

Genossenschaft  
Alterssiedlung  
Wetzikon

1  
Einladung  
zur ordentlichen  
Generalversammlung  
1993

2  
Jahresbericht 1992

3  
Jahresrechnung 1992

Donnerstag, 27. Mai 1993, 19.30 Uhr  
Gemeinschaftszentrum "Drei Linden" 8620 Wetzikon

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der letzten Generalversammlung
3. Jahresbericht 1992
4. Jahresrechnung 1992
  - Revisionsbericht der Kontrollstelle
  - Antrag des Vorstandes auf Genehmigung der Jahresrechnung
  - Entlastung von Vorstand und Verwaltung
5. Wahlen
6. Orientierung über Bauvorhaben Area "Stünzihof" / Kreuzackerstrasse
7. Verschiedenes

Musikalisches Rahmenprogramm

Wetzikon, 5. Mai 1993

Der Vorstand der Genossenschaft  
Alterssiedlung Wetzikon

Jahresbericht d. Präsidenten

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

S'gahet obsi! Als ich vor zwei Jahren das Amt des Präsidenten antrat, musste die Genossenschaft - vermutlich erstmals seit ihrem Bestehen - einen Minus-saldo verbuchen. Auch das folgende Jahr 1991 brachte in dieser Beziehung leider keine Besserung. Mit der Jahresrechnung 1992 können wir Ihnen wieder ein erfreulicheres Bild vermitteln. Nicht dass wir jetzt in Euphorie ausbrechen dürfen, aber wir haben etwas Luft bekommen. Das ermöglicht uns unter anderem, gewisse Abschreibungen und Rückstellungen vorzunehmen und einen bescheidenen Gewinn vorzutragen.

Wesentlich dazu beigetragen haben die Zahlungen des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO, Bern, von wo wir die **Grundverbilligungsvorschüsse** für den Zeitraum 1. Juli 1990 bis 31. Dezember 1991 nachvergütet bekamen. Wohl wussten wir um diese Guthaben, kannten aber deren Höhe nicht. Die Grundverbilligungsvorschüsse sind an die Bedingung geknüpft, dass die Mietzinsen alle 2 Jahre um den vom BWO vorgegebenen Prozentsatz angepasst werden müssen. Und nachdem es sich um **Vorschüsse** handelt, müssen sie dem Bund später auch wieder zurückbezahlt werden.

Als weitere erfreuliche Tatsache sei der Abschluss eines **Baurechtsvertrages** mit der Gemeinde Wetzikon für das **Feldhof-Areal**, besser bekannt als "Stünzihof", erwähnt. Dieser Vertrag ermöglicht uns, die Erweiterung der Alterssiedlung Kempten nach zeitgemässen Erkenntnissen zu planen, auszuführen und anschliessend den Altbau Kreuzackerstr. 7 zu renovieren. Ein grosses Stück Arbeit wartet auf uns.

Was heisst nun aber zeitgemäss bauen? Neue Ueberlegungen für Wohnungsbau und Betreuung von älteren Mitmenschen sind Gegenstand aktueller Gespräche. Was ist richtig und zweckmässig, gleichzeitig aber finanziell noch tragbar? Liegt die Zukunft bei Wohngemeinschaften für Senioren oder sind wir aus Kostengründen gezwungen, mit kleineren Wohnräumen vorlieb zu nehmen? All diese Fragen werden bei der Planung der Erweiterung und Sanierung der Siedlung Kreuzackerstr. geprüft werden müssen, um schliesslich die bestmögliche Lösung zu finden.

Wie wichtig die Gestaltung zeitgemässer Wohnräume gerade auch in Kempten ist, beweist die Tatsache, dass die Vermietung der heutigen 1-Zimmer-Wohnungen zunehmend schwieriger wird. Dies deshalb, weil der Ausbau-Standard nicht mehr den heutigen Vorstellungen entspricht. Selbst die überaus günstigen Mietzinsen für diese Wohnungen sind kaum ein Anreiz.

Das Jahr 1992 war gekennzeichnet durch überdurchschnittlich viele Mieterwechsel; insgesamt waren es deren 13. Es sind immer die gleichen zwei Gründe, welche zu Mutationen führen; liebe Menschen müssen von dieser Welt Abschied nehmen oder die gesundheitliche Situation zwingt sie zum Uebertritt in ein Alters- oder Pflegeheim.

Mit Genugtuung dürfen wir eine erfreuliche Erhöhung des Anteilscheinkapitals feststellen und auch bei den privaten Darlehen ist ein Zuwachs zu verzeichnen. Herzlichen Dank all denen, die uns preisgünstige Mittel zur Verfügung stellen und uns damit die Erfüllung unserer Aufgaben erleichtern. In diesen Dank sind

auch alle Personen eingeschlossen, welche auf die Verzinsung ihrer Anteilsscheine verzichteten oder unsere Genossenschaft mit Zuwendungen anderer Art bedachten. Im Hinblick auf die bevorstehenden bedeutenden Aufgaben sind wir dankbar, wenn Sie uns weiterhin Ihr Wohlwollen bekunden.

Unseren Vorstandsmitgliedern gebührt aufrichtiger Dank für ihre uneigennützige Tätigkeit. Ebenso danke ich unserem gut harmonisierenden Verwaltungsteam, das mit grossem Einsatz seine Aufgaben musterbildend erfüllt. Auch allen Hauswartinnen und Hauswarten darf ich ein Kranzlein winden. Sie tragen ja wesentlich dazu bei, dass sich die Mieterinnen und Mieter in ihren Wohnungen wohlfühlen. Wenn sich alle Beteiligten bemühen, ihren Teil zu einer letztlich allen dienenden guten Wohnqualität beizutragen, kann es eigentlich nur gut gehen. Das wünsche ich Ihnen und uns von Herzen.

Hubert Rüegg

## Generalversammlung 21. Mai 1992

Anwesend sind 115 Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie 17 Gäste. Begrüssung durch Präsident Hubert Rüegg. Für den zweiten Teil der Versammlung konnte eine schwedische Volkstanzgruppe aus Zürich gewonnen werden. Als Sponsor zeichnet in verdankenswerter Weise Architekt R. Sattler. Ein besonderer Gruss geht an Herrn Gemeinderat F. Ulmann, Seegraben, Frau E. Steimlé von der Pro Senectute und Frau B. Deggeller vom "Zürcher Oberländer".

Als Stimmzähler werden vorgeschlagen und gewählt: Frau Wilhelmine Wiederkehr und Herr Alfred Schatz.

Da das **Protokoll** im Jahresbericht 1991 wiedergegeben ist, wird auf eine Verlesung verzichtet. Es wird von der Versammlung einstimmig genehmigt.

Der gedruckte **Jahresbericht 1991** wurde den Genossenschaftern rechtzeitig zugestellt. Präsident Rüegg macht dazu einige ergänzende Bemerkungen. Erfreulicherweise wurden rund Fr. 350'000.-- als neues Genossenschaftskapital gezeichnet. Bei den privaten Darlehen ist ein leichter Rückgang festzustellen. Aufruf des Präsidenten, sich hier zu engagieren; aktueller Zinssatz 6 %.

**Zukunftsaussichten:** Die Siedlung Kreuzackerstrasse 7 muss in absehbarer Zeit saniert werden. Verhandlungen mit der Gemeinde Wetzikon sind im Gange. Die Genossenschaft interessiert sich für eine Landparzelle auf dem Area "Stützlihof" in Kempton, also in unmittelbarer Nähe der bestehenden Alterssiedlung. Ein Entscheid darüber muss relativ rasch gefällt werden. Eine Planungskommission ist an der Arbeit. Die Sanierung wird etappenweise vor sich gehen; zuerst muss jedoch neuer Wohnraum geschaffen werden.

Zum Gedenken an die im Laufe des Berichtsjahres verstorbenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter erheben sich die Versammlungsteilnehmer. Worte des Dankes richtet der Präsident an Mieterinnen und Mieter, Hauswarte und Verwalter sowie an die Vorstandsmitglieder. Verdankung des Jahresberichtes durch Dr. J. Welti, Vizepräsident, und Genehmigung durch die Versammlung.

Die **Jahresrechnung 1991** wird durch den Verwalter kurz erläutert; die Zahlen sind im gedruckten Bericht aufgelistet, auf eine Verlesung kann deshalb verzichtet werden. Bruttoertrag der Rechnung 1991 = Fr. 19'976.85. Nach der Verzinsung des Anteilscheinkapitals (2 %), der Einlage in den gesetzlichen Reservefonds (Fr. 1'000.--) und der Abschreibung auf dem Mobilien (Fr. 2'042.05) ergibt sich ein Verlustvortrag von Fr. 12'003.95.

Herr H.P. Amann rapportiert über die Prüfung der Rechnung durch die Kontrollstelle. Er empfiehlt Abnahme der Rechnung und Entlastung von Vorstand und Verwaltung. Rechnung und Revisionsbericht werden von der Versammlung einstimmig genehmigt.

**Wahlen.** Als Vorstandsmitglied wird Herr Kurt Schwilich für weitere vier Jahre einstimmig wiedergewählt. Der Präsident würdigt seine grossen Verdienste für die Genossenschaft. Gegen die Wiederwahl von Herrn Otto Griesser als Revisor werden keine Einwände erhoben; er ist für weitere zwei Jahre gewählt.

Ueber die **Bauberechnung Spitalstrasse 30** gibt Dr. J. Welti Auskunft. In den Jahren 1989 und 1990 sind von der Generalversammlung total Fr. 9'400'000.-- bewilligt worden. Die Baukommission war der Ansicht, mit diesem Kredit auch das nachträglich geplante Garagegebäude bauen zu können. Heute ergeben sich Mehr-

kosten von rund Fr. 200'000.--. Die Gesamtkosten inkl. Grundstück belaufen sich auf Fr. 10'700'000.--. Bei den Mehrkosten ist zu berücksichtigen, dass im Laufe der Bauarbeiten verschiedene Verbesserungen vorgenommen wurden.

Aufgrund der Bauabrechnung hat das Bundesamt für Wohnungswesen in Bern (BWO) die endgültigen grundverbilligten Mietzinsen festgesetzt. Sie führen dazu, dass ab dem 1. Oktober 1992 die Mietzinsen für alle Wohnungen der Siedlung Spitalstrasse 30 anzupassen sind. Mit der gleichzeitigen Korrektur der Zusatzverbilligung II und der Nebenkosten ergeben sich Erhöhungen von 2-4,5 %.

Der beim WEG-Modell im 2-Jahresturnus zu vollziehende Aufschlag von ca. 6 % wird für die ganze Siedlung Spitalstrasse 30 erstmals auf den 1. Juli 1993 wirksam. Der Verwalter wird im Laufe des Monats Juni die Anpassungen noch eingehend erläutern und jeden einzelnen Mieter über sein Befinden orientieren.

Dr. J. Welti dankt den Mitgliedern der Baukommission für die tolle Zusammenarbeit. 30 Sitzungen waren für die Bewältigung der Aufgaben erforderlich.

Die Versammlung genehmigt die Bauabrechnung und erteilt damit auch dem Vorstand Entlastung. Präsident Rüegg verdankt die grosse Arbeit der Baukommission und insbesondere des Kommissionspräsidenten J. Welti.

Aufgrund von § 18.1 der Statuten muss das **Vermietungsreglement** durch die Generalversammlung genehmigt werden. Ein solches bestand bisher nicht. Dem vorliegenden Reglement wird stillschweigend zugestimmt.

Unter Traktandum **Verschiedenes** werden vom Vorstandstisch aus vereinzelte Fragen aus der Versammlung beantwortet. Um 20.30 Uhr schliesst der Präsident den offiziellen Teil der Versammlung.

Der Protokollführer

E. Wüthrich

#### Mitgliederbewegung in der Genossenschaft

Bestand am 1. Januar 1992

Eintritte 1992

745 Mitglieder

51 Mitglieder

796 Mitglieder

11 Mitglieder

Bestand am 31. Dezember 1992

785 Mitglieder

=====

### Bilanz per 31. Dezember 1992 v o r Verwendung des Jahresergebnisses

	AKTIVEN	PASSIVEN
Kassa	172.10	
Sparkasse Bezirk Hinwil, Wetzikon	42'374.--	
Schweiz. Volksbank Wetzikon	28'118.70	
Zürcher Kantonalbank Wetzikon	105'861.--	
Debitoren	1'065.40	
Rückständige Mietzinsen	885.--	
Nebenkosten		39'227.10
Transitorische Aktiven <i>Wing. Guggenbühl</i>	4'640.--	
Mobiliar	14'000.--	
<b>Liegenschaften:</b>		
- Spitalstrasse 30	10'380'000.--	
- Kreuzackerstrasse 7	1'900'000.--	
- Talstrasse 23 b + c	5'080'000.--	
- Talstrasse 23 a	2'525'000.--	
- Talstrasse 19	400'000.--	
<b>Hypotheken:</b>		
- Sparkasse Bezirk Hinwil, Wetzikon	7'233'500.--	
- SUVA	1'070'000.--	
- BVK / Finanzdirektion Kt. Zürich	250'000.--	
- Zürcher Kantonalbank Wetzikon	6'884'000.--	
<b>Darlehen:</b>		
- SVW / Schweiz. Verband f. Wohnungswesen	500'000.--	
- Gemeinde Wetzikon	297'440.--	
- Kanton Zürich	964'392.--	
- Mieter	414'000.--	
<b>Genossenschaftskapital:</b>		
- Anteilscheine verzinslich <i>Zinsbuchg. von unverz. Wert, 245'000.--</i>	1'237'000.--	
- Anteilscheine unverzinslich	244'600.--	
Kreditoren	43'408.05	
Dividende 1987 - 1991	15'929.20	
Gesetzlicher Reservefonds	71'000.--	
Baufonds	106'000.--	
Reparaturfonds	63'717.60	
Transitorische Passiven	78'762.--	
Abschreibung Liegenschaft Spitalstrasse 30	250'000.--	
Abschreibung Liegenschaft Kreuzackerstr. 7	270'000.--	
Rückstellung für Abschreibungen	420'173.--	
<b>Bruttoertrag:</b>	20'482'116.20	20'453'148.95
- Verlustvortrag vom Vorjahr	12'003.95	
- Ergebnis Rechnungsjahr 1992	40'971.20	28'967.25
	20'482'116.20	20'482'116.20
	=====	=====
<b>Eventualverpflichtungen WEG per 31.12.1992</b>		
Garantierte zukünftige Einnahmen		
Spitalstrasse 30	1'137'341.30	
Zurückzahlende Zuschüsse WEG		1'137'341.30

ERTRAG

Kapitalzinsen	1'111'611.15	+ 270 400
Unkosten	35'246.85	+ 9000
Löhne	89'343.60	
Gebäudeunterhalt	134'813.55	+ 60000 = Zolliamt + Necken
Abschreibungen:		
- Mobiliar	40'817.90	
- Liegenschaft Kreuzackerstr. 270'000.--		
Schenkungen	15'876.25	
Mietzinsen	1'704'354.--	VC 45000
Verfallene Dividende Coupon Nr. 26	2'574.--	MZ + 1/2 Solbu Zn 91
<b>Ergebnis Rechnungsjahr 1992</b>	<b>1'722'804.25</b>	

VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES 1992

Antrag des Vorstandes

Jahresergebnis 1992 minus Verlustvortrag 1991	28'967.25
Verzinsung Anteilscheinkapital	
2 % von Fr. 1'237'000.--	24'740.--
Zuweisung an gesetzlichen Reservefonds	2'000.--
<b>Gewinn-Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>2'227.25</b>
	=====

Bilanz per 31. Dezember 1992 nach Verwendung des Jahresergebnisses

	AKTIVEN	PASSIVEN
Kassa	172.10	
Sparkasse Bezirk Hinwil, Wetzikon	42'374.--	
Schweiz. Volksbank Wetzikon	28'118.70	
Zürcher Kantonalbank Wetzikon	105'861.--	
Debitoren	1'065.40	
Rückständige Mietzinsen	885.--	
Nebenkosten		39'227.10
Transitorische Aktiven	4'640.--	
Mobiliar	14'000.--	
<b>Liegenschaften:</b>		
- Spitalstrasse 30	10'380'000.--	
- Kreuzackerstrasse 7	1'900'000.--	
- Talstrasse 23 b + c	5'080'000.--	
- Talstrasse 23 a	2'525'000.--	
- Talstrasse 19	400'000.--	
<b>Hypotheken:</b>		
- Sparkasse Bezirk Hinwil, Wetzikon	7'233'500.--	
- SUVA	1'070'000.--	
- BVK / Finanzdirektion Kt. Zürich	250'000.--	
- Zürcher Kantonalbank Wetzikon	6'884'000.--	
<b>Darlehen:</b>		
- SVW / Schweiz. Verband f. Wohnungswesen	500'000.--	
- Gemeinde Wetzikon	297'440.--	
- Kanton Zürich	964'392.--	
- Mieter	414'000.--	
<b>Genossenschaftskapital:</b>		
- Anteilscheine verzinslich	1'237'000.--	
- Anteilscheine unverzinslich	244'600.--	
Kreditoren	43'408.05	
Dividende 1987 - 1991	15'929.20	
Dividende 1992	24'740.--	
Gesetzlicher Reservefonds	73'000.--	
Baufonds	106'000.--	
Reparaturfonds	63'717.60	
Transitorische Passiven	78'762.--	
Abschreibung Liegenschaft Spitalstrasse 30	250'000.--	
Abschreibung Liegenschaft Kreuzackerstr. 7	270'000.--	
Rückstellung für Abschreibungen	420'173.--	
<b>Gewinn-Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>20'482'116.20</b>	<b>20'479'888.05</b>
		2'227.25
	<b>20'482'116.20</b>	<b>20'482'116.20</b>
	=====	=====

Der Verwalter  
E. Wüthrich

**BERICHT UND ANTRAG DER KONTROLLSTELLE**  
an die Generalversammlung der  
Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Als Kontrollstelle Ihrer Genossenschaft haben wir die Jahresrechnung pro 1992, abgeschlossen per 31. Dezember 1992, geprüft. Die Bilanz weist vor Gewinnverteilung Aktiven und Passiven von je Fr. 20'482'116.20 auf. Die Betriebsrechnung schliesst bei Einnahmen von Fr. 1'722'804.25 und nach Verrechnung des Verlustvortrages vom Vorjahr von Fr. 12'003.95 mit einem Reingewinn von Fr. 28'967.25 ab.

Der Vorstand beantragt Ihnen folgende Gewinnverteilung:

- Verzinsung des Anteilscheinkapitals à 2 % Fr. 24'740.--
  - Zuweisung an gesetzlichen Reservefonds Fr. 2'000.--
  - Vortrag auf neue Rechnung Fr. 2'227.25
- total wie oben Fr. 28'967.25  
=====

Wir konnten feststellen, dass

- Bilanz und Betriebsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen
- die Buchhaltung ordnungsgemäss und sauber geführt ist und bei der Darstellung der Vermögensverhältnisse und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen Bewertungsgrundsätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten wurden und
- die Eventualverpflichtungen MEG richtig festgehalten sind.

Wir beantragen der Generalversammlung, die vorliegende Jahresrechnung pro 1992 zu genehmigen, der vorgeschlagenen Gewinnverteilung zuzustimmen und dem Vorstand und dem Verwalter mit dem Dank für einwandfreie Geschäftsführung Entlastung zu erteilen.

Wetzikon, 16. April 1993

Die Revisoren  
H.P. Amann O. Griesser

**VORSTAND**

Im Amt seit

Präsident: Rüegg Hubert, Berglistr. 21 1989 ✓

Vizepräsident: Welti Jürg Dr., Bertschikerstr. 21c 1978

Protokoll: Wüthrich Eugen, Verwalter

Lauber Paula, Rebhalde 8 1986 ✓  
Martin Richard, Zelglistr. 6 1989 ✓  
Ramser Franz, Rigiblick 9 1990 ✓  
Sattler Richard, Rebhalde 12 1985 ✓  
Schindler Fritz, Ettenhauserstr. 53 1990 ✓  
Schwilch Kurt, Berglistr. 19 1972 ✓  
Widmer Annemarie, Hochrüti 33 1985 ✓

**Verwaltung**, ausserhalb des Vorstandes

Wüthrich Eugen, Am Lendenbach 1 1989  
Ramser Doris, Rigiblick 9 1992

**KONTROLLSTELLE**

Griesser Otto, Goldbühlstr. 3 1990 ✓  
Amann Hanspeter, Im Sandbühl 3 1991 ✓

**HAUSWARTE**

Siedlung Spitalstrasse 30 M. + K. Werner  
Siedlung Kreuzackerstrasse 7 S. + U. Strommer  
Talstrasse 23 a P. + R. Berger  
Talstrasse 23 b + c M. + G. Schöpf