



## **Protokoll der 98. ordentlichen Generalversammlung der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil von Freitag, 08. April 2022, Kulturhalle Glärnisch in Wädenswil**

- Vorsitz:** Hans Zbinden  
**Protokoll:** Franziska Burckhardt Spiegel  
**Anwesend:** **Verwaltungsrat:** Hans Zbinden (Präsident), Rolando Guglielmetti (Vizepräsident), Franziska Burckhardt Spiegel, Ivano Coduri, Hans Götschi, Ernst Gygli, Marco Hohl und Nicole Lenz  
**Entschuldigt:** Vertreter der Acanta AG, Wädenswil (Lohnadministration)
- Gäste:**
- Vertreter der Hausbanken (Clientis Sparcassa Wädenswil und ZKB)
  - Vertreter der Revisionsgesellschaft ANCORA Treuhand AG, Wädenswil
  - Vertreter des Stadtrates
  - Frau Susanna Valentin vom Wädenswiler Anzeiger.

**Stimmberechtigte: 100 (absolutes Mehr 51)**

**Total Teilnehmer:** 128  
**Gäste:** 28

- Eröffnung:** 19:00 Uhr
- Traktanden:**
1. Begrüssung und Eröffnung
  2. Wahl von Stimmenzählern
  3. Abnahme Protokoll der 97. ordentlichen Generalversammlung vom 07. 09.2021
  4. Jahresgeschäfte
    - 4.1. Jahresbericht 2021
    - 4.2. Jahresrechnung 2021
    - 4.3. Bericht der Revisionsstelle
    - 4.4. Beschlussfassung über die 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

## **1. Begrüssung und Eröffnung**

Der Präsident begrüsst alle Anwesenden und eröffnet die 98. ordentliche Generalversammlung.

Anschliessend stellt der Präsident fest, dass mit dem Versand des Geschäftsberichtes fürs Jahr 2021 die Einladungen an die Genossenschafter(innen) zur heutigen 98. ordentlichen Generalversammlung ordnungsgemäss erfolgt sind. Die Versammlung wird eröffnet.

## **2. Vorschlag und Wahl der Stimmenzähler**

Es werden als Stimmenzähler einstimmig gewählt:

- Christian Strickler, Blumenstrasse 1, 8820 Wädenswil
- Rudolf Bär, Blumenstrasse 1, 8820 Wädenswil
- Claudia Volkart, Blumenstrasse 1, 8820 Wädenswil.

## **3. Abnahme des Protokolls der 97. ordentl. Generalversammlung vom 07. September 2021**

Das Protokoll der 97. ordentlichen Generalversammlung vom 07. September 2021 ist von den Stimmenzählern:

- Otto Wyss, Adlenbach 17, 8775 Luchsingen
- Josef Juranek, Neudorfstr. 27b, 8820 Wädenswil

geprüft und für gut befunden worden und wird ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen angenommen.

Das Protokoll ist auch im Internet unter >[www.mbgwaedenswil.ch](http://www.mbgwaedenswil.ch)< zu finden.

## **4. Jahresgeschäfte**

### **4.1. Jahresbericht 2021**

#### **Jahresbericht 2021 des Verwaltungsrates (Seiten 5-14, verfasst vom Präsidenten)**

- Der Vizepräsident stellt den Jahresbericht des Verwaltungsrates zur Diskussion. Keine Äusserungen zum Bericht

Im Anschluss erläutert der Vizepräsident den Jahresbericht mit den folgenden Schwerpunkten:

- Mehr bezahlbarer Wohnraum: Es konnten wieder zwei Liegenschaften erworben werden, diesmal in Horgen, was nach unseren Statuten möglich ist. Zwei Liegenschaften an der Gehrenstrasse 7 und 9 auf zwei verschiedenen Parzellen, aber mit gleicher Eigentümerschaft. Sie konnten zu einem fairen Preis per 30.09.2021 erworben werden und weisen eine gute Substanz sowie eine gute Mieterstruktur auf. Der Liegenschaftsbestand konnte damit um 8 Wohnungen erhöht werden;

- Zukunftsgerichtete Investitionen: Photovoltaik-Anlagen: Im 2021 startete das Pilotprojekt. Es wurden PV-Anlagen auf Flachdächern der Büelen-Überbauung erstellt. Weitere 3 Gebäude im Büelen kriegen im 2022 auch PV-Anlagen. Der Energiebedarf von zirka 20 4-Zimmerwohnungen kann dadurch abgedeckt werden;
- Strangsanierungen/Umbauten der Küchen und Bäder im Baumgarten: sind in zwei Liegenschaften bereits abgeschlossen; Wohnungen konnten wieder bezogen werden; Rückmeldungen sind durchaus positiv;
- Solidaritätsfonds: Per 31.12.2021 weist der Solidaritätsfonds einen Bestand von CHF 182'107.50 auf. Im Jahr 2021 wurden daraus diverse Beiträge gesprochen.

Der Jahresbericht des Verwaltungsrates wird ohne Rückmeldungen und Gegenstimmen angenommen.

**Jahresbericht 2021 der Verwaltung (Seiten 16-19, verfasst vom Geschäftsführer Beat Baumgartner und ausgeführt vom Präsidenten):**

Der Präsident verweist auf die Unterlagen.

Der Jahresbericht der Verwaltung wird ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen angenommen.

**4.2. Jahresrechnung 2021 (Jahresbericht, Seiten 21-24):**

Es sind folgende Punkte hervorzuheben:

- Gegenüber den Vorjahreszahlen sind keine nennenswerten Veränderungen zu verzeichnen;  
Bilanz: der Gewinn von CHF 56'653.74 entspricht ziemlich genau dem Vorjahr und dem Voranschlag;
- Bankguthaben ist grösser, dieses Jahr wird aber eine Hypothek von CHF 500'000.00 für eine ältere Liegenschaft zurückbezahlt;
- Aktiven sind um rund CHF 3.8 Mio. höher (Liegenschaftserwerb Horgen, Sanierung Baumgarten, PV-Anlagen); Passiven haben infolge des erhöhten Hypothekarbestandes von CHF 2.27 Mio. (Erwerb Liegenschaften Horgen) zugenommen;
- Pflichtamortisation für Büelen entfällt;
- die MBG strebt jedoch keine Gewinnmaximierung an, sondern investiert möglichst viel in den Liegenschaftsunterhalt; folglich wurden im Jahr 2020 CHF 50'000 weniger Steuern bezahlt;
- der Abschluss erlaubte maximale Abschreibungen in der Höhe von rund CHF 1'386'200.00 und Rückstellungen in den Erneuerungsfonds (EF) von netto CHF 1'155'000.00; EF Bestand rund CHF 10,2 Mio.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen zur Jahresrechnung 2021.

#### **4.3. Bericht der Revisionsstelle (Jahresbericht, Seite 28):**

Aus dem Bericht der Revisionsstelle, ANCORA Treuhand AG, zur Jahresrechnung 2021 geht hervor, dass der Jahresabschluss in Ordnung befunden wurde. Zu besonderen Bemerkungen besteht kein Anlass.

Die Jahresrechnung 2021 wird, gestützt auf die Empfehlung der Revisionsstelle, ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen angenommen.

#### **4.4. Verwendung des Bilanzgewinnes (Jahresbericht, Seite 24):**

- Der Verwaltungsrat beantragt, die Genossenschaftsanteile im Jahr 2021 mit einem Zinssatz von 2.25% brutto zu verzinsen (1% über Referenzzinssatz);
- Der verfügbare Bilanzgewinn von CHF 981'282.21 wird im Umfang von CHF 933'092.21 auf neue Rechnung vorgetragen;
- Die Zuweisung an die gesetzlichen und freiwilligen Gewinnreserven beträgt CHF 3'000.00 und die Verzinsung der Genossenschaftsanteile beläuft sich auf CHF 45'190.00.

Es erfolgen keine Wortmeldungen zur Verwendung des Bilanzgewinnes.

Die vom Verwaltungsrat beantragte Verzinsung des Anteilscheinkapitals und Gewinnverwendung wird ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen angenommen.

#### **4.5. Décharge-Erteilung an den Verwaltungsrat**

Dem Verwaltungsrat und der Verwaltung wird ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen die Entlastung erteilt.

#### **5. Voranschlag 2022 (Jahresbericht, Seite 29):**

Der Verwaltungsrat geht von folgenden Annahmen aus:

- Mietertrag: wir rechnen mit leicht tieferen Mietzinseinnahmen, da Ersatzwohnungen im Baumgarten zur Verfügung gestellt werden;
- Wir rechnen mit ungefähr gleich hohen Abschreibungen;
- Wir rechnen mit leicht tieferen Einlagen in Erneuerungsfonds CHF 1'150'000.00;
- Hypothekarbelastung: leicht steigend infolge Liegenschaftserwerbs;
- Erwarteter Jahresgewinn (nach Steuern) beträgt zirka CHF 51'000.00.

Der Voranschlag fürs Jahr 2022 wird ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen angenommen.

## 6. Wahlen

### 6.1. Bestätigungswahl der bisherigen Verwaltungsräte

Die bisherigen Verwaltungsräte Ivano Coduri und Hans Götschi werden ohne Gegenstimmen für eine Amtszeit von drei Jahren wiedergewählt.



Ivano  
Coduri



Hans  
Götschi

### 6.2. Wahl der Revisionsstelle

Die ANCORA Treuhand AG, Wädenswil, wird einstimmig und ohne Stimmenthaltungen als Revisionsstelle der MBG wiedergewählt.

## 7. Anträge

### 7.1. Verwaltungsrat

Seitens des Verwaltungsrates liegen keine Anträge vor.

### 7.2. Mitglieder

Seitens der Mitglieder liegen keine Anträge vor.

## 8. Verschiedenes

Der Präsident machte Ausführungen zu den folgenden Punkten:

### Wohnungen für Flüchtende aus der Ukraine im Baumgarten:

- Terminplanung für Sanierung Baumgarten muss angepasst werden:
  - Für den Rück-Neubau E12 und für den Liftanbau und Dachstockausbau E14 lagen wegen fehlender (weniger) Baumasse nur teilweise Baubewilligungen vor;

- Ukraine Krieg: Stadt Wädenswil hat bei der MBG angefragt, ob freie Wohnungen für Flüchtlinge aus Ukraine zur Verfügung gestellt werden könnten; es sind aber auch Genossenschafter mit dieser Anfrage auf uns zugekommen. Die Verwaltungskommission hat in Absprache mit dem Verwaltungsrat diese Anliegen diskutiert. Die 5 Wohnungen im E12 werden an die Stadt für die Flüchtenden zur Verfügung gestellt; der Rückbau wird um zirka 1 ½ Jahre zurückgestellt; vom 01.05.2022 bis Ende 2023 werden diese Wohnungen von der Stadt gemietet und Flüchtenden aus der Ukraine zur Verfügung gestellt; die Stadt ist für die Betreuung der Flüchtenden zuständig. Vorteil für MBG: es bestehen gute Aussichten, dass die Stadt uns die fehlende Baumasse für den Rückbau/Neubau Baumgarten abgibt.

Der Präsident stellt dies zur Diskussion: Eine Teilnehmende dankt dem Verwaltungsrat für diese Initiative.

#### **Sanierung Baumgarten:**

- wird im Jahr 2022 nicht mehr weiter saniert; fehlende Baumasse wird aber organisiert;
- Präsident stellt Neubau Baumgarten (E12) vor.

#### **PV Anlagen Büelen:**

Gerüste wurden heute aufgebaut; ab Mitte Juni wird Strom produziert. An sonnigen Tagen wird von April bis Oktober der Stromverbrauch im jeweiligen Gebäude zu 100% auf dem Dach produziert; im sonnigen März 2022 wurde 95% vom verbrauchten Strom auf dem eigenen Dach produziert.

Es gab seitens der Teilnehmenden keine Einwände zur Versammlungsführung.

Schluss der Generalversammlung

19:50 Uhr

Wädenswil, 08. April 2022

Der Präsident

  
.....  
Hans Zbinden

Die Protokollführerin

  
.....  
Franziska Burckhardt Spiegel

### **Genehmigung durch die Stimmenzähler**

Ich habe das Protokoll der 98. ordentlichen Generalversammlung vom 08. April 2022 geprüft und genehmige dieses in der vorliegenden Form.

#### **Stimmenzähler 1:**

Christian Strickler, Blumenstrasse 1, 8820 Wädenswil

Datum:

Unterschrift:

3.5.22

C. Strickler

#### **Stimmenzähler 2:**

Rudolf Bär, Blumenstrasse 1, 8820 Wädenswil

Datum:

Unterschrift:

4.5.22

R. Bär

#### **Stimmenzähler 3:**

Claudia Volkart, Blumenstrasse 1, 8820 Wädenswil

Datum:

Unterschrift:

5.5.22

C. Volkart