



**Mieter-
Baugenossenschaft
Wädenswil**

100 Jahre

1924 – 2024

Adieu Anblick Baumgarten! Nach 60 Jahren hast Du ein neues Aussehen verdient.



**Jahresbericht und
Jahresrechnung 2023**

Einladung zur 100. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 12. April 2024, 18.30 Uhr

Kulturhalle Glärnisch, 8820 Wädenswil

(Apéro um 17.30 Uhr / Saalöffnung 18.00 Uhr / Versammlungsbeginn 18.30 Uhr)

Aus organisatorischen Gründen können nach 18.25 Uhr keine Stimmrechtsausweise mehr abgegeben werden.

Traktandenliste

1. Begrüssung und Eröffnung
2. Wahl von Stimmezählern
3. Abnahme Protokoll über die 99. ordentliche Generalversammlung vom 14.04.2023
4. Jahresgeschäfte
 - 4.1 Jahresbericht 2023
 - 4.2 Jahresrechnung 2023
 - 4.3 Bericht der Revisionsstelle
 - 4.4 Beschlussfassung über Verwendung des Betriebsüberschusses
 - 4.5 Décharge-Erteilung an den Verwaltungsrat
5. Voranschlag 2024
6. Wahlen
 - 6.1 Bestätigungswahl der bisherigen Verwaltungsrätin
Franziska Burckhardt Spiegel
Bestätigungswahl der bisherigen Verwaltungsräte
Ernst Gygli, Rolando Guglielmetti, Marco Hohl
 - 6.2 Wahl der Revisionsstelle
7. Anträge
 - 7.1 Verwaltungsrat
 - 7.2 Mitglieder
8. Verschiedenes

Wädenswil, März 2024

Titelbild: Baumgarten alt

Genossenschaftsbehörden

Verwaltungsrat		Eintritt in den Verwaltungsrat	Ablauf der Amtsdauer
Präsident	Hans Zbinden, Nordstrasse 3	1987	2026
Vizepräsident	Rolando Guglielmetti, Glärnischstrasse 69, 8810 Horgen	2009	2024
Protokollführerin	Franziska Burckhardt Spiegel, Büelenstrasse 8	2012	2024
Beisitzer	Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5	1985	2024
Beisitzer	Marco Hohl, Waisenhausstrasse 17a	2012	2024
Beisitzer	Ivano Coduri, Schönenbergstrasse 12	2013	2025
Beisitzer	Hans Götschi, Felsenrainstrasse 7a, 8832 Wollerau	2013	2025
Beisitzerin	Nicole Lenz, Neudorfstrasse 27c	2020	2026
Baukommission	Hans Zbinden Ernst Gygli Ivano Coduri		
Verwaltungskommission	Hans Zbinden Ernst Gygli Rolando Guglielmetti Ivano Coduri Marco Hohl		
Löhne	Acanta AG, Wädenswil		
Revisionsstelle	ANCORA Treuhand AG, Wädenswil		

Verwaltung

Adresse	Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil Türgass 3 Postfach 8820 Wädenswil
Telefonische Auskünfte	044 780 47 04 während der Geschäftszeit
Öffnungszeiten	Montag bis Freitag 08.00–11.30 Uhr Montag bis Donnerstag 13.30–16.30 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	Patrizia Iseppi
Bau/Hauswartung Garten/Unterhalt	Robert Kitanovski Trajance Kitanovski
Hauswartpersonal	Aneta Kitanovska Violeta Kitanovska (50 %) Evelyn Schneider (Teilzeit) Mario Kitanovski (Teilzeit)

Jahresbericht 2023 des Verwaltungsrates

Die klimafreundliche MBG Wädenswil sucht Lösungen und Möglichkeiten zur Entlastung der Teuerung und der zunehmenden Wohnungsnot.

Der Krieg in der Ukraine tobt weiterhin unerbittlich. Alle Sanktionen der westlichen Staaten gegen Russland zeigen keine offensichtlichen positiven Wirkungen. Der Krieg löste eine weltweite Energiemangellage aus, welche sich in markant steigenden Energiepreisen niederschlug. Das wiederum heizte die Teuerung weltweit stark an. Zusätzlich fand im Herbst der Angriff der Hamas auf Israel statt. Das führt gegenwärtig zu einer instabilen Weltsituation, welche die Zukunftslust vieler Menschen auch in der Schweiz schwinden lässt. Glücksmomente finden wir gegenwärtig nicht im Grossen, sondern im Kleinen, was wir auch aktiv beeinflussen können: in der Familie, im Freundeskreis, in der Geborgenheit einer Genossenschaft oder eines Vereins.

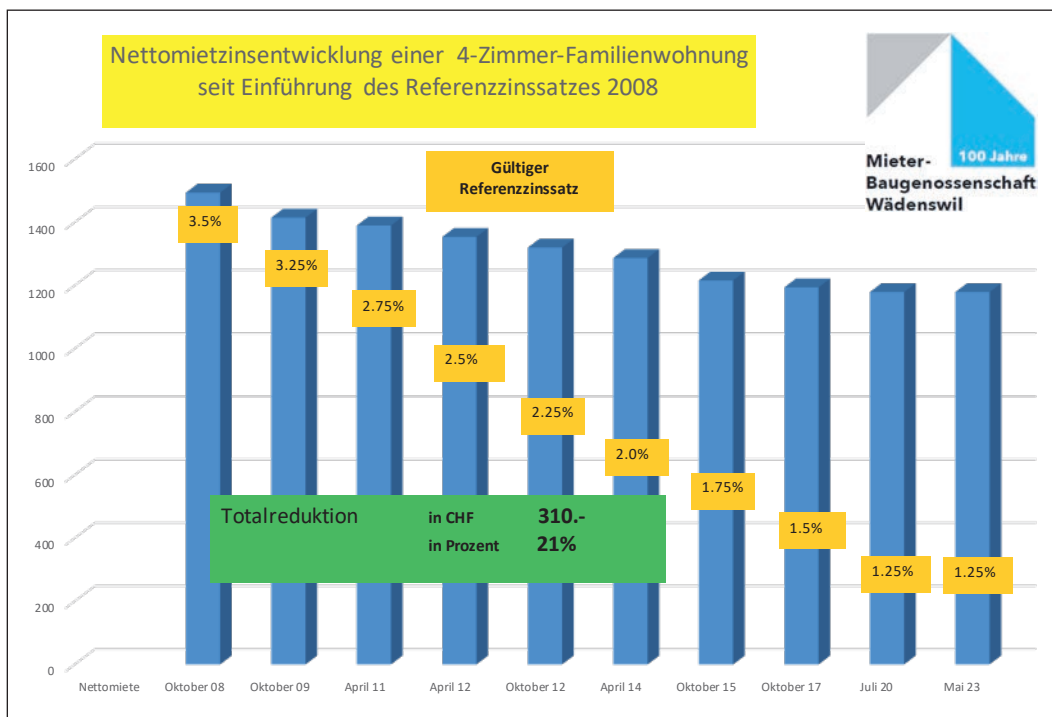
Zusätzlich zur allgemeinen Teuerung und den stark steigenden Energiepreisen, die zu markant höheren Mietnebenkosten führen, stiegen auch 2024 die Krankenkassenprämien an, im Kanton Zürich explosionsartig um 8.2 %. Das bringt viele Familien in arge finanzielle Schwierigkeiten. Viele Haushalte wissen nicht, wie sie die steigenden Kosten mit ihren stagnierenden Löhnen in Einklang bringen können.

So entwickelte sich der Gas- und Strompreis seit 2021 (vor Kriegsausbruch) bis 2023 (2024 Schätzung)

Jahr	Gaspreis pro kWh	Strompreis pro kWh
2021	9 Rp.	18 Rp.
2022	18 Rp.	18 Rp.
2023	24 Rp.	24 Rp.
2024	20 Rp.	33 Rp.

Die mehrmalige Anhebung des Leitzinses durch die Nationalbank bewirkte auch eine Erhöhung des Referenzzinssatzes, der Hypothekarzinsen und somit auch der Nettomieten. Die Niedrigzinsphase ist damit leider vorbei.

Der Referenzzinssatz wurde 2008 eingeführt (3.5 %) und ist bis 2020 auf 1.25 % gesunken. Die MBG hatte die Nettomieten dem Referenzzinssatz jeweils nach unten angepasst.



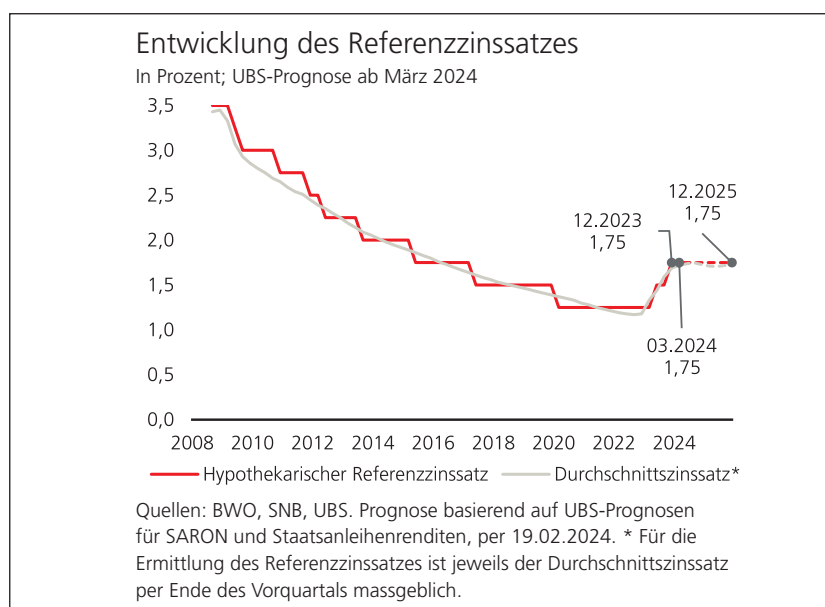
Im Juni 2023 wurde der Referenzzinssatz erstmals wieder auf 1.5 % angehoben, was eine Nettomietzinserrhöhung von rund 6 % (inkl. Anpassung Teuerung und Kostensteigerung) ermöglicht hätte. Eine weitere Erhöhung des Referenzzinssatzes im Dezember 2023 auf 1.75 % berechtigt zu einer weiteren Nettomietzinserrhöhung von 3 %.

In Anbetracht der geschilderten Kostensteigerungen, die auch Personen des Mittelstandes in arge finanzielle Schwierigkeiten bringen können, hat die MBG beschlossen, auf eine Nettomietzinserrhöhung per 1.10.2023 zu verzichten und frühestens per 1.10.2024 umzusetzen.

Die gesunde finanzielle Situation der MBG erlaubt dieses Zuwarten und wird von der Mieterschaft sicher mit Dank entgegengenommen.

In der zweiten Jahreshälfte unseres Jubiläumsjahres 2024 kann entschieden werden, in welchem Umfang wir die Nettomieten erhöhen müssen, um eine ausgeglichene Rechnung vorweisen zu können.

So könnte sich der Referenzzinssatz weiter entwickeln: (Quelle ZKB November 2023)



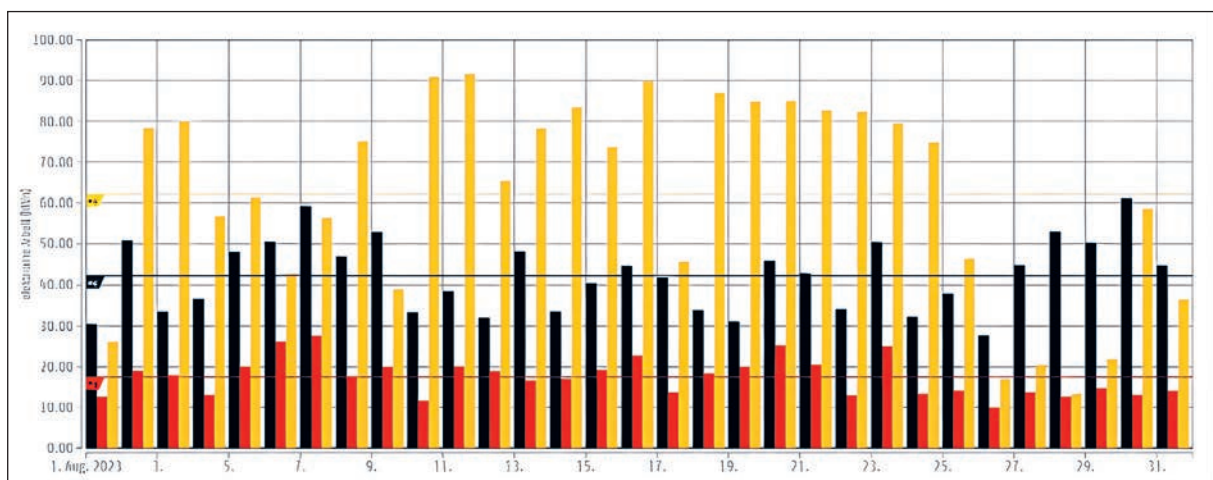
Ökologische Projekte im Jahr 2023

Folgendes Gebäude wurde mit einer PV-Anlage ausgerüstet:

Waisenhausstrasse 17a (Kostenpunkt inkl. Dachdämmung CHF 70'000.-)



Produktions- und Verbrauchsangaben **August 2023** (es wurden 147 % vom Gesamtverbrauch produziert)



- Gesamtverbrauch \sum 1'311.74 kWh
- PV Produktion \sum 1'927.76 kWh
- PV Eigenverbrauch \sum 540.64 kWh

Jahresauswertung unserer PV-Anlagen 2023

	Leistung kWp	Jahresproduktion kWh	Jahresverbrauch kWh	Einspeisung kWh	Produktion in % von Verbrauch
Nordstrasse 3	7.91	8'060	4'740	6'240	172
Zugerstrasse 92-96	6.8	8'160	11'840	4'450	69
Büelenstrasse 4	31.05	29'450	43'390	14'820	68
Büelenstrasse 8	31.05	29'810	58'540	11'630	51
Büelenstrasse 10	31.05	29'590	33'240	17'380	89
Dahlienstrasse 2	18.285	17'220	31'760	7'720	54
Weststrasse 9	18.285	17'870	32'390	8'000	55
Total	144.43	140'160	215'900	70'240	65
Waisenhausstrasse 17a erst seit 21. April 2023	15.5	12'910	15'626	8'809	83
Total 2	159.93	153'070	231'526	79'049	67

Eine 4-köpfige Familie verbraucht rund 4 MWh Strom pro Jahr. Mit dem in einem Jahr produzierten Strom von rund 152 MWh wird der Verbrauch von rund 38 Familienhaushalten zu 4 Personen selbst produziert.

Bis 2025 wird die Solarproduktion mehr als verdoppelt. Vorgesehene PV-Anlagen:

Zugerstrasse 86–90	7 kWp	(Eigenstrom X alt)
Neudorfstrasse 27c	15 kWp	(Eigenstrom X neu)
Baumgarten (W7, W9, E14 und E12)	180 kWp	(ZEV)

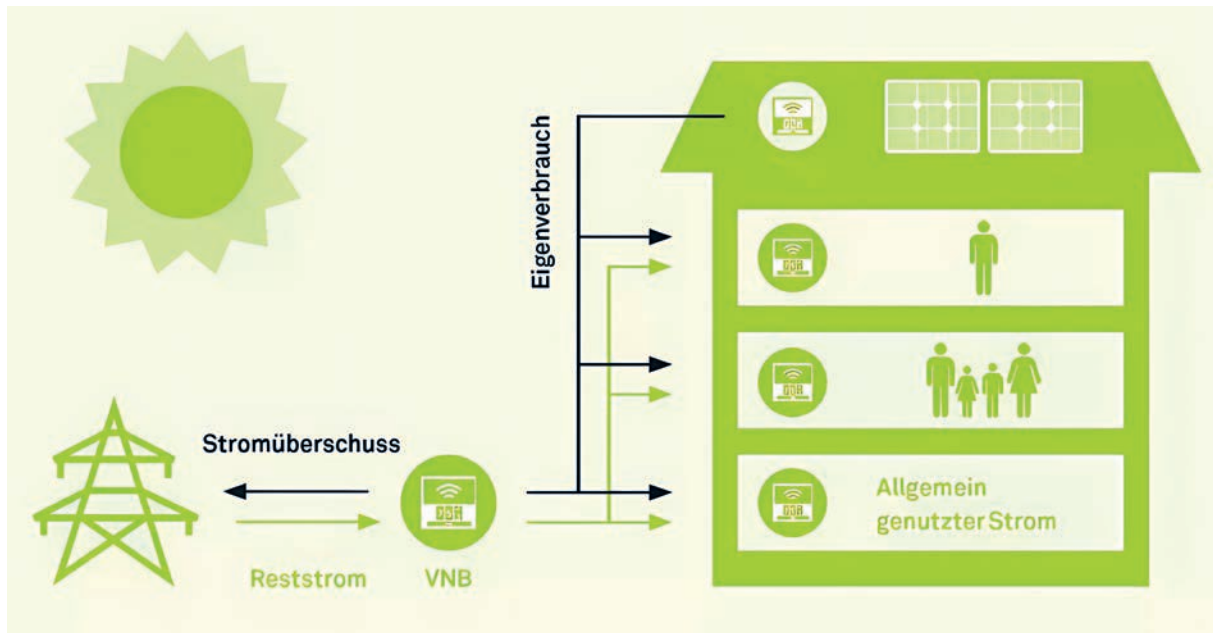
Unsere PV-Anlagen werden nach 3 verschiedenen Methoden abgerechnet:

Eigenstrom X alt die vier im Jahr 2020 und 2021 erstellten Anlagen:
Nordstrasse 3, Zugerstrasse 92–96, Büelenstrasse 4 und Dahlienstrasse 2

Eigenstrom X neu die Anlagen, die 2022 im Quartier Büelen erstellt wurden:
Büelenstrasse 8 und 10, Weststrasse 9

ZEV **Zusammenschluss Eigenverbrauch** musste in der 2023 erstellten Anlage an der Waisenhausstrasse 17a angewendet werden, da die im Eichweidquartier vorhandenen alten EKZ-Leitungen noch nicht Smart-Meter-tauglich sind.

Wie funktioniert ein ZEV?



Pelletheizung Horgen (Kosten rund CHF 80'000.-)

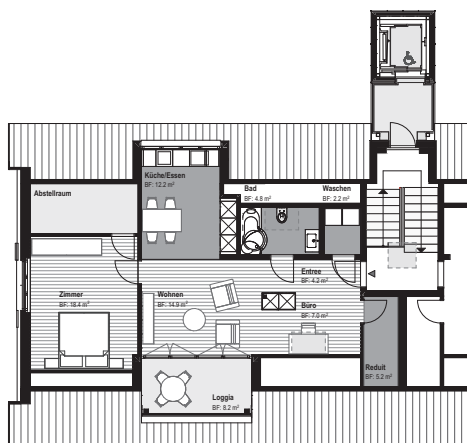
Nach den guten Erfahrungen im letzten Jahr bei der Liegenschaft Gehrenstrasse 9 in Horgen wurde nun auch im benachbarten Gebäude Gehrenstrasse 7 die alte Ölheizung durch eine Pelletheizung ersetzt.



Verzögerung des Projektes Baumgarten

Die geplanten Dachstockausbauten mit Liftanbau in den Liegenschaften Waisenhausstrasse 7 (W7), 9 (W9) und Eichweidstrasse 14 (E14) mussten leider verschoben werden. Kein Holzbauer wurde gefunden, der noch vor dem Winter diese Arbeiten hätte ausführen können. Die Arbeiten wurden deshalb, zusammen mit dem Rück-/Neubau Eichweidstrasse 12 (E12), auf das Frühjahr 2024 verschoben. **Die sechs 2.5-Zimmer-Dachwohnungen (W7, W9, E14) können voraussichtlich im Herbst 2024 vermietet werden.** Sie sind vor allem als Wohnungen für ältere Personen gedacht, denen das Treppensteigen zunehmend Schwierigkeiten bereitet und die gegenwärtig eine zu grosse Familienwohnung belegen. Interessenten für eine solche Wohnung wollen sich bitte bei der Geschäftsstelle melden.

Pläne und Bilder der Wohnungen Dachstockausbau W7 / W9 und E14



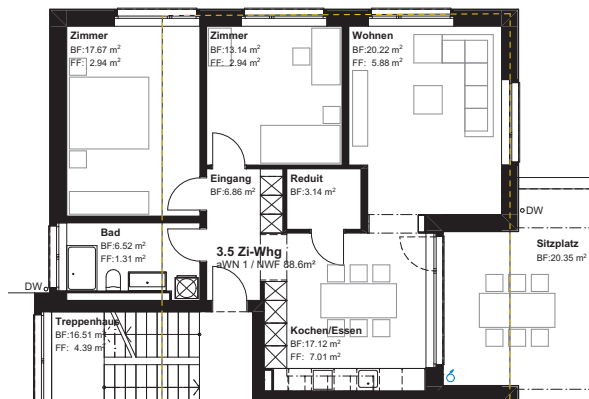
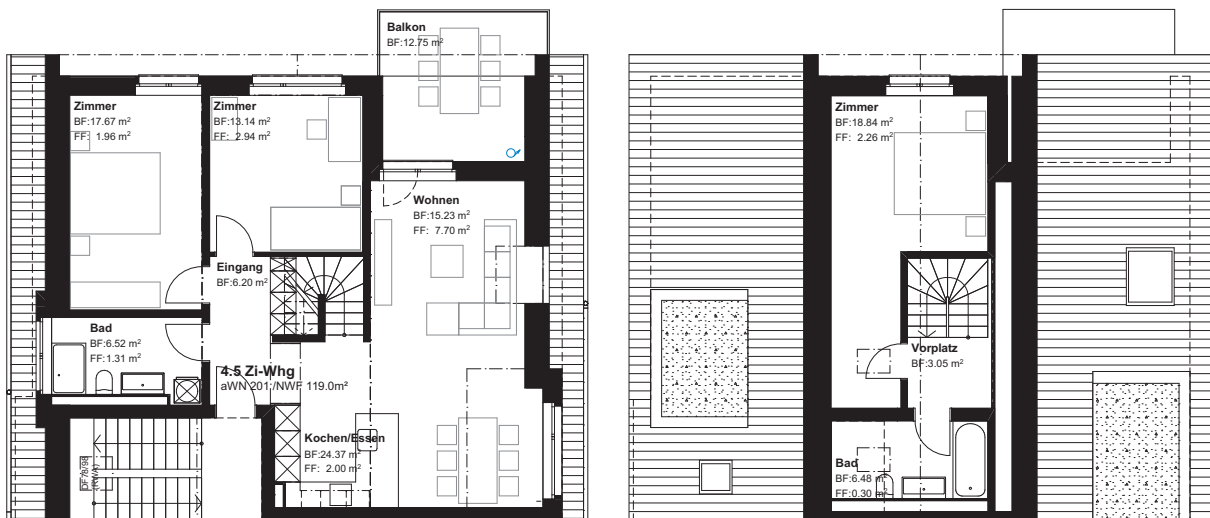
Rück-/Neubau E12

Wie bekannt, stellte die MBG das alte Gebäude E12 der Stadt Wädenswil für die Unterbringung von Flüchtlingen aus der Ukraine bis Ende 2023 zur Verfügung. Die Liegenschaft wurde auf diesen Zeitpunkt an die MBG zurückgegeben und die Abbruch- und Aushubarbeiten konnten im Januar 2024 beginnen.

Die sechs Wohnungen (4 x 3.5 und 2 x 4.5 Zimmer mit Galerie) können voraussichtlich im Sommer 2025 bezogen werden.



Grundrisspläne der 3.5-Zimmer- und 4.5-Zimmer-Wohnungen (mit Galerie)



«beUnity» – die neue Nachbarschafts-App der MBG Wädenswil



Was mit einem Pilotprojekt – vorgestellt an der Generalversammlung 2023 – begann, endet im gleichen Jahr mit der Einführung in der ganzen Genossenschaft. Im Juni 2023 wurden alle MieterInnen rund um die Quartiere Büelen und Neudorf zu einem Einführungs-Workshop eingeladen. Nach kurzer Zeit nutzten bereits über 75 % der eingeladenen MieterInnen die App. Aufgrund des überaus erfolgreichen Starts entschied der Verwaltungsrat, das Projekt auszuweiten und alle MBG-BewohnerInnen in den Genuss der Online-Community kommen zu lassen. Im Oktober 2023 fand ein zweiter Einführungs-Workshop für die ganze Genossenschaft statt. Wir freuen uns, unseren MieterInnen die Chance zu einer einfachen Kommunikation untereinander zu ermöglichen.

Aktuelle Geschehnisse aus den Quartieren können genauso wie Artikel über den Marktplatz in der Nachbarschaft ausgetauscht werden. Die beliebten Zoo-Tickets werden schnell und einfach direkt bei der Verwaltung reserviert und Informationen rund um das Jubiläumsjahr aus erster Hand bezogen.

Dank beUnity konnten sich die MieterInnen der «Wädi-West-Community» (Büelen, Neudorf, Zuger-/Nordstrasse-Quartiere) zu einer wunderbaren Adventsfenster-Aktion zusammentun:



Das 100-Jahr-Jubiläum hat seine Schatten bereits 2023 geworfen

Der Verwaltungsrat hat bereits Ende 2022 beschlossen, das Jubiläumsjahr 2024 (100 Jahre MBG) würdig gestalten zu wollen. Zu diesem Zweck wurde eine Arbeitsgruppe mit fünf Mitgliedern des Verwaltungsrates gebildet, die für diese Gestaltung verantwortlich zeichnet. In mehreren Sitzungen bestimmte man folgende Eckpunkte:

- Spezielle 100. Generalversammlung 2024
- Festliche Schifffahrt, wo sich auch ältere Teilnehmende wohlfühlen
- Strassenfest im Büelen-/Neudorf-Quartier hauptsächlich für Familien und Kinder
- Neue Gestaltung von Logo und Homepage
- Erstellung einer Jubiläumsschrift

Die jüngeren VR-Mitglieder Nicole Lenz, Franziska Burckhardt Spiegel und Marco Hohl nahmen sich hauptsächlich der Organisation der Festlichkeiten an, während die langjährigen Verwaltungsräte Ernst Gygli und Hans Zbinden die Erstellung der Jubiläumsschrift und der separaten Chronik übernahmen.

Mit grossem persönlichem Einsatz und sehr viel Zeitaufwand aller Mitglieder wurden und werden weiterhin die notwendigen Planungen und Umsetzungsarbeiten erledigt. Die Ergebnisse dieser aufwendigen Tätigkeiten können unsere Mitglieder im Jahr 2024 bei den gebotenen Festlichkeiten hoffentlich mit viel Freude geniessen. Die Jubiläumsschrift und die Chronik sollen unseren Genossenschaftsmitgliedern und allen sonstigen interessierten Leserinnen und Lesern einen möglichst kompakten Einblick in die Entstehung und Entwicklung der Mieter-Baugenossenschaft (MBG) im Laufe der letzten 100 Jahre vermitteln. Zudem können diese auch für zukünftige Generationen der MBG als Informationsquelle wertvoll sein.

Als Dank an die Arbeitsgruppe ist zu hoffen, dass die Festlichkeiten gut besucht werden und die Jubiläumsschrift möglichst viele Leserinnen und Leser in die Vergangenheit der MBG blicken lässt.

99. ordentliche Generalversammlung vom 14.04.2023 in der Kulturhalle



Zu dieser Versammlung lud der Verwaltungsrat wie üblich im April 2023 ein.

Im traditionell gewohnten Rahmen fanden 136 Stimmberechtigte und 45 Gäste den Weg in die Kulturhalle Glärnisch.

Das Protokoll der 98. ordentlichen Generalversammlung fand ebenso einstimmige Zustimmung wie:

- der Jahresbericht 2022,
- die von der Revisionsstelle ANCORA Treuhand AG testierte Jahresrechnung 2022,
- der Antrag betreffend die Verwendung des Betriebsüberschusses,
- der Voranschlag 2023.

Die Versammlung erteilte dem Verwaltungsrat und der Verwaltung einstimmig Entlastung.

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

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

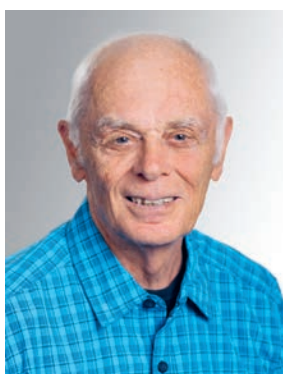
Unter dem Traktandum Wahlen stand folgende Verwaltungsrätin zur Wiederwahl.



Nicole Lenz
VR seit 2020

Sie stellte sich für eine weitere Amtsperiode von 3 Jahren bis 2026 zur Verfügung und wurde ohne Gegenstimme gewählt.

Ebenfalls zur Wiederwahl stand der Präsident.



Hans Zbinden
VR seit 1987
Präsident seit 2014

Auch er stellte sich für eine weitere Amtsperiode von 3 Jahren bis 2026 zur Verfügung und wurde ohne Gegenstimme gewählt. Er behält sich vor, das Präsidium bereits 2025 abzugeben.

Verwaltungsrat 4 Sitzungen

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

- Verabschiedung von Jahresbericht und Jahresrechnung 2022 und Voranschlag 2023

Folgende Geschäfte wurden ebenfalls besprochen und entschieden:

- Jubiläums-GV 2024 in besonderem Rahmen
- Feierlichkeiten zum 100-Jahr-Jubiläum

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

- Krediterhöhung – DG-Ausbau und Liftanbau Waisenhausstrasse 7, 9 und Eichweidstrasse 14
- Rück-/Neubau Eichweidstrasse 12

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

Verwaltungskommission 11 Sitzungen und Workshop

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

- Erneuern der fälligen Hypothekarkredite
- Festsetzung der Verzinsung der Depositengelder
- Festsetzung der Mitarbeitersaläre für das Jahr 2024
- Prüfung Mietanpassung infolge Erhöhung des Referenzzinssatzes
- Kreditsprechung Balkonverglasung Neudorf und Balkonüberdachung Büelen
- Änderung Terminprogramm für DG-Ausbau und Liftanbau Waisenhausstrasse 7 und 9 sowie Eichweidstrasse 14 infolge Terminschwierigkeiten Holzbauer
- Laufende Überprüfung des baulichen Zustandes und der Entwicklungsmöglichkeiten eigener Liegenschaften
- Besprechung und Lösung nachbarschaftlicher Probleme
- Vorprüfung von diversen Liegenschaftsangeboten
- Besondere Projektbearbeitungen in eigens dafür eingesetzten Arbeitsgruppen

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

- Kreditsprechung Pelletheizung Gehrenstrasse 7, Horgen
- Kreditsprechung und Abnahme Bauabrechnung Dachdämmung und PV-Anlage Waisenhausstrasse 17a
- Sanierung von ganzen Wohnungen oder von Küchen und/oder Bädern
- Im Weiteren hat die Verwaltungskommission alle Projekte begleitet und dem Verwaltungsrat darüber Rechenschaft abgelegt

Der alljährlich terminierte Workshop wurde am 25. November 2023 durchgeführt. An diesem Anlass ging es darum, sich vertieft mit anstehenden Problemen zu befassen. Wie alle Jahre wurde die strategische Ausrichtung bestimmt und die Mittelfristplanung kritisch überprüft.

Baukommission (ohne zusätzliche Sitzungen, da die Beschlüsse in der VK gefällt wurden)

Mehr Infos zu getätigten Wohnungs-, Küchen- oder Badsanierungen im Bericht des Geschäftsführers.

Solidaritätsfonds

Im vergangenen Geschäftsjahr fand ein Fest an der oberen Weidstrasse 10/12 statt und für diverse beUnity-Veranstaltungen wurden Beträge gesprochen. Total wurden diese Anlässe mit **CHF 4'233.40** aus dem Solidaritätsfonds unterstützt.

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

Die anfallenden Kosten für unsere Jubiläumsfestlichkeiten werden 2024 zu einem erheblichen Teil dem Solidaritätsfonds belastet und hoffentlich durch Sponsoring des einheimischen Gewerbes unterstützt.

Per 31.12.2023 weist der Solidaritätsfonds einen Bestand von **CHF 233'578.75** (+ CHF 31'393.60) auf.

Dank und Schlusswort

2023 – das Jahr, in dem alles teurer wurde und die finanzielle Situation viele Schweizerinnen und Schweizer mit Sorgen in eine nicht mehr so rosige Zukunft blicken lassen. Vielleicht tun wir gut daran, uns künftig auch an kleinen «Dingen» zu freuen. In unserem Alltag gibt es viele Möglichkeiten dazu, Sorgen und Ängste zu vergessen. Soziale Kontakte sind ein gutes Mittel dazu und entsprechen auch dem Genossenschaftsgedanken: «gemeinsam geht es besser und sind wir stärker».

Ein Lächeln ist ein Geschenk, welches sich jeder noch leisten kann.

Gegenwärtig befinden wir uns in einer sehr belastenden Zeit. Deshalb bedurfte es 2023 wiederum eines aussergewöhnlichen Einsatzes aller Organe inklusive Verwaltung der MBG.

Wir sind bereit, die anstehenden Probleme anzugehen und die ersten Schritte im neuen MBG-Jahrhundert zu machen.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, allen Vorstandskolleginnen und -kollegen möchte ich für den ausserordentlichen Einsatz danken.

Bei den Mieterinnen und Mietern bedanke ich mich für die Verbundenheit und das Verständnis, auch unangenehme, aber notwendige Entscheide zu akzeptieren.

Wir blicken zuversichtlich in eine ungewisse Zukunft.

Der Zufall kennt Wege, da kommt die Absicht gar nicht hin.

Für den Verwaltungsrat
Hans Zbinden, Präsident



Für die MBG am Werk: Verwaltungsrat und Geschäftsstelle, September 2023

Jahresbericht 2023 der Verwaltung

Das Planungs- und Bewilligungsverfahren für die Bautätigkeiten an den Liegenschaften unserer Siedlung Baumgarten hat die Verwaltung wie auch die Zuständigen des Verwaltungsrates stark beschäftigt.

Wer heute eine Baueingabe – auch für bezahlbaren Wohnraum in Wädenswil – einreicht, wird feststellen, dass jedes kleine Detail akribisch untersucht und behördlich beurteilt wird. Leider fehlt oftmals das nötige Augenmass und der mögliche amtliche Ermessensspielraum wird nicht berücksichtigt. Es scheint, als wolle man jegliche Bauvorhaben oder Umnutzungen mit unsäglichen Vorschriften und Auflagen erschweren. Oft bleibt der gesunde Menschenverstand leider auf der Strecke und manchmal fragt man sich, in welchem Dienst die verantwortlichen Personen stehen.

So muss zum Beispiel für einen Büroraum (Grösse 15 m²), der in ein Studio umgenutzt wird, eine Baueingabe eingereicht werden. Dazu wurden der Nachweis für den Kinderwagen-Abstellplatz und die Fläche für das Wäschetrocknen im Wäscheraum verlangt. Es müssen bei einer Baubewilligung jeweils seitenlange Listen von zum Teil unverständlichen Auflagen abgearbeitet werden. Dies ist sehr zeitaufwendig, nervenaufreibend und verursacht letztlich unnötige Kosten!

Mieterwechsel

Im Quartalsvergleich zeigt sich folgendes Bild:

			Veränderung
1. Quartal	6	(Vorjahr 8)	-2
2. Quartal	3	(Vorjahr 15)	-12
3. Quartal	4	(Vorjahr 10)	-6
4. Quartal	3	(Vorjahr 7)	-4
Total	16	(Vorjahr 40)	-24

Vermietungen

Im Berichtsjahr mussten wir lediglich eine Wohnung im Internet ausschreiben. Es handelte sich um eine 5.5-Zimmer-Wohnung in Schönenberg.

Es fällt auf, dass im Geschäftsjahr 2023 bedeutend weniger Wohnungswechsel als im Vorjahr stattfanden. Letztes Jahr waren noch die Wiedervermietungen der Überbauung Baumgarten nach deren Sanierung zu verarbeiten. Es zeigt sich aber deutlich, dass weniger Kündigungen und damit Mieterwechsel als in den Vorjahren zu verzeichnen sind. Von Anmeldungen für die Warteliste werden wir aber förmlich überschwemmt. Aufgrund der vorliegenden Situation können wir leider nur noch sehr wenige dieser Interessenten berücksichtigen.

Zum Gedenken

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

†	Schroeter Guidon	Waisenhausstrasse 7, Wädenswil
†	Kuster Norbert	Weststrasse 9, Wädenswil
†	Gisler Monika	Zugerstrasse 99, Wädenswil
†	Höhn Ruth	Tanne 12, Schönenberg
†	Sarli Gerardo	Zugerstrasse 99, Wädenswil

Grössere Sanierungen und Erneuerungen/Umbauten an Liegenschaften

Ersatz Heizung Gehrenstrasse 7, Horgen

Die zuständige Kommission hat am Workshop 2022 beschlossen, altershalber die Ölheizung an der Gehrenstrasse 7 durch eine Pelletheizung zu ersetzen. Das Gebäude mit Baujahr 1958 wird mit Radiatoren beheizt. Eine Pelletheizung hat den Vorteil, dass höhere Heizwasser-Temperaturen erreicht werden können. Auch deshalb drängte sich dieser Energieträger auf. Der Ersatz kostete rund CHF 80'000.-; dabei nicht eingerechnet sind staatliche Subventionen von CHF 15'000.-, die zugesichert sind und noch vereinnahmt werden (vgl. Seite 9).

Balkonverglasungen Neudorfstrasse 27a–d, Wädenswil

Die erwähnte Überbauung befindet sich bekanntlich auf einer Hügelkuppe mit bester Aussicht auf den Zürichsee. Diese Lage hat aber den Nachteil, dass sie auch stark dem Wind ausgesetzt ist. Auf Begehren einzelner Mieter hat die Verwaltungskommission beschlossen, ein Pilotprojekt für eine Balkonverglasung von einem Balkon zu realisieren. Es hat sich gezeigt, dass diese Massnahme durchaus sinnvoll ist, was uns veranlasst hat, die anderen Mieter ebenfalls einzuladen, eine solche Verglasung zu beantragen. Fünf Mietparteien haben sich entschlossen, das Angebot anzunehmen und waren auch bereit, eine monatliche Mietzins-erhöhung von CHF 40.- zu akzeptieren. Nach erfolgter Baueingabe und Bewilligung wurden die Balkonverglasungen zusätzlich erstellt. Es sind dabei Kosten von rund CHF 46'000.- (pro Balkon rund CHF 9'000.-) angefallen. Die Rückmeldungen waren ausnahmslos sehr positiv.

Lamellendächer Balkone Büelen, Wädenswil

Auch hier wurde die gleiche Vorgehensweise gewählt. Zuvor wurde auf Antrag eines Mieters ein Lamellendach für seinen Balkon als Pilotprojekt bewilligt. Die Balkone in dieser Überbauung sind nicht überdacht, was gewisse Nachteile mit sich bringt. Diese Lamellendächer verfügen über Lamellen, die elektrisch geöffnet und geschlossen werden können. Wenn sie geschlossen sind, läuft das Regenwasser über eine Rinne mit dem Dachwasser ab und man kann sich auch bei garstigem Wetter draussen aufhalten.

Es wurde bei den anderen Mietern anschliessend abgeklärt, ob Bedarf nach einer solchen Installation besteht. Dies war bei zwei Mietobjekten der Fall. Dabei wurde nach Erstellung der Nettomietzins monatlich um CHF 150.- erhöht. Der budgetierte Rahmen von CHF 60'000.- (pro Balkon rund CHF 30'000.-) konnte eingehalten werden.

Ersatz Oblichter (Dachhauben) Büelen, Wädenswil

In diesem Geschäftsjahr musste festgestellt werden, dass die Oblichter und auch die Antriebe zum Öffnen derselben in die Jahre gekommen sind. Es waren keine Ersatzteile mehr verfügbar und somit keine Reparaturen mehr möglich. Zudem waren die bestehenden Oblichter aus wärmetechnischer Sicht nicht mehr zeitgemäss. Auch der Durchfallschutz der alten Hauben bei Dacharbeiten war nicht gegeben und konnte beim Ersatz berücksichtigt werden.

Im Dezember 2023 konnten sämtliche 11 Oblichter in dieser Überbauung ersetzt werden. Es waren Kosten von CHF 43'000.- zu verzeichnen.

Ersatz Lüftungsanlagen Luftschutzräume Steinacherstrasse 14/16/18, Au

Die bestehenden Lüftungsanlagen für die Luftschutzräume aus der Erstellungszeit (1971) mussten altershalber ersetzt werden. Diese Massnahme kostete CHF 16'000.–. Für einen Teil dieser Kosten sollten noch Subventionen zurückfliessen. Auf alle Fälle sind wir in dieser Überbauung mit den Lüftungsanlagen der Luftschutzräume jetzt auf dem neusten Stand.

Fassadenreinigung Büelen, Wädenswil

Die Überbauung Büelen wurde vor 16 Jahren erstellt. Die Betonfassade wies dunkle Verfärbungen durch Algen auf, was das Aussehen massgeblich verschlechterte. Aus diesem Grund wurde eine mechanische Reinigung der Fassade ausgeführt. Das Ergebnis lässt sich durchaus sehen. Es sind dadurch Kosten von rund CHF 22'000.– angefallen. Allenfalls muss im Frühjahr 2024 an einigen Stellen nochmals etwas nachgebessert werden.

Neue Elektroverteilung Kirchrain 1, Schönenberg

In diesem Gebäude mit 2 Wohnungen (Baujahr 1924) waren die Elektroinstallationen in einem schlechten Zustand (Kabel, Dosen, Schalter etc.). Zum Teil waren noch stoffummantelte Kabel im Einsatz.

Die Elektroinstallationen wurden deshalb vollumfänglich ersetzt, was zu Kosten von rund CHF 15'000.– führte.

Sanierungen und Erneuerungen in Wohnungen

Im Berichtsjahr wurden eine Küche und ein Bad in der Überbauung Steinacher ersetzt. Daraus sind Kosten von insgesamt CHF 50'000.– entstanden. Damit verbunden war eine angemessene Mietzinserhöhung, bei der wir auch das Mietzinsgefüge der Liegenschaften berücksichtigt haben. Hinzu kamen die üblichen Unterhaltsarbeiten bei Mieterwechseln.

Dass in diesem Geschäftsjahr nur ein Bad und eine Küche saniert wurden, hängt mit den wenigen Wohnungswechseln zusammen. Wir sind in dieser Beziehung aber auf einem guten Stand, wurden doch in den letzten zehn Jahren 66 bestehende Küchen und 48 bestehende Bäder ersetzt (ohne Neubauten und Strangsanierungen).

Ausblick

Am 25. November 2023 wurde der jährlich stattfindende Workshop der Verwaltungskommission durchgeführt. Dabei ging es um die Planung der nächsten Geschäftsjahre. Insbesondere wurden dort auch die kurz- und mittelfristigen Planungen bevorstehender Sanierungen und Erneuerungen erstellt.

Dachstockausbau und Liftanbau Waisenhausstrasse 7 + 9, Wädenswil (vgl. Seite 10)

Aufgrund diverser Probleme (behördlich, planerisch und zeitlich) konnte in diesem Geschäftsjahr nicht wie vorgesehen mit dem Dachstockausbau und dem Liftanbau in den oben erwähnten Liegenschaften begonnen werden. Die Bauvorhaben wurden deshalb ins neue Jahr verschoben und der Arbeitsbeginn erfolgte im Februar 2024. Die Mieter wurden davon entsprechend in Kenntnis gesetzt.

Rück-/Neubau Eichweidstrasse 12 und Dachstockausbau Eichweidstrasse 14, Wädenswil

Diese beiden Projekte sollen auch im Jahr 2024 ausgeführt werden. Für die Eichweidstrasse 12 liegt nun die Abbruchbewilligung vor. Die Baubewilligung für den Dachstockausbau an der Eichweidstrasse 14 ist nun auch vorhanden.

Fotovoltaikanlage Neudorfstrasse 27a–d

Auf dem Dach dieses Gebäudes besteht eine Solaranlage, um das Warmwasser ökologisch zu erwärmen. Da wir auch Elektroautos in der Tiefgarage laden möchten, macht es Sinn, dieses Dach auch noch mit einer Fotovoltaikanlage zu bestücken. Da noch etwas Platz zur Verfügung steht, ist geplant, im Jahr 2024 dort eine solche zu erstellen (vgl. Seite 8).

Ersatz Lüftungsanlagen Luftschutzräume Eichweid

Auch diese Anlagen wurden behördlich beanstandet und müssen altershalber ersetzt werden. Dies wird im Frühjahr 2024 ausgeführt.

Liftanbauten Eichweid oder andere Überbauungen

Wenn die Liftanbauten in der Überbauung Baumgarten fertig gestellt sind, soll entschieden werden, ob solche Anbauten auch in anderen Überbauungen erfolgen sollen. Vor allem ältere Leute würden eine solche Lösung sehr schätzen.

Mitarbeitende

Administrativ sind wir sehr gut aufgestellt: Frau Patrizia Iseppi erledigt ihre Aufgaben speditiv und genau. Die Abschlussarbeiten und das Erstellen des Geschäftsberichtes werden wie jedes Jahr wieder viel Arbeit bescheren. Zudem sind im Berichtsjahr noch Zusatzarbeiten für die 100-Jahr-Feier zu erledigen. Frau Iseppis Fachwissen ist uns dabei äusserst dienlich.

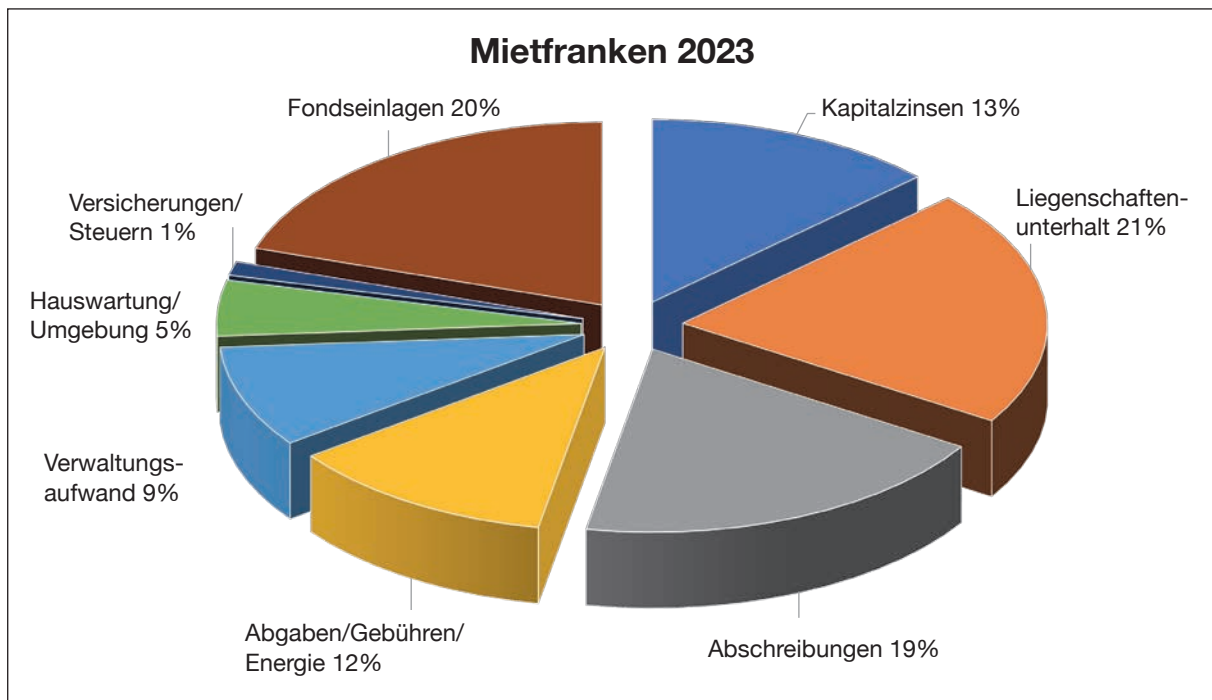
Die Gebrüder Robert und Trajance Kitanovski, durch die Söhne tatkräftig unterstützt, sind eingespielt und wissen, was es rund um die Liegenschaften der MBG zu erledigen gibt. Sie packen gemeinsam an und erledigen die Arbeiten immer fachmännisch. Auch bei Unterhaltsarbeiten in den Wohnungen sind sie sehr versiert und wir müssen für Reparaturmassnahmen nur selten einen Techniker von ausserhalb aufbieten.

Nicht zu vergessen ist auch Frau Heidi Eschmann, die wesentlich beim Umgebungsunterhalt aushilft. Wir hoffen sehr, dass sie uns bald wieder unterstützen kann und wünschen ihr alles Gute auf dem Weg der Besserung.

Aneta und Violeta Kitanovska, die Ehefrauen der Gebrüder Kitanovski, bewähren sich ebenfalls. Sie reinigen regelmässig die Treppenhäuser der meisten von Ihnen bewohnten Liegenschaften und tun dies selbständig und gewissenhaft.

Ebenso möchte ich die Dienste von Frau Evelyn Schneider, welche sich um die Treppenhausreinigung des Neudorfs kümmert, herzlich verdanken.

Die Zusammenarbeit mit der Verwaltungskommission und dem Verwaltungsrat ist herausfordernd, aber jederzeit kollegial und konstruktiv. Es herrscht ein offenes und ehrliches Verhältnis, was viel zum Gelingen der grösseren und kleineren Projekte beiträgt.



Verwendung des Mietfrankens:

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

Totalaufwand % in Rappen pro Franken	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Liegenschaftsunterhalt	21	31	29	29	28	27
Hauswartung / Umgebung	5	5	5	6	6	6
Abgaben / Gebühren / Energie	12	11	8	7	8	8
Versicherungen / Steuern	1	1	1	1	2	2
Verwaltungsaufwand	9	8	8	8	8	8
Kapitalzinsen	13	9	9	9	10	11
Abschreibungen	19	20	23	22	19	20
Erneuerungsfonds	20	15	17	18	19	18
	100	100	100	100	100	100

Totalaufwand % in Rappen pro Franken	2017	2016	2015	2014	2013
Liegenschaftsunterhalt	33	23	28	26	28
Hauswartung / Umgebung	5	7	7	7	7
Abgaben / Gebühren / Energie	9	9	10	11	11
Versicherungen / Steuern	1	1	1	1	1
Verwaltungsaufwand	8	8	8	8	8
Kapitalzinsen	11	13	15	16	18
Abschreibungen	18	22	23	17	17
Erneuerungsfonds	15	17	8	14	10
	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 2023 Anteilschein-Zinsen zur Auszahlung:

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

Die Nettobeträge für das Geschäftsjahr 2023 werden per Valutadatum des auf die Generalversammlung folgenden ersten Arbeitstages direkt dem gleichlautenden Depositenkonto gutgeschrieben.

Der Versand der Steuerbescheinigungen für das Anteilscheinkapital erfolgt zusammen mit den Steuerbescheinigungen für das Depositenkonto-Guthaben **im Januar 2025**.

Depositenkonto

Gemäss Beschluss des Verwaltungsrats im Geschäftsjahr 2022 haben Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler ab 01.07.2022 die Sparmöglichkeit, Einlagen bis zu einem Maximalbetrag pro Depositenkonto von CHF 75'000.– vorzunehmen. Auf eine Limite bei Einzahlungen von maximal CHF 10'000.– pro Jahr wird künftig verzichtet. Guthaben bis zum genannten Maximalbetrag werden **ab 1. Januar 2024** mit einem unveränderten Satz von **0,5 % pro Jahr verzinst**.

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

bis	CHF	5'000.–	pro Kalendermonat ohne Kündigung
bis	CHF	20'000.–	pro Kalendermonat nach schriftlicher Kündigung und Ablauf einer Kündigungsfrist von sechs Monaten
über	CHF	20'000.–	pro Kalendermonat nach schriftlicher Kündigung und Ablauf einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten

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

Nach Ablauf der Kündigungsfrist hört die Verzinsung auf.

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

Bilanz per 31. Dezember

AKTIVEN	2023 CHF	2022 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		
Kassa	3'754.75	932.60
Bankguthaben	887'442.07	1'371'705.97
Festgeldanlage bis 3 Mte	500'000.00	
Festgeldanlage bis 6 Mte	1'300'000.00	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Mietern/Genossenschaftern	2'963.35	13'589.05
gegenüber Dritten	8'246.15	4'366.70
./. Delkredere	0.00	-4'717.00
Übrige kurzfristige Forderungen	3'426.38	11'995.85
Heizölvorrat/Pelletvorrat	37'294.29	14'952.12
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	57'449.97	69'280.99
übrige	1'714.00	72'735.90
Total Umlaufvermögen	2'802'290.96	1'554'842.18
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	10'001.00	10'001.00
Möbilien, Geräte, Einrichtungen	191.00	321.00
Fahrzeuge	17'740.00	24'500.00
Immobilien		
Liegenschaften	89'533'700.00	
PV-Anlagen	280'760.00	
Angefangene Investitionen	1'173'473.45	92'706'945.90
Total Anlagevermögen	91'015'865.45	92'741'767.90
Total Aktiven	93'818'156.41	94'296'610.08

Bilanz per 31. Dezember

PASSIVEN	2023 CHF	2022 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	288'949.50	283'013.41
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
gegenüber Mietern	0.00	3'000.00
gegenüber Dritten	255.80	521.15
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Dritten		
(Amortisation Hypothek Neudorf/Gehren)	128'000.00	128'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen von Mietern	460'408.75	465'077.20
Akontozahlungen Heiz-/Nebenkosten	70'986.00	62'792.00
übrige	152'245.35	7'500.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'100'845.40	949'903.76
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Mietern/Genossenschaftern		
(Depositenkonti)	3'104'636.26	2'906'903.16
gegenüber Dritten (Hypotheken/Vorschüsse)	73'361'000.00	75'309'000.00
Solidaritätsfonds	233'578.75	202'185.15
Rückstellungen Tankrevision	4'905.70	9'168.90
Rückstellung (Abbruch-Lieg. Eichweidstr. 12)	0.00	408'800.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
Erneuerungsfonds	12'737'500.00	11'254'500.00
Total langfristiges Fremdkapital	89'441'620.71	90'090'557.21
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'101'500.00	2'083'500.00
Gesetzliche Gewinnreserven	186'500.00	183'500.00
Freiwillige Gewinnreserven		
Gewinnvortrag	939'733.71	
Jahresgewinn	47'956.59	
	987'690.30	989'149.11
	3'275'690.30	3'256'149.11
Total Passiven	93'818'156.41	94'296'610.08

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember

	2023 CHF	2022 CHF
Mietertrag inkl. Pauschalen und Zuschlag Solidaritätsfonds	7'548'968.85	7'213'427.00
./. Objektleerstände / Mietzinsausfälle / Delkredere	-49'749.50	
Einspeisevergütung PV-Anlagen	23'162.00	11'790.90
E-Ladestation	1'831.02	1'591.46
Übriger betrieblicher Ertrag	35'530.85	78'412.80
Eintrittsgelder	1'400.00	3'400.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	7'561'143.22	7'308'622.16
Liegenschaftenunterhalt	-1'549'105.58	-2'225'054.47
Fahrzeugkosten	-16'179.72	-16'361.10
Kabelfernsehen upc	-29'963.65	-33'468.75
Kehrichtgebühren	-33'132.01	-32'817.68
Wasser-/Abwassergebühren	-147'481.00	-151'715.90
Elektrische Energie	-52'779.20	-40'680.30
E-Ladestation	-2'655.50	-1'518.00
Kochgas	-1'665.35	-2'251.69
Heizungs-/Warmwasserkosten	-511'460.22	-545'736.04
Erneuerungsfonds	-1'483'000.00	-1'057'000.00
Rückstellung (Abbruch-Lieg. Eichweidstr. 12)	-151'000.00	-28'800.00
Gebäude- und andere Versicherungen	-75'225.35	-68'519.95
Betrieblicher Nettoerfolg	3'507'495.64	3'104'698.28
Personalaufwand		
Geschäftsstelle / Organe	-441'712.60	-430'020.00
Hauswarte, Reinigung, Umgebungspflege	-342'574.10	-342'652.75
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-165'093.00	-94'289.17
Kosten Generalversammlung/Anlässe	-26'462.50	-18'692.40
Eigenmiete/Nebenkosten	-61'976.20	-61'823.80
Einlagen in Solidaritätsfonds	-35'627.00	-34'701.00
Abschreibungen		
Immobilien	-1'371'100.00	-1'393'900.00
Mobilien	-12'130.00	-16'720.00
PV-Anlagen	-14'780.00	-14'300.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1'036'040.24	697'599.16
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	-965'251.49	-608'014.92
Depositenkontozinsen	-15'108.60	-12'329.20
übriger Finanzaufwand	-1'452.03	-2'262.69
Finanzertrag		
Kapital-/Zinsertrag	13'238.97	65.00
Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	0.00	0.00
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	0.00	0.00
Jahresergebnis vor Steuern	67'467.09	75'057.35
Direkte Steuern	-19'510.50	-19'000.00
Jahresgewinn (Jahresverlust)	47'956.59	56'057.35

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2023 CHF	2022 CHF
Gewinnvortrag	939'733.71	933'091.76
Jahresgewinn	47'956.59	56'057.35
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	987'690.30	989'149.11
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	-3'000.00	-3'000.00
freiwillige Gewinnreserven	0.00	0.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile	-47'330.00	-46'415.00
Aufrechnung effektive Verzinsung		-0.40
Vortrag auf neue Rechnung	937'360.30	939'734.11
Total verfügbarer Bilanzgewinn	987'690.30	989'149.11

Antrag für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals

Die Genossenschaftsanteile werden im Geschäftsjahr 2023 mit einem Zinssatz von brutto 2,25% im Jahr verzinst.

Anhang zur Jahresrechnung

1) Angewandte Grundsätze

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

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

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

2) Vollzeitstellen	2023	2022	2021	2020
	5,5	5	5	6/5

3) Eichweidstrasse 12 / Abbruch/Neubau

a.o. Rückstellungen Vorjahre (per 1.1.2023)	CHF 408'800.00
a.o. Rückstellung per 31.12.2023	CHF 151'000.00
Total	CHF 559'000.00

Auflösung der a.o. Rückstellung und Reduktion des Liegenschaften-Buchwertes infolge Abbruches

4) Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

	2023	2022	2021
Buchwert	CHF 89'814'460.00	CHF 91'682'900.00	CHF 88'524'100.00
Verpfändet	CHF 100'310'000.00	CHF 95'310'000.00	CHF 93'860'000.00

5) Solidaritätsfonds

Stand per 1.1.2023	Einlagen	Entnahmen	Saldo per 31.12.2023
CHF 202'185.15	CHF 35'627.00	CHF 4'233.40	CHF 233'578.75
Stand per 1.1.2022	Einlagen	Entnahmen	Saldo per 31.12.2022
CHF 182'107.50	CHF 34'701.00	CHF 14'623.35	CHF 202'185.15
Stand per 1.1.2021	Einlagen	Entnahmen	Saldo per 31.12.2021
CHF 169'421.50	CHF 33'822.00	CHF 21'136.00	CHF 182'107.50
Stand per 1.1.2020	Einlagen	Entnahmen	Saldo per 31.12.2020
CHF 134 350.60	CHF 35'343.15	CHF 272.25	CHF 169'421.50
Stand per 1.1.2019	Einlagen	Entnahmen	Saldo per 31.12.2019
CHF 96'627.20	CHF 40'173.00	CHF 2'449.60	CHF 134'350.60
Stand per 1.1.2018	Einlagen	Entnahmen	Saldo per 31.12.2018
CHF 71'505.20	CHF 34'309.60	CHF 9'187.60	CHF 96'627.20

6) Wohnungsbestand, übrige Mietobjekte und Mitgliederbestand

Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil

Übersicht Wohnungsbestand per 31.12.2023

Liegenschaft	Total Whg/EFH	Anzahl Zimmer											
		1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	EFH	EFH
Etzelstrasse 54–56	12						1	11					
Zugerstrasse 86–96	6											6	
Zugerstrasse 99–101	12			2		6		4					
West-/Nordstrasse	7				1	1	2	1				2	
Nordstrasse 11–15	24			6				18					
Büelen	38						8		24		6		
Neudorf	50	2			3		12		30		3		
Obere Weidstrasse 10–12	10					5			4	1			
Baumgarten	27					9		18					
Eichweid	72				13		33		23		3		
Freiherrenstrasse 4	12			3			3		6				
Seestrasse 189–193	2								1				1
Schwanen	42	6	6		16		10				4		
Steinacherstr. 14–18, Au	24						12		12				
Johannisburg, Hütten	18				6		2		7		3		
Zugerstrasse 85	3					1		2					
Zugerstrasse 63	3							3					
Gehrenstr. 7–9, Horgen	8			1		2	3	2					
Kirchrain 1–1a, Schönenberg	6	1				1	2				2		
Total Wohnungen / EFH	376	9	6	12	39	25	88	59	107	1	21	8	1
Anzahl Zimmer	1402	9	9	24	97	75	308	236	482	5	116	32	9

Übrige Mietobjekte

Geschäfte	5
Garagen	69
Einstellplätze	141
Carports	38
Aussen-Parkplätze	172
Mofa	38
Diverse	48
	511
Total Mietobjekte	887

Mitgliederbestand jeweils per 31.12.

2012	442 Mitglieder
2013	464 Mitglieder
2014	467 Mitglieder
2015	467 Mitglieder
2016	475 Mitglieder
2017	534 Mitglieder
2018	535 Mitglieder
2019	534 Mitglieder
2020	527 Mitglieder
2021	530 Mitglieder
2022	543 Mitglieder
2023	546 Mitglieder

Liegenschaftsbestand mit Brandversicherungswerten per 01.01.2024

Baujahr	Kauf	Bezeichnung	Anzahl		Werte
			Whg	Geschäfte	Brandversicherung
					CHF
1924		Etzelstrasse 54–56 / Garagen	12		3'494'537.00
1926		Zugerstrasse 86–90 / 92–96 / Unterstand	6		3'217'181.00
1951		Zugerstrasse 99–101	12		2'972'098.00
1962		Waisenhausstrasse 7–9, Eichweidstrasse 14	27		6'445'127.00 3'282'635.00
1901	1969	Nordstrasse 3	1		730'254.00
1970		Walther-Hauser-Strasse 6–6a, 8–8a Waisenhausstrasse 17, 19–19a inkl. TG	56		18'020'248.00
1971		Walther-Hauser-Strasse 3–5 inkl. Garagen	12		4'690'329.00
1983		Waisenhausstrasse 17a	4		2'285'221.00
1985		Nordstrasse 11–15 / Garagen	24		7'574'671.00
1901	1989	Weststrasse 1	1		743'042.00
1966	1991	Freiherrenstrasse 4	12		4'173'708.00
1973	1991	Blumenstrasse 1 Zugerstrasse 25 Geschäfte	34	4	12'741'707.00
1976	1991	Blumenstrasse 2, Türgass 3 Geschäft	8	1	3'088'194.00
1971	1994	Steinacherstrasse 14–18, Au	24		7'732'040.00
1927	1995	Weststrasse 4	5		1'422'195.00
1956	1999	Obere Weidstrasse 10–12	10		3'128'811.00
1800	2000	Seestrasse 191–193	2		2'981'612.00
1922	2000	Garagen Seestrasse 189			589'050.00
2008		Büelen	38		19'947'243.00
1835	2013	Johannisburg 1, Hütten	2		1'213'220.00
1995	2013	Johannisburg 2, 3 inkl. TG, Hütten	16		5'294'048.00
2017		Neudorf	50		24'554'634.00
1913	2019	Zugerstrasse 85	3		1'346'732.00
1904	2020	Zugerstrasse 63	3		1'333'961.00
1925	2021	Gehrenstrasse 9, Horgen	3		1'091'317.00
1958	2021	Gehrenstrasse 7, Horgen	5		1'457'024.00
1924	2022	Kirchrain 1, Schönenberg	2		1'044'761.00
1995	2022	Kirchrain 1a, Schönenberg	4		1'695'024.00
			376	5	148'290'624.00

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

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

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

Wädenswil, 15. Februar 2024

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, Seite 24 bis 30) der **Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil** für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung der freiwilligen Gewinnreserven nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

ANCORA Treuhand AG



Beat Wiederkehr
dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte



Lukas Wiederkehr
Betriebsökonom FH
zugelassener Revisor

Voranschlag 2024

	Voranschlag 2023 CHF	Rechnung 2023 CHF	Voranschlag 2024 CHF
Mietertrag inkl. Pauschalen & Solifonds	7'200'000.00	7'548'968.85	7'440'000.00
Mietzinsausfälle und Delkredere	-60'000.00	-49'749.50	-40'000.00
Einspeisevergütung PV-Anlagen	10'000.00	23'162.00	25'000.00
E-Ladestation	1'500.00	1'831.02	2'000.00
Übriger betrieblicher Ertrag	20'000.00	35'530.85	20'000.00
Eintrittsgelder	2'000.00	1'400.00	10'000.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	7'173'500.00	7'561'143.22	7'457'000.00
Liegenschaftenunterhalt allgemein	-2'000'000.00	-1'549'105.58	-2'000'000.00
Fahrzeugkosten	-20'000.00	-16'179.72	-20'000.00
Kabelfernsehen upc	-35'000.00	-29'963.65	-30'000.00
Kehrichtgebühren	-40'000.00	-33'132.01	-35'000.00
Wasser-/Abwassergebühren	-155'000.00	-147'481.00	-150'000.00
Elektrische Energie	-60'000.00	-52'779.20	-65'000.00
E-Ladestation	-1'500.00	-2'655.50	-2'500.00
Kochgas	-5'000.00	-1'665.35	-2'000.00
Heizungs-/Warmwasserkosten	-700'000.00	-511'460.22	-600'000.00
Einlagen Erneuerungsfonds	-800'000.00	-1'483'000.00	-900'000.00
Rückstellung Abbruch E12	0.00	-151'000.00	
Gebäude- und andere Versicherungen	-75'000.00	-75'225.35	-80'000.00
Betrieblicher Nettoerfolg	3'282'000.00	3'507'495.64	3'572'500.00
Personalaufwand			
Geschäftsstelle / Organe	-440'000.00	-441'712.60	-460'000.00
Hauswarte, Reinigung, Umgebungspflege	-360'000.00	-342'574.10	-365'000.00
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-110'000.00	-165'093.00	-170'000.00
Kosten Generalversammlung/Anlässe	-35'000.00	-26'462.50	-250'000.00
Eigenmiete/Nebenkosten	-62'000.00	-61'976.20	-62'000.00
Einlagen in Solifonds	-35'000.00	-35'627.00	-35'000.00
Abschreibungen			
Immobilien	-1'155'000.00	-1'371'100.00	-1'200'000.00
Mobilien	-20'000.00	-12'130.00	
PV-Anlagen	-15'000.00	-14'780.00	
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1'050'000.00	1'036'040.24	1'030'500.00
Finanzaufwand			
Hypothekarzinsen	-950'000.00	-965'251.49	-1'050'000.00
Depositenkonto-/Darlehenszinsen	-15'000.00	-15'108.60	
übriger Finanzaufwand	-2'000.00	-1'452.03	
Finanzertrag			
Kapitalzinsenertrag		13'238.97	15'000.00
Periodenfremder Aufwand	-3'000.00	0.00	
Periodenfremder Ertrag			80'000.00
Jahresergebnis vor Steuern	80'000.00	67'467.09	75'500.00
Direkte Steuern	-20'000.00	-19'510.50	-20'000.00
Jahresgewinn (Jahresverlust)	60'000.00	47'956.59	55'500.00

Angaben zu verschiedenen Positionen der Jahresrechnung

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Vorgenommene Amortisationen der Hypothekarverpflichtung und mögliche Abschreibungen beim Buchwert der Liegenschaften sind dafür verantwortlich. Eine vorsorglich aufgebaute Liquidität (Festgeld-Anlage bei der ZKB) ermöglicht uns die im 2024 anstehenden Kosten für den Dachstockausbau und Liftanbau im Baumgarten zu einem erheblichen Teil aus Eigenmitteln zu finanzieren.

Veränderung des Hypothekarbestandes 2023

Stand am 31.12.2022	CHF	75'437'000.00
– Pflichtamortisation Neudorf 2023	CHF	80'000.00
– Pflichtamortisation Gehrenstr. 7/9 2023	CHF	48'000.00
– Rückzahlung Hypotheken	CHF	1'820'000.00
		<hr/>
Stand am 31.12.2023	CHF	73'489'000.00

Übersicht Verpflichtungen gegenüber Dritten und Gebäudeversicherungswerte

	Ende 2023	Ende 2022	Ende 2021	Ende 2020	Ende 2019	Ende 2018	Ende 2017
Hypotheken	73'489'000	75'437'000	74'015'000	71'745'000	72'525'000	74'005'000	76'635'000
Depositenkapital	3'104'636	2'906'903	2'224'182	2'084'452	1'950'762	1'899'342	1'876'927
GVZ-Wert	148'290'624	142'495'656	126'019'051	123'529'051	122'380'400	120'650'400	119'975'200

Erfolgsrechnung 2023

Die sehr tiefen Zinssätze für Hypotheken sind leider zu Ende. Die Zinskosten sind im Jahr 2023 um beinahe 60 % gestiegen und machen gegenwärtig rund CHF 960'000.– aus. Der durchschnittliche Zinssatz aller beanspruchten Fremdmittel beträgt rund 1.42 % und liegt somit markant tiefer als der gültige Referenzzinssatz von 1.75 %.

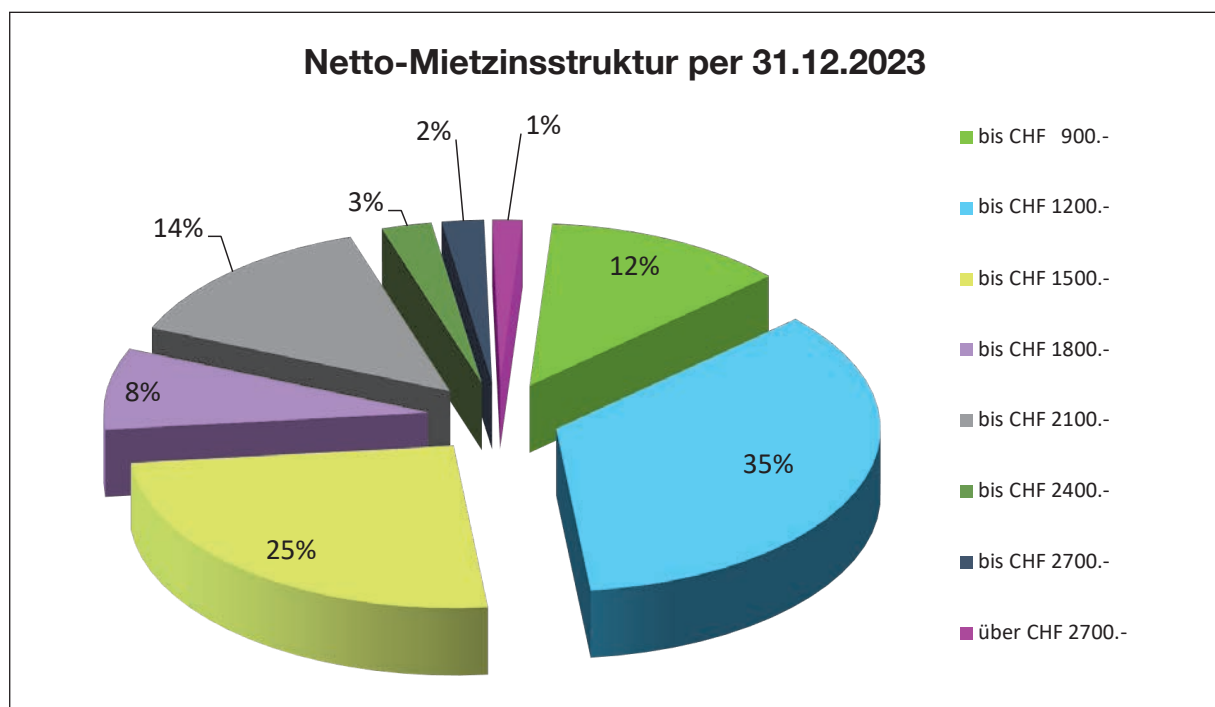
Damit war es möglich, die Abschreibungen und Zuweisungen an den Erneuerungsfonds immer noch vorzunehmen und auf eine Anpassung der Nettomieten auf den Referenzzinssatz von 1.5 % oder 1.75 % zu verzichten.

Voranschlag 2024

Wir rechnen damit, dass sich im nächsten Jahr die Zinssätze für kurz- und mittelfristige Hypotheken nur wenig verändern werden. Die Finanzierungskosten werden dadurch nur leicht ansteigen. Die Energiekosten werden weiter ansteigen, was sich auf die Nebenkosten der Mieter auswirken wird. Eine Anpassung der pauschal verrechneten Nebenkosten müssen wieder per 1.10.2024 erfolgen. Für das Jubiläumsjahr mit den diversen Anlässen rechnen wir mit Kosten von rund CHF 250'000.-. Rund die Hälfte wird dem Solidaritätsfonds belastet werden.

Für den Dachstockausbau und Liftanbau (W7, W9 und E14) sowie den Rück-/Neubau E12 fallen Kosten in der Höhe von rund CHF 6.8 Mio. an, deren Zusagen zur Bankfinanzierung vorliegen. Davon können wir rund CHF 2 Mio. eigene Mittel einfliessen lassen.

Die übrigen Positionen werden sich vermutlich im Rahmen des Rechnungsabschlusses 2023 bewegen.



bis CHF	900	1200	1500	1800	2100	2400	2700	über 2700	Total
1–1,5 Zimmer	15								15
2–2,5 Zimmer	12	35	1	1	1				50
3–3,5 Zimmer	10	56	25	15	5	1		2	114
4–4,5 Zimmer	8	40	68	9	33	7	6	3	174
5–5,5 Zimmer			2	6	6	5	2	1	22
9 Zimmer						1			1
Total Wohnungen	45	131	96	31	45	14	8	6	376

Persönliche Notizen



Mieter-
Baugenossenschaft
Wädenswil
Türgass 3
Postfach
8820 Wädenswil

Tel. 044 780 47 04

info@mbgwaedenswil.ch