

## Protokoll

### der 94. ordentlichen Generalversammlung der Mieter- Baugenossenschaft Wädenswil vom Freitag, 13. April 2018, in der Kulturhalle Glärnisch in Wädenswil

**Vorsitz:** Hans Zbinden

**Protokoll:** Franziska Burckhardt Spiegel

**Anwesend:** **Verwaltungsrat:** Hans Zbinden (Präsident), Ernst Gygli (Vizepräsident), Franziska Burckhardt Spiegel, Ivano Coduri, Hans Götschi, Rolando Guglielmetti und Marco Hohl.

**Stimmberechtigte:** 149

Gäste: 55

Total Teilnehmer: 204

**Eröffnung:** 19 Uhr

- Traktanden:**
1. Begrüssung und Eröffnung
  2. Wahl von Stimmenzählern
  3. Abnahme Protokoll der 93. ordentlichen Generalversammlung vom 7. April 2017
  4. Jahresgeschäfte
    - 4.1. Jahresbericht 2017
    - 4.2. Jahresrechnung 2017
    - 4.3. Bericht der Revisionsstelle
    - 4.4. Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses
    - 4.5. Décharge-Erteilung an den Verwaltungsrat
  5. Voranschlag 2018
  6. Wahlen
    - 6.1. Bestätigungswahlen der bisherigen Verwaltungsräte Franziska Burckhardt-Spiegel, Ernst Gygli, Rolando Guglielmetti, Marco Hohl
    - 6.2. Revisionsstelle für ein weiteres Jahr
  7. Anträge
    - 7.1. Verwaltungsrat
      - Bauabrechnung Neudorf
      - Finanzkompetenz (Kreditrahmen) über CHF 10'000'000.-- für 5 Jahre
    - 7.2 Mitglieder
  8. Verschiedenes

## 1. Begrüssung und Eröffnung

Der Präsident begrüsst alle Anwesenden und eröffnet die 94. ordentliche GV.

Anschliessend stellt der Präsident fest, dass mit dem Versand des Geschäftsberichtes fürs Jahr 2017 die Einladungen an die Genossenschafter(innen) zur heutigen 94. ordentlichen Generalversammlung ordnungsgemäss erfolgt sind. Die Versammlung wird eröffnet.

## 2. Vorschlag und Wahl der Stimmzähler

Es werden als Stimmzähler gewählt:

- Cornelia Delco, Weststr. 9, 8820 Wädenswil
- Nicole Lenz, Neudorfstr. 27c, 8820 Wädenswil
- Peter Schinz, Walther-Hauser-Str. 6, 8820 Wädenswil

## 3. Abnahme des Protokolls der 93. ordentlichen Generalversammlung vom 07. April 2017

Das Protokoll der 93. ordentlichen Generalversammlung vom 07. April 2017 ist von den Stimmzählern:

- Roger Uehli, Walther-Hauser-Strasse 6, 8820 Wädenswil
- Stefan Riedo, Dahlienstrasse 2, 8820 Wädenswil
- Oliver Distelbacher, General-Guisan-Strasse 11, 6300 Zug

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

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

## 4. Jahresgeschäfte

### 4.1. Jahresbericht 2017

#### **Jahresbericht 2017 des Verwaltungsrates (Seiten 4-12):**

Vizepräsident Ernst Gygli führt folgende Ausführungen zum Jahresbericht aus:

Wachstum der MBG: Nach über sechs Jahren Planung wurde der Neubau Neudorf realisiert. Die Rückmeldungen der Mieterschaft sind durchwegs sehr positiv. Die MBG möchte aber weiterhin wachsen und mehr Wohnungen zu moderaten Mietzinsen anbieten können. Der Erwerb von Bauland ist jedoch in der Zürichsee-Region sehr teuer geworden. Der Antrag des Verwaltungsrates an die GV (siehe Traktandum 7) ist in diesem Zusammenhang zu sehen.

#### Gästewohnung:

Der Vizepräsident verweist auf die Gästewohnung, welche für Gäste von Genossenschaftern für kurze oder längere Zeit gemietet werden kann.

Solidaritätsfond: Per 31.12.2017 weist der Solidaritätsfonds einen Bestand von CHF 71'505.20 auf. Im vergangenen Geschäftsjahr wurde lediglich ein kleiner Beitrag (CHF 224.-) an das Fest im Quartier Büelen gesprochen. Beitragsanträge für Anlässe zur Förderung des genossenschaftlichen Gedankens sind jederzeit willkommen.

#### **Jahresbericht der Verwaltung (Seiten 13-17):**

Der Präsident führt Folgendes zum Jahresbericht des Geschäftsführers Beat Baumgartner aus:

Verwendung des Mietfrankens: rund 66% (2/3) wird in die Liegenschaften investiert; durchschnittlich investieren die schweizerischen Wohnbaugenossenschaften rund 8% weniger als die MBG. Die Verwaltungskosten sind durchschnittlich. Einsparungen bei den Hypothekarzinsen wurden vollumfänglich in den Liegenschaftsunterhalt investiert. Die Liegenschaften der MBG befinden sich in einem sehr guten Zustand. Die Mietzinsen wurden laufend dem Referenzzins angepasst.

Die Mietzinsstruktur zeigt, dass der Mietzins für 72% der Wohnungen unter CHF 1'500 liegt (die Wohnungen vom Neudorf sind darin enthalten). Die Anzahl der Familienwohnungen (4 Zimmer und mehr) hat seit 2016 um 20% zugenommen (Stand 2016: 155; Stand 2017: 188).

Der Jahresbericht 2017 wird ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen abgenommen.

#### **4.2. Jahresrechnung 2017 (Jahresbericht, Seiten 18-21):**

##### **Bilanz 2017:**

Die Bilanz hat sich infolge der Realisierung des Projektes Neudorfs stark verändert: Das Umlaufvermögen hat sich um rund CHF 300'000 vermindert, da keine Gelder mehr auf dem Bankkonto aus dem Neudorfbaukredit lagen. Die Aktiven haben um rund CHF 4 Mio. zugenommen. Auch auf der Passivseite der Bilanz hat das Projekt Spuren hinterlassen. Die Pflichtamortisationen nehmen auf den Betrag von CHF 380'000.- pro Jahr zu. Es war eine maximale Einlage von rund CHF 1 Mio. in den Erneuerungsfonds möglich.

Der Jahresgewinn 2017 liegt leicht über dem Budget bei CHF 67'890.70.

##### **Erfolgsrechnung 2017 (Jahresbericht, Seite 20):**

Zur Erfolgsrechnung weist der Präsident auf folgende Positionen hin:

Die Mietzinseinnahmen haben wegen den neuen Wohnungen im Neudorf zugenommen.

Es sind genügend Mittel für den laufenden Unterhalt vorhanden. Getätigte Liegenschaftsinvestitionen konnten fast vollumfänglich direkt dem laufenden Unterhalt belastet werden und mussten nur zu einem kleinen Teil aktiviert werden. Es konnten wieder grosse Abschreibungen gemäss Budget von rund CHF 1.2 Mio. vorgenommen werden.

Insgesamt sieht die finanzielle Situation der MBG erfreulich aus.

Es erfolgen keine Wortmeldungen zur Jahresrechnung 2017.

#### **4.3. Bericht der Revisionsstelle (Jahresbericht, Seite 25):**

Aus dem Bericht der Revisionsstelle, der ARGO Consilium AG, zur Jahresrechnung 2017 geht hervor, dass der Jahresabschluss wiederum nach dem Schweizer Standard zur eingeschränkten Revision geprüft und in Ordnung befunden wurde. Zu besonderen Bemerkungen besteht kein Anlass.

Die Revisionsstelle ARGO Consilium AG ist an der hiesigen GV nicht vertreten.

Die Jahresrechnung 2017 wird, gestützt auf die Empfehlung der Revisionsstelle, ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen angenommen.

#### **4.4. Verwendung des Bilanzgewinnes (Jahresbericht, Seite 21):**

Die Genossenschaftsanteile werden im 2017 mit 2,75% und im 2018 mit 2,5% verzinst. Der verfügbare Jahresgewinn von CHF 67'890.70 wird auf die neue Rechnung vorgetragen. Somit beträgt der verfügbare Bilanzgewinn (Vortrag auf neue Rechnung) CHF 487'647.99.

Es erfolgen keine Wortmeldungen zur Verwendung des Bilanzgewinnes.

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

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

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

#### **5. Voranschlag 2018 (Jahresbericht, Seite 26):**

Der Verwaltungsrat geht von folgenden Annahmen aus:

- erwartete Mietzinseinnahmen liegen bei rund CHF 7 Mio.
- geplante Liegenschaftsinvestitionen rund CHF 2 Mio.
- maximal zulässige Abschreibungen von rund CHF 1,3 Mio.
- maximale Einzahlungen in den Erneuerungsfonds (CHF 1'050'000)
- Hypothekarbelastung bei rund CHF 750'000.--
- Jahresgewinn: CHF 68'000.--.

Der Voranschlag fürs Jahr 2018 wird ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen angenommen.

## 6. Wahlen

### 6.1. Bestätigungswahl der bisherigen Verwaltungsräte

Die bisherigen Verwaltungsräte Franziska Burckhardt-Spiegel, Ernst Gygli, Rolando Guglielmetti und Marco Hohl werden ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen für weitere drei Jahre bestätigt.



### 6.2. Wahl der Revisionsstelle für ein weiteres Jahr

Die ARGO Consilium AG, Zürich und Stäfa, mit Mandatsleiter Marc André Eigenmann, wird einstimmig und ohne Stimmenthaltungen als Revisionsstelle der MBG für ein weiteres Jahr gewählt.

## 7. Anträge

### 7.1. Verwaltungsrat

- Bauabrechnung Neudorf: Die Bauabrechnung des Projektes Neudorf von CHF 24'546'907.10 (CHF 3,2 Mio. unter dem bewilligten Baukredit).

Der Bauabrechnung wird ohne Gegenstimmen und Stimmenthaltungen zugestimmt.

- Finanzkompetenz des Verwaltungsrates über CHF 10'000'000.- für 5 Jahre:

Die GV erteilt dem Verwaltungsrat die Finanzkompetenz (Kreditrahmen) über den Betrag von CHF 10'000'000.-- (zehn Millionen Schweizer Franken) für 5 Jahre ohne Wortmeldung und einstimmig.

## 7.2. Mitglieder

Seitens der Mitglieder liegen keine Anträge vor.

## 8. Verschiedenes

Schluss der Generalversammlung

19:45 Uhr

Wädenswil, 30. APR. 2018

Der Präsident

Die Protokollführerin

  
.....  
Hans Zbinden

  
.....  
Franziska Burckhardt Spiegel

### **Genehmigung durch die Stimmzähler**

Ich habe das Protokoll der 94. ordentlichen Generalversammlung vom 13. April 2018 geprüft und genehmige dieses in der vorliegenden Form.

#### **Stimmzähler 1:**

Cornelia Delco, Weststr. 9, 8820 Wädenswil

Datum:

Unterschrift:

9. Mai 18



#### **Stimmzähler 2:**

Nicole Lenz, Neudorfstr. 27c, 8820 Wädenswil

Datum:

Unterschrift:

8. Mai '18



#### **Stimmzähler 3:**

Peter Schinz, Walther-Hauser-Str. 6, 8820 Wädenswil

Datum:

Unterschrift:

2. Mai 2018

