

# Jahresbericht und Jahresrechnung 2020



# Einladung zur 97. ordentlichen Generalversammlung

Die gegenwärtig geltenden Corona-Schutzmassnahmen lassen zu diesem Zeitpunkt keine Versammlung zu. Wie im vergangenen Jahr 2020 wird die Versammlung auf die 2. Jahreshälfte verschoben oder es wird eine schriftliche Abnahme der anstehenden Geschäfte durchgeführt.

Die Genossenschafter werden rechtzeitig über Termin, Ort und dannzumal geeigneter Versammlungsart informiert.

## Traktandenliste

1. Begrüssung und Eröffnung
2. Wahl von Stimmenzählern
3. Abnahme Protokoll über die 96. ordentliche Generalversammlung vom 1.10.2020 und der a.o. Generalversammlung vom 1.10.2020
4. Jahresgeschäfte
  - 4.1 Jahresbericht 2020
  - 4.2 Jahresrechnung 2020
  - 4.3 Bericht der Revisionsstelle
  - 4.4 Beschlussfassung über Verwendung des Betriebsüberschusses
  - 4.5 Décharge-Erteilung an den Verwaltungsrat
5. Voranschlag 2021
6. Wahlen
  - 6.1 Bestätigungswahl der bisherigen Verwaltungsrätinnen und Verwaltungsräte Franziska Burckhardt Spiegel, Ernst Gygli, Marco Hohl und Rolando Guglielmetti
  - 6.2 Wahl der Revisionsstelle
7. Anträge
  - 7.1 Verwaltungsrat
  - 7.2 Mitglieder
8. Verschiedenes

Wädenswil, März 2021

## Genossenschaftsbehörden

Verwaltungsrat		Eintritt in den Verwaltungsrat	Ablauf der Amtdauer
Präsident	Hans Zbinden, Nordstrasse 3	1987	2023
Vizepräsident	Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5	1985	2021
Protokollführerin	Franziska Burckhardt Spiegel, Büelenstasse 8	2012	2021
Beisitzer	Rolando Guglielmetti, Einsiedlerstrasse 159, 8810 Horgen	2009	2021
Beisitzer	Marco Hohl, Waisenhausstrasse 17a	2012	2021
Beisitzer	Ivano Coduri, Schönenbergstrasse 12	2013	2022
Beisitzer	Hans Götschi, Felsenrainstrasse 7a, 8832 Wollerau	2013	2022
Beisitzerin	Nicole Lenz, Neudorfstrasse 27c	2020	2023
Baukommission	Hans Zbinden, Nordstrasse 3 Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5 Marco Hohl, Waisenhausstrasse 17a		
Verwaltungskommission	Hans Zbinden, Nordstrasse 3 Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5 Rolando Guglielmetti, Einsiedlerstrasse 159, 8810 Horgen Ivano Coduri, Schönenbergstrasse 12 Marco Hohl, Waisenhausstrasse 17a		
Löhne	Acanta AG, Wädenswil		
Revisionsstelle	ANCORA Treuhand AG, Wädenswil		

## Verwaltung

Adresse	Mieter-Baugenossenschaft 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
Bau / Hauswartung	Robert Kitanovski
Garten-Unterhalt	Trajance Kitanovski
Hauswartpersonal	Aneta Kitanovska Anita Hitz (Teilzeit) Evelyn Schneider (Teilzeit)

# Jahresbericht 2020 des Verwaltungsrates

## Ein Jahr mit unerwartetem Verlauf

Die ganze Welt und die Schweiz erlebten im Jahr 2020 und auch jetzt turbulente Zeiten. Überall herrschen Aufregung, Nervosität, Unsicherheit und Angst. Das Thema Corona beschäftigt und begleitet uns immer noch fast täglich. Jeder von uns hat seine eigenen Erfahrungen mit dem Virus gemacht. Vielleicht war man sogar infiziert, selber in Quarantäne oder kennt jemanden, der diese unangenehmen Zeiten erlebt oder leider nicht überlebt hat.

Befürchtet werden auch im Jahr 2021 tausende von Corona-Toten sowie irreparable Kollateralschäden für Wirtschaft und Gesellschaft.

Mit am schlimmsten ist allerdings die Unversöhnlichkeit, mit der sich die Lager gegenüberstehen. Obwohl eine grosse Mehrheit der Schweizerinnen und Schweizer in dieser Krise mit sämtlichen Betroffenen mitfühlt und die einen nicht gegen die anderen ausspielen will, heizen die Lautsprecher der beiden Gruppen die Debatte weiter an.

Auf der einen Seite sind jene, für die ein Zusammenbruch des Gesundheitswesens bereits feststeht, auf der anderen Seite die sogenannten Corona-Kritiker. Der gegenseitige Respekt in dieser Angelegenheit lässt leider zu wünschen übrig.

Am gelassensten erscheinen in diesen Zeiten ausgerechnet jene, die am meisten Grund zur Sorge hätten, nämlich die Alten, Gebrechlichen, Jugendlichen und jungen Erwachsenen sowie jene, die in den Spitälern, Pflegeheimen und in den Detailhandelsgeschäften im Einsatz stehen; mit hoher Arbeitsbelastung, Verantwortung für eine funktionierende Gesellschaft und teilweise unverständlich tiefen Löhnen.

**Der Genossenschaftsgedanke wäre in unserer gegenwärtig schwierigen Zeit vermehrt sehr gefragt:**

**Nöd nirs Schöne schweisst eus zäme  
Nei au s Schwäre teilet mir  
Zämehäbe, Zämestah  
Mitenand durch dunkli Stunde gah  
bis die schwierige Ziite überstande sind**

**Der Verwaltungsrat hat einen Schritt in diese Richtung gemacht. Während des Lock-downs mussten im Frühling viele unverschuldet die Geschäftstätigkeiten ganz oder teilweise aufgeben. Darum wurden den Mietern der Geschäftsräume Mieterlasse gewährt, damit sie die Situation finanziell besser meistern konnten.**

## Mehr bezahlbarer Wohnraum

Der Wohnungsbestand der MBG konnte auch im vergangenen Jahr durch den Kauf der Liegenschaft Zugerstrasse 63 um 3 Familien-Wohnungen erhöht werden. Der bisherige Besitzer ist mit dem Angebot zum Liegenschaftserwerb aktiv auf die MBG zugekommen. Nach eingehenden Verhandlungen konnte ein fairer Kaufpreis vereinbart und der Erwerb per 30.09.2020 vollzogen werden. Dadurch konnten 3 Wohnungen im Sinne des Genossenschaftsgedankens erworben werden.



Das Haus Zugerstrasse 63 mit seinem grossen Garten.

## Zukunftgerichtete Investitionen

**Wir sind weiterhin auf dem Weg, neuen und modernen Technologien zur Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses in unseren Liegenschaften zum Durchbruch zu verhelfen und in ökologischer Verantwortung unsere Genossenschaft in die Zukunft zu lenken.**

### Heizungsersatz Baumgarten

Die Häuser W7, W9 und E14 wurden Ende 2020 mit einer ökologischen Wärmepumpenheizung versehen. Die Verbrauchsspitzen werden bei Bedarf durch einen Gasbrenner unterstützt. Die Heizungsanlagen wurden ohne Komplikationen in Betrieb genommen. Erste Erkenntnisse zeigen, dass der Gasanteil gering ausfällt und somit die Wärmepumpe grösstenteils die Heizwärme ökologisch aufbereitet. In den Jahren 2021 und 2022 werden die unterdimensionierten und veralteten Elektroboiler in allen Wohnungen der Gebäude E14, W7 und W9 durch eine zentrale Warmwasseraufbereitung im Keller ersetzt, die ebenfalls durch die neue Wärmepumpe betrieben wird.



An der a.o. Generalversammlung vom 1.10.2020 wurden Kredite für folgende noch vorge-sehene Sanierungs- und Ausbaurbeiten im Baumgarten bis 2025 gesprochen. Auch an dieser Stelle besten Dank für das der Verwaltung entgegengebrachte Vertrauen.

Der provisorische Terminplan sieht folgendermassen aus:

#### **2021**

Haus E14 Strangsanierung und zentrale Warmwasseraufbereitung. Sanierung der Bäder und Küchen mit Wanddurchbruch Küche zum Wohnzimmer.

#### **Voraussichtlich 2022**

Haus W7 und W9 Strangsanierung und zentrale Warmwasseraufbereitung. Sanierung der Bäder und Küchen mit Wanddurchbruch Küche zum Wohnzimmer.

#### **Voraussichtlich 2023**

Dachstockausbau (2 neue 2.5 Zimmer-Wohnungen) und Liftanbau im Haus E14 und Rückbau Haus E12.

#### **Voraussichtlich 2024**

Neubau E12 mit 6 neuen, modernen 3.5 Zimmer-Wohnungen (mit je rund 90m<sup>2</sup> Wohnfläche).

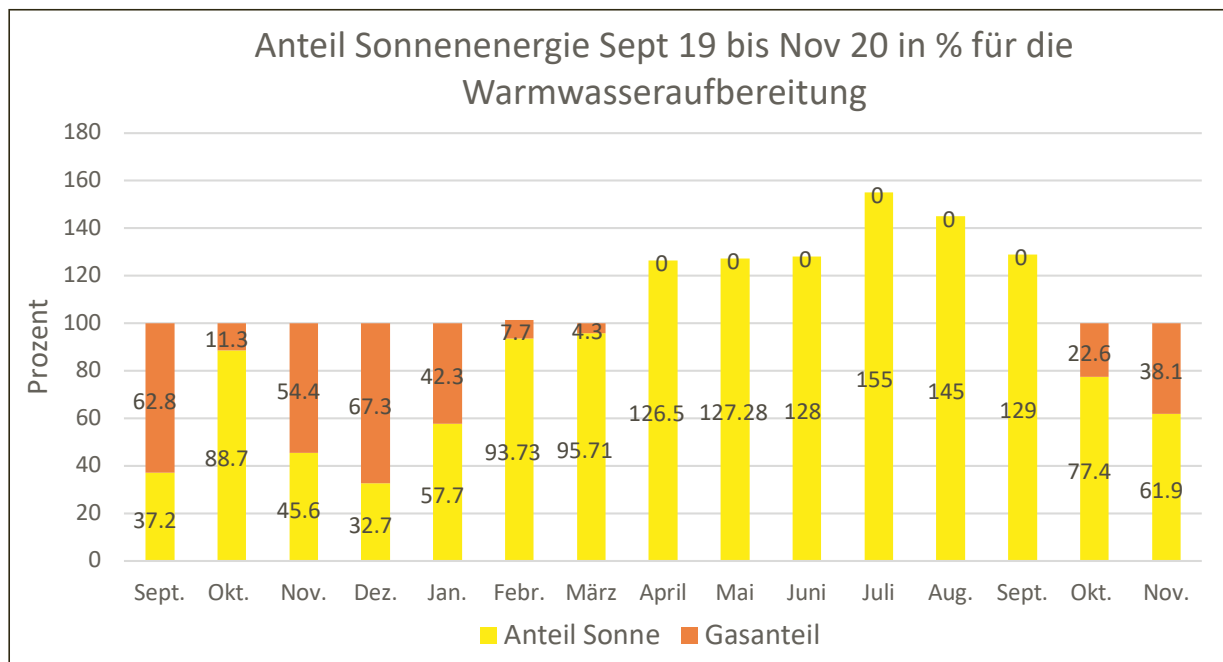
#### **Voraussichtlich 2025**

Dachstockausbau (2 neue 2.5 Zimmer-Wohnungen) und Liftanbau in den Häusern W7 und W9.



## Nachrüstung mit Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung Nordstrasse 11 und 13

Nach den guten Erfahrungen mit der Pilotanlage beim Haus Nordstrasse 15 sind nun die beiden Nachbarhäuser an der Nordstrasse 11 und 13 im Jahr 2020 auch mit Sonnenkollektoren auf den Dächern ausgerüstet worden.



Die Auswertung der Sonnenkollektoren am Gebäude Nordstrasse 15 zeigt bisher beträchtliche Einsparungen bei der Gasheizung zur Warmwasseraufbereitung und dadurch die Vermeidung von CO<sub>2</sub> Ausstoss durch den nicht mehr benötigten fossilen Brennstoff.

Während 6 Monaten (April bis September) konnte das Warmwasser alleine über die Sonnenkollektoren auf dem Dach aufbereitet werden. Über das ganze Jahr gesehen wurden beachtliche 80% des Warmwassers durch Sonnenenergie bereitgestellt.

Für die beiden Häuser Nordstrasse 11 und 13 erwarten wir eher höhere Werte, da in diesen Häusern weniger Warmwasser verbraucht wird.

## Ersatz Elektroboiler Nordstrasse 3 und Zugerstrasse 92–96

Diese Liegenschaften hatten noch Elektroheizungen und Elektroboiler aus den 80er Jahren. Die unökologischen Elektroheizungen wurden in den letzten Jahren durch Gasheizungen ersetzt. Die Elektroboiler für den Warmwasserbedarf waren veraltet und mussten dringend ersetzt werden. Moderne Wärmepumpenboiler drängten sich auf. Zur Unterstützung der Boiler sind auf den Dächern Photovoltaikmodule montiert worden; damit kann die Warmwasseraufbereitung mit Sonnenenergie unterstützt werden. Die Photovoltaikanlage hat gegenüber den Sonnenkollektoren den Vorteil, dass die überschüssige Sonnenenergie an sonnigen Sommertagen genutzt werden kann. Der produzierte Strom kann ins Stromnetz eingespeisen werden.

### Anlage an der Nordstrasse 3

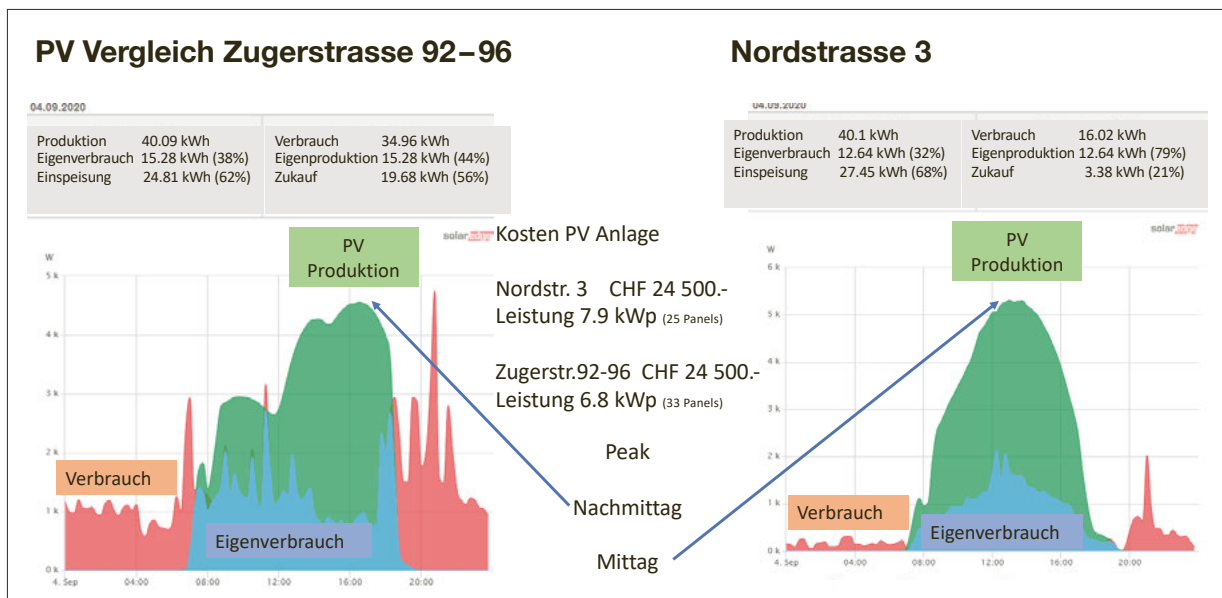


Das sehr alte ungedämmte Dach musste zuerst neu isoliert werden, damit nicht unnötig Energie durch den Dachstock entweicht. So machte hier eine Indach-Anlage Sinn. Dabei wurden die Module als Ziegellersatz direkt in die Dachkonstruktion montiert.

### Anlage Zugerstrasse 92–96



Hier war der Dachstock bereits gedämmt und in gutem Zustand; es konnte eine Aufdach-Anlage montiert werden.



Durch die beiden Anlagen wurden bis Mitte Dezember 6 MWh Strom produziert. Das entspricht einer Einsparung von rund 2.5 Tonnen CO<sub>2</sub> oder es wurden rund 70 Bäume gepflanzt, die denselben Effekt der CO<sub>2</sub>-Einsparung bringen würden.

Die guten Erfahrungen bei diesen beiden Projekten hat die Verwaltungskommission der MBG dazu bewegt, auch andere Liegenschaften mit einer Photovoltaikanlage zu versehen. Im Jahr 2021 werden die Flachdächer von zwei Liegenschaften der Überbauung Büelen damit bestückt.



Die im Jahr 2020 gemachten Erfahrungen und Erkenntnisse mit der Photovoltaikanlage an der Nordstrasse können jetzt in die geplante Sanierung der Überbauung Baumgarten (Eichweidstrasse 12/14 und Waisenhausstrasse 7/9) einfließen. Auch im Baumgarten hat es veraltete, unökonomische und zudem zu kleine Elektroboiler für die Warmwasseraufbereitung.

## Gelebter Genossenschaftsgedanke

Leider sind verschiedene übliche Quartierfeste der Coronasituation zum Opfer gefallen. Auch die vorbereiteten Feierlichkeiten zum 50-Jahrjubiläum der Überbauung Eichweid mussten vertagt werden.

**Das Quartierfest Baumgarten fand am 13.9.2020 statt und wurde aus dem Solidaritätsfonds unterstützt.**

### **96. ordentliche Generalversammlung (Verschiebung) und a.o. Generalversammlung vom 1.10.2020 im Etzelsaal**

Zu diesen beiden Versammlungen lud der Verwaltungsrat Corona bedingt erst im Herbst ein. Die ordentliche GV konnte im Frühjahr nicht wie gewohnt durchgeführt werden. Am Donnerstagabend konnte der Präsident 61 Teilnehmende unter Einhaltung der Schutzmassnahmen im Etzelsaal begrüßen.



Das Protokoll der 95. ordentlichen Generalversammlung vom 12. April 2019 fand ebenso einhellige Zustimmung wie:

- der Jahresbericht 2019,
- die von der Revisionsstelle Argo Consilium AG testierte Jahresrechnung 2019,
- der Antrag betreffend die Verwendung des Betriebsüberschusses,
- der Voranschlag 2020.

Die Versammlung erteilte dem Verwaltungsrat und der Verwaltung einstimmig Entlastung.

Als Revisionsstelle wurde neu die Treuhandfirma Ancora aus Wädenswil für ein Jahr gewählt.

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

Unter dem Traktandum Wahlen stand der Präsident zur Wiederwahl an.



Hans Zbinden

Er stellt sich für eine weitere Amtsperiode von 3 Jahren bis 2023 zur Verfügung und wurde ohne Gegenstimme gewählt.

Neu in den Verwaltungsrat wurde Nicole Lenz vorgeschlagen und wird für eine 3-jährige Amtszeit bis 2023 ohne Gegenstimme gewählt.



Dem Antrag des Verwaltungsrates über die Anpassung der Finanzkompetenz (neu CHF 15.0 Mio. anstelle bisher 10.0 Mio.) wurde einstimmig zugestimmt.

An der a.o. Generalversammlung stimmten die Teilnehmer dem Sanierungs- und Ausbaukredit der Überbauung Baumgarten zu. Siehe dazu Erläuterungen Seite 7.

### **Verwaltungsrat**     5 Sitzungen

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

- Verabschiedung von Jahresbericht und Jahresrechnung 2019

Folgende Geschäfte wurden ebenfalls besprochen und entschieden:

- Vorbereiten der Bestätigungswahlen und Antrag zur Besetzung des vakanten Sitzes im Verwaltungsrat
- Ausarbeitung der Anpassung der Finanzkompetenz des Verwaltungsrates
- Ausarbeitung des Kreditantrages zur Sanierung des Baumgartenquartiers und Beschluss zur Ansetzung einer a.o. Generalversammlung
- Corona bedingte Verschiebung der ord. 96. Generalversammlung vom April in den Herbst 2020 zusammen mit der a.o. GV
- Prüfen von diversen Liegenschaftsangeboten

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

- Kauf der Liegenschaft Zugerstrasse 63 (MFH mit 3 Wohnungen) und Zugerstrasse 59 (2 Büroräumlichkeiten und 4 TG Plätze).

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

## **Verwaltungskommission**      12 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 2021
- 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

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

- Ersatz der alten Elektroboiler durch Wärmepumpenboiler mit Unterstützung durch Photovoltaikanlage auf dem Dach Zugerstrasse 92 – 96 und Nordstrasse 3.
- Nachrüsten der Warmwasseraufbereitung an der Nordstrasse 11 und 13 durch Sonnenkollektoren.
- Sanierung der Heizfernleitung Eichweid Teil 1.
- Ersatz der Fenster an der oberen Weidstrasse 10 und 12.
- Sanierung von ganzen Wohnungen oder von Küchen und / oder Bäder.
- Im Weiteren hat die Verwaltungskommission alle Projekte begleitet und dem Verwaltungsrat darüber Rechenschaft abgelegt.

Der alljährlich terminierte Workshop wurde am 2. Dezember 2020 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**    4 Sitzungen

Die Baukommission bewilligte an ihren Sitzungen die diversen Wohnungs-, Küchen- oder Badsanierungen. Mehr Infos dazu im Bericht des Geschäftsführers.

## **Solidaritätsfonds**

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde nur das Quartierfest Baumgarten finanziell mit CHF 272.25 unterstützt.

Per 31.12.2020 weist der Solidaritätsfonds einen Bestand von **CHF 169'421.50** (+CHF 35'070.90) auf.

## **Dank und Schlusswort**

2020 war sicher durch die Corona-Situation geprägt und die Organe, die Verwaltung und die Mitarbeiter waren extrem gefordert. Die aussergewöhnlichen Arbeiten wurden angepackt und hat alle gezwungen neue Arbeitsweisen zu entwickeln. So konnten Sitzungen nicht im üblichen Rahmen durchgeführt werden und wurden teilweise digital abgehalten. Zoom und Microsoft Teams sind für die Verwaltung und Organe keine Fremdwörter mehr. Dafür haben sich die Verwaltung sowie alle Mitarbeitenden ein herzliches Dankeschön verdient. Auch den Mieterinnen und Mietern gebührt Anerkennung und Dank für ihre Unterstützung der Vorhaben, die für Einzelne bei Sanierungsarbeiten leider mit teils massiven Störungen verbunden waren. Ebenfalls in den Dank eingeschlossen sind die Bauhandwerker für ihre seriöse und pünktliche Arbeit.

### **Die Kunst der Weisheit besteht darin, zu wissen, was man übersehen muss.**

Auch im neuen Geschäftsjahr werden wir verschiedene Herausforderungen anpacken. Das Projekt Baumgarten (Strangsanierung Eichweidstrasse 14 / Sanierung Küchen und Bäder) und der Bau der Photovoltaikanlagen im Büelenquartier (Dahlienstrasse 2 und Büelenstrasse 4) sind sicher wesentliche Teile der uns erwartenden Herausforderungen. 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.

Gehen wir gemeinsam diesen zukunftsgerichteten und ökologischen Weg in gegenseitigem Vertrauen.

### **Arbeit kann uns umbringen. Aber die Untätigkeit kann es ebenso.**

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 2020 der Verwaltung

Im vergangenen Jahr hat Corona auch uns zusätzlich auf Trab gehalten. Im Voraus zu planen war oftmals schwierig, da nicht sicher war, ob die vereinbarten Termine eingehalten werden können oder infolge von Produktionsschwierigkeiten überhaupt geliefert werden kann. Diese Herausforderungen haben wir angenommen und machten unser Möglichstes daraus; deshalb war manchmal Improvisieren notwendig.

## Mieterwechsel

Im Quartalsvergleich zeigt sich folgendes Bild:

			Veränderung
1. Quartal	2	(Vorjahr 6)	- 4
2. Quartal	4	(Vorjahr 12)	- 8
3. Quartal	10	(Vorjahr 6)	4
4. Quartal	4	(Vorjahr 3)	1
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>(Vorjahr 27)</b>	<b>- 7</b>

## Vermietungen

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir zwei Wohnungen im Internet ausschreiben müssen. Es handelte sich um eine 4 ½ Zimmerwohnung an der Neudorfstrasse 27c in Wädenswil und eine 5 ½ Zimmerwohnung in Hütten. Beide konnten nach kurzem Leerstand wieder vermietet werden. Ansonsten waren für alle frei gewordenen Wohnungen wiederum zeitgerecht genügend Anmeldungen von Wohnungssuchenden bei uns vorhanden.

## Zum Gedenken

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

†	Binar Jörg	Neudorfstrasse 27d
†	Fischer Gertrud	Wädenswil
†	Gerstel Friedrich	Neudorfstrasse 27c
†	Nauer Albert	Hütten
†	Pfeiffer Erich	Steinacherstrasse 16
†	Galliker Maria	Neudorfstrasse 27b
†	Lunt Robert	Blumenstrasse 2

## Grössere Sanierungen und Erneuerungen/Umbauten an Liegenschaften

*Ersatz Fernleitung Heizung Nordstrasse 11/13/15, Wädenswil*

Im Dezember 2019 musste ein Graben ausgehoben und die lecke Heizleitung infolge Durchrostung repariert werden. Und schon nach kurzer Zeit wurde ein weiteres Leck festgestellt.

Gemäss Fachleuten wies dies darauf hin, dass die 35-jährige Fernleitung komplett ersetzt werden muss. Die schadhafte Stelle konnte provisorisch abgedichtet werden und im Frühjahr 2020 wurde die alte Heizleitung entfernt und durch ein korrosionsbeständiges Kunststoffrohrsystem ersetzt. Es sind Kosten von rund CHF 66'000.– angefallen.



*Photovoltaikanlage mit Ersatz Elektro-Boiler durch Wärmepumpen-Boiler und Dachisolation Nordstrasse 3, Wädenswil*

Nachdem zuvor schon die alte Elektroheizung durch eine Gasheizung ersetzt wurde, drängten sich weitere wärmetechnische Verbesserungen für diese Liegenschaft auf. So wurde beschlossen, dass der alte Elektro-Boiler durch einen Wärmepumpen-Boiler ersetzt wird und das Dach isoliert werden soll. Da ohnehin Dacharbeiten anstanden, wurde entschieden zusätzlich eine Photovoltaikanlage zu beschaffen und damit den Strom für den Warmwasserboiler vor allem in den Sommermonaten zu erzeugen. Die Abrechnung für die erwähnten Arbeiten betrug rund CHF 83'000.–.

*Photovoltaikanlage mit Ersatz Elektro-Boiler durch Wärmepumpen-Boiler Zugerstrasse 92–96, Wädenswil*

Die Warmwasseraufbereitung dieser drei Häuser wurde mittels alter Elektro-Boiler betrieben. Sie mussten durch ökologische Wärmepumpen-Boiler ersetzt werden. Zudem wurde festgestellt, dass sich die Dächer dieser Liegenschaften bestens zur Stromerzeugung eignen. Darum folgte der Entscheid gleichzeitig eine Photovoltaikanlage auf beiden Seiten der Dächer zu installieren. Der Boiler-Ersatz und die Photovoltaikanlage kosteten gesamthaft rund CHF 58'000.–.

Die Wirkung dieser Photovoltaikanlagen seit Inbetriebnahme und weitere Details dazu kann dem Jahresbericht des Präsidenten auf Seite 9/10 entnommen werden.

*Unterhaltsarbeiten Lifte Überbauung Büelen, Wädenswil*

Nach 13 Betriebsjahren mussten an den Liften umfangreiche Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden. Das betraf die Revision der Liftsteuerungsventile und den Ersatz des Hydrauliköls. Es waren für alle 5 Liftanlagen Kosten von Total rund CHF 35'000.– zu verzeichnen.

*Ersatz Fenster obere Weidstrasse 10/12, Wädenswil*

Einige Mieter hatten während der Winterzeit immer wieder mit innen beschlagenen Fenstern und daraus resultierender Schimmelbildung zu kämpfen. Die bestehenden 2-fach verglasten Holzfenster waren 25 Jahre alt und nicht mehr zeitgemäss. Sie wurden durch moderne Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung ersetzt. Kostenpunkt: rund CHF 86'000.–.

*Solaranlage mit Vorwärmer (Boiler) Nordstrasse 11 und 13, Wädenswil*

Im Jahr 2019 wurde die Nordstrasse 15 mit einer Solaranlage ausgerüstet, welche das Wasser eines Vorwärmers aufheizt, welches wiederum für die zentrale Warmwasseraufbereitung verwendet wird. Aufgrund der guten Erfahrungen wurde beschlossen, die Häuser Nr. 11 und 13 im vergangenen Jahr mit dem gleichen System auszurüsten. Dabei sind Kosten von rund CHF 70'000.– angefallen.

*Ersatz Fernleitung Heizungen Eichweid*

Auch diese Fernleitung war in die Jahre gekommen; sie wurde vor 50 Jahren erstellt. Es war ein Leck in der Leitung zwischen der Walther-Hauser-Strasse 6 und der Walther-Hauser-Strasse 3/5 zu verzeichnen. Die Leitung wurde im November 2020 durch ein korrosionsbeständiges Kunststoffrohrsystem ersetzt. Dieser Ersatz schlug mit CHF 66'000.– zu Buche.

*Ersatz Wohnungstüren Nordstrasse 11/13/15*

Ebenfalls im November wurden sämtliche Wohnungstüren durch zeitgemässe, schalldichtere und einbruchsicherere Türen mit Dreipunktverriegelung ersetzt. Die neuen Türen inkl. Nebenarbeiten kosteten insgesamt CHF 39'000.–.

## **Sanierungen und Erneuerungen in Wohnungen**

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

### **Ausblick**

Am 21. November 2020 hätte sich die Verwaltungskommission zum jährlichen stattfindenden Workshop einfinden sollen. Dabei geht es um die Planung der nächsten Geschäftsjahre. Insbesondere werden dort auch die kurz- und mittelfristige Planung bevorstehender Sanierungen und Erneuerungen erstellt.

Leider musste der Workshop aufgrund Corona verschoben werden, konnte jedoch zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt werden. Die in nächster Zukunft beschlossenen Massnahmen sind unter anderem:

#### *Büelen Wädenswil*

Wie den Ausführungen des Präsidenten auf Seite 10 zu entnehmen ist, sollen die Liegenschaften Büelenstrasse 4 und Dahlienstrasse 2 mit Photovoltaikanlagen bestückt werden. Der entsprechende Kredit wurde am Workshop bewilligt.

#### *Eichweid Wädenswil*

Ersatz der Heiz-Fernleitung zwischen den Häusern Walther-Hauser-Strasse 6a und der Waisenhausstrasse 17.

An der Waisenhausstrasse 17a soll eine eigenständige Wärmepumpen-Heizung eingebaut werden.

#### *Johannisburg 3 Hütten*

Erstellen zusätzlicher Aussenparkplätze

#### *Zugerstrasse 85 Wädenswil*

Erstellen zusätzlicher Aussenparkplätze, eines Velounterstandes und Umgebungsarbeiten.

#### *Baumgarten Wädenswil*

Die diversen Bauvorhaben, welche an der Generalversammlung 2020 beschlossen wurden, müssen in den nächsten Jahren umgesetzt werden und werden uns entsprechend beschäftigen (Seite 7 im Bericht des Präsidenten).

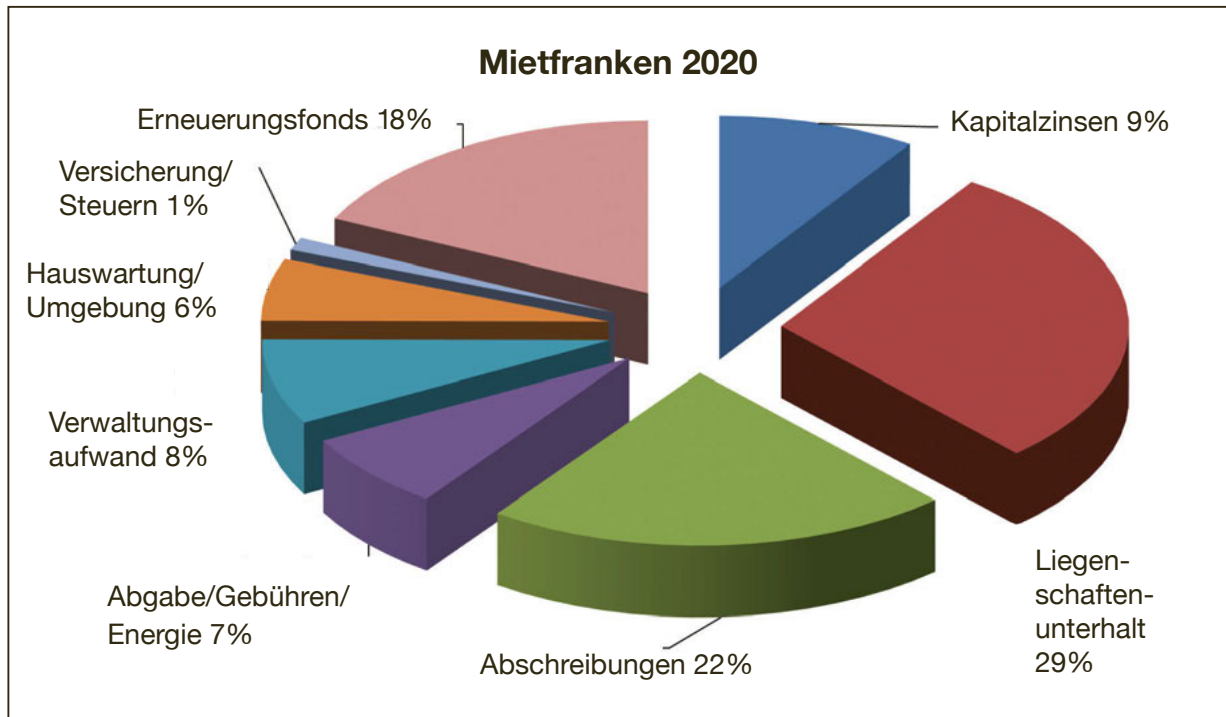
## **Mitarbeiter**

Leider hat uns der bewährte Hauswart Martin Isliker (genannt Barry) Ende November 2020 altershalber verlassen und geniesst nun den wohlverdienten Ruhestand.

An dieser Stelle möchte ich mich einmal mehr bei meinem Team für die immer tadellose und gute Arbeit bedanken.

Wir können uns auf unseren Unterhaltsdienst der Gebrüder Kitanovski sozusagen blind verlassen. Sie stehen bei jeglichen Problemen bereit und lösen diese immer bestens. Ihr Engagement ist vorbildlich und dafür gebührt ihnen mein spezieller Dank.

Nicht zu vergessen ist unsere Mitarbeiterin in der Administration, Frau Maria Sutter. Sie führt das Büro effizient und selbständig. Für Mieteranliegen steht sie ihnen kompetent zur Verfügung und unterstützt den Geschäftsführer in allen Belangen.



Verwendung des Mietfrankens:

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

Totalaufwand % in Rappen pro Franken	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Liegenschaftsunterhalt	28	27	33	23	28	26	28
Hauswartung / Umgebung	6	6	5	7	7	7	7
Abgaben/Gebühren/Energie	8	8	9	9	10	11	11
Versicherungen/Steuern	2	2	1	1	1	1	1
Verwaltungsaufwand	8	8	8	8	8	8	8
Kapitalzinsen	10	11	11	13	15	16	18
Abschreibungen	19	20	18	22	23	17	17
Erneuerungsfonds	19	18	15	17	8	14	10
	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 2020 Anteilschein-Zinsen zur Auszahlung:

Anteilscheine nom.		Zinssatz	Bruttozins		Verrechnungssteuer	Nettozins		
CHF	500.00	2,5 %	CHF	12.50	CHF	4.40	CHF	8.10
CHF	1'000.00	2,5 %	CHF	25.00	CHF	8.75	CHF	16.25
CHF	5'000.00	2,5 %	CHF	125.00	CHF	43.75	CHF	81.25

Die Nettobeträge für das Geschäftsjahr 2020 werden per Valutadatum des auf die Generalversammlung folgenden ersten Arbeitstages direkt dem gleichlautenden Depositenkonto gutgeschrieben.

Der Versand der Steuerbescheinigungen 2021 für das Anteilscheinkapital erfolgt zusammen mit den Steuerbescheinigungen für das Depositenkonto-Guthaben im Januar 2022.

## Depositenkonto

Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben die Sparmöglichkeit, Einlagen bis zu einem Maximalbetrag pro Depositenkonto von CHF 50'000.– vorzunehmen. Gemäss Beschluss des Verwaltungsrats im Geschäftsjahr 2016 ist bis auf weiteres eine limitierte Einzahlung von CHF 10'000.00 pro Kalenderjahr möglich. Guthaben bis zum genannten Maximalbetrag werden **ab 1. Januar 2021** mit einem unveränderten Satz von **0,5 %** (bisher 0,5 %) **pro Jahr verzinst**.

Auszahlungen erfolgen nach schriftlicher Anweisung an die Verwaltung und gemäss Reglement:

- bis CHF 5'000.00 pro Kalendermonat ohne Kündigung
- bis CHF 20'000.00 pro Kalendermonat nach schriftlicher Kündigung und Ablauf einer Kündigungsfrist von sechs Monaten
- über CHF 20'000.00 pro Kalendermonat nach schriftlicher Kündigung und Ablauf einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten

Der Verwaltungsrat der MBG Wädenswil kann in dringenden Fällen Ausnahmen von diesen Auszahlungsmodalitäten bewilligen. Dazu ist ein schriftliches Gesuch an den Verwaltungsrat zu richten.

Nach Ablauf der Kündigungsfrist hört die Verzinsung auf.

Entsprechende Reglementstexte sind im Internet abrufbar oder können bei der Verwaltung angefordert werden.

## Bilanz per 31. Dezember

A K T I V E N	2020 CHF	2019 CHF
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel		
Kassa	4'153.60	1'920.40
Postkonto	60'161.69	35'019.64
Bankguthaben	772'140.68	700'575.13
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern/Genossenschaftlern gegenüber Dritten	3'865.60 1'975.75	11'823.00 5'494.90
./. Delkredere	0.00	- 6'401.15
Übrige kurzfristige Forderungen	1'442.05	74.00
Heizölvorrat	23'000.00	31'000.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten übrige	59'791.72 39'300.00	59'220.01 6'720.00
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>965'831.09</b>	<b>845'445.93</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen	10'000.00	10'000.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	901.00	1'501.00
Fahrzeuge	21'400.00	11'400.00
Immobilien		
Liegenschaften	86'000'000.00	
PV-Anlagen	57'000.00	
Angefangene Investitionen	177'038.45	85'642'401.45
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>86'266'339.45</b>	<b>85'665'302.45</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>87'232'170.54</b>	<b>86'510'748.38</b>

## Bilanz per 31. Dezember

<b>PASSIVEN</b>	<b>2020 CHF</b>	<b>2019 CHF</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	261'936.22	277'855.46
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	768.54	7'341.80
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten (Amortisation Hypothek Büelen/Neudorf)	380'000.00	380'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen von Mietern	469'193.80	465'935.00
Akontozahlungen Heiz-/Nebenkosten	60'556.70	57'080.00
übrige	27'600.00	67'257.70
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'200'055.26</b>	<b>1'255'469.96</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Mietern/Genossenschaftlern (Depositenkonti)	2'084'452.46	1'950'762.05
gegenüber Dritten (Hypotheken/Vorschüsse)	71'365'000.00	72'145'000.00
Solidaritätsfonds	169'421.50	134'350.60
Rückstellungen Tankrevision	8'419.80	7'639.80
Rückstellung (Abbruch-Lieg. Eichweidstrasse 12)	190'000.00	0.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
Erneuerungsfonds	9'042'500.00	7'822'000.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>82'859'793.76</b>	<b>82'059'752.45</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'016'000.00	2'049'500.00
Gesetzliche Gewinnreserven	177'500.00	164'500.00
Freiwillige Gewinnreserven		
Gewinnvortrag	917'017.07	981'525.97
Jahresgewinn	61'804.45	978'821.52
	<b>3'172'321.52</b>	<b>3'195'525.97</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>87'232'170.54</b>	<b>86'510'748.38</b>

## Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Mietertrag inkl. Pauschalen und Zuschlag Solidaritätsfonds	7'059'318.30	7'052'862.50
./. Mietzinsausfälle	6'328.25	-6'401.15
Einspeisevergütung PV-Anlagen	492.75	0.00
Übriger betrieblicher Ertrag	17'191.25	20'219.73
Eintrittsgelder	1'900.00	2'000.00
<b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>	<b>7'085'230.55</b>	<b>7'068'681.08</b>
Liegenschaftenunterhalt	-2'033'286.64	-1'883'410.48
Fahrzeugkosten	-20'052.05	-20'857.50
Kabelfernsehen upc	-41'059.40	-50'055.85
Kehrrichtgebühren	-31'871.13	-31'495.51
Wasser-/Abwassergebühren	-122'795.69	-117'497.10
Elektrische Energie	-34'000.60	-25'388.10
Kochgas	-1'488.12	-1'343.43
Heizungs-/Warmwasserkosten	-275'198.65	-289'659.90
Erneuerungsfonds	-1'220'500.00	-1'217'500.00
Rückstellung (Abbruch-Lieg. Eichweidstrasse 12)	-190'000.00	0.00
Gebäude- und andere Versicherungen	-63'144.55	-60'388.45
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>3'051'833.72</b>	<b>3'371'084.76</b>
Personalaufwand		
Geschäftsstelle/Organe	-405'993.10	-393'567.40
Hauswarte, Reinigung, Umgebungspflege	-390'525.40	-400'360.60
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-88'415.05	-100'334.59
Kosten Generalversammlung/Anlässe	-4'996.78	-23'819.10
Eigenmiete/Nebenkosten	-61'855.35	-59'141.15
Einlagen in Solidaritätsfonds	-35'343.15	-40'173.00
Abschreibungen		
Immobilien	-1'315'500.00	-1'302'500.00
Mobilien	-14'600.00	-9'000.00
PV-Anlagen	-3'000.00	0.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>731'604.89</b>	<b>1'042'188.92</b>
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	-628'609.43	-696'303.35
Depositenkonto-/Darlehenszinsen	-10'221.70	-9'668.15
übriger Finanzaufwand	-9'767.61	-1'745.05
Finanzertrag		
Kapital-/Zinsertrag	148.50	104.00
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>83'154.65</b>	<b>334'576.37</b>
Direkte Steuern	-21'350.20	-71'907.15
<b>Jahresgewinn (Jahresverlust)</b>	<b>61'804.45</b>	<b>262'669.22</b>

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2020 CHF	2019 CHF
Gewinnvortrag	917'017.07	718'856.75
Jahresgewinn	61'804.45	262'669.22
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	978'821.52	981'525.97
<b>Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:</b>		
Zuweisung an		
– gesetzliche Gewinnreserven	–3'000.00	–13'000.00
– freiwillige Gewinnreserven		
Verzinsung der Genossenschaftsanteile	–51'195.00	–51'510.00
Aufrechnung effektive Verzinsung		1.10
Vortrag auf neue Rechnung	924'626.52	917'015.97
<b>Total verfügbarer Bilanzgewinn</b>	<b>978'821.52</b>	<b>981'525.97</b>

## Antrag für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals

Die Genossenschaftsanteile werden im Geschäftsjahr 2020 mit einem Zinssatz von brutto 2,5 % im Jahr verzinst.



## Anhang zur Jahresrechnung

### 1) Angewandte Grundsätze

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

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

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

<b>2) Vollzeitstellen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	6/5	6	6

### 3) Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Buchwert	CHF 86'057'000	CHF 85'615'500.00	CHF 85'708'000.00
Verpfändet	CHF 86'460'000	CHF 86'060'000.00	CHF 87'260'000.00

### 4) Solidaritätsfonds

<b>Stand per 1.1.2020</b>	<b>Einlagen</b>	<b>Entnahmen</b>	<b>Saldo per 31.12.2020</b>
CHF 134 350.60	CHF 35'343.15	CHF 272.25	CHF 169'421.50
<b>Stand per 1.1.2019</b>	<b>Einlagen</b>	<b>Entnahmen</b>	<b>Saldo per 31.12.2019</b>
CHF 96'627.20	CHF 40'173.00	CHF 2'449.60	CHF 134'350.60
<b>Stand per 1.1.2018</b>	<b>Einlagen</b>	<b>Entnahmen</b>	<b>Saldo per 31.12.2018</b>
CHF 71'505.20	CHF 34'309.60	CHF 9'187.60	CHF 96'627.20
<b>Stand per 1.1.2017</b>	<b>Einlagen</b>	<b>Entnahmen</b>	<b>Saldo per 31.12.2017</b>
CHF 37'875.20	CHF 33'854.00	CHF 224.00	CHF 71'505.20

## 5) Wohnungsbestand, übrige Mietobjekte und Mitgliederbestand

### Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil Übersicht Wohnungsbestand per 31.12.2020

Quartiere

Liegenschaft	Total Whg/EFH	Anzahl Zimmer											
		1 Z	1,5 Z	2 Z	2,5 Z	3 Z	3,5 Z	4 Z	4,5 Z	5 Z	5,5 Z	EFH	EFH
<b>Etzelstrasse</b>	12						1	11					
<b>Zugerstrasse 86-96</b>	6											6	
<b>Zugerstrasse 99-101</b>	12			2		6		4					
<b>West- / Nordstrasse</b>	7				1	1	2	1				2	
<b>Nordstrasse 11-15</b>	24			6				18					
<b>Büelen 2008</b>	38						8		24		6		
<b>Neudorf 2017</b>	50	2			3		12		30		3		
<b>Obere Weidstrasse</b>	10					5			4	1			
<b>Baumgarten</b>	32			2	1	10		19					
<b>Eichweid</b>	72				13		33		23		3		
<b>Freiherrenstrasse</b>	12			3			3		6				
<b>Seestrasse</b>	2								1				1
<b>Schwanen</b>	42	6	6		16		10				4		
<b>Steinacherstrasse, 8804 Au</b>	24						12		12				
<b>Johannisburg, 8825 Hütten</b>	18				6		2		7		3		
<b>Zugerstrasse 85</b>	3					1		2					
<b>Zugerstrasse 63</b>	3							3					
<b>Total Wohnungen / EFH</b>	<b>367</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>13</b>	<b>40</b>	<b>23</b>	<b>83</b>	<b>58</b>	<b>107</b>	<b>1</b>	<b>19</b>	<b>8</b>	<b>1</b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>1366</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>26</b>	<b>100</b>	<b>69</b>	<b>291</b>	<b>232</b>	<b>482</b>	<b>5</b>	<b>105</b>	<b>32</b>	<b>9</b>

### Übrige Mietobjekte

Geschäfte	5
Garagen	67
Einstellplätze	133
Carports	38
Aussen-Parkplätze	173
Mofa	39
Diverse	47
	<b>502</b>
<b>Total Mietobjekte</b>	<b>869</b>

### 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

## 6) Liegenschaftenbestand mit Brandversicherungswerten per 1.1.2021

Baujahr	Kauf	Bezeichnung	Anzahl		Werte
			Whg	Geschäfte	Brandversicherung CHF
1924		Etzelstrasse 54-56 / Garagen	12		3'010'000.00
1926		Zugerstrasse 86-90 / 92-96 / Unterstand	6		2'729'200.00
1951		Zugerstrasse 99-101	12		2'560'000.00
1962		Waisenhausstrasse 7-9 Eichweidstrasse 12-14	32		9'376'000.00
1901	1969	Nordstrasse 3	1		590'000.00
1970		Walther-Hauser-Strasse 6-6a, 8-8a	56		15'521'700.00
1970		Waisenhausstrasse 17, 19-19a inkl. TG			
1971		Walther-Hauser-Strasse 3-5 inkl. Garagen	12		4'040'000.00
1983		Waisenhausstrasse 17a	4		1'742'500.00
1985		Nordstrasse 11-15 / Garagen	24		6'425'400.00
1901	1989	Weststrasse 1	1		640'000.00
1966	1991	Freiherrenstrasse 4	12		3'595'000.00
1973	1991	Blumenstrasse 1 Zugerstrasse 25 Geschäfte	34	4	10'975'000.00
1976	1991	Blumenstrasse 2, Türgass 3 Geschäft	8	1	2'660'000.00
1971	1994	Steinacherstrasse 14-18	24		6'660'000.00
1927	1995	Weststrasse 4	5		1'225'000.00
1956	1999	Obere Weidstrasse 10-12	10		2'695'000.00
1800	2000	Seestrasse 191-193	2		2'568'200.00
1922	2000	Garagen Seestrasse 189			507'400.00
2008		Büelen	38		16'945'000.00
1835	2013	Johannisburg 1	2		1'045'000.00
1995	2013	Johannisburg 2, 3 inkl. TG	16		4'560'000.00
2017		Neudorf	50		21'150'000.00
1913	2019	Zugerstrasse 85	3		1'160'000.00
1914	2020	Zugerstrasse 63	3		1'149'000.00
			<b>367</b>	<b>5</b>	<b>123'529'051.00</b>



# ANCORA

TREUHAND | STEUERN | REVISION

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, 18. Februar 2021

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil** für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die eingeschränkte Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In ihrem Bericht vom 14. Februar 2020 hat diese eine nicht modifizierte Prüfungsaussage abgegeben.

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 Fehlansagen 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 des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

**ANCORA Treuhand AG**

Beat Wiederkehr  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
zugelassener Revisionsexperte

Lukas Wiederkehr  
Betriebsökonom FH  
zugelassener Revisor

## Voranschlag 2021

	Voranschlag 2020 CHF	Rechnung 2020 CHF	Voranschlag 2021 CHF
Mietertrag inkl. Pauschalen & Solifonds	7'000'000.00	7'059'318.30	7'000'000.00
Mietzinsausfälle und Delkredere		6'328.25	-50'000.00
Einspeisevergütung PV Anlagen		492.75	1'500.00
Übriger betrieblicher Ertrag	20'000.00	17'191.25	15'000.00
Eintrittsgelder	1'000.00	1'900.00	2'000.00
<b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>	<b>7'021'000.00</b>	<b>7'085'230.55</b>	<b>6'968'500.00</b>
Liegenschaftenerhaltung allgemein	-1'900'000.00	-2'033'286.64	-2'000'000.00
Fahrzeugkosten	-25'000.00	-20'052.05	-25'000.00
Kabelfernsehen upc	-50'000.00	-41'059.40	-45'000.00
Kehrichtgebühren	-35'000.00	-31'871.13	-35'000.00
Wasser-/Abwassergebühren	-125'000.00	-122'795.69	-125'000.00
Elektrische Energie	-30'000.00	-34'000.60	-35'000.00
Kochgas	-2'000.00	-1'488.12	-2'000.00
Heizungs-/Warmwasserkosten	-300'000.00	-275'198.65	-280'000.00
Einlagen Erneuerungsfonds	-1'250'000.00	-1'220'500.00	-1'150'000.00
Rückstellung (Abbruch Lieg. Eichweidstrasse 12)		-190'000.00	-218'500.00
Gebäude- und andere Versicherungen	-65'000.00	-63'144.55	-65'000.00
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>3'239'000.00</b>	<b>3'051'833.72</b>	<b>2'988'000.00</b>
Personalaufwand			
Geschäftsstelle/Organe	-410'000.00	-405'993.10	-410'000.00
Hauswarte, Reinigung, Umgebungspflege	-410'000.00	-390'525.40	-360'000.00
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-100'000.00	-88'415.05	-97'000.00
Kosten Generalversammlung Anlässe	-35'000.00	-4'996.78	-35'000.00
Eigenmiete/Nebenkosten	-60'000.00	-61'855.35	-62'000.00
Einlagen in Solifonds	-40'000.00	-35'343.15	-35'000.00
Abschreibungen			
Immobilien	-1'350'000.00	-1'315'500.00	-1'250'000.00
Mobilien	-20'000.00	-14'600.00	-10'000.00
PV Anlagen		-3'000.00	-3'000.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>814'000.00</b>	<b>731'604.89</b>	<b>726'000.00</b>
Finanzaufwand			
Hypothekenzinsen	-690'000.00	-628'609.43	-640'000.00
Depositenkonto-/Darlehenszinsen	-25'000.00	-10'221.70	-10'000.00
übriger Finanzaufwand	-2'000.00	-9'767.61	-2'000.00
Finanzertrag			
Kapitalzinsertrag	0.00	148.50	0.00
Periodenfremder Aufwand	-3'000.00	0.00	-3'000.00
Periodenfremder Ertrag			0.00
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>94'000.00</b>	<b>83'154.65</b>	<b>71'000.00</b>
Direkte Steuern	-30'000.00	-21'350.20	-20'000.00
<b>Jahresgewinn (Jahresverlust)</b>	<b>64'000.00</b>	<b>61'804.45</b>	<b>51'000.00</b>

## Angaben zu verschiedenen Positionen der Jahresrechnung

### Bilanz 2020

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen (Erwerb Liegenschaft Zugerstrasse 63). Das Umlaufvermögen wird leicht höher als im vergangenen Jahr ausgewiesen. Die jederzeit vorhandene Liquidität ermöglichte es eine uns angebotene Liegenschaft zu einem günstigen Preis zu erwerben.

### Veränderung des Hypothekarbestandes 2020

Stand am 31.12.2019	CHF	72'525'000.00
Darlehen von Herr Erny	CHF	1'000'000.00
– Pflichtamortisation Büelen 2020	CHF	–300'000.00
– Pflichtamortisation Neudorf 2020	CHF	–80'000.00
– Rückzahlung Hypotheken	CHF	<u>–1'400'000.00</u>
Stand am 31.12.2020	CHF	71'745'000.00

### Übersicht Verpflichtungen gegenüber Dritten und Gebäudeversicherungswerte

	Ende 2020	Ende 2019	Ende 2018	Ende 2017	Ende 2016	Ende 2015
Hypotheken	71'745'000	72'525'000	74'005'000	76'635'000	73'275'000	63'825'000
Depositenkapital	2'084'452	1'950'762	1'899'342	1'876'927	1'819'958	1'815'908
Gebäudeversich.-wert	123'529'051	122'380'400	120'650'400	119'975'200	98'759'500	98'283'000

### Erfolgsrechnung 2020

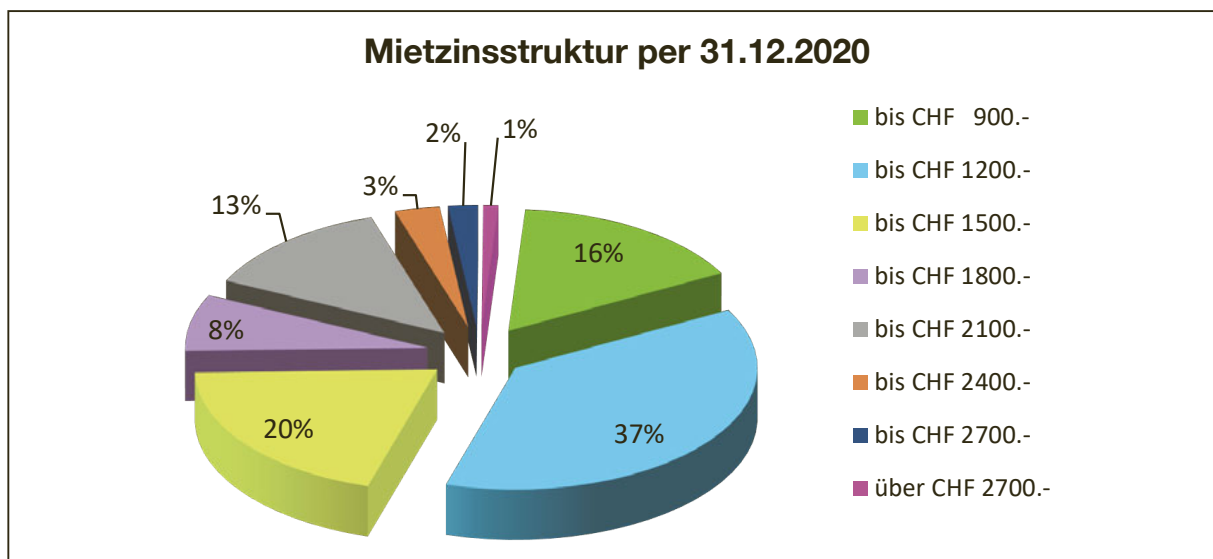
Weiterhin profitieren wir von sehr tiefen Zinssätzen für unsere Hypothekarschulden. Die Zinssätze für kurz- und mittelfristige Festhypotheken sind weiterhin historisch tief. Der durchschnittliche Zinssatz aller beanspruchten Fremdmittel konnte gegenüber 2019 nochmals leicht verbessert werden. Es sind bereits Hypothekarverpflichtungen bis ins Jahr 2029 zu äusserst vorteilhaften Konditionen (bis 2029 zu 0,9 %, bis 2028 zu 0,95 %) vorhanden.

Damit war es möglich, die Abschreibungen und Zuweisungen an den Erneuerungsfonds vollumfänglich vorzunehmen. Die getätigten Investitionen in die PV-Anlagen mussten aktiviert werden. Der Heizungsersatz im Baumgarten konnte aus dem laufenden Unterhalt finanziert werden.

## Voranschlag 2021

Wir rechnen in den nächsten Monaten mit keinen markanten Zinsveränderungen, sondern gehen von einer Seitwärtsbewegung der Hypothekarzinsen aus. Dies führt zu einer einigermaßen überschaubaren Situation für das nächste Geschäftsjahr. Der Mietertrag wie auch die Hypothekarzinsen werden sich in einem gleichen Rahmen bewegen wie 2019. Sofern die Energiepreise nicht massiv steigen, dürften wir im Jahr 2021 mit einem ähnlichen Jahresabschluss rechnen können.

## Mietzinsstruktur



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	18	52	16	14	3	1		2	106
4 – 4,5 Zimmer	12	51	52	7	39	3	6	3	173
5 – 5,5 Zimmer			3	5	5	5	2		20
9 Zimmer						1			1
<b>Total Wohnungen</b>	<b>60</b>	<b>137</b>	<b>72</b>	<b>27</b>	<b>48</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>367</b>



Mieter-  
Baugenossenschaft  
Wädenswil  
Türgass 3  
Postfach  
8820 Wädenswil  
Tel. 044 780 47 04  
[info@mbgwaedenswil.ch](mailto:info@mbgwaedenswil.ch)