



Jahresbericht und Jahresrechnung 2017

Titelbild: Steinacherstrasse 14-18

Einladung zur 94. ordentlichen Generalversammlung

*Freitag, 13. April 2018, 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 Stimmenzählern
3. Abnahme Protokoll über die 93. ordentliche Generalversammlung vom 7.4.2017
4. Jahresgeschäfte
 - 4.1 Jahresbericht 2017
 - 4.2 Jahresrechnung 2017
 - 4.3 Bericht der Revisionsstelle
 - 4.4 Beschlussfassung über Verwendung des Betriebsüberschusses
 - 4.5 Décharge-Erteilung an den Verwaltungsrat
5. Voranschlag 2018
6. Wahlen
 - 6.1 Bestätigungswahlen der bisherigen Verwaltungsräte
Franziska Burckhardt Spiegel, Ernst Gygli, Rolando Guglielmetti, Marco Hohl
 - 6.2 Revisionsstelle für ein weiteres Jahr
7. Anträge
 - 7.1 Verwaltungsrat
 - Bauabrechnung Neudorf
 - Finanzkompetenz (Kreditrahmen) über CHF 10'000'000.– für 5 Jahre
 - 7.2 Mitglieder
8. Verschiedenes

Wädenswil, im März 2018

Traditionell offerieren wir den Teilnehmenden ein Nachtessen. Lassen Sie sich im Unterhaltungsteil begeistern vom Musikclown Werelli.

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	2018
Protokollführerin	Franziska Burckhardt Spiegel, Büelenstasse 8	2012	2018
Beisitzer	Rolando Guglielmetti, Einsiedlerstrasse 159, 8810 Horgen	2009	2018
Beisitzer	Marco Hohl, Waisenhausstrasse 17a	2012	2018
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	2018
	Marco Hohl, Waisenhausstrasse 17a	2012	2018
Verwaltungskommission			
	Hans Zbinden, Nordstrasse 3	1987	2020
	Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5	1985	2018
	Rolando Guglielmetti, Einsiedlerstrasse 159, 8810 Horgen	2009	2018
	Ivano Coduri, Schönenbergstrasse 12	2013	2019
	Marco Hohl, Waisenhausstrasse 17a	2012	2018
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 0115 7002 8262 1 / BC 700
E-Mail	info@mbgwaedenswil.ch
Homepage	www.mbgwaedenswil.ch

Personal

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

Jahresbericht 2017 des Verwaltungsrates

2017 Ein denkwürdiges Jahr in der über 90-jährigen Geschichte der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil. Mit dem Bezug der Wohnungen an der Neudorfstrasse 27a-d (four sisters) ist der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft erstmals auf über 360 Wohnungen gestiegen. Die MBG hat damit geschafft, was in Wädenswil seit längerem von verschiedenen politischen Parteien gefordert wird. Es konnte in unserer schönen Stadt endlich moderner und dennoch bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Dies entgegen dem Trend der letzten zehn Jahre, dass günstiger Wohnraum teuren Eigentums- oder Mietwohnungen weichen musste. Darauf können alle beteiligten Personen stolz sein. Es hat sich deutlich gezeigt, dass der Spruch

«Gut Ding will Weile haben»

sicher seine Richtigkeit hat. Hier kurz die wichtigsten Meilensteine dieses Projektes:

- | | |
|-------------|---|
| 28.3.2011 | Orientierung der betroffenen Mieterschaft in den alten Liegenschaften |
| Herbst 2011 | Ausschreibung Projektwettbewerb |
| April 2012 | Siegerprojekt erkoren, an der GV und der Öffentlichkeit präsentiert |
| 13.11.2012 | Projektierungskredit von CHF 1.25 Mio an der ao GV genehmigt |
| April 2013 | Stadt erteilt Baubewilligung und GV bewilligt einen Baukredit von CHF 26.5 Mio |
| Mai 2013 | 3 Eigentümer einer Nachbarliegenschaft rekurrieren |
| Mai 2014 | Baurekursgericht lehnt Rekurs ab |
| März 2015 | Baufreigabe der Stadt ist eingetroffen und mit dem Abbruch der alten Liegenschaften und mit den Bauarbeiten kann anschliessend begonnen werden. |
| April 2017 | Die ersten Wohnungen können bezogen werden. Von Beginn weg sind alle Wohnungen vermietet. |



Mierrückmeldungen

Mieter der neuen, modernen, zentral gelegenen und sonnigen Wohnungen äussern sich auf drei konkrete Fragen folgendermassen:

Frage 1

Haben Sie sich gut eingelebt? Wie erleben Sie das Leben in einer Genossenschaft?

Wir haben uns sehr gut eingelebt. Alle Nachbarn sind sehr nett und freundlich.

Wie wir uns das «Wohnen im Alter» vorstellten.

Wir fühlen uns hier wohl. Die Familien mit Kindern bringen Leben ins Haus, es fühlt sich gut an.



Frage 2

Sind Ihre Erwartungen und Vorstellungen an die neue Wohnung erfüllt worden?

Ist die Wohnung zweckmässig?

Mietzinshöhe (vor Anpassung an tiefere Baukosten, die per 1.4.2018 erfolgt)?

Wie empfinden Sie die Umgebungsgestaltung?

Unsere Erwartungen sind komplett erfüllt.

Die tolle Architektur überzeugt uns sehr.

Die Wohnungen sind sehr schön, modern und auch sehr praktisch, was auch von Gästen so bestätigt wird.

Der Mietzins ist moderat im Vergleich zu gleichwertigen Wohnungen an ähnlicher Lage.

Der Mietzins ist gerechtfertigt.

Der Mietzins scheint uns angemessen.

Die Umgebungsgestaltung ist top und familienfreundlich.

Die Umgebung ist hammermässig.



Frage 3

Was ich noch erwähnen möchte.

Ganz toll ist auch das Vorhandensein von Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung. Nicht selbstverständlich in einer Mietwohnung.

Herzlichen Dank an das MBG Team (Hauswart, Gärtner, Verwaltung und Präsident) für den grossen Einsatz bei der Behebung der «Kinderkrankheiten» des Neubaus. Ist meiner Ansicht nach insbesondere bei privaten Vermietern und Verwaltungen gar nicht selbstverständlich.

Es wäre schön, wenn den Kindern noch etwas mehr Sauberkeit im Bereich Treppenhaus/Lift gelehrt würde.





Während der ganzen Phase dieses Rück- bzw. Neubauprojektes, welches auch in diversen Medien als zukunftsweisendes Modell gepriesen wurde, hatte die professionelle Verwaltung und die initiativen zuständigen Organe viel Arbeit zu verrichten. Nach dem Abschluss dieses Projektes konnte man nun kurz durchatmen und wäre jetzt für neue Aufgaben bereit.

Weiter wachsen?

Würde die MBG über mehr Wohnungen verfügen, könnten die Verwaltungskosten auf mehr Wohnungen verteilt werden. Die Verwaltung würde diese Mehrarbeit bewältigen.

Aus diesem Grund beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 13.4.2018 eine Finanzkompetenz (Kreditrahmen) zum möglichen Kauf von allfällig angebotenen Liegenschaften in der Höhe von max. CHF 10 Mio zu bewilligen. Somit könnte der Verwaltungsrat im Interesse der Generalversammlung flexibler auf günstige, für uns willkommene Gelegenheiten reagieren. Diese Kompetenz besass der Verwaltungsrat der MBG bereits in den Jahren von 1989 bis 2005. In dieser Zeit und bei einem anderen Marktumfeld als heute, wuchs die MBG um rund 100 Wohnungen. Der Erwerb der Liegenschaften Zugerstrasse 25 (Geschäfte) und Blumenstrasse 1 und 2 mit Wohnungen, Freiherrenstrasse 4, Steinacherstrasse 14-18, Weststrasse 4 und oberen Weidstrasse 10 und 12 hat sich sicher ausbezahlt.



Zugerstrasse 25 Kauf 1991
Blumenstrasse 1 und 2
42 Wohnungen



Freiherrenstrasse 4 Kauf 1991
12 Wohnungen



Steinacherstrasse 14–18 Kauf 1994
24 Wohnungen



Weststrasse 4 Kauf 1995
5 Wohnungen



Obere Weidstrasse 10/12 Kauf 1999
10 Wohnungen

Mit dem Kauf durch die MBG konnten diese Liegenschaften der Spekulation entzogen werden; die Wohnungen sind heute in tadellosem Zustand bei vergleichsweise sehr günstigen Mietpreisen.

Gästewohnung

Wussten Sie, dass die Mieter-Baugenossenschaft seit dem 1.1.2015 über ein möbliertes Studio in der Liegenschaft Blumenstrasse 1 (Schwanen) verfügt, mit TV-Anschluss und Internet?

Das Studio kann zu günstigen Konditionen für kurz oder auch für längere Zeit gemietet werden. Nähere Angaben zur Vermietung finden Sie auf unserer Homepage im Downloadbereich. (<https://www.mbgwaedenswil.ch/download/Gästewohnung>)

Genossenschafter, welche die Wohnung für ihre Gäste während eines Besuches gemietet hatten, äusserten sich sehr positiv darüber.



93. ordentliche Generalversammlung

Zur ordentlichen 93. Generalversammlung lud der Verwaltungsrat wie üblich in die Kulturhalle Glärnisch ein. Am Freitag, 7. April 2017, konnte der Präsident 199 Teilnehmende begrüßen, davon waren 144 Personen stimmberechtigt.

Das Protokoll der 92. ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2016 fand ebenso einhellige Zustimmung wie:

- der Jahresbericht 2016,
- die von der Revisionsstelle Argo Consilium AG testierte Jahresrechnung 2016,
- der Antrag betreffend der Verwendung des Betriebsüberschusses,
- der Voranschlag 2017.

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 93. ordentlichen Generalversammlung vom 7. April 2017 (Verfasserin: Franziska Burckhardt Spiegel) wurde von den Stimmzählern Roger Uehli (Walter-Hauser-Strasse 6), Stefan Riedo (Dahlienstrasse 2) und Oliver Distelbacher (General-Guisan-Strasse 11, Zug) geprüft. Es kann auf der Homepage (www.mbgwaedenswil.ch) eingesehen werden.

Unter dem Traktandum Wahlen stand der Präsident zur Wahl.



Der bisherige Amtsinhaber Hans Zbinden stellte sich für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung und wurde einstimmig gewählt.

Verwaltungsrat 4 Sitzungen

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

- Verabschiedung von Jahresbericht und Jahresrechnung 2016

Folgende Geschäfte wurden ebenfalls besprochen und entschieden:

- Vorbereiten der Bestätigungswahl des Präsidenten

Im Rahmen seiner finanziellen Kompetenzen wurde folgender Kredit gesprochen und/oder die Bauabrechnung genehmigt:

- Balkonerweiterung und Streichen der Fassade an der Steinacherstrasse 14–18. Kostenvoranschlag CHF 1'050'000.–. Die Bauabrechnung schliesst mit CHF 873'910.40 unter dem KV ab und wurde vom VR genehmigt.
- Warmwassersanierung Eichweid Etappe 2017. Die Sanierung – die in Etappen 2016 und 2017 erfolgte – schliesst mit CHF 426'997.60 unter dem Kostenvoranschlag von CHF 440'000.– ab. 2018 wird hier noch die Heizung ersetzt. Dazu bewilligte der Verwaltungsrat einen Kredit über CHF 130'000.–.

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

Verwaltungskommission 11 Sitzungen, Workshop

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

- Erneuern der fälligen Hypothekarkredite
- Festsetzung der Verzinsung der Depositengelder
- Festsetzung neuer Mietpreise nach dem Modell der Kostenmiete im Neubau Neudorfstrasse 27a-d infolge tieferer Baukosten
- Festsetzung der Mitarbeitersaläre für das Jahr 2018

Gemäss finanzieller Kompetenzregelung wurden folgende Entscheide gefällt:

- Genehmigung der Bauabrechnung über den Ersatz der Schaufenster an der Zugerstrasse 25 (Metzgerei Betschart und Neuroth Hörcenter) über CHF 94'924.–
- Genehmigung der Bauabrechnung für den Ersatz der Liftsteuerung in den Liegenschaften Johannesburg 2 und 3 in Hütten über CHF 51'858.75
- Genehmigung der Bauabrechnung über den Ersatz der Wohnungstüren in der Eichweid über CHF 170'809.95
- Genehmigung von 3 grossen Wohnungssanierungen – die langjährigen Mieter sind leider verstorben – über CHF 82'862.75 / CHF 62'728.05 und CHF 68'155.35

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

Der alljährlich terminierte Workshop wurde am 25. November 2017 durchgeführt. An diesem halbtägigen Anlass ging es darum, sich vertieft mit anstehenden Problemen zu befassen. Es wurde wie alle Jahre die strategische Ausrichtung bestimmt und die Mittelfristplanung kritisch überprüft.

Baukommission 8 Sitzungen

Die Baukommission bewilligte an ihren acht Sitzungen die Abrechnungen über 26 Wohnungssanierungen im Gesamtbetrag von CHF 719'971.25. Im Schnitt kostete eine Wohnungssanierung rund CHF 28'000.–. Im abgelaufenen Jahr wurden mehr Wohnungen auf Vordermann gebracht als 2016 (rund CHF 250'000.–).

Solidaritätsfonds

Im vergangenen Geschäftsjahr ist für das Büelen-Quartierfest 2017 gemäss Reglement ein Defizitbeitrag über CHF 224.– ausbezahlt worden.

Per 31.12.2017 weist der Solidaritätsfonds einen Bestand von CHF 71'505.20 auf.

Von Genossenschaftern sind keine Anträge um finanzielle Unterstützung beim Mietzins eingetroffen.

Dank und Schlusswort

Damit das Räderwerk der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil einwandfrei funktioniert, braucht es ein Zusammenarbeiten der involvierten Personen. Das klappt zwischen der Verwaltung und den vorgesetzten Gremien hervorragend. Da ist allen Angestellten ein herzlicher Dank auszusprechen. Hier wird der Erkenntnis nachgelebt:

Wenn jeder dem anderen hilft, ist jedem geholfen.

In der Mieterschaft ist diese Erkenntnis noch nicht überall bekannt oder wird ihr nicht nachgelebt. Rückmeldungen zeigen, dass vereinzelt Mietern noch nicht bewusst ist, dass in einer Genossenschaft das grosse **Ich** dem grossen **Wir** weichen sollte. Ein wenig mehr Rücksicht nehmen (zum Beispiel im Treppenhaus, auf dem Balkon, in den Aussenanlagen etc.), führt zu grossem Gewinn der Wohn- und somit auch der Lebensqualität für Alle. Wie sagt doch ein chinesisches Sprichwort:



In einer friedlichen
Gemeinschaft
kommt das **Glück**
von selber.

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

Für den Verwaltungsrat
H. Zbinden, Präsident

Jahresbericht 2017 der Verwaltung

Wir dürfen erneut auf ein bewegtes Jahr zurückblicken. Der Abschluss der Bauarbeiten am Gebäude und an der Umgebung des Neubaus Neudorfstrasse 27 a-d waren zu bewältigen. Im Weiteren mussten die Termine für die Wohnungsbezüge koordiniert und die Wohnungsübergaben an die neuen Mieter vollzogen werden. Dies erfolgte unkompliziert und erfolgreich. Anschliessend waren wir damit beschäftigt – nebst ungewöhnlich vielen Mieterwechseln und den üblichen Bewirtschaftungsarbeiten in den anderen Liegenschaften – kleinere und grössere Mängel in den Wohnungen des Neubaus zu beseitigen. Dies waren anspruchsvolle und zeitaufwendige Aufgaben.

Mieterwechsel (ohne Erstbezug Neudorf)

Im Quartalsvergleich zeigt sich folgendes Bild:

1. Quartal	5	(Vorjahr 4)	+ 1
2. Quartal	18	(Vorjahr 4)	+ 14
3. Quartal	6	(Vorjahr 6)	0
4. Quartal	5	(Vorjahr 3)	+ 2
Total	34	(Vorjahr 17)	+ 17

Die grosse Fluktuation im zweiten Quartal ist vor allem auf interne Wohnungswechsel von bestehenden Genossenschaffern zurückzuführen. Es sind diverse Rochaden im Zusammenhang mit dem Erstbezug der Neudorfstrasse 27a-d vorgenommen worden.

Vermietungen

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir eine Wohnung im Internet ausschreiben müssen. Es handelte sich um eine 4½ Zimmerwohnung in Hütten. Sie konnte mit einem einmonatigen Leerstand wiedervermietet werden. Ansonsten waren für alle frei werdenden Wohnungen genügend Anmeldungen von Wohnungssuchenden bei uns vorhanden.

Zum Gedenken

Folgende Genossenschaffterinnen und Genossenschaffter haben uns im vergangenen Jahr für immer verlassen:

† Albert Kümin	Eichweidstrasse 12
† Gottlieb Marty	Rütibüelstrasse 1
† Jakob Züblin	Eichweidstrasse 11
† Roberto Gross	Blumenstrasse 1
† Bernhard Käppeli	Walther-Hauser-Strasse 8a
† Victor Jehli	Blumenstrasse 1
† Hanni Isler	Eichweidstrasse 3
† Bernd Ziörjen	Etzelstrasse 56

Sanierungen und Erneuerungen an Liegenschaften

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

Nach dem seinerzeitigen Beschluss des Verwaltungsrates wurde im vergangenen Jahr die zweite Etappe des oben genannten Vorhabens erfolgreich umgesetzt. Somit verfügen nun alle Liegenschaften der Überbauung Eichweid über eine dezentrale Warmwasseraufbereitung. Ausserdem wurden, ausser in der Waisenhausstrasse 17a (neueres Gebäude), alle Kalt- und Warmwasserleitungen in den Kellergeschossen ersetzt. Für die vergangene und diese Etappe wurden dafür rund CHF 427'000.– aufgewendet.

Erweiterung Balkone Steinacherstrasse 14, 16, 18, Au

Die Baubewilligung für die Balkonerweiterungen lag im April 2017 vor. Nach Ablauf der 30-tägigen Einsprachefrist wurde speditiv mit den Bauarbeiten begonnen und sie konnten Ende Oktober 2017 abgeschlossen werden. Anschliessend mussten noch die Auflagen der Stadt Wädenswil betreffend der defekten Kanalisationsleitungen erfüllt werden. Diese Arbeiten wurden im Dezember 2017 mittels «relining» (neues Rohr im Alten) erledigt.

Da das Gebäude an der Steinacherstrasse sowieso eingerüstet werden musste, wurde vom Verwaltungsrat entschieden, dass die drei Gebäudeteile einen neuen Anstrich erhalten. Zudem wurden alle alten und reparaturanfälligen Rollläden ersetzt. Die Balkone haben im Weiteren einheitliche neue Sonnenstoren erhalten. Das Gebäude präsentiert sich somit in einem gelungenen neuen Kleid.

Der bewilligte Kredit von CHF 1'050'000.– konnte unterschritten werden. Gesamthaft sind Kosten von rund CHF 870'000.– angefallen.

Rückbau Stapelparkplätze Zugerstrasse 25, Wädenswil

Wie im vergangenen Geschäftsbericht erwähnt ist hier die zweite Etappe des Rückbaus einiger Stapelparkplätze angestanden. Das bewilligte Budget von CHF 50'000.– konnte leicht unterschritten werden.

Ersatz Liftsteuerungen Johannisburg 2+3, Hütten

Nach über 20 Betriebsjahren waren die Steuerungen der Liftanlagen der Liegenschaften Johannisburg 2+3 in die Jahre gekommen. Ersatzteile wären nur noch schwierig zu beschaffen gewesen. Der Notruf hätte ohnehin von Analog- auf IP Telefontechnologie umgerüstet werden müssen.

Dies hatte die Verwaltungskommission dazu bewogen, auf ein günstiges Angebot der Liftfirma Schindler einzutreten und beide Steuerungen komplett zu ersetzen sowie den Notruf gleichzeitig der neuen Technologie anzupassen. Dabei sind Kosten von rund CHF 52'000.– angefallen.

Ersatz Wohnungstüren Eichweid (ohne Waisenhausstrasse 17a), Wädenswil

Im Herbst wurden sämtliche alten Wohnungstüren der Überbauung Eichweid ersetzt. Damit wurden auch der Brandschutz und die Schallisolation verbessert. Zudem sind die neuen Türen gegen Einbruch mit einer Dreipunktverriegelung versehen. Die Kosten beliefen sich auf rund CHF 170'000.–. Die Rückmeldungen der Mieter über diese Massnahmen waren durchwegs positiv.

Sanierungen und Erneuerungen in Wohnungen

Im vergangenen Jahr wurden gesamthaft 12 Küchen und 8 Bäder in verschiedenen Liegenschaften ersetzt. Damit verbunden war jeweils eine kleine Mietzinserrhöhung. Hinzu kamen die üblichen Unterhaltsarbeiten bei Mieterwechseln.

Ausblick

Am 25. November 2017 hatte sich die Verwaltungskommission zum jährlich durchgeführten 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:

Eichweid Wädenswil

Ersatz der zentralen und über 20-jährigen Ölheizung durch eine ökologische Gasheizung.

Baumgarten Wädenswil

Ersatz aller Holzfenster durch Kunststofffenster.

Blumenstrasse 1 + 2 / Zugerstrasse 25, Wädenswil

Ersatz der über 20-jährigen Ölheizung durch eine ökologische Gasheizung.

Johannisburg 1, 2, 3, Hütten

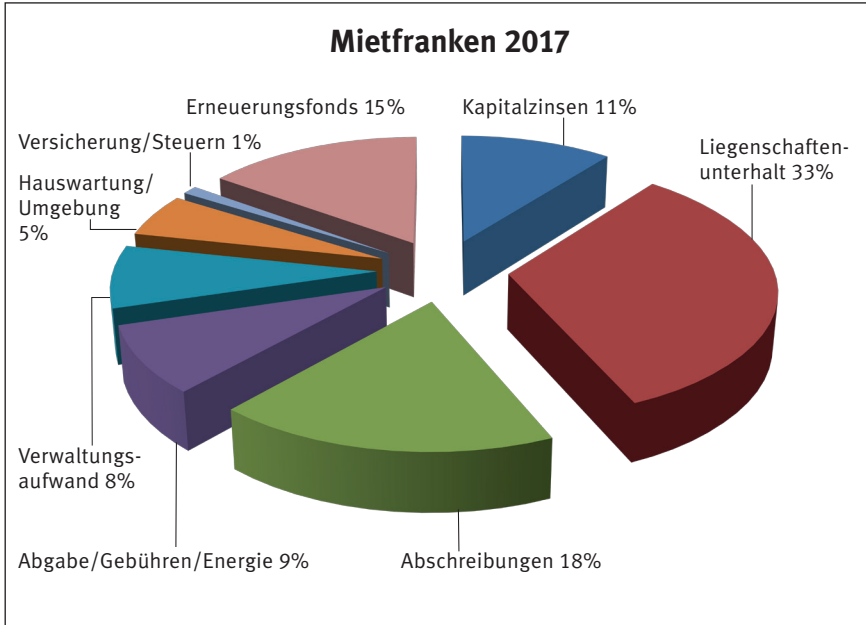
Ersatz der über 20-jährigen Ölheizung. Da in Hütten kein Gas vorhanden ist, wird wieder eine Ölheizung betrieben werden.

Ersatz aller alten Holzfenster durch Kunststofffenster.

Mitarbeiter

Mein herzlicher Dank gilt natürlich unseren Mitarbeitern. Maria Sutter, die gewandt speditiv und zuverlässig die anfallenden Büro- und Mieterangelegenheiten abwickelt. Den beiden Gärtnern (Robert und Vojo Kitanovski), die kreativ und bei jeder Witterung die Umgebung pflegen. Dem Hauswart (Barry Isliker), der mit seinen zusätzlichen Planungs- und Bauleitungsaufgaben im vergangenen Jahr äusserst gefordert war. Dem Reinigungspersonal, welches pflichtbewusst für Ordnung und Sauberkeit sorgt.

Verwendung des Mietfrankens:



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

Totalaufwand % in Rappen pro Franken	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Kapitalzinsen	11	13	15	16	18	19	21
Liegenschaftunterhalt	33	23	28	26	28	34	28
Abschreibungen	18	22	23	17	17	16	16
Abgaben/Gebühren/Energie	9	9	10	11	11	11	10
Verwaltungsaufwand	8	8	8	8	8	9	8
Hauswartung / Umgebung	5	7	7	7	7	7	6
Versicherungen/Steuern	1	1	1	1	1	1	1
Erneuerungsfonds	15	17	8	14	10	3	10

Für die Verwaltung
Beat Baumgartner, Geschäftsführer

Auszahlung der Anteilschein-Zinsen

Mit Genehmigung des Antrages über die Verwendung der freiwilligen Gewinnreserve gelangen für das Geschäftsjahr 2017 Anteilschein-Zinsen zur Auszahlung:

Anteilscheine nom.	Zinssatz	Bruttozins	Verrechnungssteuer	Nettozins
CHF 500.00	2,75 %	CHF 13.75	CHF 4.80	CHF 8.95
CHF 1'000.00	2,75 %	CHF 27.50	CHF 9.65	CHF 17.85
CHF 5'000.00	2,75 %	CHF 137.50	CHF 48.15	CHF 89.35

Die Nettobeträge für das Geschäftsjahr 2017 werden **unter Anzeige mit Steuerbescheinigung** direkt dem gleichlautenden Depositenkonto gutgeschrieben. Der Versand der Steuerbescheinigungen für das Anteilscheinkapital erfolgt zusammen mit den Steuerbescheinigungen für das Depositenkonto-Guthaben **im Januar 2019**.

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 2018** mit einem veränderten Satz von **0,5%** (bisher 0,75 %) **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	2017 CHF	2016 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		
Kassa	1'183.55	2'395.10
Postkonto	40'479.64	28'321.34
Bankguthaben	384'501.98	749'740.86
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern/Genossenschaftern gegenüber Dritten	6'565.75	7'032.65
./. Delkredere	4'071.85	5'479.10
	0.00	0.00
Übrige kurzfristige Forderungen	77.95	44.90
Heizölvorrat	64'005.00	38'070.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten übrige	73'164.90	26'031.75
	7'300.00	18'813.65
Total Umlaufvermögen	581'350.62	875'929.35
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	10'000.00	10'000.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	4'201.00	6'901.00
Fahrzeuge	14'500.00	7'200.00
Immobilien		
Liegenschaften	86'990'392.31	
davon Ersatz-Neubau Neudorf	24'144'807.31	
Angefangene Investitionen	8'146.35	
	86'998'538.66	82'467'856.79
Total Anlagevermögen	87'027'239.66	82'491'957.79
Total Aktiven	87'608'590.28	83'367'887.14

Bilanz per 31. Dezember

PASSIVEN	2017 CHF	2016 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	283'055.29	897'087.95
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	0.00	0.00
gegenüber Dritten	406.90	480.65
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten (Amortisation Hypothek Büelen/Neudorf)	320'000.00	300'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen von Mietern	429'542.30	341'985.00
Akontozahlungen Heiz-/ Nebenkosten	97'439.50	31'179.00
übrige	88'671.35	86'249.45
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'219'115.34	1'656'982.05
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Mietern/Genossenschaftern (Depositenkonti)	1'876'926.75	1'819'958.05
gegenüber Dritten (Hypotheken/Vorschüsse) (Baufinanzierung Neudorf CHF 20'000'000)	76'315'000.00	72'975'000.00
Solidaritätsfonds	71'505.20	37'875.20
Rückstellungen Tankrevision	22'395.00	21'315.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten Erneuerungsfonds	5'399'000.00	4'349'000.00
Total Langfristiges Fremdkapital	83'684'826.95	79'203'148.25
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'074'000.00	1'893'500.00
Gesetzliche Gewinnreserven	143'000.00	139'500.00
Freiwillige Gewinnreserven		
Gewinnvortrag	419'757.29	
Jahresgewinn	67'890.70	
	487'647.99	474'756.84
	2'704'647.99	2'507'756.84
Total Passiven	87'608'590.28	83'367'887.14

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember

	2017 CHF	2016 CHF
Mietertrag inkl. Pauschalen und Zuschlag Solidaritätsfonds	6'834'882.00	5'803'679.50
./. Mietzinsausfälle	0.00	0.00
Übriger betrieblicher Ertrag	19'369.91	16'300.21
Eintrittsgelder	6'000.00	2'500.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	6'860'251.91	5'822'479.71
Liegenschaftenunterhalt	-2'221'774.79	-1'403'620.81
Fahrzeugkosten	-27'818.95	-15'882.10
Kabelfernsehen upc	-77'801.65	-72'306.15
Kehrichtgebühren	-30'639.60	-27'586.10
Wasser-/Abwassergebühren	-112'292.05	-83'683.80
Elektrische Energie	-28'986.15	-24'999.25
Kochgas	-1'675.75	-1'299.10
Heizungs-/Warmwasserkosten	-307'299.75	-233'046.37
Erneuerungsfonds: Einlagen	1'185'000.00	
Auflösungen	-135'000.00	
Gebäude- und andere Versicherungen	-49'970.50	-50'112.70
Betrieblicher Nettoerfolg	2'951'992.72	2'999'943.33
Personalaufwand		
Geschäftsstelle/Organe	-361'044.75	-353'681.60
Hauswarte, Reinigung, Umgebungspflege	-372'757.80	-392'749.50
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-65'586.07	-57'888.83
Porti/Gebühren	-1'552.65	-1'552.65
Drucksachen/Inserate/Abonnemente	-8'084.75	-8'084.75
Revision/Treuhandstelle	-16'955.05	-16'955.05
Verbandsbeiträge	-3'932.00	-3'932.00
Rechtskosten	-846.60	-846.60
Übriger betrieblicher Aufwand	-26'517.78	-26'517.78
Kosten Generalversammlung/Anlässe	-27'005.10	-24'598.85
Eigenmiete/Nebenkosten	-52'865.90	-50'896.70
Einlagen Solidaritätsfonds	-33'854.00	-30'235.00
Abschreibungen		
Immobilien	-1'219'600.00	-1'221'800.00
Mobilien	-12'400.00	-9'500.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	806'879.10	858'592.85
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	-701'216.30	-747'214.60
Depositenkonto-/Darlehenszinsen	-14'001.00	-15'994.05
übriger Finanzaufwand	-1'812.20	-1'634.40
Finanzertrag		
Kapital-/Zinsertrag	107.95	109.90
Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	0.00	0.00
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	0.00	0.00
Jahresergebnis vor Steuern	89'957.55	93'859.70
Direkte Steuern	-22'066.85	-24'897.90
Jahresgewinn (Jahresverlust)	67'890.70	68'961.80

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2017 CHF	2016 CHF
Gewinnvortrag	419'757.29	405'795.04
Jahresgewinn	67'890.70	68'961.80
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	487'647.99	474'756.84
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an		
– gesetzliche Gewinnreserven	–3'500.00	–3'500.00
– freiwillige Gewinnreserven		
Verzinsung der Genossenschaftsanteile	–56'300.00	–51'500.00
Aufrechnung effektive Verzinsung		0.45
Vortrag auf neue Rechnung	427'847.99	419'756.84
Total verfügbarer Bilanzgewinn	487'647.99	474'756.84

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	2017	2016	2015
	6	6	6

3) Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

	2017	2016	2015
Buchwert	CHF 86'990'392.31	CHF 82'467'856.79	CHF 71'364'034.60
Verpfändet	CHF 89'160'000.00	CHF 89'160'000.00	CHF 89'160'000.00

4) Solidaritätsfonds

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) Wohnungsbestand, übrige Mietobjekte und Mitgliederbestand

Mieter–Baugenossenschaft Wädenswil

Übersicht Wohnungsbestand per 31.12.2017

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	294.0	208	481.5	5	104.5	32	9

Übrige Mietobjekte

Geschäfte	5
Garagen	67
Auto-Einstellplätze	138
Carports	38
Aussen-Parkplätze	153
Mofa	39
Diverse	58

498

Total Mietobjekte 859

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

6) Liegenschaftenbestand mit Brandversicherungswerten per 1.1.2018

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		9'040'100.00
1901	1969	Nordstrasse 3	1		523'900.00
1970		Walther-Hauser-Str. 6–6a, 8–8a Waisenhausstrasse 17, 19–19a inkl. TG	56		15'521'700.00
1971		Walther-Hauser-Strasse 3–5 inkl. Garage	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		6'246'800.00
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	Johannisberg 1	2		1'045'000.00
1995	2013	Johannisberg 2–3, inkl. TG	16		4'430'000.00
2017		Neudorf	50		21'150'000.00
			361	5	119'975'200.00

Argo Consilium AG

CH-8712 Stäfa
Kronenstrasse 9
Tel. +41 (0)44 928 19 28
Fax +41 (0)44 928 19 50

CH-8032 Zürich
Klosbachstrasse 2
Tel. +41 (0)44 258 40 60
Fax +41 (0)44 258 40 61

www.argoconsilium.ch

An die Generalversammlung
der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil,
in Wädenswil

Zürich, 16. Februar 2018

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 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil der Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Argo Consilium AG



Marc-André Eigenmann
dipl. Wirtschaftsprüfer
Zulassung als Revisionsexperte
(Mandatsleiter)



ppa. Karin Masiero
Treuhänderin mit eidg. Fachausweis
Zulassung als Revisionsexpertin

Voranschlag 2018

	Voranschlag 2017 CHF	Rechnung 2017 CHF	Voranschlag 2018 CHF
Mietertrag inkl. Pauschalen & Solifonds	6'500'000.00	6'834'882.00	7'000'000.00
Übriger betrieblicher Ertrag	10'000.00	19'369.91	17'000.00
Eintrittsgelder	6'000.00	6'000.00	1'000.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	6'516'000.00	6'860'251.91	7'018'000.00
Liegenschaftenunterhalt allgemein	-1'550'000.00	-2'221'774.79	-1'995'000.00
Fahrzeugkosten	-30'000.00	-27'818.95	-30'000.00
Kabelfernsehen upc	-90'000.00	-77'801.65	-80'000.00
Kehrichtgebühren	-30'000.00	-30'639.60	-30'000.00
Wasser-/Abwassergebühren	-105'000.00	-112'292.05	-115'000.00
Elektrische Energie	-45'000.00	-28'986.15	-45'000.00
Kochgas	-2'000.00	-1'675.75	-2'000.00
Heizungs-/Warmwasserkosten	-315'000.00	-307'299.75	-315'000.00
Einlagen Erneuerungsfonds	-1'050'000.00	-1'050'000.00	-1'150'000.00
Gebäude- und andere Versicherungen	-53'000.00	-49'970.50	-56'000.00
Betrieblicher Nettoerfolg	3'246'000.00	2'951'992.72	3'200'000.00
Personalaufwand			
Geschäftsstelle/Organe	-365'000.00	-361'044.75	-400'000.00
Hauswarte, Reinigung, Umgebungspflege	-405'000.00	-372'757.80	-415'000.00
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-76'000.00	-65'586.07	-75'000.00
Kosten Generalversammlung Anlässe	-33'000.00	-27'005.10	-33'000.00
Eigenmiete/Nebenkosten	-51'000.00	-52'865.90	-53'000.00
Einlagen in Solifonds (Neudorf ganzes Jahr)	-30'000.00	-33'854.00	-35'000.00
Abschreibungen			
Immobilien	-1'200'000.00	-1'219'600.00	-1'300'000.00
Mobilien	-20'000.00	-12'400.00	-20'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1'066'000.00	806'879.10	869'000.00
Finanzaufwand			
Hypothekarzinsen	-950'000.00	-701'216.30	-750'000.00
Depositenkonto-/Darlehenszinsen	-21'000.00	-14'001.00	-20'000.00
übriger Finanzaufwand	-2'000.00	-1'812.20	-2'000.00
Finanzertrag			
Kapitalzinsertrag	1'000.00	107.95	1'000.00
Periodenfremder Aufwand			
Periodenfremder Ertrag			
Jahresergebnis vor Steuern	94'000.00	89'957.55	98'000.00
Direkte Steuern	-30'000.00	-22'066.85	-30'000.00
Jahresgewinn (Jahresverlust)	64'000.00	67'890.70	68'000.00

Angaben zu verschiedenen Positionen der Jahresrechnung

Bilanz 2017

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Bilanzsumme wieder erhöht, da das Projekt Neudorf (four sisters) abgeschlossen und abgerechnet werden konnte. Das Umlaufvermögen fällt tiefer aus, da Ende Jahr keine Gelder mehr des Baukredites Neudorf auf dem Bankkonto lagen. Die abgerechneten Investitionskosten des Projektes Neudorf betragen rund CHF 24'550'000.–. Die Hypothekarbelastung für das Neubauprojekt beläuft sich jedoch nur auf CHF 20'000'000.–. Was bedeutet, dass die gute finanzielle Situation es erlaubte, rund CHF 4'500'000.– eigene Mittel in den Neubau zu stecken.

Veränderung des Hypothekarbestandes 2017

Stand am 31.12. 2016	CHF 73'275'000.00
– Pflichtamortisation Büelen 2017	CHF –300'000.00
– Pflichtamortisation Neudorf 2017	CHF –20'000.00
– Rückzahlung Hypothek Walter-Hauser-Strasse	CHF –70'000.00
– Rückzahlung Hypothek Steinacher	CHF –1'500'000.00
+ Neuhypotheiken Projekt Neudorf	CHF +5'250'000.00
Stand am 31.12. 2017	CHF 76'635'000.00

Übersicht: Verpflichtungen gegenüber Dritten und Gebäudeversicherungswerte

	Ende 2017	Ende 2016	Ende 2015	Ende 2014	Ende 2013	Ende 2012
Hypotheiken	76'635'000	73'275'000	63'825'000	59'825'000	59'975'000	55'618'000
Depositenkapital	1'876'927	1'819'958	1'815'908	1'801'694	1'812'471	1'745'745
Gebäudeversich.-wert	119'975'200	98'759'500	98'283'000	105'706'200	105'401'200	96'829'200

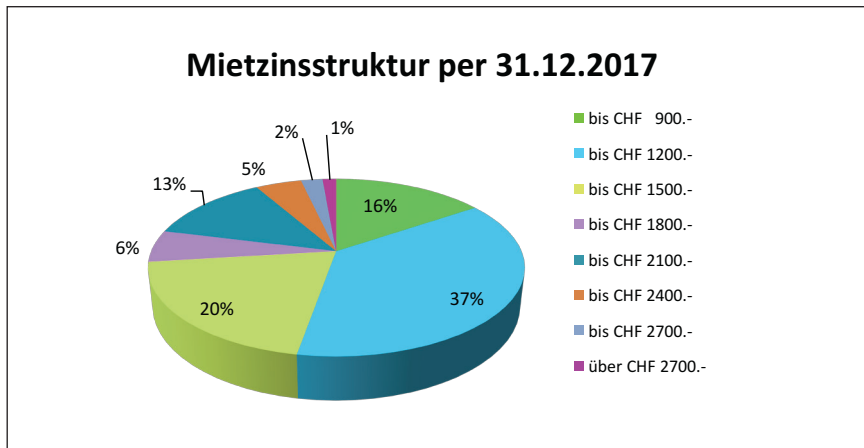
Erfolgsrechnung 2017

Die Zinssätze für kurzfristige Festhypotheiken sind weiterhin extrem tief. Die im vergangenen Jahr fälligen Hypotheiken konnten zu sehr attraktiven Zinssätzen erneuert werden. Die Hypothekarzinsbelastung konnte dadurch markant gesenkt werden. Diese erfreuliche Situation ermöglichte den Erneuerungsfonds und die Abschreibungen im vorgesehenen Rahmen zu verbuchen. Von den getätigten Investitionen wurde nur ein kleiner Teil aktiviert und dadurch die Kosten zu einem erheblichen Teil dem laufenden Unterhalt belastet.

Voranschlag 2018

Auch nach der Mietzinsreduktion (Referenzzinssatzsenkung auf 1.5%) ist mit höheren Mieteinnahmen zu rechnen, da wir von einer Vollvermietung ausgehen und die Mieten der Überbauung Neudorf nun während des ganzen Jahres 2018 anfallen. Das ermöglicht uns im Jahr 2018 mehr Mittel in den Unterhalt unserer Liegenschaften zu investieren und die Abschreibungen sowie die Einlagen in den Erneuerungsfonds ebenfalls zu erhöhen. Wir rechnen weiter damit, dass die Energiepreise leicht ansteigen. Bei den Hypotheken rechnen wir mit einem höheren Betrag, da die Kosten für die Überbauung Neudorf nun während eines ganzen Jahres anfallen. Die übrigen Positionen bewegen sich im Rahmen des Rechnungsabschlusses 2017.

Mietzinsstruktur



bis CHF	über								Total
	900	1200	1500	1800	2100	2400	2700	2700	
1-1,5 Zimmer	14								14
2-2,5 Zimmer	17	33	1	1	1				53
3-3,5 Zimmer	11	57	18	11	6	1		2	106
4-4,5 Zimmer	14	44	51	4	36	9	6	3	167
5-5,5 Zimmer			3	5	3	7	2		20
9 Zimmer						1			1
Total Wohnungen	56	134	73	21	46	18	8	5	361

Persönliche Notizen



Mieter-
Baugenossenschaft
Wädenswil
Blumenstrasse 1
Postfach
8820 Wädenswil

Tel. 044 780 47 04
Fax 044 780 47 19

info@mbgwaedenswil.ch