



Jahresbericht und Jahresrechnung 2015

Bild Titelseite: Grundsteinlegung Projekt Neudorf

Einladung zur 92. ordentlichen Generalversammlung

*Freitag, 8. April 2016, 19.00 Uhr
Kulturhalle Glärnisch, 8820 Wädenswil
(Saalöffnung um 18.30 Uhr)*

Traktandenliste

1. Begrüssung und Eröffnung
2. Wahl von Stimmzählern
3. Abnahme Protokoll über die 91. ordentliche Generalversammlung vom 17. 4. 2015
4. Jahresgeschäfte
 - 4.1 Jahresbericht 2015
 - 4.2 Jahresrechnung 2015
 - 4.3 Bericht der Revisionsstelle
 - 4.4 Beschlussfassung über Verwendung des Betriebsüberschusses
 - 4.5 Décharge-Erteilung an den Verwaltungsrat
5. Voranschlag 2016
6. Wahlen
 - 6.1 Bestätigungswahlen der bisherigen Verwaltungsräte
Ivano Coduri, Hans Götschi
 - 6.2 Revisionsstelle für ein weiteres Jahr
7. Anträge
 - 7.1 Verwaltungsrat
 - 7.2 Mitglieder
8. Verschiedenes

Wädenswil, 7. März 2016

Traditionell offerieren wir den Teilnehmenden ein Nachtessen. Lassen Sie sich im Unterhaltungsteil begeistern von Bauchredner Carmelo Pesenti (www.carmelo-pesenti.ch).

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.

Genossenschaftsorgane

Verwaltungsrat		Eintritt in den Verwaltungsrat	Ablauf der Amtsdauer
Präsident	Hans Zbinden, Nordstrasse 3	1987	2017
Vizepräsident	Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5	1985	2018
Protokollführerin	Franziska Burckhardt Spiegel, Büelenstasse 8	2012	2018
Beisitzer	Georges Schüpbach, Weststrasse 9	1989	2016
Beisitzer	Rolando Guglielmetti, Einsiedlerstrasse 159, 8810 Horgen	2009	2018
Beisitzer	Marco Hohl, Waisenhausstrasse 17a	2012	2018
Beisitzer	Ivano Coduri, Schönenbergstrasse 12	2013	2016
Beisitzer	Hans Götschi, Felsenrainstr. 7a, 8832 Wollerau	2013	2016
Baukommission			
	Hans Zbinden, Nordstrasse 3	1987	2017
	Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5	1985	2018
	Marco Hohl, Waisenhausstrasse 17a	2012	2018
Verwaltungskommission			
	Hans Zbinden, Nordstrasse 3	1987	2017
	Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5	1985	2018
	Georges Schüpbach, Weststrasse 9	1989	2016
	Rolando Guglielmetti, Einsiedlerstrasse 159, 8810 Horgen	2009	2018
	Ivano Coduri, Schönenbergstrasse 12	2013	2016
Löhne	Acanta AG, Wädenswil		
Revisionsstelle	Argo Consilium AG, Zürich und Stäfa		

Verwaltung

Adresse	Mieter-Baugenossenschaft Blumenstrasse 1 Postfach 8820 Wädenswil
Telefonische Auskünfte	044 780 47 04 während der Geschäftszeit
Öffnungszeiten	Montag, Dienstag, Mittwoch, Donnerstag und Freitag 10.00 – 11.30 Uhr Montag, Dienstag, Mittwoch und Donnerstag 14.00 – 16.00 Uhr
Telefax	044 780 47 19
Bankkonto	ZKB CH22 0070 0115 7002 8262 1 / BC 700
E-Mail	info@mbgwaedenswil.ch
Homepage	www.mbgwaedenswil.ch

Personal

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

Jahresbericht 2015 des Verwaltungsrates

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wir leben in unserer kleinen Schweiz so, als hätten wir noch eine zweite in Reserve. Seit längerem wird jede Sekunde ein Quadratmeter Kulturland verbaut. Grund dafür ist zum kleineren Teil das Wachstum der Bevölkerung, zum grösseren Teil sind es jedoch die prosperierende Wirtschaft, der Wohlstand und die immer steigenden Ansprüche an die Wohnungsgrösse. So ist zum Beispiel die genutzte Wohnfläche in den letzten 20 Jahren pro Kopf von 34 auf 45 Quadratmeter gestiegen. Das Verdichten oder die Entwicklung nach Innen lautet die Doktrin um der weiteren Zerstörung von Kulturland entgegen zu wirken. Auch die MBG leistet ihren Beitrag dazu.

Bauprojekt Neudorf (Four sisters) – Unsere grösste Herausforderung

Der Rückbau der alten Liegenschaften konnte – nach der Verzögerung durch den bekannten Baurekurs von Nachbarn der betroffenen Überbauung – doch noch planmässig per 1.2.2015 erfolgen.

Die bisher ausgeführten Arbeiten (Rückbau, Aushub und Rohbauarbeiten) konnten grösstenteils von Wetterglück profitieren. Die letzte Mauer der Liegenschaften am Fluhweg fiel am 6.3.2015. Die Aufnahme zeigt die Baustelle anfangs März, nachdem alle alten Gebäude abgebrochen waren.



Erste Schwierigkeiten tauchten kurz nach Beginn des Aushubes auf. Harter Fels – vor allem bei den Schwestern 1 und 2 – erschwerte den Aushub in grösserem Ausmass. Der Fels musste mit Sprengungen abgetragen werden. Diese führten zu

Belästigungen der Bewohner des ganzen Quartiers. An dieser Stelle möchten wir uns für das klaglose Hinnehmen der unumgänglichen Störungen bei den Quartierbewohnern bedanken.

Die Aufnahme vom 23.3.2015 zeigt den Fels zu Beginn der Sprengphase.



Nach dem Aushub konnte die ortsansässige Bauunternehmung Füchslin leicht verspätet mit dem Rohbau beginnen. Anfangs Juni war die Bodenplatte der Tiefgarage betoniert und am 8. Juni 2015 konnte – bei bestem Wetter – die Grundsteinlegung erfolgen. Ein gelungener Anlass mit interessanten Gesprächen.



Aktuelle Aufnahmen der Baustelle

Bis Ende Dezember konnte die Decke des Sockelgeschosses bei allen Schwestern betoniert werden. Bei der Schwester 1 sogar bereits die Decke des Erdgeschosses.

Baustelle 17.12.2015

und Panoramaaussicht Zürichsee Richtung Rapperswil und Zürich



Wenn der weitere Bauablauf auch vom Wetterglück profitieren kann und keine sonstigen Überraschungen den Zeitplan beeinträchtigen, sieht der Terminplan folgendermassen aus:

Rohbauende

Ausbau und Installationen nach Schwestern gestaffelt bis
Erstvermietung Schwestern 1 und 2 voraussichtlich per
Erstvermietung Schwestern 3 und 4 voraussichtlich per

Mai 2016

Ende Januar 2017

1.2. oder 1.3.2017

1.3. oder 1.4.2017

Alte Liegenschaften



Fluhweg 2, 4 und 6 Aufnahme Archiv



Fluhweg 2, 4 und 6 Aufnahme 2014

12 Wohnungen mit 750 m² Wohnraum

Baujahr	1931
Erstellungskosten	CHF 200'000.–
Jahresmiete 1932	CHF 11'541.85
Pro Wohnung	CHF 961.– oder CHF 80.15/Monat

Sanierung der Liegenschaften 1974	
Kosten	CHF 500'000.–
Jahresmiete 2014	CHF 166'813.–
Pro Wohnung	CHF 13'901.– CHF 1158.42/Monat



Neudorfstrasse 27–31 Aufnahme Archiv



Neudorfstrasse 27–31 Aufnahme 2014

12 Wohnungen mit 920 m² Wohnraum

Baujahr	1949
Erstellungskosten	CHF 515'000.–
Jahresmiete 1950	CHF 19'325.10
Pro Wohnung	CHF 1610.– oder CHF 134.20/Monat

Sanierung der Liegenschaften 1984	
Kosten	CHF 300'000.–
Jahresmiete 2014	CHF 161'064.–
Pro Wohnung	CHF 13'422.– oder CHF 1188.52/Monat

Neue Liegenschaft (Verdichtetes Bauen)



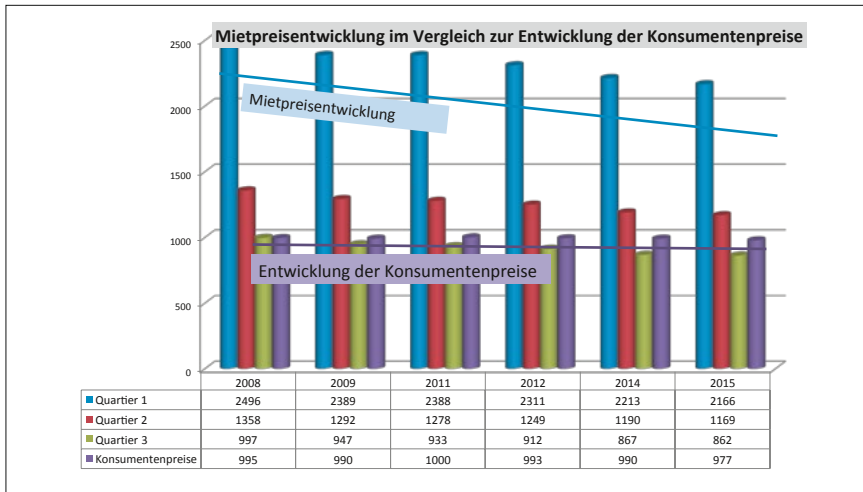
Wohnungsspiegel im Vergleich

Wohnungsgrösse	alte Liegenschaften	neue Liegenschaft
1 Zimmer		2
2 oder 2.5 Zimmer		3
3 oder 3.5 Zimmer	14	12
4 oder 4.5 Zimmer	8	30
5.5 Zimmer	2	3
Total Wohnungen	24	50 (200%)
Wohnfläche	1630 m ²	4605 m ² (282.5%)

Referenzzinssatz

Per 1.10.2015 hat die MBG von sich aus die Mietpreise dem historisch tiefen Referenzzinssatz von 1.75% angepasst und gleichzeitig mit den an der letzten GV beschlossenen Solidaritätsfondsbeiträgen teilverrechnet.

Die Grafik unten zeigt die Mietpreisentwicklung von Musterwohnungen in verschiedenen Liegenschaften der MBG und die Entwicklung des Kostenpreisindex. Die Mieten der MBG sind markant stärker gesunken als die übrigen Lebenskosten. Seit 2008 sanken die Mietpreise um 14%, die Konsumentenpreise um 2%. Die MBG kann sicher als fairer Vermieter bezeichnet werden.



Genossenschaftsgedanke im Aufwind

Im September fand im Büelenquartier bereits zum zweiten Mal ein Sonntagsbrunch statt. Initiative Mieter haben wiederum ein grossartiges Fest für das ganze Quartier organisiert. Das Wetter spielte auch dieses Jahr wieder mit und so konnten die zahlreichen Teilnehmenden gesellige Stunden geniessen. Wir danken an dieser Stelle dem OK (drei Familien der Büelenüberbauung) für die gute Organisation. Vielleicht finden sich auch in anderen Quartieren Organisatoren und stärken so das Zusammengehörigkeitsgefühl innerhalb unserer Genossenschaft.



91. ordentliche Generalversammlung

Zur ordentlichen 91. Generalversammlung lud der Verwaltungsrat wie üblich in die Kulturhalle Glärnisch ein. Am Freitag, 17. April 2015, konnte der Präsident 196 Teilnehmende begrüssen, davon waren 144 Personen stimmberechtigt. Unter den geladenen Gästen war unter anderen Stadtpräsident Philipp Kutter auszumachen.

Das Protokoll der 90. ordentlichen Generalversammlung vom 11. April 2014 fand ebenso einhellige Zustimmung wie:

- der Jahresbericht 2014,
- die von der Revisionsstelle Argo Consilium AG testierte Jahresrechnung 2014,
- der Antrag betreffend der Verwendung des Betriebsüberschusses,
- der Voranschlag 2015.

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

Die Bauabrechnung für die wärmetechnische Sanierung der Liegenschaft an der Oberen Weidstrasse 10 und 12 wurde ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltung genehmigt. Die effektiven Baukosten betragen CHF 466'120.60. Sie liegen somit rund CHF 73'000 unter den budgetierten Kosten von CHF 540'000.–.

Die Beschlussfassung über die Eröffnung eines Solidaritätsfonds und die Genehmigung des dazugehörigen Reglements gaben zu einigen Fragen Anlass.

Der Verwaltungsrat der MBG möchte den Solidaritätsgedanken innerhalb der Genossenschaftsfamilie wieder vermehrt zum Ausdruck bringen. Solidarität bedeutet nichts anderes als Gemeinschaftsgefühl, gute Zusammenarbeit und dass wirtschaftlich Starke sich für wirtschaftlich Schwache einsetzen. Hilfe anbieten, wo Hilfe benötigt wird. Nach Auffassung des Verwaltungsrates ist Solidarität die Basis jeder sozialen Institution und war sicher das Ziel der Gründer der MBG im Jahre 1924.

Funktionsweise des Solidaritätsfonds



Einlagen bei:

Gutem Rechnungsabschluss

Monatlicher Beitrag ab 1. 10. 2015

von CHF 2.– pro Zimmer
 von CHF 20.– bei Unterbelegung der Wohnung (liegt vor, wenn 1 Person eine Familienwohnung – 4 oder mehr Zimmer – bewohnt)

Vor der Entnahme muss das Sparschein gefüllt werden.

Es kann nur so viel entnommen werden wie im Sparschein vorhanden ist!

Spare in der Zeit, so hast du in der Not!

Vorübergehende finanzielle Not infolge:

Unfall, Krankheit, Erwerbslosigkeit, Scheidung etc.

Unterstützung bei:

Wohnungswechsel innerhalb der MBG
 Umzug in Alterswohnung oder Altersheim

Temporäre Mietzinsreduktion nach:

Umbauten, Ersatz- oder Neubauten

Förderung der Genossenschaftsidee

Folgende Argumente wurden von Gegnern des Solidaritätsfonds vorgebracht:

Der Zimmer- so wie der Unterbelegungszuschlag werden als versteckte Mietzinsaufschläge wahrgenommen.

Bezüge aus dem Fonds werden als Sozialleistungen angesehen, die von der Stadt übernommen werden sollten. Für bedürftige Personen gibt es ein genügend ausgebauten staatliches Unterstützungsangebot.

Überbrückungshilfen sollen aus anderen freien Mitteln der Genossenschaft finanziert werden.

Der Vizepräsident und der Präsident entgegneten den Argumenten und nach ausgiebiger Diskussion wurde abgestimmt.

Die Generalversammlung beschloss mit klarem Mehr, bei einigen Gegenstimmen und Stimmenthaltungen, einen Solidaritätsfonds zu gründen und nahm das dazugehörige Reglement ab. Auf eine Auszählung der Stimmen wurde durch die Generalversammlung ausdrücklich verzichtet.

Das Fondsreglement und die Vorgehensweise zum Bezug von Leistungen aus dem Fonds sind auf der Homepage der MBG im Downloadbereich (www.mbgwaedenswil.ch) aufgeschaltet.

Das Wahlgeschäft gab dagegen wenig zu reden, da alle zur Wahl stehenden Verwaltungsratsmitglieder sich für eine weitere 3-jährige Amtsperiode bis ins Jahr 2018 zur Verfügung stellten.

Bestätigt wurden einstimmig bei keinen Stimmenthaltungen: Ernst Gygli, Rolando Guglielmetti, Franziska Burckhardt Spiegel und Marco Hohl.



Für seine bisher 30-jährige Verwaltungsratsstätigkeit wurde Ernst Gygli geehrt und durfte ein Präsent entgegen nehmen.

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

Das Protokoll der 91. ordentlichen Generalversammlung vom 17. April 2015 (Verfasserin: Franziska Burckhardt Spiegel) wurde von der Stimmenzählerin Astrid Scherer (Waisenhausstrasse 9) sowie den Stimmenzählern Johann Gerber (Walther-Hauserstrasse 8a) und Herbert Habersatter (Freiherrenstrasse 4) geprüft. Es kann auf der Homepage (www.mbgwaedenswil.ch) eingesehen werden.

Verwaltungsrat 4 Sitzungen

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

- Verabschiedung von Jahresbericht und Jahresrechnung 2015

Folgende Geschäfte wurden ebenfalls besprochen und entschieden:

- Bestimmen einer Arbeitsgruppe, die den neugeschaffenen Solidaritätsfonds einführt und verwaltet.
- Mietzinsanpassung infolge der Senkung des Referenzzinssatzes auf 1.75% per 1.10.2015 bei gleichzeitiger Weiterverrechnung der Solidaritätsbeiträge.
- Vorbereiten der Bestätigungswahlen in den Verwaltungsrat.
- Entscheid über Aufnahme oder Ablehnung von Beitrittsgesuchen ohne Mietverhältnis.

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

- Fassadensanierung der Liegenschaften Seestrasse 189, 191 und 193 über CHF 123'541.20

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

Verwaltungskommission

11 Sitzungen, Workshop und 10 Bausitzungen Projekt Neudorf

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

- Vorbereitung Umsetzung Fondsreglement zur Genehmigung durch den Verwaltungsrat
- Vorschlag der Neubesetzung der Verwaltungskommission durch Marco Hohl
- Erneuern der fälligen Hypothekarschulden
- Festsetzung der Mitarbeitersaläre für das Jahr 2016

Gemäss finanzieller Kompetenzregelung wurden folgende Entscheide gefällt:

- 4 Wohnungssanierungen im Gesamtbetrag von CHF 196'758.–.

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

Der alljährlich terminierte Workshop wurde am 28. November 2015 durchgeführt. An diesem halbtägigen Anlass geht es darum, sich vertieft mit anstehenden Problemen zu befassen. Es wird auch immer die strategische Ausrichtung bestimmt und die Mittelfristplanung kritisch überprüft.

Baukommission 4 Sitzungen

Die Baukommission bewilligte an ihren vier Sitzungen 1 Wohnungssanierung, 5 Küchensanierungen, den Fensterersatz an der Seestrasse 191 und 193 und den Ersatz der Briefkastenanlage an der Blumenstrasse 1. Diese Arbeiten wurden mit rund CHF 220'000.– abgerechnet. Zwei Küchensanierungen an der Nordstrasse 13 wurden bewilligt, sind jedoch noch nicht abgerechnet.

Solidaritätsfonds

Der Verwaltungsrat hat die mit dem Solidaritätsfonds anfallenden Arbeiten einer Arbeitsgruppe übertragen. Die Arbeitsgruppe besteht aus folgenden Mitgliedern des Verwaltungsrates:

Ernst Gygli (Vorsitz), Franziska Burckhardt Spiegel, Marco Hohl und Hans Zbinden
Die Arbeitsgruppe hat ihre Arbeit unverzüglich aufgenommen. Ab 1.10.2015 sind auch Gelder in den Solidaritätsfonds geflossen. Ab 1.12.2015 konnten Gesuche eingereicht werden.

Im vergangenen Geschäftsjahr sind noch keine Gesuche um Unterstützung eingetroffen.

Per 31.12.2015 weist der Solidaritätsfonds einen Bestand von **CHF 7'640.20** auf.

Dank / Schlusswort

Die verschiedenen Gremien der Mieter-Baugenossenschaft wurden 2015 mit vielfältigen Aufgaben, Entscheidungen und Sonderwünschen konfrontiert. Das erforderte von den zuständigen Personen Verständnis und einen sehr grossen Einsatz. Dafür haben sich der Geschäftsführer sowie alle Mitarbeitenden der Mieter-Baugenossenschaft ein herzliches Dankeschön verdient. Bei Wohnungssanierungen sind leider Unannehmlichkeiten nicht zu vermeiden. Für das entgegengebrachte Verständnis in solchen Situationen bedanke ich mich recht herzlich bei den betroffenen Mieterinnen und Mietern. Bedanken möchte ich mich auch bei den Handwerkern, die durch Ihre professionelle Arbeit die Störungen erträglicher machen konnten.

Mit nur einer Hand lässt sich kein Knoten knüpfen

(Mongolisches Sprichwort)

Bedeutet: Gemeinsam können wir mehr leisten und wir wissen damit auch mehr. Sich gegenseitig helfen führt nicht nur zu grösserem Erfolg sondern macht auch Freude.

Auch im neuen Geschäftsjahr werden wir gemeinsam verschiedene Herausforderungen annehmen müssen. Denken wir dabei an folgenden Spruch:

Die höchste Weisheit ist Freundlichkeit!

Für den Verwaltungsrat
Hans Zbinden, Präsident

Jahresbericht 2015 der Verwaltung

Der Beginn des Jahres stand im Zeichen der ehemaligen Überbauungen Fluhweg und Neudorfstrasse. Wurden doch die sechs dort gelegenen Liegenschaften zurückgebaut und mit dem Neubau der «Four Sisters» begonnen. Der Baufortschritt entspricht den Erwartungen und sofern das Wetter mitspielt, kann im Herbst 2016 mit den Vermietungsaktivitäten begonnen werden.

Mieterwechsel

Im Quartalsvergleich zeigt sich folgendes Bild:

Quartal	4	(Vorjahr 10)	– 60.0 %
Quartal	5	(Vorjahr 16)	– 69.0 %
Quartal	5	(Vorjahr 12)	– 58.0 %
Quartal	2	(Vorjahr 14)	– 86.0 %
Total	16	(Vorjahr 52)	– 69.0 %

Der starke Rückgang der Wohnungswechsel ist auf das Wegfallen der Mieterwechsel der nun abgebrochenen Liegenschaften am Fluhweg und an der Neudorfstrasse zurückzuführen.

Vermietungen

Im vergangenen Geschäftsjahr mussten wir keine einzige Wohnung im Internet ausschreiben. Es waren für alle frei werdenden Wohnungen genügend Anmeldungen von Wohnungssuchenden bei uns vorhanden. Selbst die teureren Wohnungen im Büelen-Quartier fanden sofort wieder einen Nachfolgemietler; dies auch bei kurzfristigen, ausserterminlichen Kündigungen.

Zum Gedenken

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

† Susanne Decker	Blumenstrasse 1
† Ermes Gianferrari	Walther-Hauser-Strasse 8
† Hans-Peter Berger	obere Weidstrasse 12
† Margarethe Wöll	Alterszentrum Frohmatt

Sanierungen und Erneuerungen an Liegenschaften

Sanierung Zugerstrasse 86–96

Im späten Frühjahr 2015 wurde damit begonnen, die oben erwähnten Reiheneinfamilienhäuser zu sanieren. Die nicht mehr zeitgemässen Elektrospeicheröfen mussten entfernt werden. Damit sind die letzten Häuser der MBG, welche auf die-

sem Prinzip basierten, mit einer Gas-Zentralheizung versehen. Das Dach und die Lukarnen wurden nach heute gültigem Standard isoliert, alle Fenster wurden ersetzt, Vordächer bei den Hauseingängen angebracht, Aussentüren im UG ausgetauscht und zuletzt erfuhr die Fassade zudem einen markanten Neuanstrich. Aufgrund von Auflagen der Baubehörde musste die Kanalisation bis zur Hauptleitung in der Muslistrasse saniert werden. Dies konnte glücklicherweise ohne grosse Grabarbeiten mit dem bewährten Inlining-Verfahren erledigt werden. Die wertvermehrenden Investitionen führten zu einer moderaten Mietzinserhöhung für die Mieter.



In den Häusern selbst wurden – nach Absprache mit den Bewohnern – teilweise Boden- und Treppenbeläge erneuert und kleinere Unterhaltsarbeiten gemacht. In einem Haus wurde die Küche auf Mieterwunsch ersetzt. Der Mieter war im Gegenzug bereit eine individuelle Mietzinserhöhung zu akzeptieren.

Der vom Verwaltungsrat abgesegnete Kostenvoranschlag von CHF 900'000.– konnte eingehalten werden.

Neue Fenster und Neuanstrich Seestrasse 189/191/193

Ende 2014 wurden wir von der Baudirektion des Kantons Zürich informiert, dass die Fenster unserer Liegenschaften entlang der Seestrasse, wegen dem Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen, saniert werden müssen. An den Kosten der betroffenen Fenster hat sich der Bund mit 50 % beteiligt. Wir haben die Gelegenheit wahrgenommen und gleich alle alten, undichten Fenster durch Schallschutzfenster aus Kunststoff ersetzt. Es sind Kosten von rund CHF 37'000.– entstanden.



Auch der Anstrich unserer an der Seestrasse gelegenen Liegenschaften war überholungsbedürftig. Zudem wiesen etliche äussere Bauteile starke, altersbedingte Abnützungserscheinungen auf. Aus diesem Grund wurde beschlossen, alle drei Liegenschaften wieder auf Vordermann zu bringen. Da die Fassaden der Liegenschaften Seestrasse 191+193 unter Denkmalschutz stehen, musste gemeinsam mit der zuständigen Behörde die Farbgebung abgesprochen werden. Nach einigen Diskussionen wurden wir einig und es wurden so neue farbliche Akzente gesetzt wie auf den Fotos ersichtlich ist. Zudem

wurden weitere äussere Bauteile repariert oder ersetzt. Vor allem die Sandsteinarbeiten erwiesen sich als ziemlich aufwändig. Für alle drei Liegenschaften sind Kosten von rund CHF 123'000.– entstanden, dafür erstrahlen sie nun in neuem Glanz.

Unterflur-Container bei Walther-Hauser-Strasse 5



Unsere neueste Errungenschaft ist ein Unterflur-Container in der Überbauung Eichweid. Es ist geplant, noch weitere Überbauungen mit diesem System auszurüsten. Gleichzeitig wurden zwei neue Parkplätze erstellt, die wir nun Besuchern der Überbauung Eichweid zur Verfügung stellen.

Sanierungen und Erneuerungen in Wohnungen

Leider waren im letzten Jahr zwei sehr langjährige Mieter verstorben. Dies hat bei zwei Wohnungen zu Generalüberholungen geführt. Zudem wurden fünf Küchen, zum Teil mit Bädern in verschiedenen Überbauungen ausgetauscht.

Ausblick

Am 28. November 2015 hat sich die Verwaltungskommission zum jährlich durchgeführten Workshop eingefunden. Dabei geht es um die Planung der nächsten Geschäftsjahre. Insbesondere wird dort auch die kurz- und mittelfristige Planung bevorstehender Sanierungen erstellt. Die in nächster Zukunft beschlossenen Massnahmen sind:

Zugerstrasse 25

Ersatz der Schaufenster der Metzgerei Betschart und des Hörcenters Neuroth. Rückbau einer ersten Tranche von alten und sanierungsbedürftigen Staplerparkplätzen zu gewöhnlichen Tiefgaragenparkplätzen.

Blumenstrasse 1

Ersatz der undichten Wohnungstüren durch neue, sowie Ersatz der offiziellen Hausingangstüre durch eine zeitgemässe. Des Weiteren soll der Containerplatz in dieser Form verschwinden und zwei Unterflur-Container erstellt werden.

Walther-Hauser-Strasse 3/5

Erneuerungen der Kalt- und Warmwasserleitungen im Bereich des Kellers. Kappung der Warmwasserleitung von der Heizzentrale; dafür ein zentraler Boiler im UG für

beide Hausteile. Das Ziel wäre es, dies in sämtlichen Liegenschaften der Überbauung Eichweid vorzunehmen, was gestaffelt über mehrere Jahre erfolgen soll. Diese Massnahme sollte demnach mittelfristig zu tieferen Heizkosten führen.

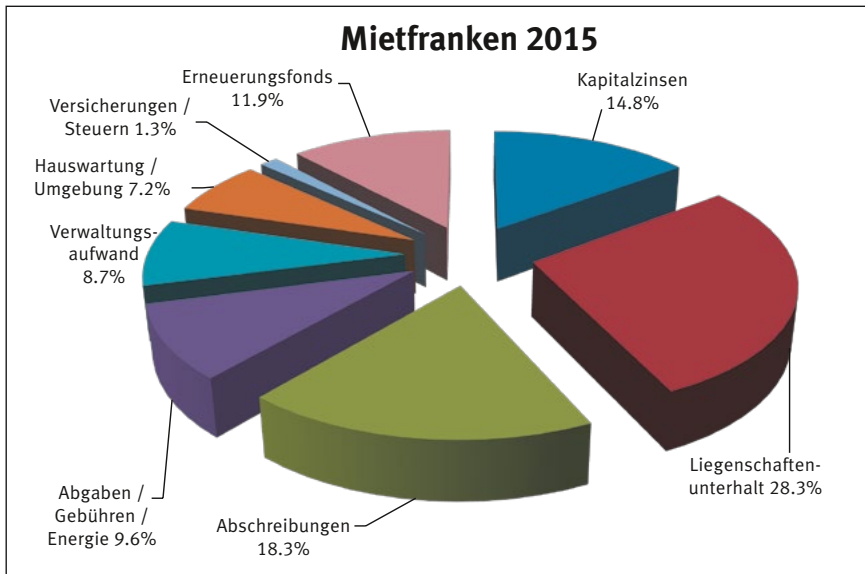
Steinacherstrasse 14/16/18

Ersatz der verzogenen Hauseingangstürfronten.

Nordstrasse 11/13/15

Vergrösserung der bestehenden Balkone um ca. 1 Meter in der Tiefe.

Verwendung des Mietfrankens:



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

Totalaufwand % in Rappen pro Franken	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Kapitalzinsen	24	22	21	19	18	16	15
Liegenschaftsunterhalt	24	33	28	34	28	26	28
Abschreibungen	21	16	16	16	17	17	18
Abgaben/Gebühren/Energie	11	11	10	11	11	11	10
Verwaltungsaufwand	8	9	8	9	8	8	9
Hauswartung/Umgebung	6	7	6	7	7	7	7
Versicherungen/Steuern	6	3	1	1	1	1	1
Erneuerungsfonds			10	3	10	14	12

Mitarbeiter

Wie immer bedanke ich mich an dieser Stelle bei unserem Garten-, Reinigungs- und Hauswartteam für ihre unermüdliche und stets speditive Arbeit. Bei dringenden Notfällen stehen wir bekanntlich den Mietern auch an den Wochenenden zur Verfügung.

Auch unserer administrativen Mitarbeiterin gebührt ein herzliches Dankeschön für ihren grossartigen Einsatz und ihre einwandfreie Arbeit.

Für die Verwaltung
Beat Baumgartner, Geschäftsführer

Auszahlung der Anteilschein-Zinsen

Mit Genehmigung des Antrages über die Verwendung der freiwilligen Gewinnreserve gelangen für das Geschäftsjahr 2015 Anteilschein-Zinsen zur Auszahlung:

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

Die Nettobeträge für das Geschäftsjahr 2015 werden unter Anzeige mit Steuerbescheinigung direkt dem gleichlautenden Depositenkonto gutgeschrieben.

Depositenkonto

Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben die Sparmöglichkeit, Einlagen bis zu einem Maximalbetrag pro Depositenkonto von CHF 50'000.– vorzunehmen. Guthaben bis zum genannten Maximalbetrag werden ab 1. Januar 2016 mit einem reduzierten Satz von 0,75 % pro Jahr (bisher 1,0 %) 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

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

A K T I V E N	2015 CHF	2014 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		
Kassa	1'331.45	757.35
Postkonto	5'329.19	39'499.89
Bankguthaben	765'853.30	301'222.18
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern/Genossenschaftlern gegenüber Dritten	0.00 10'074.90	10'248.65 5'011.50
./. Delkredere	0.00	0.00
Übrige kurzfristige Forderungen	1'480.90	47.70
Heizölvorrat	120'948.55	102'406.50
Aktive Rechnungsabgrenzungen Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten übrige	23'886.50 3'418.25	24'691.30 962.35
Total Umlaufvermögen	932'323.04	484'847.42
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	10'000.00	10'000.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	11'601.00	15'932.51
Fahrzeuge	12'000.00	17'536.00
Immobilien		
Liegenschaften	63'939'885.00	
Angefangene Investitionen		
Ersatz-Neubau Neudorf	7'417'281.00	
Balkonerweiterung Nordstrasse 11-15	6'868.60	67'360'867.40
Total Anlagevermögen	71'397'635.60	67'404'335.91
Total Aktiven	72'329'958.64	67'889'183.33

Bilanz per 31. Dezember

PASSIVEN	2015 CHF	2014 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	63'935.20	172'258.75
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	0.00	11'000.00
gegenüber Dritten	481.95	611.80
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten (Amortisation Hypothek Büelen)	300'000.00	300'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen von Mietern	380'170.00	379'105.00
Akontozahlungen Heiz-/Nebenkosten	31'290.00	30'230.00
übrige	130'019.55	82'233.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	905'896.70	975'438.55
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Mietern/Genossenschaftern (Depositenkonti)	1'815'908.90	1'801'693.75
gegenüber Mietern/Genossenschaftern (Mitgliederdarlehen)	143'000.00	143'000.00
gegenüber Dritten (Hypotheken/Vorschüsse) (Baufinanzierung Neudorf CHF 5 Mio.)	63'525'000.00	59'525'000.00
Solidaritätsfonds	7'640.20	0.00
Rückstellungen Tankrevision	20'235.00	19'855.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten Erneuerungsfonds	3'439'000.00	2'946'000.00
Total Langfristiges Fremdkapital	68'950'784.10	64'435'548.75
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile Mitglieder	1'876'000.00	1'892'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	136'000.00	129'000.00
Freiwillige Gewinnreserven		
Gewinnvortrag	392'418.48	
Jahresgewinn	68'859.36	457'196.03
	2'473'277.84	2'478'196.03
Total Passiven	72'329'958.64	67'889'183.33

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember

	2015 CHF	2014 CHF
Mietertrag inkl. Pauschalen und Zuschlag Solidaritätsfonds	5'861'372.40	6'112'275.50
./. Mietzinsausfälle	0.00	0.00
Übriger betrieblicher Ertrag	30'377.61	9'557.66
Eintrittsgelder	1'400.00	3'000.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	5'893'150.01	6'124'833.16
Liegenschaftenunterhalt	-1'646'767.15	-1'574'017.20
Fahrzeugkosten	-18'415.35	-18'356.40
Kabelfernsehen	-83'511.45	-95'619.85
Kehrichtgebühren	-27'772.85	-29'765.10
Wasser-/Abwassergebühren	-114'623.55	-124'924.25
Elektrische Energie	-27'133.90	-31'302.70
Kochgas	-1'258.20	-1'199.60
Heizungs-/Warmwasserkosten	-302'992.85	-347'206.35
Erneuerungsfonds: Einlagen	829'000.00	
Auflösungen	150'000.00	
Gebäude- und andere Versicherungen	-51'050.85	-52'201.40
Betrieblicher Nettoerfolg	2'940'623.86	3'083'240.31
Personalaufwand		
Geschäftsstelle / Organe	-363'925.65	-342'130.40
Hauswarte, Reinigung, Umgebungspflege	-393'787.55	-400'714.75
Büro- und Verwaltungsaufwendungen		
Porti/Gebühren	-1'563.35	-2'137.35
Drucksachen/Inserate/Abonnemente	-10'088.95	-10'300.10
Revision/Treuhandstelle	-16'124.00	-31'553.85
Kosten Generalversammlung/Anlässe	-23'976.20	-30'755.40
Verbandsbeiträge	-4'012.00	-3'890.00
Rechtskosten	-4'672.05	-100.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-33'441.64	-32'704.31
Eigenmiete/Nebenkosten	-50'910.45	-30'418.60
Einlagen in Solidaritätsfonds	-7'640.20	0.00
Abschreibungen		
Immobilien	-1'062'715.00	-1'023'900.00
Mobilien	-16'065.01	-23'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	951'701.81	1'151'635.55
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	-838'818.15	-958'999.70
Depositenkonto-/Darlehenszinsen	-20'683.70	-20'368.15
übriger Finanzaufwand	-1'871.30	-1'992.45
Finanzertrag		
Kapital-/Zinsertrag	1'181.10	166.27
Ausserordentl. und periodenfremder Aufwand	0.00	-2'183.80
Ausserordentl. und periodenfremder Ertrag	0.00	15'641.05
Jahresergebnis vor Steuern	91'509.76	183'898.77
Direkte Steuern	-22'650.40	-42'107.95
Jahresgewinn (Jahresverlust)	68'859.36	141'790.82

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2015 CHF	2014 CHF
Gewinnvortrag	392'418.48	315'405.21
Jahresgewinn	68'859.36	141'790.82
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	461'277.84	457'196.03
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an		
– gesetzliche Gewinnreserven	–3'500.00	–7'000.00
– freiwillige Gewinnreserven		
Verzinsung der Genossenschaftsanteile	–52'000.00	–60'000.00
Aufrechnung effektive Verzinsung		2'222.45
Vortrag auf neue Rechnung	405'777.84	392'418.48
Total verfügbarer Bilanzgewinn	461'277.84	457'196.03

Anhang zur Jahresrechnung

1) Angewandte Grundsätze

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

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

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

2) Vollzeitstellen	2015	2014	2013
	6	6	6

3) Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

	2015	2014	2013
Buchwert	CHF 71'364'034.60	CHF 67'360'867.40	CHF 66'786'004.10
Verpfändet	CHF 89'160'000.00	CHF 89'160'000.00	CHF 67'010'000.00

4) Wohnungsbestand, übrige Mietobjekte und Mitgliederbestand

Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil

Übersicht Wohnungsbestand per 31.12.2015

Quartiere

Liegenschaft	Total	Anzahl Zimmer										
	Whgen/EFH	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
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 Projekt	0											
Obere Weidstrasse	10					5			4	1		
Baumgarten	32			2	1	10		19				
Eichweid	72				13		33		23		3	
Freiherrenstrasse	12			3			3		6			
Seestrasse	3					1	1		1			
Schwanen	42	7	5		16		10				4	
Steinacherstrasse, 8804 Au	24						12		12			
Johannisburg, 8825 Hütten	18				6		2		7		3	
Total Wohnungen / EFH	312	7	5	13	37	23	73	52	77	1	16	8
Anzahl Zimmer	1137	7	7.5	26	92.5	69	255.5	208	346.5	5	88	32

Übrige Mietobjekte

Geschäfte	5
Garagen	67
Auto-Einstellplätze	104
Carports	38
Aussen-Parkplätze	154
Mofa	31
Diverse	56

455

Total Mietobjekte 767

Mitgliederbestand jeweils per 31.12.

2010	451 Mitglieder
2011	446 Mitglieder
2012	442 Mitglieder
2013	464 Mitglieder
2014	467 Mitglieder
2015	467 Mitglieder

5) Liegenschaftenbestand mit Brandversicherungswerten per 1. 1. 2016

Bau	Kauf (Baujahr)	Bezeichnung	Anzahl Wohnungen Geschäfte	Werte 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	18	4'675'100.00
1962		Eichweidstrasse 12–14	14	4'299'300.00
	1969 (1901)	Nordstrasse 3	1	523'900.00
1970		Walther-Hauser-Strasse 6–6a, 8–8a	32	8'490'000.00
1970		Waisenhausstrasse 17, 19–19a	24	6'075'000.00
1970		Walther-Hauser-Strasse 6a, Unterniveaugarage		956'700.00
1971		Walther-Hauser-Strasse 3–5	12	3'800'000.00
1972		Garagen bei Walter-Hauser-Strasse 5		240'000.00
1983		Waisenhausstrasse 17a	4	1'742'500.00
1985		Nordstrasse 11–15 / Garagen	24	6'050'400.00
	1989 (1901)	Weststrasse 1	1	632'100.00
	1991 (1966)	Freiherrenstrasse 4	12	3'595'000.00
	1991 (1973)	Zugerstrasse 25, Blumenstrasse 1	38	10'975'000.00
	1991 (1976)	Blumenstrasse 2, Türgass 3	9	2'266'400.00
	1994 (1971)	Steinacherstrasse 14–18	24	6'246'800.00
	1995 (1927)	Weststrasse 4	5	1'225'000.00
	1999 (1956)	Obere Weidstrasse 10–12	10	2'695'000.00
	2000 (1800)	Seestrasse 191–193	3	2'568'200.00
	2000 (1922)	Garagen Seestrasse 189		507'400.00
2008	2008	Weststrasse 9	7	2'960'000.00
2008	2008	Büelenstrasse 10	8	3'545'000.00
2008	2008	Büelenstrasse 8	8	3'545'000.00
2008	2008	Dahlienstrasse 2	7	2'960'000.00
2008	2008	Büelenstrasse 4	8	3'545'000.00
2008	2008	Trafostation / Garage Nordstrasse 3a		390'000.00
	2013 (1835)	Johannisburg 1	2	1'045'000.00
	2013 (1995)	Johannisburg 2	8	2'070'000.00
	2013 (1995)	Johannisburg 3	8	2'115'000.00
	2013 (1995)	Johannisburg 3 / Unterniveaugarage		245'000.00
			317	98'283'000.00

Argo Consilium AG

CH-8712 Stäfa
Kronenstrasse 9

Tel. +41 (0)44 928 19 28

Fax +41 (0)44 928 19 50

CH-8032 Zürich
Klosbachstrasse 2

Tel. +41 (0)44 258 40 60

Fax +41 (0)44 258 40 61

www.argoconsilium.ch

An die Generalversammlung
der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil,
in Wädenswil

Zürich, 22. Februar 2016

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

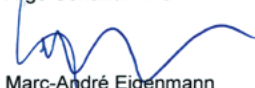
Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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. Karjin Masiero
Treuhänderin mit eidg. Fachausweis
Zulassung als Revisionsexpertin

Voranschlag 2016

	Voranschlag 2015 CHF	Rechnung 2015 CHF	Voranschlag 2016 CHF
Mietertrag inkl. Pauschalen & Solifonds	5'700'000.00	5'861'372.40	5'700'000.00
Übriger betrieblicher Ertrag	10'000.00	30'377.61	10'000.00
Eintrittsgelder	3'000.00	1'400.00	3'000.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	5'713'000.00	5'893'150.01	5'713'000.00
Liegenschaftenunterhalt allgemein	-1'500'000.00	-1'646'767.15	-1'500'000.00
Fahrzeugkosten	-18'000.00	-18'415.35	-30'000.00
Kabelfernsehen	-95'000.00	-83'511.45	-90'000.00
Kehrichtgebühren	-30'000.00	-27'772.85	-30'000.00
Wasser-/Abwassergebühren	-135'000.00	-114'623.55	-120'000.00
Elektrische Energie	-35'000.00	-27'133.90	-30'000.00
Kochgas	-2'000.00	-1'258.20	-2'000.00
Heizungs-/Warmwasserkosten	-370'000.00	-302'992.85	-315'000.00
Einlagen Erneuerungsfonds	-500'000.00	-679'000.00	-600'000.00
Gebäude- und andere Versicherungen	-56'000.00	-51'050.85	-53'000.00
Betrieblicher Nettoerfolg	2'972'000.00	2'940'623.86	2'943'000.00
Personalaufwand			
Geschäftsstelle / Organe	-350'000.00	-363'925.65	-370'000.00
Hauswarte, Reinigung, Umgebungspflege	-400'000.00	-393'787.55	-400'000.00
Büro- und Verwaltungsaufwendungen			
Porti Gebühren	-3'000.00	-1'563.35	-3'000.00
Drucksachen / Inserate / Abonnemente	-12'000.00	-10'088.95	-12'000.00
Revision / Treuhandstelle	-20'000.00	-16'124.00	-20'000.00
Kosten Generalversammlung / Anlässe	-35'000.00	-23'976.20	-33'000.00
Verbandsbeiträge	-5'000.00	-4'012.00	-5'000.00
Rechtskosten	-3'000.00	-4'672.05	-4'000.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-32'000.00	-33'441.64	-32'000.00
Eigenmiete/Nebenkosten	-50'000.00	-50'910.45	-51'000.00
Einlagen in Solidaritätsfonds	0.00	-7'640.20	-25'000.00
Abschreibungen			
Immobilien	-1'000'000.00	-1'062'715.00	-1'030'000.00
Mobilien		-16'065.01	-20'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1'062'000.00	951'701.81	938'000.00
Finanzaufwand			
Hypothekenzinsen	-935'000.00	-838'818.15	-830'000.00
Depositenkonto-/Darlehenszinsen	-21'000.00	-20'683.70	-21'000.00
übriger Finanzaufwand	-2'000.00	-1'871.30	-2'000.00
Finanzertrag			
Kapitalzinsertrag	100.00	1'181.10	1'000.00
Ausserordentl. und periodenfremder Aufwand	-3'000.00	0.00	
Ausserordentl. und periodenfremder Ertrag	12'000.00	0.00	
Jahresergebnis vor Steuern	113'100.00	91'509.76	86'000.00
Direkte Steuern	-40'000.00	-22'650.40	-30'000.00
Jahresgewinn (Jahresverlust)	73'100.00	68'859.36	56'000.00

Angaben zu verschiedenen Positionen der Jahresrechnung

Bilanz 2015

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Bilanzsumme, infolge des Rück-/ Neubauprojektes Neudorf verändert. Das Umlaufvermögen fällt höher aus, da Ende Jahr Gelder des Baukredites noch auf dem Bankkonto lagen. Die bisherigen Investitionskosten des Projektes Neudorf betragen CHF 7'417'281.–. Die hypothekarische Belastung der MBG für das Projekt Neudorf ist jedoch nur auf total CHF 5'000'000.– gestiegen, was bedeutet, dass bereits rund 2.4 Mio eigene Mittel in den Neubau gesteckt werden konnten.

Veränderung des Hypothekarbestandes 2015

Stand am 31.12.2014	CHF 59'825'000.00
– Pflichtamortisation Büelen 2015	CHF –300'000.00
+ Neuhypothek Projekt Neudorf	CHF 4'300'000.00
Stand am 31.12.2015	CHF 63'825'000.00

(Achtung CHF 300'000.00 im kurzfristigem FK)

Übersicht: Verpflichtungen gegenüber Dritten und Gebäudeversicherungswerte

	Ende 2010	Ende 2011	Ende 2012	Ende 2013	Ende 2014	Ende 2015
Hypotheken	57'118'000	55'818'000	55'618'000	59'975'000	59'825'000	63'825'000
Depositenkapital	1'498'925	1'602'877	1'745'745	1'812'471	1'801'694	1'815'908
Darlehen	153'000	153'000	143'000	143'000	143'000	143'000
Total	1'651'925	1'755'877	1'888'745	1'955'471	1'944'694	1'958'908
Kreditoren	248'161	184'235	250'747	283'749	172'259	63'935
nicht bez. AS-zinsen	1'120	1'246	1'416	626		
Total	249'281	185'481	252'163	284'375	172'259	63'935
Total Fremdkapital	59'019'206	57'759'358	57'758'908	62'214'846	61'941'953	65'847'843
Veränderung gegen- über Vorjahr	–1'243'256	–1'259'848	–450	4'455'938	–272'894	3'905'890
Gebäudeversich.-wert	96'739'900	96'739'900	96'829'200	105'401'200	105'706'200	98'283'000

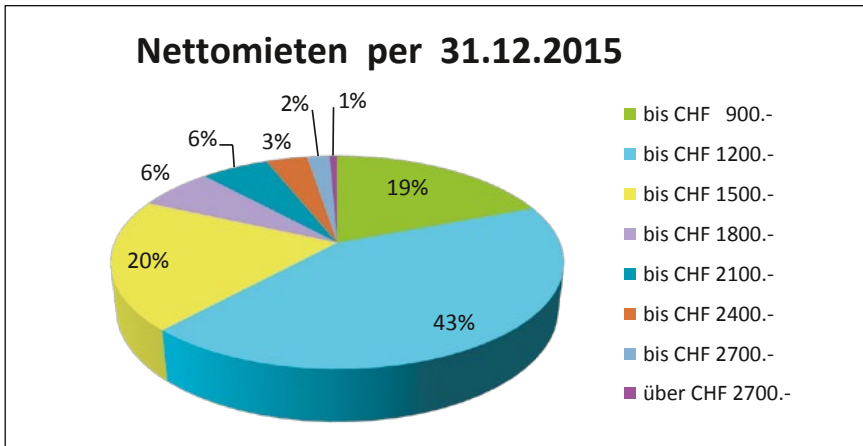
Erfolgsrechnung 2015

Die andauernde Tiefzinsphase führte zu einer noch geringeren als erwarteten tiefen Hypothekarzinsbelastung. Diese erfreuliche Situation ermöglichte den Erneuerungsfonds stärker als vorgesehen zu erhöhen. Unter der Position Liegenschaftenunterhalt wurde ein grosser Teil der Sanierung der Liegenschaft Zugerstrasse 86 bis 96 verbucht und musste so nicht aktiviert werden.

Voranschlag 2016

Bei den Mieteinnahmen ist gegenüber der Rechnung 2015 von einem leicht tieferen Betrag auszugehen, da die Mietzinsanpassung per 1.10.2015 sich nun auf das ganze Jahr 2016 auswirkt. Wir rechnen weiter damit, dass sowohl die niedrigen Energiepreise als auch die Tiefzinsphase bei den Hypotheken anhalten werden und budgetieren die dazugehörigen Positionen im Rahmen des Rechnungsabschlusses 2015.

Mietzinsstruktur



bis CHF	900	1200	1500	1800	2100	2400	2700	über 2700	Total
1 – 1,5 Zimmer	12								12
2 – 2,5 Zimmer	16	33	1						50
3 – 3,5 Zimmer	15	56	14	9				2	96
4 – 4,5 Zimmer	17	44	44	7	15	4	6		137
5 – 5,5 Zimmer			3	5	3	6			17
Total Wohnungen	60	133	62	21	18	10	6	2	312



Mieter-
Baugenossenschaft
Wädenswil
Blumenstrasse 1
Postfach
8820 Wädenswil

Tel. 044 780 47 04
Fax 044 780 47 19

info@mbgwaedenswil.ch