Mieter-
Baugenossenschaft
Wädenswil

seit 1924

100 Jahre MBG gemeinsam in die Zukunft

Jahresbericht und Jahresrechnung 2024

Einladung zur
101. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 11. April 2025, 19.15 Uhr
Dorfhuus in Schönenberg

Aus organisatorischen Gründen können nach 19.10 Uhr keine Stimmrechtsausweise mehr abgegeben werden.

Traktandenliste

1. Begrüssung und Eröffnung

2. Wahl von Stimmenzählern

3. Abnahme Protokoll über die 100. ordentliche Generalversammlung vom 12.04.2024

4. Jahresgeschäfte

4.1 Jahresbericht 2024

4.2 Jahresrechnung 2024

4.3 Bericht der Revisionsstelle

4.4 Beschlussfassung über Verwendung des Betriebsüberschusses

4.5 Décharge-Erteilung an den Verwaltungsrat

5. Voranschlag 2025

6. Wahlen

   6.1 Bestätigungswahl der bisherigen Verwaltungsräte
   Ivano Coduri und Hans Götschi
   Wahl des Präsidiums

   6.2 Wahl der Revisionsstelle

7. Anträge

   7.1 Verwaltungsrat

   7.2 Mitglieder

8. Verschiedenes

Wädenswil, März 2025

Titelbild: Genossenschafter beim GV-Apéro

Genossenschaftsbehörden

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	Ernst Gygli, Walther-Hauser-Strasse 5	1985	2025
Beisitzer	Marco Hohl, Waisenhausstrasse 17a	2012	2027
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 (Teilzeit)

Jahresbericht 2024 des Verwaltungsrates

In jeder Minute, die man mit Angst und Sorgen verbringt, versäumt man sechzig glückliche Sekunden.

Auch in unserem Jubiläumsjahr ist es in der Welt leider nicht ruhiger geworden. Es scheint, dass diese Welt total „aus den Fugen geraten“ ist. Ebenso in unserer immer noch privilegierten Schweiz nimmt die Not der Bewohner zu. Die Krankenkassenprämien steigen jedes Jahr, die Energiepreise, die Teuerung und die Wohnungsmieten haben ein Niveau erreicht, welches auch den Mittelstand in der Schweiz stark belastet. Glücksmomente finden wir gegenwärtig nicht im Weltgeschehen, sondern eher im Kleinen, was wir auch aktiv beeinflussen können, zum Beispiel in der Geborgenheit einer Genossenschaft. Im vergangenen Jubiläumsjahr hatten wir vor allem an drei Events Gelegenheit, den Genossenschaftsgedanken aufleben zu lassen.

Gemeinsam sind wir stärker

Eine Arbeitsgruppe (Nicole Lenz, Marco Hohl, Franziska Burckhardt Spiegel, Ernst Gygli und Hans Zbinden) hatte in vielen Sitzungen die drei Feierlichkeiten vorbereitet.

Die Jubiläums-Generalversammlung in der Kulturhalle von April 2024 mit beinahe 300 Teilnehmern

Rückmeldungen von Teilnehmern:
„Ich möchte mich herzlich für die gelungene GV bedanken, für die professionelle Führung, die Darbietungen einheimischer Chöre, die ausgezeichnete Verpflegung und auch für die liebevolle Dekoration mit Ballonen und Blumentassen zum Mitnehmen. Wir alle dürfen uns glücklich schätzen, Genossenschafter/in und Wohnungsmieter/in in der MBG Wädenswil zu sein.“

„Danke für die abwechslungsreiche Jubiläums-Generalversammlung. Es fing schon beim Start mit dem Apéro an. Kein üblicher Einheitsbrei, Vielseitigkeit war angesagt. Das übliche, aber notwendige Jahresgeschäft wurde speditiv abgewickelt und liess viel Raum frei für die lokalen Vortragsgruppen. Die freudigen Gesichtsausdrücke der Anwesenden, wenn sie die Lippen bewegten, um die bekannten und lieblichen Lieder mit ihren Stimmen zu begleiten: Ein wunderbarer Start in eine Unterhaltungsshow.
Dann die grosszügigen Geschenke, welche durch den Losentscheid herbeigeführt wurden. So viele glückliche Gesichter, so viele freudige Ausrufe, so viele klatschenden Hände, das ist den Organisatoren voll gelungen. Für Gesprächsstoff in nächster Zeit im Quartier ist gesorgt.“

Die gemeinsame Schifffahrt auf dem Zürichsee im Juni 2024 mit rund 270 Teilnehmern

Auf dem Schiff entstand das Bild der MBG-Familie, welches jetzt den Eingangsbereich unserer Geschäftsstelle verschönert.

Rückmeldung eines Teilnehmers:
„Wir möchten uns recht herzlich für den tollen Anlass bedanken. Das feine Essen, die tolle Stimmung und die tollen Fotos, die Schifffahrt, auf der man Rappi von einer anderen Seite sehen konnte. Leider haben wir den Wettbewerb nicht gewonnen. Gewonnen haben wir aber einen superschönen Tag auf der Panta Rhei inmitten der MBG-Familie. Neue Kontakte konnten geknüpft werden und es bleibt eine Erinnerung, die uns noch viele Jahre begleiten wird.“

Das grosse Jubiläumsfest 1.0, nein 100.0!

Wow! Was war das für ein tolles Jubiläumsfest am Samstag, 14. September 2024, rund ums Büelen- und Neudorf-Quartier. Gestartet haben die GenossenschafterInnen mit einem feinen Kaffee vom Velo, dazu wurden Gesichter geschminkt und die Unterflurcontainer im Büelen kreativ bemalt.

Zum Bestaunen oder Mitmachen gab's fussballgespickten Strassentanz und knifflige Geschicklichkeits-Parcours - oder wie mbg es mit 100 Jahren ausdrückt: tricky skills and fancy moves. Für durchwegs ausgelassene Stimmung beim MBG-Nachwuchs sorgten Kettenkarussell, Hüpfburg und der Dauerbrenner Fallbalken.

Mit knurrendem Magen ging's Richtung Festzelt, wo die Zouft Fäldchuchi 39 Wättischwil uns verwöhnte. Gut gestärkt liessen wir uns im alten VW-Bus zur Erinnerung mit Oma oder dem Nachbarn ablichten.

Die Spuren von Sebi dem 100jährigen Seebären führten die Gäste zum Genussgarten, wo die „Ströiner“ für Ohren- und die Quartier-BäckerInnen für Gaumenschmaus sorgten. Auch die Jung-Tambouren und der Kasperli höchstpersönlich verzauberten die ZuschauerInnen mit spannenden Auftritten.

Darauf folgte die wohl schwierigste Entscheidung des Tages: Crêpe oder Gelato? Selbstverständlich beides, vorzugsweise doppelte Portionen und sicher noch eine Crêpe obendrauf. Schlemmen und geniessen, mmmmhhhh - war das lecker!

Dem auf das Jubiläumsfest eingetroffene Kälteeinbruch zeigte roundabout mit ihrer Showeinlage die kalte Schulter. Auch DJ Friisteil heizte den MBG-Partypeople mit alten Klassikern und neuesten Hits so richtig ein.

Während des ganzen Tages wurde gelacht, geschwatzt, getanzt, gespielt, gesungen und genossen. Ein Freudentag für Gross und Klein, Jung und Reif.

Noch Fragen? Wohl kaum. Und wenn doch, dann stehen der sehgeschwächte Ritter oder der lachende Hamburger gerne zur Verfügung. (Text von VR Nicole Lenz)

Rückmeldungen von Teilnehmern:
„Wir möchten uns herzlich beim OK bedanken. Es war ein wunderbares und unvergessliches Ereignis, welches zur langen Geschichte der Genossenschaft gefeiert wurde. Die liebevolle Planung und die vielen Details, die in das Fest eingebracht wurden, haben den Tag für alle Gäste zu einem besonderen Erlebnis gemacht.“

„Was für ein toller Tag gestern, vielen vielen Dank an euch alle für die mega Organisation, die vielen Ideen, die Grosszügigkeit, die feinen Speisen und Getränke. Wir haben es sehr genossen und schätzen es sehr in der MBG wohnen zu dürfen.“

100 Jahre MBG gemeinsam, nicht einsam

Auch weitere Events zeigen, dass wir uns im Kleinen Freude bereiten können und uns die Lebensfreude - trotz der schlechten Grosswetterlage - nicht nehmen lassen.
So wurde im Jubiläumsjahr der schönste Balkon / Sitzplatz über beUnity gesucht. Viele Bilder sind eingetroffen und am Quartierfest wurde das Siegerfoto gekührt.

Balkonwettbewerb

Siegerbild

Weitere Bilder belegen, dass die Mieterinnen und Mieter ihre Balkone pflegen und sie zu einer Wohlfühloase machen.

Leider musste das Marronifäscht in Wädenswil abgesagt werden. Ein Mieter aus dem Neudorf hatte über die beUnity App zu einem **Marroniplausch** aufgerufen. Die erschienenen GenossenschafterInnen wurden mit Marroni aus Wädenswil verwöhnt. Ein gelungener Anlass, der hoffentlich wiederholt wird. Herzlichen Dank an die Organisatoren und an Rolf Blapp (Agroscope Wädenswil), der seine „Wädenswiler-Marroni“ und den Marroniofen zur Verfügung stellte.

Adventsfest

Am 1. Advent 2024 um 16 Uhr traf man sich im Neudorf. Für die teilnehmenden Kinder hat der Neudorfwichtel Süssigkeiten versteckt.

In der Schweiz herrscht Mangel an bezahlbarem Wohnraum

Die Schere zwischen Bestandsmieten und den auf dem freien Markt verlangten Angebotsmieten klafft immer weiter auseinander. So dürfen MieterInnen einer Genossenschaftswohnung von günstigem, bezahlbarem Wohnraum profitieren. Die Gründe für die explodierenden Angebotsmieten sind auf wenige Faktoren zu reduzieren: Die Zuwanderung, dass in der Schweiz nur sehr wenig neuer Wohnraum erstellt wird und bürokratische Hürden, welche die Bauprozesse erheblich erschweren. Was die MBG ja auch schmerzlich erfahren musste. Auch ist es wenig sinnvoll, wenn ein Liftanbau (altersgerechtes Wohnen) bei bestehenden Gebäuden schon zur Ausnützung zählt. Eine Erhöhung der Ausnützungsziffer würde zusätzlichen Wohnraum ermöglichen, ohne dass dazu teures Land gekauft oder grüne Wiesen überbaut werden müssten.

Die MBG gibt Gegensteuer

10 zusätzliche Wohnungen für die MBG

Ende September konnte der Kaufvertrag für die Liegenschaft Oberdorfstrasse 53 in Horgen unterzeichnet werden. Dank der Finanzkompetenz, welche die GV vom 1.Oktober 2020 dem Verwaltungsrat zum Erwerb von rentablen Liegenschaften erteilte, konnte das Angebot rasch und gezielt geprüft werden. Die Wohnungen konnten so der Immobilienspekulation – stark überteuerte Mieten - entzogen werden.

Wir begrüssen die neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter in der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil.

6 schöne 2.5-Zimmer-Dach-Wohnungen und Liftanbauten

Im Baumgarten konnten anstelle der Estriche neue Dach-Wohnungen (Nachverdichtung durch Aufstockung) erstellt und bezogen werden.

Die Mieter schätzen ihre neue Wohnsituation. Eindrücke aus den neuen Wohnungen:

6 neue, moderne Wohnungen werden im Sommer 2025 bezugsbereit sein

Der Rück-/Neubau der Liegenschaft Eichweidstrasse 12 schreitet geplant voran und auf den Sommer 2025 werden die modernen, bezahlbaren Wohnungen (4 x 3.5-Zimmer-Wohnungen mit 85 m2 und 2 x 4.5-Zimmer-Wohnungen mit 114 m2 Wohnfläche) bezugsbereit sein.

Infos zu den Wohnungen auf der Website abrufbar (https://www.mbgwaedenswil.ch/liegenschaften/aktuelle-bauprojekte)

Alles wird teurer nur die Bestandsmieten der MBG bleiben vorläufig gleich

In einem Brief wurden die Mieter der MBG im Juni 2024 darauf hingewiesen, dass die Bestandesmieten vorläufig nicht dem erhöhten Referenzzinssatz und der gestiegenen Kostensteigerung und Teuerung angepasst wird.

Rückmeldung einer Mieterin:
„Es tut einfach gut erleben zu dürfen, wie Sie ihr grosses Unternehmen führen. Nicht Geld einheimsen, sondern das Wohlbefinden der Mieter pflegen, das findet man selten."

Weiterhin klimafreundlich unterwegs mit der MBG

2024 war wiederum ein sehr heisser Sommer und auch künftig wird mit sehr hohen Temperaturen im Sommer zu rechnen sein. Kühlung an hitzigen Sommertagen können Bäume liefern. Die MBG hat deshalb im Neudorf fünf Edelkastanienbäume gepflanzt. Kastanien ertragen heisse Temperaturen sehr gut und bringen Abkühlung.

Da die Überbauung auf felsigem Untergrund gebaut ist und nur eine dünne Humusschicht aufweist, wurden die Edelkastanienbäume auf Anraten des Fachmannes in ein quadratisches rund 50 cm hohes Erdreich gesetzt, das mit Steinen umrandet ist und zusätzliche Sitzgelegenheiten bietet. So sollten sie sich auch in trockenen Sommern bestens entwickeln können. Unser Gartenteam hat wieder sehr gute Arbeit geleistet.

Weitere PV-Anlagen

Weststrasse 1

Im über 100 Jahre alten Einfamilienhaus, welches die MBG 1989 erwerben konnte, wurde zur Unterstützung der neuen Wärmepumpe auf dem Dach eine PV-Anlage mit rund 10 kWp Leistung montiert. (Mehr zur erfolgten Gesamtsanierung des Hauses im Bericht des Geschäftsführers Seite 21.)

Bei dieser Investition mit langen Verzögerungen, bewahrheitete sich das Sprichwort:

„Geduld ist oft bitter, aber trägt Früchte“.

Zugerstrasse 86-90

Die Reiheneinfamilienhäuser wurden mit Panels ausgerüstet wie bei der 2021 erstellten PV-Anlage an der Zugerstrasse 92-96.

Somit sind per Ende 2024 auf den Dächern von MBG-Liegenschaften eine Leistung von rund 185 kWp in Betrieb, welche so den Strom für rund 45 Familienwohnungen liefern.

2025 werden mit dem ZEV (Zusammenschluss Eigenverbrauch) im Baumgarten nochmals rund 150 kWp in Betrieb sein und Solarstrom produzieren. Ab Mitte 2025 wird bereits der Stromverbrauch von rund 84 Familienwohnungen selber produziert oder rund 22 % des in der MBG verbrauchten Stromes produzieren wir auf unseren Dächern. Eine beachtliche Zahl.

100. ordentliche Generalversammlung vom 12.04.2024 in der Kulturhalle Glärnisch

Zu dieser Versammlung lud der Verwaltungsrat wie üblich im April 2024 ein.

In jubiläumwürdigem Rahmen fanden sich 176 Stimmberechtigte und 91 Gäste in der Kulturhalle Glärnisch ein.

Das Protokoll der 99. ordentlichen Generalversammlung fand ebenso einhellige Zustimmung wie:

- der Jahresbericht 2023,
- die von der Revisionsstelle ANCORA Treuhand AG testierte Jahresrechnung 2023,
- der Antrag betreffend Verwendung des Betriebsüberschusses,
- der Voranschlag 2024.

Die Versammlung erteilte dem Verwaltungsrat und der Verwaltung einstimmig Entlastung.

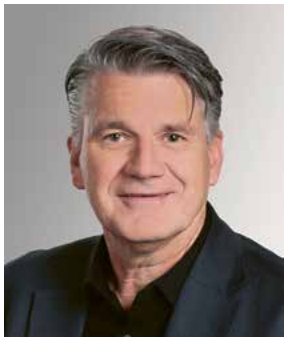
Als Revisionsstelle wurde die Treuhandfirma ANCORA aus Wädenswil für ein weiteres Jahr gewählt.

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

Unter dem Traktandum Wahlen standen folgende Verwaltungsrätin und Verwaltungsräte zur Wiederwahl.

Franziska
Burckhardt Spiegel

VR seit 2012



Rolando
Guglielmetti

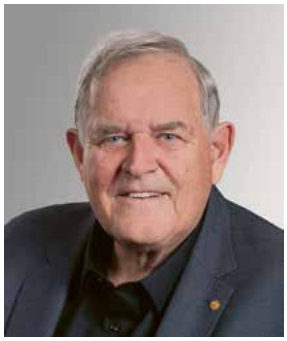
VR seit 2009, Vize-Präsident

Marco
Hohl

VR seit 2012

Alle drei Personen stellten sich für eine weitere Amtsperiode von 3 Jahren bis 2027 zur Verfügung und wurden ohne Gegenstimme gewählt.

Für ein weiteres Jahr stellte sich Ernst Gygli zur Wahl und wurde bis 2025 einstimmig gewählt.



Ernst
Gygli

VR seit 1985

Verwaltungsrat 4 Sitzungen

An den 3 Sitzungen hatte der Verwaltungsrat zuhanden der Generalversammlung folgendes Geschäft vorzubereiten:
– Verabschiedung von Jahresbericht und Jahresrechnung 2023 und Voranschlag 2024

Folgende Geschäfte wurden ebenfalls besprochen und entschieden:
– Erwerb von Liegenschaften

Im Rahmen seiner finanziellen Kompetenzen wurden folgende Kredite gesprochen und Bauabrechnungen genehmigt: (genaue Kosten siehe Bericht des GF)
– Erwerb der Liegenschaft Oberdorfstrasse 53 in Horgen
– Sanierung Haus Weststrasse 1

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 2025
– Prüfung Mietanpassung infolge Erhöhung des Referenzzinssatzes
– Änderung Terminprogramm für DG-Ausbau und Liftanbau Waisenhausstrasse 7 und 9 sowie Eichweidstrasse 14 und Rück-/Neubau Eichweidstrasse 12
– 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)

– Kreditsprechung PV-Anlage Zugerstrasse 86-90
– Kreditsprechung für die Anschaffung eines neuen Fahrzeuges für den Liegenschaftenunterhalt
– Kreditsprechung Sanierung DG-Wohnung Zugerstrasse 85

- Kreditsprechung Sanierung Weststrasse 1 (Antrag an VR)
- Kreditsprechung für Badumbau Nordstrasse 11 (Musterprojekt)
- 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 23. November 2024 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 1 Sitzung

Die Baukommission behandelte an der Sitzung im März 2024 den Antrag einer Mieterschaft an der Nordstrasse 11. Gewünscht wurde der Ersatz der Badewanne durch eine begehbare Dusche. Am ursprünglichen Entscheid, dass in Familienwohnungen mit einer Nasszelle Badewannen einzubauen sind, wurde festgehalten. Als Alternative wurde entschieden kostenlos eine Badewanne mit Einstiegstüre einzubauen. Das wurde von der antragstellenden Mieterschaft abgelehnt. So wurde als Musterprojekt für alle Nasszellen in der Überbauung Nordstrasse 11, 13, 15 mit Kostenbeteiligung durch die Mieterschaft, ein Totalumbau mit Einbau einer Artweger-Badewanne (analog Sanierung im Baumgarten) bewilligt und zur Prüfung an die VK weitergeleitet.

An derselben Sitzung wurde die Sanierung der Weststrasse 1 (Heizungsersatz) besprochen und zur weiteren Bearbeitung an die VK weitergeleitet.

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.

Dieser Anlass wurde mit
CHF 352.85 aus dem Solidaritätsfonds unterstützt. (Beschluss gemäss Solifondsreglement)

Für die 8 Zoo-Jahreskarten, die den Genossenschaftern zur Verfügung standen, wurde der Fonds wiederum mit
CHF 2’850.– belastet. (Beschluss VR gemäss Solifondsreglement)

Für die angefallenen Kosten für die 3 Feierlichkeiten im Jubiläumsjahr 2024 wurden dem Solidaritätsfonds **CHF 100 000.–** belastet. (Beschluss VR gemäss Solifondsreglement)

Per 31.12.2024 weist der Solidaritätsfonds einen Bestand von **CHF 166'727.90**
(- CHF 66'850.85) auf.

Dank und Schlusswort

Unser Jubiläumsjahr verlangte von den Angestellten und den Organen einen zusätzlichen Effort. Der Zusatzaufwand hat sich aber gelohnt, wie viele positive Rückmeldungen von Genossenschaftern und Mietern bestätigen. Herzlichen Dank auch im Namen der ganzen MBG-Familie an die Jubiläumsverantwortlichen und Angestellten.

Alles wird scheinbar besser, wir bleiben gut.

Wir sind bereit, die Probleme im neuen Jahrhundert der Geschichte der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil anzugehen und zu lösen.

Wir möchten weiterhin möglichst nachhaltige Entscheidungen für das Gemeinwohl treffen. Leider müssen dabei manchmal persönliche Interessen in den Hintergrund treten. Das gilt es dann zu akzeptieren. Ist es nicht meist so, dass man nach einiger Zeit feststellt, dass sich mit dem unerwünschten Entscheid auch sehr gut leben lässt, wenn nicht sogar besser.

Genossenschaftsgedanke heisst nicht nur kostengünstiges Wohnen, sondern auch das nachbarschaftliche Zusammenleben sollte gerade in der heutigen Zeit gefördert werden.

Offene Herzen für Probleme der Nachbarn können so viel positive Emotionen auslösen.

Wenn jeder dem anderen hilft, ist jedem geholfen.

Für den Verwaltungsrat
Hans Zbinden, Präsident

Für die MBG im Jubiläumsjahr am Werk: Verwaltungsrat und Geschäftsstelle.
(hinten von links nach rechts: Nicole Lenz VR, Marco Hohl VR, Ernst Gygli VR, Hans Zbinden Präsident, Ivano Coduri VR, Rolando Guglielmetti Vize-Präsident, Hans Götschi VR, Franziska Burckhardt Spiegel VR
Vorne: Beat Baumgartner Geschäftsführer und Patrizia Iseppi Administration

Jahresbericht 2024 der Verwaltung

Nebst der 100-Jahr-Feier beschäftigte die Verwaltung im Geschäftsjahr 2024 vor allem die laufenden Bauvorhaben. Dabei handelte es sich um die Aufstockung der Liegenschaften an der Waisenhausstrasse 7 + 9 und der Eichweidstrasse 14. An der Eichweidstrasse 12, in der selben Überbauung, sind die Bauarbeiten für einen Ersatzneubau in vollem Gang.

In diesem Zusammenhang sind diverse Arbeiten angefallen wie: Sitzungen mit den beiden Architekturbüros und Absprache mit dem Verwaltungsrat resp. den zuständigen Personen. Umsetzung und Kontrolle der Beschlüsse, Kontrolle der Rechnungen, Führen von Korrespondenz mit den Beteiligten, Führen der Baubuchhaltung, Verarbeitung und Ausführen von Zahlungsaufträgen und das zur Verfügung stellen von Mitteln, damit diese beglichen werden konnten, in Absprache mit den beteiligten Banken etc..

Mieterwechsel

Im Quartalsvergleich zeigt sich folgendes Bild:

			Veränderung
1. Quartal	3	(Vorjahr 6)	–3
2. Quartal	0	(Vorjahr 3)	–3
3. Quartal	3	(Vorjahr 4)	–1
4. Quartal	11	(Vorjahr 3)	+8
Total	**17**	**(Vorjahr 16)**	**+1**

Im 4. Quartal wurden vier neu erstellte 2,5-Zimmer-Dach-Wohnungen erstvermietet. Die restlichen zwei Wohnungen folgen per 1. Februar 2025.

Vermietungen

Im Berichtsjahr musste keine einzige Wohnung im Internet ausgeschrieben werden. Es liegen haufenweise Anmeldeformulare von Mietinteressenten vor, die nicht berücksichtigt werden können. Demzufolge haben die Verantwortlichen entschieden, vorübergehend das Führen der Warteliste einzustellen. Mehreren Dutzend Mietern von günstigen Wohnungen in Wädenswil wurde gekündigt. Grössere Verwaltungen inkl. der Stadt Wädenswil haben die Kündigungen infolge Ersatzneubauten ausgesprochen.

Viele dieser Mieter stehen dann bei der MBG an, in der Hoffnung, hier eine günstige Wohnung ergattern zu können. Der Verwaltung der MBG fehlen die zeitlichen Ressourcen, um alle diese Fälle zu bearbeiten.

Zum Gedenken

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

†	Schneider Peter	Zugerstrasse 85, Wädenswil
†	Zweifel Josef	Zugerstrasse 90, Wädenswil
†	Niederberger Josefina	Johannisburg 2, Hütten
†	Schönbächler Ruth	Vordergasse 7, Rüschlikon
†	Kessler Doris	Büelenstrasse 10, Wädenswil
†	Urech Hans	Büelenstrasse 10, Wädenswil

Grössere Sanierungen und Erneuerungen/Umbauten an Liegenschaften

Aufstockung Eichweidstrasse 7 + 9 / Eichweidstrasse 14

Innert Jahresfrist wurden die erwähnten Liegenschaften aufgestockt und mit je zwei zusätzlichen 2,5-Zimmerwohnungen mit Balkon und Seesicht im ehemaligen Dachstock versehen. Das Dachgeschoss ist komplett neu und wurde gestaffelt, in Elementbauweise, erstellt. Zudem wurde eine PV-Anlage integriert, die zuverlässig Strom erzeugt, welchen wir verkaufen und damit die getätigten Investitionen amortisieren können. Die neuen Lifte erfreuen nun alle Bewohner und dienen auch älteren Menschen sehr.

Die neuen Wohnungen konnten problemlos vermietet werden und die eingezogenen Mieter sind äusserst zufrieden mit dem Ausbau und der Infrastruktur. Es ist uns auch gelungen, einige ältere Bewohner von grossen Familienwohnungen in diese kleineren Wohnungen umzusiedeln.

Die Bauabrechnung liegt noch nicht vor. Wir bewegen uns aber im Rahmen des Kostenvoranschlags.

Den bestehenden Mietern muss ein Kränzchen gewunden werden. Waren sie doch während Monaten von Schmutz, Baulärm, Gerüsten und Parkproblemen betroffen. Dafür werden sie eine Entschädigung erhalten.

Ersatzneubau Eichweidstrasse 12

Die Bauarbeiten sind noch in vollem Gange. Nun stehen der Innenausbau, die Fassade und die Umgebung an. Auch hier sollte der Kostenrahmen eingehalten werden können. Die sechs neuen Wohnungen sollen per Mai oder Juni 2025 bezogen werden. Darüber mehr im nächsten Geschäftsbericht.

PV-Anlage Zugerstrasse 86-90

Weil die bereits erstellte PV-Anlage an der gegenüberliegenden baugleichen Liegenschaft bestens funktioniert und rentiert, haben die Zuständigen beschlossen, an der Zugerstrasse 86 – 90 auch eine solche zu betreiben. Sie wurde im Berichtsjahr erstellt und liefert nun auch zuverlässig Strom. Kostenpunkt: rund CHF 48'000.–.

PV-Anlage Neudorfstrasse 27c

Bis anhin betrieben wir dort nur eine Solaranlage, welche das Warmwasser aller vier Häuser aufbereitet. Da noch etwas Dachfläche übrig war und wir in diesem Hausteil Ladestationen von Elektrofahrzeugen betreiben, wurde auch auf diesem Dach eine PV-Anlage erstellt. Somit können wir einen Teil des Ladestroms direkt auf dem Dach produzieren, was ökologisch durchaus Sinn macht. Diese Anlage hat rund CHF 62'000.– gekostet.

Garagenvorplatz Kirchrain 1a, Schönenberg

Die Pflästerung dieses Vorplatzes ist in die Jahre gekommen und es waren lose Pflastersteine zu verzeichnen. Zudem musste der Anschluss an die Strasse neu erstellt werden. Die Stützmauer aus Quadersteinen drohte nach vorne zu kippen und musste mit schweren Gerätschaften gerichtet werden. Es sind Kosten von CHF 45'000.– zu verzeichnen.

Sanierung Weststrasse 1

In dieser Liegenschaft wurde noch ein Kachelofen mit einem Gas-Einsatz betrieben. Dieser Gaseinsatz hat im letzten Winter seinen Geist aufgegeben. Solche Einsätze werden nicht mehr vertrieben und es musste eine neue Lösung gefunden werden.

Die Zuständigen haben beschlossen, diese Angelegenheit ganzheitlich anzuschauen und in diesem Zusammenhang einige umfangreiche Renovationsarbeiten in dieser über 100 Jahre alten Liegenschaft durchzuführen. Die Zeit war knapp und es gab eine grosse Überraschung als eine Trennwand entfernt wurde, um die Küche mit dem Wohnzimmer zusammenzulegen. Es stellte sich heraus, dass die Balken des Küchenbodens durch Feuchtigkeit morsch waren. Der aufgebotene Ingenieur musste zudem feststellen, dass der Balkon vor der Küche kaum befestigt und gefährlich war. Der Balkon hat zwei Stützen erhalten, damit er nicht vorne wegbrechen kann.

Dies hatte grössere unvorhergesehene Verzögerungen nach sich gezogen, musste doch der alte Küchenboden entfernt und ein neuer aus Beton erstellt werden.

Zudem wurde dort das Dach isoliert und in diesem Zusammenhang auch gleich eine PV-Anlage montiert. Eine neue Wärmepumpe inkl. Einbau von Heizkörpern (waren vorher nicht vorhanden) liefert jetzt im ganzen Haus wohlige Wärme.

Im Untergeschoss wurde ein Badezimmer mit Badewanne (vorher nicht vorhanden) und Toilette eingerichtet und die nötigen Isolationsmassnahmen vorgenommen.

Es wurde zudem eine neue Küche eingebaut und umfangreiche Maler- und Elektroarbeiten vollzogen.

Die Mieterschaft musste sich aufgrund der aufgetretenen Probleme wochenlang gedulden und wurde von uns in einer Gäste- oder einer freien Wohnung untergebracht.

Die Bauabrechnung liegt noch nicht vor. Bis jetzt haben wir rund CHF 320'000.– in diese Liegenschaft investiert.

Sanierung Dachwohnung Zugerstrasse 85

Diese Wohnung war in einem sehr schlechten Zustand und der Mieter ist leider im vergangenen Jahr verstorben.

Die ganze Wohnung wurde instand gestellt: Die Küche wurde ersetzt, die Böden frisch geschliffen und versiegelt. Das Bad und die Elektroinstallationen mussten komplett erneuert werden. Dafür wurden rund CHF 68'000.– aufgewendet.

Sanierungen und Erneuerungen in Wohnungen

Im Berichtsjahr wurden zwei Bäder ersetzt. Daraus sind Kosten von insgesamt rund CHF 40'000.– hervorgegangen. Damit verbunden war eine angemessene Mietzinserhöhung. Hinzu kamen die üblichen Unterhaltsarbeiten bei Mieterwechseln.

Ausblick

Am 23. November 2024 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.

Batteriespeicher von PV-Anlagen

Es ist leider davon auszugehen, dass wie im Ausland im Sommer bald eine Überproduktion an Solarstrom vorhanden sein wird. Dies wird vermutlich auch hierzulande dazu führen, dass im Sommer die Preise für diesen Strom massiv sinken oder überhaupt nichts mehr dafür bezahlt wird.

Aus diesem Grund wurde beschlossen, die Liegenschaft Nordstrasse 3 mit einem Batteriespeicher zu versehen. Es soll ein Pilotprojekt sein, um zu testen, ob die MBG dies auch in anderen Liegenschaften anwenden will. Schliesslich macht es Sinn den selbst produzierten Strom auch selbst zu konsumieren. Wir klären das Kosten/Nutzen-Verhältnis.

Liftanbau Überbauung Eichweid

Es soll geprüft werden, wo es machbar und sinnvoll ist, einen Liftanbau analog der Überbauung Baumgarten zu erstellen. Dafür wurde von der Verwaltungskommission ein Kredit bewilligt. Es stellt sich insbesondere auch die Frage, ob genügend Ausnutzungsreserve vorhanden ist, um dieses Vorhaben umsetzen zu können.

Oberdorfstrasse 53, Horgen

Die neu erworbene Liegenschaft in Horgen ist noch mit älteren Fenstern mit 2fach-Verglasung versehen. Im Winter ist Schwitzwasser an den Fensterrahmen zu verzeichnen. Die Geschäftsstelle wurde beauftragt die Kosten für 3fach verglaste Fenster und Isolationsmassnahmen an der Fassade zu eruieren.

Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Wädenswil

Zurzeit sind die Verantwortlichen der MBG daran einen Anschluss an das geplante Fernwärmenetz der Stadt Wädenswil zu prüfen.

In eigener Sache (Geschäftsstelle)

Wir möchten Sie noch darauf hinweisen, dass ein neues Tool auf unserer Website vorhanden ist. Unter der Rubrik Dokumente haben wir das Formular Reparaturmeldung aufgeschaltet. Sie vereinfachen unsere Arbeit sehr, wenn Sie dieses ausfüllen und uns zukommen lassen.

Es können Bilder des Mangels/Schadens hochgeladen werden und wir haben alle nötigen Informationen wie Ihre Kontaktdaten, Zugang zur Wohnung etc.. Unser Hauswartteam kann so schneller und besser vorbereitet reagieren.

Des Weiteren sind immer wieder Differenzen bei Mietzinszahlungen nach einer erfolgten Mietzinsanpassung zu verzeichnen. Das bedeutet für unser Büro ein massiver Mehraufwand. Die Mieter, die den Dauerauftrag nicht anpassen, müssen jeweils separat angeschrieben werden. Wir bitten Sie freundlich, diese Änderungen jeweils sofort nach Erhalt des neuen Einzahlungsscheins anzupassen! Besten Dank im Voraus.

Auch sind wiederholt Beanstandungen von nicht ordentlich zurück gelassenen Waschküchen zu verzeichnen. 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

Unser Büro mit unserer verantwortlichen Patrizia Iseppi versucht immer eine einwandfreie Dienstleistung für unsere Genossenschafter anzubieten. Ich bedanke mich wieder einmal an dieser Stelle für ihre zuverlässige und pflichtbewusste Arbeit.

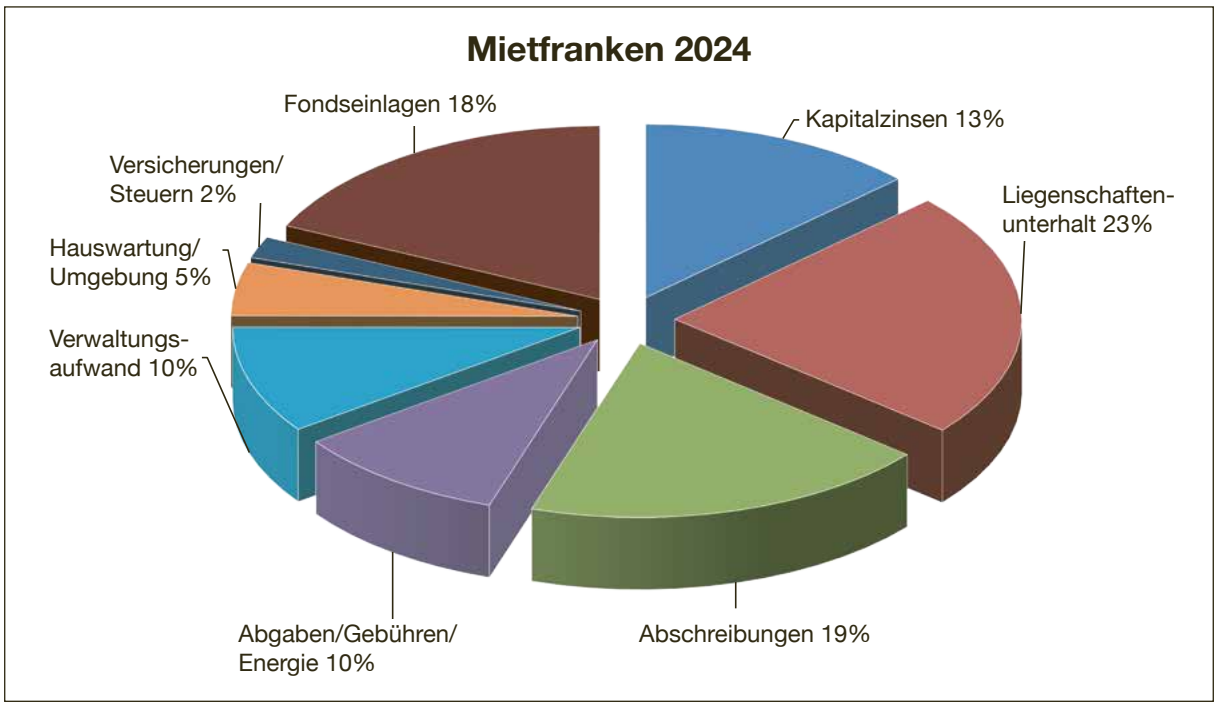
Die Abteilung Unterhalt wurde per 1.1.2025 durch Herrn Davor Yakimovski (Bruder von Aneta Kitanovska) ergänzt. Die Gebrüder Kitanovski haben somit weitere Unterstützung erhalten. Nach dem die Söhne seit letztem Jahr ihr Studium oder die Lehre abgeschlossen haben und nun in die Arbeitswelt eingetaucht sind, können sie leider die MBG nicht mehr unterstützen. Herr Davor Yakimovski befindet sich noch in der Probezeit.

Dem nachstehenden Bild entnehmen Sie unsere neuste Anschaffung. Es handelt sich um einen Knickgelenk-Pneulader, der für diverse Arbeiten eingesetzt werden kann und die Arbeit unserer Mitarbeiter erleichtern soll. Die Lieferung erfolgte im Februar 2025.

Dem ganzen Hauwartteam 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 zu unserer besten Zufriedenheit.

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



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

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

Totalaufwand % in Rappen pro Franken	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Liegenschaftenunterhalt	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 2024 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 2024 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 2026.**

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 2025** mit einem Satz von **0,75 % 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.

Nach Ablauf der Kündigungsfrist hört die Verzinsung auf.

Entsprechende Reglementstexte sind auf unserer Website abrufbar oder können bei der Verwaltung angefordert werden.

Bilanz per 31. Dezember

A K T I V E N		2024 CHF	2023 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel			
Kassa		1’489.10	3’754.75
Bankguthaben		394’571.59	887’442.07
Festgeldanlage bis 3 Mte		0.00	500’000.00
Festgeldanlage bis 6 Mte		0.00	1’300’000.00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
gegenüber Mietern/Genossenschaftern		10’242.30	2’963.35
gegenüber Dritten		3’294.00	8’246.15
./. Delkredere		0.00	0.00
Übrige kurzfristige Forderungen		9’488.75	3’426.38
Heizölvorrat/Pelletvorrat		16’943.44	37’294.29
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten		67’686.09	57’449.97
übrige		0.00	1’714.00
Total Umlaufvermögen		**503’715.27**	**2’802’290.96**
Anlagevermögen			
Finanzanlagen		10’001.00	10’001.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen		5’351.00	191.00
Fahrzeuge		10’640.00	17’740.00
Immobilien			
Liegenschaften	98’273’100.00		
PV-Anlagen	363’832.00		
Angefangene Investitionen	2’636’589.55	101’273’521.55	90’987’933.45
Total Anlagevermögen		**101’299’513.55**	**91’015’865.45**
Total Aktiven		**101’803’228.82**	**93’818’156.41**

Bilanz per 31. Dezember

PASSIVEN		2024 CHF	2023 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		343’390.24	288’949.50
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
gegenüber Mietern		0.00	0.00
gegenüber Dritten		412.00	255.80
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Rollover Hypothek Saron		1’500’000.00	
gegenüber Dritten			
(Amortisation Hypothek Neudorf/Gehren)		128’000.00	128’000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen			
Vorauszahlungen von Mietern		499’502.50	460’408.75
Akontozahlungen Heiz-/Nebenkosten		78’668.00	70’986.00
übrige		15’484.85	152’245.35
Total kurzfristiges Fremdkapital		**2’565’457.59**	**1’100’845.40**
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
gegenüber Mietern/Genossenschaftern (Depositenkonti)		3’013’786.21	3’104’636.26
gegenüber Dritten (Hypotheken/Vorschüsse)		78’883’000.00	73’361’000.00
Solidaritätsfonds		166’727.90	233’578.75
Rückstellungen Tankrevision		2’650.75	4’905.70
Übrige langfristige Verbindlichkeiten			
Erneuerungsfonds		13’870’500.00	12’737’500.00
Total langfristiges Fremdkapital		**95’936’664.86**	**89’441’620.71**
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteile Mitglieder		2’108’000.00	2’101’500.00
Gesetzliche Gewinnreserven		189’500.00	186’500.00
Freiwillige Gewinnreserven			
Gewinnvortrag	937’360.35		
Jahresgewinn	66’246.02	1’003’606.37	987’690.30
		3’301’106.37	**3’275’690.30**
Total Passiven		**101’803’228.82**	**93’818’156.41**

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember

	2024 CHF	2023 CHF
Mietertrag inkl. Pauschalen und Zuschlag Solidaritätsfonds	7’652’405.80	7’548’968.85
./. Objektleerstände / Mietzinsausfälle / Delkredere	–53’979.00	–49’749.50
Einspeisevergütung PV-Anlagen	34’969.54	23’162.00
E-Ladestation	3’315.52	1’831.02
Übriger betrieblicher Ertrag	19’055.39	35’530.85
Eintrittsgelder	1’800.00	1’400.00
Entnahmen Solidaritätsfonds für 100-Jahr-Feier	100’000.00	0.00
Sponsoring 100-Jahr-Feier	17’550.00	0.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	**7’775’117.25**	**7’561’143.22**
Liegenschaftenunterhalt	–1’809’608.46	–1’549’105.58
Fahrzeugkosten	–18’074.65	–16’179.72
Kabelfernsehen upc	–25’993.25	–29’963.65
Kehrichtgebühren	–32’960.57	–33’132.01
Wasser-/Abwassergebühren	–158’907.33	–147’481.00
Elektrische Energie	–80’378.40	–52’779.20
E-Ladestation	–3’315.75	–2’655.50
Kochgas	–1’246.85	–1’665.35
Heizungs-/Warmwasserkosten	–425’378.03	–511’460.22
Erneuerungsfonds	–1’413’000.00	–1’483’000.00
Rückstellung (Abbruch-Lieg. Eichweidstr. 12)	0.00	–151’000.00
Gebäude- und andere Versicherungen	–76’945.30	–75’225.35
Betrieblicher Nettoerfolg	**3’729’308.66**	**3’507’495.64**
Personalaufwand		
Geschäftsstelle / Organe	–427’732.00	–441’712.60
Hauswarte, Reinigung, Umgebungspflege	–397’485.30	–342’574.10
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	–95’670.38	–165’093.00
Kosten Generalversammlung/Anlässe	–3’771.85	–26’462.50
Kosten 100-Jahr-Jubiläum	–197’991.03	0.00
Eigenmiete/Nebenkosten	–62’249.85	–61’976.20
Einlagen in Solidaritätsfonds	–36’352.00	–35’627.00
Abschreibungen		
Immobilien	–1’510’600.00	–1’371’100.00
Mobilien	–10’705.66	–12’130.00
PV-Anlagen	–21’280.00	–14’780.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	**965’470.59**	**1’036’040.24**
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	–1’035’490.30	–965’251.49
Depositenkontozinsen	–15’336.50	–15’108.60
übriger Finanzaufwand	–2’685.29	–1’452.03
Finanzertrag		
Kapital-/Zinsertrag	15’087.52	13’238.97
Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	0.00	0.00
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	160’000.00	0.00
Jahresergebnis vor Steuern	**87’046.02**	**67’467.09**
Direkte Steuern	–20’800.00	–19’510.50
Jahresgewinn (Jahresverlust)	**66’246.02**	**47’956.59**

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2024 CHF	2023 CHF
Gewinnvortrag	937’360.35	939’733.71
Jahresgewinn	66’246.02	47’956.59
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	1’003’606.37	987’690.30
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an		
gesetzliche Gewinnreserven	–3’100.00	–3’000.00
freiwillige Gewinnreserven	0.00	0.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile	–57’718.25	–47’330.00
Aufrechnung effektive Verzinsung		0.05
Vortrag auf neue Rechnung	942’788.12	937’360.35
Total verfügbarer Bilanzgewinn	**1’003’606.37**	**987’690.30**

Antrag für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals

Die Genossenschaftsanteile werden im Geschäftsjahr 2024 mit einem Zinssatz von brutto 2,75 % im Jahr verzinst.

Für das Geschäftsjahr 2025 gilt ebenfalls die Verzinsung von 2,75 %.
(Referenzzinssatz per 01.01.2025 1,75 % / Verzinsung jeweils +1 %)

Für das Geschäftsjahr 2026 gilt die Verzinsung Referenzzinssatz per 1.1.2026 +1%.

Anhang zur Jahresrechnung

1) Angewandte Grundsätze

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

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

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

2) Vollzeitstellen	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
	5,5	5,5	5	5

4) Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

	2024	**2023**	**2022**
Buchwert	CHF 98'636'932.00	CHF 89’814’460.00	CHF 91’682’900.00
Verpfändet	CHF 107'360'000.00	CHF 100’310’000.00	CHF 95’310’000.00

5) Solidaritätsfonds

Stand per 1.1.2024	**Einlagen**	**Entnahmen**	**Saldo per 31.12.2024**
CHF 233'578.75	CHF 36'352.00	CHF 103'202.85	CHF 166'727.90
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

6) Wohnungsbestand, übrige Mietobjekte und Mitgliederbestand

Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil

Übersicht Wohnungsbestand per 31.12.2024 Quartiere

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	33				6	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		
Oberdorfstr. 53, Horgen	10			3	1	2	3		1				
Total Wohnungen / EFH	**392**	**9**	**6**	**15**	**46**	**27**	**91**	**59**	**108**	**1**	**21**	**8**	**1**
Anzahl Zimmer	**1446**	**9**	**9**	**30**	**115**	**81**	**319**	**236**	**486**	**5**	**116**	**32**	**9**

Übrige Mietobjekte

Geschäfte	5
Garagen	69
Einstellplätze	141
Carports	38
Aussen-Parkplätze	182
Mofa	38
Diverse	50
	523
Total Mietobjekte	**915**

Mitgliederbestand jeweils per 31.12.

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
2024	554 Mitglieder

Liegenschaftenbestand mit Brandversicherungswerten per 01.01.2025

Baujahr	Kauf	Bezeichnung	Anzahl		Werte Brandversicherung
			Whg	Geschäfte	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,	33		6’445’127.00
		Eichweidstrasse 14			3’282’635.00
2025		Eichweidstrasse 12 (im Bau)			0.00
1901	1969	Nordstrasse 3	1		730’254.00
1970		Walther-Hauser-Strasse 6–6a, 8–8a,	56		18’020’248.00
1970		Waisenhausstrasse 17, 19–19a inkl. TG			
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	34		12’741’707.00
		Zugerstrasse 25 Geschäfte		4	
1976	1991	Blumenstrasse 2,	8		3’088’194.00
		Türgass 3 Geschäft		1	
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		3’128’811.00
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		1’213’220.00
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
2003	2024	Oberdorfstrasse 53, Horgen	10		3’558’390.00
			392	**5**	**153’141’714.00**

ANCORA

ANCORA Treuhand AG
Zugerstrasse 2
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, 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.

Neuer Revisorenbericht folgt zum Scannen

Unsere Revision erfolgte nach dem Standard für eingeschränkte Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehldarstellungen 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 2025

	Voranschlag 2024 CHF	Rechnung 2024 CHF	Voranschlag 2025 CHF
Mietertrag inkl. Pauschalen & Solifonds	7’440’000.00	7’652’350.30	7’750’000.00
Mietzinsausfälle und Delkredere	–40’000.00	–53’979.00	–100’000.00
Einspeisevergütung PV-Anlagen	25’000.00	34’969.54	35’000.00
E-Ladestation	2’000.00	3’315.52	4’000.00
Übriger betrieblicher Ertrag	20’000.00	19’055.39	20’000.00
Eintrittsgelder	10’000.00	1’800.00	1’000.00
Entnahme aus Solifonds 100-Jahr-Feier	0.00	100’000.00	0.00
Sponsoring 100-Jahr-Feier	0.00	17’550.00	0.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	**7’457’000.00**	**7’775’061.75**	**7’710’000.00**
Liegenschaftenunterhalt allgemein	–2’000’000.00	–1’809’608.46	–2’000’000.00
Fahrzeugkosten	–20’000.00	–18’074.65	–20’000.00
Kabelfernsehen upc	–30’000.00	–25’993.25	–25’000.00
Kehrichtgebühren	–35’000.00	–32’960.57	–35’000.00
Wasser-/Abwassergebühren	–150’000.00	–158’907.33	–150’000.00
Elektrische Energie	–65’000.00	–80’378.40	–85’000.00
E-Ladestation	–2’500.00	–3’315.75	–5’000.00
Kochgas	–2’000.00	–1’246.85	–1’500.00
Heizungs-/Warmwasserkosten	–600’000.00	–425’378.03	–500’000.00
Einlagen Erneuerungsfonds	–900’000.00	–1’413’000.00	–850’000.00
Rückstellung Abbruch E12		0.00	
Gebäude- und andere Versicherungen	–80’000.00	–76’945.30	–80’000.00
Betrieblicher Nettoerfolg	**3’572’500.00**	**3’729’253.16**	**3’958’500.00**
Personalaufwand			
Geschäftsstelle / Organe	–460’000.00	–427’732.00	–435’000.00
Hauswarte, Reinigung, Umgebungspflege	–365’000.00	–397’485.30	–480’000.00
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	–170’000.00	–95’670.38	–100’000.00
Kosten Generalversammlung/Anlässe	–250’000.00	–3’771.85	–35’000.00
Kosten 100-Jahr-Feier	0.00	–197’991.03	0.00
Eigenmiete/Nebenkosten	–62’000.00	–62’249.85	–62’500.00
Einlagen in Solifonds	–35’000.00	–36’352.00	–37’000.00
Abschreibungen			
Immobilien	–1’200’000.00	–1’510’600.00	–1’500’000.00
Mobilien		–10’705.66	
PV-Anlagen		–21’280.00	
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	**1’030’500.00**	**965’415.09**	**1’309’000.00**
Finanzaufwand			
Hypothekarzinsen	–1’050’000.00	–1’035’490.30	–1’200’000.00
Depositenkonto-/Darlehenszinsen		–15’369.25	–15’000.00
übriger Finanzaufwand		–2’685.29	–2’000.00
Finanzertrag			
Kapitalzinsertrag	15’000.00	15’087.52	15’000.00
Periodenfremder Aufwand		0.00	
Periodenfremder Ertrag	80’000.00	160’000.00	
Jahresergebnis vor Steuern	**75’500.00**	**86’957.77**	**107’000.00**
Direkte Steuern	–20’000.00	–20’000.00	–30’000.00
Jahresgewinn (Jahresverlust)	**55’500.00**	**66’957.77**	**77’000.00**

Angaben zu verschiedenen Positionen der Jahresrechnung

Bilanz 2024

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Kauf der Liegenschaft in Horgen (Oberdorfstrasse 53) und der Dachstockausbau mit Liftanbau im Baumgarten sind dafür verantwortlich. Bei beiden Investitionen konnten erhebliche Eigenmittel eingeschossen werden.

Veränderung des Hypothekarbestandes 2024

Stand am 31.12.2023		CHF	73'489'000.00
– Pflichtamortisation Neudorf 2024		CHF	80’000.00
– Pflichtamortisation Gehrenstr. 7/9 2024		CHF	48’000.00
– Erhöhung Hypotheken		CHF	7’150'000.00
– DG Baumgarten	CHF 1’500 000.00		
– Kauf Horgen	CHF 5’650 000.00		
Stand am 31.12.2024		CHF	80'511'000.00

Übersicht Verpflichtungen gegenüber Dritten und Gebäudeversicherungswerte

	Ende 2024	Ende 2023	Ende 2022	Ende 2021	Ende 2020	Ende 2019	Ende 2018
Hypotheken	80’511’000	73’489’000	75’437’000	74’015’000	71’745’000	72’525’000	74’005’000
Depositenkapital	3’013’786	3’104’636	2’906’903	2’224’182	2’084’452	1’950’762	1’899’342
GVZ-Wert	**153’141’714**	**148’290’624**	**142’495’656**	**126’019’051**	**123’529’051**	**122’380’400**	**120’650’400**

Erfolgsrechnung 2024

Die Zinskosten sind im Jahr 2024 nur noch minim gestiegen und belaufen sich auf rund CHF 1'052'000.– (Budget CHF 1'050'000.–). Der durchschnittliche Zinssatz aller beanspruchten Fremdmittel ist auf rund 1.50 % gestiegen und liegt immer noch tiefer als der gültige Referenzzinssatz von 1.75 %.

Damit war es möglich, Abschreibungen und Zuweisungen an den Erneuerungsfonds immer noch in erheblicher Höhe vorzunehmen und auf eine Anpassung der Nettomieten bei Bestandsmieten auf den Referenzzinssatz von 1.5 % oder 1.75 % **vorläufig** zu verzichten.

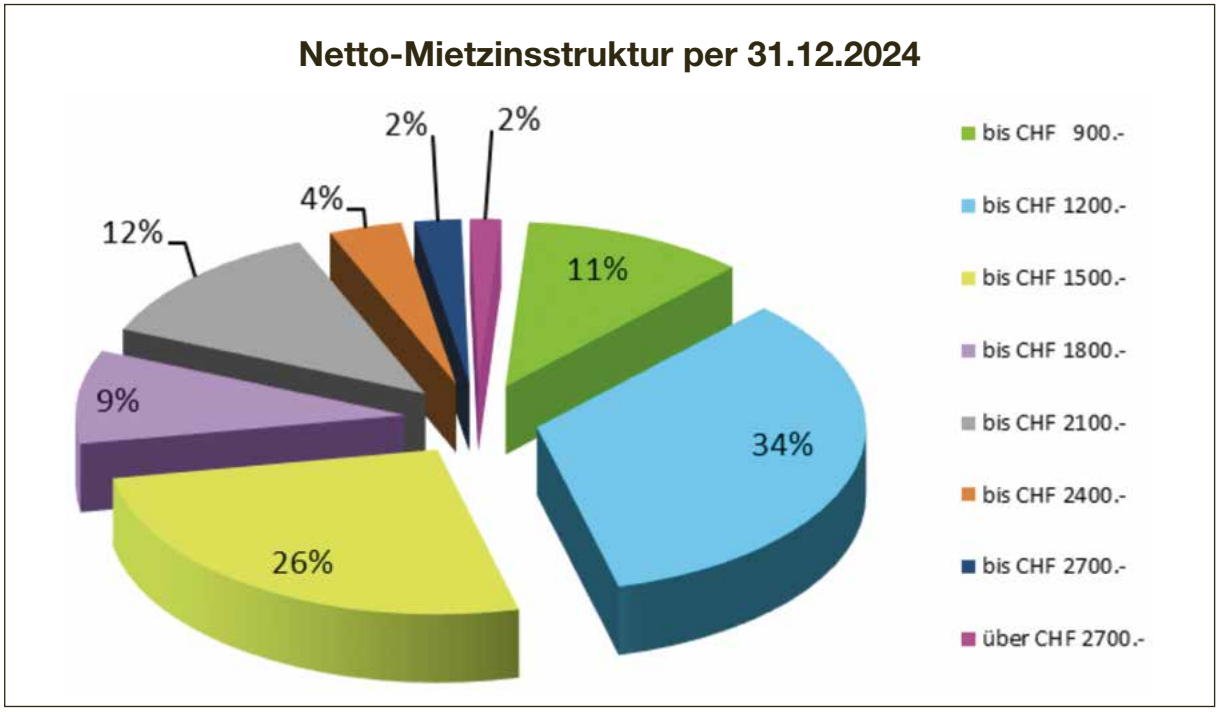
Voranschlag 2025

Wir rechnen im nächsten Jahr mit stagnierenden kurz- und langfristigen Zinsänderungen. Die Energiekosten werden weiter ansteigen, was sich auf die Nebenkosten-Abrechnungen bei den Mietern auswirken wird. Eine Anpassung der bisher pauschal verrechneten Nebenkosten müssen wieder per 1.10.2025 erfolgen.

Für den Rück-/Neubau Eichweidstr. 12 fallen noch Kosten in der Höhe von rund CHF 2 Mio. an, Zusagen zur Bankfinanzierung liegen vor.

Die einmaligen Kosten für die Jubiläumsfeierlichkeiten fallen weg. Die meisten Positionen werden sich vermutlich im Rahmen des Rechnungsabschlusses 2024 bewegen.

Mietzinsstruktur



bis CHF	900	1200	1500	1800	2100	2400	2700	über 2700	Total
1–1,5 Zimmer	15								15
2–2,5 Zimmer	13	36	5	5	1				60
3–3,5 Zimmer	7	57	28	18	5	2		2	119
4–4,5 Zimmer	8	40	67	7	37	6	7	3	175
5–5,5 Zimmer			2	7	5	5	2	1	22
9 Zimmer						1			1
Total Wohnungen	43	133	102	37	48	14	9	6	392

Kreuzworträtsel

Wie gut kennst Du die MBG

(ä/ö/ü zugelassen)

1 An welcher Strasse entstand die erste Liegenschaft der MBG im Jahre 1925?

2 Das grösste Quartier mit über 70 Wohnungen, das in den 1960er Jahren entstand, heisst?

3 2013 hat die MBG mit einer Genossenschaft fusioniert. Wo stehen die Häuser?

4 Vorname des dienstältesten VR?

5 1985 wurde welche Siedlung als Letzte erbaut?

6 Vorname des Präsidenten der MBG, der während 21 Jahren bis 2002 die MBG führte?

7 1926 wurden 2 Reiheneinfamilienhäuser an welcher Strasse erstellt?

8 Vorname des Geschäftsführers der MBG?

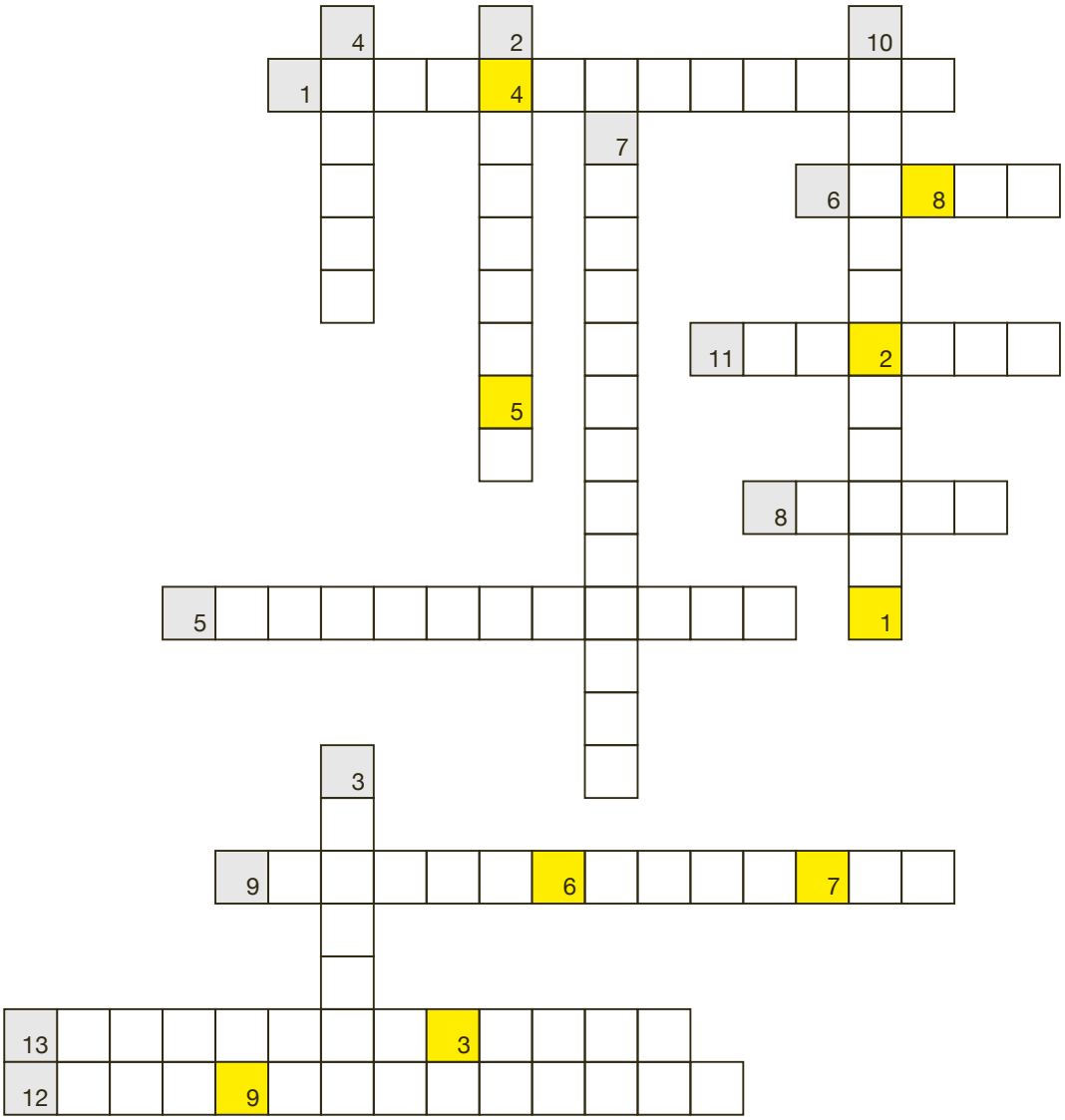
9 1927 wurden an welcher Strasse die nächsten Gebäude errichtet?

10 In welchem Dorfteil von Wädenswil liegt die Strasse Kirchrain?

11 Nachname der guten Fee in unserem Sekretariat?

12 Der Eingang zum Gebäude Schwanen liegt an welcher Strasse?

13 Nachname des Vize-Präsidenten der MBG?



Lösungswort

1	2	3	4	5	6	7	8	9

Persönliche Notizen

Mieter-
Baugenossenschaft
Wädenswil

Mieter-
Baugenossenschaft
Wädenswil
Türgass 3
Postfach
8820 Wädenswil

Tel. 044 780 47 04

info@mbgwaedenswil.ch