



Jahresbericht und Jahresrechnung 2019

Aufnahme neu erworbene Liegenschaft Zugerstrasse 85

Einladung zur 96. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 3. April 2020, 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 95. ordentliche Generalversammlung vom 12.4.2019
4. Jahresgeschäfte
 - 4.1 Jahresbericht 2019
 - 4.2 Jahresrechnung 2019
 - 4.3 Bericht der Revisionsstelle
 - 4.4 Beschlussfassung über Verwendung des Betriebsüberschusses
 - 4.5 Décharge-Erteilung an den Verwaltungsrat
5. Voranschlag 2020
6. Wahlen
 - 6.1 Bestätigungswahl des bisherigen Präsidenten
Hans Zbinden
Wahl einer neuen Verwaltungsrätin (vakanter Sitz)
Frau Nicole Lenz-Fegble
 - 6.2 Wahl der Revisionsstelle
7. Anträge
 - 7.1 Verwaltungsrat
Erneuerung und Erhöhung der Finanzkompetenz zum Erwerb von Liegenschaften oder Bauland
 - 7.2 Mitglieder
8. Verschiedenes

Wädenswil, März 2020

Traditionell offerieren wir den Teilnehmenden ein Nachtessen. Zwischen Hauptgang und Dessert unterhält uns Peter Löhmann.

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 | 2022 |
| Beisitzer | Hans Götschi, Felsenrainstr. 7a, 8832 Wollerau | 2013 | 2022 |

Baukommission

Hans Zbinden, Nordstrasse 3
Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5
Marco Hohl, Waisenhausstrasse 17a

Verwaltungskommission

Hans Zbinden, Nordstrasse 3
Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5
Rolando Guglielmetti,
Einsiedlerstrasse 159, 8810 Horgen
Ivano Coduri, Schönenbergstrasse 12
Marco Hohl, Waisenhausstrasse 17a

Löhne Acanta AG, Wädenswil

Revisionsstelle Argo Consilium AG, Zürich und Stäfa

Verwaltung

| | |
|------------------------|--|
| Adresse | Mieter-Baugenossenschaft Türgass 3 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 |
| 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 Trajance Kitanovski |
| Bau / Hauswartung | Martin Isliker |
| Hauswartpersonal | Aneta Kitanovska Anita Hitz |

Jahresbericht 2019 des Verwaltungsrates

Ein Jahr mit ungewöhnlichem Verlauf und mit aussergewöhnlichen Aufgaben und Arbeiten

Nicht nur bei den National- und Ständeratswahlen im Oktober 2019 können die Begriffe grün, jung und weiblich das Wahlergebnis zusammenfassen. Auch in der MBG ist dieser Trend ersichtlich. Bei den Investitionsvorhaben wurden moderne, grüne, umweltschonende Technologien eingesetzt und wir möchten den VR wieder auf den Vollbestand anheben und schlagen eine neue, junge und weibliche Verwaltungsrätin der Generalversammlung zur Wahl vor (Traktandum 7).

Neue Geschäftsstelle

Nachdem der langjährige Mieter Musikhaus Ewald Hauser AG das Ladenlokal an der Türgass 3 gekündigt hatte, stellte sich für die MBG die Frage, was machen wir mit dem frei gewordenen Ladenlokal. Dieses ist in Wädenswil langfristig schwer zu vermieten und wenn ein Nachmieter gefunden worden wäre, müsste mit hohen Sanierungs- und Umbaukosten gerechnet werden. Der bisherige Geschäftssitz im 1. Stock an der Blumenstrasse 1 war für Kunden schwer zu finden, von den räumlichen Voraussetzungen her nicht ideal und vor allem zu klein. Es fehlte ein Sitzungszimmer für die Sitzungen der Organe der MBG. Bisher wurden die Sitzungen in einem Raum an der Nordstrasse 11 abgehalten. Im Nachbargebäude an der Nordstrasse 13 war zudem unser Archiv untergebracht. Geschäftsstelle, Sitzungszimmer und Archiv an einem Ort ermöglicht eine viel effizientere Arbeitsweise. Alles Gründe dafür, dass die Idee geprüft wurde, das Ladenlokal neu als Geschäftsstelle umzubauen. Schnell stellte sich heraus, dass dies eine zwar nicht billige, doch aber sinnvolle, zukunftsgerichtete Variante wäre. Die MBG käme so zu einem modernen Geschäftssitz, wo Archiv und Sitzungszimmer an einem Ort vereint sind und im Hinblick auf künftige Bewirtschaftungsmandate (siehe dazu Antrag Statutenänderung GV 2019) auch Platz für einen Ausbau des administrativen Apparates vorhanden wäre. Die alte Geschäftsstelle könnte zudem in eine günstige 5.5 Zi-Familienwohnung an zentraler Lage zurückgebaut werden. Diese Möglichkeiten überzeugten den Verwaltungsrat und es wurde beschlossen, im alten Ladenlokal die neue Geschäftsstelle einzurichten.



Am 20.5.2019 konnte die neue Geschäftsstelle bezogen werden; sie hat sich bis heute bestens bewährt und die Verwaltung fühlt sich in den hellen Räumen sehr wohl.

Interessierte Genossenschafter sind jederzeit willkommen, die gelungene, neue Geschäftsstelle während den Bürozeiten zu besuchen.

Mehr bezahlbarer Wohnraum

Wie erwähnt wurde im Zentrum von Wädenswil eine bezahlbare Familienwohnung wieder dem ursprünglichen Zweck zugeführt. Die neue Mieterschaft ist sehr glücklich im neuen Daheim.

Der Wohnungsbestand der MBG konnte auch durch den Kauf der Liegenschaft Zugerstrasse 85 um 3 Einheiten erhöht werden. Die bisherigen Besitzer sind mit dem Angebot zum Liegenschaftenerwerb aktiv auf die MBG zugekommen. Nach eingehenden Verhandlungen konnte ein fairer Kaufpreis von CHF 1'150'000.– vereinbart und der Kauf per 1.11.2019 vollzogen werden. Dadurch sind die 3 Wohnungen der Immobilienspekulation entzogen.



Zukunftgerichtete Investitionen

Nach den guten Erfahrungen in unserer Überbauung Neudorf mit dem «free cooling» System (siehe nebenstehende Tabelle), hat der MBG Vorstand reagiert und entschieden, auch die Wohnungen der Überbauung Büelen mit dieser Technologie der passiven Kühlung auszurüsten. Wir versprechen uns auch in diesen Wohnungen bei hohen Sommertemperaturen wohltuende Kühlung.

Im Weiteren wird die im Sommer abgeführte Wärme durch die Erdsonden dem Erdreich zugeführt und kann dann im Winter wieder für das Heizen genutzt werden. Langfristig wird ein zu schnelles Auskühlen des Erdreiches hinausgezögert und damit der Stromverbrauch der Wärmepumpe vermindert.

Im Sommer 2019 wurden durch die passive Kühlung im Neudorf folgende Temperaturen gemessen

| Hitzeperiode Ende Juni, anfangs Juli | |
|--------------------------------------|--------|
| Aussen | Zimmer |
| 25.8 | 24.6 |
| 30.2 | 24.5 |
| 32.4 | 24.5 |
| 33.9 | 24.5 |
| 34.5 | 25 |
| 30 | 24.7 |
| 31.5 | 24.7 |
| 34.1 | 25 |
| 30 | 25 |
| 27.9 | 25 |
| 27.6 | 24.7 |
| 27.4 | 24.3 |
| 29.5 | 24.7 |

Die Innentemperatur bleibt dank eingeschalteter Kühlung angenehm

Wir sind auf dem Weg, neuen und modernen Technologien zur Verminderung des CO₂-Ausstosses in unseren Liegenschaften zum Durchbruch zu verhelfen.

In der Schweiz gehen rund $\frac{1}{3}$ des gesamten CO₂-Ausstosses zu Lasten des Gebäudesektors. Gleichzeitig werden unsere Liegenschaften noch zu 65% durch das Verbrennen von Öl oder Gas beheizt, was zu einem Anstieg der CO₂-Konzentration in der Atmosphäre führt, die wiederum für die Klimaerwärmung verantwortlich ist. Um der Klimaerwärmung entgegen zu wirken steht eine Revision des CO₂-Gesetzes an. Ziel ist es, die Treibhausgasemissionen bis 2030 um 50% gegenüber 1990 zu senken (extreme Forderungen möchten den Ausstoss bis 2030 sogar auf unrealistische 0% senken). Geplant ist eine Erhöhung der CO₂-Abgabe auf fossile Brennstoffe von derzeit CHF 96.– auf CHF 210.– pro Tonne. Diese Erhöhung hätte teure Folgen für die Mieter einer Wohnung. Berechnungen gehen bei einer Wohnungsgrösse von 90 m² von einer Verteuerung der Heizkosten von rund CHF 500.– pro Jahr aus (bei fossil betriebenen Heizungssystemen). Die Heizkosten (Bestandteil der Nebenkosten in den Mietverträgen) würden also pro Monat rund CHF 40.– höher ausfallen.

Die MBG hat sich auf den Weg gemacht, in den eigenen Liegenschaften nach Lösungen zu suchen, die den CO₂-Ausstoss verringern sollen. So wurden in verschiedenen Liegenschaften etappenweise neue, besser dämmende Fenster eingebaut. Auch 2020 wird dies in der Liegenschaft obere Weidstrasse gemacht. Veraltete Heizungssysteme wurden durch moderne Anlagen mit massiv geringerem Schadstoffausstoss ersetzt.

Beispiel aus dem Jahr 2019

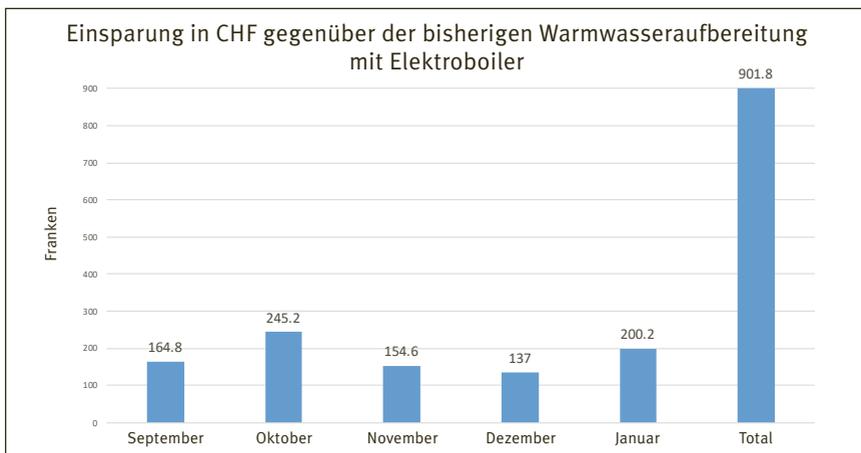
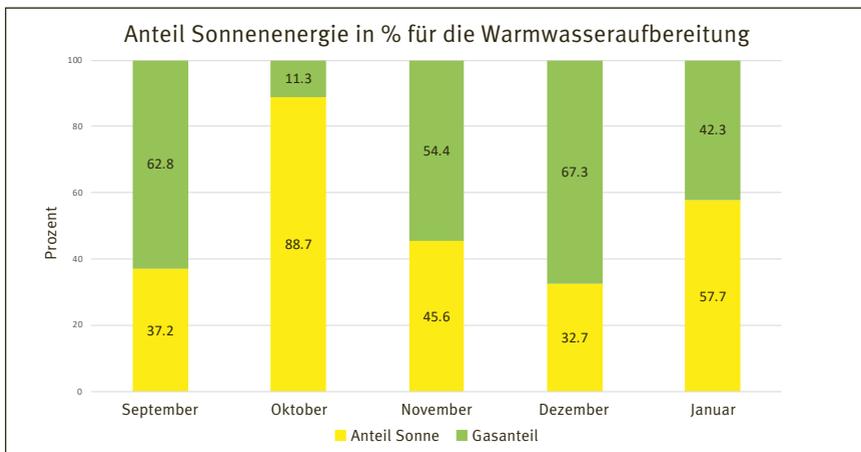
Nordstrasse 11 – 15



Beim Ersatz einer veralteten Technik für die Warmwasseraufbereitung (separate Elektroboiler in jeder Wohnung) durch einen Zentralboiler pro Gebäude, wollte die MBG in einem Pilotversuch im Haus Nordstrasse 15 prüfen, wie sich die Warmwasseraufbereitung durch die bestehende Gasheizung mit Solarkollektoren auf dem Dach unterstützen lässt. Die beiden anderen Häuser Nordstrasse 11 und 13 könnten – bei guten Erfahrungen – nachträglich noch mit Solarkollektoren nachgerüstet werden.

Kostenfolge für die 8 Wohnungen rund CHF 30 000.–

Erste Auswertung der Sonnenkollektoranlage für die Warmwasseraufbereitung



Die an der Nordstrasse gemachten Erfahrungen und Erkenntnisse können jetzt in die geplante Sanierung der Überbauung Baumgarten (Eichweidstrasse 12/14 und Waisenhausstrasse 7/9) einfließen. Auch im Baumgarten hat es veraltete, unökonomische und zu kleine Elektroboiler für die Warmwasseraufbereitung. Bei der Sanierungsprüfung kam die Idee auf, einen Dachstockausbau bei 3 Häusern zu prüfen. Auch ein Liftanbau soll intensiv geprüft werden, damit die Wohnungen bis ins höhere Alter benutzt werden könnten. Mit dem Dachstockausbau (herrliche Aussicht, Ruhe und viel Sonne) versprechen wir uns bezahlbaren Wohnraum auch für ältere Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die mit einem Umzug eine grosse Familienwohnung freimachen würden.

Manchmal sehen Veränderungen zuerst einmal negativ aus. Doch bald stellen wir fest, dass sie nur Platz schaffen im Leben, damit etwas Neues entstehen kann.

Neue UFC Büelen und Au

Die Stadt Wädenswil ist frei von lose herumstehenden Kehrriechsäcken. Ab dem 1. Juli 2019 wird der Hauskehrriech nur noch ab Containern entsorgt. Am Strassenrand stehende Kehrriechsäcke werden nicht mehr mitgenommen. Säumige Kundinnen und Kunden können gebüsst werden. Als bislang erste Gemeinde im Bezirk Horgen setzt Wädenswil auf eine flächendeckende Container-Lösung. Gemäss Abfallverordnung der Stadt Wädenswil ist der Bau von Unterflur-Containern (UFC) für Gebührensäcke in der Kernzone durch die Werke der Stadt Wädenswil vorgesehen. In anderen Gebieten von Wädenswil wird in grösseren Überbauungen die Errichtung von UFC gefordert. Bereits rund 50 Unterflur-Container (UFC) wurden realisiert.

Auch die MBG Wädenswil hat 2019 neue UFC realisiert und stellt damit bereits 6 UFC in Wädenswil für eine zukunftsgerichtete Hauskehrriechentsorgung zur Verfügung.



UFC in der Au



UFC im Büelen

Geliebter Genossenschaftsgedanke

Im vergangenen Jahr sind Mieter aktiv auf die Verwaltung zugekommen, mit der Bitte ihre Anliegen zu prüfen.

Im Baumgarten (Eichweidstr. 12/14 und Waisenhausstr. 7/9) tummelten sich wieder viele Kinder auf dem veralteten Spielplatz. Der Wunsch nach einer Sanierung und Ergänzung des bestehenden, in die Jahre gekommenen Spielplatzes wurde vorgebracht. Sicher ein berechtigtes Anliegen. Die Mieterschaft hat eine Arbeitsgemeinschaft gebildet und zusammen mit der Verwaltung wurde die mögliche Neugestaltung eruiert und umgesetzt. Dabei waren einige Mieter erfreulicherweise auch bereit, persönlich Hand anzulegen. Das Resultat dieser Zusammenarbeit lässt sich sehen und die Mieterschaft hat einen Spielplatzöffnungs-Apéro organisiert.



In der Neudorfüberbauung hat ein Mieter den Wunsch geäußert, eine Servicestation für Ski und Snowboards bzw. für Bikes zu erstellen. Nach interner Prüfung hat sich ergeben, dass ein kleiner Rollerunterstand in der benachbarten MBG Liegenschaft Nordstrasse 15 frei war. Auf dem Vorplatz der sich dort befindlichen Garagen ist ein Wasseranschluss vorhanden. So ist man übereingekommen, dass der Rollerplatz mit Licht und Stromanschluss ausgebaut wird. Somit können im Winter die Ski und Snowboards mit Warmwachs behandelt und im Sommer die Bikes gereinigt und gepflegt werden.

Der Schlüssel zum neuen Wachs-/Bikeraum wird von Herr Gmür (Neudorfstrasse 27d) verwaltet und kann im Bedarfsfall bezogen werden. Dafür ist aber eine Voranmeldung nötig. Die Telefonnummer von Herrn Gmür kann bei unserer Geschäftsstelle bezogen werden.



Das sind zwei gute Beispiele wie initiative Mieter und die Verwaltung zusammen einen Mehrwert für die anderen Mieter erzielen können. Voraussetzung dazu ist, dass die Verwaltung die neuen Bedürfnisse der Mieter kennt. Vielleicht haben auch Sie Vorschläge für Optimierungspotential in ihrer Liegenschaft, dann melden Sie sich doch bei der Verwaltung und wir können zusammen die mögliche Realisierung besprechen.

Nach dem Motto:

Geteilte Freude ist mehr als doppelte Freude.

Im Weiteren nimmt die Verwaltung mit Genugtuung Kenntnis davon, dass immer mehr Quartieranlässe durch die Initiative aus der Mieterschaft organisiert werden. Mit ihrem verdankenswerten Engagement haben sie dem Genossenschaftsgedanken Leben geschenkt und den Zusammenhalt der Mieterschaft dadurch gefördert.

Es gilt doch:

Ein Haus ohne Geselligkeit ist wie eine Blume ohne Duft.

Folgende Quartierfeste fanden statt und wurden aus dem Solidaritätsfonds unterstützt:

Baumgarten

Büelen

Neudorf

Nordstrasse

Obere

Weidstrasse



Ein herzliches Dankeschön gebührt somit allen Organisatoren und Teilnehmern, die durch den uneigennütigen Einsatz Mehrwert für das Zusammenleben schaffen. Danke dafür auch im Namen des Vorstandes.

Wäre eine solche Veranstaltung nicht auch in Ihrem Quartier, in Ihrer Liegenschaft eine Bereicherung des Zusammenlebens?

Machen Sie doch den Anfang und suchen Sie Gleichgesinnte.



95. ordentliche Generalversammlung

Zur ordentlichen 95. Generalversammlung lud der Verwaltungsrat wie üblich in die Kulturhalle Glärnisch ein. Am Freitag, 12. April 2019, konnte der Präsident 185 Teilnehmende begrüßen, davon waren 139 Personen stimmberechtigt.

Das Protokoll der 94. ordentlichen Generalversammlung vom 13. April 2018 fand ebenso einhellige Zustimmung wie:

- der Jahresbericht 2018,
- die von der Revisionsstelle Argo Consilium AG testierte Jahresrechnung 2018,
- der Antrag betreffend der Verwendung des Betriebsüberschusses,
- der Voranschlag 2019.

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

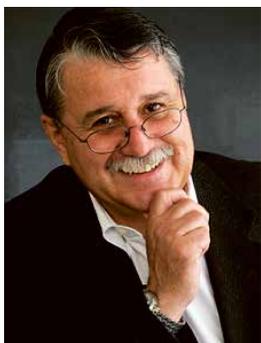
Als Revisionsstelle wurde die Treuhandfirma ARGO Consilium AG für ein weiteres Jahr wiedergewählt.

Das Protokoll der 95. ordentlichen Generalversammlung vom 12. April 2019 (Verfasserin: Franziska Burckhardt Spiegel) wurde von folgenden Stimmzählerinnen und Stimmzählern geprüft:

| | |
|-----------------|---------------------------|
| Johann Gerber | Walther-Hauser-Strasse 8a |
| Beatrice Thut | Neudorfstrasse 27d |
| Claudia Volkart | Blumenstrasse 1 |

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

Unter dem Traktandum Wahlen standen folgende Verwaltungsräte zur Wahl:



Ivano Coduri



Hans Götschi

Beide bisherigen Verwaltungsräte haben sich für eine weitere Amtsperiode von 3 Jahren zur Verfügung gestellt und wurden ohne Gegenstimme bis 2022 gewählt.

Verwaltungsrat 4 Sitzungen

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

- Verabschiedung von Jahresbericht und Jahresrechnung 2018

Folgende Geschäfte wurden ebenfalls besprochen und entschieden:

- Vorbereiten der Bestätigungswahlen des Verwaltungsrates
- Ausarbeitung der Statutenänderung für GV 2019, welche an der GV 2019 angenommen wurde
- Anpassung der Entschädigung für die Organe der MBG
- Ausarbeitung des Antrages zur Besetzung des vakanten VR Sitzes
- Ablehnung eines Gesuches um Gewährung eines Darlehens aus dem Solifonds

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

- Umnutzung des Ladenlokals ex. Musikhaus Ewald Hauser AG in die neuen Räume für die Geschäftsstelle der MBG. Die Bauabrechnung schliesst unter dem KV ab.
- Warmwasseraufbereitung Nordstrasse 11–15. Ersatz der individuellen Elektroboiler durch einen Zentralboiler pro Haus mit Unterstützung im Haus Nordstrasse 15 durch Sonnenkollektoren. Die Bauabrechnung schliesst unter dem KV ab.
- Kauf der Liegenschaft Zugerstrasse 85 (MFH mit 3 Wohnungen) für CHF 1.15 Millionen. Der Kauf wurde ermöglicht mit der an der letzten GV gesprochenen Finanzkompetenz zum Erwerb von Bauland oder Liegenschaften.

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 (genaue Kosten siehe Bericht des GF):

- Erneuern der fälligen Hypothekarkredite
- Festsetzung der Verzinsung der Depositengelder
- Festsetzung der Mitarbeitersaläre für das Jahr 2020
- Prüfung möglicher Beteiligungen an Projekten Dritter etc.
- Laufende Überprüfung des baulichen Zustandes und der Entwicklungsmöglichkeiten eigener Liegenschaften
- Besprechung und Lösung nachbarschaftlicher Probleme
- Aussprechen von 2 Wohnungskündigungen

Beschlüsse gemäss finanzieller Kompetenzregelung:

- Rückbau der bisherigen Geschäftsstelle in eine 5.5 Zi-Familienwohnung.
- Sanierung der 4.5 Zimmerwohnung an der Waisenhausstrasse 17a.

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

Der alljährlich terminierte Workshop wurde am 23. November 2019 durchgeführt. An diesem halbtägigen Anlass ging es darum, sich vertieft mit anstehenden Problemen zu befassen. Es wurden wie alle Jahre die strategische Ausrichtung bestimmt und die Mittelfristplanung kritisch überprüft.

Baukommission 4 Sitzungen

Die Baukommission bewilligte an ihren vier Sitzungen die Abrechnungen über 5 Wohnungssanierungen. Dabei sind im Schnitt Kosten von CHF 39'000.– pro Wohnungssanierung entstanden (genauere Zahlen siehe Bericht des GF). Ebenfalls wurden Malerarbeiten im Treppenhaus in der Überbauung Büelen und an der Aussenfassade – nur Erdgeschoss – in der Liegenschaft Schwanen ausgeführt.

Solidaritätsfonds

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden für folgende Quartieranlässe Beiträge von total CHF 3'162.50 aus dem Solifonds gesprochen:

Nordstrasse Büelen Baumgarten Obere Weidstrasse Neudorf

Per 31.12.2019 weist der Solidaritätsfonds einen Bestand von CHF 134'350.60 (+37 723.40) auf.

Von Genossenschaffern ist ein Antrag um finanzielle Unterstützung beim Mietzins eingetroffen. Das Gesuch wurde jedoch durch die Arbeitsgruppe Solidaritätsfonds abgelehnt, da nach deren Erachten keine finanzielle Notlage vorlag.

Dank und Schlusswort

Auch im vergangenen Jahr wurden die Verwaltung und Organe der MBG sehr gefördert, um alle anstehenden Herausforderungen zu meistern.

Die Anforderungen der Mieterinnen und Mieter an die Wohnqualität, bei einem möglichst unveränderten oder sogar sinkenden Mietzins, sind in den letzten Jahren gestiegen. Leider nicht immer mit der Bereitschaft, dafür auch persönlich etwas beizutragen.

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.

Wir sind bestrebt, möglichst nachhaltige Entscheidungen für das Gemeinwohl zu treffen. Persönliche Bedürfnisse müssen dabei manchmal in den Hintergrund treten. Damit können wir die MBG auch in der Zukunft auf dem richtigen Kurs halten.

**Überlege einmal, bevor du gibst, überlege zweimal, bevor du
annimmst, und tausendmal, bevor du verlangst.**

Marie von Ebner-Eschenbach

In diesem Sinn wünsche ich allen Genossenschaffterinnen und Genossenschafftern viel Glück in der kommenden Zeit.

Für den Verwaltungsrat
Hans Zbinden, Präsident

Jahresbericht 2019 der Verwaltung

Wir können wieder auf ein spannendes Geschäftsjahr zurückblicken. Der Umbau für das neue Büro der Verwaltung und der Umzug waren bedeutend. Zudem konnten diverse Projekte realisiert werden, über welche ich gerne nachfolgend Auskunft gebe.

Mieterwechsel

Im Quartalsvergleich zeigt sich folgendes Bild:

| | | | |
|--------------|-----------|---------------------|-----------|
| 1. Quartal | 6 | (Vorjahr 5) | 1 |
| 2. Quartal | 12 | (Vorjahr 6) | 6 |
| 3. Quartal | 6 | (Vorjahr 5) | - 1 |
| 4. Quartal | 3 | (Vorjahr 1) | 2 |
| Total | 27 | (Vorjahr 17) | 10 |

Vermietungen

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir zwei Wohnungen im Internet ausschreiben müssen. Es handelte sich um eine 3 ½ Zimmerwohnung an der Büelenstrasse 4 in Wädenswil und eine 4 ½ Zimmerwohnung in Hütten. Beide konnten nach kurzem Leerstand wieder vermietet werden. Ansonsten waren für alle frei gewordenen Wohnungen wiederum zeitgerecht genügend Anmeldungen von Wohnungssuchenden bei uns vorhanden.

Zum Gedenken

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

| | |
|-------------------|------------------------|
| † Beatrice Meier | Blumenstrasse 1 |
| † Guido Zürcher | Waisenhausstrasse 19 |
| † Marianne Kümin | Eichweidstrasse 12 |
| † Vinzenz Bütler | Schönenbergstrasse 175 |
| † Heidi Fausch | Madiswil |
| † Hans J. Lindner | Au ZH |

Grössere Sanierungen und Erneuerungen/Umbauten an Liegenschaften

Umbau Räumlichkeiten Musikhaus Ewald Hauser AG für neue Büroräumlichkeiten Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil, Türgass 3, Wädenswil

Etwas überraschend mussten wir von der Kündigung des Musikhauses Ewald Hauser AG im vergangenen Geschäftsjahr Kenntnis nehmen. Immerhin war diese Firma seit dem 1. August 1978 (41 Jahre) Mieterin des Ladenlokales an der Türgass 3. Es war uns bewusst, dass eine Neuvermietung dieser Lokalität an schlechter Passantenlage nicht einfach sein dürfte.

Wie Sie den Ausführungen des Präsidenten entnehmen konnten, hat der Verwaltungsrat beschlossen diese Räumlichkeiten selbst zu nutzen und entsprechend umzubauen. Dies bringt den Vorteil, dass die MBG sich zentralisiert hat und sich nun auch ein grosses Sitzungszimmer wie auch das Archiv in der Liegenschaft der Türgass 3 / Blumenstrasse 2 in den selben Räumen und somit unter einem Dach befinden. Dies gestaltet den Bürobetrieb erheblich effizienter.

Der Verwaltungsrat hat aufgrund einer Grobkostenschätzung des Architekten einen Globalkredit von CHF 350'000.– bewilligt. Die Schlussabrechnung betrug rund CHF 290'000.–. Die Kostenunterschreitung ist darauf zurückzuführen, dass auf neues Büromobiliar und auf eine neue Küche verzichtet wurden. Die kleine Küche wurde vom alten Standort an den neuen gezügelt, da diese auch nach 20 Jahren noch in einwandfreiem Zustand ist.

Ersatz Wohnungsboiler/Fernheizleitung Nordstrasse 11/13/15

Sämtliche kleinen Wohnungsboiler wurden im Sommer des vergangenen Geschäftsjahrs in den drei Liegenschaften entfernt. Nun hat jedes Haus eine zentrale Warmwasseraufbereitung im eigenen Keller. Diese werden erwärmt durch die Gasheizung, welche sich im Haus Nordstrasse 15 befindet. In jedem Haus mussten demnach neue Warmwasserleitungen eingezogen werden. Zudem wurde zu Testzwecken eine Solaranlage auf das Dach des Gebäudes Nordstrasse 15 gebaut, welche die Heizung entlastet und einen Warmwasserspeicher in diesem Haus speist. Aufgrund von Zählern sind wir nun in der Lage die Effizienz der Solaranlage zu messen. Falls sich die Anlage bewährt, ist geplant auch die anderen beiden Häuser mit einer Solaranlage zu versehen. Es wäre alles dafür vorbereitet. Weitere Solaranlagen könnten dann aufgrund dieser Erfahrungen in anderen Liegenschaften folgen. Der vom Verwaltungsrat ausgesprochene Globalkredit von CHF 250'000.– musste nicht ausgeschöpft werden; es sind Kosten von rund CHF 230'000.– angefallen.

Die nun 35-jährige Fernheizleitung, welche die verschiedenen Liegenschaften erschliesst, wird infolge Korrosionsschäden im Jahre 2020 gänzlich ersetzt werden.

Malerarbeiten Treppenhäuser und Durchgänge Büelen

Die farbliche Ausgestaltung der Treppenhäuser war von Anfang an nicht befriedigend und hatte gewisse Abnutzungserscheinungen der vergangenen Jahre zu verzeichnen. Die Durchgänge vor den Hauseingängen wurden seinerzeit in einer sehr dunklen Farbe gestrichen; das war uns seit längerem ein Dorn im Auge. Deshalb wurde vom zuständigen Gremium beschlossen, gleichzeitig mit dem Neuanstrich der Treppenhäuser diese Durchgänge freundlicher und heller zu gestalten. Diese Arbeiten haben mit rund CHF 25'000.– zu Buche geschlagen.

Malerarbeiten Schwanen (Zugerstrasse 25, Blumenstrasse 1 + 2)

Die Tunneldurchfahrt zwischen der Blumenstrasse 1 und 2 war seinerzeit in einem Braunton gestrichen worden und hat starke Abnutzungserscheinungen aufgewiesen. Gleiches galt für den Sockelbereich der erwähnten Liegenschaften. Diese Bereiche wurden frisch gestrichen und farblich aufgewertet. Dafür wurde ein Gerüst benötigt. Es waren Kosten von rund CHF 42'000.– zu verzeichnen.

Ersatz Stützen Tiefgarage Eichweid

Einem unserer Mitarbeiter ist bei Reinigungsarbeiten aufgefallen, dass im unteren Bereich die meisten Stützen starke Abplatzungen aufwiesen und zum Teil die Eisen der Armierung zum Vorschein traten. Grund dafür war vermutlich Streusalz. Die Beurteilung des beauftragten Ingenieurs hat ergeben, dass sämtliche Stützen durch neue ersetzt werden müssen. Dies wurde so ausgeführt und mit Kosten von CHF 44'000.– abgerechnet. Da die grauen Säulen für die Autofahrer schlecht sichtbar waren, wurden sie auf Wunsch der Mieterschaft im unteren Bereich noch mit Leuchtfarbe versehen. Damit kann die Gefahr des Streifens von ein- und ausparkenden Autos verkleinert werden.

Zwischenzeitlich sind auch Probleme mit Abplatzungen an der Decke der Tiefgarage ersichtlich geworden. Es ist an manchen Stellen eine Blasenbildung zu verzeichnen, was auf rostige Eisen darunter schliessen lässt. Wir haben für diese Angelegenheit nun einen Ingenieur beigezogen und werden falls notwendig geeignete Massnahmen ergreifen.

Rückbau Stapelparkplätze letzte Etappe Tiefgarage Schwanen (Zugerstr. 25 / Blumenstr. 1)

Die letzten 6 Stapelparkplätze wurden letztes Jahr entfernt und die verbliebenen Mulden mit Kies gefüllt. Darüber wurde ein Deckbelag erstellt. Es sind in diesem Fall Investitionen von CHF 47'000.– angefallen. Die Mieten der neuen ebenerdigen Parkplätze wurden leicht erhöht. Alle Tiefgaragenparkplätze konnten inzwischen wieder vermietet werden.

Erstellen von Unterflur Containern im Quartier Büelen und an der Steinacherstr. 14/16/18

An den beiden erwähnten Standorten wurden je ein 5 m³ grosser Unterflurcontainer erstellt. Nach Abzug der Subventionen des Zweckverbandes von CHF 5'000.– sind jeweils ca. CHF 16'000.– abgerechnet worden.

Ersatz Raumthermostaten und Einbau «Free cooling» im Quartier Büelen

Damit das bewährte System «Free cooling» auch im Büelen Quartier betrieben werden kann, mussten sämtliche 220 Raumthermostaten ersetzt werden. Dabei sind Kosten von CHF 42'000.– entstanden.

Balkonverglasungen Eichweid

15 Mieter haben sich entschieden, gegen eine kleine Mietzinserhöhung, ihren Balkon mit einer Verglasung versehen zu lassen. Dies wurde im vergangenen Geschäftsjahr ausgeführt. Die behördlichen Auflagen waren schwierig zu erfüllen und kostenintensiv. Es sind Aufwendungen von gesamthaft rund CHF 70'000.– zu verzeichnen.

Es wurde beschlossen, in den nächsten Jahren keine weiteren Balkonverglasungen mehr zu bewilligen.

Sanierungen und Erneuerungen in Wohnungen

Im vergangenen Jahr wurden 7 Küchen und 5 Bäder in verschiedenen Liegenschaften ersetzt. Daraus sind Kosten von insgesamt CHF 380'000.– entstanden. Damit verbunden war jeweils eine kleine Mietzinserhöhung. Hinzu kamen die üblichen Unterhaltsarbeiten bei Mieterwechseln.

Ausblick

Am 23. November 2019 hatte sich die Verwaltungskommission zum jährlich stattfindenden Workshop eingefunden. Dabei ging es um die Planung der nächsten Geschäftsjahre. Insbesondere wurde dort auch die kurz- und mittelfristige Planung bevorstehender Sanierungen und Erneuerungen erstellt. Die in nächster Zukunft beschlossenen Massnahmen sind unter anderem:

Baumgarten Wädenswil

Wie bereits im letzten Jahresbericht erwähnt wird geprüft, ob es im Estrich möglich wäre zusätzlichen Wohnraum zu schaffen (Eichweidstrasse 12 eignet sich nicht dafür) und ob der Anbau eines Liftes realisierbar ist. Zudem wird nun auch der Ersatz der Ölheizung durch ein ökologischeres Heizsystem (Gas oder Wärmepumpe) geprüft. Allenfalls erhält jede Liegenschaft eine eigene Heizung, da durch die Fernleitungen viel Energie verloren geht. Die kleinen Wohnungs-Elektroboiler sollen durch eine zentrale Warmwasseraufbereitung im Keller des jeweiligen Hauses ersetzt werden. Eine Solaranlage auf den Dächern steht ebenfalls zur Diskussion. Das Architekturbüro Hotz + Partner, Wädenswil, wurde für die Ausarbeitung der nötigen Unterlagen beauftragt. Die Ausführung ist in Etappen geplant. Wir hoffen mit der Realisierung dieses oder nächstes Jahr beginnen zu können.

In letzter Zeit wurde zudem festgestellt, dass gewisse Kanalisationsleitungen marode sind. Gegebenenfalls müssen diese vorgängig instand gestellt werden.

Obere Weidstrasse 10/12

Sämtliche alten Fenster sollen im Sommer durch 3-fach verglaste Kunststofffenster ersetzt werden. Wir haben mit dieser Art von Fenstern beste Erfahrungen gemacht.

Zugerstrasse 92–96, Wädenswil

Die Elektroboiler der drei Hausteile sollen durch Wärmepumpenboiler ersetzt werden; eventuell zusammen mit einer Solaranlage auf dem Dach.

Tiefgarage Walther-Hauser-Strasse 6a, Wädenswil

Das in die Jahre gekommene Garagentor wird in diesem Jahr ersetzt. Damit verbunden ist die Verbreiterung der Einfahrt um ca. 20 cm. Es ist eine Öffnungsvorrichtung mit Handsendern geplant.

Mitarbeiter

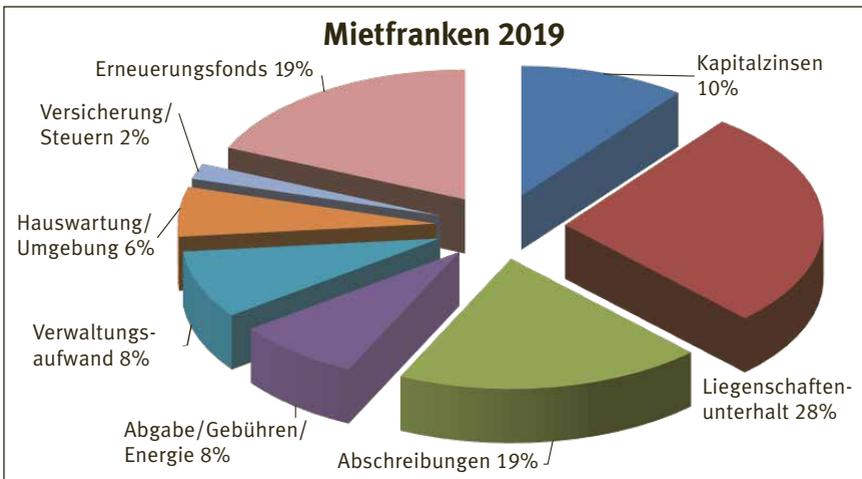
Martin Isliker erreicht im Oktober 2020 nach 19-jähriger Tätigkeit bei uns das Pensionsalter. Sein grosses Wissen und seine praktischen Fähigkeiten kamen während dieser langen Zeit vielen Mietern bei technischen Problemen zu Gute.

Die Verwaltung ist stets bemüht allen Mietern gute und zeitgerechte Dienstleistungen in allen Belangen zur Verfügung stellen zu können. Wir sind überzeugt, dass uns das auch fast immer gelingt.

Auch in diesem Jahr möchte ich mich bei allen Mitarbeitern im Aussendienst für die hervorragende Zusammenarbeit, die wirklich einwandfrei funktioniert und ich sehr schätze, bedanken.

Frau Sutter ist unsere bestens bewährte Administratorin. Auch ihr gehört ein besonderer Dank für ihren verlässlichen und stets freundlichen Einsatz an allen Fronten.

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 |
| Liegenschaftsunterhalt | 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 2019 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 2019 werden direkt dem gleichlautenden Depositenkonto gutgeschrieben.

Der Versand der Steuerbescheinigungen für das Anteilscheinkapital erfolgt zusammen mit den Steuerbescheinigungen für das Depositenkonto-Guthaben **im Januar 2021**.

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 2020** 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 | 2019 CHF | 2018 CHF |
|---|----------------------|----------------------|
| Umlaufvermögen | | |
| Flüssige Mittel | | |
| Kassa | 1'920.40 | 1'368.30 |
| Postkonto | 35'019.64 | 29'072.69 |
| Bankguthaben | 700'575.13 | 592'878.86 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern/Genossenschaftlern gegenüber Dritten | 11'823.00 | 2'837.65 |
| ./. Delkredere | 5'494.90 | 1'179.30 |
| | - 6'401.15 | 0.00 |
| Übrige kurzfristige Forderungen | 74.00 | 45.65 |
| Heizölvorrat | 31'000.00 | 41'500.00 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | | |
| Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten übrige | 59'220.01 | 61'457.05 |
| | 6'720.00 | 6'575.00 |
| Total Umlaufvermögen | 845'445.93 | 736'914.50 |
| Anlagevermögen | | |
| Finanzanlagen | 10'000.00 | 10'000.00 |
| Mobilien, Geräte, Einrichtungen | 1'501.00 | 2'501.00 |
| Fahrzeuge | 11'400.00 | 19'400.00 |
| Immobilien | | |
| Liegenschaften | 85'615'500.00 | |
| Angefangene Investitionen | 26'901.45 | |
| | 85'642'401.45 | 85'727'388.55 |
| Total Anlagevermögen | 85'665'302.45 | 85'759'289.55 |
| Total Aktiven | 86'510'748.38 | 86'496'204.05 |

Bilanz per 31. Dezember

| PASSIVEN | 2019 CHF | 2018 CHF |
|--|----------------------|----------------------|
| Kurzfristiges Fremdkapital | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 277'855.46 | 253'238.45 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Mietern | 0.00 | 0.00 |
| gegenüber Dritten | 7'341.80 | 349.40 |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten (Amortisation Hypothek Büelen/Neudorf) | 380'000.00 | 380'000.00 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | | |
| Vorauszahlungen von Mietern | 465'935.00 | 476'446.60 |
| Akontozahlungen Heiz-/Nebenkosten übrige | 57'080.00 | 55'815.00 |
| | 67'257.70 | 95'978.50 |
| Total kurzfristiges Fremdkapital | 1'255'469.96 | 1'261'827.95 |
| Langfristiges Fremdkapital | | |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Mietern/Genossenschaftern (Depositenkonti) | 1'950'762.05 | 1'899'342.25 |
| gegenüber Dritten (Hypotheken/Vorschüsse) | 72'145'000.00 | 73'625'000.00 |
| Solidaritätsfonds | 134'350.60 | 96'627.20 |
| Rückstellungen Tankrevision | 7'639.80 | 7'320.00 |
| Übrige langfristige Verbindlichkeiten Erneuerungsfonds | 7'822'000.00 | 6'604'500.00 |
| Total langfristiges Fremdkapital | 82'059'752.45 | 82'232'789.45 |
| Eigenkapital | | |
| Genossenschaftsanteile Mitglieder | 2'049'500.00 | 2'066'500.00 |
| Gesetzliche Gewinnreserven | 164'500.00 | 146'500.00 |
| Freiwillige Gewinnreserven | | |
| Gewinnvortrag | 718'856.75 | |
| Jahresgewinn | 262'669.22 | |
| | 981'525.97 | 788'586.65 |
| | 3'195'525.97 | 3'001'586.65 |
| Total Passiven | 86'510'748.38 | 86'496'204.05 |

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember

| | 2019 CHF | 2018 CHF |
|--|---------------------|---------------------|
| Mietertrag inkl. Pauschalen und Zuschlag Solidaritätsfonds | 7'052'862.50 | 7'094'088.05 |
| ./.. Mietzinsausfälle | -6'401.15 | 0.00 |
| Übriger betrieblicher Ertrag | 20'219.73 | 40'896.75 |
| Eintrittsgelder | 2'000.00 | 1'400.00 |
| Betrieblicher Gesamtnettoertrag | 7'068'681.08 | 7'136'384.80 |
| Liegenschaftunterhalt | -1'883'410.48 | -1'825'327.49 |
| Fahrzeugkosten | -20'857.50 | -19'095.80 |
| Kabelfernsehen upc | -50'055.85 | -59'773.45 |
| Kehrichtgebühren | -31'495.51 | -30'582.35 |
| Wasser-/Abwassergebühren | -117'497.10 | -118'550.75 |
| Elektrische Energie | -25'388.10 | -34'781.20 |
| Kochgas | -1'343.43 | -1'314.25 |
| Heizungs-/Warmwasserkosten | -289'659.90 | -268'185.15 |
| Erneuerungsfonds | -1'217'500.00 | -1'205'500.00 |
| Gebäude- und andere Versicherungen | -60'388.45 | -60'042.00 |
| Betrieblicher Nettoerfolg | 3'371'084.76 | 3'513'232.36 |
| Personalaufwand | | |
| Geschäftsstelle/Organe | -393'567.40 | -377'007.45 |
| Hauswarte, Reinigung, Umgebungspflege | -400'360.60 | -425'188.20 |
| Büro- und Verwaltungsaufwendungen | -100'334.59 | -84'903.78 |
| Kosten Generalversammlung/Anlässe | -23'819.10 | -26'817.80 |
| Eigenmiete/Nebenkosten | -59'141.15 | -54'838.80 |
| Einlagen in Solidaritätsfonds | -40'173.00 | -34'309.60 |
| Abschreibungen | | |
| Immobilien | -1'302'500.00 | -1'302'392.31 |
| Mobilien | -9'000.00 | -14'700.00 |
| Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern | 1'042'188.92 | 1'193'074.42 |
| Finanzaufwand | | |
| Hypothekenzinsen | -696'303.35 | -761'091.65 |
| Depositenkonto-/Darlehenszinsen | -9'668.15 | -9'477.05 |
| übriger Finanzaufwand | -1'745.05 | -1'778.61 |
| Finanzertrag | | |
| Kapital-/Zinsertrag | 104.00 | 110.65 |
| Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand | 0.00 | 0.00 |
| Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag | 0.00 | 37'800.00 |
| Jahresergebnis vor Steuern | 334'576.37 | 458'637.76 |
| Direkte Steuern | -71'907.15 | -97'904.70 |
| Jahresgewinn (Jahresverlust) | 262'669.22 | 360'733.06 |

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

| | 2019 CHF | 2018 CHF |
|---|-------------------|-------------------|
| Gewinnvortrag | 718'856.75 | 427'853.59 |
| Jahresgewinn | 262'669.22 | 360'733.06 |
| Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt | 981'525.97 | 788'586.65 |
| Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung: | | |
| Zuweisung an | | |
| – gesetzliche Gewinnreserven | –13'000.00 | –18'000.00 |
| – freiwillige Gewinnreserven | | |
| Verzinsung der Genossenschaftsanteile | –51'510.00 | –51'730.00 |
| Aufrechnung effektive Verzinsung | | 0.10 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 917'015.97 | 718'856.75 |
| Total verfügbarer Bilanzgewinn | 981'525.97 | 788'586.65 |

Antrag für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals

Die Genossenschaftsanteile werden im Geschäftsjahr 2019 mit einem Zinssatz von brutto 2,5 % 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 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--------------------|------|------|------|
| | 6 | 6 | 6 |

3) Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

| | 2019 | 2018 | 2017 |
|------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Buchwert | CHF 85'615'500.00 | CHF 85'708'000.00 | CHF 86'990'392.31 |
| Verpfändet | CHF 86'060'000.00 | CHF 87'260'000.00 | CHF 89'160'000.00 |

4) Solidaritätsfonds

| 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 |

5) Wohnungsbestand, übrige Mietobjekte und Mitgliederbestand

Mieter–Baugenossenschaft Wädenswil

Übersicht Wohnungsbestand per 31.12.2019

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 | | |
| Zugerstrasse 85 | 3 | | | | | 1 | | 2 | | | | | |
| Total Wohnungen / EFH | 364 | 8 | 6 | 13 | 40 | 23 | 84 | 54 | 107 | 1 | 19 | 8 | 1 |
| Anzahl Zimmer | 1354 | 8 | 9 | 26 | 100 | 69 | 294 | 216 | 482 | 5 | 105 | 32 | 9 |

Übrige Mietobjekte

| | |
|-------------------|-----|
| Geschäfte | 5 |
| Garagen | 67 |
| Einstellplätze | 133 |
| Carports | 38 |
| Aussen-Parkplätze | 168 |
| Mofa | 39 |
| Diverse | 47 |

497

Total Mietobjekte 861

Mitgliederbestand jeweils per 31.12.

| | |
|------|----------------|
| 2012 | 442 Mitglieder |
| 2013 | 464 Mitglieder |
| 2014 | 467 Mitglieder |
| 2015 | 467 Mitglieder |
| 2016 | 475 Mitglieder |
| 2017 | 534 Mitglieder |
| 2018 | 535 Mitglieder |
| 2019 | 534 Mitglieder |

6) Liegenschaftenbestand mit Brandversicherungswerten per 31.12.2019

| 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 | | 9'376'000.00 |
| 1901 | 1969 | Nordstrasse 3 | 1 | | 590'000.00 |
| 1970 | | Walther-Hauser-Strasse 6–6a, 8–8a | 56 | | 15'521'700.00 |
| 1970 | | Waisenhausstrasse 17, 19–19a inkl. TG | | | |
| 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 | 2'660'000.00 |
| 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 |
| 1913 | 2019 | Zugerstrasse 85 | 3 | | 1'160'000.00 |
| | | | 364 | 5 | 122'380'400.00 |

Argo Consilium AG

CH-8712 Stäfa
Kronenstrasse 9
Tel. +41 (0)44 928 19 49
Fax +41 (0)44 928 19 50

CH-8032 Zürich
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, 14. Februar 2020

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

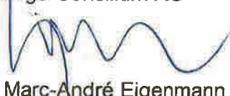
Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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 2020

| | Voranschlag 2019 CHF | Rechnung 2019 CHF | Voranschlag 2020 CHF |
|--|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| Mietertrag inkl. Pauschalen & Solifonds | 7'000'000.00 | 7'052'862.50 | 7'000'000.00 |
| Mietzinsausfälle und Delkredere | | -6'401.15 | |
| Übriger betrieblicher Ertrag | 20'000.00 | 20'219.73 | 20'000.00 |
| Eintrittsgelder | 1'000.00 | 2'000.00 | 1'000.00 |
| Betrieblicher Gesamtnettoertrag | 7'021'000.00 | 7'068'681.08 | 7'021'000.00 |
| Liegenschaftenunterhalt allgemein | -1'750'000.00 | -1'883'410.48 | -1'900'000.00 |
| Fahrzeugkosten | -30'000.00 | -20'857.50 | -25'000.00 |
| Kabelfernsehen upc | -60'000.00 | -50'055.85 | -50'000.00 |
| Kehrichtgebühren | -30'000.00 | -31'495.51 | -35'000.00 |
| Wasser-/Abwassergebühren | -130'000.00 | -117'497.10 | -125'000.00 |
| Elektrische Energie | -35'000.00 | -25'388.10 | -30'000.00 |
| Kochgas | -2'000.00 | -1'343.43 | -2'000.00 |
| Heizungs-/Warmwasserkosten | -300'000.00 | -289'659.90 | -300'000.00 |
| Einlagen Erneuerungsfonds | -1'200'000.00 | -1'217'500.00 | -1'250'000.00 |
| Gebäude- und andere Versicherungen | -60'000.00 | -60'388.45 | -65'000.00 |
| Betrieblicher Nettoerfolg | 3'424'000.00 | 3'371'084.76 | 3'239'000.00 |
| Personalaufwand | | | |
| Geschäftsstelle/Organe | -420'000.00 | -393'567.40 | -410'000.00 |
| Hauswarte, Reinigung, Umgebungspflege | -420'000.00 | -400'360.60 | -410'000.00 |
| Büro- und Verwaltungsaufwendungen | -99'000.00 | -100'334.59 | -100'000.00 |
| Kosten Generalversammlung Anlässe | -35'000.00 | -23'819.10 | -35'000.00 |
| Eigenmiete/Nebenkosten | -70'000.00 | -59'141.15 | -60'000.00 |
| Einlagen in Solifonds | -35'000.00 | -40'173.00 | -40'000.00 |
| Abschreibungen | | | |
| Immobilien | -1'300'000.00 | -1'302'500.00 | -1'350'000.00 |
| Mobilien | -20'000.00 | -9'000.00 | -20'000.00 |
| Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern | 1'025'000.00 | 1'042'188.92 | 814'000.00 |
| Finanzaufwand | | | |
| Hypothekarzinsen | -750'000.00 | -696'303.35 | -690'000.00 |
| Depositenkonto-/Darlehenszinsen | -21'000.00 | -9'668.15 | -25'000.00 |
| übriger Finanzaufwand | -2'000.00 | -1'745.05 | -2'000.00 |
| Finanzertrag | | | |
| Kapitalzinsertrag | 1'000.00 | 104.00 | 0.00 |
| Periodenfremder Aufwand | | 0.00 | -3'000.00 |
| Periodenfremder Ertrag | | | |
| Jahresergebnis vor Steuern | 253'000.00 | 334'576.37 | 94'000.00 |
| Direkte Steuern | -100'000.00 | -71'907.15 | -30'000.00 |
| Jahresgewinn (Jahresverlust) | 153'000.00 | 262'669.22 | 64'000.00 |

Angaben zu verschiedenen Positionen der Jahresrechnung

Bilanz 2019

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben. Das Umlaufvermögen wird leicht höher als im vergangenen Jahr ausgewiesen. Die jederzeit vorhandene Liquidität ermöglichte es eine uns angebotene Liegenschaft zu einem günstigen Preis zu erwerben und so der Spekulation zu entziehen. Ebenfalls konnte eine hochzinsige Hypothekarschuld in der Höhe von CHF 1'100'000.– vorzeitig zu attraktiven Konditionen zurückbezahlt werden.

Veränderung des Hypothekarbestandes 2019

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Stand am 31.12.2018 | CHF 74'005'000.00 |
| – Pflichtamortisation Büelen 2019 | CHF –300'000.00 |
| – Pflichtamortisation Neudorf 2019 | CHF –80'000.00 |
| – Rückzahlung Hypothek Hütten | CHF –1'100'000.00 |
| Stand am 31.12.2019 | CHF 72'525'000.00 |

Übersicht Verpflichtungen gegenüber Dritten und Gebäudeversicherungswerte

| | Ende 2019 | Ende 2018 | Ende 2017 | Ende 2016 | Ende 2015 | Ende 2014 |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|-------------|
| Hypotheken | 72'525'000 | 74'005'000 | 76'635'000 | 73'275'000 | 63'825'000 | 59'825'000 |
| Depositenkapital | 1'950'762 | 1'899'342 | 1'876'927 | 1'819'958 | 1'815'908 | 1'801'694 |
| Gebäudeversich.-wert | 122'380'400 | 120'650'400 | 119'975'200 | 98'759'500 | 98'283'000 | 105'706'200 |

Erfolgsrechnung 2019

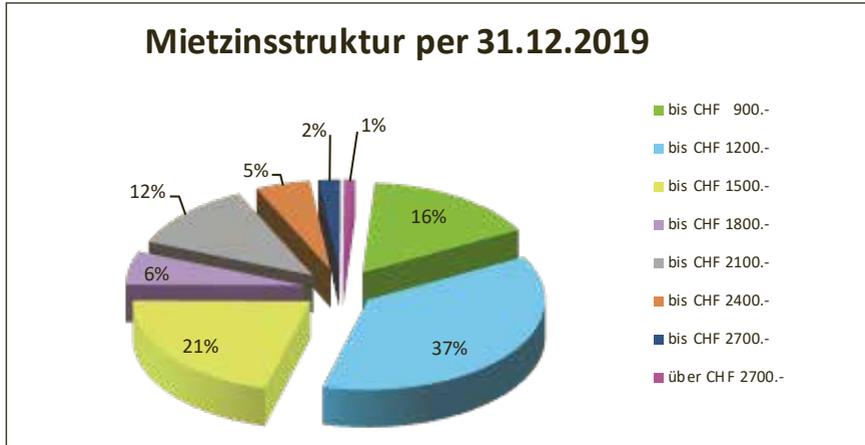
Weiterhin profitieren wir von sehr tiefen Zinssätzen für unsere Hypothekarschulden. Die Zinssätze für kurz- und mittelfristige Festhypotheken sind weiterhin extrem tief. Der durchschnittliche Zinssatz aller beanspruchten Fremdmittel konnte gegenüber 2018 nochmals verbessert werden. Es wurden bereits Hypothekerverpflichtungen bis ins Jahr 2029 zu äusserst vorteilhaften Konditionen (2029 zu 0.9% 2028 zu 0.95%) 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 der Warmwasseraufbereitung an der Nordstrasse wurde gesamthaft dem laufenden Unterhalt belastet.

Voranschlag 2020

Wir rechnen in den nächsten Monaten mit keinen markanten Zinsveränderungen, sondern 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 in einem gleichen Rahmen bewegen wie 2019. 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 | 13 | 56 | 17 | 12 | 6 | 1 | | 2 | 107 |
| 4 – 4,5 Zimmer | 13 | 43 | 56 | 5 | 35 | 8 | 6 | 3 | 169 |
| 5 – 5,5 Zimmer | | | 3 | 5 | 3 | 7 | 2 | | 20 |
| 9 Zimmer | | | | | | 1 | | | 1 |
| Total Wohnungen | 57 | 132 | 77 | 23 | 45 | 17 | 8 | 5 | 364 |

