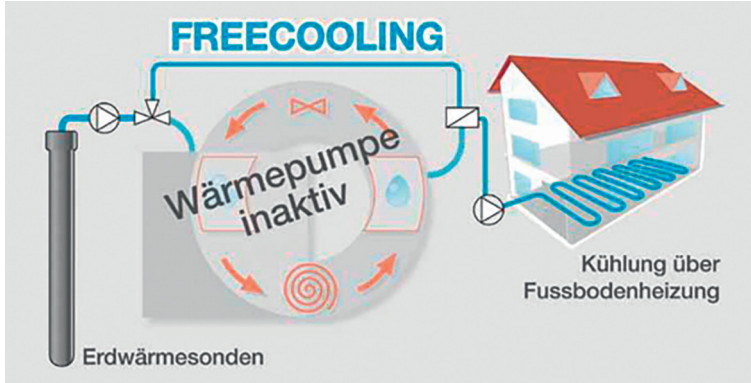
Die Mieter der neuen Überbauung Neudorf, die teilweise bereits den Sommer 2017 in ihren Wohnungen stark belastend empfanden, da die Wohnungstemperaturen auch damals sehr unangenehm hohe Werte erreichten, wurden im Jahrhundert-Sommer 18 entlastet. Dies dank dem Einbau der «free cooling»-Technologie in die Bodenheizung. Damit konnte die Raumtemperatur in den Wohnungen um 2 – 4 Grad gekühlt werden, ohne Einbau einer energiefressenden Klimaanlage.

Was ist «free cooling»? (auch natural cooling genannt)

Darunter versteht man die Kühlung von Gebäuden auf natürliche Weise, die nur einen geringfügigen Energieaufwand im Betrieb verursacht. Free bedeutet hier nicht frei, sondern ist besser mit kostenlos zu umschreiben. Jedoch ganz ohne zusätzlichen Energieaufwand geht es auch hier nicht. Die Kälte wird nicht durch eine Kältemaschine erzeugt, sondern es wird kostenlose Kälte aus der Umgebung genutzt. Im Neudorf stammt diese Kälte aus dem Boden. Die vorhandenen Erdsonden nehmen die kühle Temperatur aus dem Boden und verteilen sie über die Heizleitungen in die Wohnräume. Da die Heizungspumpe so auch im Sommer in Betrieb ist, wird ein wenig elektrische Energie benötigt, jedoch nur ein Bruchteil des Energieverbrauches, der anfallen würde, wenn die Kälte mit einer mechanischen Kältemaschine erzeugt würde. Die aus den Wohnungen abgeführte Wärme wird durch die Erdsonde dem Erdreich zugeführt und kann im Winterhalbjahr für das Heizen wieder genutzt werden. Dadurch wird zusätzlich ein zu schnelles Auskühlen des Erdreiches durch die Wärmeentnahme mittels Erdsonden im Winterhalbjahr verhindert.

Die Rückmeldungen der Mieterschaft sind – nach anfänglichen Zweifeln – durchwegs positiv ausgefallen.

So funktioniert eine passive Kühlung über eine Erdsondenanlage



Mittels eines Wärmetauschers wird die kühle Temperatur im Erdreich auf das Heizmedium übertragen. Die Böden in den Wohnräumen werden damit auf rund 20 Grad Celsius gekühlt und so wird den Räumen Wärme entzogen. Für diesen Prozess braucht es lediglich ein wenig Energie für den Betrieb der Erdsonden- und Heizungszirkulationspumpe, die auch im Sommer betrieben werden muss. Die bezogene Kälte aus dem Erdreich ist kostenlos, deshalb passive Kühlung. Dieses passive Kühlungssystem wird bei immer wärmeren Sommertemperaturen immer mehr an Bedeutung gewinnen.

Vier Schwestern feiern Geburtstag



Im Mai 2017 wurden die letzten der 48 Wohnungen der «Vier Schwestern» bezogen. Innovative Mieterinnen und Mieter haben sich nach einem Jahr im Neudorf zu einem OK zusammengefunden und am 3.6.2018 ein sehr unterhaltsames Fest für Jung und Alt organisiert. Das Interesse war sehr gross. Über 100 BewohnerInnen (darunter rund 30 Kinder) sind der Einladung gefolgt und haben bei schönstem Wetter zum Gelingen des Festes beigetragen. Bei Speis und Trank, Hüpfburg (für die Kleinen)

und Ratespiel (für Alle) hatten die MieterInnen die Möglichkeit sich gegenseitig besser kennen zu lernen. Ein attraktiver, freudiger Sonntagnachmittag, welcher einem initiativen Organisationskomitee zu verdanken ist. Ein gelungener Geburtstagsbrief eines Bewohners wurde zu diesem Anlass erstellt. Eine Veröffentlichung in der Zürichsee-Zeitung wurde leider von der Redaktion als «nicht von allgemeinem Interesse» abgelehnt. Gerne stellen wir den Geburtstagsgruss – der Autor möchte nicht genannt werden – hier allen Genossenschaftlern gerne zur Verfügung.

Vier seltene Schwestern feiern Geburtstag (Geburtstagstext)

Am 8. Mai vor einem Jahr verstaute die letzten Mieter ihre Habe im Neubau der vier Schwestern an der Neudorfstrasse 27 in Wädenswil. Die Architekten hatten dem Modetrend entsprechend zwar englische Ausdrücke gewählt. Seit England sich auf ihre Insel zurückziehen will und Trump Amerika für sich einzäunen möchte, schüttele ich das Fremde, das sich mit unserer heimischen Sprache vermählen wollte, deshalb ab. Dabei ist es mir ein Anliegen, zu betonen, dass diese vier Schwestern nicht nur von einheimischen Wättischwilern bewohnt werden. Nein, da wohnen von Südtalien bis weit in den Norden und Osten hinein verschiedenste Menschen einträchtig beieinander. Drei Schwestern, die von drei Wohnungen in eine gezogen sind, leben uns dieses schwesterliche Beisammensein vor. Es wäre übertrieben, behaupten zu wollen, ihr friedliches Vorleben hätte auf Anhub auf alle ansteckend gewirkt. Immerhin wohnen in dieser verdichteten Grossüberbauung fünfzig kleine bis grössere Familien. Aber es ist mit den Leuten wie mit Kieseln im Fluss, die von der Energie des Flusses aneinander gerieben werden: die Kanten runden sich mit der Zeit und die Kiesel werden dadurch immer ansehnlicher.

Unser Neubau wird beinahe täglich ab sechs Uhr morgens von oben bestaunt. Bei uns fliegen die Riesenvögel leise vorbei, als verstummt sie vor Staunen, weil der Riesenbau unauffällig in der Landschaft steht und nicht wie lang gezogene Kaserne als Riesenbalken wahrgenommen werden. Die Architekten liessen ihre Fantasie wirklich reichlich walten, als sie anstelle der alten Schachtelhäuser einen verwinkelten Bau mit doppelt so vielen Wohnungen und dennoch beinahe gleich viel Grünfläche planten. Dabei gehört das Lob nicht nur den Planern gezollt. Die Leitung der Mieter-Baugenossenschaft war massgebend beteiligt, als es um die Wahl des Projektes ging. Sähen sie all die bewundernden Menschen, die ihre Blicke beim Vorbeigehen auf die rötlich verkleideten Holzfassaden richten, wären sie berechtigt ein wenig Stolz, was sie in dieser Kleinstadt verschönernd bewirkt haben. Dass wir Mieter auf den ersten Geburtstag mit einer beachtlichen Mietzinsreduktion beschenkt worden sind, macht das Geburtstagsfest erst recht zu einem Jubeltag.

Gibt es denn wirklich nichts Nachteiliges zu berichten? Oh Kinderkrankheiten gibt es bei jedem Neuwagen. Wie sollte es hier anders sein. Aber sie werden von der Verwaltung mustergültig angegangen. Wir Mieter fühlen uns nicht im Regen stehen gelassen. Es gibt bei uns kaum Stimmen, die es bereuten, in diese wunderschön angelegte Siedlung eingezogen zu sein.

Lasst euch anstecken, ihr lieben, stets grüssenden Wättischwiler von dieser Mieter-Baugenossenschaft, sie verspricht nicht Wunder von Plakaten, sondern handelt, wie es euch allen gefällt.



Impressionen vom gelungenen Anlass!

Auch in anderen Quartieren (Büelen und Nordstrasse) finden jährliche Veranstaltungen statt, die das nachbarschaftliche Zusammengehörigkeitsgefühl (Genossenschaftsgedanke) fördern. Solche gewünschten Aktivitäten unter den Genossenschaffern können gemäss Solidaritätsfondsreglement (Förderung der Genossenschaftsidee) finanziell unterstützt werden. Die MBG kann auch Tische und Bänke in beschränkter Anzahl zur Verfügung stellen. Die möglichen Unterstützungsbeiträge sind je nach Siedlungsgrösse abgestuft. Die Verwaltung gibt gerne weitere Auskünfte darüber. Wir hoffen, dass sich auch in anderen Quartieren initiative Genossenschaffter finden, die solche Anlässe organisieren und so innerhalb einer Überbauung den Wir-Gedanken (Gemeinsam sind wir stärker) aufleben lassen.



Aufnahmen vom jährlichen Büelenanlass, der vom ganzen Quartier geschätzt wird.

Leerwohnungsbestand und Bauboom

In den letzten 5 Jahren ist die Einwohnerzahl im Kanton Zürich um 110 000 Bewohner gestiegen. Statistisch werden die Wohnungen von 2.05 Personen bewohnt. Für diese neuen Bewohner müssten also rund 53 500 neu erstellt werden. Tatsächlich wurden jedoch rund 57 000 Wohnungen erstellt. Die logische Konsequenz daraus ist, dass der Leerwohnungsbestand steigen muss.

Im Kanton Zürich standen 2018 (Stichtag 1. Juni) 7330 Wohnungen leer, das sind rund 730 mehr als im Vorjahr. Die Leerwohnungsziffer stieg im Kanton Zürich von 0.9% (2017) auf 0.99% (2018). Die Städte Zürich, Winterthur und auch Wädenswil folgten diesem Trend nicht. In Wädenswil sank der Wert von 0.65% auf 0.61% und liegt damit unter dem kantonalen Wert. Die zusätzlichen Leerwohnungen entfallen im Kanton grösstenteils auf die Regionen Glattal, Oberland und Unterland. Regional am höchsten liegt der Leerwohnungsbestand im Kanton in der Region Pfannenstiel mit 2.23%. Auf die Gemeinden bezogen liegt der Bestand der leerstehenden Wohnungen in der Gemeinde Pfäffikon mit 4.52% am höchsten. Schweizweit stehen rund 72 000 Wohnungen leer, das entspricht etwa dem Wohnungsbestand der Stadt Bern!

Die MBG Wädenswil hat glücklicherweise keine Leerstände zu beklagen. Werden Wohnungen frei, so können sie meist ohne grossen Aufwand wieder vermietet werden. Es scheint, dass der Wohnungsstandard und die Wohnungsmieten im Gemeindevergleich als sehr konkurrenzfähig beurteilt werden.

Viele Baukrane ragen auch in Wädenswil in den Himmel. Was bedeutet, dass gegenwärtig in Wädenswil weiter kräftig gebaut wird. Viele Wohnungen werden in naher Zukunft bezugsbereit sein. Auch weiss man, dass noch grössere Überbauungen geplant sind. So zum Beispiel wird in Etappen im Hangenmoosquartier ein Rück-/Neubau ab dem Frühjahr 2019 realisiert. Auch im heutigen Mewa-Areal werden in naher Zukunft viele Wohnungen erstellt werden und auch im Aupark sind neben der Mittelschule über 200 Wohnungen geplant, davon sollen – gemäss Weisung an den Gemeinderat – 20% für «bezahlbaren Wohnraum» zur Verfügung stehen. Dieser Wohnungsanteil könnte – gemäss Weisung an den Gemeinderat – mit einer Genossenschaft zusammen realisiert werden.

Die MBG Wädenswil als grösste Genossenschaft in Wädenswil – die bereits bewiesen hat, dass sie bezahlbaren Wohnraum neu erstellen kann – ist zu Gesprächen bereit. So könnte der geplante Wohnraum der Spekulation entzogen werden. Erste Kontakte diesbezüglich haben bereits stattgefunden. Konkrete Aussagen sind jedoch noch keine möglich.

Es stellen sich folgende Fragen:

Kann der Immobilienmarkt in Wädenswil diese grosse Anzahl an neuen Wohnungen verkraften oder wird auch in Wädenswil mit steigendem Leerwohnungsbestand zu rechnen sein? Und welche Auswirkungen wird das auf die Mietzinsentwicklung haben?

Aufgrund des Anlagenotstandes (fallende Aktienkurse, tiefe Zinssätze für Obligationen und die Negativzinspolitik der Nationalbank) sind Investitionen in Renditeobjekte auf dem Immobilienmarkt weiterhin interessant, auch wenn die Renditen durch die hohen Preise und den rückläufigen Mietzinsertrag gesunken sind.

Für die MBG wird es gegen die starke Konkurrenz schwierig werden, auf dem Markt neue Wohnungen zu erwerben und so der künftigen Spekulation zu entziehen. Dieses Ziel wurde ja mit der Finanzkompetenz von 10 Mio. – während 5 Jahren – verfolgt, die an der letztjährigen Generalversammlung für den Verwaltungsrat gesprochen wurde.

Kennen Sie Liegenschaften, die zum Verkauf stehen oder bald zum Verkauf vorgesehen sind, und der Verkäufer nicht den höchstmöglichen Verkaufspreis erzielen will?

Dann setzen sie sich doch mit dem Geschäftsführer in Verbindung. Viele junge Familien, Rentner oder andere Bewohner von Wädenswil, die auf einen bezahlbaren Mietpreis angewiesen sind, wären sehr froh in der schönen Stadt Wädenswil am Zürichsee weiterhin günstig wohnen zu dürfen.

94. ordentliche Generalversammlung

Zur ordentlichen 94. Generalversammlung lud der Verwaltungsrat wie üblich in die Kulturhalle Glärnisch ein. Am Freitag, 13. April 2018, konnte der Präsident 204 Teilnehmende begrüßen, davon waren 149 Personen stimmberechtigt.

Das Protokoll der 93. ordentlichen Generalversammlung vom 7. April 2017 fand ebenso einhellige Zustimmung wie:

- der Jahresbericht 2017,
- die von der Revisionsstelle Argo Consilium AG testierte Jahresrechnung 2017,
- der Antrag betreffend der Verwendung des Betriebsüberschusses,
- der Voranschlag 2018.

Die Versammlung erteilte dem Verwaltungsrat und der Verwaltung ausserdem einstimmig Entlastung.

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

Das Protokoll der 94. ordentlichen Generalversammlung vom 13. April 2018 (Verfasserin: Franziska Burckhardt Spiegel) wurde von folgenden Stimmzählerinnen und Stimmzählern geprüft:

Cornelia Delco Weststrasse 9
Nicole Lenz Neudorfstrasse 27c
Peter Schinz Walther-Hauser-Strasse 6

Es kann auf der Homepage (www.mbgwaedenswil.ch) eingesehen werden.

Unter dem Traktandum Wahlen standen folgende Verwaltungsrätinnen und Verwaltungsräte zur Wahl:



Franziska Burckhardt Spiegel



Ernst Gygli



Rolando Guglielmetti



Marco Hohl

Alle haben sich für eine weitere Amtsperiode von 3 Jahren zur Verfügung gestellt und wurden ohne Gegenstimme bis 2021 gewählt.

Die Bauabrechnung des Projektes «four sisters» an der Neudorfstrasse 27a-d, welche unter den bewilligten Kosten abgeschlossen werden konnte, wurde von der Versammlung ohne Wortmeldung und einstimmig genehmigt.

Der Verwaltungsrat beantragte der Versammlung eine Finanzkompetenz (Kreditrahmen) in der Höhe von CHF 10'000'000.– während 5 Jahren (bis ins Jahr 2023) zum Erwerb von Bauland oder Liegenschaften. Auch diesem Antrag stimmte die Versammlung ohne Wortmeldung und einstimmig zu.

Verwaltungsrat 4 Sitzungen

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

- Verabschiedung von Jahresbericht und Jahresrechnung 2017

Folgende Geschäfte wurden ebenfalls besprochen und entschieden:

- Vorbereiten der Bestätigungswahlen des Verwaltungsrates
- Verabschiedung der Bauabrechnung Neudorf zuhanden der Generalversammlung
- Ausarbeitung der Finanzkompetenz (Kreditrahmen) über CHF 10'000'000.– für 5 Jahre zuhanden der Generalversammlung
- Gewährung eines Darlehens aus dem Solifonds

Im Rahmen seiner finanziellen Kompetenzen wurden folgende Kredite gesprochen und / oder die Bauabrechnungen genehmigt:

- Ersatz der alten Ölheizungen in der Eichweid und im Schwanen durch eine Gasheizung. Die Abrechnungen belaufen sich zusammen auf rund CHF 203'000.– und schliessen beide unter dem KV ab.
- Ersatz der Fenster im Baumgarten und in Hütten. Die Abrechnungen belaufen sich total auf CHF 470'000.–. Auch diese beiden Positionen schliessen unter dem KV ab.
- Ausrüstung Erdsondenheizung im Neudorf mit dem Freecoolingsystem. Die Bauabrechnung schliesst mit rund CHF 60'000.– markant tiefer als vorgesehen ab, da die Kosten für den zusätzlich benötigten Wärmetauscher von rund CHF 33'000.– in den bestehenden Contracting-Vertrag eingebunden werden konnten. Die jährlichen Contracting-Kosten erhöhen sich um CHF 3'155.–.

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 besprechen und zu entscheiden:

- Erneuern der fälligen Hypothekarkredite
- Festsetzung der Verzinsung der Depositengelder
- Festsetzung neuer Mietpreise nach dem Modell der Kostenmiete im Neubau Neudorfstrasse 27a-d auf den Referenzzinssatz von 1.5%
- Neuanstellung eines Gärtners infolge Pensionierung von Vojo Kitanovski per 31.1.2019
- Festsetzung der Mitarbeitersaläre für das Jahr 2019
- Prüfung möglicher Beteiligungen an Projekten Dritter etc.
- Laufende Überprüfung der Entwicklung eigener Liegenschaften
- Besprechung und Lösung nachbarschaftlicher Probleme

Gemäss finanzieller Kompetenzregelung wurde folgender Entscheid gefällt:

- Totalsanierung der Wohnung ex Ziörjen über rund CHF 61'850.–

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

Der alljährlich terminierte Workshop wurde am 24. November 2018 durchgeführt. An diesem halbtägigen 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

4 Sitzungen

Die Baukommission bewilligte an ihren vier Sitzungen die Abrechnungen über 6 Wohnungssanierungen im Gesamtbetrag von rund CHF 210'000.– Im Schnitt kostete eine Wohnungssanierung somit rund CHF 35'000.–. Daneben wurde ein Balkon mit Aussentreppe an der Etzelstrasse für rund CHF 40'000.– abgerechnet. Bewilligt wurden Malerarbeiten über total CHF 68'000.–. Im Büelen werden die Treppenhäuser neu gestrichen und im Schwanen die Aussenfassade im Erdgeschossbereich. Die Arbeiten werden erst 2019 ausgeführt.

Solidaritätsfonds

Im vergangenen Geschäftsjahr ist für das Büelen-Quartierfest 2018 gemäss Reglement ein Defizitbeitrag über CHF 150.– ausbezahlt worden. Das Neudorffest wurde mit CHF 981.60 unterstützt. Damit konnten die Kosten für die Gumpihaus-, Grillmiete und für den Ballonflugwettbewerb grösstenteils finanziert werden.

Per 31.12.2018 weist der Solidaritätsfonds einen Bestand von **CHF 96'627.20** auf.

Von Genossenschaftern sind keine Anträge um finanzielle Unterstützung beim Mietzins eingetroffen. Es wurde jedoch ein Darlehen für ausstehende Mietzinszahlungen gesprochen und eine Abzahlungsvereinbarung abgeschlossen.

Dank und Schlusswort

Auch 2018 war ein sehr hohes Engagement der Organe und Verwaltung der MBG zu erbringen. Nur so konnten die vielfältigen Herausforderungen meist zur Zufriedenheit der involvierten Parteien gelöst werden. Dafür gilt allen Beteiligten ein herzliches Dankeschön. Der Verwaltungsrat, die Geschäftsstelle, die Hauswarte, die Gärtner und das Reinigungspersonal geben immer ihr Bestes.

Dabei gilt das Sprichwort:

Allen Leuten recht getan, ist eine Kunst die niemand kann.

Leider kommt es immer wieder vor, dass bei anstehenden Problemen verschiedene Meinungen und Ansichten zur Problemlösung vorhanden sind. Es muss dann eventuell ein Entscheid getroffen werden, der den eigenen Vorstellungen nicht entspricht. Das gilt es zu akzeptieren. Meist ist es doch so, dass man nach einiger Zeit merkt, dass es sich mit den Konsequenzen des unerwünschten Entscheides auch gut leben lässt, vielleicht sogar besser. Ist es nicht so:

Es gibt erfülltes Leben trotz vieler unerfüllter Wünsche.

Genossenschaft ist nicht nur kostengünstiges, erschwingliches Wohnen, sondern unser Ziel sollte auch sein das nachbarschaftliche Zusammenleben zu fördern. Das erfordert von den Genossenschaftern auch ein gewisses Engagement und offene Herzen für Probleme des Nachbarn.

Es ist so leicht, Andere, aber so schwierig, sich selbst zu belehren.

In diesem Sinn wünsche ich allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern viel Glück in der kommenden Zeit.

Für den Verwaltungsrat
Hans Zbinden, Präsident

Jahresbericht 2018 der Verwaltung

Sonnig und warm war das Motto für das vergangene Geschäftsjahr. Dies hat unsere «Aussendienst-Mitarbeiter» auf Trab gehalten. Im Gegensatz zu anderen Jahren musste weniger Rasen gemäht, dafür aber umso mehr gewässert werden. Vor allem Sträuchern und noch nicht richtig angewachsenen Pflanzen, zum Beispiel in der Überbauung Neudorf, musste viel Wasser zugeführt werden, was ziemlich zeit- und personalintensiv war. Dies dürfte uns vermutlich in den nächsten Jahren weiter beschäftigen, sofern die klimatischen Verhältnisse gleich bleiben.

Mieterwechsel

Im Quartalsvergleich zeigt sich folgendes Bild:

1. Quartal	5	(Vorjahr 5)	0
2. Quartal	6	(Vorjahr 18)	- 12
3. Quartal	5	(Vorjahr 6)	- 1
4. Quartal	1	(Vorjahr 5)	- 4
Total	17	(Vorjahr 34)	- 17

Vermietungen

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir drei Wohnungen im Internet ausschreiben müssen. Es handelte sich um eine 3½ Zimmer-Attikawohnung an der Dahlienstrasse 2 in Wädenswil, eine 2½ Zimmerwohnung und eine 3½ Zimmer-Attikawohnung in Hütten. Sie alle konnten nach kurzem Leerstand wieder vermietet werden. Ansonsten waren für alle frei werdenden Wohnungen zeitgerecht genügend Anmeldungen von Wohnungssuchenden bei uns vorhanden.

Zum Gedenken

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

† Peter Baer	Waisenhausstrasse 7
† Margrit Lüthi	Blumenstrasse 1
† Heinz Aschwanden	Eichweidstrasse 12

Grössere Sanierungen und Erneuerungen an Liegenschaften

Ersatz Heizung, dezentrale Warmwasseraufbereitung/Ersatz Kalt- und Warmwasserleitungen in den Kellergeschossen Walther-Hauser-Strasse 6, 6a, 8, 8a, Waisenhausstrasse 17, 19, 19a, Wädenswil

In der Überbauung Eichweid wurde die dritte und letzte Etappe abgeschlossen. Dies beinhaltet den Ersatz der Heizung selbst. Der Verwaltungsrat hatte aus ökologischen Gründen entschieden, dass von einer Öl- auf eine Gasheizung umgestellt wird. Dies konnte realisiert werden, weil in der Walther-Hauser-Strasse, vor der Heizzentrale, bereits eine Gasleitung der Stadt Wädenswil vorhanden war. Somit wurde ein Graben ausgehoben und eine Gasleitung in die Heizzentrale gezogen.

Der nicht mehr benötigte, erdverlegte Tank beim Spielplatz wurde ordentlich stillgelegt und die Ölleitungen entfernt. Nach anfänglichen Schwierigkeiten mit den verschiedenen Einstellungen läuft die neue Heizung nun problemlos. Es sind Kosten von rund CHF 116'000.– angefallen.

Ersatz Heizung Schwanen (Zugerstrasse 25, Blumenstrasse 1 + 2)

Auch diese Heizung war in die Jahre gekommen und musste ersetzt werden. Wie in der Eichweid wurde hier wieder die Möglichkeit zur Umstellung von Öl auf Gas genutzt. Die Gasleitung verläuft in der Blumenstrasse und konnte mit einfachsten Mitteln in die Heizung geführt werden; sie funktioniert reibungslos. Der grosse Tank wurde in der Tiefgarage entfernt und es entstand ein neuer Raum zur weiteren Verwendung. Es sind Kosten von rund CHF 92'000.– zu verzeichnen.

Ersatz Heizung Johannisburg, Hütten

Eine weitere Heizung wurde aus Altersgründen in Hütten ersetzt. Leider ist Hütten nicht mit Gas erschlossen, was das zuständige Gremium bewogen hat wiederum eine Ölheizung installieren zu lassen. Auch diese ist nun wieder auf dem neuesten Stand und funktioniert bestens. Für die neue Heizung wurden CHF 55'000.– aufgewendet.

Freecooling Neudorfstrasse 27a-d

Nachdem sich mehrere Mieter im Vorjahr über die unerträgliche Hitze beklagt hatten, wurde die Wärmepumpe erfolgreich so umgerüstet, dass die Heizleitungen zu Kühlleitungen wurden. Darüber hat sich unser Präsident Hans Zbinden bereits in seinem Bericht detailliert geäußert.

Balkonanbau Etzelstrasse 54

In einer im Hochparterre gelegenen Wohnung ohne Balkon, wurde ein solcher aus Stahl angebaut. Die Mieter waren mit der nötigen Mietzinserhöhung für die Erstellungskosten von CHF 34'000.– einverstanden. Die Verwaltungskommission hat am Workshop 2018 nach intensiver Prüfung beschlossen keine weiteren Balkone zu erstellen. Die Beeinträchtigung des äusseren Erscheinungsbildes wäre aktuell nicht vertretbar.

Ersatz Fenster Baumgarten

Aufgrund mangelnder Isolation waren in diversen Wohnungen im Winter beschlagene Scheiben die Folge. Dies verursachte Schimmel und Kosten für deren Reinigung. Da diese Holz-Fenster noch einer älteren Generation angehörten, wurden sie gesamthaft durch moderne und bestens isolierte Kunststofffenster (Dreifachverglasung) ersetzt. Für diese Massnahme wurden CHF 255'000.– investiert.

Ersatz Fenster Johannisburg, Hütten

In Hütten waren die selben Probleme wie im Baumgarten zu verzeichnen. In den zwei neueren Gebäuden wurde uns von der Gemeinde erlaubt, die Holzfenster

durch moderne Kunststofffenster mit Dreifachverglasung zu ersetzen; nicht aber im denkmalgeschützten Altbau. Die Gemeinde Hütten hat darauf bestanden, dass wieder Holzfenster mit Sprossen eingebaut werden. Dies hat zu einigen Verzögerungen und Mehrkosten geführt. Es fielen gesamthaft Kosten von rund CHF 207'000.– an.

Ersatz Beleuchtungen Tiefgaragen Eichweid und Schwanen

Die alten Fluoreszenzröhren in den beiden Tiefgaragen wurden gesamthaft ersetzt und stromsparende LED-Lampen eingebaut. Kosten dafür insgesamt CHF 10'000.–.

Sanierungen und Erneuerungen in Wohnungen

Im vergangenen Jahr wurden 4 Küchen und 4 Bäder in verschiedenen Liegenschaften ersetzt. Damit verbunden war jeweils eine kleine Mietzinserhöhung. Hinzu kamen die üblichen Unterhaltsarbeiten bei Mieterwechseln.

Ausblick

Am 24. November 2018 hatte sich die Verwaltungskommission zum jährlich stattfindenden Workshop eingefunden. Dabei ging es um die Planung der nächsten Geschäftsjahre. Insbesondere wurden dort auch die kurz- und mittelfristige Planung bevorstehender Sanierungen erstellt. Die in nächster Zukunft beschlossenen Massnahmen sind unter anderem:

Baumgarten Wädenswil

Es wurde beschlossen zu prüfen, ob es im Estrich möglich wäre zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und ob der Anbau eines Liftes möglich ist. Das Architekturbüro Hotz + Partner, Wädenswil, wurde für diese Angelegenheit beauftragt.

Blumenstrasse 1 + 2 / Zugerstrasse 25 Wädenswil

Die Musikhaus Hauser AG an der Blumenstrasse 2 hat ihren Mietvertrag für das Ladenlokal nach 40 jähriger Mietdauer auf Ende Februar 2019 gekündigt. Die Büros der Mieter-Baugenossenschaft befinden sich bekanntlich in einer 5½ Zimmerwohnung an der Blumenstrasse 1. Es wurde beschlossen, einen Umzug vorzunehmen und zukünftig die Räumlichkeiten von Musik Hauser zu belegen. Hierfür ist eine Umnutzung bei der Stadt zu beantragen und die Lokalität für den künftigen Bürobetrieb umzubauen. In der 5½ Zimmerwohnung, welche durch die MBG-Verwaltung belegt war, soll wieder Wohnraum entstehen; bevorzugt wird eine Vermietung an eine Familie mit Kindern.

Nordstrasse 11/13/15 Wädenswil

Die kleinen Wohnungsboiler sollen durch eine zentrale Warmwasseraufbereitung in den jeweiligen Kellerräumen der Häuser ersetzt werden. Auch der Einbau einer Solaranlage soll in Betracht gezogen werden.

Steinacherstrasse 14/16/18 Au

Die alten Wohnungstüren sollen durch moderne mit Dreipunktverriegelung ersetzt werden.

Obere Weidstrasse 10/12 Wädenswil

Auch hier sollen die alten Wohnungstüren durch solche, wie bei der Steinacherstrasse beschriebenen, ersetzt werden.

Eichweid Wädenswil

An einer Balkonverglasung interessierte Mieter konnten sich auf ein Rundschreiben hin bei der Geschäftsstelle melden. Gegen einen kleinen Mietzinsaufschlag erhalten 14 Mieter eine einheitliche Balkonverglasung. Das nötige Bewilligungsverfahren ist im Gange.

In der Tiefgarage müssen alle tragenden Säulen infolge Schäden durch Streusalz ersetzt werden.

Mitarbeiter

Verabschiedung nach beinahe 20 Jahren vorbildlicher Mitarbeit

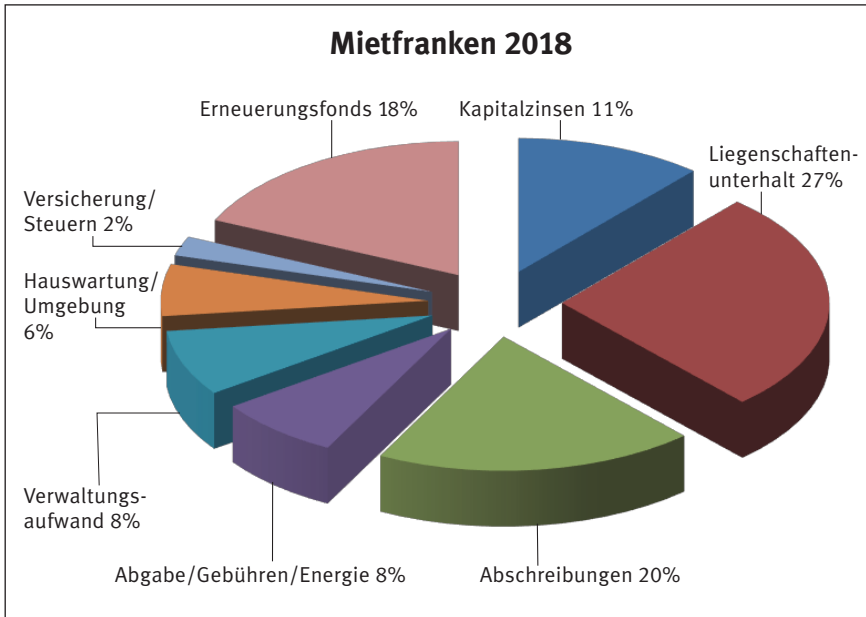


Unser langjähriger Mitarbeiter Vojo Kitanovski hat am 3.1.2019 das Pensionsalter erreicht. Er nahm am 1.7.1998 seine Arbeit bei der Mieter-Baugenossenschaft auf. Nun verlässt er uns nach fast 20-jähriger Tätigkeit! Ich möchte mich bei ihm für seine stets qualitativ sehr guten Umgebungsarbeiten und seine Zuverlässigkeit recht herzlich bedanken. Auf ihn war jederzeit Verlass und die Pensionierung von Vojo wird leider eine grosse Lücke hinterlassen.

Per 1.10.2018 ist als Ersatz ein neuer Mitarbeiter in unsere Firma eingetreten. Es handelt sich um den zweiten Sohn von Vojo Kitanovski mit Namen Trajance. Somit verfügen wir weiterhin über ein bewährtes Trio Kitanovski (Aneta, Robert, Trajance). Trajance wurde herzlich willkommen geheissen und wird sich zum Hauswart weiterbilden. Seine Probezeit hat er bereits bestanden und ist zwischenzeitlich bestens integriert.

Ich möchte mich an dieser Stelle bei allen Mitarbeitern für ihren vorbildlichen Einsatz bedanken. Es ist in der heutigen Zeit nicht selbstverständlich mit solch langjährigen und immer zuverlässigen Personen zusammen arbeiten zu dürfen.

Verwendung des Mietfrankens:



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

Totalaufwand % in Rappen pro Franken	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Kapitalzinsen	11	11	13	15	16	18	19
Liegenschaftunterhalt	27	33	23	28	26	28	34
Abschreibungen	20	18	22	23	17	17	16
Abgaben/Gebühren/Energie	8	9	9	10	11	11	11
Verwaltungsaufwand	8	8	8	8	8	8	9
Hauswartung / Umgebung	6	5	7	7	7	7	7
Versicherungen/Steuern	2	1	1	1	1	1	1
Erneuerungsfonds	18	15	17	8	14	10	3
	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 2018 Anteilschein-Zinsen zur Auszahlung:

Anteilscheine nom.	Zinssatz	Bruttozins	Verrechnungssteuer	Nettozins
CHF 500.00	2,5 %	CHF 12.50	CHF 4.40	CHF 8.10
CHF 1'000.00	2,5 %	CHF 25.00	CHF 8.75	CHF 16.25
CHF 5'000.00	2,5 %	CHF 125.00	CHF 43.75	CHF 81.25

Die Nettobeträge für das Geschäftsjahr 2018 werden direkt dem gleichlautenden Depositenkonto gutgeschrieben.

Der Versand der Steuerbescheinigungen für das Anteilscheinkapital erfolgt zusammen mit den Steuerbescheinigungen für das Depositenkonto-Guthaben **im Januar 2020**.

Depositenkonto

Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben die Sparmöglichkeit, Einlagen bis zu einem Maximalbetrag pro Depositenkonto von CHF 50'000.– vorzunehmen. Gemäss Beschluss des Verwaltungsrats im Geschäftsjahr 2016 ist bis auf weiteres eine limitierte, jährliche Einzahlung von CHF 10'000.00 möglich. Guthaben bis zum genannten Maximalbetrag werden **ab 1. Januar 2019** 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 5'000.00	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

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	2018 CHF	2017 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		
Kassa	1'368.30	1'183.55
Postkonto	29'072.69	40'479.64
Bankguthaben	592'878.86	384'501.98
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern/Genossenschaftern gegenüber Dritten	2'837.65	6'565.75
./. Delkredere	1'179.30	4'071.85
	0.00	0.00
Übrige kurzfristige Forderungen	45.65	77.95
Heizölvorrat	41'500.00	64'005.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten übrige	61'457.05	73'164.90
	6'575.00	7'300.00
Total Umlaufvermögen	736'914.50	581'350.62
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	10'000.00	10'000.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	2'501.00	4'201.00
Fahrzeuge	19'400.00	14'500.00
Immobilien		
Liegenschaften	85'708'000.00	85'708'000.00
Angefangene Investitionen	19'388.55	19'388.55
	85'727'388.55	86'998'538.66
Total Anlagevermögen	85'759'289.55	87'027'239.66
Total Aktiven	86'496'204.05	87'608'590.28

Bilanz per 31. Dezember

PASSIVEN	2018 CHF	2017 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	253'238.45	283'055.29
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	0.00	0.00
gegenüber Dritten	349.40	406.90
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten (Amortisation Hypothek Büelen/Neudorf)	380'000.00	320'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen von Mietern	476'446.60	429'542.30
Akontozahlungen Heiz-/Nebenkosten	55'815.00	97'439.50
übrige	95'978.50	88'671.35
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'261'827.95	1'219'115.34
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Mietern/Genossenschaftern (Depositenkonti)	1'899'342.25	1'876'926.75
gegenüber Dritten (Hypotheken/Vorschüsse)	73'625'000.00	76'315'000.00
Solidaritätsfonds	96'627.20	71'505.20
Rückstellungen Tankrevision	7'320.00	22'395.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten Erneuerungsfonds	6'604'500.00	5'399'000.00
Total langfristiges Fremdkapital	82'232'789.45	83'684'826.95
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'066'500.00	2'074'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	146'500.00	143'000.00
Freiwillige Gewinnreserven		
Gewinnvortrag	427'853.59	
Jahresgewinn	360'733.06	788'586.65
	3'001'586.65	2'704'647.99
Total Passiven	86'496'204.05	87'608'590.28

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember

	2018 CHF	2017 CHF
Mietertrag inkl. Pauschalen und Zuschlag Solidaritätsfonds	7'094'088.05	6'834'882.00
./.. Mietzinsausfälle	0.00	0.00
Übriger betrieblicher Ertrag	40'896.75	19'369.91
Eintrittsgelder	1'400.00	6'000.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	7'136'384.80	6'860'251.91
Liegenschaftenunterhalt	-1'825'327.49	-2'221'774.79
Fahrzeugkosten	-19'095.80	-27'818.95
Kabelfernsehen upc	-59'773.45	-77'801.65
Kehrichtgebühren	-30'582.35	-30'639.60
Wasser-/Abwassergebühren	-118'550.75	-112'292.05
Elektrische Energie	-34'781.20	-28'986.15
Kochgas	-1'314.25	-1'675.75
Heizungs-/Warmwasserkosten	-268'185.15	-307'299.75
Erneuerungsfonds	-1'205'500.00	-1'050'000.00
Gebäude- und andere Versicherungen	-60'042.00	-49'970.50
Betrieblicher Nettoerfolg	3'513'232.36	2'951'992.72
Personalaufwand		
Geschäftsstelle/Organe	-377'007.45	-361'044.75
Hauswarte, Reinigung, Umgebungspflege	-425'188.20	-372'757.80
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-84'903.78	-65'586.07
Kosten Generalversammlung/Anlässe	-26'817.80	-27'005.10
Eigenmiete/Nebenkosten	-54'838.80	-52'865.90
Einlagen in Solidaritätsfonds	-34'309.60	-33'854.00
Abschreibungen		
Immobilien	-1'302'392.31	-1'219'600.00
Mobilien	-14'700.00	-12'400.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1'193'074.42	806'879.10
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	-761'091.65	-701'216.30
Depositenkonto-/Darlehenszinsen	-9'477.05	-14'001.00
übriger Finanzaufwand	-1'778.61	-1'812.20
Finanzertrag		
Kapital-/Zinsertrag	110.65	107.95
Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	0.00	0.00
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	37'800.00	0.00
Jahresergebnis vor Steuern	458'637.76	89'957.55
Direkte Steuern	-97'904.70	-22'066.85
Jahresgewinn (Jahresverlust)	360'733.06	67'890.70

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2018 CHF	2017 CHF
Gewinnvortrag	427'853.59	419'757.29
Jahresgewinn	360'733.06	67'890.70
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	788'586.65	487'647.99
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an		
– gesetzliche Gewinnreserven	–18'000.00	–3'500.00
– freiwillige Gewinnreserven		
Verzinsung der Genossenschaftsanteile	–51'730.00	–56'300.00
Aufrechnung effektive Verzinsung		5.60
Vortrag auf neue Rechnung	718'856.65	427'847.99
Total verfügbarer Bilanzgewinn	788'586.65	487'647.99

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	2018	2017	2016
	6	6	6

3) Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

	2018	2017	2016
Buchwert	CHF 85'708'000.00	CHF 86'990'392.31	CHF 82'467'856.79
Verpfändet	CHF 87'260'000.00	CHF 89'160'000.00	CHF 89'160'000.00

4) Solidaritätsfonds

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

5) Ausserordentlicher / periodenfremder Ertrag

Bei den Liegenschaften Steinacherstrasse 14, 16 und 18 wurden für die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte rückwirkend Bundesbeiträge von CHF 37'800.00 an den Einbau von Schallschutzfenstern im Jahr 2006 ausbezahlt.

6) Wohnungsbestand, übrige Mietobjekte und Mitgliederbestand

Mieter–Baugenossenschaft Wädenswil

Übersicht Wohnungsbestand per 31.12.2018

Quartiere

Liegenschaft	Total Whg/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	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 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, 8804 Au	24						12		12				
Johannisburg, 8825 Hütten	18				6		2		7		3		
Total Wohnungen / EFH	361	8	6	13	40	22	84	52	107	1	19	8	1
Anzahl Zimmer	1343	8	9	26	100	66	294	208	482	5	105	32	9

Übrige Mietobjekte

Geschäfte	5
Garagen	67
Einstellplätze	138
Carports	38
Aussen-Parkplätze	155
Mofa	39
Diverse	58

500

Total Mietobjekte 861

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

7) Liegenschaftenbestand mit Brandversicherungswerten per 1.1.2019

Baujahr	Kauf	Bezeichnung	Anzahl		Werte
			Whg	Geschäfte	Brandversicherung
					CHF
1924		Etzelstrasse 54–56 / Garagen	12		3'010'000.00
1926		Zugerstrasse 86–90 / 92–96 / Unterstand	6		2'729'200.00
1951		Zugerstrasse 99–101	12		2'560'000.00
1962		Waisenhausstrasse 7–9 Eichweidstrasse 12–14	32		9'172'100.00
1901	1969	Nordstrasse 3	1		523'900.00
1970		Walther-Hauser-Strasse 6–6a, 8–8a Waisenhausstrasse 17, 19–19a inkl. TG	56		15'521'700.00
1971		Walther-Hauser-Strasse 3–5 inkl. Garagen	12		4'040'000.00
1983		Waisenhausstrasse 17a	4		1'742'500.00
1985		Nordstrasse 11–15 / Garagen	24		6'425'400.00
1901	1989	Weststrasse 1	1		640'000.00
1966	1991	Freiherrenstrasse 4	12		3'595'000.00
1973	1991	Blumenstrasse 1 Zugerstrasse 25 Geschäfte	34	4	10'975'000.00
1976	1991	Blumenstrasse 2, Türgass 3 Geschäft	8	1	2'360'000.00
1971	1994	Steinacherstrasse 14–18	24		6'660'000.00
1927	1995	Weststrasse 4	5		1'225'000.00
1956	1999	Obere Weidstrasse 10–12	10		2'695'000.00
1800	2000	Seestrasse 191–193	2		2'568'200.00
1922	2000	Garagen Seestrasse 189			507'400.00
2008		Büelen	38		16'945'000.00
1835	2013	Johannisburg 1	2		1'045'000.00
1995	2013	Johannisburg 2, 3 inkl. TG	16		4'560'000.00
2017		Neudorf	50		21'150'000.00
			361	5	120'650'400.00

Argo Consilium AG

CH-8712 Stäfa
Kronenstrasse 9
Tel. +41 (0)44 928 19 49
Fax +41 (0)44 928 19 50CH-8032 Zürich
Klosbachstrasse 2
Tel. +41 (0)44 258 40 60
Fax +41 (0)44 258 40 61www.argoconsilium.ch

An die Generalversammlung
der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil,
in Wädenswil

Zürich, 15. Februar 2019

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 2018 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
Treuhanderin mit eidg. Fachausweis
Zulassung als Revisionsexpertin

Voranschlag 2019

	Voranschlag 2018 CHF	Rechnung 2018 CHF	Voranschlag 2019 CHF
Mietertrag inkl. Pauschalen & Solifonds	7'000'000.00	7'094'088.05	7'000'000.00
Übriger betrieblicher Ertrag	17'000.00	40'896.75	20'000.00
Eintrittsgelder	1'000.00	1'400.00	1'000.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	7'018'000.00	7'136'384.80	7'021'000.00
Liegenschaftenunterhalt allgemein	-1'995'000.00	-1'825'327.49	-1'750'000.00
Fahrzeugkosten	-30'000.00	-19'095.80	-30'000.00
Kabelfernsehen upc	-80'000.00	-59'773.45	-60'000.00
Kehrichtgebühren	-30'000.00	-30'582.35	-30'000.00
Wasser-/Abwassergebühren	-115'000.00	-118'550.75	-130'000.00
Elektrische Energie	-45'000.00	-34'781.20	-35'000.00
Kochgas	-2'000.00	-1'314.25	-2'000.00
Heizungs-/Warmwasserkosten	-315'000.00	-268'185.15	-300'000.00
Einlagen Erneuerungsfonds	-1'150'000.00	-1'205'500.00	-1'200'000.00
Gebäude- und andere Versicherungen	-56'000.00	-60'042.00	-60'000.00
Betrieblicher Nettoerfolg	3'200'000.00	3'513'232.36	3'424'000.00
Personalaufwand			
Geschäftsstelle/Organe	-400'000.00	-377'007.45	-420'000.00
Hauswarte, Reinigung, Umgebungspflege	-415'000.00	-425'188.20	-420'000.00
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-75'000.00	-84'903.78	-99'000.00
Kosten Generalversammlung Anlässe	-33'000.00	-26'817.80	-35'000.00
Eigenmiete/Nebenkosten	-53'000.00	-54'838.80	-70'000.00
Einlagen in Solifonds	-35'000.00	-34'309.60	-35'000.00
Abschreibungen			
Immobilien	-1'300'000.00	-1'302'392.31	-1'300'000.00
Mobilien	-20'000.00	-14'700.00	-20'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	869'000.00	1'193'074.42	1'025'000.00
Finanzaufwand			
Hypothekarzinsen	-750'000.00	-761'091.65	-750'000.00
Depositenkonto-/Darlehenszinsen	-20'000.00	-9'477.05	-21'000.00
übriger Finanzaufwand	-2'000.00	-1'778.61	-2'000.00
Finanzertrag			
Kapitalzinsertrag	1'000.00	110.65	1'000.00
Periodenfremder Aufwand			
Periodenfremder Ertrag		37'800.00	
Jahresergebnis vor Steuern	98'000.00	458'637.76	253'000.00
Direkte Steuern	-30'000.00	-97'904.70	-100'000.00
Jahresgewinn (Jahresverlust)	68'000.00	360'733.06	153'000.00

Angaben zu verschiedenen Positionen der Jahresrechnung

Bilanz 2018

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 1'112'000.– reduziert. Das Umlaufvermögen wird leicht höher als im vergangenen Jahr ausgewiesen. Es war jederzeit genügend Liquidität vorhanden um den vorhandenen Verpflichtungen nachzukommen. Des Weiteren wurden Rückzahlungen von Hypotheken über CHF 2'630'000.– vorgenommen und die Fremdverschuldung entsprechend gemindert.

Veränderung des Hypothekarbestandes 2018

Stand am 31.12.2017	CHF 76'635'000.00
– Pflichtamortisation Büelen 2018	CHF –300'000.00
– Pflichtamortisation Neudorf 2018	CHF –80'000.00
– Rückzahlung Hypothek Büelen	CHF –1'000'000.00
– Rückzahlung Hypothek Zugerstr. 86-96	CHF –850'000.00
– Rückzahlung Hypothek Nordstr. 3	CHF –400'000.00
Stand am 31.12.2018	CHF 74'005'000.00

Übersicht Verpflichtungen gegenüber Dritten und Gebäudeversicherungswerte

	Ende 2018	Ende 2017	Ende 2016	Ende 2015	Ende 2014	Ende 2013
Hypotheken	74'005'000	76'635'000	73'275'000	63'825'000	59'825'000	59'975'000
Depositenkapital	1'899'342	1'876'927	1'819'958	1'815'908	1'801'694	1'812'471
Gebäudeversich.-wert	120'650'400	119'975'200	98'759'500	98'283'000	105'706'200	105'401'200

Erfolgsrechnung 2018

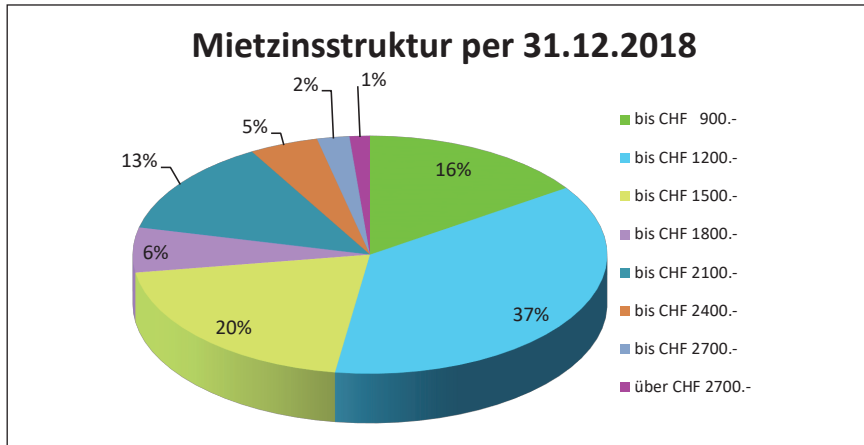
Weiterhin profitieren wir von sehr tiefen Zinssätzen für unsere Hypothekarschulden. Die Zinssätze für kurz- und mittelfristige Festhypotheken sind weiterhin extrem tief. Der durchschnittliche Zinssatz aller beanspruchten Fremdmittel konnte gegenüber 2017 nochmals leicht verbessert werden. Es wurden bereits Hypothekarverpflichtungen bis ins Jahr 2025 zu äusserst vorteilhaften Konditionen eingegangen.

Damit war es möglich, die Abschreibungen und Zuweisungen an den Erneuerungsfonds vollumfänglich vorzunehmen. Von den getätigten Investitionen musste nur ein ganz kleiner Teil aktiviert werden. Der Ersatz von zwei Heizungen an der Blumenstrasse 1 und der Überbauung Eichweid wurde gesamthaft dem Unterhalt belastet.

Voranschlag 2019

Wir rechnen in den nächsten Monaten mit keinen markanten Zinsveränderungen. Wir gehen von einer Seitwärtsbewegung der Hypothekarzinsen aus. Dies führt zu einer einigermaßen überschaubaren Situation für das nächste Geschäftsjahr. Der Mietertrag wie auch die Hypothekarzinsen werden sich voraussichtlich in einem ähnlichen Rahmen bewegen wie 2018. Sofern die Energiepreise nicht massiv steigen, dürften wir nächstes Jahr mit einem ähnlichen Erfolg aufwarten können.

Mietzinsstruktur



bis CHF	900	1200	1500	1800	2100	2400	2700	über 2700	Total
1 – 1,5 Zimmer	14								14
2 – 2,5 Zimmer	17	33	1	1	1				53
3 – 3,5 Zimmer	12	55	19	11	6	1		2	106
4 – 4,5 Zimmer	13	45	50	5	37	8	6	3	167
5 – 5,5 Zimmer			3	5	3	7	2		20
9 Zimmer						1			0
9 Zimmer									1
Total Wohnungen	56	133	73	22	47	17	8	5	361

