



Genossenschaft

Alterssiedlung

Wetzikon

Jahresbericht 2001

Jahresrechnung 2001

Einladung

zur ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 10. Mai 2002, 19.00 Uhr
Zentrum "Drei Linden" 8620 Wetzikon

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der letzten Generalversammlung
3. Jahresbericht 2001 des Präsidenten
4. Jahresrechnung 2001
 - Revisorenbericht der Kontrollstelle
 - Antrag des Vorstandes auf Genehmigung der Jahresrechnung
 - Entlastung von Vorstand und Verwaltung
5. Abnahme Bauabrechnung Renovation Kreuzackerstr. 7, Kempten
6. Krediterteilung für die Renovation Liegenschaft Talstr. 19, Guldisloo
7. Wahlen
8. Verschiedenes

Wetzikon, 15. April 2002

Vorstand Genossenschaft
Alterssiedlung Wetzikon

Die Broschüre "Jahresbericht und Jahresrechnung 2001" kann im Büro der Verwaltung, Spitalstrasse 30, 8620 Wetzikon bezogen oder unter Tel. 01 932 69 59 bestellt werden.

Jahresbericht 2001

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Nach den vielen, mit Neu- und Umbauten belasteten Jahren kann ich auf ein ruhigeres 2001 zurückblicken. Nicht dass uns die Arbeit ausgegangen wäre, aber wir konnten unsere Zeit für anderes einsetzen. Die **weitere Entwicklung** unserer Siedlungen ist dabei zu überdenken. Wir wollen auf lange Zeit hinaus den Anforderungen in Bezug auf Wohnqualität und Lebensumstände unserer Bewohner Rechnung tragen. Zusammen mit dem Alterswohnheim am Wildbach und Vertretern der Gemeinde suchen wir nach Formen, um den Bedürfnissen der jetztigen und zukünftigen Mieter und Mieterinnen gerecht zu werden.

Der Betrieb in den Siedlungen verlief weitgehend normal. Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang die **Mittagstischgruppe** an der Kreuzackerstr. 1. An drei Tagen der Woche werden Schüler und Schülerinnen aus dem nahegelegenen Schulhaus Feld in unserem Mehrzwecksaal verpflegt. Dies zeigt einmal mehr, dass das Einvernehmen zwischen Siedlung und Nachbarschaft harmonisch ist.

Das private Bauvorhaben nördlich des Hauses Kreuzackerstr. 1 wird nun ohne Beeinträchtigung unserer Siedlung ausgeführt.

Wie der scheidende Präsident Hubert Rüegg vor einem Jahr sagte, konnte ich ein **eingespieltes Team** aus Vorstand, Verwaltung und den Hauswart-Ehepaaren übernehmen. Sie alle haben mit Ihrem Einsatz zum guten Verlauf des vergangenen Jahres beigetragen. Ihnen Allen einen herzlichen Dank.

Zum Schluss möchte ich auch allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern danken und hoffe mit Ihnen auf weitere erfreuliche Jahre.

Wetzikon im Frühjahr 2002

Richard Martin, Präsident

Die GV 2001 wird von **Präsident Hubert Rüegg** eröffnet. Er kann 132 Personen, davon 121 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, begrüßen. Als Gäste sind Pfarrer H.R. Gujer von der evang. ref. Kirchgemeinde, Herr Homberger vom Gemeinderat Seegräben, Vertreter der Banken sowie Frau B. Deggeller anwesend, die einen Bericht für den „Zürcher Oberländer“ verfassen wird. Von der Kontrollstelle haben sich die Herren K. Siegfried und J. Joos sowie vom Vorstand Frau A. Siegenthaler entschuldigt.

Zu Beginn werden die Anwesenden mit vertrauter Volksmusik von der Ländlermusik Robenhäusern unterhalten. Als **Stimmzähler** wählt die Versammlung die Frauen H. Schwilch und N. Abderhalden sowie Herr W. Roth.

Das vom Verwalter J. Rothenfluh verfasste **Protokoll der Generalversammlung 2000** ist in der gedruckten Broschüre enthalten. Die Genehmigung erfolgt einstimmig und mit Dank an den Verfasser.

Ergänzend zum gedruckten **Jahresbericht 2000** trägt Präsident H. Rüegg einige Erläuterungen vor. Die Renovation der Siedlung Kreuzackerstrasse 7 in Kempten darf als gelungen bezeichnet werden. Die geräumigen, hellen Wohnungen finden allseits Anerkennung, vor allem bei den neuen Mieterinnen und Mietern. Während der umfangreichen Sanierungsarbeiten mussten allerdings einige Herausforderungen baulicher Art gemeistert werden und der Kostenvoranschlag wurde leicht überschritten. Die Einrichtung einer weiteren externen Pflegewohngruppe des Alterswohnheims am Wildbach im Parterre der renovierten Siedlung unterstreicht das Bestreben unserer Genossenschaft, Projekte zum Wohl der betagten Bevölkerung von Wetzikon und Seegräben zu unterstützen.

Da Renovationsarbeiten an den Gebäuden der Siedlung Guldisloo und am Abwartshaus Talstrasse 19 anstehen, müssen neue Genossenschafter/innen geworben und das Anteilscheinkapital erhöht werden. Eine Werbekampagne mit Einbezug des „Wetziker Spiegels“ soll zum Erfolg führen. Erwähnenswert ist, dass die Finanzen gesund sind und ein gutes Einvernehmen mit den regionalen und kantonalen Banken besteht. Allen Anteilscheinbesitzerinnen und -Besitzern, die auf die Verzinsung verzichten, gebührt besonderen Dank.

Im Berichtsjahr konnte nach längerer Phase der Lösungsfindung ein neues grafisches Erscheinungsbild verabschiedet werden. Das in freundlicher Farbe gestaltete Symbol soll die Zusammengehörigkeit zu einer Gemeinschaft unter Beibehaltung der eigenen Individualität zum Ausdruck bringen. Drucksachen und Orientierungstafeln vor den Siedlungen werden in den nächsten Monaten realisiert.

Heute, am Tag seines Rücktrittes, dankt Hubert Rüegg für die grosse Unterstützung, die er während seines 11-jährigen Wirkens für die Genossenschaft erfahren durfte. Vorstand, Baukommission, Finanzkommission und Verwaltung haben grosse Arbeit geleistet.

Der ausführliche Jahresbericht wird mit heftigem Applaus verabschiedet. Der Vizepräsident, **Richard Martin**, bedauert den Rücktritt des Präsidenten. Als Dank für seine engagierte Tätigkeit erhält Hubert Rüegg einen jungen Birnbaum, der an der Südseite seines Ferienhauses auf dem Ornberg sicher gut gedeihen wird. Ausserdem werden einige Flaschen eines guten Tropfens sowie Blumen für die Gattin überreicht.

Hans Peter Amann, Quästor, erläutert die **Jahresrechnung 2000**. Gemäss der in der Broschüre präsentierten Jahresrechnung wird ein Gewinn von Fr. 37'762.83 ausgewiesen. Das

Anteilscheinkapital soll mit 2 % verzinst werden. Die gesetzlichen Reserven sind zuzuweisen. Abschreibungen und Einlagen in den Baufonds konnte man ordnungsgemäss vornehmen. Bei der respektablen Bilanzsumme von Fr. 38.5 Mio war die Liquidität jederzeit problemlos vorhanden. Die Liegenschaften stehen mit Fr. 35.8 Mio, davon ca. 50 % in Kempen, zu Buche. Bei rund Fr. 33.3 Mio Fremdfinanzierung soll der Eigenkapitalanteil aufgestockt werden, was der Präsident H. Rüegg bereits eingangs erwähnte. Die gute Finanzlage verdankt die Genossenschaft Ihren grosszügigen Mitgliedern, dem Verantwortungsbewusstsein der Vorstandsmitglieder, der pflichtgetreuen Arbeit des Verwalterteams sowie dem wohlwollenden Verständnis der Banken SZO und ZKB für unsere Anliegen.

In Abwesenheit beider Rechnungsrevisoren J. Joos und K. Siegfried wird auf den abgedruckten Revisorenbericht verwiesen. H.P. Amann dankt für die kompetente und saubere Buchführung von **Doris Ramser** und die kostenbewusste Arbeit von **Jakob Rothenfluh**, Verwalter. Die Jahresrechnung wird diskussionslos und ohne Gegenstimme genehmigt.

Zum Stand der **Bauabrechnung Renovation Kreuzackerstr. 7** lässt der Präsident der Baukommission, **Franz Ramser**, die mühsame Vorgeschichte kurz Revue passieren. Dem Kostenvoranschlag der Genossenschaft, Stand Mai 1998 von Fr. 6.2 Mio, stehen effektive Ausgaben von Fr. 6.312 Mio gegenüber. Der Kanton Zürich als Subventionsgeber verlangte ein Kostendach von Fr. 5.5 Mio. Der Einbau der Pflegewohngruppe, technische Verbesserungen zugunsten des Wohnkomfortes (kontrollierte Lüftung) sowie Erschwernisse beim Bau machen die Differenz von Fr. 812'000 aus. Somit ist die effektive Kostenüberschreitung per heute mit knapp 2 % minimal. H. Rüegg richtet Dankesworte an F. Ramser, die Fa. Sattler Architekten AG, an Architekt Alfred Frei für die planerische Unterstützung und an die weiteren Mitglieder der Baukommission. Da noch einzelne Rechnungen ausstehend sind, muss die Genehmigung der Bauabrechnung auf die GV 2002 vertagt werden.

Es folgen die **Ersatz- und Bestätigungswahlen** von Vorstand und der Rechnungsrevisoren. Mit **Richard Martin** kann erfreulicherweise der amtierende Vizepräsident und Vorstandsmitglied seit 1989 als neuer Präsident vorgeschlagen werden. Nach heftigem Applaus gilt er als gewählt. Als weiteres Vorstandsmitglied für die Vakanz seit Mai 2000 wird **Konrad Siegfried**, bisher Rechnungsrevisor, vorgeschlagen. **Richard Sattler**, seit 1985 im Vorstand, muss für weitere 4 Jahre bestätigt werden. Als neuer Rechnungsrevisor schlägt H. Rüegg der Versammlung **Alfred Schmucki** und als Ersatz René Rothe vor. Alle Kandidaten werden einstimmig gewählt. R. Martin bedankt sich für die Wahl. Er sieht das Schwergewicht seines künftigen Engagements eher weniger im baulichen Bereich.

Zum Traktandum **Verschiedenes** präsentiert Jakob Rothenfluh Kennzahlen zu Wohnungsbestand und Fluktuation. Es sind heute insgesamt 177 Wohnungen, 50 Garagen, 9 Bastel- und Nebenräume, 2 Gewerberäume, also **total 238 Objekte** zu verwalten. Erwähnenswert ist die rege Benützung des Mehrzwecksaales in Kempen durch die Mieter und verschiedene Vereine und Gruppierungen. Er dankt für alle prompten Mietzinszahlungen und appelliert an verspätete Zahler zu mehr Pünktlichkeit. Als Präsent für 10-jährigen erfolgreichen Einsatz als Hauswartehepaar in der Siedlung Guldisloo erhalten **Petra und Robert Berger** einen Blumenstrauss. Herr Homberger, Vertreter der Gemeinde Seegräben, wäre froh, die Einladung zur Generalversammlung zukünftig 3 bis 4 Wochen vor dem Termin zu erhalten.

Dauer der Generalversammlung von 19.00 bis 21.10 Uhr.

Wetzikon, 11. Mai 2001

Für das Protokoll

Jakob Rothenfluh, Verwalter

Bilanz per 31. Dezember 2001 v o r Verwendung des Jahresergebnisses

	<u>AKTIVEN</u>	<u>PASSIVEN</u>
Kassa	964.15	
Sparkasse Zürcher Oberland, Wetzikon	283'534.20	
Crédit Suisse, Wetzikon	191'956.20	
Zürcher Kantonalbank, Wetzikon	213'147.30	
Sparkasse Zürcher Oberland, Wetzikon/Spark.	9'499.75	
Eidg. Steuerverwaltung	-26'276.85	
zurückbezahlte GV-Beträge (BWO)	2'091'205.30	
Transitorische Aktiven	74'762.10	
Mobilier	4'700.00	
Wertpapiere	5'000.00	
Liegenschaften:		
Spitalstrasse 30	10'380'000.00	
Kreuzackerstrasse 1	10'825'000.00	
Kreuzackerstrasse 7	6'869'000.00	
Talstrasse 23 b + c	5'080'000.00	
Talstrasse 23 a	2'525'000.00	
Talstrasse 19	400'000.00	
Hypotheken/Kredite:		
Sparkasse Zürcher Oberland		12'321'500.00
SUVA		1'070'000.00
BVK / Finanzdirektion Kt. Zürich		250'000.00
Zürcher Kantonalbank		14'352'200.00
Darlehen:		
SVW / Schweiz. Verband f. Wohnungswesen		475'000.00
Gemeinde Wetzikon		194'480.00
Kanton Zürich		370'600.00
Genossenschafter		1'684'000.00
EGW-Anleihe Nr. 9 u. 10		3'000'000.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten:		
Kreditoren		91'763.34
Dividende 1996-2000		27'034.60
Depot von Mietern		2'520.00
Transitorische Passiven/Zinsrückstellungen		92'416.00
vorausbezahlte Mietzinsen		148'814.00
Nebenkosten		592.52
Bilanzberichtigungen:		
Abschreibung Liegenschaft Spitalstrasse 30		742'000.00
Abschreibung Liegenschaft Kreuzackerstr. 1		160'000.00
Abschreibung Liegenschaft Kreuzackerstr. 7		80'000.00
Abschreibung Liegenschaft Talstr. 23 b + c		428'000.00
Abschreibung Liegenschaft Talstr. 23 a		244'000.00
Genossenschaftskapital:		
Anteilscheine verzinslich		1'487'350.00
Anteilscheine unverzinslich		449'125.00
Gesetzlicher Reservefonds		89'000.00
Baufonds		235'000.00
Reparaturfonds		48'001.30
Rückstellungen für Abschreibungen		100'000.00
Erneuerungsfonds		749'629.00
	<u>38'927'492.15</u>	<u>38'893'025.76</u>
Brutto-Ertrag:		
Gewinnvortrag 2000	18'492.49	
Ergebnis Rechnungsjahr 2001	<u>15'973.90</u>	
	<u><u>38'927'492.15</u></u>	<u><u>38'927'492.15</u></u>

ERFOLGSRECHNUNG 2001

	<u>AUFWAND</u>	<u>ERTRAG</u>
Kapitalzinsen	1'306'623.05	
Unkosten	86'469.80	
Löhne (inkl. Sozialleistungen)	176'525.90	
Gebäudeunterhalt	43'239.55	
Abschreibungen	281'791.20	
Baufonds	65'000.00	
Schenkungen		10'025.00
Mietzinsen		1'961'883.00
Verfallene Dividende Coupon Nr. 35		3'715.40
	<hr/>	<hr/>
Ergebnis Rechnungsjahr 2001	1'959'649.50	1'975'623.40
	15'973.90	
	<hr/>	<hr/>
	<u>1'975'623.40</u>	<u>1'975'623.40</u>

VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES 2001**Antrag des Vorstandes**

Jahresergebnis 2001	15'973.90	
Gewinnvortrag 2000	18'492.49	34'466.39
Verzinsung Anteilscheinkapital		
2% AS-Kapital 1'487'350.-	29'747.00	
Zuweisung an gesetzlichen Reservefonds	<u>2'000.00</u>	<u>31'747.00</u>
Gewinnvortrag auf neue Rechnung		<u>2'719.39</u>

Bilanz per 31. Dezember 2001 n a c h Verwendung des Jahresergebnisses

	<u>AKTIVEN</u>	<u>PASSIVEN</u>
Kassa	964.15	
Sparkasse Zürcher Oberland, Wetzikon	283'534.20	
Crédit Suisse	191'956.20	
Zürcher Kantonalbank, Wetzikon	213'147.30	
Sparkasse Zürcher Oberland, Wetzikon/Spark.	9'499.75	
Eidg. Steuerverwaltung	-26'276.85	
zurückbezahlte GV-Beträge (BWO)	2'091'205.30	
Transitorische Aktiven	74'762.10	
Mobiliar	4'700.00	
Wertpapiere	5'000.00	
Liegenschaften:		
Spitalstrasse 30	10'380'000.00	
Kreuzackerstrasse 1	10'825'000.00	
Kreuzackerstrasse 7	6'869'000.00	
Talstrasse 23 b + c	5'080'000.00	
Talstrasse 23 a	2'525'000.00	
Talstrasse 19	400'000.00	
Hypotheken:		
Sparkasse Zürcher Oberland		12'321'500.00
SUVA		1'070'000.00
BVK / Finanzdirektion Kt. Zürich		250'000.00
Zürcher Kantonalbank		14'352'200.00
Darlehen:		
SVW / Schweiz. Verband f. Wohnungswesen		475'000.00
Gemeinde Wetzikon		194'480.00
Kanton Zürich		370'600.00
Genossenschafter		1'684'000.00
EGW-Anleihe Nr. 9 u. 10		3'000'000.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten:		
Kreditoren		91'763.34
Dividende 1996-2000		27'034.60
Dividende 2001		29'747.00
Depot von Mietern		2'520.00
Transitorische Passiven/Zinsrückstellungen		92'416.00
vorausbezahlte Mietzinsen		148'814.00
Nebenkosten		592.52
Bilanzberichtigungen:		
Abschreibung Liegenschaft Spitalstrasse		742'000.00
Abschreibung Liegenschaft Kreuzackerstr. 1		160'000.00
Abschreibung Liegenschaft Kreuzackerstr. 7		80'000.00
Abschreibung Liegenschaft Talstr. 23 b + c		428'000.00
Abschreibung Liegenschaft Talstr. 23 a		244'000.00
Genossenschaftskapital:		
Anteilscheine verzinslich		1'487'350.00
Anteilscheine unverzinslich		449'125.00
Gesetzlicher Reservefonds		91'000.00
Baufonds		235'000.00
Reparaturfonds		48'001.30
Rückstellungen für Abschreibungen		100'000.00
Erneuerungsfonds		749'629.00
	<u>38'927'492.15</u>	<u>38'924'772.76</u>
Gewinnvortrag auf neue Rechnung		2'719.39
	<u>38'927'492.15</u>	<u>38'927'492.15</u>

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrte Damen und Herren,

Als Kontrollstelle Ihrer Genossenschaft haben wir die Jahresrechnung pro 2001, abgeschlossen per 31. Dezember 2001 geprüft.

Die Bilanz weist vor Gewinnverteilung Aktiven und Passiven von je auf.	Fr. 38'927'492.15
Die Betriebsrechnung schliesst bei Einnahmen von	Fr. 1'975'623.40
und Ausgaben von	<u>Fr. 1'959'649.50</u>
mit einem Reingewinn von	Fr. 15'973.90
Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres von	<u>Fr. 18'492.49</u>
stehen der Generalversammlung zur Verfügung	Fr. 34'466.39

Der Vorstand beantragt Ihnen folgende **Gewinnverteilung**:

- Verzinsung des Anteilscheinkapitales von Fr. 1'487'350.- zum Satz von 2%	Fr. 29'747.00
- Zuweisung an den gesetzlichen Reservefonds	Fr. 2'000.00
- Gewinnvortrag auf neue Rechnung	<u>Fr. 2'719.39</u>
total wie oben	Fr. 34'466.39

Wir konnten feststellen, dass

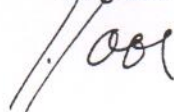
- Bilanz und Betriebsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen,
- die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist,
- alle Guthaben und Schulden durch Bestätigungen der Banken oder Gläubiger ausgewiesen sind und
- bei der Darstellung der Vermögensverhältnisse und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen Bewertungsgrundsätze sowie die Bestimmungen der Statuten eingehalten wurden.

Wir beantragen der Generalversammlung, die vorliegende Jahresrechnung pro 2001 zu genehmigen, der vorgeschlagenen Gewinnverteilung zuzustimmen und dem Vorstand und der Verwaltung mit dem Dank für einwandfreie Geschäftsführung Entlastung zu erteilen.

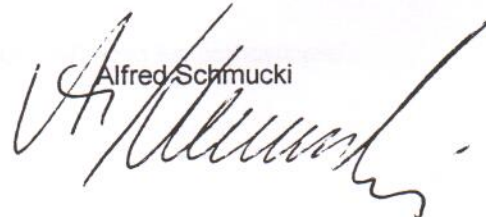
Wetzikon, 04. April 2002

Die Revisoren

Jürg Joos



Alfred Schmucki



Organisation

11

Vorstand

			im Amt seit
Präsident:	Richard Martin	Zelglistrasse 6	1989
Vizepräsident:	Richard Sattler	Rebhalde 12	1985
Quästor:	Amann Hanspeter	Im Sandbühl 3	1995
Präs. Baukommission:	Ramser Franz	Im Rigiblick 9	1990
Mitglieder	Egli Elsbeth	Im Mettle 6	2000
	Frey Rosmarie	Im Neuguet 29	1994
	Siegenthaler Annelies	Strandbadstr. 46	2000
	Siegfried Konrad	Neubühlstr. 23	2001
	Wüthrich Eugen	Am Lendenbach 1	1999

Verwaltung

Rothenfluh Jakob	Eglisackerweg 3, Uster	1998
Ramser Doris	Im Rigiblick 9	1992

Kontrollstelle

Joos Jürg	Frohbergstr. 37	2000
Schmucki Alfred	Vogelsangstr. 23	2001

Hauswarte

Unterwetzikon	Werner Maya u. Kurt	Spitalstrasse 30	1982
Kempton	Schütz Karin u. Anton	Kreuzackerstrasse 1,7	1996
Guldisloo	Berger Petra u. Robert	Talstrasse 23 a	1991
	Schöpf Marianne u. Gian	Talstrasse 23 b,c	1983