



Jahresbericht und Jahresrechnung 2021

Einladung zur 98. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 8. April 2022, 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 der 97. ordentliche Generalversammlung vom 07.09.2021
4. Jahresgeschäfte
 - 4.1 Jahresbericht 2021
 - 4.2 Jahresrechnung 2021
 - 4.3 Bericht der Revisionsstelle
 - 4.4 Beschlussfassung über Verwendung des Betriebsüberschusses
 - 4.5 Décharge-Erteilung an den Verwaltungsrat
5. Voranschlag 2022
6. Wahlen
 - 6.1 Bestätigungswahl der bisherigen Verwaltungsräte
Ivano Coduri und Hans Götschi
 - 6.2 Wahl der Revisionsstelle
7. Anträge
 - 7.1 Verwaltungsrat
 - 7.2 Mitglieder
8. Verschiedenes

Wädenswil, März 2022

Titelbild: Impressionen Spielplatz Überbauung Neudorf

Genossenschaftsbehörden

Verwaltungsrat		Eintritt in den Verwaltungsrat	Ablauf der Amtsdauer
Präsident	Hans Zbinden, Nordstrasse 3	1987	2023
Vizepräsident	Rolando Guglielmetti, Glärnischstrasse 69, 8810 Horgen	2009	2024
Protokollführerin	Franziska Burckhardt Spiegel, Büelenstasse 8	2012	2024
Beisitzer	Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5	1985	2024
Beisitzer	Marco Hohl, Waisenhausstrasse 17a	2012	2024
Beisitzer	Ivano Coduri, Schönenbergstrasse 12	2013	2022
Beisitzer	Hans Götschi, Felsenrainstrasse 7a, 8832 Wollerau	2013	2022
Beisitzerin	Nicole Lenz, Neudorfstrasse 27c	2020	2023
Baukommission	Hans Zbinden, Nordstrasse 3 Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5 Ivano Coduri, Schönenbergstrasse 12		
Verwaltungskommission	Hans Zbinden, Nordstrasse 3 Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5 Rolando Guglielmetti, Glärnischstrasse 69, 8810 Horgen Ivano Coduri, Schönenbergstrasse 12 Marco Hohl, Waisenhausstrasse 17a		
Löhne	Acanta AG, Wädenswil		
Revisionsstelle	ANCORA Treuhand AG, Wädenswil		

Verwaltung

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

Personal

Geschäftsführer	Beat Baumgartner
Administration	Maria Sutter Patrizia Iseppi ab Nov. 2021
Bau / Hauswartung Garten-Unterhalt	Robert Kitanovski Trajance Kitanovski
Hauswartpersonal	Aneta Kitanovska Anita Hitz Evelyn Schneider

Jahresbericht 2021 des Verwaltungsrates

Ein weiteres Jahr mit Coronaschutzmassnahmen



Im Frühsommer 2020 – während dem ersten Pandemiejahr – war noch eine grosse **Solidarität** und **Toleranz** in der Bevölkerung spürbar. Doch je länger diese aussergewöhnliche Krisenzeit dauert, umso mehr ist eine Spaltung der Gesellschaft zu beobachten. Die Corona-Impfung und die Zertifikatspflicht führen zunehmend zu Aggressionen in der Gesellschaft, ja sogar in Familien. Dem Staat wirft man Ausgrenzung der Nichtgeimpften vor oder spricht von einer Schwächung vieler Wirtschaftszweige, Freizeitinstitutionen oder Kulturbetrieben.

Statt **Solidarität** herrschen heute Gehässigkeiten und Intoleranz zwischen einzelnen Bevölkerungsgruppen. Die Stimmung in der Gesellschaft entspricht nicht mehr dem Gedankengut, welches uns stark gemacht hat und auch das Leben in einer Genossenschaft prägt.

In Wahrheit sind doch alle Menschen voneinander abhängig, wir brauchen uns alle.

Nach der hoffentlich bald überstandenen Krisenzeit könnte sich in der Gesellschaft eine gefährliche Anspruchshaltung bilden, dass der Staat alle Probleme der Bürger regeln könne und bezahle, sobald jemandem ein Luftzug aus irgendeiner Richtung entgegenweht. Eigenverantwortung für persönliches Handeln will man leider immer weniger aufbringen.

Auch die Mieter-Baugenossenschaft hat einige Auswirkungen der ungewöhnlichen Zeit zu spüren bekommen. So sind z.B. Engpässe bei Lieferungen von Waschmaschinen und Küchengeräten eingetreten. Aber im Grossen und Ganzen konnten wir unsere gesetzten Ziele erreichen.

Mehr bezahlbarer Wohnraum

Der Objektbestand der MBG konnte auch im vergangenen Jahr durch den Kauf der Liegenschaften Gehrenstrasse 7 und 9 in Horgen um 8 Wohnungen erhöht werden. Ein fairer Kaufpreis ermöglichte uns den Erwerb per 30.09.2021. Dadurch wurden wieder Wohnungen im Sinne des Genossenschaftsgedankens erworben und wir halten laufend Ausschau nach weiteren geeigneten Objekten.



Die Häuser an der Gehrenstrasse in Horgen

Zukunftsgerichtete Investitionen

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

Wir reden nicht nur über Klimaschutz, sondern wir machen auch etwas dafür.

Strangsanierung Baumgarten

An der a. o. Generalversammlung vom 01.10.2020 wurden Kredite für Sanierungs- und Ausbaurbeiten im Baumgarten bis 2025 gesprochen. Folgende Arbeiten sind nun bereits ausgeführt. In den Häusern Eichweidstrasse 14 (E14) und Waisenhausstrasse 7 (W7) sind die Strangsanierung, die Erneuerung der Küchen (mit Wanddurchbrüchen) und Bäder abgeschlossen. Die Wohnungen wurden von den Mietern bereits wieder bezogen. Zusätzlich verfügt nun jede Wohnung über einen Waschturm. Während den Sanierungsarbeiten konnte die Genossenschaft denjenigen Mietern eine Ersatzwohnung zur Verfügung stellen, die nicht eine private Ersatzlösung gefunden hatten. Hier ein Einblick in die neuen Wohnungen.

Neue Küche und Wanddurchbruch in den 4-Zimmer-Wohnungen (6-mal pro Haus)



Neues Bad und Waschturm im Gang



Neue Küche in den 3-Zimmer-Wohnungen (3-mal pro Haus)



Neues Bad mit Dusche und Waschturm im Gang



Die Rückmeldungen der bereits wieder eingezogenen Mieter sind sehr erfreulich und diese sind mit der neu gestalteten Wohnung sehr zufrieden. Folgende Rückmeldungen haben wir erhalten:

Wie gefällt die neue Wohnung im Ganzen?	46 von 50 möglichen Punkten
Wie beurteilen Sie die neue Küche?	48 von 50 möglichen Punkten
Wie beurteilen Sie neues Bad, neue Heizung, Waschturm, neue Warmwasseraufbereitung (Ersatz Elektroboiler)?	190 von 200 möglichen Punkten
Wie beurteilen Sie die Information und Unterstützung	48 von 50 möglichen Punkten
Wie beurteilen Sie die erfolgte Mietzinsanpassung?	48 von 50 möglichen Punkten

Die Kosten für die Sanierung der beiden Häuser liegen leicht unter dem gesprochenen Kredit der Generalversammlung.

Es stehen also noch folgende Arbeiten im Baumgarten an:



Voraussichtlich 2022

- W9: Stranganierung und zentrale Warmwasseraufbereitung.
Neue Bäder, Küchen mit Wanddurchbruch (analog E14 und W7)
E12: wenn möglich Rückbau mit Beginn Tiefgarage

Voraussichtlich 2023

- E14: Liftanbau und Dachstockausbau mit zwei neuen 2.5-Zimmerwohnungen
E12: Neubau mit Tiefgarage

Voraussichtlich 2024

- E12: Fertigstellung Neubau mit vier modernen 3.5-Zimmerwohnungen
und zwei 4.5-Zimmer-Dachwohnungen mit Galerie

Voraussichtlich 2025

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

Warmwasseraufbereitung und Heizung Waisenhausstrasse 17a



Luft-Wasser-
Wärmepumpe für
Heizung und
Warmwasseraufbereitung
an der Waisenhausstrasse 17a

Ersatz für
defekte Fernleitung
der Heizung und der
Elektroboiler
der Wohnungen im Keller

PV-Anlage auf den Flachdächern im Büelen

Die im Jahr 2020 gemachten Erfahrungen und Erkenntnisse mit den Photovoltaikanlagen an der Nordstrasse und Zugerstrasse hat den VR dazu bewogen im Büelen auch ein Pilotprojekt mit PV-Anlagen auf Flachdächern durchzuführen.



Diese beiden Anlagen haben sich bestens bewährt und so ist vorgesehen die restlichen 3 Häuser im Jahre 2022 ebenfalls mit PV-Anlagen auf den Flachdächern auszurüsten.

Auswertung der bisherigen PV-Anlagen

Die bisherigen Anlagen haben eine Leistung von rund 64 kWp. Das bedeutet, dass pro Jahr rund 65 MWh Strom produziert wird. Durchschnittlich verbraucht eine Familie mit 4 Personen pro Jahr rund 5 MWh (inkl. Warmwasseraufbereitung mit Strom). Das heisst, dass wir mit unseren Anlagen für rund zwölf (12) 4-Zimmer-Wohnungen den Strom selbst produzieren.

Die im Jahr produzierte Strommenge entspricht einer Einsparung CO₂ von rund 25.5 t. Diese Einsparung würde man auch mit dem Pflanzen von rund 760 Bäumen erreichen. Im Jahr produziert jeder Schweizer rund 4.3 t CO₂. Somit neutralisieren unsere bisherigen PV-Anlagen den CO₂ Ausstoss von rund 6 Personen.

Das ist zwar nur ein kleiner Schritt in Richtung einer klimaneutralen Schweiz, aber ein Schritt in die richtige Richtung.

Ein Gramm gutes Beispiel gilt mehr als ein Zentner Worte.

Gelebter Genossenschaftsgedanke

Leider sind verschiedene traditionelle Quartierfeste der Coronasituation zum Opfer gefallen. Nur an der oberen Weidstrasse 10/12 fand ein solches statt.

97. ordentliche Generalversammlung (Verschiebung) vom 07.09.2021 in der Glärnischhalle



Zu dieser Versammlung lud der Verwaltungsrat Corona bedingt wiederum erst im Herbst ein. Am besagten Dienstagabend konnte der Präsident 57 Teilnehmende unter Einhaltung der Schutzmassnahmen in der Glärnischhalle begrüßen.

Die Protokolle der 96. ordentlichen und der ausserordentlichen Generalversammlungen vom 01. Oktober 2020 fanden ebenso einhellige Zustimmung wie:

- der Jahresbericht 2020,
- die von der Revisionsstelle ANCORA Treuhand AG testierte Jahresrechnung 2020,
- der Antrag betreffend die Verwendung des Betriebsüberschusses,
- der Voranschlag 2021.

Die Versammlung erteilte dem Verwaltungsrat und der Verwaltung einstimmig Entlastung.

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

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

Unter dem Traktandum Wahlen standen folgende Verwaltungsrätinnen und Verwaltungsräte zur Wiederwahl.



Franziska
Burckhardt Spiegel
VR seit 2012



Ernst
Gygli
VR seit 1985



Rolando
Guglielmetti
VR seit 2009



Marco
Hohl
VR seit 2012

Alle stellen sich für eine weitere Amtsperiode von 3 Jahren bis 2024 zur Verfügung und wurden ohne Gegenstimme gewählt.

Verwaltungsrat 4 Sitzungen

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

- Verabschiedung von Jahresbericht und Jahresrechnung 2020

Folgende Geschäfte wurden ebenfalls besprochen und entschieden:

- Corona bedingte Verschiebung der ord. 97. Generalversammlung von April in den Herbst 2021
- Prüfen von diversen Liegenschaftsangeboten
- Nachfolgeregelung von Maria Sutter
- Neue Konstituierung von BK, VK und VR

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

- Kauf der Liegenschaft Gehrenstrasse 7 und 9 in Horgen mit 8 Wohnungen und 2 Garagen
- Kredit zum Umbau des Gewerberaumes ex Blumengeschäft Müller
- Kredite Strangsanierung E14, W7 und W9 im Baumgarten
- Abnahme Bauabrechnungen Heizungserneuerung E14, W7 und W9 sowie Strangsanierung E14 Baumgarten

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

Verwaltungskommission 11 Sitzungen und Workshop

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

- Erneuern der fälligen Hypothekarkredite
- Festsetzung der Verzinsung der Depositengelder
- Festsetzung der Mitarbeitersaläre für das Jahr 2022
- Prüfung möglicher Beteiligungen an Projekten Dritter etc.
- Laufende Überprüfung des baulichen Zustandes und der Entwicklungsmöglichkeiten eigener Liegenschaften
- Besprechung und Lösung nachbarschaftlicher Probleme
- Mieterlass für Geschäftsmieten wegen Corona Lockdown
- Vorprüfung von diversen Liegenschaftsangeboten
- Besondere Projektbearbeitungen in eigens dafür eingesetzten Arbeitsgruppen

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

- Erstellen von PV-Anlagen auf den beiden Flachdächern bei den Gebäuden Büelenstrasse 4 und Dahlienstrasse 2
- Sanierung der Heizfernleitung Eichweid Teil 2
- Autonome Heizung und Warmwasseraufbereitung durch eine Wärmepumpe bei der Liegenschaft Waisenhausstrasse 17a
- Ersatz des alten, durchgerosteten Mercedes Sprinter für den Liegenschaftenunterhalt
- Sanierung von ganzen Wohnungen oder von Küchen und/oder Bädern
- Im Weiteren hat die Verwaltungskommission alle Projekte begleitet und dem Verwaltungsrat darüber Rechenschaft abgelegt.

Der alljährlich terminierte Workshop wurde am 27. November 2021 durchgeführt. An diesem 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 3 Sitzungen

Die Baukommission bewilligte an ihren Sitzungen diverse Wohnungs-, Küchen- oder Bad-sanierungen. Mehr Infos dazu im Bericht des Geschäftsführers.

Solidaritätsfonds

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde Corona bedingt nur das Quartierfest an der oberen Weidstrasse 10/12 durchgeführt und aus dem Solidaritätsfonds mit **CHF 341.40** unterstützt.

Auf Initiative der Mieterschaft wurde im September 2021 im Neudorf-Quartier ein Gemeinschaftsraum (vormals 1-Zimmer-Studio) im Erdgeschoss des Hauses A eingeweiht. Der «Frei-raum» steht den Neudorf-Mietern für gemeinschaftliche Tätigkeiten wie basteln, Kleiderbörse, Kaffee-Morgen etc. zur Verfügung. Die Einweihung erfolgte bei schönstem Wetter mit Wurst und Mais für alle.



Dieser Anlass wurde mit **CHF 731.60** unterstützt.

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

Zwei Mieterinnen, die vorzeitig aus der Liegenschaft E12 (geplanter Rück-/Neubau) in eine altersgerechte Wohnung umgezogen sind und ein Gesuch um Beteiligung an den Umzugskosten gestellt haben, wurden je mit **CHF 1'000.-** unterstützt.

Im Weiteren wurde den Mietern der Liegenschaften E14 und W7 für die lärmintensiven und staubigen Strangsanierungsarbeiten eine Monatsmiete (netto) erlassen und ein kleiner Betrag aus dem Solifonds zugesprochen. Den betroffenen Mietern wurde total eine Entschädigung von **CHF 15'213.-** ausbezahlt.

Für alle 3 Gebäude (E14, W7 und W9) wird mit einer Entschädigung von rund CHF 28'700.- gerechnet. Diese wird für das Haus W9 der Jahresrechnung 2022 belastet.

Per 31.12.2021 weist der Solidaritätsfonds einen Bestand von **CHF 182'107.50** (+ CHF 12'686.-) auf.

Dank und Schlusswort

2021 war leider wieder durch die Corona-Situation geprägt und die Organe, die Verwaltung und die Mitarbeitenden waren wiederum stark gefordert.

Auch im neuen Geschäftsjahr werden wir verschiedene Herausforderungen anpacken. Zum Beispiel das Projekt Baumgarten (Strangsanierung W9 / Sanierung Küchen und Bäder). Diese Arbeiten werden die betroffenen Mieterinnen und Mieter während der Sanierungsphase beeinträchtigen, sie werden aber danach durch stark verbesserten Wohnkomfort zu einem preiswerten Mietzins entschädigt.

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.



Für den Verwaltungsrat
Hans Zbinden, Präsident

Jahresbericht 2021 der Verwaltung

Erneut können wir auf ein spannendes und abwechslungsreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Corona hat das Seine dazu beigetragen und das Arbeiten unter solchen Bedingungen nicht gerade vereinfacht.

Mieterwechsel

Im Quartalsvergleich zeigt sich folgendes Bild:

			Veränderung
1. Quartal	5	(Vorjahr 2)	3
2. Quartal	11	(Vorjahr 4)	7
3. Quartal	9	(Vorjahr 10)	-1
4. Quartal	3	(Vorjahr 4)	-1
Total	28	(Vorjahr 20)	8

Vermietungen

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir zwei Wohnungen im Internet ausschreiben müssen. Es handelte sich um eine 2.5-Zimmerwohnung in Hütten und eine 4.5-Zimmerwohnung im Büelen-Quartier. Beide konnten nach kurzem Leerstand infolge Instandstellungsarbeiten wieder vermietet werden.

Für die Strangsanierung der Liegenschaften Eichweidstrasse 14, Waisenhausstrasse 7/9 wurden einige Wohnungen nicht wieder vermietet. Sie wurden befristet als Ersatzwohnungen für die betroffenen Mieter der erwähnten Umbauarbeiten verwendet. Ein Verbleiben in der Wohnung während der Umbauzeit wäre unzumutbar gewesen, infolge Lärm und Staub.

Zum Gedenken

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

†	Steiner Doris	Blumenstrasse 1
†	Todesco Marta	Walther-Hauser-Strasse 8a
†	Frei Josef	Büelenstrasse 8
†	Huber Julia	Eichweidstrasse 12

Grössere Sanierungen und Erneuerungen/Umbauten an Liegenschaften

Einbau Wärmepumpen-Heizung Waisenhausstrasse 17a

Die zuständige Kommission hat am Workshop 2020 beschlossen die Waisenhausstrasse 17a vom Fernheizsystem der Überbauung Eichweid abzukoppeln. Grund dazu war, dass die Heizleitung infolge Korrosionsschäden hätte ersetzt werden müssen. Zudem waren in dieser Liegenschaft noch Elektroboiler vorhanden, die so oder so in nächster Zeit durch ökologischere Wärmepumpenboiler hätten ersetzt werden müssen. Da die Kosten für eine selbst-

ständige Wärmepumpenheizung nur unbedeutend höher waren als die beiden erwähnten Ersatzvornahmen, machte es Sinn in dieser Liegenschaft eine selbständige und zeitgemässe Wärmepumpenheizung zu installieren. Diese Massnahme hat Kosten von rund CHF 70'000.– verursacht.

Photovoltaikanlagen Büelenstrasse 4 + Dahlienstrasse 2

Die MBG will weitere ökologische Projekte umsetzen. Als Pilotprojekte wurden zwei weitere Liegenschaften im Büelen-Quartier, versehen mit Flachdächern, vom zuständigen Gremium ausgewählt und realisiert. Beide Anlagen laufen einwandfrei und produzieren Strom wie gewünscht. Diese Investition kostete für beide Liegenschaften brutto CHF 115'000.–. An diese Kosten wurden vom Bund Subventionen von gesamthaft rund CHF 20'000.– bezahlt.

Erstellen Parkplätze Zugerstrasse 85

Nachdem die Zugerstrasse 85 im Jahr 2019 erworben werden konnte, mangelte es an Parkplätzen für die Mieter. Dies hat den Vorstand der MBG dazu bewogen, drei Parkplätze im Vorgarten und einen Velounterstand zu erstellen. Zudem wurde die Umgebung der neu erworbenen Liegenschaft in Schuss gebracht. Es sind dabei Kosten von rund CHF 40'000.– entstanden.

Im Weiteren haben wir eine sich in schlechtem Zustand befindliche alte 4-Zimmerwohnung im Erdgeschoss dieser Liegenschaft umfassend renoviert. Kostenpunkt rund CHF 55'000.–.

Ersatz Fernleitung Heizungen Eichweid (Zweite Etappe)

Nachdem die Fernleitung zwischen der Walther-Hauser-Strasse 6a (Heizzentrale) und der Walther-Hauser-Strasse 3/5 altershalber ersetzt werden musste, stand die Erneuerung der Heizleitung zur Waisenhausstrasse 17 an. Dies wurde wieder mittels eines korrosionsbeständigen Kunststoffrohrsystems ausgeführt. Es sind dafür Kosten von rund CHF 46'000.– angefallen.

Strangsanierung Überbauung Baumgarten

Die Stränge der Liegenschaften Eichweidstrasse 14 und Waisenhausstrasse 7 wurden im vergangenen Jahr in zwei verschiedenen Etappen saniert. Das hat uns mehr oder weniger das ganze Jahr über stark beschäftigt. Ersatzwohnungen mussten bereitgestellt und den Mietern übergeben, die Kosten im Auge behalten und die Bauleitung sowie die Baustelle beaufsichtigt werden.

Sanierungen und Erneuerungen in Wohnungen

Im vergangenen Jahr wurden 8 Küchen und 5 Bäder in verschiedenen Liegenschaften ersetzt. Daraus sind Kosten von insgesamt CHF 340'000.– entstanden. Damit verbunden war jeweils eine angemessene Mietzinserhöhung. Hinzu kamen die üblichen Unterhaltsarbeiten bei Mieterwechseln.

Ausblick

Am 27. November 2021 wurde der jährlich stattfindende Workshop der Verwaltungskommission durchgeführt. Dabei geht es um die Planung der nächsten Geschäftsjahre. Insbesondere werden dort auch die kurz- und mittelfristige Planung bevorstehender Sanierungen und Erneuerungen erstellt.

Büelen Wädenswil

Wie den Ausführungen des Präsidenten auf Seite 10 zu entnehmen ist, sollen die Liegenschaften Büelenstrasse 8, Büelenstrasse 10 und Weststrasse 9 mit Photovoltaik-Anlagen bestückt werden. Der entsprechende Kredit wurde am Workshop und anschliessend vom Verwaltungsrat bewilligt.

Ersatz Fenster der Nordstrasse 11/13/15

Die alten Holzfenster sollen im Jahr 2022 durch moderne, bestens isolierende und dichte Kunststofffenster ersetzt werden.

Laden ex. Blumen Müller Zugerstrasse 25

Nach dem Auszug des Mieters nach 40 Geschäftsjahren sind umfangreiche Modernisierungsarbeiten vorgesehen. Ersatz des Bodenbelages, Ersatz der alten einfach verglasten Schau- fenster durch dreifachverglaste. Neue Elektroverteilung und weitere Anpassungen an Heizung, Lüftung etc..

Gehrenstrasse 9, Horgen

Ersatz der alten Ölheizung durch eine klimaneutrale Pelletheizung. Es wird die erste Pellet- heizung sein, die von der MBG betrieben wird. Wir sind gespannt auf die daraus folgenden Erfahrungen.

Waisenhausstrasse 17a

Erstellen einer Photovoltaikanlage zusammen mit einer zusätzlichen Dämmung des Daches voraussichtlich im Jahr 2023.

Ersatz Mercedes Sprinter (Brückenwagen)

Im vergangenen Jahr wurde der über 10-jährige Mercedes Sprinter durch einen neuen ersetzt. Unsere Mitarbeiter haben daran sehr Freude. Musste doch das alte Fahrzeug im vergangenen Geschäftsjahr vermehrt für Instandhaltungsarbeiten die Garage aufsuchen und stand dann nicht zur Verfügung.

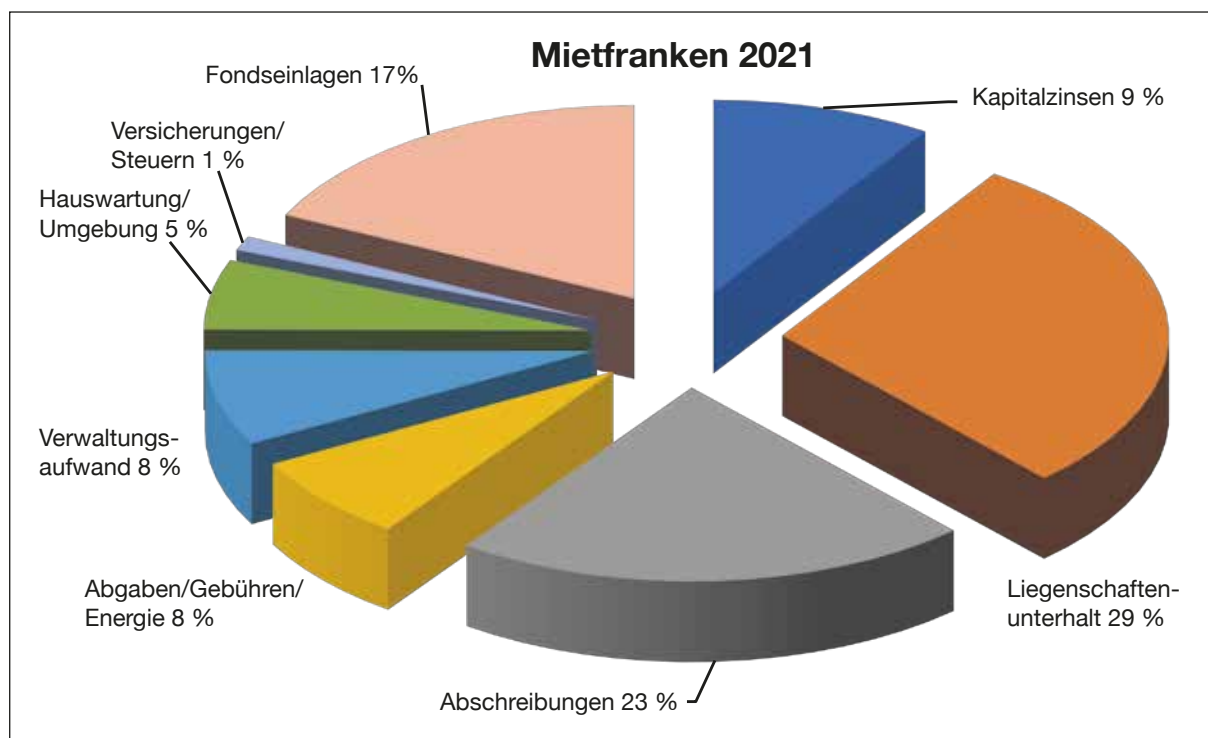


Mitarbeitende

Am 15. November 2021 hat Frau Patrizia Iseppi bei der MBG die Arbeit aufgenommen. Es ist vorgesehen, dass sie unsere langjährige und bewährte Mitarbeiterin, Frau Maria Sutter ersetzt, welche dann in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet werden muss. Frau Iseppi arbeitet seit Jahrzehnten in der Immobilienbranche und ist eine ausgewiesene Fach- frau. Wir sind sehr glücklich eine solch erfahrene Mitarbeiterin verpflichtet zu haben.

Auf die Familie Kitanovski ist Verlass. Sie versehen den Unterhalts-/Umgebungsdienst zusammen mit weiteren Angestellten im Reinigungsdienst vorbildlich. Ihnen allen gebührt für ihre einwandfreie Arbeit mein spezieller Dank.

Wie bereits erwähnt, wird uns Frau Sutter im Februar 2022 leider infolge Pensionierung verlassen. Einen ganz besonderen Dank verdient sie für ihre hervorragende Arbeit und ihren unermüdlichen Einsatz in all den Jahren. Ihre loyale Art werden wir vermissen. Sie stand auch in schwierigen Zeiten stets diskussionslos zu Diensten, wenn sie benötigt wurde. Ich persönlich wünsche ihr gute Gesundheit und dass sie den neuen Lebensabschnitt geniessen kann.



Verwendung des Mietfrankens:

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

Totalaufwand % in Rappen pro Franken	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Liegenschaftunterhalt	29	28	27	33	23	28	26
Hauswartung / Umgebung	6	6	6	5	7	7	7
Abgaben / Gebühren / Energie	7	8	8	9	9	10	11
Versicherungen / Steuern	1	2	2	1	1	1	1
Verwaltungsaufwand	8	8	8	8	8	9	8
Kapitalzinsen	9	10	11	11	13	15	16
Abschreibungen	22	19	20	18	22	18	17
Erneuerungsfonds	18	19	18	15	17	12	14
	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 2021 Anteilschein-Zinsen zur Auszahlung:

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

Die Nettobeträge für das Geschäftsjahr 2021 werden per Valutadatum des auf die Generalversammlung folgenden ersten Arbeitstages direkt dem gleichlautenden Depositenkonto gutgeschrieben.

Der Versand der Steuerbescheinigungen für das Anteilscheinkapital erfolgt zusammen mit den Steuerbescheinigungen für das Depositenkonto-Guthaben **im Januar 2023**.

Depositenkonto

Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben die Sparmöglichkeit, Einlagen bis zu einem Maximalbetrag pro Depositenkonto von CHF 50'000.00 vorzunehmen. Gemäss Beschluss des Verwaltungsrats im Geschäftsjahr 2016 ist bis auf weiteres eine limitierte Einzahlung von CHF 10'000.00 pro Kalenderjahr möglich. Guthaben bis zum genannten Maximalbetrag werden **ab 1. Januar 2022** mit einem unveränderten Satz von **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	2021 CHF	2020 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		
Kassa	2'003.50	4'153.60
Postkonto	0.00	60'161.69
Bankguthaben	1'354'781.07	772'140.68
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern/Genossenschaftern	7'968.05	3'865.60
gegenüber Dritten	20'804.70	1'975.75
./. Delkredere	-4'717.00	0.00
Übrige kurzfristige Forderungen	5'174.60	1'442.05
Heizölvorrat	35'000.00	23'000.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	67'665.65	59'791.72
übrige	90'919.80	39'300.00
Total Umlaufvermögen	1'579'600.37	965'831.09
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	10'001.00	10'000.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	541.00	901.00
Fahrzeuge	41'000.00	21'400.00
Immobilien		
Liegenschaften	88'388'500.00	
PV-Anlagen	135'600.00	
Angefangene Investitionen	956'293.50	86'234'038.45
Total Anlagevermögen	89'531'935.50	86'266'339.45
Total Aktiven	91'111'535.87	87'232'170.54

Bilanz per 31. Dezember

PASSIVEN	2021 CHF	2020 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	354'650.10	261'936.22
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
gegenüber Mietern	3'000.00	0.00
gegenüber Dritten	394.85	768.54
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Dritten		
(Amortisation Hypothek Büelen/Neudorf)	230'000.00	380'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen von Mietern	468'991.55	469'193.80
Akontozahlungen Heiz-/Nebenkosten	68'656.00	60'556.70
übrige	26'000.00	27'600.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'151'692.50	1'200'055.26
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Mietern/Genossenschaftlern		
(Depositenkonti)	2'224'182.11	2'084'452.46
gegenüber Dritten (Hypotheken/Vorschüsse)	73'785'000.00	71'365'000.00
Solidaritätsfonds	182'107.50	169'421.50
Rückstellungen Tankrevision	10'271.55	8'419.80
Rückstellung (Abbruch-Lieg. Eichweidstr. 12)	380'000.00	190'000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
Erneuerungsfonds	10'197'500.00	9'042'500.00
Total langfristiges Fremdkapital	86'779'061.16	82'859'793.76
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'019'000.00	2'016'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	180'500.00	177'500.00
Freiwillige Gewinnreserven		
Gewinnvortrag	924'628.47	
Jahresgewinn	56'653.74	978'821.52
	981'282.21	
	3'180'782.21	3'172'321.52
Total Passiven	91'111'535.87	87'232'170.54

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember

	2021 CHF	2020 CHF
Mietertrag inkl. Pauschalen und Zuschlag Solidaritätsfonds	7'017'668.00	7'059'318.30
./. Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	-4'717.00	6'328.25
Einspeisevergütung PV-Anlagen	3'321.30	492.75
Übriger betrieblicher Ertrag	31'014.36	17'191.25
Eintrittsgelder	2'500.00	1'900.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	7'049'786.66	7'085'230.55
Liegenschaftenerhaltung	-2'001'555.85	-2'033'286.64
Fahrzeugkosten	-23'482.10	-20'052.05
Kabelfernsehen upc	-38'874.65	-41'059.40
Kehrichtgebühren	-32'285.75	-31'871.13
Wasser-/Abwassergebühren	-140'473.75	-122'795.69
Elektrische Energie	-40'527.00	-34'000.60
Kochgas	-1'573.70	-1'488.12
Heizungs-/Warmwasserkosten	-325'813.12	-275'198.65
Erneuerungsfonds	-1'155'000.00	-1'220'500.00
Rückstellung (Abbruch-Lieg. Eichweidstr. 12)	-190'000.00	-190'000.00
Gebäude- und andere Versicherungen	-64'462.90	-63'144.55
Betrieblicher Nettoerfolg	3'035'737.84	3'051'833.72
Personalaufwand		
Geschäftsstelle / Organe	-416'952.00	-405'993.10
Hauswarte, Reinigung, Umgebungspflege	-350'147.20	-390'525.40
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-109'392.83	-88'415.05
Kosten Generalversammlung/Anlässe	-3'302.40	-4'996.78
Eigenmiete/Nebenkosten	-61'889.15	-61'855.35
Einlagen in Solidaritätsfonds	-33'822.00	-35'343.15
Abschreibungen		
Immobilien	-1'351'500.00	-1'315'500.00
Mobilien	-27'609.50	-14'600.00
PV-Anlagen	-7'156.80	-3'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	673'965.96	731'604.89
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	-586'092.05	-628'609.43
Depositenkonto-/Darlehenszinsen	-10'823.35	-10'221.70
übriger Finanzaufwand	-1'885.66	-9'767.61
Finanzertrag		
Kapital-/Zinsertrag	488.84	148.50
Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	0.00	0.00
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	0.00	0.00
Jahresergebnis vor Steuern	75'653.74	83'154.65
Direkte Steuern	-19'000.00	-21'350.20
Jahresgewinn (Jahresverlust)	56'653.74	61'804.45

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2021 CHF	2020 CHF
Gewinnvortrag	924'628.47	917'017.07
Jahresgewinn	56'653.74	61'804.45
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	981'282.21	978'821.52
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	-3'000.00	-3'000.00
freiwillige Gewinnreserven	0.00	0.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile	-45'190.00	-51'195.00
Aufrechnung effektive Verzinsung		1.95
Vortrag auf neue Rechnung	933'092.21	924'626.52
Total verfügbarer Bilanzgewinn	981'282.21	978'821.52

Antrag für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals

Die Genossenschaftsanteile werden im Geschäftsjahr 2021 mit einem Zinssatz von brutto 2,25 % im Jahr verzinst.

Anhang zur Jahresrechnung

1) Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Die Abschreibungen erfolgten nach den steuerlich (maximal) zulässigen Sätzen.

Die Depositenkasse wird – obwohl durch die Depositäre kurzfristig kündbar – als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen, da diese Gelder der Genossenschaft i.d.R. langfristig zur Verfügung stehen. Diese Beträge könnten durch langfristige Bankhypotheken refinanziert werden.

Hypotheken werden – selbst wenn vertragliche Laufzeiten weniger als ein Jahr betragen – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

2) Vollzeitstellen	2021	2020	2019	2018
	5	6/5	6	6

3) Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

	2021	2020	2019
Buchwert	CHF 88'524'100.00	CHF 86'057'000.00	CHF 85'615'500.00
Verpfändet	CHF 93'860'000.00	CHF 86'460'000.00	CHF 86'060'000.00

4) Solidaritätsfonds

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

Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil

Übersicht Wohnungsbestand per 31.12.2021

Quartiere

Liegenschaft	Total Whg/EFH	Anzahl Zimmer											EFH	EFH		
		1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5					
Etzelstrasse	12						1	11								
Zugerstrasse 86-96	6														6	
Zugerstrasse 99-101	12			2		6		4								
West- / Nordstrasse	7				1	1	2	1							2	
Nordstrasse 11 - 15	24			6				18								
Büelen 2008	38						8		24		6					
Neudorf 2017	50	2			3		12		30		3					
Obere Weidstrasse	10					5			4	1						
Baumgarten	32			2	1	10		19								
Eichweid	72				13		33		23		3					
Freiherrenstrasse	12			3			3		6							
Seestrasse	2								1							1
Schwanen	42	6	6		16		10				4					
Steinacherstrasse	24						12		12							
Johannisburg	18				6		2		7		3					
Zugerstrasse 85	3					1		2								
Zugerstrasse 63	3							3								
Gehrenstr. 7/9, Horgen	8			1		2	3	2								
Total Wohnungen / EFH	375	8	6	14	40	25	86	60	107	1	19	8	1			
Anzahl Zimmer	1393	8	9	28	100	75	301	240	482	5	105	32	9			

Übrige Mietobjekte

Geschäfte	5
Garagen	69
Einstellplätze	137
Carports	38
Aussen-Parkplätze	171
Mofa	38
Diverse	48

506

Total Mietobjekte 881

Mitgliederbestand jeweils per 31.12.

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

Liegenschaftenbestand mit Brandversicherungswerten per 01.01.2022

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		2'771'100.00
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		629'000.00
1970		Walther-Hauser-Strasse 6-6a, 8-8a Waisenhausstrasse 17, 19-19a inkl. TG	56		15'521'641.00
1971		Walther-Hauser-Strasse 3-5 inkl. Garagen	12		4'039'990.00
1983		Waisenhausstrasse 17a	4		1'742'500.00
1985		Nordstrasse 11-15 / Garagen	24		6'524'400.00
1901	1989	Weststrasse 1	1		640'015.00
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		6'659'950.00
1927	1995	Weststrasse 4	5		1'225'000.00
1956	1999	Obere Weidstrasse 10-12	10		2'694'985.00
1800	2000	Seestrasse 191-193	2		2'568'195.00
1922	2000	Garagen Seestrasse 189			507'375.00
2008		Büelen	38		17'059'900.00
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
1914	2020	Zugerstrasse 63	3		1'149'000.00
1925	2021	Gehrenstrasse 9, Horgen	3		940'000.00
1958	2021	Gehrenstrasse 7, Horgen	5		1'255'000.00
			375	5	126'019'051.00

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

ANCORA Treuhand AG
Zugerstrasse 2
8820 Wädenswil
T +41(0)44 783 00 10

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

Wädenswil, 17. Februar 2022

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil** für das am 31. Dezember 2021 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 dieser Revision.

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

ANCORA Treuhand AG



Beat Wiederkehr
dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte



Lukas Wiederkehr
Betriebsökonom FH
zugelassener Revisor

Voranschlag 2022

	Voranschlag 2021 CHF	Rechnung 2021 CHF	Voranschlag 2022 CHF
Mietertrag inkl. Pauschalen & Solifonds	7'000'000.00	7'017'668.00	7'000'000.00
Mietzinsausfälle und Delkredere	-50'000.00	-4'717.00	-20'000.00
Einspeisevergütung PV-Anlagen	1'500.00	3'321.30	5'000.00
Übriger betrieblicher Ertrag	15'000.00	31'014.36	15'000.00
Eintrittsgelder	2'000.00	2'500.00	2'000.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	6'968'500.00	7'049'786.66	7'002'000.00
Liegenschaftenunterhalt allgemein	-2'000'000.00	-2'001'555.85	-2'000'000.00
Fahrzeugkosten	-25'000.00	-23'482.10	-25'000.00
Kabelfernsehen upc	-45'000.00	-38'874.65	-45'000.00
Kehrichtgebühren	-35'000.00	-32'285.75	-35'000.00
Wasser-/Abwassergebühren	-125'000.00	-140'473.75	-140'000.00
Elektrische Energie	-35'000.00	-40'527.00	-40'000.00
Kochgas	-2'000.00	-1'573.70	-2'000.00
Heizungs-/Warmwasserkosten	-280'000.00	-325'813.12	-375'000.00
Einlagen Erneuerungsfonds	-1'150'000.00	-1'155'000.00	-1'110'000.00
Rückstellung Abbruch E12	-218'500.00	-190'000.00	-70'000.00
Gebäude- und andere Versicherungen	-65'000.00	-64'462.90	-65'000.00
Betrieblicher Nettoerfolg	2'988'000.00	3'035'737.84	3'095'000.00
Personalaufwand			
Geschäftsstelle / Organe	-410'000.00	-416'952.00	-420'000.00
Hauswarte, Reinigung, Umgebungspflege	-360'000.00	-350'147.20	-360'000.00
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-97'000.00	-109'392.83	-110'000.00
Kosten Generalversammlung Anlässe	-35'000.00	-3'302.40	-35'000.00
Eigenmiete/Nebenkosten	-62'000.00	-61'889.15	-62'000.00
Einlagen in Solifonds	-35'000.00	-33'822.00	-35'000.00
Abschreibungen			
Immobilien	-1'250'000.00	-1'351'500.00	-1'350'000.00
Mobilien	-10'000.00	-27'609.50	-25'000.00
PV-Anlagen	-3'000.00	-7'156.80	-8'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	726'000.00	673'965.96	690'000.00
Finanzaufwand			
Hypothekarzinsen	-640'000.00	-586'092.05	-600'000.00
Depositenkonto-/Darlehenszinsen	-10'000.00	-10'823.35	-15'000.00
übriger Finanzaufwand	-2'000.00	-1'885.66	-2'000.00
Finanzertrag			
Kapitalzinsertrag	0.00	488.84	0.00
Periodenfremder Aufwand	-3'000.00	0.00	-3'000.00
Periodenfremder Ertrag	0.00	0.00	0.00
Jahresergebnis vor Steuern	71'000.00	75'653.74	70'000.00
Direkte Steuern	-20'000.00	-19'000.00	-20'000.00
Jahresgewinn (Jahresverlust)	51'000.00	56'653.74	50'000.00

Angaben zu verschiedenen Positionen der Jahresrechnung

Bilanz 2021

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr wiederum leicht angestiegen (Erwerb Liegenschaften Gehrenstrasse 7/9 in Horgen). Ebenso hat sich das Umlaufvermögen gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die vorhandene Liquidität ermöglichte es die genannten Liegenschaften zu einem vorteilhaften Preis zu erwerben und einer allfälligen Spekulation zu entziehen.

Veränderung des Hypothekarbestandes 2021

Stand am 31.12.2020	CHF	71'745'000.00
Neuaufnahme Hypothek Gehrenstr. 7/9	CHF	2'700'000.00
– Pflichtamortisation Büelen 2021	CHF	150'000.00
– Pflichtamortisation Neudorf 2021	CHF	80'000.00
– Rückzahlung Hypotheken	CHF	200'000.00
Stand am 31.12.2021	CHF	74'015'000.00

Übersicht Verpflichtungen gegenüber Dritten und Gebäudeversicherungswerte

	Ende 2021	Ende 2020	Ende 2019	Ende 2018	Ende 2017	Ende 2016
Hypotheken	74'015'000	71'745'000	72'525'000	74'005'000	76'635'000	73'275'000
Depositenkapital	2'224'182	2'084'452	1'950'762	1'899'342	1'876'927	1'819'958
Gebäudeversich.-wert	126'019'051	123'529'051	122'380'400	120'650'400	119'975'200	987'595'000

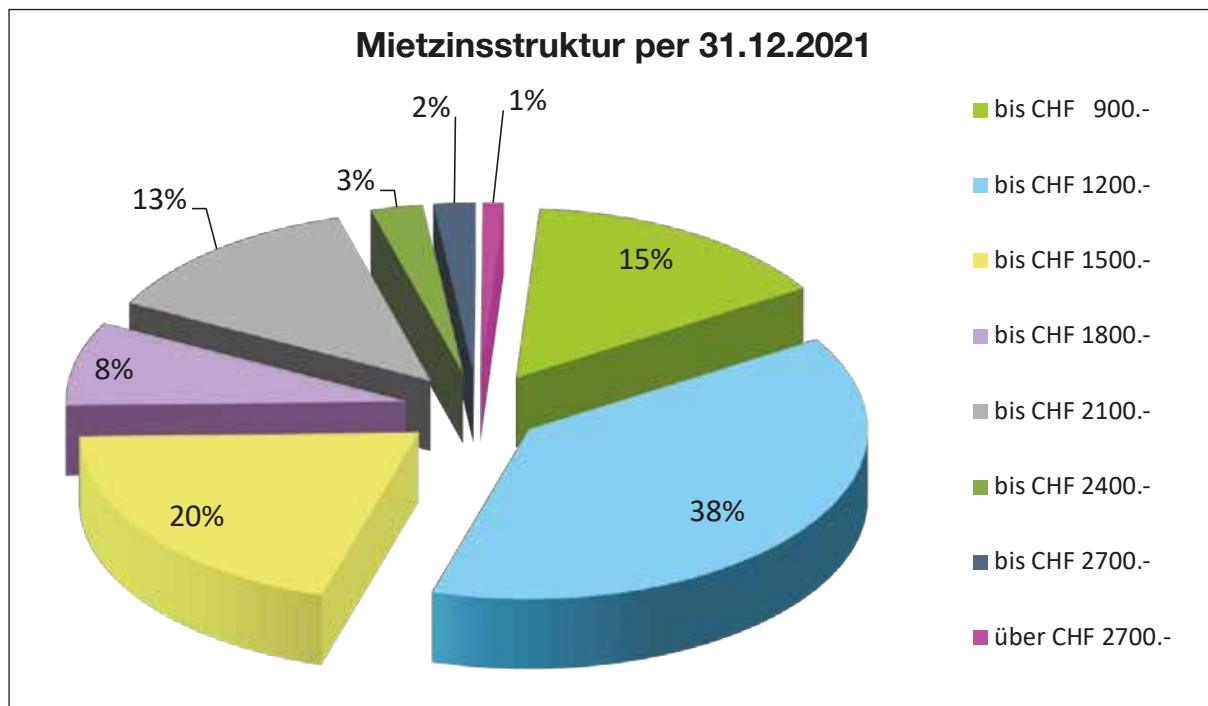
Erfolgsrechnung 2021

Die sehr tiefen Zinssätze für Hypotheken haben sich im Rechnungsjahr 2021 gehalten. Der durchschnittliche Zinssatz aller beanspruchten Fremdmittel ist gegenüber dem Vorjahr nochmals leicht gesunken. Mehr als ein Drittel der Hypothekarverpflichtungen konnten über das Jahr 2025 hinaus und bei einer Position bis ins Jahr 2038 zu vorteilhaft tiefen Zinssätzen gesichert werden.

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

Voranschlag 2022

Wir rechnen in den nächsten Monaten mit vorübergehend steigenden langfristigen Zinssätzen. Ebenfalls werden die Energiekosten teilweise markant ansteigen, was sich auf die Nebenkostenabrechnungen bei den Mietern auswirken wird. Die übrigen Positionen werden sich vermutlich im Rahmen des Rechnungsabschlusses 2021 bewegen. Gesamthaft rechnen wir also mit einem ähnlichen Rechnungsabschluss wie im vergangenen Jahr.



bis CHF	900	1200	1500	1800	2100	2400	2700	über 2700	Total
1 - 1,5 Zimmer	14								14
2 - 2,5 Zimmer	16	34	1	1	1				53
3 - 3,5 Zimmer	12	60	20	14	3	1		2	112
4 - 4,5 Zimmer	12	50	52	10	39	3	6	3	175
5 - 5,5 Zimmer			3	5	5	5	2		20
9 Zimmer						1			1
Total Wohnungen	54	144	76	30	48	10	8	5	375

Persönliche Notizen



Mieter-
Baugenossenschaft
Wädenswil
Türgass 3
Postfach
8820 Wädenswil

Tel. 044 780 47 04

info@mbgwaedenswil.ch