



**Mieter-  
Baugenossenschaft  
Wädenswil**

seit 1924

**Wir geben Häusern eine Zukunft**



**Jahresbericht und  
Jahresrechnung 2025**

# Einladung zur 102. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 10. April 2026, 19.00 Uhr  
Kulturhalle Glärnisch  
(Saalöffnung um 18.30 Uhr)

**Aus organisatorischen Gründen können nach 18.55 Uhr keine Stimmrechtsausweise mehr abgegeben werden.**

## Traktandenliste

1. Begrüssung und Eröffnung
2. Wahl von Stimmenzählern
3. Abnahme Protokoll über die 101. ordentliche Generalversammlung vom 11.4.2025
4. Jahresgeschäfte
  - 4.1 Jahresbericht 2025
  - 4.2 Jahresrechnung 2025
  - 4.3 Bericht der Revisionsstelle
  - 4.4 Beschlussfassung über Verwendung des Betriebsüberschusses
  - 4.5 Décharge-Erteilung an den Verwaltungsrat
5. Voranschlag 2026
6. Anträge
  - 6.1 Verwaltungsrat Bauabrechnung Baumgarten
  - 6.2 Mitglieder
7. Wahlen
  - 7.1 Wahl der Revisionsstelle
  - 7.2 Bestätigungswahl der bisherigen Verwaltungsrätin Nicole Lenz  
Rücktritt von Hans Zbinden als Präsident und Verwaltungsrat  
Wahl des neuen Präsidenten Rolando Guglielmetti  
Wahl eines neuen Verwaltungsrates
8. Verschiedenes

Wädenswil, im März 2026

*Titelbild: Baumgarten nach Totalsanierung und Ausbau (DG-Wohnungen und Lift)*

## Genossenschaftsorgane

Verwaltungsrat		Eintritt in den Verwaltungsrat	Ablauf der Amtsdauer
Präsident	Hans Zbinden, Nordstrasse 3	1987	2026
Vizepräsident	Rolando Guglielmetti, Glärnischstrasse 69, 8810 Horgen	2009	2027
Protokollführerin	Franziska Burckhardt Spiegel, Büelenstrasse 8	2012	2027
Beisitzer bis GV 2025	Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5	1985	2025
Beisitzer	Marco Hohl, Waisenhausstrasse 17a	2012	2027
Beisitzer	Ivano Coduri, Schönenbergstrasse 12	2013	2028
Beisitzer	Hans Götschi, Felsenrainstrasse 7a, 8832 Wollerau	2013	2028
Beisitzerin	Nicole Lenz, Neudorfstrasse 27c	2020	2026
Baukommission	Hans Zbinden Rolando Guglielmetti Ivano Coduri		
Verwaltungskommission	Hans Zbinden Ernst Gygli bis GV 2025 Nicole Lenz ab GV 2025 Rolando Guglielmetti Ivano Coduri Marco Hohl		
Lohnbuchhaltung	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 Davor Yakimovski
Hauswartpersonal	Aneta Kitanovska Violeta Kitanovska (Teilzeit) Evelyn Schneider (Teilzeit)

# Jahresbericht 2025 des Verwaltungsrates

## Nichts ist dringender, als Danke zu sagen

### Mehr als die Hälfte seines Lebens für unsere Genossenschaft im Einsatz

Ernst Gygli wurde 1985 in den Verwaltungsrat gewählt. Während 40 Jahren war er Mitglied des Verwaltungsrates. Seine Kenntnisse waren auch in der Verwaltungskommission und Baukommission gefragt. Von 2014 bis 2021 war Ernst auch als Vizepräsident tätig.

### Einige Zahlen zur positiven Entwicklung der MBG

Sie zeigen, dass – mit wesentlicher Unterstützung durch Ernst – sich die Genossenschaft zur grössten am linken Zürichsee entwickelte und einen guten Ruf als Vermieterin mit fairen Mieten und hervorragend unterhaltenen Liegenschaften und Wohnungen geniesst.

	1985	2024	Veränderung
Wohnungsbestand	223	392	plus 169 oder 176 %
Hypotheken	18.9 Mio.	80.5 Mio.	Faktor 4.25
Buchwert	20.8 Mio.	101.3 Mio.	Faktor 4.85
GVZ	32.3 Mio.	153 Mio.	Faktor 4.73
Mieteinnahmen	1.6 Mio.	7.6 Mio.	Faktor 4.75
Abschreibungen	0.212 Mio.	1.5 Mio.	Faktor 7.08
Unterhalt	0.084 Mio.	1.8 Mio.	Faktor 21.42

Ernst Gygli wurde an einem Anlass vom 23.5.2025 gebührend verabschiedet. Er ist massgebend dafür mitverantwortlich, dass Mieterinnen und Mieter von MBG-Wohnungen in Wädenswil und Horgen von günstigen Mietzinsen profitieren dürfen.

Wir wünschen Ernst und seiner Frau Dodo nun ruhigere Zeiten.

Viele, viele Dank für die Ziit, won ihr dä MBG gschänkt häänd.

## Die Jungen rennen wohl schneller, die Alten kennen die Abkürzung.



## Wirtschaftliche Lage

Auch im Jahr nach unserem gelungenen Jubiläum ist die geopolitische Lage alles andere als beruhigend. In der Welt ist es leider noch unruhiger geworden. Zu den Krisenherden Ukraine-Russland, Israel-Palästina sind andernorts Grenzkonflikte, ethnische Spannungen und humanitäre Krisen dazugekommen. In der Schweiz belastet die Menschen eine wirtschaftliche Unsicherheit, vor allem ausgelöst durch protektionistische Handelsmassnahmen (Zollhammer der USA von 39 % für schweizerische Exportprodukte). Die Wirtschaft schwächelt und etliche Arbeitnehmer haben Befürchtungen von Arbeitsverlust. Steigende Mieten, jährlich wachsende Krankenkassenprämien und Lebenshaltungskosten belasten das Budget der Menschen immer stärker. **Wer in einer sozialen Gemeinschaft mit fairen Mietkosten leben darf, gehört weiterhin zu den Glücklichen.**

## In der Schweiz und in Wädenswil mangelt es weiterhin an Wohnraum, vor allem an bezahlbarem Wohnraum

Ein Grund dafür ist einerseits, dass wir auf zu grossem Fuss leben. Heute braucht jede Person im Schnitt 46.5 m<sup>2</sup> Wohnfläche. 1980 waren es noch lediglich 34 Quadratmeter. Auf der anderen Seite wächst die Bevölkerung, die auch wieder Wohnraum nachfragt. Dadurch wird logischerweise der Wohnraum immer knapper und folglich auch teurer. Was sollen wir tun? Mehr bauen? Freie Grundstücke gibt es kaum mehr oder nur zu einem horrenden Preis, der bezahlbare Mieten verunmöglicht. Sinnvoller ist Verdichten im Bestand durch Aufstockung und Neubauten, das benötigt keine zusätzliche Landfläche. Es braucht aber nicht nur mehr Wohnraum, bezahlbarer und altersgerechter Wohnraum ist vor allem gefragt. Mit dem nun abgeschlossenen Projekt Baumgarten ist es uns gelungen, durch Verdichtung zusätzlichen bezahlbaren und altersgerechten Wohnraum in Wädenswil zu schaffen.

**Wir leben umweltschonende Verdichtung im Bestand.**

## Sechs neue, moderne Wohnungen wurden im Sommer 2025 bezogen

Die Entstehungsgeschichte vom Neubau Eichweidstrasse 12 und Dachstockausbau mit Liftanbau Eichweidstrasse 14:



Rückbau März 2024



Stand Januar 2025



Abschluss der Arbeiten im Mai 2025

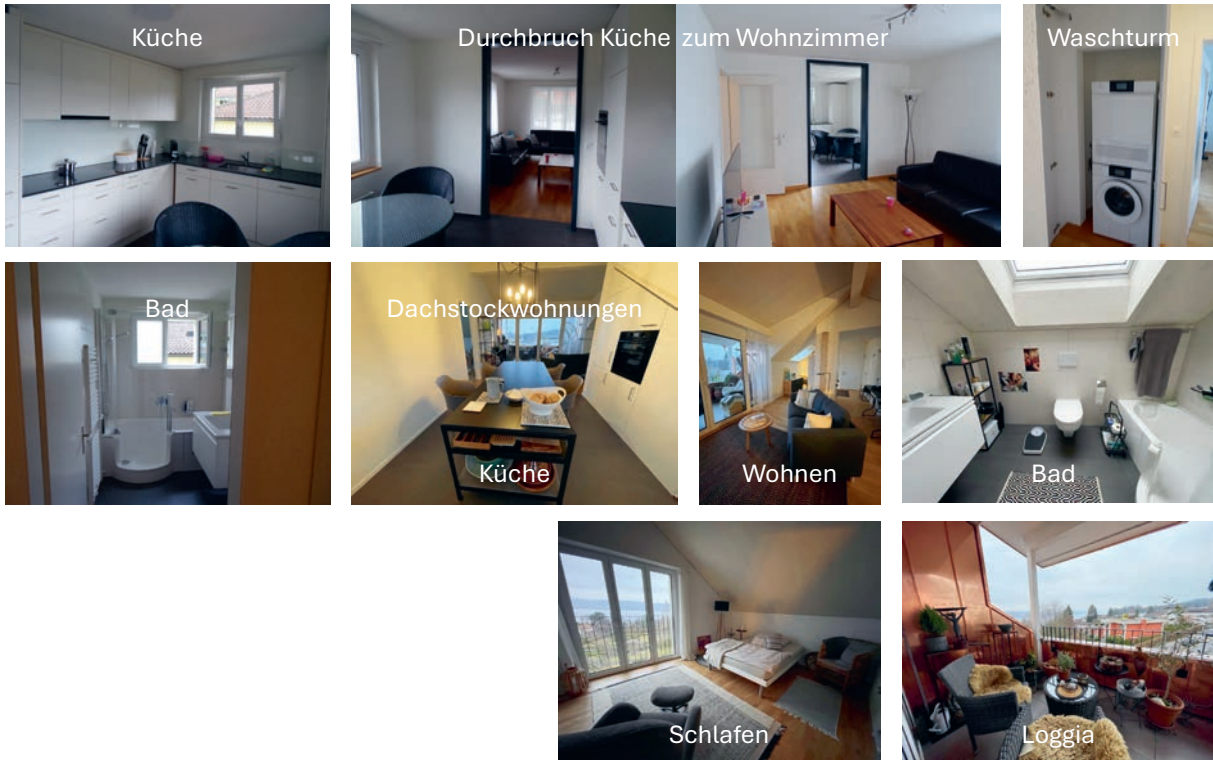
In den drei alten Häusern Waisenhausstrasse 7 und 9 sowie Eichweidstrasse 14 wurden die 27 alten Wohnungen saniert (Strangsanierung, Wanddurchbruch Wohnzimmer/Küche, Einbau von neuer Küche, neuem Bad und Waschturm). Zusätzlich wurde in jedem Gebäude ein Lift angebaut, der unter anderem die zwei neuen schönen Dachstock-Wohnungen erschliesst.

Das Gebäude Eichweidstrasse 12 mit bisher fünf Wohnungen wurde durch einen Neubau mit sechs Wohnungen (4x 3.5-Zimmer-Wohnungen und 2x 4.5-Zimmer-Wohnungen) und einer Tiefgarage mit neun Parkplätzen ersetzt. Zur Realisierung dieses grossen Projektes dauerte es leider rund vier Jahre, da verschiedene Gründe (fehlende Baumasse, Ukraine-Krieg, fehlende Handwerker etc.) einen schnelleren Abschluss verunmöglichten. Da das Projekt auf dem eigenen Grundstück erstellt werden konnte und somit keine zusätzlichen Landkosten entstanden, konnte moderner und bezahlbarer Wohnraum in Wädenswil entstehen. Es bewahrheitete sich das Sprichwort:

**«Geduld ist oft bitter, aber sie trägt süsse Früchte.»**

## Eindrücke aus den Wohnungen

Sanierte Wohnungen Waisenhausstrasse 7/9 und Eichweidstrasse 14



**Der Hausteil Blumenstrasse 2 mit drei Wohnungen wurde per 1.9.2025 erworben**



Der Hausteil ist mit dem bestehenden Gebäude Blumenstrasse 1/2 verbunden.

Das Geschäftslokal im Erdgeschoss, die 3.5-Zimmer-Wohnung im 1. OG und die beiden mit einer Innentreppe verbundenen 3.5-Zimmer-Wohnungen im 2. und 3. OG wurden bis anhin bereits von unserer Heizzentrale mit Heizung und Warmwasser versorgt. Eine jährliche Abrechnung der Kosten wurde durch die Verwaltung der MBG gemacht und dem Besitzer in Rechnung gestellt.

## Alles wurde teurer, nur die Bestandsmieten der MBG blieben gleich

Der an der GV 2025 mitgeteilte Entscheid, die Bestandsmieten nicht dem aktuellen Referenzzinssatz anzugleichen (1.75 %) und die Nettomieten nicht um 7 bis 10 Prozent anzupassen, wurde von den Teilnehmern mit grossem Applaus entgegengenommen. Damit hat die Mieterschaft bis Ende 2025 rund 2.5 Monatsmieten einsparen können, was jede/r Genossenschafter/in – den eigenen Prioritäten entsprechend – sicher sinnvoll eingesetzt hat. Die wenigen Verträge, die noch auf einem Referenzzinssatz von 1.5 % beruhen – das sind die Mietverträge, die ab Dezember 2023 abgeschlossen wurden – werden auf den nächsten Kündigungstermin (31.3.2026) eine Reduktion des Nettomietzinses erhalten.

## Weiterhin klimafreundlich unterwegs mit der MBG

**Im Projekt Baumgarten wurden alle Dächer mit PV-Anlagen ausgerüstet. Damit konnten wir die bisherige Solarstromproduktion verdoppeln.**



Somit sind per Ende 2025 auf den Dächern von MBG-Liegenschaften eine Leistung von rund 374 kWp in Betrieb und liefern so den Strom für rund 100 Familienwohnungen (Verbrauch von im Schnitt 4 MWh pro Jahr).

## Entwicklung des Strompreises

Ab 1.1.2026 gelten in Wädenswil (Energieerzeuger EKZ) quartalsweise unterschiedliche Tarife und spiegeln so saisonale Unterschiede ab. Im Sommer mit viel Solarstrom ist der Tarif tiefer, im Winter bei fehlendem Solarstrom ist der Preis höher. Es gibt **keine Unterscheidung mehr in Hoch- und Niedertarif**.

### Tarife bisher 2025

Hochtarif	28.15 Rp. pro kWh
Niedertarif	26.85 Rp. pro kWh

### Die 2026 geltenden Strompreise (ohne Grund- und Messtarif inkl. 8.1 % MWSt):

Januar bis März und Oktober bis Dezember	25.93 Rp. pro kWh
April bis Juni und Juli bis September	21.28 Rp. pro kWh

Die bekannten Verhaltensmuster beim Stromverbrauch wie die stromintensiven Tätigkeiten (Waschen, Kochen, Geschirrspüler laufen lassen und die Warmwasseraufbereitung) in die Nacht (Niedertarif) zu verschieben, lohnt sich nicht mehr. Am ökologischsten ist es, diese Arbeiten anzugehen, wenn die Sonne scheint.

Für die Liegenschaften mit einer PV-Anlage auf dem Dach gilt:

Damit die grossen Investitionen in unsere PV-Anlagen sich schneller amortisieren und die Stromnetze nicht überlastet werden, müssen wir versuchen, den auf dem Dach produzierten Strom, sogleich zu verbrauchen oder eben den Eigenverbrauch zu erhöhen.

### Heutiger Eigenverbrauch unserer Anlagen

Jahresauswertung unserer PV-Anlagen 2025							
	Leistung kWp	Jahres- produktion kWh	Jahres- verbrauch kWh	Einspeisung Netz kWh	Eigenverbrauch	Solar in % von Verbrauch	EV in % Verbrauch
Nordstrasse 3	8	7'500	5'150	3'480	3'960	146	77
Weststrasse 1	10	11'000	9'650	8'570	2'430	114	25
Zugerstrasse 92-96	7	7'550	11'410	3'870	3'680	66	32
Zugerstrasse 86-90	10	8'350	8'000	5'460	2'990	104	37
Büelenstrasse 4	31	25'600	44'100	10'900	14'600	57	33
Büelenstrasse 8	31	25'300	55'400	8'920	16'300	64	29
Büelenstrasse 10	31	26'900	31'600	15'100	11'700	85	36
Dahlienstrasse 2	18	15'230	35'350	5'960	9'280	43	26
Weststrasse 9	18	17'370	30'870	7'800	9'570	56	31
Waisenhausstrasse 17a	15	15'147	26'093	9'554	5'593	58	21
Neudorf 27 c	15	14'642	38'617	3'950	10'692	38	28
Baumgarten erst seit April 2025 in Betrieb	180	112'210	115'013	73'925	38'285	98	34
<b>Total</b>	<b>374</b>	<b>286'799</b>	<b>411'253</b>	<b>157'489</b>	<b>129'080</b>	<b>70</b>	<b>32</b>

## Wie kann der Eigenverbrauch einfach gesteigert werden?

### Eigene Massnahmen

- Stromintensive Geräte möglichst bei Sonnenschein laufen lassen
- Warmwasseraufbereitung vornehmen, wenn die Sonne scheint

### Massnahmen der Genossenschaft

- Einbau eines Batteriespeichers (überschüssiger Solarstrom steht für die Nacht zur Verfügung und belastet nicht das Stromnetz)

Dafür haben wir ein Pilotprojekt gestartet.



PV-Anlage mit Leistung von 7.9 kWp

Im Haus an der Nordstrasse 3 konnte mit einem eingebauten Speicher und einer Leistung von 13.5 kWh der Eigenverbrauchsanteil markant gesteigert werden.

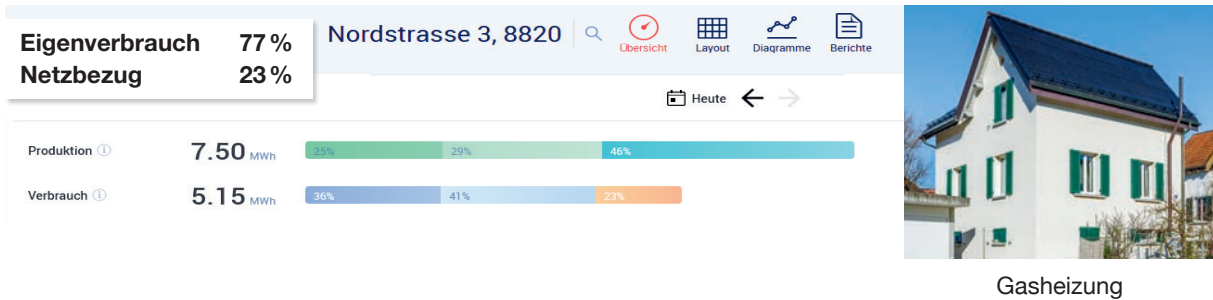
In den Monaten April bis September wurde der im Haus verbrauchte Strom auf dem Dach produziert. Das Haus war also beinahe autark, es musste fast kein Strom aus dem Netz beziehen. Die Rückspeisung des zu viel produzierten Solarstromes konnte damit erheblich gesenkt werden.

Für die Mieterschaft ist das kostenneutral, sie bezahlt den verbrauchten Speicherstrom zum üblichen Preis an den Energieversorger EKZ.

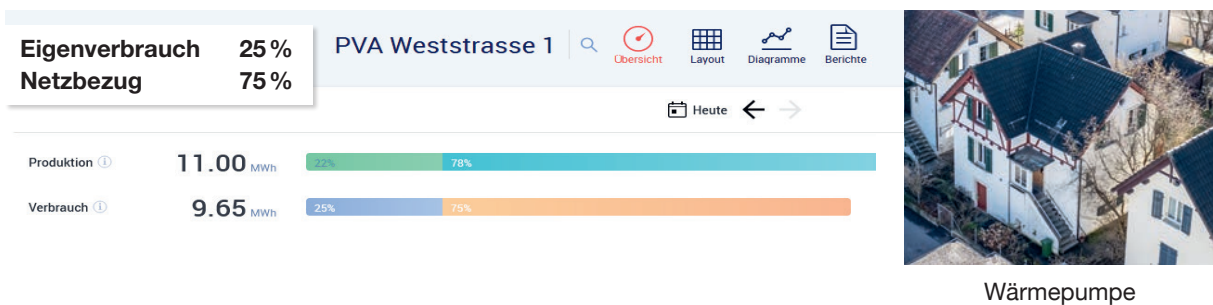
Für die Genossenschaft lohnt es sich, indem der Eigenverbrauchsstrom zum höheren Stromtarif der Genossenschaft rückvergütet wird. Bei der Rückspeisung ins Stromnetz würde ein viel tieferer Strompreis vergütet werden.

**Ohne Speicher liegt der Eigenverbrauchsanteil normalerweise lediglich zwischen 20 und 30%. Mit einem Speicher lässt sich der Anteil auf 50 bis 70% steigern (oranger Balken).**

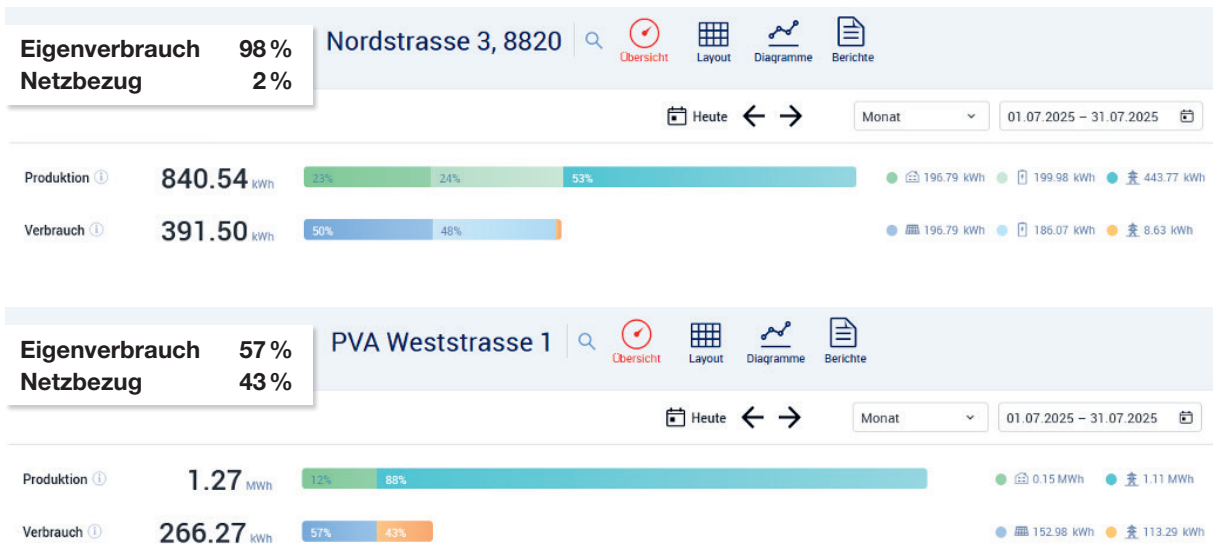
Auswertung Haus Nordstrasse 3 mit Speicher (PV-Anlagenleistung 8 kWp):



Ohne Speicher, gleicher Haustyp, aber mit grösserer PV-Anlage (PV-Anlagenleistung 10 kWp):



**Auswertung eines Sommermonates im Vergleich der beiden vergleichbaren Liegen-schaften (Juli 2025)**



## 101. ordentliche Generalversammlung vom 11. April 2025 im Dorfhaus in Schönenberg



Zu dieser Versammlung lud der Verwaltungsrat in diesem Jahr nach Schönenberg ein, da die Glärnischhalle bereits anderweitig belegt war.

158 Teilnehmer (115 Genossenschafter und 43 Gäste) konnten im schönen Saal begrüsst werden.

Das Protokoll der 101. ordentlichen Generalversammlung fand ebenso einhellige Zustimmung wie:

- der Jahresbericht 2024,
- die von der Revisionsstelle ANCORA Treuhand AG testierte Jahresrechnung 2024,
- der Antrag betreffend der Verwendung des Betriebsüberschusses,
- der Voranschlag 2025.

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](http://www.mbgwaedenswil.ch)) eingesehen werden.

Unter dem Traktandum Wahlen standen folgende Verwaltungsräte zur Wiederwahl:



Ivano  
Coduri

VR seit 2013



Hans  
Götschi

VR seit 2013

Beide Personen stellten sich für eine weitere Amtsperiode von 3 Jahren bis 2028 zur Verfügung und wurden ohne Gegenstimme gewählt.

Für 1 weiteres Jahr stellte sich Hans Zbinden als Präsident bis 2026 zur Verfügung und wurde einstimmig nochmals gewählt.



Hans  
Zbinden

Präsident seit 2014  
VR seit 1987

Rücktritt von Ernst Gygli



Ernst  
Gygli

VR seit 1985



Verabschiedung von Ernst Gygli. Der Eventgutschein für die lange Tätigkeit im VR wurde von VR Nicole Lenz überreicht, die bei der Wahl von Ernst als nicht einmal 1-jähriges Baby auf der Welt war.

## **Verwaltungsrat**      4 Sitzungen

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

- Verabschiedung von Jahresbericht und Jahresrechnung 2024 und Voranschlag 2025

Folgende Geschäfte wurden ebenfalls besprochen und entschieden:

- Erwerb der Liegenschaft Blumenstrasse 2 in Wädenswil

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

- Kreditsprechung zur Sanierung des Reiheneinfamilienhauses Zugerstrasse 90
- Kreditsprechung zur Terrassensanierung Büelenstrasse 10
- Kreditsprechung für den Ersatz der Gasheizung Steinacherstrasse 14–18 durch eine Wärmepumpenheizung mit Erdsondenunterstützung

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 2026
- Prüfung Mietanpassung infolge Erhöhung und Senkung des Referenzzinssatzes
- Laufende Überprüfung des baulichen Zustandes und der Entwicklungsmöglichkeiten eigener Liegenschaften
- Besprechung und Lösung nachbarschaftlicher Probleme
- Vorprüfung von Liegenschaftsangeboten
- Besondere Projektbearbeitungen in eigens dafür eingesetzten Arbeitsgruppen

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

- 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 22. November 2025 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** nur 1 Sitzung

(Thema Zwischennutzung neue Wohnung Blumenstrasse 2)

Weitere anstehende Geschäfte wurden in den VK-Sitzungen behandelt.

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

## **Solidaritätsfonds**

Im vergangenen Geschäftsjahr fanden in den Quartieren Eichweid, «Wädi-West» sowie an der oberen Weidstrasse verschiedene Feste statt. Auch das Marronifest im «Foursisters» wurde gefeiert. Alle diese Anlässe wurden mit einem Beitrag von insgesamt CHF 2'833.10 aus dem Solidaritätsfonds unterstützt (Beschluss gemäss Solifondsreglement).

Um die Veranstaltungen bei jedem Wetter durchführen zu können, wurden zwei Faltzelte als Sonnen- und Regenschutz angeschafft. Die Kosten dafür wurden dem Solidaritätsfonds mit CHF 6'093.40 belastet (Beschluss VR gemäss Solifondsreglement).

Die Jahreskarten des Zoos Zürich sowie des Kinderzoos Rapperswil, die allen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern zur Verfügung standen, wurden mit total CHF 7'000.– aus dem Solidaritätsfonds finanziert (Beschluss VR gemäss Solifondsreglement).

Die Mieterinnen und Mieter der Liegenschaften Waisenhausstrasse 7 und 9 sowie der Eichweidstrasse 14 erhielten aufgrund der langen und intensiven Bauarbeiten einen prozentualen Erlass der Nettomiete. Den betroffenen Mietern wurde insgesamt eine Entschädigung von CHF 37'000.80 ausbezahlt (Beschluss VR gemäss Solifondsreglement).

Auch den Mieterinnen und Mietern der Büelenstrasse 10 wurde nach der Terrassensanierung und den damit verbundenen Einschränkungen ein anteilmässiger Mieterlass gewährt. Der Solidaritätsfonds wurde hierfür mit CHF 7'400.– belastet (Beschluss VR gemäss Solifondsreglement).

Die Jahresrechnung der digitalen Community-Plattform beUnity wurde mit CHF 9'369.05 dem Solidaritätsfonds angerechnet (Beschluss VR gemäss Solifondsreglement).

Eine besonders schöne Neuerung im vergangenen Jahr war unser erstmals lancierter MBG-Adventskalender, der im Dezember vielen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern eine kleine vorweihnachtliche Freude bereitet hat. Diese Aktion wurde mit CHF 2'833.– aus dem Solidaritätsfonds unterstützt (Beschluss VR gemäss Solifondsreglement).

Per **31.12.2025** weist der Solidaritätsfonds einen Bestand von **CHF 131'258.55** (-CHF 35'469.35) auf.

## Dank und Schlusswort

Auch im Jahr nach unserem Jubiläum bedurfte es eines sehr hohen Einsatzes der Organe und der Verwaltung, dass die vielfältigen Herausforderungen zur Zufriedenheit aller erledigt werden konnten. Einen Dank möchte ich auch den Mietern im Baumgarten aussprechen, die während der Sanierungsphase und dem Rück-/Neubau der Eichweidstrasse 12 den Baulärm geduldig ertragen haben. Ebenfalls die Mieter der Liegenschaft Büelenstrasse 10 mussten in der Sanierungsphase der Terrasse mit Fensterersatz im Attikageschoss Wohnkomfort einbussen hinnehmen. Sie können nun hoffentlich ab dem Jahr 2026 die Wohnung und die Umgebung wieder ungestört geniessen.

**Nach dem Motto: Wer nicht gelegentlich genießt,  
wird mit der Zeit ungeniessbar.**



Mit diesem Bericht geht eine lange und für mich lebhaft, spannende und lehrreiche Lebensphase in der Mieter-Baugenossenschaft mit teilweise recht anspruchsvollen, aber interessanten Aufgaben zu Ende. Nach 13 dreijährigen Amtsperioden im Verwaltungsrat und einem Dutzend Jahren als Präsident ist es angebracht, die Verantwortung in andere Hände zu geben. Die Voraussetzungen wurden geschaffen, dass die MBG den eingeschlagenen, erfolgreichen Weg weitergehen kann. Ein Kapitän geht von Bord, aber der Kurs bleibt.

Meine letzte Weisheit in meinen MBG-Jahresberichten:

**«Wer sich für unersetzlich hält, wird entsetzlich.»**

Ich bin ersetzlich. Ich versuchte Spuren zu legen, die mich überleben.

Für den Verwaltungsrat  
Hans Zbinden, Präsident

# Jahresbericht 2025 der Verwaltung

Die Bauarbeiten (Aufstockung der Liegenschaften Waisenhausstrasse 7 und 9 und Eichweidstrasse 14) sowie der Neubau an der Eichweidstrasse 12 beschäftigten die Geschäftsstelle bis weit ins Jahr 2025. Die beauftragten Architekten und Baumanagementfirma mussten begleitet werden. Die Baubuchhaltung wurde laufend mit der Finanzbuchhaltung abgeglichen und die Rechnungen somit pünktlich bezahlt. Des Weiteren musste die Erstvermietung der neu entstandenen Wohnungen abgewickelt werden.

In die Überbauung Baumgarten wurden somit insgesamt rund CHF 12.5 Mio. investiert. Die Gesamtanierung umfasste: Ausbau der Wohnungen der aufgestockten Liegenschaften in einem modernen Standard mit neuen Bädern und Küchen inklusive Waschmaschine und Tumbler in jeder Wohnung, Ersatz sämtlicher Heiz- und Wasserleitungen, neue Luft-Wasser-Wärmepumpenheizungen und Liftanbauten. Die Liegenschaften sind nun rundum erneuert und die Wohnungen können weiterhin zu einem günstigen Mietpreis angeboten werden.

Die Wohnungen des Neubaus konnten ebenfalls zu einem für neue Objekte in Wädenswil fairen und günstigen Preis vermietet werden.

## Mieterwechsel

Im Jahresvergleich zeigt sich folgendes Bild:

			Zunahme
1.1. bis 31.12.2025	25	(Vorjahr 17)	8

## Vermietungen

Im Berichtsjahr musste wiederum keine einzige Wohnung im Internet ausgeschrieben werden. Es liegen noch immer eine riesige Anzahl Anmeldeformulare von Mietinteressenten vor, die nicht berücksichtigt werden konnten. Auf das Weiterführen der grossen Warteliste wird aus diesem Grund weiterhin verzichtet.

## Zum Gedenken

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

†	Wieland Margrit	Seestrasse 81, Richterswil
†	Eggimann Bettina	Zugerstrasse 88, Wädenswil
†	Kleiner Hanna	Steinacherstrasse 18, Au
†	Blaser Fritz	Mülibüel, 8816 Hirzel
†	Jäger Johann Rudolf	Blumenstrasse 1, Wädenswil
†	Krauer Rosmarie	Blumenstrasse 1, Wädenswil
†	Nater Paul	Neudorfstrasse 27c, Wädenswil

## **Grössere Sanierungen und Erneuerungen/Umbauten an Liegenschaften**

### *Aufstockung Eichweidstrasse 7 und 9 / Eichweidstrasse 14*

Die Bauarbeiten und die Bauabrechnung sind abgeschlossen. Es sind Kosten von insgesamt rund CHF 5.5 Mio. zu verzeichnen.

### *Ersatzneubau Eichweidstrasse 12*

Die Bauarbeiten und die Bauabrechnung sind abgeschlossen. Es sind Kosten von rund CHF 4.5 Mio. angefallen.

### *Umbau Wohnhaus Zugerstrasse 90*

Dieser Hausteil erfuhr einen Mieterwechsel. Die Zuständigen haben sich entschlossen, die alte Küche und das Badezimmer zu ersetzen. Zudem wurden kleine Grundrissveränderungen vorgenommen. Die Kosten beliefen sich auf rund CHF 125'000.–.

### *Freiherrenstrasse 4*

Wir spülen regelmässig unsere Kanalisationsleitungen. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass diese Leitungen bis zum Hauptsammelpunkt an der Walther-Hauser-Strasse marode waren und deshalb einem Inlining-Verfahren (Rohr in Rohr) unterzogen werden mussten. Auch die Leitungen unter dem Haus waren betroffen und wurden gleichzeitig saniert. Für dieses Projekt sind Kosten von rund CHF 41'000.– zu verzeichnen.

### *Terrassensanierung Büelenstrasse 10*

Im Attikageschoss und den darunterliegenden Wohnungen wurden Feuchtigkeitsschäden festgestellt. Eine Überprüfung hat ergeben, dass die Flachdacharbeiten mit Anschlüssen an die Fenster und Geländer seinerzeit schlecht ausgeführt wurden.

Die Holz-/Metallfenster begannen zu verfaulen und in den darunterliegenden Wohnungen waren Wasserschäden, herrührend aus einer mangelhaften Abdichtung des Flachdaches, vorhanden.

Die zuständigen Kommissionen haben entschieden, dass das Dach und die Fenster ersetzt werden sollen. Die neuen Terrassen sind nun mit Platten auf Stelzlagern und Kunststofffenstern versehen worden. Die Stelzlager bewirken, dass nicht mehr ganzjährig regelmässig gejäätet werden muss, als wie wenn die Platten in Split verlegt wären. Dies stellt eine willkommene Verbesserung und Erleichterung für die Mieter des Attikageschosses dar.

Die herausfordernden Arbeiten konnten grösstenteils noch im Jahr 2025 abgeschlossen werden. Die Bauabrechnung liegt noch nicht vor.

## **Sanierungen und Erneuerungen in Wohnungen**

Im Berichtsjahr wurde ein Badezimmer ersetzt. Daraus sind Kosten von insgesamt rund CHF 24'000.– hervorgegangen. Damit verbunden war eine angemessene Mietzinserhöhung. Hinzu kamen die üblichen Unterhaltsarbeiten bei Mieterwechseln.

## Ausblick

Am 22.11.2025 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 und diskutiert.

### *Batteriespeicher von PV-Anlagen*

Die Einspeisevergütungen sind per 1.1.2026 leider stark reduziert worden. Dies hat uns dazu bewogen, bei den Liegenschaften Weststrasse 1 und Zugerstrasse 86–90 Batteriespeicher zu beschaffen, damit der selbst produzierte Strom auch selbst verbraucht werden kann.

Die Einbauten sollen im Jahr 2026 vollzogen werden.

### *Steinacherstrasse 14/16/18*

Da Gasheizungen durch ökologischere Wärmepumpen- oder Erdsondenheizungen von Gesetzes wegen ersetzt werden müssen und die Lebensdauer der Gasheizung an der Steinacherstrasse abgelaufen ist, hat die zuständige Kommission beschlossen, dort eine Erdsondenheizung zu erstellen. Die notwendigen Bohrungen wurden im Januar 2026 erstellt.



Der Einbau der zugehörigen Apparaturen erfolgt im Frühling/Sommer 2026. Bis dann wird noch mit Gas geheizt.

Des Weiteren ist für das Jahr 2027 geplant, das Flachdach zu ersetzen und in diesem Zusammenhang auch eine Photovoltaikanlage zu realisieren.

### *Oberdorfstrasse 53, Horgen*

Die Offerte für die neuen Fenster liegt vor. In diesem Zusammenhang muss noch mit dem Bauphysiker geprüft werden, ob allenfalls gleichzeitig eine Fassadenisolation Sinn ergeben würde, und ob weitere energiesparende Massnahmen möglich sind.

### *Terrassensanierung mit Fensterersatz Büelenstrasse 4 und 8, Dahlienstrasse 2, Weststrasse 9*

Im Geschäftsjahr 2025 wurde an der Büelenstrasse 10 der undichte Bodenbelag der Terrasse des Attikageschosses neu abgedichtet und neue Platten wurden verlegt. Zudem sind sämtliche Holz-/Metallfenster in diesem Geschoss durch wetterfeste Kunststofffenster ersetzt worden.

Es ist geplant, dieselben Arbeiten an allen Gebäuden im Büelen vorzunehmen. Dies soll in den Jahren 2026 und 2027 erfolgen, indem jeweils zwei Gebäude pro Jahr diesen Massnahmen unterzogen werden.

## **In eigener Sache (Geschäftsstelle)**

Wir möchten Sie nochmals darauf hinweisen, dass auf unserer Website unter der Rubrik Dokumente das Formular **Reparaturmeldung** (<https://www.mbgwaedenswil.ch/reparaturmeldung>) aufgeschaltet ist. Sie vereinfachen unsere Arbeit sehr, wenn Sie dieses ausfüllen und uns zukommen lassen. Es können Bilder des Mangels/Schadens hochgeladen werden sowie alle nötigen Informationen wie Ihre Kontaktdaten, Zugang zur Wohnung etc. Unser Hauswartteam kann so schneller und besser vorbereitet reagieren.

Im Weiteren müssen wir immer wieder feststellen, dass Differenzen bei Mietzinszahlungen nach einer erfolgten Mietzinsanpassung zu verzeichnen sind. Das bedeutet für unsere Administration einen massiven Mehraufwand. Die Mieter, die den Dauerauftrag nicht anpassen, müssen dann jeweils separat angeschrieben werden. Wir bitten Sie freundlich, diese Änderungen jeweils sofort nach Erhalt des neuen Einzahlungsscheins anzupassen! Besten Dank im Voraus.

Auch erhalten wir immer wieder Beanstandungen von nicht ordentlich zurückgelassenen Waschküchen. Wir bitten Sie, die Waschküche so zu verlassen, wie Sie sie angetreten haben sollten. Nämlich gewischt, Filter und Waschgeräte gereinigt. Unser Reinigungsteam wird Ihnen das verdanken.

## **Mitarbeitende**

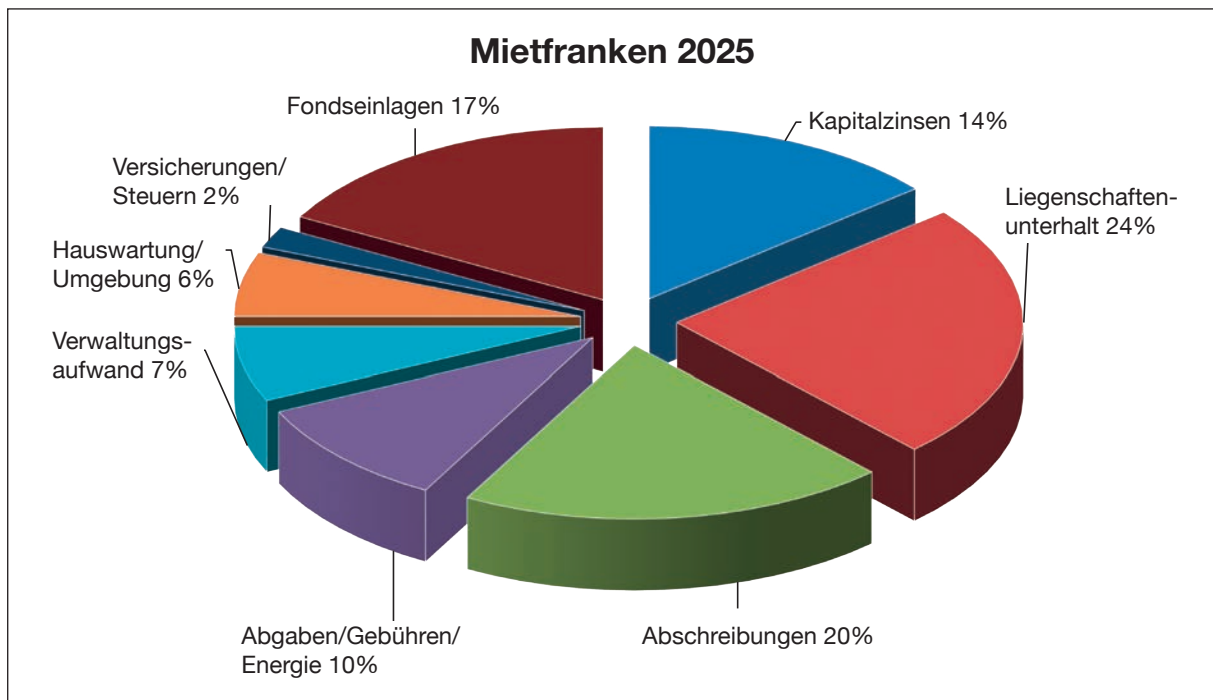
Wir sind stets bemüht, unseren Mietern und Genossenschaftlern einen möglichst guten Service zu bieten. Frau Patrizia Iseppi ist dafür verantwortlich und erledigt ihren Job zu unserer vollsten Zufriedenheit. Ganz herzlichen Dank dafür.

Leider müssen wir an dieser Stelle berichten, dass sich Herr Davor Yakimovski aus persönlichen Gründen entschieden hat, unser Unternehmen per 28.2.2026 wieder zu verlassen. Es sind Überlegungen im Gange, dafür eine Lehrstelle als Hauswart anzubieten, die gut ausgebildeten Mitarbeiter sind dafür vorhanden.

Dem ganzen Hauswartteam spreche ich meinen herzlichsten Dank für die immer gute und speditive Arbeit aus.

Frau Heidi Eschmann unterstützt uns immer noch regelmässig bei Aussen- und Reinigungsarbeiten. Für ihre geschätzte Mitarbeit bedanken wir uns herzlich.

Die Zusammenarbeit mit der Verwaltungskommission und dem Verwaltungsrat ist immer sehr kollegial und konstruktiv. Auch dafür möchte ich mich bedanken.



Verwendung des Mietfrankens:

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

<b>Totalaufwand % in Rappen pro Franken</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Liegenschaftunterhalt	24	23	21	31	29	29	28
Hauswartung / Umgebung	6	5	5	5	5	6	6
Abgaben / Gebühren / Energie	10	10	12	11	8	7	8
Versicherungen / Steuern	2	2	1	1	1	1	2
Verwaltungsaufwand	7	10	9	8	8	8	8
Kapitalzinsen	14	13	13	9	9	9	10
Abschreibungen	20	19	19	20	23	22	19
Erneuerungsfonds	17	18	20	15	17	18	19
	100	100	100	100	100	100	100

<b>Totalaufwand % in Rappen pro Franken</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Liegenschaftunterhalt	27	33	23	28	26	28
Hauswartung / Umgebung	6	5	7	7	7	7
Abgaben / Gebühren / Energie	8	9	9	10	11	11
Versicherungen / Steuern	2	1	1	1	1	1
Verwaltungsaufwand	8	8	8	8	8	8
Kapitalzinsen	11	11	13	15	16	18
Abschreibungen	20	18	22	23	17	17
Erneuerungsfonds	18	15	17	8	14	10
	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 2025 Anteilschein-Zinsen zur Auszahlung:

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

Die Nettobeträge für das Geschäftsjahr 2025 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 2027**.

## Depositenkonto

Gemäss Beschluss des Verwaltungsrats im Geschäftsjahr 2022 haben Genossenschafterinnen und Genossenschafter ab 01.07.2022 die Sparmöglichkeit, Einlagen bis zu einem Maximalbetrag pro Depositenkonto von CHF 75'000.00 vorzunehmen. Auf eine Limite bei Einzahlungen von maximal CHF 10'000.00 pro Jahr wird künftig verzichtet. Guthaben bis zum genannten Maximalbetrag werden **ab 1. Januar 2026** mit einem reduzierten Satz von **0,50 % 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 vier Monaten
über	CHF	20'000.00	pro Kalendermonat nach schriftlicher Kündigung und Ablauf einer Kündigungsfrist von sechs 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.

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

## Bilanz per 31. Dezember

<b>AKTIVEN</b>	<b>2025 CHF</b>	<b>2024 CHF</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel		
Kassa	3'065.50	1'489.10
Bankguthaben	1'673'311.53	394'571.59
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Mietern/Genossenschaf tern	2'574.85	10'242.30
gegenüber Dritten	2'553.10	3'294.00
./. Delkredere	0.00	0.00
Übrige kurzfristige Forderungen	6'085.50	9'488.75
Pelletvorrat	25'335.85	16'943.44
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	66'952.25	67'686.09
übrige	400.00	0.00
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>1'780'278.58</b>	<b>503'715.27</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen	10'001.00	10'001.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	3'211.00	5'351.00
Fahrzeuge	45'890.00	10'640.00
Immobilien		
Liegenschaften	104'356'870.00	98'273'100.00
PV-Anlagen	349'638.75	363'832.00
Angefangene Investitionen	0.00	2'636'589.55
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>104'765'610.75</b>	<b>101'299'513.55</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>106'545'889.33</b>	<b>101'803'228.82</b>

## Bilanz per 31. Dezember

<b>PASSIVEN</b>	<b>2025 CHF</b>	<b>2024 CHF</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	279'733.71	343'390.24
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
gegenüber Mietern	0.00	0.00
gegenüber Dritten	455.01	412.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Rollover Hypothek Saron	0.00	1'500'000.00
gegenüber Dritten (Amortisation Hypothek Neudorf/Gehren)	128'000.00	128'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen von Mietern	559'941.65	499'502.50
Akontozahlungen Heiz-/Nebenkosten	89'311.00	78'668.00
übrige	18'637.85	15'484.85
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'076'079.22</b>	<b>2'565'457.59</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Mietern/Genossenschaftlern (Depositenkonti)	2'962'982.26	3'013'786.21
gegenüber Dritten (Hypotheken/Vorschüsse)	83'805'000.00	78'883'000.00
Solidaritätsfonds	131'258.55	166'727.90
Rückstellungen Tankrevision	3'820.75	2'650.75
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
Erneuerungsfonds	15'198'500.00	13'870'500.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>102'101'561.56</b>	<b>95'936'664.86</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'156'000.00	2'108'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	192'600.00	189'500.00
Freiwillige Gewinnreserven		
Gewinnvortrag	942'788.12	937'360.35
Jahresgewinn	76'860.43	66'246.02
	<b>3'368'248.55</b>	<b>3'301'106.37</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>106'545'889.33</b>	<b>101'803'228.82</b>

## Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember

	2025 CHF	2024 CHF
Mietertrag inkl. Pauschalen und Zuschlag	8'131'021.30	7'652'405.80
Solidaritätsfonds	-73'304.95	-53'979.00
./. Objektleerstände / Mietzinsausfälle / Delkrederere	46'945.06	34'969.54
Einspeisevergütung PV-Anlagen	3'053.34	3'315.52
E-Ladestation	21'659.47	19'055.39
Übriger betrieblicher Ertrag	3'000.00	1'800.00
Eintrittsgelder	0.00	100'000.00
Entnahmen Solidaritätsfonds für 100-Jahr-Feier	0.00	17'550.00
Sponsoring 100-Jahr-Feier	0.00	0.00
<b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>	<b>8'132'374.22</b>	<b>7'775'117.25</b>
Liegenschaftenunterhalt	-1'975'868.57	-1'809'608.46
Fahrzeugkosten	-22'348.35	-18'074.65
Kabelfernsehen upc	-22'268.55	-25'993.25
Kehrichtgebühren	-33'906.50	-32'960.57
Wasser-/Abwassergebühren	-171'973.58	-158'907.33
Elektrische Energie	-74'929.40	-80'378.40
E-Ladestation	-4'867.35	-3'315.75
Kochgas	-1'207.84	-1'246.85
Heizungs-/Warmwasserkosten	-453'669.45	-425'378.03
Erneuerungsfonds	-1'328'000.00	-1'413'000.00
Gebäude- und andere Versicherungen	-82'410.90	-76'945.30
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>3'960'923.73</b>	<b>3'729'308.66</b>
Personalaufwand		
Geschäftsstelle / Organe	-427'487.15	-427'732.00
Hauswarte, Reinigung, Umgebungspflege	-460'285.35	-397'485.30
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-86'393.85	-95'670.38
Kosten Generalversammlung/Anlässe	-26'991.60	-3'771.85
Kosten 100-Jahr-Jubiläum	0.00	-197'991.03
Eigenmiete/Nebenkosten	-62'005.05	-62'249.85
Einlagen in Solidaritätsfonds	-37'060.00	-36'352.00
Abschreibungen		
Immobilien	-1'588'230.00	-1'510'600.00
Mobilien	-32'840.00	-10'705.66
PV-Anlagen	-36'430.00	-21'280.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>1'203'200.73</b>	<b>965'470.59</b>
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	-1'080'610.15	-1'035'490.30
Depositenkontozinsen	-22'502.20	-15'336.50
übriger Finanzaufwand	-2'079.75	-2'685.29
Finanzertrag		
Kapital-/Zinsertrag	2'851.80	15'087.52
Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	0.00	0.00
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	0.00	160'000.00
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>100'860.43</b>	<b>87'046.02</b>
Direkte Steuern	-24'000.00	-20'800.00
<b>Jahresgewinn (Jahresverlust)</b>	<b>76'860.43</b>	<b>66'246.02</b>

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2025 CHF	2024 CHF
Gewinnvortrag	942'788.12	937'360.35
Jahresgewinn	76'860.43	66'246.02
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	1'019'648.55	1'003'606.37
<b>Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:</b>		
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	-3'100.00	-3'100.00
freiwillige Gewinnreserven	0.00	0.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile Aufrechnung effektive Verzinsung	-59'817.50	-57'718.25
Vortrag auf neue Rechnung	956'731.05	942'788.12
<b>Total verfügbarer Bilanzgewinn</b>	<b>1'019'648.55</b>	<b>1'003'606.37</b>

## Antrag für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals

Die Genossenschaftsanteile werden im Geschäftsjahr 2025 mit einem Zinssatz von brutto 2,75 % im Jahr verzinst.

Für das Geschäftsjahr 2026 gilt die Verzinsung von 2,25 %.  
(Referenzzinssatz per 01.01.2026 1.25 % / Verzinsung jeweils +1 %)

Für das Geschäftsjahr 2027 gilt die Verzinsung des Referenzzinssatzes per 1.1.2027 + 1 %.

## 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>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	6,5	5,5	5,5	5

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Buchwert	CHF 104'706'509.00	CHF 98'636'932.00	CHF 89'814'460.00
Verpfändet	CHF 108'530'000.00	CHF 107'360'000.00	CHF 100'310'000.00

### 4) Solidaritätsfonds

<b>Stand per 1.1.2025</b>	<b>Einlagen</b>	<b>Entnahmen</b>	<b>Saldo per 31.12.2025</b>
CHF 166'727.90	CHF 37'060.00	CHF 72'529.35	CHF 131'258.55
<b>Stand per 1.1.2024</b>	<b>Einlagen</b>	<b>Entnahmen</b>	<b>Saldo per 31.12.2024</b>
CHF 233'578.75	CHF 36'352.00	CHF 103'202.85	CHF 166'727.90
<b>Stand per 1.1.2023</b>	<b>Einlagen</b>	<b>Entnahmen</b>	<b>Saldo per 31.12.2023</b>
CHF 202'185.15	CHF 35'627.00	CHF 4'233.40	CHF 233'578.75
<b>Stand per 1.1.2022</b>	<b>Einlagen</b>	<b>Entnahmen</b>	<b>Saldo per 31.12.2022</b>
CHF 182'107.50	CHF 34'701.00	CHF 14'623.35	CHF 202'185.15
<b>Stand per 1.1.2021</b>	<b>Einlagen</b>	<b>Entnahmen</b>	<b>Saldo per 31.12.2021</b>
CHF 169'421.50	CHF 33'822.00	CHF 21'136.00	CHF 182'107.50
<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

## 5) Wohnungsbestand, übrige Mietobjekte und Mitgliederbestand

### Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil

#### Übersicht Wohnungsbestand per 31.12.2025

#### Quartiere

Liegenschaft	Total Whg/EFH	Anzahl Zimmer													EFH	EFH
		1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6				
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	39				6	9	4	18	2							
Eichweid	72				13		33		23		3					
Freiherrenstrasse 4	12			3			3		6							
Seestrasse 189–193	2								1							1
Schwanen	44	6	6		16		11				4	1				
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					
Oberdorfstr. 53, Horgen	10			3	1	2	3		1							
<b>Total Wohnungen / EFH</b>	<b>400</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>15</b>	<b>46</b>	<b>27</b>	<b>96</b>	<b>59</b>	<b>110</b>	<b>1</b>	<b>21</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>1</b>		
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>1'479</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>30</b>	<b>115</b>	<b>81</b>	<b>336</b>	<b>236</b>	<b>495</b>	<b>5</b>	<b>116</b>	<b>6</b>	<b>32</b>	<b>9</b>		

#### Übrige Mietobjekte

Geschäfte	6
Garagen	69
Einstellplätze	150
Carports	38
Aussen-Parkplätze	184
Mofa	38
Diverse	51
	<b>536</b>
<b>Total Mietobjekte</b>	<b>936</b>

#### Mitgliederbestand jeweils per 31.12.

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
2024	554 Mitglieder
2025	567 Mitglieder

## Liegenschaftenbestand mit Brandversicherungswerten per 01.01.2026

Baujahr	Kauf	Bezeichnung	Anzahl		Werte
			Whg	Geschäfte	Brandversicherung CHF
1924		Etzelstrasse 54–56 / Garagen	12		3'494'536.00
1926		Zugerstrasse 86–90 / 92–96 / Unterstand	6		3'217'179.00
1951		Zugerstrasse 99–101	12		2'972'098.00
1962		Waisenhausstrasse 7–9, Eichweidstrasse 14	33		8'805'000.00
2025		Eichweidstrasse 12	6		3'920'000.00
1901	1969	Nordstrasse 3	1		730'254.00
1970		Walther-Hauser-Strasse 6–6a, 8–8a, Waisenhausstrasse 17, 19–19a inkl. TG	56		17'884'634.00
1970					
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		7'574'669.00
1901	1989	Weststrasse 1	1		743'042.00
1966	1991	Freiherrenstrasse 4	12		4'205'000.00
1973	1991	Blumenstrasse 1 Zugerstrasse 25 Geschäfte	34	4	12'770'000.00
1976	1991	Blumenstrasse 2, Türgass 3 Geschäft	8	1	3'088'195.00
1976	2025	Blumenstrasse 2 (Ex Waldvogel)	2	1	1'352'536.00
1971	1994	Steinacherstrasse 14–18, Au	24		7'732'040.00
1927	1995	Weststrasse 4	5		1'625'000.00
1956	1999	Obere Weidstrasse 10–12	10		3'128'812.00
1800	2000	Seestrasse 191–193	2		3'460'000.00
1922	2000	Garagen Seestrasse 189			712'800.00
2008		Büelen	38		20'435'000.00
1835	2013	Johannisburg 1, Hütten	2		1'220'000.00
1995	2013	Johannisburg 2, 3 inkl. TG, Hütten	16		5'347'000.00
2017		Neudorf	50		24'554'635.00
1913	2019	Zugerstrasse 85	3		1'350'000.00
1904	2020	Zugerstrasse 63	3		1'337'863.00
1925	2021	Gehrenstrasse 9, Horgen	3		1'091'317.00
1958	2021	Gehrenstrasse 7, Horgen	5		1'457'025.00
1924	2022	Kirchrain 1, Schönenberg	2		1'055'000.00
1995	2022	Kirchrain 1a, Schönenberg	4		1'700'000.00
2003	2024	Oberdorfstrasse 53, Horgen	10		3'558'390.00
			<b>400</b>	<b>6</b>	<b>161'772'575.00</b>



TREUHAND | STEUERN | REVISION

ANCORA Treuhand AG  
Einsiedlerstrasse 34b  
8820 Wädenswil

T +41(0)44 783 00 10

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

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

Wädenswil, 12. Februar 2026

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, Seite 24 - 30) der **Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil** für das am 31. Dezember 2025 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. Demnach 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 des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

#### **ANCORA Treuhand AG**

Beat Wiederkehr  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
zugelassener Revisionsexperte

Lukas Wiederkehr  
Betriebsökonom FH  
zugelassener Revisor  
(Mandatsleiter)

## Voranschlag 2026

	Voranschlag 2025 CHF	Rechnung 2025 CHF	Voranschlag 2026 CHF
Mietertrag inkl. Pauschalen & Solifonds	7'750'000.00	8'131'021.30	8'000'000.00
Mietzinsausfälle und Delkredere	-100'000.00	-73'304.95	-105'000.00
Einspeisevergütung PV-Anlagen	35'000.00	46'945.06	15'000.00
E-Ladestation	4'000.00	3'053.34	3'000.00
Übriger betrieblicher Ertrag	20'000.00	21'659.47	10'000.00
Eintrittsgelder	1'000.00	3'000.00	2'000.00
<b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>	<b>7'710'000.00</b>	<b>8'132'374.22</b>	<b>7'925'000.00</b>
Liegenschaftenunterhalt allgemein	-2'000'000.00	-1'975'868.57	-2'266'000.00
Fahrzeugkosten	-20'000.00	-22'348.35	-25'000.00
Kabelfernsehen upc	-25'000.00	-22'268.55	-25'000.00
Kehrichtgebühren	-35'000.00	-33'906.50	-35'000.00
Wasser-/Abwassergebühren	-150'000.00	-171'973.58	-175'000.00
Elektrische Energie	-85'000.00	-74'929.40	-80'000.00
E-Ladestation	-5'000.00	-4'867.35	-5'000.00
Kochgas	-1'500.00	-1'207.84	-1'500.00
Heizungs-/Warmwasserkosten	-500'000.00	-453'669.45	-451'000.00
Einlagen Erneuerungsfonds	-850'000.00	-1'328'000.00	-800'000.00
Gebäude- und andere Versicherungen	-80'000.00	-82'410.90	-84'000.00
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>3'958'500.00</b>	<b>3'960'923.73</b>	<b>3'977'500.00</b>
Personalaufwand			
Geschäftsstelle / Organe	-435'000.00	-427'487.15	-446'000.00
Hauswarte, Reinigung, Umgebungspflege	-480'000.00	-460'285.35	-403'000.00
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-100'000.00	-86'393.85	-100'000.00
Kosten Generalversammlung / Anlässe	-35'000.00	-26'991.60	-35'000.00
Eigenmiete/Nebenkosten	-62'500.00	-62'005.05	-62'000.00
Einlagen in Solifonds	-37'000.00	-37'060.00	-37'000.00
Abschreibungen			
Immobilien	-1'500'000.00	-1'588'230.00	-1'600'000.00
Mobilien		-32'840.00	
PV-Anlagen		-36'430.00	
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>1'309'000.00</b>	<b>1'203'200.73</b>	<b>1'294'500.00</b>
Finanzaufwand			
Hypothekarzinsen	-1'200'000.00	-1'080'610.15	-1'165'000.00
Depositenkonto-/Darlehenszinsen	-15'000.00	-22'502.20	-20'000.00
übriger Finanzaufwand	-2'000.00	-2'079.75	-3'000.00
Finanzertrag			
Kapitalzinsertrag	15'000.00	2'851.80	3'000.00
Periodenfremder Aufwand			
Periodenfremder Ertrag			
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>107'000.00</b>	<b>100'860.43</b>	<b>109'500.00</b>
Direkte Steuern	-30'000.00	-24'000.00	-25'000.00
<b>Jahresgewinn (Jahresverlust)</b>	<b>77'000.00</b>	<b>76'860.43</b>	<b>84'500.00</b>

## Angaben zu verschiedenen Positionen der Jahresrechnung

### Bilanz 2025

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr wiederum um rund CHF 4.7 Mio. angestiegen. Der Kauf der Liegenschaft an der Blumenstrasse 2 und die Fertigstellung des Rück-/Neubaus an der Eichweidstrasse 12 sind dafür verantwortlich. Bei beiden Investitionen konnten wiederum erhebliche Eigenmittel eingebracht werden.

### Veränderung des Hypothekarbestandes 2025

Stand am 31.12.2024	CHF	80'511'000.00
– Pflichtamortisation Neudorf 2025	CHF	80'000.00
– Pflichtamortisation Gehrenstr. 7/9 2025	CHF	48'000.00
– Erhöhung Hypotheken	CHF	3'550'000.00
– Neubau Eichweidstr. 12	CHF	2'380'000.00
– Kauf Blumenstr. 2 (Ex Waldvogel)	CHF	1'170'000.00
Stand am 31.12.2025	CHF	83'933'000.00

### Übersicht Verpflichtungen gegenüber Dritten und Gebäudeversicherungswerte

	Ende 2025	Ende 2024	Ende 2023	Ende 2022	Ende 2021	Ende 2020	Ende 2019
Hypotheken	83'933'000	80'511'000	73'489'000	75'437'000	74'015'000	71'745'000	72'525'000
Depositenkapital	2'962'982	3'013'786	3'104'636	2'906'903	2'224'182	2'084'452	1'950'762
<b>GVZ-Wert</b>	<b>161'772'575</b>	<b>153'141'714</b>	<b>148'290'624</b>	<b>142'495'656</b>	<b>126'019'051</b>	<b>123'529'051</b>	<b>122'380'400</b>

### Erfolgsrechnung 2025

Der Mietertrag ist gegenüber dem Voranschlag um rund CHF 380'000.00 höher ausgefallen, insbesondere wegen den zusätzlich realisierten Mietzinsen der neuen Dachwohnungen und dem Neubau im Baumgarten sowie den Einnahmen der neu erworbenen Liegenschaft Blumenstrasse 2.

Die hypothekarische Verschuldung nahm im vergangenen Jahr um rund CHF 3.5 Mio. zu. Dank den gegenwärtig günstigen Zinssätzen sind die Finanzkosten im Jahr 2025 auf knapp CHF 1.1 Mio. gestiegen.

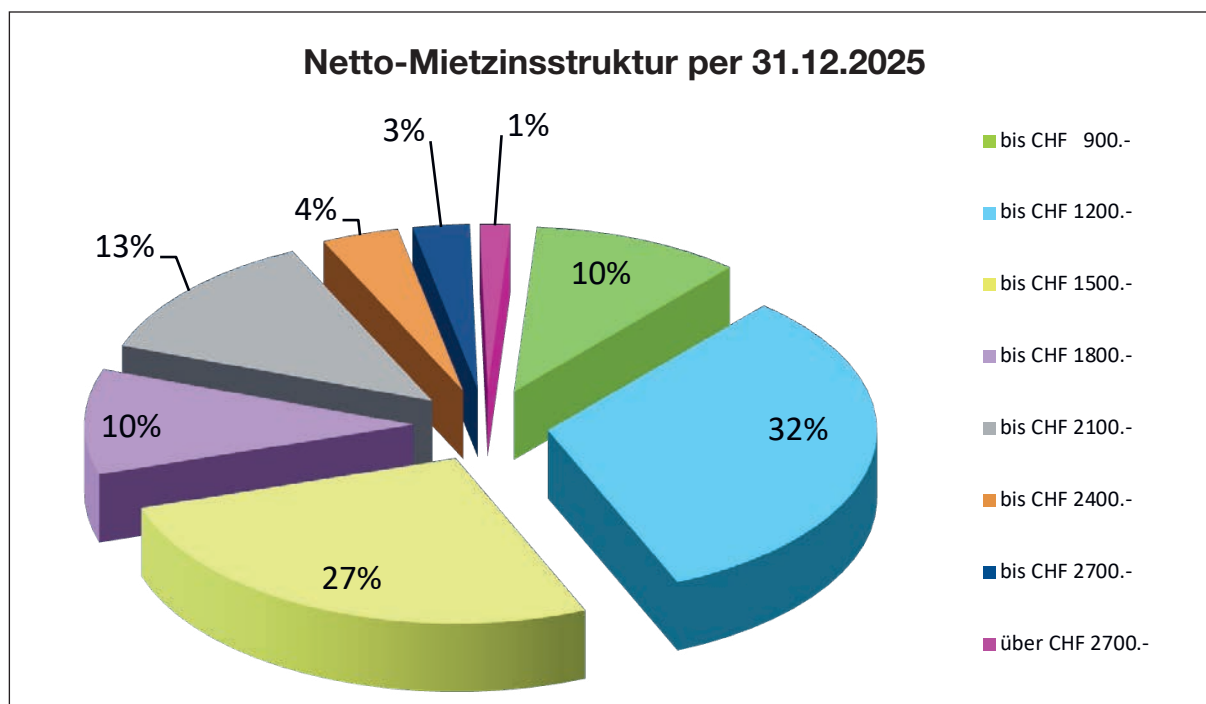
Somit war es wiederum möglich, Abschreibungen in maximaler Höhe vorzunehmen und Zuweisungen in den Erneuerungsfonds über dem Budgetrahmen zu tätigen.

## Voranschlag 2026

Wir gehen von einem leicht geringeren Mietzins ertrag, eher stagnierenden Fremdkapitalzinsen und leicht tieferen Energiekosten aus. Den allgemeinen Liegenschaftenunterhalt budgetieren wir rund 10 % höher.

Wir streben einen Jahresgewinn im gleichen Rahmen wie in der Berichtsperiode an.

## Mietzinsstruktur



bis CHF	900	1200	1500	1800	2100	2400	2700	über 2700	Total
1–1.5 Zimmer	14								14
2–2.5 Zimmer	14	36	3	9	1				63
3–3.5 Zimmer	7	55	32	18	7	2		2	123
4–4.5 Zimmer	8	37	69	7	37	7	9	3	177
5–5.5 Zimmer			2	7	5	5	2	1	22
9 Zimmer						1			1
Total Wohnungen	43	128	106	41	50	15	11	6	400



