

Genossenschaft  
Alterssiedlung  
Wetzikon

1

Einladung  
zur ordentlichen  
Generalversammlung  
1992

2

Jahresbericht 1991

3

Jahresrechnung 1991

## GENERALVERSAMMLUNG

Donnerstag, 21. Mai 1992, 19.30 Uhr  
Gemeinschaftszentrum "Drei Linden" Wetzikon

### Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
  2. Protokoll der letzten Generalversammlung
  3. Jahresbericht 1991
  4. Jahresrechnung 1991
    - Revisionsbericht der Kontrollstelle
    - Antrag des Vorstandes auf Genehmigung der Jahresrechnung
  5. Wahlen
  6. Bauabrechnung Spitalstrasse 30
  7. Genehmigung des Vermietungsreglementes
  8. Verschiedenes
- Darbietungen einer Volkstanzgruppe
- Wetzikon, 4. Mai 1992
- Der Vorstand der Genossenschaft  
Alterssiedlung Wetzikon

## Jahresbericht des Präsidenten

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

1991 war für unsere Genossenschaft ein arbeitsintensives und bewegtes Jahr. Vor allem der Vorstand und die Verwaltung hatten ein gehöriges Pensum zu erledigen. Nehmen wir das **Positive**, das eindeutig überwog, voraus.

### Bauvollendung Haus 1 an der Spitalstrasse 30

Termingerecht konnte die 2. Etappe unseres Erweiterungsbaus abgeschlossen und die Wohnungen bezogen werden. Die **Gesamtbauabrechnung** schliesst zwar mit einer gewissen Kostenüberschreitung ab; die Mehrkosten sind jedoch begründet. Wir schulden der Baukommission unter der effizienten Führung von Dr. Jürg Welti, dem Architekturbüro Sattler sowie den Handwerkerinnen einen grossen Dank für ihre hervorragende Arbeit.

Abschluss und zugleich Höhepunkt dieser Sanierung bildete der **Tag der offenen Tür** vom 16. November 1991. Unsere Alterssiedlung an der Spitalstrasse erlebte eine wahre **Besucherinvasion**. Verschiedene Mieter zeigten bereitwillig und mit Freude ihre Wohnungen. Das Urteil über die Neugestaltung lautete von Bewohnern und Besuchern einhellig: **Wunderschön!** Die Cafeteria wurde eifrig benützt und die von Mietern und Hauswartinnen gebackenen Kuchen fanden regen Absatz. Hoffentlich herrscht weiterhin ein lebhafter Betrieb in diesen gemütlichen Räumen. Wie wäre es zum Beispiel mit einem Jass- oder Spielnachmittag? Eine besondere Ueberraschung war der Besuch des Jodelklubs "Seerösli", der die Anwesenden mit seinen Liedern erfreute. Vorgängig empfing der Vorstand Gründungsmitglieder, Behörden- und Pressevertreter sowie eine Anzahl weiterer Personen zu einer Orientierung.

Die neuen **Hauswart-Ehepaare** haben sich rasch eingelebt und bilden zusammen mit den bisherigen ein gut eingespieltes Team zum Wohle unserer Mieter. Wir bitten die Bewohner, sie in ihrer nicht immer einfachen Aufgabe zu unterstützen.

Der **Chlausabend** im GZW "Drei Linden", mit dem Besuch der bärtigen Männer aus Ettenhausen, fand ebenfalls wieder grossen Anklang. Sogar die sangesfreudigen Senioren kamen auf ihre Rechnung.

Mit Genugtuung erfüllt uns auch die Zeichnung **weiterer Anteilscheine**. Das Genossenschaftskapital ist um rund Fr. 350'000.-- auf Fr. 1'408'100.-- angestiegen. Diese erfreuliche Tatsache zeigt uns, wie gut unsere Genossenschaft in der Bevölkerung verankert ist. Auch durften wir **neue Darlehensgeber registrieren**. Sie konnten allerdings die Abgänge nur zum Teil kompensieren. Wir hoffen deshalb, dass wir auf dem Konto Darlehen im neuen Geschäftsjahr einen Zuwachs verbuchen können.

Neben all dem Erfreulichen sind wir aber auch **von Sorgen geplagt**. Die andauernd hohen Hypothekarkosten belasten unsere Rechnung stark. Dank den guten Beziehungen zu unseren Hausbanken konnten bis jetzt aber alle Klippen umschifft werden.

Der **bescheidene Reingewinn** reicht erneut nicht aus, um die Verzinsung der Anteilscheine, die Zuweisung an den gesetzlichen Reservefonds und die Abschreibungen voll zu decken. Wir verzeichnen deshalb wieder einen **Verlustvortrag**, diesmal in der Höhe von Fr. 12'003.95.

**Was bringt uns die Zukunft?** Sicher eine immer **grössere Nachfrage nach Alterswohnungen**. Allerdings sollten diese auch einen gewissen Standard aufweisen. Früher oder später muss deshalb auch unsere Siedlung **Kreuzackerstrasse 7 in Kempten** saniert werden, und zwar am ehesten im Rahmen wie an der **Spitalstrasse 30**. Das bedeutet jedoch, entweder weniger Wohnungen in der bestehenden Liegenschaft oder einen Erweiterungsbau. Wir stehen in diesem Zusammenhang mit der **Gemeinde Wetzikon** in Verbindung. Gleichzeitig müssen wir aber auch die **finanziellen Voraussetzungen** für ein solches Vorhaben schaffen. Wir sind also weiterhin auf Ihre Mithilfe und Ihr Wohlwollen angewiesen.

Es ist mir ein grosses Anliegen, Ihnen, verehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, für Ihr Engagement zu **danken**. Aber auch meinen Kolleginnen und Kollegen vom Vorstand und besonders unserem nimmermüden **Walter** danke ich für ihren Einsatz und die sehr angenehme Zusammenarbeit. Nicht vergessen möchte ich die **Hauswartehepaare**, die viel zur guten Atmosphäre in den Siedlungen beitragen. Wenn wir alle zusammenspannen, muss uns vor der Zukunft nicht bangen.

Hubert Rüegg

Anwesend sind 90 Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie 11 Gäste.

Für die musikalische Einleitung der Generalversammlung ist die "Hündeler-Musik" besorgt; sie wird vom Vorstandsmitglied **F. Ramser** vorgestellt. Präsident **Hubert Rüegg** verdankt die Mitwirkung und dankt auch dem Sponsor **R. Sattler**. In seinem Begrüssungswort heisst er Gäste, Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie die Vorstandsmitglieder willkommen. Ein besonderer Gruss gilt **Frau E. Steimlé** von der **Pro Senectute** und **Frau B. Deggele** vom "Zürcher Oberländer".

Als Stimmenzähler werden vorgeschlagen und gewählt **Frau Frieda Gilg** und **Herr Fritz Wurster**.

Das **Protokoll** ist im Jahresbericht 1991 wiedergegeben; auf eine Verlesung wird verzichtet. Es wird ohne Gegenstimme von der Versammlung genehmigt.

Zum gedruckten **Jahresbericht 1990** macht Präsident **Rüegg** einige ergänzende Angaben. Das **Echo** auf den **Aufruf** an die Genossenschafter, zusätzliche Anteilscheine zu übernehmen, war erfreulich. Bis zum heutigen Tag sind **Fr. 36'500.--** neu gezeichnet worden. Der **Gesamteindruck** unserer Genossenschaft sei **positiv**. Mietzinsanpassungen wurden auf den **1.4.1990** vorgenommen; eine neuerliche Erhöhung steht auf den **1. Juli 1991** bevor. Von den privaten Darlehen sind rund **Fr. 100'000.--** gekündigt worden; man versuche, Ersatz zu beschaffen. Der **Zinssatz** für solche Darlehen wurde auf **6 %** angehoben. **Präsident Rüegg** dankt allen Genossenschaffern, welche auf die Verzinsung ihrer Anteilscheine verzichteten und so der Genossenschaft ebenfalls Einsparungen bringen. Der Jahresbericht wird vom **Vize-Präsidenten, Dr. J. Welti**, verdankt und von der Versammlung genehmigt.

Auf die Verlesung einzelnen Posten der **Jahresrechnung** wird verzichtet. Der **bescheidene Bruttoertrag** der Rechnung 1990 von **Fr. 12'689.55** reicht für die Verzinsung des **Anteilscheinkapitals** nicht aus (**Fr. 20'274.--**), so dass erstmals eine **Verlust-Vortrag** von **Fr. 9'012.75** zu verzeichnen ist. Berücksichtigt dabei auch eine **Mobililar-Abschreibung** von **Fr. 1'428.30**. Es sind insbesondere die hohen **Hypothekenzinsen**, die uns arg zu schaffen machen.

**O. Griesser** von der Kontrollstelle orientiert über die Prüfung der Jahresrechnung und weist darauf hin, dass neben den **Hypothekenzinsen** auch die **Mietzinsausfälle** in der Siedlung **Spitalstrasse 30** die Rechnung 1990 belasten. Er empfiehlt **Abnahme** der Jahresrechnung und Entlastung von Vorstand und Verwaltung. Die Versammlung genehmigt Rechnung und Revisionsbericht einstimmig.

**Wahlen.** Für den abtretenden Revisor **Walter Roth** ist ein Nachfolger zu wählen. Als Dank für die geleistete Arbeit überreicht der Präsident einen **Blumenstrauss**. Als neuer Revisor wird vorgeschlagen und einstimmig gewählt: **Herr Hanspeter Amann**, Im Sandbiel 3, 8620 Wetzikon.

**Architekt R. Sattler** und **Dr. J. Welti** als Präsident der Baukommission informieren über den Stand der Arbeiten beim **Erweiterungsbau Spitalstrasse 30**, die geplanten Garagen und gedeckten Abstellplätze. Letztere sind auch als **Ein- und Aussteigplätze für Behinderte** gedacht. Mit ein Grund für die Erstellung dieser Baute: Das Garagegebäude schützt die Wohnungen vor Lärm des gegenüberliegenden Parkplatzes des Alterswohnheims. Zu den Kosten:

Von der Generalversammlung 1989 bewilligt  
 Von der Generalversammlung 1990 bewilligt

Fr. 400'000.--  
 Fr. 9'000'000.--

Total Fr. 9'400'000.--

Geschätzte Einsparungen Fr. 400'000.--

Mehrkosten für Verbesserungen (neue Unterlagböden, aufgedoppelte Wände, Ausbau von drei 1-Zimmer-Dachwohnungen in 2-Zimmerwohnungen, Invalidenbad, bessere Kochherde) Fr. 200'000.--.

Die Garagen sollen in erster Linie den Wohnungsmietern angeboten werden, nötigenfalls aber auch an Aussenstehende vermietet werden. Fragen aus der Versammlung betreffend Sichtverhältnisse in den Parterre-Wohnungen und die Gestaltung der Garagen-Rückwände werden von Dr. J. Welti beantwortet. Das Garagegebäude wird farblich und materialmässig auf das Hauptgebäude abgestimmt; die Rückwände werden bepflanzt. Die Garagen gewährleisten auch eine gewisse Privatsphäre zwischen den beiden Baukörpern.

Vorstand und Baukommission wollten nicht ohne die Zustimmung durch die Generalversammlung die Errichtung der Garagen beschliessen obwohl wir mit den Kosten innerhalb des bewilligten Baukredites liegen. Mit einer Gegenstimme stimmt die Versammlung dem Bauteilscheid für die Garagen zu.

**Verschiedenes.** Das Hauswart-Ehepaar Brandstetter hat den Dienstvertrag auf den 30. Juni 1991 gekündigt. Als Nachfolger für das Haus Talstr. 23a wurde das Ehepaar Petra und Robert Berger-Burri engagiert; Stellenantritt 1. Juli 1991. Die Häuser 23 b + c werden ab diesem Datum durch das Ehepaar Schöpp betreut.

Der Verwalter informiert über den Wohnungsbestand der Genossenschaft. Er dankt den Mietern für das Verständnis, das sie bei der Anündigung der Mietzinsaufschläge gezeigt haben. Sein Dank gilt auch den Hauswarten für die gute Betreuung der Stedlungen und die angenehme Zusammenarbeit.

Der Protokollführer

E. Wüthrich

**Mitgliederbewegung in der Genossenschaft**

Bestand am 1. Januar 1991

Eintritte 1991

Austritte 1991

Bestand am 31. Dezember 1991

624 Mitglieder

132 Mitglieder

756 Mitglieder

11 Mitglieder

745 Mitglieder  
 =====

**J A H R E S R E C H N U N G 1 9 9 1**

**Bilanz per 31. Dezember 1991 v o r Verwendung des Jahresergebnisses**

	<u>AKTIVEN</u>	<u>PASSIVEN</u>
Kassa	244.75	
Sparkasse Bezirk Hinwil, Wetzikon	95'271.--	
Schweiz. Volksbank Wetzikon	26'280.75	
Zürcher Kantonalbank Wetzikon	61'901.--	
Debitoren	82'038.10	
Rückständige Mietzinsen	1'465.--	
Nebenkosten		48'394.60
Mobilien	10'542.05	
<b>Liegenschaften:</b>		
- Spitalstrasse 30	600'000.--	
- Kreuzackerstr. 7	1'900'000.--	
- Talstrasse 23 b + c	5'080'000.--	
- Talstrasse 23 a	2'525'000.--	
- Talstrasse 19	400'000.--	
Erweiterungsbau Spitalstr. 30	9'662'359.20	
<b>Hypotheken:</b>		
- Sparkasse Bezirk Hinwil, Wetzikon	5'036'000.--	
- SUVA	1'070'000.--	
- BVK / Finanzdirektion Kt.Zürich	250'000.--	
- Zürcher Kantonalbank Wetzikon	4'884'000.--	
Erweiterungsbau Spitalstr. 30 / Baukredit ZKB	5'773'361.--	
<b>Darlehen:</b>		
- Gemeinde Wetzikon	308'880.--	
- Kanton Zürich	975'834.--	
- Mieter	349'000.--	
<b>Genossenschaftskapital:</b>		
- Anteilscheine verzinslich	996'300.--	
- Anteilscheine unverzinslich	411'800.--	
Kreditoren	53'917.75	
Dividende 1986 - 1990	15'099.80	
Gesetzlicher Reservefonds	70'000.--	
Baufonds	106'000.--	
Reparaturfonds	23'717.60	
Transitorische Passiven	61'833.--	
	20'445'101.85	20'434'137.75
<b>Bruttoertrag:</b>		
- Verlustvortrag vom Vorjahr	9'012.75	
- Ergebnis Rechnungsjahr 1991	19'976.85	10'964.10
	20'445'101.85	20'445'101.85
	=====	=====

**ERFOLGSRECHNUNG 1991**

	<u>AUFWAND</u>	<u>ERTRAG</u>
Kapitalzinsen	843'219.55	
Unkosten	26'087.20	
Löhne	103'891.80	
Gebäudeunterhalt	78'279.90	
Entnahme aus Reparaturfonds	7'900.--	6'013.--
Schenkungen		1'055'006.--
Mietzinsen		2'536.30
Verfallene Dividende Coupon Nr. 25		
	-----	-----
Ergebnis Rechnungsjahr 1991	1'043'578.45	1'063'555.30
	19'976.85	
	-----	-----
	1'063'555.30	1'063'555.30
	-----	-----

**VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES 1991**

<u>Antrag des Vorstandes</u>	<u>AUFWAND</u>	<u>ERTRAG</u>
Jahresergebnis 1991 inkl. Vortrag vom Vorjahr		10'964.10
Verzinsung Anteilscheinkapital		
2 % von Fr. 996'300.--	19'926.--	
Zuweisung an gesetzlichen Reservefonds	1'000.--	
Abschreibung Mobilien	2'042.05	22'968.05
	-----	-----
Verlust-Vortrag auf neue Rechnung		12'003.95
		-----

**Bilanz per 31. Dezember 1991 nach Verwendung des Jahresergebnisses**

	<u>AKTIVEN</u>	<u>PASSIVEN</u>
Kassa	244.75	
Sparkasse Bezirk Hinwil, Wetzikon	95'271.--	
Schweiz. Volksbank Wetzikon	26'280.75	
Zürcher Kantonalbank Wetzikon	61'901.--	
Debitoren	82'038.10	
Rückständige Mietzinsen	1'465.--	
Nebenkosten		48'394.60
Mobilien	8'500.--	
<b>Liegenschaften:</b>		
- Spitalstrasse 30	600'000.--	
- Kreuzackerstr. 7	1'900'000.--	
- Talstrasse 23 b + c	5'080'000.--	
- Talstrasse 23 a	2'525'000.--	
- Talstrasse 19	400'000.--	
Erweiterungsbau Spitalstr. 30	9'662'359.20	
<b>Hypotheken:</b>		
- Sparkasse Bezirk Hinwil, Wetzikon	5'036'000.--	
- SUVA	1'070'000.--	
- BVK / Finanzdirektion Kt. Zürich	250'000.--	
- Zürcher Kantonalbank Wetzikon	4'884'000.--	
Erweiterungsbau / Baukredit ZKB	5'773'361.--	
<b>Darlehen:</b>		
- Gemeinde Wetzikon	308'880.--	
- Kanton Zürich	975'834.--	
- Mieter	349'000.--	
<b>Genossenschaftskapital:</b>		
- Anteilscheine verzinslich	996'300.--	
- Anteilscheine unverzinslich	411'800.--	
Kreditoren	53'917.75	
Dividende 1986 - 1990	15'099.80	
Dividende 1991	19'926.--	
Gesetzlicher Reservefonds	71'000.--	
Baufonds	106'000.--	
Reparaturfonds	23'717.60	
Transitorische Passiven	61'833.--	
	-----	-----
Verlust-Vortrag auf neue Rechnung	20'443'059.80	20'455'063.75
	12'003.95	-----
	-----	-----
	20'455'063.75	20'455'063.75
	-----	-----

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 1991, abgeschlossen per 31. Dezember 1991, geprüft. Die Bilanz weist vor Gewinnverteilung Aktiven und Passiven von je Fr. 20'445'101.85 auf. Die Ertragsrechnung schliesst bei Einnahmen von Fr. 1'063'555.30 mit einem Reingewinn von Fr. 10'964.10 ab (Verlustvortrag des Vorjahres von Fr. 9'012.75 eingeschlossen).

Der Vorstand beantragt Ihnen folgende Gewinnverteilung:

- Verzinsung des Anteilscheinkapitals à 2 % Fr. 19'926.--
  - Zuweisung an gesetzlichen Reservefonds Fr. 1'000.--
  - Abschreibung auf Mobilien Fr. 2'042.05
- total somit Fr. 22'968.05
- so dass nach Verrechnung mit dem Gewinn von Fr. 10'964.10 ein **Verlustvortrag** von Fr. 12'003.95 verbleibt.
- =====

Wir konnten feststellen, dass

- Bilanz und Ertragsrechnung 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.

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

Wetzikon, 21. März 1992

Die Revisoren:

H.P. Amann O. Griesser

**VORSTAND**

Im Amt seit

Präsident: Rüegg Hubert, Berglistr. 21 1989

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

Protokoll: Wüthrich Eugen, Verwalter

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

**Verwalter**, ausserhalb des Vorstandes

Wüthrich Eugen, Am Lendenbach 1 1989

**KONTROLLSTELLE**

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

**HAUSMARTE**

Siedlung Spitalstrasse 30  
Siedlung Kreuzackerstr. 7  
Talstrasse 23 a  
Talstrasse 23 b + c

M. + K. Werner  
S. + U. Strommer  
P. + R. Berger  
M. + G. Schöpf