



Mieter-
Baugenossenschaft
Wädenswil

100

Jahr-Jubiläum



Jubiläumsschrift



**Mieter-
Baugenossenschaft
Wädenswil**

100

Jahr-Jubiläum

1923/24 – 2024

Sinn und Zweck dieser Jubiläumsschrift

Diese Jubiläumsschrift soll unseren Genossenschaftsmitgliedern und allen sonstigen interessierten Leserinnen und Lesern einen möglichst kompakten Einblick in die Entstehung und Entwicklung der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil (MBG) im Laufe der letzten 100 Jahre vermitteln.

In einer separaten Chronik sind die wichtigsten Geschehnisse und Eckdaten im Tätigkeits- und Umfeld der MBG jährlich festgehalten.

Grundlagen

Die Ausführungen und Zusammenfassungen in dieser Jubiläumsschrift beruhen hauptsächlich auf den Ausführungen der Jubiläumsberichte 1933 (10 Jahre), 1948 (25 Jahre), 1974 (50 Jahre) und 1998 (75 Jahre) sowie den Jahresberichten 1933–2023. Ein Stöbern und Nachlesen in diesen Berichten ist sehr interessant und zeigt auf, mit welchen Schwierigkeiten, Hindernissen und Unsicherheiten die «Pflanze MBG» gesät, gehegt und gepflegt werden musste, um überhaupt zu entstehen und zu einer blühenden, gesunden «Erfolgsblume» zu gedeihen.

*Titelbild: Erste Liegenschaften
der MBG, Etzelstrasse 54/56,
1924/25 gebaut.*

Vorwort des Präsidenten



Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Herzliche Gratulation zum 100-Jahr-Jubiläum.

Vor 100 Jahren (am 3. Mai 1924 Gründungsversammlung) in einer ähnlichen Zeit auf dem Wohnungsmarkt – mit Wohnungsnot vor allem von bezahlbarem Wohnraum – wurde unsere Genossenschaft gegründet. Ziel war, bezahlbaren Wohnraum in Wädenswil zu schaffen. Mit grossem Enthusiasmus und Risiko wurde sinnbildlich ein kleines Bäumchen gepflanzt.

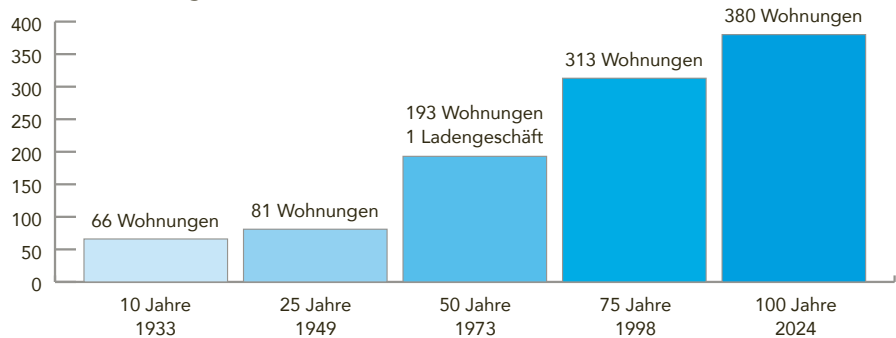


Die erste Liegenschaft an der Etzelstrasse 54 und 56 mit 12 Wohnungen konnte am 1. November 1925 bezogen werden. Die kleine Pflanze entwickelte sich trotz vielen Widrigkeiten und Wetterkapriolen prächtig.

Das Wachstum des Baumes ist nicht linear verlaufen und die Wachstumsbedingungen waren nicht immer optimal, sondern viele Trockenperioden und Stürme setzten dem Gedeihen zu. So unter anderem die Depression ab 1929, die Ölkrise 1973 und die Finanzkrise ab 2007. Mehr dazu können Sie dieser Jubiläumsschrift entnehmen.

So ist unser Baum in seiner Grösse gewachsen

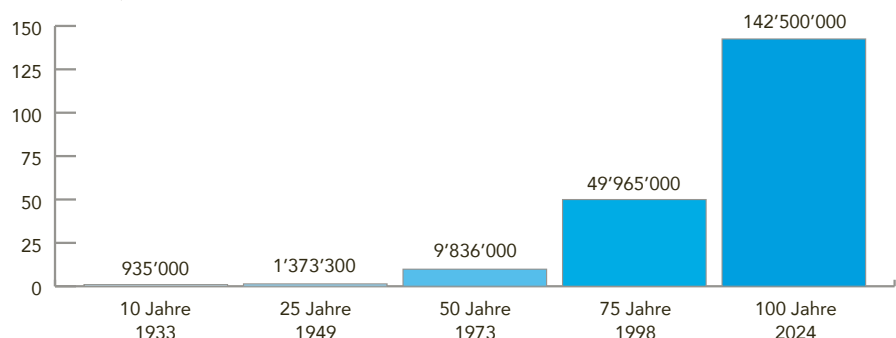
Anzahl Wohnungen



(Zahlen aus den Jubiläumsschriften
10 Jahre/25 Jahre/50 Jahre/75 Jahre)

Und so entwickelte sich sein Gewicht

Buchwert/GVZ



(Zahlen aus den Jubiläumsschriften
10 Jahre/25 Jahre/50 Jahre/75 Jahre)

Kurzer Zahlenvergleich

Mieteinnahmen	1924	2023
Fr.	11'600.-	7'200'000.-
Wohnungen	12	380
Pro Whg/Jahr	967.-	18'947.-

Die MBG ist in den 100 Jahren zu einem kräftigen Baum herangewachsen, der viele turbulente Zeiten überstanden hat und sich heute gross, kräftig und kerngesund präsentiert.

Er ist sicher bestens gerüstet, auch folgende schwierige Zeiten zu überstehen.

Ich bin den Gründungsmitgliedern unserer Genossenschaft und nachfolgenden Generationen sehr dankbar für ihre Risikobereitschaft und den Durchhaltewillen, den es brauchte, die Pflanze während vielen schwierigen Zeiten zu hegen und zu pflegen, nur darum steht der Baum heute so kräftig und gross in der Wädenswiler Wohnlandschaft.

Für die Genossenschaft trifft der Spruch zu:

Ein Lebenskünstler ist, wer aus den Steinen, die man ihm in den Weg legt, ein Haus zu bauen vermag.

Der Präsident
Hans Zbinden

Lohnniveau 1923

Ein gelernter Arbeiter verdiente rund CHF 1.40 pro Stunde. Das entspricht bei einer damaligen üblichen 48-Std.-Woche einem Monatseinkommen von CHF 500.-. Die Jahresmiete betrug damals rund CHF 1000.-.



Vorwort des Stadtpräsidenten



Sehr geehrte Mitglieder und Freunde der Mieter-Baugenossenschaft

Wädenswil ist eine attraktive Wohngemeinde. Die Kehrseite der Medaille sind hohe Bodenpreise und teure Mieten. Es ist heutzutage selbst für mittelständische Familien anspruchsvoll, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Was können wir dagegen unternehmen? Mit dieser Frage beschäftigen sich der Wädenswiler Stadtrat und ich schon seit langem. Mein persönliches Fazit: Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften sind mit Abstand die beste Medizin. Weil sie auf Rendite verzichten, sind ihre Wohnungen besonders günstig. Sie sind zudem innovativ und stärken mit ihren genossenschaftlichen Aktivitäten das Zusammenleben.

Die Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil ist mit Abstand die grösste Wohnbaugenossenschaft in unserer Stadt. Sie hat in den 100 Jahren ihres Bestehens Ausserordentliches geleistet. Dank ihren Wohnungen finden bis heute Menschen aus allen Schichten in Wädenswil ein Zuhause. Damit stärkt sie das soziale Netz und die gute Durchmischung unserer Bevölkerung. Davon profitieren Vereine und Gewerbe – und unser «Dorfleben». Zusammenfassend möchte ich sagen: Die Mieter-Baugenossenschaft hat grossen Anteil an der guten Entwicklung von Wädenswil.

Im Namen des Stadtrats danke ich allen, die sich für die Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil in all den Jahrzehnten eingesetzt haben und heute noch einsetzen. Ich danke ihnen für ihren Durchhaltewillen, für ihre Tatkraft und ihr zukunftsorientiertes Gestalten. Es ist ihr Verdienst, dass die «Mieterbau» auch nach 100 Jahren kerngesund ist und voller Tatendrang.

Ich gratuliere der Mieter-Baugenossenschaft herzlich zum Geburtstag und wünsche ihr für die Zukunft alles Gute! Möge der genossenschaftliche Gedanke weiterhin Früchte tragen. Unsere Stadt ist lebenswert, lebendig und vielseitig. Ich wünsche mir sehr, dass das so bleibt. Und ich bin überzeugt, dass die Mieter-Baugenossenschaft dazu einen wichtigen Beitrag leisten wird. Jetzt schon vielen Dank dafür!

Philipp Kutter,
Stadtpräsident Wädenswil



Jahre 1923/24 bis 1934

Die Gründung und ersten 10 Jahre

Nachdem der Erste Weltkrieg 1918 endete, folgten schwere Zeiten mit schlechter Wirtschaftslage, grosser Arbeitslosigkeit und Wohnungsnot. Armut begleitete viele Leute in diesen Jahren in Europa, aber auch bei uns in der Schweiz.

Genossenschaften wurden aus solcher Not heraus durch Mietersolidarität, Industrielle und Gewerbetreibende gegründet. Vor allem in der Stadt Zürich waren Pioniere solcher Genossenschaften aktiv. Bis 1924 gab es in dieser Stadt 37 Bau- und Wohngenossenschaften mit ungefähr 1200 Wohnungen. Die «Allgemeine Baugenossenschaft Zürich» (ABZ) mit ihrem Präsidenten Albert Hintermeister war eine der grössten Genossenschaften.

Solche Vorreiter animierten auch in Wädenswil einige Personen und Gewerbetreibende, Genossenschaften zu gründen. Am 14. Dezember 1923 fand eine öffentliche Versammlung statt, die neben positiven Stimmen auch etliche ängstliche und negative Voten enthielten. Der beigezogene Präsident der ABZ, Albert Hintermeister, ermunterte aber die Anwesenden, die unter dem Vorsitzenden Emil Gagg an dieser Versammlung teilnahmen, das Wagnis «Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil» zur Entschärfung der Wohnungsnot einzugehen. In einer zweiten öffentlichen Versammlung am 19. März 1924 wurde ein Vorstand unter der Leitung von Hermann Keller-Vogt gewählt, der mit der Ausarbeitung der Statuten betraut wurde. Neben sieben anderen Genossenschaften, die in Wädenswil in diesen Nachkriegs-



Die Garagen kamen erst 1964 dazu.



Büelenstrasse 10,12,14,16



Eckhaus Nordstrasse 1 und Büelenstrasse 4

jahren entstanden, erfolgte am 3. Mai 1924 die Gründungsversammlung der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil mit 68 Mitgliedern.

Von 1924 bis 1931 konnte die MBG 13 Liegenschaften mit total 66 Wohnungen und 1 Laden bauen. Dazu waren aber auch grosszügige Subventionshilfen durch Gemeinde, Kanton und Bund notwendig. Ohne diese wären die Bauten bei Genossenschafts-Pflichtanteilen von Fr. 25.– und Mietzinsen von Fr. 700.– bis Fr. 1000.– pro Jahr nicht zu finanzieren gewesen. Die ersten Liegenschaften wurden 1925 im Boller (der heutigen Etzelstrasse 54 und 56) mit 2x6 Wohnungen und 1926 an der Zugerstrasse 86–96 mit 2x3 zusammengebauten EFH erstellt, die alle auch heute noch bestehen.

1927 und 1929 entstanden die MFH Büelenstrasse 10,12,14, und 16 mit je 6 Wohnungen. Dazwischen konnte 1928 noch das grosse Eckhaus an der Nordstrasse 1 und Büelenstrasse 4 mit 12 Wohnungen und einem Laden bezogen werden.

Die Nachfrage nach Wohnungen war so gross, dass diese per Los an die glücklichen Mieter zugeteilt werden mussten.

1931 waren die 3 Häuser Fluhweg 2, 4 und 6 die letzten Bauten in der Pionierzeit der MBG.

Der Komfort der damaligen Häuser war noch sehr einfach, zeigte sich doch u.a., dass in den Häusern Etzelstrasse 54 und 56 nur je ein Gemeinschaftsbad vorhanden war.

All diese Bautätigkeiten hatten in einem schwierigen politischen und wirtschaftlichen Umfeld zu erfolgen, das die Verantwortlichen der MBG enorm forderte. Arbeitslosigkeit, Verdienstaufschläge oder Lohnreduktionen machten es etlichen Mietern schwierig, die Mietzinse aufzubringen. Verschiedene Vorkommnisse sowohl mit Handwerkern, aber auch mit Mietern führten

leider manchmal auch zu Verärgerung und Demotivation bei einigen Verantwortlichen. Von vielen Seiten wurde die Genossenschaft und ihr Überleben belächelt und angezweifelt, nicht zuletzt sogar von Mietern. Die finanziellen Verhältnisse gaben sicher auch nicht unbedingt zu Euphorie Anlass. Im Gründungsjahr verfügte die MBG über ein Kapital von Fr. 984.– abzüglich Fr. 376.– für Unkosten. Bis 1931, zum Bezug der letzten Bauetappe Fluhweg 2–6, erhöhte sich das Kapital auf Fr. 47'464.–. Die liquiden Mittel sind in der gleichen Zeit von Fr. 607.– auf Fr. 10'210.– angestiegen. Das Anlagevermögen betrug im GJ 1933 Fr. 934'700.–. Dem standen Hypotheken von

Die 3 Häuser Fluhweg 2, 4 und 6.



Fr. 809'400.– gegenüber, was einer Verschuldung von 86,6% entsprach. Der Mitgliederbestand betrug 240.

Der Jahresbericht für das Geschäftsjahr (GJ) 1933 erschien erstmals gedruckt in einer Auflage von 200 Exemplaren. Leider sind von den Gründungsjahren 1923/24 bis 1933 sowie vom GJ 1934 keine Jahresberichte im Archiv der MBG vorhanden. Diese existieren erst ab dem GJ 1935 vollständig. (Zum Glück ist aber dem Jahresbericht 1933 auch noch ein Jubiläumsbericht über die ersten 10 Jahre der MBG angegliedert, aus dem wichtige Eckdaten und Ereignisse entnommen werden können.)

Zum Glück ist aber dem Jahresbericht 1933 auch noch ein Jubiläumsbericht über die ersten 10 Jahre der MBG angegliedert, aus dem wichtige Eckdaten und Ereignisse entnommen werden können.

Liegenschaftsveränderungen 1924 bis 1934

Gründung Genossenschaft 1924					BV-Wert Stand 1997 In Fr.	Stand 2022 In Fr.
1924/25	Etzelstrasse 54–56		12 Whg.	2x6	2'125'200.–	3'010'000.–
1926	Zugerstrasse 86–96	EFH	6 Whg.	2x3	2'049'600.–	2'771'000.–
1927	Büelenstrasse 10–12		12 Whg.	2x6	2'133'600.–	0 Abbruch
1928	Nordstrasse 1 / Büelenstrasse 4		12 Whg./1 L		2'142'000.–	0 Abbruch
1929	Büelenstrasse 14–16		12 Whg.	2x6	2'133'600.–	0 Abbruch
1931	Fluhweg 2–6		12 Whg.	3x4	2'914'800.–	0 Abbruch

Jahre 1935 bis 1949 (25 Jahre MBG)

Die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse haben sich auch in den weiteren Jahren kaum verbessert. In einzelnen Fällen wurden treue Mieter zur Kündigung ihrer Wohnung gezwungen, da sie den Mietzins nicht mehr bezahlen konnten. Der auf den 1. Januar 1935 in Kraft getretene Mietzinsabbau von 3,8% vermochte nicht mit dem eingetretenen Lohnabbau Schritt zu halten. Arbeitslosigkeit, ungenügende Löhne führten auch bei der MBG zu teilweise leeren Wohnungen und damit zu Verlusten bei den Mietzinseinnahmen. Der Vorstand beschloss für die Jahre 1934–1937 eine Mietzinsreduktion von 5%. Zudem führte er ab 1938 die Ausrichtung des Dauermieter-Rabattes von 1 bis 5% (je nach der Dauer der Mietjahre) ein. Diese Rückvergütung wurde jeweils vor Weihnachten ausbezahlt. Dieses Entgegenkommen trug viel dazu bei, dass weniger Wohnungswechsel vorgenommen wurden. Eine von der GV beschlossene Statutenrevision musste wegen Nichtgenehmigung durch die Eidg. Steuerverwaltung nochmals überarbeitet werden.

Am 1. September 1939 wurde vom Bundesrat, 20 Jahre nach dem 1. Weltkrieg, wieder eine Mobilmachung ausgerufen. 25 Wehrmänner aus unseren Wohnungen sowie die Hälfte unseres Vorstandes waren davon betroffen. Die andere Hälfte erledigte die genossenschaftlichen Geschäfte auf Sparflamme. Die Arbeitslosigkeit hatte ein sofortiges Ende. In der Schweiz begann sich die Wirtschaftslage langsam zu stabilisieren. Der Krieg dehnte sich in den Jahren 1940–1945 weiter aus mit grauenhaftem Morden und Zerstören. Die tatsächlichen Grausamkeiten und Kriegsverbrechen konnten zu dieser Zeit noch nicht richtig wahrgenommen und eingeschätzt werden. Die Schweiz konnte dankbar sein, dass sie nicht in diese Wirren hineingezogen wurde. Da nahm man Einschränkungen im Interesse unserer Landesversorgung gerne hin.

Die Generalversammlung beschloss 1941 einen Wohlfahrtsfonds zu bilden, der jährlich mit Einlagen in bescheidenem Rahmen gespiesen wurde. Mit diesem Fonds konnte Mietern in höchster Not ein wenig geholfen werden. Die erste Einlage in diesen Fonds betrug Fr. 900.–. Im GJ 1944 wurde erstmals eine Entnahme von Fr. 169.– für zwei Fälle getätigt. Der Wohnungsmangel nahm in diesen Jahren wieder zu. Die MBG konnte in den Kriegsjahren keine Bauvorhaben planen. Zwar versuchte der langjährige Präsident Rudolf Billeter, der viel zum Erstarken der MBG beigetragen hatte, 1942 wieder eine Wohnbauaktion in der Au zu starten, fand aber bei der Gemeinde keine Unterstützung. Das Risiko wurde daher durch den Vorstand zu hoch eingeschätzt und die Aktion damit begraben. Rudolf Billeter musste leider 1944 nach 16 Jahren als Präsident aus gesundheitlichen Gründen zurücktreten, was sehr bedauert wurde. Man konnte aber einen würdigen Nachfolger in Robert Müller-Streuli finden, der mit grossem Elan seine neue Aufgabe anpackte und schlussendlich der MBG während 27 Jahren als Präsident vorstand. Robert Müller war es, der im November 1944 bekannt gab, dass an der Dahlienstrasse 4 eine Liegenschaft mit drei Vierzimmerwohnungen zu kaufen sei. Die Generalversammlung genehmigte 1945 den Kauf für Fr. 55'000.– und somit konnte die MBG nach 14 Jahren wieder einmal aktiv am Wohnungsmarkt teilhaben.

Der Krieg war endlich zu Ende. Den Diktatoren war es nicht gelungen, die Weltherrschaft zu übernehmen. Aber über Millionen von Menschen war ein

unsägliches Leid gekommen. Die Schweiz hatte viel Glück, aber auch politisches Geschick, dass sie weitgehend verschont blieb. 1946 war der schreckliche Krieg zwar seit fast zwei Jahren zu Ende, aber die Verhältnisse hatten sich noch keineswegs normalisiert. Zwar herrschte bei vielen Versorgungsgütern noch grosser Mangel, aber trotzdem war in der Schweiz fast eine Hochkonjunktur eingetreten. Die schweizerische Industrie lief auf Hochtouren und es fehlte zunehmend an Arbeitskräften, so dass diese vorab aus Italien angeworben wurden.

Die GV beschloss, dass die Klärgruben in den Liegenschaften zweimal im Jahr durch die Mieter selbst zu entleeren seien. Aus heutiger Sicht für junge Leute unvorstellbar, aber es gab noch kein Abwassersystem und Kläranlagen. Am 18. August 1946 wurde einem längst gehegten Wunsch entsprochen und eine Carfahrt mit 41 Teilnehmern an den Rheinfall und zur Festung Munot unternommen.

Am 6. Juli 1947 nahm das Volk das grosse Sozialwerk AHV an der Urne an. Die Wohnungsnot war auch 1947 wieder akut. Die 800 Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz versuchten durch intensives Bauen, diese Knappheit zu entlasten. Der MBG war es trotz Bemühungen nicht möglich, geeignetes Bauland zu kaufen. Ausserhalb des Dorfes wäre dies möglich gewesen, aber man sah ein Risiko, dass die Wohnungen beim Rückgang der Nachfrage nicht ohne Verluste hätten vermietet werden können. Dieses Risiko konnte und wollte der Vorstand nicht eingehen. (Aus heutiger Sicht sicher kein mutiger Entscheid.)

Im Jahresbericht GJ 1947 wird der Mieterschaft dringend empfohlen, mindestens einmal im Jahr am Abend 1 Liter Salzsäure ins Klosett zu leeren und bis am Morgen wirken zu lassen.

Gemäss neuem Obligationenrecht (OR) musste nun jedes Mitglied neben dem Eintrittsgeld auch einen Anteilschein zeichnen. Dies bedingte eine Anpassung der Statuten. Hatte aber auch zur Folge, dass 44 Mitglieder auf eine weitere Mitgliedschaft bei der MBG verzichteten. Im Jahresbericht GJ 1947 wird der Mieterschaft dringend empfohlen, mindestens einmal im Jahr am Abend 1 Liter Salzsäure ins Klosett zu leeren und bis am Morgen wirken zu lassen. Der Ausbaustandard der Wohnungen war zu dieser Zeit grösstenteils noch auf bescheidenem Niveau. Zur Verbesserung der Wohnqualität wurde angestrebt, Gasherde, Gasboiler, Schüttsteine usw. zu kaufen. Der Vorstand organisierte auch 1947 eine Carfahrt mit 3 Cars und 82 Teilnehmern über den Sustenpass. Dies wurde von den Teilnehmern sehr geschätzt, hatten damals doch viele Leute nicht die Möglichkeit zu reisen.

Am 2. April 1949 fand die GV für das GJ 1948 erstmals im Hotel «Du Lac» statt, nachdem diese bis dahin immer im «Volkshaus» durchgeführt worden waren. (Dem Jahresbericht 1948 ist noch ein vierseitiger Jubiläumsbericht mit kurzer Rückschau auf 25 Jahre MBG angegliedert.)

Nach jahrelangem Suchen nach günstigem Bauland gab die Gemeinde der MBG 1948 die Möglichkeit, mit der Planung von 3 Wohnhäusern zu starten. Das Subventions- und Darlehensgesuch an Gemeinde, Bund und Kanton wurde eingereicht und nach etlichen Erschwernissen und Bekämpfung durch die Gegnerschaft am 19. Dezember 1948 durch die Urnenabstimmung be-

willigt. Nach 18 Jahren konnte die MBG wieder einmal auf eine eigene Bautätigkeit stolz sein. Drei Wohnhäuser mit je 4 Wohnungen am Büelenweg 22–26 (später Neudorfstr. 27–31) konnten am 1. November 1949 bezogen werden. Die Kosten beliefen sich auf Fr. 508'000.– und wurden gegenüber dem Budget um Fr. 12'000.– überschritten.

Die MBG verfügte damit nach 25 Jahren ihrer Existenz über 81 Wohnungen und 1 Ladenlokal. Das Anlagevermögen betrug Ende GJ 1949 Fr. 1'373'307.–. Dem standen Hypotheken von Fr. 738'000.– und ein Baukredit von Fr. 291'325.– gegenüber, was einer Verschuldung von 74,9% entsprach. Der Mitgliederbestand betrug 176.

Liegenschaftsveränderungen 1935 bis 1949

Von 1931 bis 1945 keine Liegenschaftsveränderungen				BV-Wert Stand 1997 In Fr.	Stand 2022
1945	Dahlienstrasse 4	Kauf (Baujahr 1927)	3 Whg.	604'800.–	0 Abbruch
1949	Neudorfstrasse 27–31	(vorm. Büelenweg)	12 Whg. 3x4	3'166'800.–	0 Abbruch

Jahre 1950 bis 1974 (50 Jahre MBG)

Am 9. Dezember 1950 fand eine a.o. GV betreffend Bauvorhaben Musli (Heute Zugerstr. 99–101) statt. Im Sommer 1951 konnte die Fa. Ferrari mit den Bauarbeiten beginnen und am 1. April 1952 wurden die neuen 12 Wohnungen bezogen. Damit waren im Besitz der MBG 93 Wohnungen und 1 Ladenlokal.

In der Schweiz bestanden zu diesem Zeitpunkt rund 1050 Genossenschaften. Im Kanton Zürich wurden 7379 neue Wohnungen erstellt. Davon etwa ein Drittel genossenschaftlich und zwei Drittel privat. Die von privater Hand erstellten Wohnungen sind aber vielfach ausserordentlich teuer. Stark reduzierte Subventionen und verschärfte genossenschaftliche Richtlinien erschwerten es, geeignete Mieterschaften zu finden, deren Einkommen und Familiengrössen den Bedingungen entsprachen und die geforderten Mietzinse auch bezahlen konnten.

Wegen drohender Obdachlosigkeit einiger Familien musste die Gemeinde teure Notbaracken erstellen. Dies waren die Folgen der Subventionsbekämpfung durch einen besser gestellten Teil der Bevölkerung. Das benötigte Geld für die Baracken wäre besser in Subventionen von genossenschaftlichen Neubauten geflossen. Dies wäre um einiges nachhaltiger gewesen. Für die MBG kam eine weitere Bautätigkeit in den folgenden Jahren nicht in Frage, waren doch andere finanzielle Verpflichtungen gefragt. Zudem musste an die Hebung der Wohnverhältnisse gedacht werden. Die Wohnungsnot hielt weiterhin an. Auch bei der MBG bestand eine Überbesetzung von einigen Wohnungen. Durch Umbesetzungen konnte eine bessere Verteilung hergestellt werden, wurde aber durch unwillige Mieter nicht wohlwollend unterstützt.

Die MBG bewarb sich 1954 an drei Orten, um Land kaufen zu können für weitere Wohnungsbauten. Aber leider ohne Erfolg. Geplante Unterhaltsarbeiten konnten wegen fehlender Handwerker nicht ausgeführt werden. Zum Beispiel verfügten die 12 Wohnungen in den Häusern Etzelstrasse 54/56 noch über keine Badezimmer. Diese konnten erst 1955 mit Kosten von Fr. 34'600.– realisiert werden. Da in Wädenswil der genossenschaftliche Wohnungsbau wegen den hohen Land- und Baupreisen praktisch zum Erliegen gekommen war, musste sich die MBG auf den Ausbau und die Modernisierung der bestehenden Liegenschaften konzentrieren.

Von verschiedenen Mietern wurde angeregt, den Einbau von automatischen Waschmaschinen zu prüfen, was eine enorme Erleichterung für die Frauen wäre. Vom Gaswerk wurde probetalber eine solche Maschine im Haus Büelenstrasse 14 installiert.

Wiederum drohte 1956 ein Krieg. Im Oktober wurde in Ungarn ein Protest der Studenten und Bürger gegen die Besatzungsmacht der Sowjetunion von dieser blutig niedergeschlagen. Hunderte der Aufständischen wurden hingerichtet und zehntausende eingekerkert. Daraufhin flohen hunderttausende in den Westen. Rund 13'000 in die Schweiz. Dies ergab einen weiteren Druck auf günstige Wohnungen. Nur noch der private Wohnungsbau florierte. Die Folgen waren teure Wohnungsmieten, die sich ein Arbeiter kaum noch leisten konnte.

In unseren Wohnungen wurde die Wohnungsqualität verbessert. Gasbadeöfen, Zimmeröfen und Schüttsteine mussten einige ersetzt werden und verursachten neben anderen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten hohe Kosten. Von verschiedenen Mietern wurde angeregt, den Einbau von automatischen Waschmaschinen zu prüfen, was eine enorme Erleichterung für die Frauen wäre. Vom Gaswerk wurde probeweise eine solche Maschine im Haus Büelenstrasse 14 installiert.

Da die Unterhaltskosten immer mehr stiegen, musste auf eine Auszahlung des traditionellen Dauermieterrabattes zukünftig generell verzichtet werden.

1957 ergaben sich in der Führung der MBG zwei Wechsel. Vizepräsident J. Nigg und Sekretär Franz Bisutti traten zurück. Sie konnten durch Ferdinand Blättler und Josef Egger ersetzt werden. Nach intensiver Diskussion entschied die Versammlung, 17 vollautomatische, gasbetriebene Waschmaschinen anzuschaffen. Diese funktionierten zur vollen Zufriedenheit der Frauen. Keine mochte danach auf diesen technischen Fortschritt verzichten.

Glücklicherweise konnte 1958 mit Hilfe der Gemeinde im Baumgarten an der Waisenhausstrasse ein Stück Land gesichert werden. Auf diesem planten die MBG 2 dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit total 18 Wohnungen. So bestand die Aussicht, nach fast zehnjähriger Durststrecke in unserer Wohnungsbautätigkeit, wieder einmal einen Schritt vorwärts machen zu können. Die Kostenberechnungen beliefen sich inkl. Bauland auf etwa Fr. 700'000.–.

Da die Unterhaltskosten immer mehr stiegen, musste auf eine Auszahlung des traditionellen Dauermieterrabattes zukünftig generell verzichtet werden.

1959 trat Sekretär Arnold Lüthi zurück und wurde durch Alfred Nicolai ersetzt. Trotz allen Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus, war die Lage äusserst prekär. Bei einem Leerwohnungsbestand von 0,01–0,02% waren solche Wohnungen zum Teil auch sehr teuer. Die Kosten betrugen zwischen Fr. 2500.– und Fr. 5000.– pro Jahr.

Wegen Streitigkeiten des Landbesitzers mit der Gemeinde betreffend Strassenführung «Speerstrasse» konnte die MBG die Parzelle im Baumgarten noch nicht kaufen und der Bau wurde verzögert.

1960 wurde Ernst Jäger zusätzlich in den VR gewählt. Eine rege Bautätigkeit von Privaten und anderen Genossenschaften konnte den Druck auf neue Wohnungen ein wenig mildern. Deshalb hat der Gemeinderat eine Förderung des subventionierten Wohnungsbaus vorläufig eingestellt. An der GV wurde der Kredit für das dritte und vierte Haus im Baumgarten an der Eichweidstrasse genehmigt. Das vierte Haus wurde ins Auge gefasst, da der Baugrund zu wenig Festigkeit aufwies und durch Pfählungsarbeiten ergänzt werden musste.

1961 trat Ferdinand Blättler aus gesundheitlichen Gründen zurück. Er wurde vorläufig nicht ersetzt. Man wollte diese Vakanz durch eine Vertretung aus der neuen Überbauung Baumgarten ersetzen. Das neue Genossenschafts-

büro konnte an der Büelenstrasse 4 bezogen werden. Es wurde mit je einem Zimmer von zwei Wohnungen erstellt. Das alte Büro wurde beim Umbau dem Laden zugeschlagen.

Nachdem 1959 ein Meilenstein im Wirken der MBG erreicht worden war, indem die Genossenschafter an der GV mit einem positiven Entscheid der Erstellung einer Überbauung im Baumgarten zugestimmt hatten, konnten im August 1961 die Wohnungen im Haus I bezogen werden. Haus II war am 1. Oktober und Haus III am 1. Dezember zum Bezug bereit. Der Bezug von Haus IV erfolgte am 1. April 1962.



Damit erhöhte sich der Wohnungsbestand um 33 Einheiten und neue Mieter waren glücklich. Haus I + II wurden im sozialen, Haus III im allgemeinen und Haus IV im freien Wohnungsbau erstellt. Alle Wohnungen hatten elektrische Küchen und Badezimmer.

*Kolonie Baumgarten von der Waisenhausstrasse aus gesehen.
Foto: U. Vetsch*

Diese Überbauung benötigte 4762 m² Bauland, mit Kosten von Fr. 193'310.–. Die Gebäudekosten betragen Fr. 1'355'607.– und die Umgebung Fr. 93'771.–. Die Bruttoanlagekosten beliefen sich auf Fr. 1'675'827.–. Die MBG steuerte Fr. 209'707.– Eigenmittel bei. Die MBG verfügte damit gesamthaft über 126 Wohnungen, 1 Laden, 17 Garagen, 1 Feuerwehrgerätekabine und 2 Magazine. (Spätere Hinweise erfolgen ab Seiten 37 und 41.)

Erstmals fand die GV am 5. Mai 1962 im Hotel Engel statt. Walter Langenauer wurde zum neuen Vizepräsidenten gewählt. Kaspar Landolt trat nach 33 Jahren aus gesundheitlichen Gründen zurück. Ihn ersetzte Max Grimm.

Ein Jahrhundertereignis hat die ganze Zürcher Bevölkerung in Aktivismus versetzt. Die langanhaltende Kälte hatte den Zürichsee vollständig zufrieren lassen.

Die GV 1963 führte Vizepräsident Walter Langenauer in Vertretung des Präsidenten souverän. Emil Sutter trat nach 30 Jahren im Vorstand zurück und wurde durch Karl Zeller als Kassier ersetzt. Ebenfalls demissionierte Josef Egger als Protokollführer. Neu amtierte Jakob Kundert in diesem Amt.

Ein Jahrhundertereignis hat die ganze Zürcher Bevölkerung in Aktivismus versetzt. Die langanhaltende Kälte hatte den Zürichsee vollständig zufrieren lassen. Alles war ab dem 1. Februar bis 3. März 1963 auf dem riesigen Eisfeld anzutreffen. Die Begeisterung war sehr gross.

Leider haben sich aber auch traurige Ereignisse zugetragen. Am 4. September 1963 stürzte ein Swissair-Flugzeug in Dürrenäsch ab und forderte 80 Tote. Am 22. November ereignete sich die Welttragödie, dass der amerikanische Präsident J.F. Kennedy ermordet wurde.

Zur 41. GV am 25. April 1964, die in diesem Jahr 40 Jahre MBG abschliesst, wurden auch ehemalige Vorstandsmitglieder eingeladen und mit einem herzlichen Dank und einem Geschenkkorb geehrt.

Die Bemühungen der MBG, neues Bauland erwerben zu können, sind leider an den zu hohen Landpreisen gescheitert.

Seit dem Zweiten Weltkrieg hat sich eine stetige Hochkonjunktur entwickelt. Diese Vollbeschäftigung erzeugt aber nicht nur Vorteile. Zahlreiche Ausländer werden ins Land geholt. Unternehmer kündigen teilweise ihren Mietern, um Ausländer in diesen Wohnungen zu platzieren. Dies schürt die Angst vor Überfremdung und erzeugt zum Teil leider auch Fremdenhass.

Zur 41. GV am 25. April 1964, die in diesem Jahr 40 Jahre MBG abschliesst, wurden auch ehemalige Vorstandsmitglieder eingeladen und mit einem herzlichen Dank und einem Geschenkkorb geehrt. Banken und Gewerbe hatten mit Spenden von Fr. 1615.– zum guten Gelingen dieses Anlasses beigetragen. Auch eine Teilrevision der Statuten wurde an der GV gutgeheissen.

In diesen Zeiten war die MBG mit stetigen Ausbauten der Wohnungen konfrontiert. WC, Badezimmer, aber auch Küchen mussten dem bautechnischen und hygienischen Fortschritt laufend angepasst werden. (Spätere Hinweise erfolgen ab Seite 44.)

Die neuen Garagen an der Etzelstrasse 54/56 konnten am 1. April 1964 bezogen und mit Fr. 60'000.– dem Liegenschaftskonto zugeschlagen werden.

Die Nachfrage nach Wohnungen zu erschwinglichen Preisen hielt unvermindert an. Genossenschaftswohnungen sind sehr gefragt. Die MBG hielt stetig Ausschau nach möglichen Ausbaustandorten. Vom Gemeinderat wurde uns ein Areal in der Eichweid für etwa 60 Wohnungen zugesichert. Jetzt lag es an der MBG, die Finanzierung und Realisierung ermöglichen zu können.

1965 trat Paul Stiefel, der 37 Jahre in der Kontrollstelle gewirkt hatte, zurück. Als Nachfolger konnte Heinrich Isler gewonnen werden.

Eine besondere Tragik ereignete sich am 30. August 1965. Eine Zunge des Allalingletschers brach ab. Das Volumen von 5000 Einfamilienhäusern aus Eis und Geröll stürzte auf die Wohn- und Arbeitsbaracken der Baustelle des Mattmark-Staudamms. 88 Bauarbeiter fanden den Tod. Zudem raffte die Maul- und Klauenseuche viele Tiere dahin und hinterliess bei vielen Bauern eine grosse finanzielle Lücke.

Grössere Sorgen bereiteten den Verantwortlichen der MBG die Projektierung der Überbauung Eichweid. Die Art der Bauweise, traditionelle oder mit Fertigelementen, entfachte grössere Diskussionen und Unsicherheiten über Kosteneinsparungen etc. Da Kinder gerne Fussball spielten, dabei

Lärm, zudem an Garagentoren und Fassaden einige Verschmutzungen und Schäden verursachten, wurde das Fussballspielen auf den Arealen der MBG vom Vorstand generell verboten! (Aus heutiger Sicht eine eher kleinliche Massnahme einer familienfreundlichen Genossenschaft.)

An der GV 1966 stellte der Vorstand den Antrag, dem vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen neu gegründeten Solidaritätsfonds beizutreten. Dies verpflichtete jeden Mieter jährlich Fr. 5.– in diesen Fonds zu zahlen. Der Fonds diente dazu, finanzschwachen Genossenschaften in der Not mit einem Beitrag zu helfen. Der Beitritt wurde einstimmig gutgeheissen und damit die genossenschaftliche Verbundenheit bestätigt. Schweizweit kamen so in kurzer Zeit ca. Fr. 250'000.– zusammen.

Das vorgesehene Bauprojekt «Eichweid» beschäftigte die Verwaltung 1966 das ganze Jahr hindurch. Es sollten 6 Wohnblöcke mit 70 Wohnungen entstehen. 24 Wohnungen ohne Subventionen, 14 Wohnungen im Allgemeinen und 32 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau. Dazu eine Unterniveaugarage für mindestens 30 Plätze. Dank Anteilscheinen, Darlehen und Depositengeldern sollte dieses Projekt verwirklicht werden. Das Bauvorhaben kam aber 1967 ins Stocken, da die Subventionen an der Urnenabstimmung abgelehnt wurden. Es musste ein zweiter Anlauf versucht werden.

Da Kinder gerne Fussball spielten, dabei Lärm, zudem an Garagentoren und Fassaden einige Verschmutzungen und Schäden verursachten, wurde das Fussballspielen auf den Arealen der MBG vom Vorstand generell verboten!

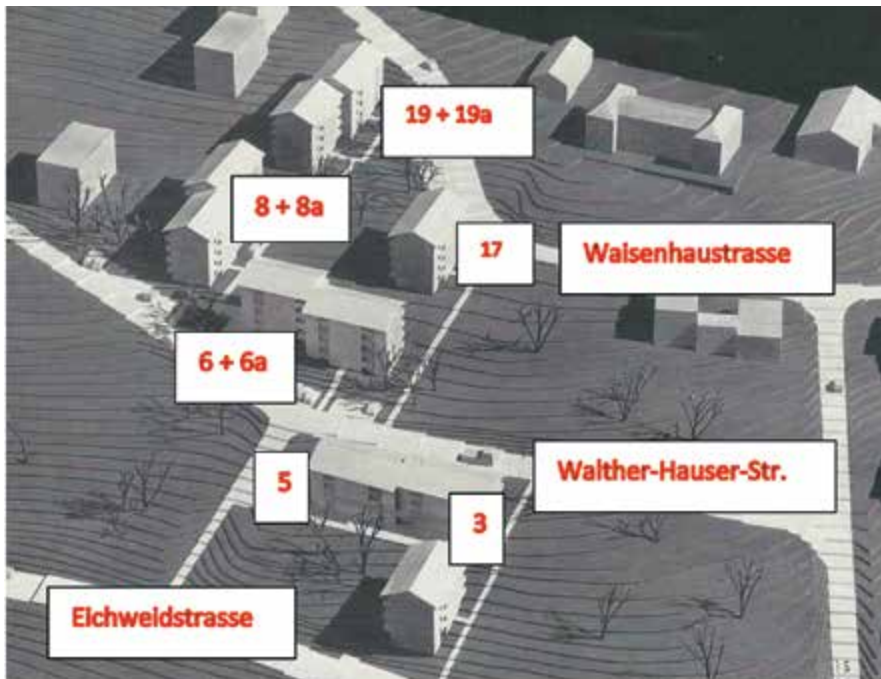
An der GV 1968 wurde Richard Moser anstelle von Max Grimm in den Vorstand der MBG gewählt.

Das Bauvorhaben «Eichweid» nahm jetzt Fahrt auf. Die zweite Urnenabstimmung vom 19. Mai 1968 über die Subventionsvorlage hatte diesmal zum Glück ein «JA» ergeben. Endlich konnte das seit 1965 hängige Projekt weiterverfolgt werden. Am 30. Oktober wurde mit der Gemeinde der Kaufvertrag für das Land im Umfang von 9722 m² für Fr. 679'175.– beurkundet. Die Gemeinde gewährte ein verzinsliches Darlehen von Fr. 350'000.–, den Rest von Fr. 329'175.– musste die MBG selbst aufbringen. Verschiedene unserer Liegenschaften wurden 1968 an die zentrale Kläranlage angeschlossen. Weitere mussten noch in den folgenden Monaten angeschlossen werden. Dies war mit grossen Kosten verbunden und bedingte eine Mietzinsanpassung. In unseren Liegenschaften wurde auch immer mehr nach zentralen Heizungen verlangt. Dieser Umbau konnte aber nur etappenweise erfolgen.

1969 wurde Ernst Leuthold anstelle des überraschend verstorbenen Josef Hils gewählt.

Im Weltgeschehen beherrschte vor allem die erste bemannte Mondlandung von Apollo 11 am 21. Juli 1969 die Schlagzeilen.

Unverhofft wurde die Liegenschaft Nordstrasse 3 zum Kauf angeboten. Für Fr. 45'000.– konnte die MBG dieses EFH (Baujahr 1901) erwerben. Das Projekt «Eichweid» wurde insofern abgeändert, dass weder ein Lebensmittelladen noch ein Restaurant wie vorgesehen gebaut wurden, obwohl Vorgaben



der Gemeinde bei dem Zuspruch des Grundstückes bestanden. Man konnte aber glaubhaft machen, dass es fast unmöglich würde, solche Betriebe wirtschaftlich erfolgreich betreiben zu können. Der Vorstand der MBG hoffte, dass die Häuser 1970 bezogen werden könnten. Doch gegen die Häuser Walther-Hauser-Strasse 3+5 erfolgten Einsprachen. Diese Bauten wurden damit verzögert.

1969 standen aber auch noch Bauvorhaben an. In den Häusern am Büelenweg wurde eine Zentralheizung mit Warmwasserversorgung eingebaut. Allerdings mit grosser Verärgerung, da Handwerker ihre Termine wegen Personalmangel verschleppten und die Arbeiten in

den kalten Winter gezogen wurden. Dass die Mieter in dieser Situation sehr verärgert waren, musste man verstehen. Die rasante Entwicklung der Technik auch in der Baubranche zwang auch die MBG dazu, mit der Modernisierung ihrer Liegenschaft mitzuziehen. Dafür mussten vermehrt grössere Summen an Geldmitteln bereitgestellt werden.

1970 wurde für den langjährigen Alfred Nicolai Werner Borer als Sekretär und Protokollführer gewählt. Alfred Nicolai war während 40 Jahren im Vorstand als Buchhalter tätig und hat die MBG sehr mitgeprägt. Er war aber bis Anfang 1971 weiterhin ad interim als Buchhalter tätig. Neu wurde Norbert Kuster als Vertreter des Gemeinderates gewählt.

Anfang Februar 1970 konnten die ersten Wohnungen an der Walther-Hauser-Strasse 6/6a bezogen werden. Das Haus Waisenhausstrasse 17 folgte am 1. April. Am 1. Juni die Häuser Walther-Hauser-Strasse 8/8a und am 1. Juli die Häuser Waisenhausstrasse 19/19a. Damit konnte die MBG 56 neue Wohnungen anbieten. Die erste Etappe war somit vorläufig abgeschlossen.

Die GV 1971 wurde vom Vizepräsidenten Walter Langenauer geleitet, da Präsident Robert Müller krankheitshalber dazu nicht in der Lage war. Er war von 1944 bis 1971 während 27 Jahren Präsident und verstarb am 11. August an seiner unheilbaren Krankheit. Er war ein Macher und entwickelte die MBG zu einer erfolgreichen Genossenschaft. Unter seiner Präsidentschaft wurden 125 Neuwohnungen gebaut. Eine Würdigung ist im Jahresbericht des GJ 1971 von Walter Langenauer verfasst worden.

Anfang September 1971 konnte mit dem Aushub für die Häuser Walther-Hauser-Strasse 3+5 begonnen werden. Die Häuser wurden infolge der Einsprache um ein Stockwerk verringert und enthalten somit nur drei Wohnungsetagen mit total 12 anstatt 16 Wohnungen. Zudem musste unterhalb

des Blockes an der Eichweidstrasse noch ein Garagentrakt mit 9 Garagenboxen geplant werden, da die Unterniveaugarage an der Walther-Hauser-Strasse für 68 Wohnungen zu klein war. Eine weitere Aufgabe der MBG war, die Modernisierung der Altliegenschaften voranzutreiben.

Die GV 1972 wählte anstelle des verstorbenen Präsidenten Robert Müller den Vizepräsidenten Walter Langenauer zum neuen Präsidenten. Durch eine deutliche Expansion der Wirtschaft drehte sich die Preis- und Lohnspirale unaufhaltsam.

Ein Weltereignis war das Attentat auf die israelischen Sportler bei den Olympischen Spielen in München, das elf Menschenleben bei den Sportlern und einen toten Polizisten forderte.

Am 1. September 1972 konnten noch die letzten Häuser in der Eichweid (Walther-Hauser-Strasse 3+5) mit 12 Wohnungen bezogen werden. Kosten 1,2 Mio. Franken. Die Bauteuerung wurde an diesem Beispiel klar. Der Kubikmeterpreis betrug Fr. 208.20, während bei den anderen Häusern, die 1970 bezogen wurden, Fr. 161.50 pro Kubikmeter resultierten. Am 1. November waren auch die 9 Garagen zur Übergabe an die Mieter bereit. Hier resultierte eine Baukostenüberschreitung von 38% wegen zusätzlichem Aushub und der Bauteuerung. Kosten Fr. 165'640.– gegenüber KV von Fr. 120'000.–.

In den Häusern Waisenhausstrasse 7+9 wurde eine Zentralheizung eingebaut und somit der Wohnkomfort wesentlich gesteigert. Viel Arbeit wartete aber weiterhin auf die Verantwortlichen der MBG, war doch noch grosser Nachholbedarf an Renovationen und Modernisierungen zu bewältigen, was finanziell nicht einfach war.

Die Modernisierung der Häuser Etzelstrasse 54/56 konnte abgeschlossen werden. Moderne Küchen, freundlich gestaltete Wohnzimmer und Badezimmer mit Warmwasser. Zusätzlich Fenster mit Doppelverglasung, womit das lästige Ein- und Aushängen von Vorfenstern wegfiel.

Zu einer Fahrt ins Blaue wurde die MBG-Familie am 30. September 1972 eingeladen. 120 Personen, darunter 40 Kinder, fanden sich am Bahnhof Wädenswil ein. Mit Bahn und Postauto ging es auf die Sattelegg und nach einem erfrischenden Getränk weiter nach Euthal ins Hotel Post. Mit Zvieri, Musik, Unterhaltung und Spielen wurde ein schöner Tag gefeiert.

Weltweit herrschte 1973 eine Ölkrise. Die Erdölpreise stiegen rasant. Der Bundesrat rief zu autofreien Sonntagen auf. Auf verkehrsfreien Strassen wurde flaniert und gewandert. Die Modernisierung der Häuser Etzelstrasse 54/56 konnte abgeschlossen werden. Moderne Küchen, freundlich gestaltete Wohnzimmer und Badezimmer mit Warmwasser. Zusätzlich Fenster mit Doppelverglasung, womit das lästige Ein- und Aushängen von Vorfenstern wegfiel. Die Investition betrug Fr. 318'700.–. Nach dem Umbau betrug die Mietzinse für die Wohnungen durchschnittlich ca. Fr. 300.– pro Monat.

Auch am Fluhweg konnte durch den Einbau einer Zentralheizung mit WW-Versorgung ebenfalls eine Modernisierung verwirklicht werden. Kohleschleppen und die Angst vor einer Explosion gehörten der Vergangenheit an.

Am 18. Mai 1974 fand die 50. Generalversammlung im Gasthof Engel statt. 303 Personen waren an dieser Jubiläums-GV anwesend, davon 183 Stimmberechtigte. (Im Jahresbericht vom 18. Mai 1974 ist ein Rückblick auf 50 Jahre Mieter-Baugenossenschaft enthalten.)

Nach 50 Jahren seit der Gründung der MBG besass die Genossenschaft damit total 31 Liegenschaften mit 193 Wohnungen und 1 Laden.

Auf Antrag des Verwaltungsrates wurde Werner Boner nicht mehr gewählt. Neu wurde Walter Vogelbacher als Buchhalter in den VR gewählt. Norbert Kuster schied als Vertreter des Stadtrates aus und wurde neu von Jsabel Schaltenbrand vertreten.

Die weltweite Ölkrise hatte die wirtschaftliche Lage auch in der Schweiz sehr verändert. Die Hochkonjunktur der sechziger Jahre schwächte sich massiv ab. Sichere Arbeitsplätze und sicheres Einkommen waren auf einmal nicht mehr so sicher.

Die Häuser Fluhweg 2–6 konnten für Fr. 496'800.– modernisiert und technisch auf den aktuellen Stand gebracht werden. An den Ausbau der Neudorfstrasse bei den Häusern, vormals Büelenweg, sollte die MBG einen Beitrag von Fr. 80'000.– leisten. Der Vorstand hatte sich aber mit Vehemenz dagegen gewehrt und so blieb es an einer Landabtretung.

Immer wurde die Frage gestellt, wann die MBG neue Wohnungen bauen würde. Leider aber liessen es die aktuellen Bodenpreise für die Genossenschaft nicht zu, Wohnungen mit vernünftigen Mietpreisen zu erstellen. Da grosse Immobiliengesellschaften Land zu jedem Preis gekauft und gehortet hatten, um Luxushäuser- und Luxuswohnungen zu erstellen, die für Normalbürger nicht bezahlbar waren. Man konnte sich deshalb schon fragen, ob die freie Marktwirtschaft im Immobilienmarkt wirklich die richtige Lösung darstellt.

Die MBG mussten sich daher auf die Sanierung und Modernisierung der bestehenden Liegenschaften konzentrieren. Nach 50 Jahren seit der Gründung der MBG besass die Genossenschaft damit total 31 Liegenschaften mit 193 Wohnungen und 1 Laden.

Liegenschaftsveränderungen 1950 bis 1974

				BV-Wert Stand 1997 In Fr.	Stand 2022 In Fr.
1951	Zugerstrasse 99–101	12 Whg.	2x6	2'066'400.–	2'560'000.–
1962	Waisenhausstrasse 7–9	18 Whg.	2x9	2'066'400.–	
1962	Eichweidstrasse 12–14	14 Whg.	9/5	2'931'600.–	9'376'000.–
1964	Garagen bei Etzelstrasse 54, 1984			121'600.–	in Gebäuden
1969	Nordstrasse 3, Kauf (Baujahr 1901)	1 EFH		420'000.–	629'000.–
1970	Walther-Hauser-Strasse 6/6a–8/8a mit TG	32 Whg.	4x8	6'207'600.–	
1970	Waisenhausstrasse 17–19/19a	24 Whg.	3x8	4'149'000.–	15'521'000.–
1971/72	Walther-Hauser-Strasse 3–5 inkl. Garagen	12 Whg.	2x6	2'562'000.–	4'039'990.–

Jahre 1975 bis 1999 (75 Jahre MBG)

Die 51. GV wurde am 10. Mai 1975 erstmals auf dem Zürichseeschiff «Linth» durchgeführt und mit einem anschliessenden kleinen Unterhaltungsprogramm verbunden.

Richard Moser trat 1976 aus dem VR aus. Hanspeter Bigler, der als Bauführer die Erstellung der Bauten in der Eichweid begleitet hatte, wurde an seiner Stelle gewählt. Ernst Ott wurde anstelle von Arthur Weber, der 10 Jahre als Präsident der Kontrollstelle amtierte, in dieses Gremium gewählt.

Die Liegenschaften Etzelstrasse 54/56 (erste gebauten Häuser der MBG in den Jahren 1924/25) konnten 1975 an die Kanalisation angeschlossen werden. Kostenpunkt rund Fr. 15'000.–. Zudem wurden sie 1976 einer gründlichen Aussenrenovation unterzogen. Die Kosten von Fr. 72'000.– übertrafen das Budget um rund Fr. 12'000.–. In diesem Jahr wurde in der Schweiz die obligatorische Arbeitslosenversicherung eingeführt. Durch Rückzahlungen der Kantons- und Gemeindedarlehen konnten an der Neudorf- und der Waisenhausstrasse einige Wohnungen von Subventionen befreit werden. Dies verhinderte auch, dass einigen Mietern wegen finanzieller Überschreitung der Subventionsvorschriften gekündigt werden musste.

Im Weltgeschehen bewegte am 16. August 1977 der überraschende Tod von Elvis Presley. Auch wurde der Computer Apple II erfunden, der als erster Personal Computer gilt. Deutschland stand im Zeichen des RAF-Terrors. Bei der MBG konnte im VR Ernst Leuthold durch Ferdinand Ziegler ersetzt werden.

Sintflutartige Regenfälle lösten am 7. und 8. August 1978 in der Schweiz eine Unwetterkatastrophe aus, von der fast alle Kantone betroffen waren.

Die umfangreichen Erneuerungen in den Mehrfamilienhäusern «Büelen», mit dem Einbau von Elektro-Einzelspeicheröfen, wurden abgeschlossen. Eine Investition von rund Fr. 2,0 Mio.

Die Hypothekarzinsen waren wegen dem erhöhten Geldfluss am Kapitalmarkt weiterhin am Sinken. Auf eine Mietzinssenkung bei der MBG wurde aber verzichtet und dafür ein Erneuerungsfonds für Renovationen subventionierter Wohnungen geschaffen.

Die 55. GV fand 1979 in Goldau statt. Dies als Dank an die SOB (Südostbahn), von der drei Mitarbeiter im VR der MBG tätig waren. 252 Personen genossen die schöne Bahnfahrt von Wädenswil nach Arth-Goldau. Die Mütter besuchten mit den Kindern den Tierpark, während 124 Genossenschaftler an der GV teilnahmen.

Anstelle des vor einem Jahr zurückgetretenen Ernst Jäger wurde Hans Jsler neu in den VR gewählt.

Weltpolitisch begann der islamische Aufstieg mit der Rückkehr von Ajatollah Khomeini in den Iran. Die Folgen prägen auch noch 2023 das weltpolitische Geschehen spürbar.

Die Energiekrise hat bewirkt, dass die Heizölpreise in kurzer Zeit auf das Doppelte gestiegen sind. Das hiess für die Mieter, Energie sparen wo immer möglich. Seit 1974 wurden die Liegenschaften der MBG kontinuierlich mit dem Kabelfernsehen der Rediffusion ausgerüstet. Dies bedeutete einen wesentlichen Fortschritt in der Information durch Radio und Fernsehen.

Auf den 1. September 1979 konnte das für Fr. 162'000.– neu renovierte EFH Nordstrasse 3 dem Mieter übergeben werden.

Am 30. Mai 1980 protestierte eine grosse Menge zorniger junger Menschen vor dem Opernhaus Zürich gegen den 60-Millionen-Kredit, mit dem das Symbol der Hochkultur saniert werden sollte. Sie verlangten für sich eigene Freiräume und verübten in heftigen Krawallen grosse Zerstörungen an Gebäuden und Sachen.

MBG-Präsident Langenauer äussert in seinem schriftlichen Vorwort des Jahresberichts seine Bedenken, ob sich die Mieter der Genossenschaftswohnungen überhaupt noch bewusst seien, welche Privilegien sie in diesen Wohnungen geniessen würden. Bei vielen Mietern sei es zur Selbstverständlichkeit geworden, von günstigen Mietzinsen zu profitieren, ohne auch etwas zur Gemeinschaft beizutragen.

Die Renovationen der 6 Einfamilienhäuser Zugerstrasse 86–96 waren mit Fr. 894'000.– um rund Fr. 40'000.– teurer abgerechnet worden. Der Mietzins eines Hauses schwankte zwischen Fr. 785.– und Fr. 815.– per Monat.

Waisenhausstrasse 17a



Für den nach acht Jahren zurückgetretenen Präsidenten Walter Langenauer wurde 1981 neu Hans Jsler ins Präsidentenamt gewählt. Hans Müller ersetzte Hans Jsler als Beisitzer im VR. Zudem hielt Jakob Bohli neu Einsitz in der Kontrollstelle, da Richard Arnold ausschied.

Die subventionierten Wohnungen in den Liegenschaften Neudorfstrasse 27–31 und Eichweidstrasse 14 konnten durch Rückzahlungen in den freitragenden Wohnungsbau überführt werden.

Nachdem sich für die MBG in den letzten zehn Jahren trotz Bedarf keine Möglichkeit ergab, das Wohnungsangebot zu steigern, war das geplante Vierfamilienhaus Waisenhausstrasse in der Kolonie Eichweid ein Lichtblick. Leider hatte sich 1982 eine Oppositionsgruppe aus Mietern der Kolonie gebildet, die den Neubau aus Eigeninteressen verhindern wollten. Ihr Argument war der Verlust eines Schlittelhangs. Das Abstimmungsergebnis fiel aber eindeutig mit 107 gegen 57 zugunsten des Vierfamilienhauses aus. Am 1. April 1983 konnten vier glückliche Familien die neuen Wohnungen beziehen. Die Baukosten beliefen sich auf Fr. 872'400.– ohne Grundstück.



Der Mietzins einer Viereinhalbzimmerwohnung betrug Fr. 1125.– pro Monat ohne Nebenkosten.

Überbauung Nordstrasse 11–15

Nachdem Ferdinand Ziegler 1984 im VR seinen Rücktritt erklärt hatte und eine jährige Vakanz entstand, konnte er 1985 durch Ernst Gygli ersetzt werden.

1983 konnte von der MBG Land mit zwei alten Gebäuden erworben werden. 1984 erfolgte der Rückbau der bestehenden Gebäude durch die Verkäuferschaft. Die drei Neubauten Nordstrasse 11–15 mit 24 Wohnungen konnten am 1. April 1985 bezogen werden. Das bedeutete wiederum viel Freude für die neue Mieterschaft und die Führungspersonen der MBG. Die Gesamtkosten beliefen sich auf rund Fr. 5,56 Mio.

Die Hypothekarzinsen bewegten sich in den Jahren 1974 bis 1985 zwischen 6% (1975), 4% (1979) und 5,5% (1985).

1986 wurde die Welt durch den Reaktorunfall «Tschernobyl» aufgeschreckt. Diese Reaktorkatastrophe veränderte das zukünftige Leben von Millionen Menschen, auch in der Schweiz.

Die geplante Überbauung «Rötiboden» ist leider an der Urne gescheitert. Da die Stadt seinerzeit an die MBG für eine solche Überbauung herangetreten war, musste mit der Stadt Wädenswil über die Kostenübernahme für aufgelaufene Planungsarbeiten verhandelt werden.

Als Ersatz für den zurückgetretenen Heinrich Isler wurde Hans Zbinden 1987 in den VR gewählt.

Es war eine der schwersten Naturkatastrophen, die der Schweizer Alpenraum je gesehen hatte.

Ein Unwetter im August 1987 verursachte grosse Überschwemmungen im Kanton Uri, im Puschlav, im Tessin und im Goms. Die Zerstörungen waren enorm und verursachten Millionenschäden. Es war eine der schwersten Naturkatastrophen, die der Schweizer Alpenraum je gesehen hatte.

Die Häuser Etzelstrasse 54/56 wurden für rund Fr. 674'000.– einer grösseren Renovation unterzogen. Der Mietzins einer Vierzimmerwohnung betrug im Schnitt Fr. 530.– pro Monat.

Genossenschaftlicher Wohnungsbau im Vergleich

Wohnbautätigkeit in Gemeinden mit mehr als 2000 Einwohnern – Anteil der Baugenossenschaften 1974–1986

Jahr	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986
Insgesamt neu erstellte Wohnungen	56'897	42'537	24'581	21'863	23'217	26'037	28'287	31'846	32'309	31'012	33'796	32'506	31'166
Davon durch Baugenossenschaften	6'202	4'920	2'958	1'824	2'302	2'233	1'921	2'421	2'450	3'024	2'952	3'512	2'479
Anteil in %	10,9	11,6	12,0	8,3	9,9	8,6	6,8	7,6	7,6	9,8	8,7	10,4	8,0
Zum Vergleich: Anzahl aller in der Schweiz neu erstellten Wohnungen	73'961	54'899	34'158	32'297	34'464	37'813	40'876	43'348	43'465	41'605	45'249	44'228	42'570

Quelle: «Die Volkswirtschaft»

1988 wurde Frau Trudi Buob unter Verdankung verabschiedet und neu Fritz Treichler in die Kontrollstelle gewählt.

Die Umstellung von Depositenheften in Depositenkonti wurde vollzogen und vereinfachte damit die Handhabung der Kontoführung.

Ein schöner Ausflug mit 220 Teilnehmern führte die MBG-Familie mit der SOB am 9. September 1988 von Wädenswil über Goldau nach Luzern und weiter mit dem Schiff, auf dem das Mittagessen serviert wurde, nach Flüelen. Nach einem Aufenthalt in Flüelen brachte das Schiff die Teilnehmer zurück nach Brunnen und mit der SBB nach Wädenswil. Man hatte gemeinsam einen schönen Tag verbracht und die Gemeinsamkeit gefördert.



In der Führung der MBG haben sich 1989 wieder zwei Wechsel ergeben. Anstelle von Jakob Kundert nahm Georg Schüpbach Einsitz im VR. In der Kontrollstelle ersetzte Hans-Ruedi Meier Jakob Bohli.

An der GV 1989 wurde die Statutenänderung genehmigt, die es dem VR der MBG erlaubt, auch in umliegenden Gemeinden nach Bauland und Liegenschaften Ausschau zu halten. Zudem wurde ihm die Kompetenz erteilt, Käufe bis Fr. 10 Mio. frei zu tätigen.

Die Mauer in Berlin wurde am 9. November 1989 geöffnet, die Ostdeutschen waren frei! Am 26. November stimmten die Schweizer über die Abschaffung der Armee ab, was aber im Verhältnis 2:1 abgelehnt wurde.

An der Weststrasse 1 konnte das EFH für Fr. 600'000.– gekauft werden. Dies als Arrondierung zu den anderen Liegenschaften im Büelen, die bereits im Besitz der MBG waren. Die Mietzinsentwicklung nahm im Jahr 1989 rasante Formen an. Die Hypothekarzins stiegen von 5% auf 6% und auch zusätzliche Aufwendungen mussten auf die Mietzinse umgeschlagen werden. Diese stiegen um rund 14%.

Kassier Karl Zeller trat nach langjähriger Amtszeit zurück. Neu wurde Max Koch in den VR gewählt.

Am 23. September 1990 verstarb Alfred Nicolai mit 93 Jahren. Er war ein Pionier in der MBG. Er diente der MBG offiziell von 1931 bis 1971 in verschiedenen Chargen. Arbeitete mit vollem Einsatz für die Genossenschaft und verfasste auch nach seinem Rücktritt noch den Jubiläumsbericht zum 50-jährigen Bestehen der MBG.



Alfred Nicolai-Hügel

Nach 45 Jahren vereinigten sich am 3. Oktober 1990 die beiden deutschen Länder wieder. Die DDR verschwand auf der Landkarte. Die Baltischen Staaten riefen die Unabhängigkeit aus. Der Kommunismus als Vorherrschaft in Russland bröckelte. Die Inflation stieg in der Schweiz auf 6,5%, die Hypothekarzinsen auf 7%. Die MBG musste Mietzinsanpassungen auf den 1. April 1991 ankündigen. Sie wurden auf den Hypothekarzinsatz von 6,75% angehoben.

Die Schweiz feierte 1991 das 700-jährige Bestehen. Weltpolitisch hatte sich eine Entspannung eingestellt. Der 40-jährige Kalte Krieg und das Wettrüsten verminderten sich. Russland wurde unter Gorbatschow demokratischer. Das Sowjet-Imperium zerfiel schnell.

Die Hypothekarzinsen blieben auf dem hohen Niveau von 7% bis 8%. Das Grundkapital für Genossenschaftler wurde aufgestockt. Neu betrug das Grundkapital Fr. 1000.–, plus für Mieter Fr. 1000.– pro Zimmer.

Freiherrenstrasse 4

Im Februar 1991 konnte die Liegenschaft Freiherrenstrasse 4 mit 12 Wohnungen, 6 Garagenplätzen und 9 Aussenabstellplätzen für Fr. 3,3 Mio. gekauft werden.

Zudem wurde an einer ausserordentlichen GV der Kauf der Liegenschaften Zugerstrasse 25, Blumenstrasse 1 und 2 und Türgass 3 mit total 41 Wohnungen, 5 Verkaufsläden und 45 Garagenplätzen beschlossen. Damit hatte sich das Wohnungsangebot der MBG markant vergrössert.





Zugerstrasse 25

Weil Bauland kaum noch erschwinglich war, auf dem bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden konnte, waren die Käufe eine sehr gute Lösung.

Das Schweizerische Stimmvolk lehnte am 6. Dezember 1992 einen Beitritt zu EWR hauchdünn ab. Im Liegenschaftsbereich der MBG fand keine grosse Veränderung statt.

Da Trudy Rota 1993 als Vertreterin des Stadtrates aus dem VR ausgetreten ist, nahm neu Vinzenz Bütler ab 1994 Einsitz im VR der MBG.

Es konnten in diesem Jahr wieder Liegenschaften erworben werden. Das Dreifamilienhaus Dahlienstrasse 2 sowie die Häuser Steinacherstrasse 14/16/18 mit total 24 Wohnungen.

Die MBG konnte durch diese Käufe ihren Wohnungsbestand auf 313 erhöhen. Durch den Kauf von Wohnhäusern durch Genossenschaften entstehen zwar keine neuen Wohnungen, aber diese werden dadurch der Spekulation entzogen.

Am 21. Dezember 1995 starb Walter Langenauer, er hatte der MBG von 1961–1981 als Vizepräsident und Präsident gedient.

1995 konnte die MBG wieder zwei Häuser kaufen. Dabei handelte es sich um ein MFH mit 5 Wohnungen an der Weststrasse 4 sowie um ein EFH an der Dahlienstrasse 5.



Dahlienstrasse 2



Steinacherstrasse 14/16/18



*Erwerb der Liegenschaft Weststrasse 4.
Die Liegenschaft Weststrasse 4 liegt unmittelbar neben
Liegenschaften, welche bereits der Mieter-Baugenossenschaft
gehören. Es befinden sich 5 Wohnungen in diesem Haus.
Der bauliche Zustand kann als gut beurteilt werden. Der
Kaufpreis betrug Fr. 1'000'000.–.*



*Kauf der Liegenschaft Dahlienstrasse 5.
Bei der Liegenschaft Dahlienstrasse 5 handelt es sich um ein
angebautes Einfamilienhaus und eine Garage. Der Preis für
die Liegenschaft betrug Fr. 665'000.–.*

Im Jahresbericht des Präsidenten wurde über den Familienwandel in der Gesellschaft berichtet, der sich in diesen Jahren vollzog. Viele Konkubinatspaare oder Einpersonenhaushalte bewarben sich für Wohnungen. Dies war früher fast undenkbar. Auch die MBG musste sich dem Wandel unterziehen und vermehrt Wohnungen für diese Lebensformen vermieten.

Da der Arbeitsaufwand für die Unterhaltsarbeiten wegen den Zunahmen an Gebäuden bzw. der Infrastrukturen immer grösser wurde, schuf der Vorstand 1996 zum ersten Mal eine vollamtliche Hauswartstelle. Auch wählte die MBG-Versammlung 1997 mit der Firma ARGO AG eine professionelle Revisionsstelle. Die drei abtretenden Revisionsmitglieder Ernst Ott, Fritz Treichler und Hans-Ruedi Meier wurden unter Verdankung verabschiedet.

Die Hypothekarzinsen wurden 1997 von den Banken auf einen neuen Tiefstand von 4,25% gesenkt. Dies bewirkte, dass wieder mehr Eigentum erworben wurde, der Druck auf den Wohnungsbedarf leicht sank und auch die Mietzinse sich etwas nach unten bewegten. Mit der Entspannung am Wohnungsmarkt wuchsen auch die Ansprüche der Mieter an den Wohnkomfort.

Im März 1998 starb Hans Müller. Er war seit 1981 Mitglied im Verwaltungsrat der MBG. Anfang Juli wurde Vojo Kitanovski als vollamtlicher Mitarbeiter für den Unterhalt angestellt.



Anlässlich des 75-jährigen Bestehens der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil wurde ein neues Logo kreiert, dies sollte zukünftig das Erscheinungsbild der MBG prägen.

Der Vorstand der MBG war sich nicht ganz einig, ob das Fest 1998 oder 1999 stattfinden sollte. Man entschied sich für 1998, da die erste Versammlung zur Gründung der Genossenschaft am 14. Dezember 1923 stattfand, aber die offizielle Gründungsversammlung erst am 3. Mai 1924 erfolgte. Später entschied man sich dann aber, 1924 als offizielles Gründungsjahr festzulegen.



*Der Vorstand im Jubiläumsjahr:
Schüpbach Georges, Vogelbacher
Walter, Koch Max, Gygli Ernst,
Präsident Jsler Hans, Zbinden Hans,
Bütler Vinzenz, Bigler Hanspeter (v.l.)*

Buchwährung eingeführt wurde. Der Lawinenwinter 1998/99 ging in die Geschichte ein. Im Zeitraum vom 27. Januar bis 25. Februar brachten Nordwestwinde in den Alpen enorme Schneemengen. Viele Lawinen gingen nieder und richteten grosse Zerstörungen in der Schweiz (Evolène), Frankreich, Italien und Österreich (Galtür) an. Es gab viele Tote und Verletzte, vor allem viele Touristen waren betroffen.

Am 9. September 1998 wurden die 75 Jahre MBG im Hotel Engel Wädenswil mit einem grosses Jubiläumsfest gebührend gefeiert. Ein grosses Bankett und kurzweilige Unterhaltungen mit grossartigen Künstlern erfreuten die 200 Teilnehmenden.

Die Geschäftsstelle wurde am 1. April 1999 an die Blumenstrasse 1 verlegt. Maja Schön konnte als vollamtliche Sekretärin auf den 1. April eingestellt werden.

Eine grosse Neuheit gab es in elf EU-Ländern, in denen der Euro als

Die Liegenschaften Obere Weidstrasse 10/12 mit 10 Wohnungen konnten für Fr. 2'050'000.– gekauft werden. Zudem wurde durch die GV wegen Renovationsbedarf noch ein Kredit von Fr. 1'050'000.– gesprochen.

Nach 75 Jahren seit der Gründung der MBG besass die Genossenschaft damit total 55 Liegenschaften mit 320 Wohnungen und 6 Geschäften. Die Mitgliederzahl belief sich auf 493. Das Anlagevermögen der Liegenschaften ohne Land bezifferte sich auf rund Fr. 50 Mio.



Tanz mit Eleganz.

Liegenschaftsveränderungen 1975 bis 1999

				BV-Wert Stand 1997 In Fr.	Stand 2022 In Fr.
1983	Waisenhausstrasse 17a		4 Whg.	1'269'200.–	1'742'500.–
1984	Neudorfstrasse 20–22	Abbruch durch alten Besitzer. MBG kauft das Land für Neubauten Nordstrasse 11–15			
1985	Nordstrasse 11–15 inkl. Garagen		24 Whg. 3x8	4'947'600.–	6'524'400.–
1989	Weststrasse 1	Kauf (Baujahr 1901)	1 EFH	495'600.–	640'015.–
1991	Freiherrenstrasse 4	Kauf (Baujahr 1966)	12 Whg.	2'284'800.–	3'595'000.–
1991	Zugerstrasse 25		4 Geschäfte		
	Blumenstrasse 1	Kauf (Baujahr 1973)	34 Whg.	9'962'800.–	10'975'000.–
1991	Blumenstrasse 2		1 Geschäft		
	Türgass 3	Kauf (Baujahr 1976)	8 Whg.	1'789'200.–	2'660'000.–
1994	Dahlienstrasse 2	Kauf (Baujahr 1927)	3 Whg.	672'000.–	0 Abbruch
1994	Steinacherstrasse 14–18	Kauf (Baujahr 1971)	24 Whg. 3x8	4'519'200.–	6'659'950.–
1995	Weststrasse 4	Kauf (Baujahr 1927)	5 Whg.	1'008'000.–	1'225'000.–
1995	Dahlienstrasse 5	Kauf (Baujahr 1929)	1 EFH	428'400.–	0 Verkauf
1999	obere Weidstrasse 10/12	Kauf (Baujahr 1956)	10 Whg. 2x5		2'694'985.–

Jahre 2000 bis 2024 (100 Jahre MBG)

Die letzten 25 Jahre wurden durch drei unterschiedliche Präsidenten geprägt.



Hans Jsler (1981 bis 2002). Im GJ 2000 traten die Verwaltungsräte Walter Vogelbacher und Max Koch zurück. Neu hielten Fritz Treichler, Gabi Zurbuchen und Hermann Eigenmann Einsitz. Als neuer Verwalter wurde Otto Wyss eingestellt, da der bisherige Verwalter seinen Dienst nach nur sechs Monaten quittiert hatte.

Als ehemaliger Bauführer und Baufachmann führte Hans Jsler die Geschäftstätigkeit der MBG mit harter Hand und manchmal wenig Verständnis für gegenteilige Meinungen und demokratische Entscheide. Kolleginnen und Kollegen im Verwaltungsrat, aber noch eher Mitarbeitende und Handwerker waren manchmal von seinen autoritären Entscheiden und Anordnungen betroffen und überrascht. Hans Jsler und der übrige Vorstand hat aber für die MBG sehr viel Positives geleistet. In seiner Amtszeit sind am meisten Liegenschaften und damit Wohnungen in den Besitz der MBG gelangt. Allerdings musste dies vorwiegend durch Käufe von Liegenschaften geschehen, da Bauland für Genossenschaften praktisch unbezahlbar war. Gebaut wurde 1982/83 das Wohnhaus Waisenhausstrasse 17a mit 4 Wohnungen und 1984/85 die drei Häuser Nordstrasse 11–15 mit total 24 Wohneinheiten. Die zahlreichen Liegenschaftskäufe von 1989 bis 1999 sind oben unter Liegenschaftsveränderungen 1975 bis 1999 aufgelistet.



Fast am Schluss der Amtszeit von Hans Jsler wurde im Jahr 2000 nochmals ein prägender Kauf getätigt. Die Liegenschaften Seestrasse 191/193 und Garagen 189 ermöglichten die Unterbringung eines eigenen Werkhofes. In seiner Amtszeit als pensionierter Baufachmann begleitete Hans Jsler die meisten Umbauten und Instandstellungsarbeiten als Bauführer selbst und war somit nahe am Geschehen. In seine Amtszeit fiel zudem auch die 75-Jahr-Feier mit dem grossen Jubiläumsfest am 9. September 1998 im Hotel Engel.

Im Jahr 2001 wurde die Welt durch die Terroranschläge auf das World Trade Center und das Pentagon in den USA, bei denen rund 3000 Menschen ums Leben kamen, aufgeschreckt. Aber auch in der Schweiz gab es 2001 ausserordentlich schreckliche Ereignisse. Am 27. September schreckte ein Attentat in Zug auf, am 2. Oktober folgte das Grounding der Swissair und am 24. Oktober brannte es im Gotthardstrassentunnel nach einem Lastwagenunfall.

Hans Jsler, auch leidenschaftlicher Fischer, trat 2002 aus der Führung der MBG aus. Er verstarb am 26. Dezember 2016.

NACHRUF

Wir nehmen Abschied von

Hans Jsler

*8.4.1938 – †26.12.2016

Hans Jsler hat über 20 Jahre engagiert als Präsident und Geschäftsführer der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil agiert.

Unter seiner Führung konnten diverse neue Liegenschaften erworben und bestehende werterhaltend saniert werden.

Der Verwaltungsrat
Die Geschäftsstelle mit Mitarbeitern

Fritz Treichler (2002 bis 2014) übernahm die Führung als Präsident der MBG im Jahr 2002. Die Fachkompetenz des neuen Präsidenten lag nicht im Bauwesen, aber als Vollblutbanker führte er eine strikte Verfolgung der Finanzzeckdaten ein. Für Fehler der Handwerker, die im Bauwesen leider oftmals vorkamen, hatte er weniger Verständnis. Da mussten ihn die Mitglieder des VR, denen das Bauwesen näherlag, auch mal über vorkommende Fehler aufklären und beschwichtigen. Fritz Treichler bestand darauf, in den folgenden Jahren eher in eine Konsolidierungsphase einzutreten und die Verschuldung nicht weiter anwachsen zu lassen. In seine Amtszeit fiel der einzige Verkauf einer Liegenschaft. Da das EFH Dahlienstrasse 5 vom Mieter gerne gekauft worden wäre und der ursprüngliche Zweck des Kaufes (Arrondierung des Areals) nicht mehr gegeben war, wurde der Verkauf 2008 vollzogen. An der Liegenschaft Eichweidstrasse 14 wurde 2003 erstmals durch Balkonvergrößerungen der Wohnkomfort zur Freude der Mieterschaft gesteigert. Solche Balkonvergrößerungen sollten zukünftig auch in weiteren Liegenschaften erstellt werden.

Ein Meilenstein im finanziellen Bereich war 2005 auch die vollständige Rückzahlung der noch vorhandenen Subventionen von Stadt und Kanton. Somit war die MBG finanziell vollumfänglich losgelöst von der Kontrolle des Kantons und der Stadt Wädenswil. Es bestand somit auch kein Anrecht der Stadt mehr, einen Sitz im Verwaltungsrat zu belegen. Da aber der bisherige Vertreter Vinzenz Bütler eine sehr positive Mitarbeit leistete, beschloss das VR-Gremium 2006, ihn als ordentlichen VR aufzunehmen. 2005 verliess Maja Schön die Sekretariatsstelle. Sie konnte durch Maria Sutter ab 1. Dezember 2005 kompetent ersetzt werden.



Hans Zbinden, Fritz Treichler (Präsident), Georg Schüpbach, Gaby Zurbuchen, Hans Peter Bigler, Otto Wyss (Verwalter), Fritz Blaser, Vinzenz Bütler, Ernst Gygli (v.l.)

Da sich die Häuser im Büelen nicht mehr mit vernünftigem Aufwand sanieren liessen, wurde 2004 beschlossen, diese Liegenschaften rückzubauen und durch Neubauten zu ersetzen. Mit einem Architekturwettbewerb sollte eine optimale Lösung auf diesem Grundstück erarbeitet werden. Eine aus Fachleuten zusammengestellte Jury bestimmte acht der eingereichten Projekte, die in das engere Auswahlverfahren genommen und an einer öffentlichen Ausstellung vorgestellt wurden. Am 4. Mai 2007 erfolgte die Grundsteinlegung.

2008 ergab sich eine abrupte weltweite Finanzkrise, die ihren Ursprung in den USA hatte, aber auch auf die Schweiz übersprang. Die Schweizer Banken kamen ins Schlingern und verloren zum Teil sehr viel Geld, was sich auch auf die Aktienanleger übertrug. Die Schweiz kam aber zum Glück im Vergleich mit dem Ausland noch sehr glimpflich davon.

Grundsteinlegung/Spatenstich
am 4. Mai 2007, 16.00 Uhr.
In einem Metallbehälter wurden
Zeitdokumente vergraben.



Liegenschaften der
Überbauung Büelen.

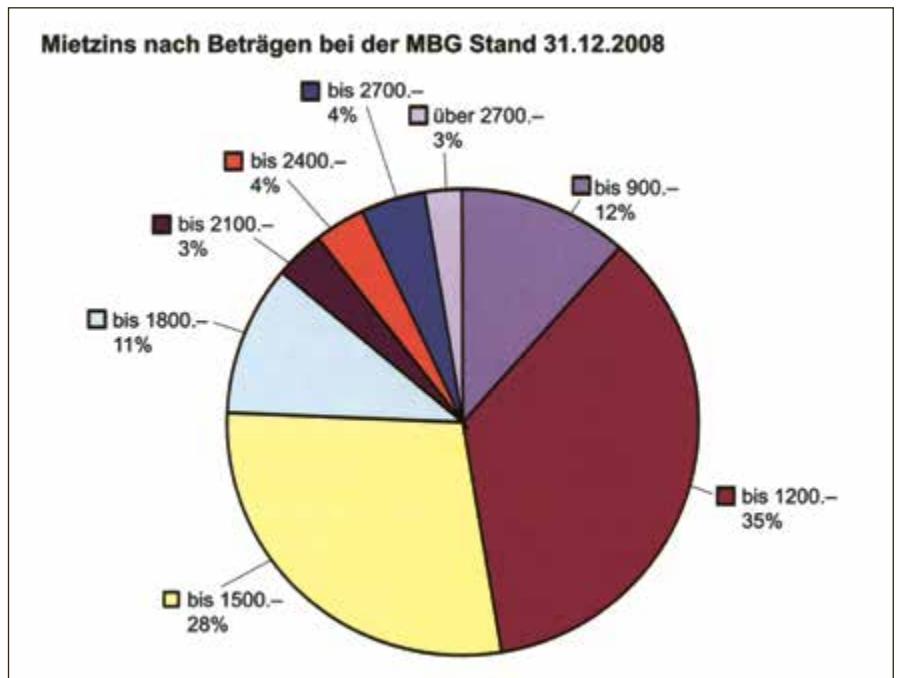
Auf den 1. Januar 2008 trat der neue Parameter «Referenzzinssatz» in Kraft, der zukünftig als Grundlage der Mietzinsberechnungen den Durchschnitt der Hypothekarzinsätze abbildet. Er wurde auf 3,5% festgelegt und wird vierteljährlich überprüft und nach einem speziellen Schlüssel allenfalls angepasst.



Das Neubauprojekt Büelen war Ende November 2008 weitgehend abgeschlossen, die 38 Wohnungen bis Ende Jahr fast vollständig vermietet.

Die MBG ist auch sehr stolz, dass sie für ihre 318 Wohneinheiten wirklich bezahlbaren Wohnraum anbieten kann. 75% der Wohnungsmietzinse liegen unter oder maximal bei Fr. 1500.–.

Die GV 2009 fand erstmals in der Kulturhalle Glärnisch statt. Neu wurde Rolando Guglielmetti zusätzlich als neues Mitglied in den VR gewählt. Als Immobilienfachmann brachte er zusätzliche Kompetenz in die Führung der MBG. Zum Glück hat sich die Finanzkrise für die Schweiz nicht so gravierend negativ ausgewirkt. Der Referenzzinssatz wurde auf 3% gesenkt, was die Mietzinse um rund 6% verbilligte.



Unsere Mitarbeitenden, die täglich für einen guten Betrieb und Unterhalt sorgen.



Brand am Fluhweg 2.

Am 10. Juli 2010 brannte der Dachstock im Haus Fluhweg 2 aufgrund eines Blitzschlags. Dank dem beherzten Eingreifen der Feuerwehr hielt sich der Schaden in Grenzen, so dass die Mieter im November wieder in ihre Wohnungen zurückkehren konnten.

2011 wurde die Welt durch den Tsunami und die dadurch verursachte Reaktorkatastrophe in Fukushima durchgeschüttelt. Die Angst vor Atomunfällen rief panikartige Reaktionen in Länderregierungen und Bevölkerungen hervor, die sich bis weit in die Zukunft der Energieversorgung auswirkt.

2012 trat Geschäftsführer Otto Wyss in den wohlverdienten Ruhestand.

Neu konnte Beat Baumgartner für diesen anspruchsvollen Posten angestellt werden. Im VR traten Gabi Zurbuchen, Hanspeter Bigler (36 J. im VR) und Vinzenz Bütler von ihren Mandaten zurück. Neu nahmen Franziska Burckhardt Spiegel und Marco Hohl in diesem Gremium Einsitz.

Die MBG konnte ihre Projekte zielgerichtet vorantreiben. Im Zentrum standen dabei die Realisierung der zweiten Etappe der Sanierung Eichweid (Fassaden und Balkonvergrößerungen) sowie die Detailprojektierung der Neubebauung Neudorf. Am 13. November 2012 stimmten 83% der Genossenschafter an der a.o. GV zugunsten des Projektierungskredits von Fr. 1,25 Mio. und schmetterten sämtliche Bemühungen einzelner Genossenschafter, das Neubauprojekt zu verhindern, klar ab.

Nachdem sich 2013 Fritz Blaser als VR zurück gezogen hatte, wurden Ivano Coduri und Hans Götschi (ehemaliger Präsident der Genossenschaft Hütten) als neue Verwaltungsräte gewählt.

Durch eine Absorptionsfusion konnten die Liegenschaften der Genossenschaft Hütten übernommen werden. Damit hat sich die MBG erstmals ausserhalb von Wädenswil nach Hütten ausgebreitet und dabei drei Mehrfamilienhäuser mit total 18 Wohnungen übernommen. Der Baukredit von Fr. 26,5 Mio. für das Neubauprojekt Neudorf wurde durch die GV bewilligt. Wegen Einsprachen dreier Nachbarn verzögerte sich die Umsetzung ärgerlicherweise um rund ein Jahr. Das Sanierungsprojekt Eichweid mit Balkonvergrösserungen an 68 Wohnungen konnte abgeschlossen werden und bedeutete einen sehr grossen Mehrwert für die Bewohner. Mit einem grossen Grillfest wurde die erfolgreiche Aufwertung der Wohnungen gefeiert. In den Häusern Zugerstrasse 86–96 wurden die asbesthaltigen Elektro-Einzelspeicheröfen durch Gasheizungen ersetzt.

Nach 12-jähriger erfolgreicher Tätigkeit als Präsident wurde Fritz Treichler an der GV vom 11. April 2014 mit Akklamation und einem Geschenk für eine Fahrt im Führerstand auf der berühmten Albulalinie verabschiedet.

Fritz Treichler hinterlässt in der MBG positive Spuren, die in eine gute Richtung führen, um die MBG weiter auf erfolgreichem Kurs zu halten.



Fritz Treichler erhielt als Abschiedsgeschenk die Möglichkeit, einen Zug mit vielen Passagieren zu führen. So souverän, wie er die MBG führte, hat er auch die Zugreisenden ins Engadin gebracht.



25/09/2014 10:01

Fritz Treichler

hat die Führerstandsfahrt auf der weltberühmten Albulalinie von Chur nach St. Moritz absolviert.

Chur, 25. September 2014 | Zugnummer 1129

Der Direktor



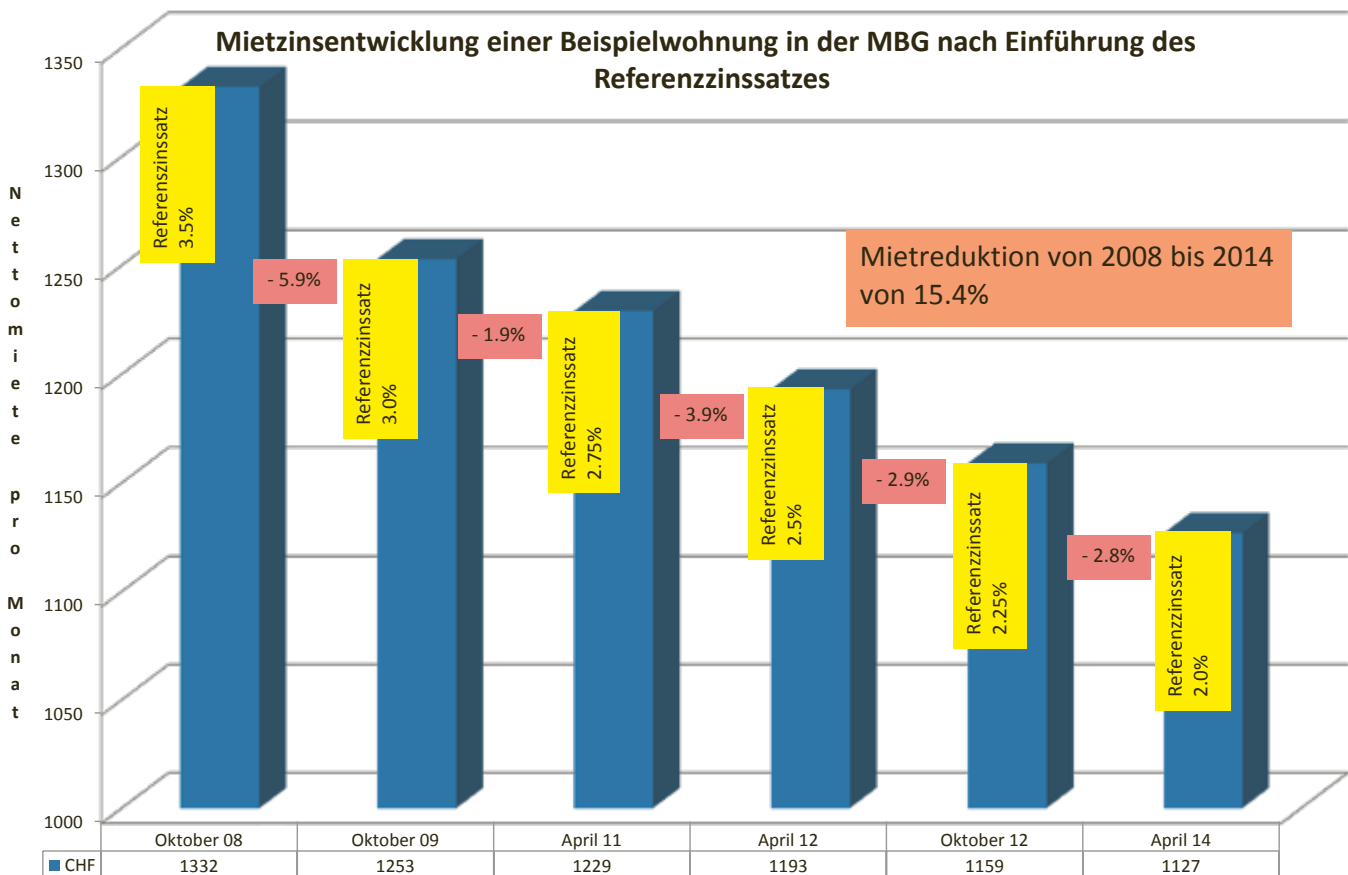


Hans Zbinden (ab 2014). Als Nachfolger von Fritz Treichler wählte die Generalversammlung am 11. April 2014 Hans Zbinden als neuen Präsidenten. Als ehemaliger Oberstufenlehrer mit Ausrichtung Mathematik war er weder Baufachmann noch Banker. Seine Stärken für Zahlen konnte und kann er in seiner neuen Tätigkeit aber gut in seine Führungsmittel einbringen. Analysen mit Tabellen und Grafiken begleiten akribisch seinen Alltag. Als sozialer Mensch liegt ihm die Mieter-Baugenossenschaft sehr am Herzen, sind hier doch Empathie, Solidarität und Gemeinsamkeit sehr wichtig. Mit sehr grossem Einsatz leitet er mit seinen Vorstandskolleginnen und -kollegen gemeinschaftlich das «Unternehmen MBG».

Als Vizepräsident amtierte neu Ernst Gygli. Die Überarbeitung der Statuten, des Geschäfts- und Depositenreglements wurde 2014 gutgeheissen.

Erfreulicherweise wurde der Baurekurs abgelehnt und nicht mehr weitergezogen. Somit stand der Weiterführung des Bauprojekts Neudorf nichts mehr im Weg.

Die Mietzinse der MBG konnten infolge mehrerer Senkungen des Referenzzinssatzes von 2008 bis 2014 um 15,4% reduziert werden.





An der Generalversammlung vom 17. April 2015 wurde durch die Initiative des Präsidenten für die MBG ein Solidaritätsfonds beschlossen. Dieser soll dazu dienen, vorübergehende finanzielle Notfälle zu mildern, temporäre Mietzinsreduktionen bei Umbauten zu gewähren sowie die Förderung von Gemeinschaftsprojekten, wie Quartierfeste, etc., zu unterstützen.

Quartierfest Büelen

Am 1. Februar 2015 konnte mit dem Rückbau der Altliegenschaften Neudorfstrasse 27–31 und Fluhweg 2–6 begonnen werden. Nach erschwertem Aushub wegen grosser Felsen, die gesprengt werden mussten, erfolgte am 8. Juni die Grundsteinlegung für die Überbauung «four sisters» im Neudorf.

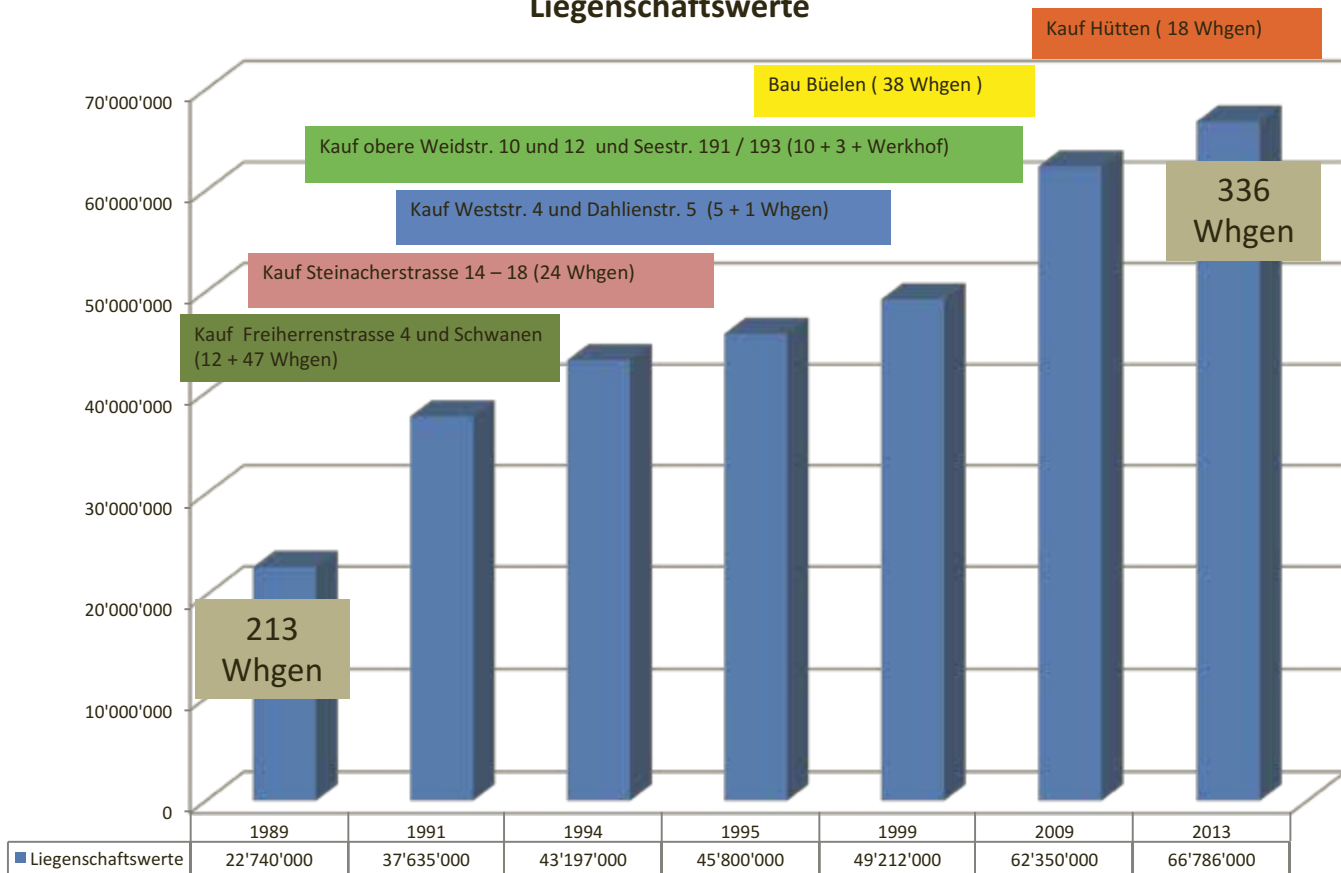
Dieses Bauprojekt beschäftigte die Führung der MBG das ganze Jahr 2016. Georges Schüpbach war nicht mehr dabei, da er an der GV 2016 nach 27-jähriger Amtszeit zurückgetreten war. Bis Ende Jahr war der Rohbau fertig.

Da seit 1985 durch die MBG ausser den Häusern im Büelen (2008) keine Neubauten mehr erstellt werden konnten, sondern nur noch Zukäufe von Liegenschaften getätigt wurden, war die Fertigstellung des Bauprojektes «four sisters» sicher ein weiterer Meilenstein in der Geschichte der MBG.



Grundsteinlegung Neudorf

Liegenschaftswerte



Sechs Jahre nach der Orientierung der Genossenschaft über das Bauvorhaben eines Ersatzbaues für die Häuser Fluhweg und Neudorfstrasse konnte die Überbauung «four sisters» 2017 fertiggestellt und 50 neue Wohnungen bezogen werden. Gegenüber den alten Bauten wurde die Wohnfläche verdreifacht und der Energieverbrauch halbiert. Wie in der Überbauung «Büelen» wurde die Heizung und Warmwasserversorgung auch für diese Liegenschaft durch ein Contracting mit Erdsonden erstellt.

Neudorf four sisters





An der Steinacherstrasse 14–18 konnten die Arbeiten der Fassadensanierung und Balkonerweiterungen rund Fr. 175'000.– unter dem KV von Fr. 1'050'000.– abgerechnet werden.

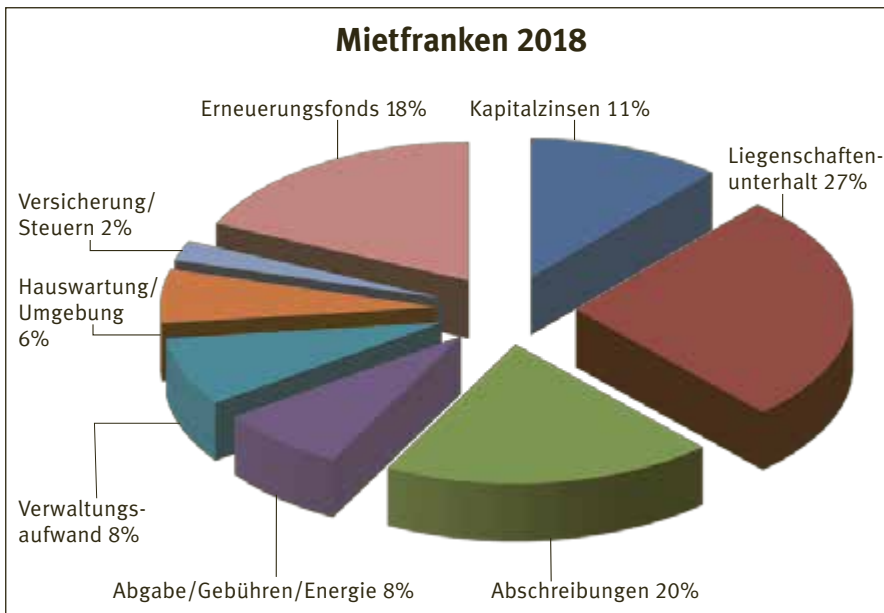
Steinacherstrasse 14/16/18

2018 herrschte in der Schweiz ein Hitzesommer, wie man ihn eigentlich nur aus der Mittelmeerregion kannte. Die Temperaturen blieben auch in der Nacht sehr hoch und hinderten viele Menschen an einen geruhsamen Schlaf. Dank der «free cooling»-Technik in der Überbauung Neudorf konnten die Temperaturen in der Nacht um 2–4° gesenkt werden.

In der Überbauung Eichweid wurde die alte Ölheizung durch eine moderne Gasheizung ersetzt. Dies neben vielen anderen Ausbauten und Erneuerungen in diversen Liegenschaften. Alles kostet immer viel Geld, das von den Verantwortlichen sinnvoll und haushälterisch verwendet werden sollte.



Mittels eines Wärmetauschers wird die kühle Temperatur im Erdreich auf das Heizmedium übertragen. Die Böden in den Wohnräumen werden damit auf rund 20 °C gekühlt und so wird den Räumen Wärme entzogen. Für diesen Prozess braucht es lediglich ein wenig Energie für den Betrieb der Erdsonden- und Heizungs-zirkulationspumpe, die auch im Sommer betrieben werden muss. Die bezogene Kälte aus dem Erdreich ist kostenlos, deshalb passive Kühlung. Dieses passive Kühlsystem wird bei immer wärmeren Sommertemperaturen immer mehr an Bedeutung gewinnen.



Die Grafik des Mietfrankens spiegelt die Verwendung des Geldes wider.

Auf den 1. Januar 2019 fand eine grosse politische Veränderung in Wädenswil statt. Nach zweijährigen politischen Auseinandersetzungen in den Gemeinden Schönenberg und Hütten über die Frage, ob diese Gemeinden politisch in die Stadt Wädenswil integriert werden sollten, entschieden sich die Stimmbürger aller Gemeinden für den Zusammenschluss. Das Gebiet von Wädenswil wuchs um 18,26 km² auf 35,64 km², dehnte sich somit neu bis an die Sihl aus und ist die drittgrösste Gemeinde des Kantons Zürich.

Die gute Seele und langjähriger erster festangestellter Gärtner und Allrounder Vojo Kitanovski wurde

am 31. Januar 2019 pensioniert. Als Nachfolger konnte sein zweiter Sohn Trajance eingestellt werden. Der erste Sohn Robert und seine Frau Aneta wurden schon vor einigen Jahren angestellt. Eine wunderbare Familie, über deren Arbeit die MBG sich glücklich schätzen kann.

Totalaufwand % in Rappen pro Franken	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Kapitalzinsen	11	11	13	15	16	18	19
Liegenschaftsunterhalt	27	33	23	28	26	28	34
Abschreibungen	20	18	22	23	17	17	16
Abgaben/Gebühren/Energie	8	9	9	10	11	11	11
Verwaltungsaufwand	8	8	8	8	8	8	9
Hauswartung/Umgebung	6	5	7	7	7	7	7
Versicherungen/Steuern	2	1	1	1	1	1	1
Erneuerungsfonds	18	15	17	8	14	10	3
	100	100	100	100	100	100	100

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

Die Statutenänderungen wurden an der GV vom 12. April 2019 verabschiedet. Da die COVID-19-Pandemie Anfang Februar 2020 in der Schweiz ausbrach, konnte die 96. GV für das Geschäftsjahr 2019 nicht im April 2020 ausgetragen werden, sondern musste auf den 1. Oktober 2020 im Etzelsaal ohne jegliches Rahmenprogramm verschoben werden.

Nachdem die Firma Musikhaus E. Hauser ihren Laden an der Türgass 3 gekündigt hatte, entschloss sich der VR der MBG, ihre Geschäftsstelle an diesem Standort einzurichten. Am 20. Mai 2019 wurde dieser nach grösserem Umbau bezogen und hat sich als ein sehr guter Entscheid bestätigt. Büros, Besprechungs- und Tagungszimmer sowie Archiv konnten an diesem Ort vereint werden.



Trajance und Vojo Kitanovski

Neue Technologien halten immer mehr Einzug. Solarkollektoren für Warmwasser und Photovoltaikpanels für die Erzeugung von Elektrizität sind die Zukunft in der Gebäudetechnik.

Die MBG konnte am 1. November 2019 ein Dreifamilienhaus an der Zugerstrasse 85 für Fr. 1'150'000.– kaufen, nachdem der Vorbesitzer aktiv auf die MBG zugekommen war. Allerdings standen noch einige Renovationsarbeiten in dem Haus mit Baujahr 1913 an.

Ein neues Entsorgungskonzept der Stadt Wädenswil propagiert sogenannte UFC (Unterflurcontainer).

2020 wurde Nicole Lenz neu in den VR gewählt. Martin Isliker, Allrounder und Hauswart, konnte Ende November 2020 in den verdienten Ruhestand gehen.

Die heimtückische Viruskrankheit Corona beherrschte auch im Jahr 2020 die Welt. Die ordentliche GV 2021 (GJ 2020) konnte daher leider erst am 7. September 2021, wiederum ohne Rahmenprogramm, in der Kulturhalle stattfinden. Während des Lockdowns hatten etliche Betriebe grosse Einbussen zu verkraften. Die MBG gewährte deshalb ihren Geschäftsmietern teilweise Mietzinserrasse.

Wiederum gelang es der MBG, eine Altliegenschaft (Baujahr 1914) mit 3 Wohnungen an der Zugerstrasse 63 zu erwerben.



UFC in der Au



UFC im Büelen

PV-Anlagen

Im Zuge der CO₂-Reduktion und des Umweltschutzes war und ist auch die MBG bestrebt, möglichst ökologische Zukunftsstrategien zu befolgen. Photovoltaik, Pellets und Wärmepumpen sollen vermehrt für Stromerzeugung, Heizungen und Warmwasseraufbereitungen zum Einsatz gelangen.



Anlage an der Nordstrasse 3. Das sehr alte ungedämmte Dach musste zuerst neu isoliert werden, damit nicht unnötig Energie durch den Dachstock entweicht. So machte hier eine Indach-Anlage Sinn. Dabei wurden die Module als Ziegelerersatz direkt in die Dachkonstruktion montiert.



Anlage Zugerstrasse 92–96. Hier war der Dachstock bereits gedämmt und in gutem Zustand; es konnte eine Aufdach-Anlage montiert werden.

Der VR hat sich 2021 zukunftsorientiert neu konstituiert. Rolando Guglielmetti übernahm neu das Vizepräsidium. In der Administration konnte Frau Patrizia Iseppi als zukünftige Nachfolgerin von Maria Sutter eingestellt werden.

Erstmals dehnte sich die MBG nach Horgen aus, indem die zwei Liegenschaften Gehrenstrasse 7 und 9 mit total 8 Wohnungen gekauft werden konnten.



Die Häuser an der Gehrenstrasse in Horgen.

Für die Überbauung Baumgarten, die in den 1960er Jahren erstellt wurde, musste auch eine Sanierungslösung gefunden werden. Abklärungen ergaben jedoch, dass auf den bestehenden Grundstücken keine Erhöhung der Wohnfläche (wie im Neudorf) möglich ist, da die maximale Baumasse bereits erreicht wurde. Aus diesem Grund wurde entschieden, keinen Rück-Neubau vorzunehmen, sondern drei Gebäude umfangreich zu sanieren, mit Heizungersatz (Wärmepumpe mit PV-Unterstützung auf dem Dach), Ersatz der Steigleitungen, neue Küchen, Nasszellen und Wand-



Überbauung Baumgarten



Neues Bad und Waschturm im Gang.



Neue Küche und Wanddurchbruch in den 4-Zimmer-Wohnungen (6-mal pro Haus).



Neue Küche in den 3-Zimmer-Wohnungen (3-mal pro Haus).

durchbruch Küche–Wohnzimmer sowie Waschturm in jeder Wohnung. Nur das Haus Eichweidstrasse 12 (E12) soll durch einen Neubau ersetzt werden

Nachdem am 1. Oktober 2020 an einer a.o. GV der Kredit von Fr. 11,5 Mio. für die Sanierung und einen Neubau im Quartier Baumgarten bewilligt worden waren, schritten die Arbeiten 2021 kontinuierlich voran. Zwar standen noch einige Hürden an, aber die Luft-Wärmepumpenheizung, die Strangsanierungen sowie die Küchen- und Bädererneuerungen in den Häusern Eichweidstrasse 14 (E14), Waisenhausstrasse 7+9 (W7/W9) wurden abgeschlossen.

Maria Sutter wurde Ende Februar 2022 pensioniert, unterstützt aber Patrizia Iseppi in besonderen Situationen weiterhin.

Am 24. Februar 2022 befahl der russische Präsident seine Truppen zu einem Angriffskrieg auf die Ukraine. Ein verbrecherischer Akt, den man nicht für möglich gehalten hat. Europa war erstmals seit 75 Jahren wieder einer



Jahresauswertung unserer PV-Anlagen August 21 bis Juli 22

	Leistung kWp	Jahresproduktion in kWh	Jahresverbrauch	Einspeisung	Prod in % von Verbrauch
Büelenstrasse 4	31.05	32'298	40'640	79'231	80
Dahlienstrasse 2	18.285	18'744	31'460	8'412	60
Nordstrasse 3	7.91	8'862	5'184	6'893	171
Zugerstrasse 92-96	6.8	8'841	11'613	4'706	76
Total	64.045	68'745	88'897	99'242	77

Hochrechnung 2022 ff

Neue Anlagen 2022	80.385	83'340	112'740	166'874	74
Total ab 2023	144.43	152'085	201'637	266'116	75

kriegerischen Situation ausgesetzt. Dies hat weitreichende Folgen für die Wirtschaft und Energieversorgung, war und ist Europas Energienachschub doch sehr stark von Russland abhängig. Zudem hat sich eine grosse Flüchtlingswelle der ukrainischen Bevölkerung nach dem übrigen Europa und die Schweiz ergeben.

Auch in der Schweiz musste auf die neue Situation reagiert und viele Belange, wie Wirtschaftsverbindungen und Energiefragen, neu überprüft und auch für die Zukunft geändert werden. Energie, wie Strom,



Kirchrain 1, 1a Schönenberg

Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil

Übersicht Wohnungsbestand per 31.12.2022

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	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 2008	38						8		24		6		
Neudorf 2017	50	2			3		12		30		3		
Obere Weidstrasse	10					5			4	1			
Baumgarten	32			2	1	10		19					
Eichweid	72				13		33		23		3		
Freiherrenstrasse	12			3			3		6				
Seestrasse	2								1				1
Schwanen	42	6	6		16		10				4		
Steinacherstrasse, 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	5					1	2				2		
Total Wohnungen / EFH	380	8	6	14	40	26	88	60	107	1	21	8	1
Anzahl Zimmer	1415	8	9	28	100	78	308	240	482	5	116	32	9

Übrige Mietobjekte

Geschäfte	5
Garagen	69
Einstellplätze	141
Carports	38
Aussen-Parkplätze	172
Mofa	38
Diverse	48
	511
Total Mietobjekte	891

Mitgliederbestand jeweils per 31.12.

2011	446 Mitglieder
2012	442 Mitglieder
2013	464 Mitglieder
2014	467 Mitglieder
2015	467 Mitglieder
2016	475 Mitglieder
2017	534 Mitglieder
2018	535 Mitglieder
2019	534 Mitglieder
2020	527 Mitglieder
2021	530 Mitglieder
2022	543 Mitglieder

Gas und Öl, wurden markant teurer, haben die Haushalte finanziell sehr belastet und werden dies auch zukünftig tun.

Die MBG rüstete erstmals ein Gebäude (Gehrenstrasse 9 in Horgen) mit einer Pelletsheizung aus. Die restlichen Hausdächer im Quartier Büelen wurden ebenfalls mit PV-Panels bestückt.

Ende 2022 konnte die MBG noch eine schöne Liegenschaft, mit den Häusern Kirchrain 1 und 1a, in Schönenberg für Fr. 3,6 Mio. kaufen.

Im GJ 2023 gab es keine Mutationen im VR.

Der Krieg in der Ukraine tobt weiterhin unerbittlich. Alle Sanktionen der westlichen Staaten gegen Russland zeigen keine offensichtliche positive Wirkung. Der Krieg löste eine weltweite Energiemangellage aus, welche sich in markant steigenden Energiepreisen niederschlug.

Zusätzlich zu den stark steigenden Energiepreisen und der allgemeinen Teuerung, was zu markant höheren Mietnebenkosten führt, steigen auch die Krankenkassenprämien kontinuierlich an. Das bringt viele Familien in arge finanzielle Schwierigkeiten. Gleichzeitig ist die Niedrigzinsphase vorbei. Die Nationalbank erhöhte mehrmals den Leitzins, was steigende Hypothekarzinsen und Nettomieten nach sich zieht. In Anbetracht dieser Entwicklung, welche auch Personen des Mittelstandes in finanzielle Schwierigkeiten bringen kann, hat die MBG beschlossen, vorläufig auf eine Nettomietzinserhöhung per 1. Oktober 2023 zu verzichten und frühestens per 1. Oktober 2024 umzusetzen. Dies wurde von der Mieterschaft dankbar entgegengenommen.

Der Referenzzinssatz wird im Jahr 2023 vermutlich bis zum Jahresende von 1,25% auf 1,75% steigen, was sich auf die Nettomietzinse mit 6% Aufschlag auswirken würde.

Auch im Jahr 2023 sind weitere ökologische Projekte umgesetzt worden: Pelletsheizung Gehrenstrasse 7, Horgen

Das Gebäude Waisenhausstrasse 17a wurde mit einer PV-Anlage ausgerüstet. Im Jahre 2024 folgen PV-Anlagen Zugerstrasse 86–90, analog der 2020 erstellten Anlage 92–96 und auf dem Flachdach Neudorf.

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

So entwickelten sich der Gas- und Strompreis seit 2021 (vor Kriegsausbruch) bis 2023/24 (2024 Schätzung).



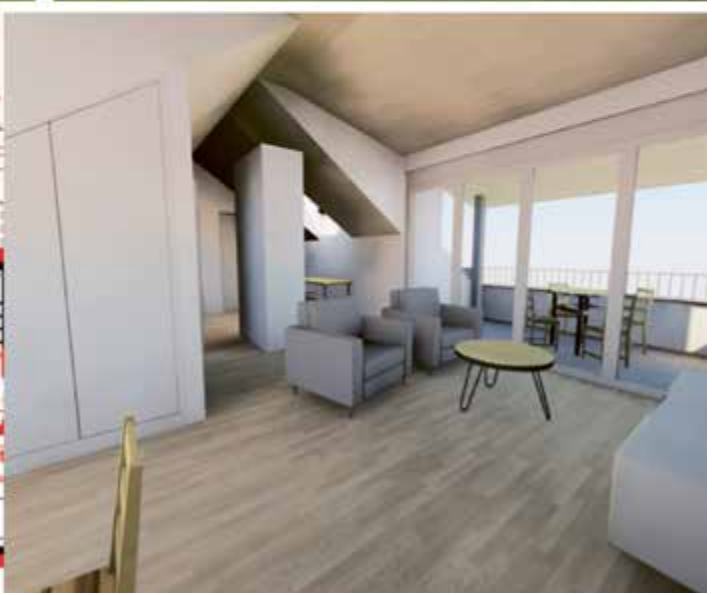
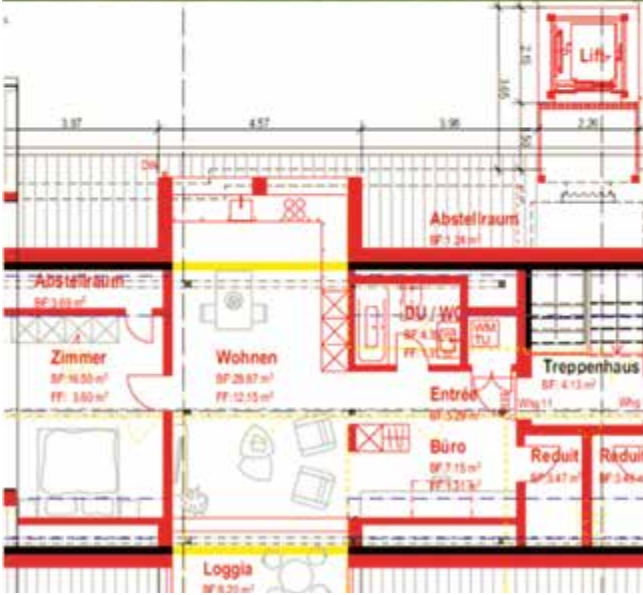
Im Quartier Baumgarten sind die Wohnungen der Häuser Waisenhausstrasse 7+9 (W7/W9) sowie Eichweidstrasse 14 (E14) renoviert. Der Zeitplan für die Dachausbauten, die Lifte und den Ersatzbau Eichweidstrasse 12 (E12) erfuhr aber eine Verzögerung. Deshalb wurde das Haus E12 bis Ende 2023 der Stadt Wädenswil überlassen, um ukrainische Flüchtlinge unterzubringen. Für die MBG dürfte das Weiterführen des Projektes «Baumgarten» und die Vorbereitungen für das Jubiläumsjahr 2024 im Fokus stehen.

Projekt Baumgarten (Aufnahme von Rückseite)

Die weiteren Schritte in der Planung und dem Baufortschritt für das Objekt «Baumgarten» sind etwa wie folgt vorgesehen:

2024 Dachstockausbauten mit je zwei neuen Zweieinhalbzimmerwohnungen und Lifanbauten an den Gebäuden Waisenhausstrasse 7+9 (W7+9). 2024/2025 erfolgt der Rückbau bzw. Neubau der Liegenschaft Eichweidstrasse 12 (E12) und der Dachstockausbau und Lifanbau im Gebäude Eichweidstrasse 14 (E14).

Mit dieser Massnahme können die Mieten im preisgünstigen Rahmen gehalten werden, denn die Mieten wurden nur in sehr moderatem Rahmen erhöht. Bei einem totalen Rück-Neubau wären die Mieten viel stärker gestiegen. Es hätte mit einer Verdoppelung der Mieten gerechnet werden müssen.



Waisenhausstrasse 7 + 9 mit Dachwohnung.



Geplanter Neubau Eichweidstrasse 12.

Für das 100-jährige Bestehen der Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil (MBG) im Jahr 2024 wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die einige Festlichkeiten vorbereitet. Weitere Informationen siehe Seite 52.

Liegenschaftsveränderungen 2000 bis 2023/24

				BV-Wert Stand 1997 In Fr.	Stand 2022 In Fr.
2000	Seestrasse 191/193	Kauf (Baujahr 1800)	3 Whg. + WH	1'965'600.–	2'568'195.–
2000	Seestrasse 189	Kauf (Baujahr 1922)	Garagen	361'200.–	507'375.–
2006	Büelenstrasse 10, 12, 14, 16 und Büelenstrasse 4, Nordstrasse 1				abgebrochen
2008	Dahlienstrasse 5				verkauft
2008	Weststrasse 9	Neubau	7 Whg.		2'960'000.–
2008	Büelenstrasse 10	Neubau	8 Whg.		3'545'000.–
2008	Büelenstrasse 8	Neubau	8 Whg.		3'545'000.–
2008	Dahlienstrasse 2	Neubau	7 Whg.		2'960'000.–
2008	Büelenstrasse 4	Neubau	8 Whg.		3'545'000.–
2008	Nordstrasse 3, Trafostation / Garage				390'000.–
2013	Johannisburg 1	Fusion (Baujahr 1835)	2 Whg.		1'045'000.–
2013	Johannisburg 2	Fusion (Baujahr 1995)	8 Whg.		2'070'000.–
2013	Johannisburg 3	Fusion (Baujahr 1995)	8 Whg.		2'115'000.–
2013	Johannisburg 3	Fusion (Baujahr 1995)	Unterniveaugarage		245'000.–
2015	Fluhweg 2–6				abgebrochen
2015	Neudorfstrasse 27–31				abgebrochen
2017	Neudorf	Neubau	50 Whg.		21'150'000.–
2019	Zugerstrasse 85	Kauf (Baujahr 1913)	3 Whg.		1'160'000.–
2020	Zugerstrasse 63	Kauf (Baujahr 1914)	3 Whg.		1'149'000.–
2021	Gehrenstrasse 7, Horgen	Kauf (Baujahr 1958)	5 Whg.		1'255'000.–
2021	Gehrenstrasse 9, Horgen	Kauf (Baujahr 1925)	3 Whg.		940'000.–
2022	Kirchrain 1+1a	Kauf (Baujahre 1924/1995)	5 Whg.		2'359'900.–

Steigerungen Wohnungskomfort und technischer Fortschritt in den 100 Jahren Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil

Diese Entwicklung können wir sehr gut an unseren zuerst erstellten zwei Liegenschaften Etzelstrasse 54/56 verfolgen, die noch heute bestehen.



Etzelstrasse 54/56. Ersatz der Fensterläden und Bau von drei Parkplätzen.

Die veralteten und abgenützten Fensterläden wurden durch neue Aluminiumläden ersetzt. Die Parkplatzprobleme an der Etzelstrasse konnten gelöst werden, indem unsere Gärtner an der Westseite drei neue Abstellplätze erstellten.

Badezimmer

In der ersten Bauetappe 1926 war in jedem Haus neben der Waschküche ein Baderaum zur gemeinsamen Benützung eingebaut worden.

Später wurden in neu erstellten Liegenschaften eigene Badezimmer eingebaut. Die Mieter der Liegenschaft Etzelstrasse fühlten sich benachteiligt und drängten darauf, dass auch in ihren Wohnungen eigene Badezimmer eingebaut würden. An der GV vom 23. April 1955 wurde dem Begehren nachgegeben und es konnte in jeder Wohnung ein Badezimmer eingebaut werden. Im Kinderzimmer wurde eine neue Wand eingebaut und dem WC-Raum zugeschlagen, indem nun auch eine Badewanne Platz fand. Für die 12 neuen Badezimmer entstanden Kosten von rund Fr. 34'600.–. Den Mietern wurde ein Mietzuschlag von Fr. 15.– pro Monat weiterverrechnet, das entspricht einer Verzinsung von 6.3% des investierten Kapitals. Die Amortisation der Investition erfolgte in rund 16 Jahren. Heute ist es teilwei-

se sogar üblich, in Familienwohnungen zwei Nasszellen (1x Badewanne/1x Dusche) einzubauen. Was in unseren Überbauungen Büelen (2008) und Neudorf (2017) auch erfolgte.

Waschküche/Waschen

Der Washtag war früher der anstrengendste Tag der Hausfrau. Es gab keine Waschmaschinen. In der Waschküche dominierten Waschkessel und Waschbrett.

Die ersten Waschmaschinen wurden entwickelt. Die MBG bewilligte an der Versammlung vom 27. April 1957 die Anschaffung von 17 Waschvollautomaten zum Preis von Fr. 3830.– pro Maschine.

Die vielen kritischen Stimmen vor der Versammlung fanden wenig Gehör und der Antrag wurde mit 145 zu 2 Stimmen angenommen.

Kolonie Etzelstrasse 54/56			
Definitive Abrechnung vom Badezimmer-Einbau 1955			
Maurer- u. Gipserarbeiten: H. Zimmermann	8 279.90		
Sanitäre Installationen: E. Weidmann	5 974.75		
Sanitäre Installationen: A. Schneebeli	6 006.85		
Gas u. Gasbadeofen: Gas- u. Wasserwerke	6 796.75		
Wand- u. Bodenbeläge: P. Rota	3 152.60		
Schreiner- u. Zimmerarbeiten: O. Beerli	1 139.05		
Elektr. Installationen: Gebr. Brupbacher	1 055.80		
Malerarbeiten: Otto Gut	2 238.45		
Kostenbeteiligung der Mieter		296.–	
2 Badewannen, Occasion		120.–	
2 Gasbadeofen (1 nur Materialwert)		235.10	
Netto-Aufwand per 31. Dezember 1955		33 993.05	
	Total	34 644.15	34 644.15
Finanzierung			
Zh. Kantonalbank, Faustpfand-Darlehen		30 000.–	
Eigene Mittel		3 993.05	
Mehrwert auf Liegenschaftskonto	30 000.–		
und auf Erneuerungsfonds	3 600.–		
Rest auf Reparaturen-Sammelkonto	393.05		
	Total	33 993.05	33 993.05

Auszug Jahresbericht 1957

Viel zu diskutieren gab ein Antrag des Verwaltungsrates betr. Anschaffung von vollautomatischen Waschmaschinen. Mit überwältigendem Mehr entschied sich die Versammlung für den Ankauf von 17 Waschautomaten Marke ELIDA mit Gasheizung. Seit Juni bzw. Juli funktionieren nun diese Apparate zur vollsten Zufriedenheit unserer

Frauen. Es würde wohl keine mehr auf diese Neuerung verzichten. Dieser Beschluss kann sicher als grosses Ereignis im Leben unserer Genossenschaft gewertet werden.

Wenn es in den Liegenschaften zu Konflikten und Unstimmigkeiten kommt, ist oft die Benützung der Waschküche der Grund dazu.

Immer mehr Genossenschafter wünschten eine eigene Waschmaschine in der Wohnung.

Entwicklung bis heute: Seit 2008 werden in der MBG bei Totalsanierungen (Baumgarten) oder Neubauten (Büelen/Neudorf) Waschmaschinen inkl. Tumbler in Familienwohnungen (ab 4 Zimmer) eingebaut oder in kleineren Wohnungen sind Anschlüsse für das Montieren eines eigenen Gerätes vorhanden. Solche müssen jedoch vom Mieter auf eigene Kosten angeschafft werden. **So verfügen 2024 über 100 Wohnungen über einen eigenen Waschturm in der Wohnung. Das Konfliktpotential unter der Mieterschaft wird so merklich entschärft.**

Eigene Waschmaschine als Lösung ?

Es zieht der eine oder andere Mieter gelegentlich vor, eine eigene Waschmaschine zu installieren, um seine Waschzeiten individuell bestimmen zu können. Wenn der Mietvertrag das Waschen in der Wohnung generell untersagt oder ausdrücklich auf die Waschküche beschränkt, muss der Vermieter unbedingt um Erlaubnis gefragt werden.

Wenn sich der Mietvertrag nicht über das Waschen ausspricht und der Waschautomat ohne zusätzliche Installationen an Badzimmerarmaturen und eine normale Steckdose angeschlossen werden kann, so ist die Zustimmung des Vermieters nicht zwingend nötig. Es empfiehlt sich indessen, den Vermieter zu konsultieren.

Sind das Aufstellen und die Benützung der eigenen Waschmaschine mit Installationen verbunden, beispielsweise mit dem Verlegen von neuen Strom- oder Wasserleitungen, so muss der Mieter die Einwilligung des Vermieters einholen. Solche Installationen gelten als Veränderungen am Mietobjekt und sind grundsätzlich bewilligungspflichtig.

Versicherung vorteilhaft

Ob die Waschmaschine nun fest installiert oder aber einfach hingestellt wurde, ist in beiden Fällen der Mieter als Eigentümer eines Gerätes im Falle eines Schadens, beispielsweise eines Wasserschadens haftbar.

Der Käufer oder Betreiber einer Waschmaschine ist deshalb gut beraten, wenn er eine Haftpflichtversicherung abschliesst bzw. seine bestehende Versicherung dahingehend ergänzt.

Küche

Kücheneinrichtungen, die heute selbstverständlich sind, waren zu Beginn in den Küchen nicht eingebaut. Es fehlten am Anfang elektrische Kochherde, Backöfen, Geschirrwashmaschinen und Kühlschränke. Küchenkombinationen mit Stauraum und Ablageflächen war unbekannt. Die sogenannten Schüttsteine waren üblich.

WC

Es bestanden noch keine Toiletten, wie sie heute normal sind. Kanalisationen gab es auch noch nicht. Die GV der MBG beschloss 1946, dass die Klärgruben in den Liegenschaften zweimal im Jahr durch die Mieter selbst zu entleeren seien. Für die Klosetts empfahl man, mindestens einmal im Jahr am Abend 1 Liter Salzsäure ins Klosett zu leeren und bis am Morgen wirken zu lassen. Erst 1975 konnten die Liegenschaften Etzelstrasse 54/56 an die Kanalisation der Gemeinde angeschlossen werden. Kosten rund Fr. 15'000.–.

Heizung

Heute kaum mehr vorstellbar war, wie die Wohnräume in der kalten Jahreszeit gewärmt wurden. Geheizt werden konnten zuerst nur das Wohnzimmer und die Küche mit einem Kachelofen, der mit Holz und Kohle gespeisen wurde. Tägliches Schleppen von Holz und Kohle war normal. Die Schlafräume waren unbeheizt und im Winter teilweise entsprechend kalt. Es bildeten sich Eisblumen an den Innenseiten der einfachverglasten Fenster. Auch Ölöfen in den Räumen waren üblich. Später hielt die Zentralheizung Einzug, bei der alle Wohnräume mit Radiatoren und Wasserrohrsystemen ausgestattet wurden, die durch einen Ölzentralbrenner im Keller erwärmt wurden. Auch elektrisch betriebene Direktheizkörper oder Speicheröfen waren in den siebziger Jahren sehr verbreitet. **Durch die technologische Entwicklung wird heute immer mehr auf ökologische Systeme wie Solar- und Wärmepumpenanlagen umgestellt. Die MBG investiert bereits sehr viel Geld in diese Technologien.**

Telekommunikation

Ein eigenes Telefon in der Wohnung war in den fünfziger Jahren bereits ein Privileg. Radiosendungen und Hörspiele waren Trumpf. Fernsehgeräte in Schwarzweiss hatten erst wenige Mieter. Auf diesen waren nur wenige Sender über Antennen zu empfangen. Das Schweizer Fernsehen sendete ab 1953 an fünf Abenden pro Woche ein rund einstündiges Programm, am Dienstag überhaupt nicht. Die Entwicklung setzte sich immer schneller fort. Kabelfernsehen, Computer, drahtlose Telefone, Handys etc. waren früher eine Sensation, heute aber so normal, dass man sich ein Leben ohne diese Geräte nicht mehr vorstellen kann. Junge Leute kennen ein Tastentelefon höchstens noch vom Hörensagen.

Finanzielle Situation

Über die finanzielle Situation in den letzten 25 Jahren gibt der Mietfranken eine recht gute Zusammenfassung:

- Folgende Positionen sind beinahe konstant geblieben oder haben sich nur unmerklich verändert:

Hauswartung

Verwaltungsaufwand (ist gestiegen, da mehr Wohnungen verwaltet werden)

- Folgende Positionen haben merklich abgenommen:

Abgaben/Gebühren/Energie

Kapitalzinsen

- Folgende Positionen sind gestiegen:

Fondseinlagen/Versicherungen/Steuern

Abschreibungen

Liegenschaftenerhalt

Mietfrankenaufteilung in Rp.

	1998	2002	2008	2012	2016	2020	2022
Hauswartung	4	5	7	7	7	6	5
Verwaltungsaufwand	5	10	9	9	8	8	8
Abgaben/Geb./Energie	33	11	13	11	9	7	11
Kapitalzinsen	39	39	25	19	13	9	9
Fondseinlagen/Vers./Steuern	2	2	4	4	18	19	16
Abschreibungen	12	17	24	16	22	22	20
Liegenschaftenerhalt	5	16	18	34	23	29	31

Es fällt auf, dass die Kapitalzinsen und die Abgaben für Energie massiv tiefer liegen als vor 25 Jahren. Diese eingesparten Kosten konnten in die vier Positionen

- Liegenschaftenerhalt
- Amortisation von Hypotheken
- Abschreibungen
- Einlage in den Erneuerungsfonds

gesteckt werden. Der Erneuerungsfonds 2022 weist eine beachtliche Grösse von über Fr. 11 Mio. auf.

Liegenschaftsunterhalt in den letzten 25 Jahren

Neben den üblichen Sanierungen einzelner Wohnungen wurden folgende grössere Arbeiten ausgeführt und die Mietanpassungen – wenn überhaupt – nur in minimalem Umfang vorgenommen:

Balkonerweiterungen

Baumgarten (2003–2005), Freiherrenstrasse (2009), Eichweid (2011–2012), Steinacherstrasse (2017) und Nordstrasse 11–15 (2016)

Fassadensanierungen und/oder Flachdachsaniierungen

Eichweid, Steinacherstrasse, Freiherrenstrasse, Etzelstrasse, Nordstrasse 11–15

Fensterersatz

Etzelstrasse, Steinacherstrasse, Hütten, Nordstrasse 11–15

Heizungersatz

Eichweid, Etzelstrasse, Zugerstrasse 86–96, Zugerstrasse 99–101, Nordstrasse 3



Steinacherstrasse



Eichweid

Ökologischer Fortschritt / Klimafreundliche Investitionen (ohne Folgen auf die Mieten)

Elektroheizungen durch Gasheizungen ersetzt

2013 Zugerstrasse, Nordstrasse 3

Fossile Heizung/Warmwasseraufbereitung durch Wärmepumpen ersetzt

Nordstrasse 3, Zugerstrasse 86–96, Baumgarten, Waisenhausstrasse 17a

Neue Pelletsheizung

Horgen Gehrenstrasse 7 und 9

Sonnenkollektoren auf dem Dach zur Warmwasseraufbereitung

Nordstrasse 11–15 (2019 und 2020)



Nordstrasse 15

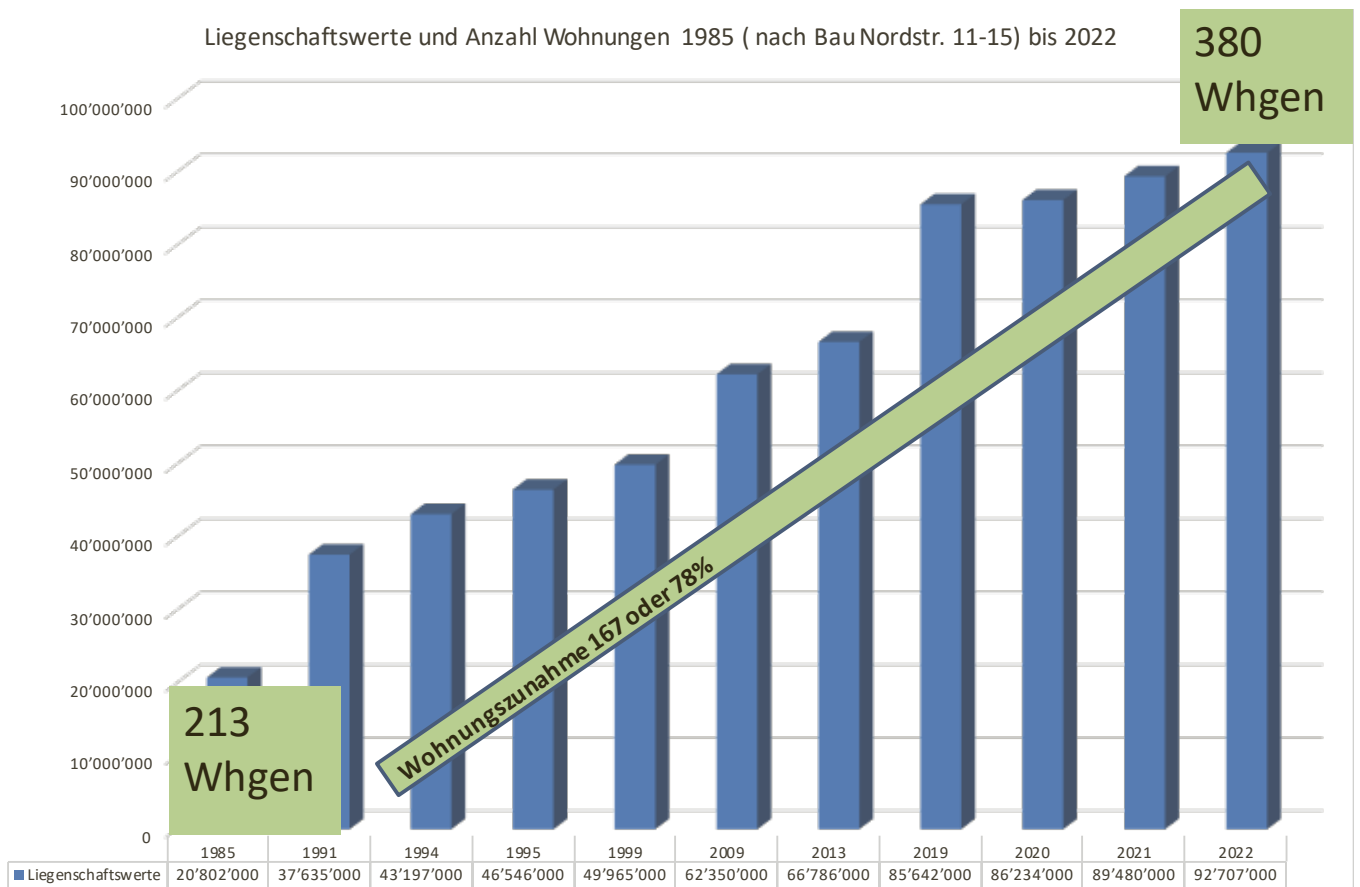
PV-Anlagen

Nordstrasse 3 (2020), Zugerstrasse 92–96 (2020), Büelen (2021/2022), Waisenhausstrasse 17a (2022/2023), Baumgarten (2024)

Unser Wohnungsbestand ist seit 1985 durch den Rück-/Neubau Neudorf (Verdoppelung der Wohnungszahl) und dem Erwerb von Liegenschaften von 213 Wohnungen auf 380 gestiegen.



Weststrasse 9/Büelenstrasse 10, 8/Dahlienstrasse 2/Büelenstrasse 4



100

Jahr-Jubiläum

2024 sind einige Feierlichkeiten vorgesehen

**100. spezielle Generalversammlung am Freitag,
12. April 2024**

**Jubiläumsschiffahrt auf dem Zürichsee am Sonntag,
9. Juni 2024**



**Jubiläumsfest im Büelen-/Neudorf-Quartier am Samstag,
14. September 2024**

Die Präsidenten, die mit ihren Mitverantwortlichen die MBG geprägt haben:

1924 – 1928	Hermann Keller	4 J	
1928 – 1944	Rudolf Billeter	16 J	
1944 – 1971	Robert Müller	27 J	
1972 – 1981	Walter Langenauer	9 J	
1981 – 2002	Hans Jsler	21 J	1979 Eintritt in VR
2002 – 2014	Fritz Treichler	12 J	2000 Eintritt in VR
ab 2014	Hans Zbinden		1987 Eintritt in VR

Aktuelle Genossenschaftsbehörden

Verwaltungsrat:

		Eintritt in VR
Präsident:	Hans Zbinden	1987
Vizepräsident:	Rolando Guglielmetti	2009
Protokollführerin:	Franziska Burckhardt Spiegel	2012
Beisitzer:	Ernst Gygli	1985
Beisitzer:	Marco Hohl	2012
Beisitzer:	Ivano Coduri	2013
Beisitzer:	Hans Götschi	2013
Beisitzerin:	Nicole Lenz	2020

Verwaltung:

Geschäftsführer:	Beat Baumgartner
Administration:	Patrizia Iseppi

Personal:

Bau/Hauswartung:	Robert Kitanovski	
Garten/Unterhalt:	Trajance Kitanovski	
Hauswartpersonal:	Aneta Kitanovska	
	Violeta Kitanovska	(50 %)
	Evelyn Schneider	(Teilzeit)
	Mario Kitanovski	(Teilzeit)

100 Jahre Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil Eine Erfolgsgeschichte

Underem Motto: Zäme hebe, zäme stah

Mitenand dur schöni und schwierigi Zyte

au i de Zukunft ga



Impressum

Herausgeber: Mieter-Baugenossenschaft Wädenswil

Verfasser: Ernst Gygli
VR seit 1985



Hans Zbinden
VR seit 1987



Druck: Druckerei Studer AG, 8810 Horgen

Informationsquellen: Jahresberichte/Jubiläumsberichte/Internet/Erfahrung
als Verwaltungsrat
Die weibliche Schreibform ist immer eingeschlossen.

