



# JAHRESBERICHT 2019

**asw** Genossenschaft  
Alterssiedlung Wetzikon

## **Inhalt**

|  |    |
|--|----|
| Jahresbericht des Präsidenten 2019 ..... | 1  |
| Protokoll GV 2019 .....                  | 2  |
| Jahresrechnung .....                     | 8  |
| Anhang zur Jahresrechnung .....          | 11 |
| Revisionsbericht .....                   | 15 |
| Organisation .....                       | 16 |

## Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Im abgelaufenen Jahr 2019 standen die Vorbereitungsarbeiten für den Neubau an der Talstrasse und die leidige Sanierungsgeschichte der Duschen an der Bahnhofstrasse im Zentrum unserer Arbeiten. Weiter wurden einige Unterhaltsarbeiten, insbesondere an den Dächern, ausgeführt. Der Vorstand tagte achtmal, die Personal- und Finanzkommission siebenmal und die Bau- und Unterhaltskommission zweimal.

Die gemäss städtischem Alterskonzept von 2011 vorgesehenen 30 neuen Wohnungen, werden wir an der Talstrasse auf eigenem Land realisieren können. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie, welche vom Büro Pool (Zürich) ausgearbeitet wurde, konnten wir mit der Stadtbildkommission den Rahmen für den Neubau abstecken. Weil das Grundstück in der Zone für öffentliche Bauten liegt, haben wir die Möglichkeit, sechs Wohngeschosse mit insgesamt 36 Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen zu bauen. Weiter wollen wir die Umgebung für die gesamte Siedlung Talstrasse aufwerten und den Zugang zu unseren bestehenden Häusern verbessern. Auf der Basis der Machbarkeitsstudie hat der Vorstand beschlossen, einen Architekturwettbewerb in Form eines Studienauftrages auszuschreiben. In Zusammenarbeit mit dem Büro Pool wurde das Programm formuliert und es wurden sieben Büros eingeladen. Das Beurteilungsgremium, welches aus Fachleuten und einer Vertretung der Genossenschaft gebildet wurde, wird am 16. März 2020 seinen Entscheid fällen. Anschliessend wollen wir rasch an die Umsetzung gehen. Falls keine Rekurse eingereicht werden, gehen wir davon aus, dass wir gegen Ende 2022 die geplanten 36 neuen, preisgünstigen Wohnungen an unsere Mitglieder vermieten können.

Die Sanierung der defekten Duschen an der Bahnhofstrasse gestaltet sich weiterhin mühsam. Die Versicherungen der Schadensverursacher sind weiterhin wenig kooperativ und verzögern die Sanierungen, unter anderem mit dem Argument, dass die Mängel nicht in dem von den Fachexperten nachgewiesenen Umfang ausgewiesen und zudem an der Oberfläche kaum sichtbar seien. Wir werden nun mit unseren Anwälten das weitere Vorgehen klären. Wir hoffen weiterhin auf eine einvernehmliche Lösung, schliessen aber eine gerichtliche Auseinandersetzung nicht aus.

Der Vorstand und die Bau- und Unterhaltskommission pflegen sorgfältig den laufenden Unterhalt der Liegenschaften. Bis jetzt fehlt allerdings ein Unterhaltskonzept. Wir haben daher der Firma IAZI den Auftrag für eine Bauzustandsanalyse erteilt. Die Studie liegt vor und wir werden diese nun umsetzen und ein Konzept für den mittel- und langfristigen Unterhalt, sowie dessen Finanzierung ausarbeiten.

Anfang November hat unsere Geschäftsführerin, Katharina Hohermuth, aus gesundheitlichen Gründen die Geschäftsführung abgegeben. Wir danken ihr an dieser Stelle für ihren Einsatz für unsere Genossenschaft. Am 19. November 2019 hat der Vorstand Alexandra Locher zur neuen Geschäftsführerin gewählt. Unterstützt von Liza Albert, führt sie die Geschäftsstelle zu unserer vollsten Zufriedenheit weiter. Ab 1. April 2020 wird Luciana Pantشير als Sachbearbeiterin die Geschäftsstelle wieder komplettieren.

Zum Schluss möchte ich mich bei meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand, bei unserer Verwaltung und unseren Hauswarten für den grossen Einsatz und die gute Zusammenarbeit herzlich bedanken.

Uster, 3. März 2020

Jean-Pierre Kuster

## **Protokoll der 61. ordentlichen Generalversammlung der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon**

Dienstag, 21. Mai 2019, 19.00 Uhr

Kronensaal, Bahnhofstrasse 163, 8620 Wetzikon

### **1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler und Genehmigung der Traktandenliste**

Zur Generalversammlung 2018 kann der Präsident, Jean-Pierre Kuster, 122 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter begrüßen.

Speziell begrüsst er Katharina Hefti, Gemeinderätin von Seegräben, Ressort Gesundheit und Gesellschaft.

Entschuldigt haben sich 175 Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Als StimmzählerInnen wurden folgende Personen einstimmig gewählt:

Albert Minudel, Hermann Hübscher, Hedi Schönenberger und Fritz Schellenberg.

Beim Erstellen der Traktandenliste ist irrtümlicherweise die anstehende Wahl der Kontrollstelle vergessen worden.

Der Präsident beantragt, die Traktandenliste wie folgt zu ergänzen:

*Bestätigungswahl der Kontrollstelle extern: Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, für die Dauer 2019 – 2021.*

**Die ergänzende Korrektur der Traktandenliste wird ohne Gegenstimme angenommen.**

### **2. Protokoll der 60. Generalversammlung vom 25. Mai 2018**

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und der Erstellerin, Katharina Hohermuth, verdankt.

### **3. Jahresbericht 2018 des Präsidenten**

Im Berichtsjahr lagen die Schwerpunkte beim Bau- und Unterhalt. Die Kommission, die sechsmal tagte, hat sich mit den Themen der Neugestaltung des Gemeinschaftsraumes an der Spitalstrasse, dem Umbau und der Erweiterung der Wohnung im 1. OG, neben dem ehemaligen ASW-Büro, sowie der Sanierung der defekten Duschen an der Bahnhofstrasse 256 befasst.

Der Gesamtvorstand tagte insgesamt viermal und die Finanz- und Personalkommission war hauptsächlich mit den Themen rund um die Besetzung der Hauswartstellen beschäftigt. Wir sind nun zuversichtlich, dass wir mit Damian Strittmatter, technischer Hauswart, Helmuth Riesen und Therese Fischlin ein gutes Team für unsere MieterInnen und Häuser gefunden haben.

Für den im Berichtsjahr nach 28 Jahren Vorstandstätigkeit zurückgetretenen Franz Ramser, wurde neu Lisbeth Holderegger in den Vorstand und die Baukommission gewählt. Daniel Krähenbühl hat das Präsidium der Baukommission übernommen.

Gemäss dem Alterskonzept der Stadt Wetzikon, wird von der Genossenschaft Alterssiedlung erwartet, dass diese zusätzlich 60 Wohnungen realisiert. Der Vorstand hat beschlossen, auf dem Gelände an der Talstrasse, dort wo das marode ehemalige Hauswarthaus steht, einen Neubau zu erstellen.

Da diese Liegenschaft weitestgehend abgeschrieben ist, gehen wir davon aus, etwa 36 Wohnungen in hoher Qualität zu günstigen Preisen erstellen zu können. Uns ist dabei wichtig, einen ausgewogenen Mix zwischen 2.5 und 3.5 Zimmerwohnungen zu erreichen. Es ist unser erklärtes Ziel, einen Gemeinschaftsraum für die gesamte Siedlung zu realisieren. Ebenso legen wir grossen Wert auf eine gute Verbesserung des Zugangs für die Häuser 23 a – c, und die Schaffung einer schönen Umgebung für die gesamte Siedlung. Die Parkplätze sollen in deiner Unterniveau-Garage erstellt werden. Dass die Baute energetisch hochstehend und die Wärmezeugung nachhaltig sein muss, ist unbestritten.

Die Genossenschaft Alterssiedlung wird nun in Zusammenarbeit mit der Stadt Wetzikon das weitere Vorgehen abstecken.

Das Büro «Pool» in Zürich wurde beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zu erstellen. Diese sollte per Ende Mai vorliegen. Danach wird das Projekt an der Talstrasse präsentiert.

Danach werden 5 bis 6 Architekturbüros eingeladen, welche uns bis ca. Ende Januar 2020 ihre Projekte vorstellen.

Bis im Frühling 2021 wird die Planung und die Vorbereitung für den Bau abgeschlossen sein, damit mit der Ausführung, welche ungefähr im Herbst 2022 abgeschlossen sein soll, begonnen werden kann.

Wir hoffen, diese zeitliche Vorgabe einhalten zu können und hoffen auch darauf, dass keine Rekurse eingehen werden.

Die an der Generalversammlung vom 25. Mai 2018 beschlossene Neuorganisation der Anteilscheine wurde umgesetzt. Weitere Reorganisationen vor allem im Bereich Kommunikation konnten teilweise umgesetzt werden, und werden nun nach der Rückkehr unserer Geschäftsleiterin Katharina Hohermuth zum Abschluss kommen.

Der Präsident bedankt sich bei seinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand, bei der Geschäftsleiterin und deren Stellvertreterin und den Hauswarten für den grossen Einsatz und die gute Zusammenarbeit.

Die Vizepräsidentin, Madeleine Borbély, bedankt sich beim Präsidenten, Jean-Pierre Kuster, für seinen grossen Einsatz für die Genossenschaft Alterssiedlung und für den informativen Jahresbericht und beantragt der Generalversammlung den Jahresbericht 2018 zu genehmigen.

**Der Jahresbericht wird ohne Gegenstimme durch die Generalversammlung genehmigt.**

## 4. Jahresrechnung 2018

Der Quästor Konrad Siegfried begrüsst die GenossenschaftlerInnen und präsentiert die im Jahresbericht auf den Seiten 11 bis 18 dargestellte Jahresrechnung.

Die Bilanzsumme von 46,8 Mio Franken hat um rund 500'000 Franken abgenommen. Die Liegenschaften sind mit knapp 46 Mio Franken bilanziert, der Erstellungswert liegt bei 57,1 Mio Franken und die Abschreibungen somit bei etwas über 11 Mio Franken. Das heisst, unsere Liegenschaften sind praktisch zu einem Fünftel abgeschrieben.

Bei den Passiven setzt sich das langfristige Fremdkapital von 39,3 Mio Franken zusammen aus Hypotheken und Darlehen von rund 33,6 Mio und dem Erneuerungsfonds von 5,5 Mio Franken.

Ausser den regulären Hypothekenamortisationen von 360'000 Franken sind 2018 zusätzlich 500'000 Franken Hypotheken zurückbezahlt worden. Die Bank- und Darlehensschulden betragen somit 72% unserer Aktiven.

Das Anteilscheinkapital hat nach der Umwandlungsaktion etwas zugenommen und die Abnahme des Vorjahres ausgeglichen.

Der Baufonds ist auf Vorjahreshöhe. Der Fonds Spenden für BewohnerInnen hat sich um 8'000 Franken reduziert und beträgt nun gut 71'000 Franken.

Der Jahresgewinn beträgt rund 235'000 Franken und ist somit doppelt so hoch als im Vorjahr. Das diese Ergebnisverbesserung eingetreten ist, liegt daran, dass der Saldo der Nebenkostenabrechnung nach vier teils sehr negativen Jahren erstmals wieder einen kleinen Plussaldo von 45'000 Franken aufzeigt.

Das Jahresergebnis ist zufriedenstellend und zeigt uns, dass sich die Genossenschaft Alterssiedlung wir auch in den Vorjahren auf einem gesunden finanziellen Fundament befindet.

Da seitens der GenossenschaftlerInnen keine Fragen zur Bilanz gestellt wurden, leitet der Quästor Konrad Siegfried zur Erfolgsrechnung über.

Der Gesamtnettoertrag von rund 3,3 Mio Franken liegt im Rahmen der Budgetzahlen. Die Leerstände von rund 63'000 Franken betragen 2% der Gesamtmietträge.

Die Leerstandszimmer ist somit unter dieser der Stadt Wetzikon von 2.25%. Ebenso geht die Hälfte dieser Leerstandskosten auf unvermietete Garagenplätze.

Die Nebenkosten belasten nun nach der Erhöhung im Jahre 2017 unsere Erfolgsrechnung nicht mehr. Die Genossenschaft Alterssiedlung hat in den vergangenen vier Jahren total 270'000 Franken an Nebenkosten selber getragen. Aus diesem Grund erfolgt einstweilen keine Rückzahlung an die MieterInnen.

Der Liegenschaftunterhalt von rund 323'000 Franken zeigt natürlich nur einen Teil der erfolgten Investitionen auf. Im Anhang ist ersichtlich, dass 296'000 Franken Investitionsunterhalt zu Lasten des Erneuerungsfonds aufgewendet wurden und ausserdem 296'000 Franken bei der Liegenschaft Spitalstrasse 30 aktiviert worden sind. Die Gesamtkosten

für die Liegenschaften liegen somit bei 911'000 Franken. Die grössten Posten sind rund 100'000 für die Sanierung der Tiefgarage Kreuzackerstrasse 1 und rund 490'000 für den Umbau des Gemeinschaftsraumes und der Hauswartwohnung an der Spitalstrasse 30.

Der Personal- Büro und Kommunikationsaufwand ist leicht tiefer als budgetiert. Die Abschreibungen jedoch wurden gemäss Vorstandsbeschluss um einiges höher vorgenommen als budgetiert. 2018 wurde die Liegenschaft Talstrasse 19 zusätzlich um 80'000 Franken abgeschrieben. Dies mit der Absicht, die Liegenschaft bis zur Vollendung der Neuüberbauung auf den Landwert abgeschrieben zu haben.

Die Kapitalkosten konnten nochmals leicht gesenkt werden. Somit liegt der Jahresgewinn bei knapp 235'000, rund 100'000 über dem Budget 2018.

Von den GenossenschaftlerInnen werden keine Fragen zur Erfolgsrechnung gestellt.

*Antrag des Vorstandes auf Genehmigung der Jahresrechnung*

**Die GenossenschaftlerInnen nehmen die Rechnung 2018 einstimmig an.**

Zum Bericht der Kontrollstelle mit dem Antrag, die Rechnung zu genehmigen, haben die GenossenschaftlerInnen ebenfalls keine Fragen.

Es folgen *die Anträge des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes von 238'974 Franken:*

|  |     |         |
|--|-----|---------|
| – Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven | CHF | 12'500  |
| – Einlagen in die freiwilligen Gewinnreserven:             |     |         |
| Baufonds   | CHF | 120'000 |
| Fonds Spenden für Bewohner/innen                           | CHF | 0       |
| – Verzinsung der Anteilscheine zu 2 %                      | CHF | 96'040  |
| – Vortrag auf neue Rechnung                                | CHF | 10'434  |

**Die GenossenschaftlerInnen nehmen die Anträge zur Gewinnverteilung einstimmig an.**

**Die Genossenschaftler Versammlung erteilt dem Vorstand und der Geschäftsleitung Decharge für das Jahr 2018.**

#### **4. a Wahl der Kontrollstelle**

Bestätigungswahl der Kontrollstelle extern: Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, für die Dauer 2019 – 2021.

**Die Ostschweizerische Treuhand Zürich AG wird von den GenossenschaftlerInnen für die Amtsdauer 2019 – 2021 einstimmig gewählt.**

## **5. Antrag des Vorstandes zur Genehmigung der Bauabrechnung für den Gemeinschaftsraum Spitalstrasse 30**

Lisbeth Holderegger als Ersatz für Franz Ramser vor. Der Vorstand hat Lisbeth Holderegger als sehr fähige Bauleiterin beim Umbau der Pflegewohnung an der Spitalstrasse 30 kennen gelernt.

Lisbeth Holderegger, Jahrgang 1956, ist wohnhaft in Gossau ZH und arbeitet als Bauleiterin für verschiedene Firmen.

**Lisbeth Holderegger wird von den GenossenschaftlerInnen für die Amtsdauer 2018 – 2022 mit Akklamation gewählt.**

## **6. Verabschiedung aus dem Vorstand: Franz Ramser, Mitglied von 1990 – 2018**

Franz Ramser wird vom Präsidenten und dem gesamten Vorstand für seine langjährigen Verdienste als Vorstandsmitglied und als Baukommissionspräsident von Herzen verdankt und geehrt. Die Genossenschaftler Versammlung bestätigt dies mit einem lang anhaltendem Applaus.

Franz Ramser bedankt sich seinerseits beim Vorstand, den GenossenschaftlerInnen und bei seiner Gattin Doris, welche ihn über die ganzen Jahre immer tatkräftig unterstützt hat.

Im Namen der Genossenschaft Alterssiedlung überreicht Katharina Hohermuth dem scheidenden Vorstandsmitglied einen Gutschein für zwei Personen plus Hund, für ein Wochenende in den Bündner Bergen.

## **7. Anträge**

Zwei Anträge, welche nicht fristgerecht eingereicht worden waren, werden vom Vorstand dennoch beantwortet:

Franz Ramser beantwortet den Antrag der Mieter Silvia Tanner und Hans Schätti, Talstrasse 23, bezüglich Störgeräusche wie folgt: «Es wurden umfassende Untersuchungen und Messungen gemacht. Ebenso wurden bauliche Massnahmen durchgeführt. Die letzten Messungen haben ergeben, dass allfällige störende Geräusche zu 100% in der gesetzlich vorgegebenen Norm liegen. Die Genossenschaft Alterssiedlung, also die GenossenschaftlerInnen haben insgesamt über CHF 17'000.– ausgegeben, um den Störungen Abhilfe zu verschaffen. Nun ist der Punkt erreicht, an dem die Genossenschaft nicht mehr machen kann, und dies auch nicht will.»

Katharina Hohermuth beantwortet den Antrag von Romy Fuchs, Kreuzackerstrasse 1, bezüglich Siedlungsassistenz wie folgt: «Zur Zeit ist Katharina Hohermuth für alle diese Belange zuständig. Der Vorstand hat der Geschäftsstelle 20% dafür zugesprochen. Katharina Hohermuth unterstützt die MieterInnen und die Nachbarschaft bei der Durchführung von Anlässen und führt auch selber Veranstaltungen durch.»



## 8. Verschiedenes

Franz Ramser informiert zu der Problematik Duschen in der Liegenschaft Bahnhofstrasse: «Zurzeit geht ein schriftlicher Austausch vonstatten. Der Vorstand hat gegenwärtig nichts Konkretes in den Händen. Sobald klar ist, wann und wie und durch wen die Duschen saniert werden, werden die betroffenen MieterInnen frühzeitig informiert.»


Karl Schuhmacher, Bahnhofstrasse 256 erzählt, dass er bis dato drei Mal eine Ausfahrt mit Ross und Wagen durchs Zürcher Oberland organisiert hat. Alle drei Mal sind keine Anmeldungen von Mietern an der Spitalstrasse oder der Talstrasse eingegangen. Er werde die Ausfahrten gerne weiter organisieren, jedoch werde er keine Aushänge mehr im Guldisloo und Unterwetzikon machen.

Der Präsident, Jean-Pierre Kuster, bedankt sich im Namen des Vorstands bei den Genossenschaftlern und Genossenschaftlerinnen für das Vertrauen und lädt die Anwesenden zum kleinen Apéro vor der Turnhalle.

Die Versammlung schliesst um 20.30 Uhr

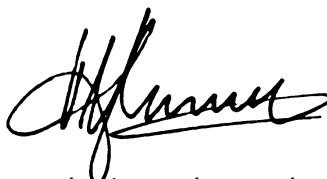
Wetzikon, 28. Mai 2019

Der Präsident



Jean-Pierre Kuster

Die Geschäftsleiterin



Katharina Hohermuth

# Jahresrechnung

| Bilanz per 31. Dezember                                | 2019                     | 2018                 |
|--|--------------------------|----------------------|
|  | Verweis im Anhang        |                      |
|  | CHF                      | CHF                  |
| <b>AKTIVEN</b>   |                          |                      |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                  |                          |                      |
| Flüssige Mittel  | 1'015'957.10             | 741'431.04           |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen             |                          |                      |
| – gegenüber Mietern                                    | 8'135.00                 | 13'252.35            |
| ./. Delkredere   | – 3'000.00               | – 5'000.00           |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen                           | 67'054.47                | 70'572.55            |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                            | <b>1'088'146.57</b>      | <b>820'255.94</b>    |
| <b>Anlagevermögen</b>                                  |                          |                      |
| Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger           | 5'000.00                 | 5'000.00             |
| Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen, Fuhrpark | 58'000.00                | 75'000.00            |
| Sachanlagen, Immobilien                                |                          |                      |
| – Gebäude auf eigenem Land                             | 21'526'900.00            | 21'526'900.00        |
| ./. Wertberichtigungen (Amortisationskonto)            | – 7'353'810.00           | – 6'946'560.00       |
| – Gebäude im Baurecht                                  | 35'565'000.00            | 35'565'000.00        |
| ./. Wertberichtigungen (Heimfallkonto)                 | – 4'543'140.00           | – 4'311'140.00       |
| Baukonten  | <sup>1)</sup> 178'954.10 | 54'244.10            |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                            | <b>45'436'904.10</b>     | <b>45'968'444.10</b> |
| <b>Total AKTIVEN</b>                                   | <b>46'525'050.67</b>     | <b>46'788'700.04</b> |

| Bilanz per 31. Dezember                            | 2019                       | 2018                 |
|--|----------------------------|----------------------|
|  | CHF                        | CHF                  |
| Verweis im Anhang                                  |                            |                      |
| <b>PASSIVEN</b>                                    |                            |                      |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                  |                            |                      |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten        |                            |                      |
| – gegenüber Dritten (Hypotheken / Darlehen)        | 330'775.00                 | 342'215.00           |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten              |                            |                      |
| – gegenüber Dritten                                | 3'267.35                   | 3'770.95             |
| – gegenüber Mietern / Genossenschaftern            | 211'401.30                 | 265'014.40           |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                      | <sup>2)</sup> 396'126.59   | 303'428.44           |
| <b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>            | <b>941'570.24</b>          | <b>914'428.79</b>    |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                  |                            |                      |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten        |                            |                      |
| – gegenüber Dritten (Hypotheken / Darlehen)        | 32'776'750.00              | 33'096'085.00        |
| – gegenüber Mietern / Genossenschaftern (Darlehen) | 485'220.00                 | 631'340.00           |
| Übrige langfristige Verbindlichkeiten              |                            |                      |
| – gegenüber Mietern / Genossenschaftern (Depots)   | 6'780.00                   | 7'385.00             |
| Erneuerungsfonds                                   | <sup>3)</sup> 5'989'900.00 | 5'569'269.40         |
| <b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>            | <b>39'258'650.00</b>       | <b>39'304'079.40</b> |
| <b>Eigenkapital</b>                                |                            |                      |
| Genossenschaftsanteile                             |                            |                      |
| – Genossenschaftsanteile verzinslich               | 4'330'900.00               | 4'802'000.00         |
| – Genossenschaftsanteile unverzinslich             | 1'101'600.00               | 1'014'300.00         |
| Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven              | 176'000.00                 | 163'500.00           |
| Freiwillige Gewinnreserven                         |                            |                      |
| – Fonds Spenden für Bewohner                       | <sup>4)</sup> 67'456.40    | 71'417.25            |
| – Baufonds   | 400'000.00                 | 280'000.00           |
| Bilanzgewinn                                       |                            |                      |
| – Gewinnvortrag                                    | 10'434.60                  | 3'996.68             |
| – Jahresgewinn                                     | 238'439.43                 | 234'977.92           |
| <b>Total Eigenkapital</b>                          | <b>6'324'830.43</b>        | <b>6'570'191.85</b>  |
| <b>Total PASSIVEN</b>                              | <b>46'525'050.67</b>       | <b>46'788'700.04</b> |

| <b>Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember</b>   | <b>2019</b>                  | <b>2018</b>         | <b>Budget 2020</b>  |
|---|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Verweis im Anhang                                   | CHF                          | CHF                 | CHF                 |
| Sollmietertrag                                      | 2'838'145.40                 | 2'831'236.55        | 2'820'000.00        |
| Zuschüsse   | 5) <sup>5)</sup> – 38'946.35 | – 34'181.35         | – 35'000.00         |
| Ertrag aus Nebenkostenpauschalen                    | 567'098.25                   | 576'526.50          | 570'000.00          |
| ./.. Leerstände                                     | – 74'871.75                  | – 63'523.80         | – 65'000.00         |
| Übriger betrieblicher Ertrag                        | 6) <sup>6)</sup> 73'721.35   | 10'716.70           | 20'000.00           |
| <b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>              | <b>3'365'146.90</b>          | <b>3'320'774.60</b> | <b>3'310'000.00</b> |
| Liegenschaftunterhalt                               | – 390'134.54                 | – 323'017.08        | – 300'000.00        |
| Einlagen Erneuerungsfonds                           | – 529'000.00                 | – 529'000.00        | – 529'000.00        |
| Personalkosten Liegenschaftunterhalt                | – 76'465.00                  | – 75'815.21         | – 110'000.00        |
| Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen            | – 366'105.00                 | – 354'653.64        | – 390'000.00        |
| Nebenkostenaufwand                                  | – 193'969.20                 | – 202'467.05        | – 210'000.00        |
| <b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>                    | <b>1'809'473.16</b>          | <b>1'835'821.62</b> | <b>1'771'000.00</b> |
| Personalaufwand, Verwaltung, Vorstandsentschädigung | – 358'945.53                 | – 324'618.95        | – 330'000.00        |
| Büro-, Beratungs-, Verwaltungsaufwendungen          | – 83'429.60                  | – 90'970.04         | – 100'000.00        |
| Genossenschafteraufwand, Kommunikation, Anlässe     | – 19'912.05                  | – 33'580.25         | – 40'000.00         |
| Abschreibungen                                      |                              |                     |                     |
| – Immobilien  | – 639'250.00                 | – 597'900.00        | – 500'000.00        |
| – Mobilien  | – 19'845.65                  | – 25'949.27         | – 15'000.00         |
| <b>Betriebsergebnis vor Zinsen</b>                  | <b>688'090.33</b>            | <b>762'803.11</b>   | <b>786'000.00</b>   |
| Finanzaufwand                                       |                              |                     |                     |
| – Hypothekar-, Darlehenszinsen                      | – 396'526.70                 | – 475'425.14        | – 347'600.00        |
| – Baurechtszinsen                                   | – 53'124.20                  | – 52'400.05         | – 52'400.00         |
| <b>Jahresgewinn</b>                                 | <b>238'439.43</b>            | <b>234'977.92</b>   | <b>386'000.00</b>   |

## Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten maximal nach steuerlich zulässigen Sätzen, die Finanzanlagen und mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden auch als «Mieter» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

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

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand dargestellt.

## Abweichung von der Stetigkeit der Buchführung / Rechnungslegung

Die Abschreibungspraxis wurde in den Vor- und Berichtsjahren zur Ergebnissteuerung angepasst. Der Vorstand ist der Ansicht, dass §27 der Statuten, wonach angemessene Abschreibungen vorzunehmen sind, in der vorliegenden Jahresrechnung eingehalten wurde.

## Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

|   | 2019              | 2018              |
|---|-------------------|-------------------|
|   | CHF               | CHF               |
| <b>1) Baukonten</b>                     |                   |                   |
| Nasszellen Bahnhofstrasse 256           | 99'997.65         | 44'441.75         |
| Planung Ersatzbau Talstrasse 19         | 78'305.65         | 9'802.35          |
| Übrige Baukonten                        | 650.80            | 0.00              |
|   | <b>178'954.10</b> | <b>54'244.10</b>  |
| <b>2) Passive Rechnungsabgrenzungen</b> |                   |                   |
| Vorausbezahlte Mieten                   | 78'978.05         | 143'131.00        |
| Abgrenzung für Abgaben, Gebühren        | 78'536.59         | 74'636.79         |
| Übrige passive Rechnungsabgrenzungen    | 238'611.95        | 85'660.65         |
|   | <b>396'126.59</b> | <b>303'428.44</b> |

| Anhang zur Jahresrechnung   | 2019                | 2018                |
|---|---------------------|---------------------|
|   | CHF                 | CHF                 |
| <b>3) Erneuerungsfonds</b>  |                     |                     |
| Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 1.1.   | 2'428'269.40        | 2'422'269.40        |
| Ordentliche Einlagen  | 202'000.00          | 202'000.00          |
| Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 1.1.  | 3'141'000.00        | 2'914'000.00        |
| Ordentliche Einlagen  | 327'000.00          | 327'000.00          |
| Entnahmen   |                     |                     |
| – Ersatz Heizungsventile Spitalstrasse 30   | – 36'369.40         | 0.00                |
| – Sanierung Flachdach Kreuzackerstrasse 1   | – 72'000.00         | 0.00                |
| – Umbau / Erweiterung Aufenthaltsraum Spitalstrasse 30  | 0.00                | – 176'000.00        |
| – Umbau Wohnung 1. OG Spitalstrasse 30  | 0.00                | – 20'000.00         |
| – Renovation Tiefgarage Kreuzackerstrasse 1   | 0.00                | – 100'000.00        |
| <b>Bestand am 31.12.</b>  | <b>5'989'900.00</b> | <b>5'569'269.40</b> |
| <b>4) Fonds Spenden für Bewohner</b>  |                     |                     |
| Bestand am 1.1.   | 71'417.25           | 77'248.05           |
| Einlage Kaffeekassen aller Siedlungen   | 3'119.15            | 617.20              |
| Schenkungen, freiwillige Beiträge   | 920.00              | 1'552.00            |
| Entnahmen   |                     |                     |
| – Chlausabend / Weihnachtsdekorationen  | – 8'000.00          | – 8'000.00          |
| <b>Bestand am 31.12.</b>  | <b>67'456.40</b>    | <b>71'417.25</b>    |
| <b>5) Zuschüsse</b>   |                     |                     |
| Erhaltene Zuschüsse   | 101'175.00          | 111'885.00          |
| Gewährte Zuschüsse  | – 140'121.35        | – 146'066.35        |
| <b>Ausgewiesene Zuschüsse</b>   | <b>– 38'946.35</b>  | <b>– 34'181.35</b>  |
| <b>6) Übriger betrieblicher Ertrag</b>  |                     |                     |
| Nicht bezogene Anteilscheinzinsen aus Vorjahren   | 69'707.85           | 7'441.20            |
| Die nach fünf Jahren nicht eingelösten Zinscoupons werden der Erfolgsrechnung gutgeschrieben. |                     |                     |
| Diverse übrige Erträge  | 4'013.50            | 3'275.50            |
|   | <b>73'721.35</b>    | <b>10'716.70</b>    |

| Anhang zur Jahresrechnung   | 2019           | 2018           |
|---|----------------|----------------|
|   | CHF            | CHF            |
| <b>Anzahl Vollzeitstellen</b> (im Jahresdurchschnitt)   | weniger als 10 | weniger als 10 |
| <b>Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen</b>  |                |                |
| Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge. | 2'462'626.07   | 2'480'520.52   |
| <b>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>                                      |                |                |
| Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften   | 45'373'253.30  | 45'888'444.10  |
| darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell   | 46'815'500.00  | 46'815'500.00  |
| – davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten  | 45'281'500.00  | 45'281'500.00  |
| – davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)   | 1'534'000.00   | 1'534'000.00   |
| in Anspruch genommene Kredite   | 33'107'525.00  | 33'438'300.00  |

#### Eventualverbindlichkeiten

In der Liegenschaft Bahnhofstrasse 256 wurden Baumängel in den Nasszellen festgestellt, deren Behebung Kosten von schätzungsweise CHF 0,4 Mio. verursachen könnten. Dafür wurden bei den verantwortlichen Unternehmern Schadenersatzansprüche geltend gemacht. Sollten diese jedoch weder durch die Betroffenen noch deren Versicherungen übernommen werden, könnten Kosten durch die Genossenschaft zu tragen sein.

Im heutigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass diese durch den Erneuerungsfonds abgedeckt wären.

#### Weitere reglementarisch / statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte

##### Entschädigungen aller Organe, Arbeitsgruppen, Kommissionen und der Revisionsstelle

###### Vorstand

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| – Entschädigung für Vorstandstätigkeit | 14'200.00        | 13'660.00        |
| – Spesen Vorstand                      | 7'000.00         | 7'250.00         |
|  | <b>21'200.00</b> | <b>20'910.00</b> |

Einzelne Vorstandsmitglieder bzw. diesen nahestehende Unternehmungen haben zusätzlich weitere Leistungen erbracht. Diese stehen nicht im Zusammenhang mit ihrer Organfunktion und wurden zu marktüblichen Konditionen abgerechnet.

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| Baukommission   | 0.00            | 0.00            |
| <b>Externe Revisionsstelle (Honorar Revision Vorjahr)</b> | <b>6'408.15</b> | <b>6'946.65</b> |

#### 7) Budget 2019

Die Budgetzahlen wurden von der Revisionsstelle nicht geprüft.

| <b>Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes</b>                            | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|---|-------------------|-------------------|
|   | CHF               | CHF               |
| Gewinnvortrag   | 10'434.60         | 3'996.68          |
| Jahresgewinn  | 238'439.43        | 234'977.92        |
| <b>Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt</b>                                      | <b>248'874.03</b> | <b>238'974.60</b> |
| <b>Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:</b> |                   |                   |
| Zuweisung allgemeine gesetzliche Gewinnreserven                                 | 13'000.00         | 12'500.00         |
| Einlagen in die freiwilligen Gewinnreserven                                     |                   |                   |
| – Baufonds  | 130'000.00        | 120'000.00        |
| Verzinsung der Genossenschaftsanteile (2%)                                      | 92'523.00         | 96'040.00         |
| Vortrag auf neue Rechnung   | 13'351.03         | 10'434.60         |
| <b>Total verfügbarer Bilanzgewinn</b>   | <b>248'874.03</b> | <b>238'974.60</b> |





## Otschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

### Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon, Wetzikon

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen oder aufgrund derer wir die Abnahme der Jahresrechnung nicht empfehlen könnten.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch

Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

M. Gmünder

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 5. März 2020

Beilage:

- Jahresrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF  
THE GLOBAL ADVISORY  
AND ACCOUNTING NETWORK

# Organisation

|   |  |   | seit | bis  |
|---|--|---|------|------|
| <b>Vorstand</b>                         |  |   |      |      |
| Präsident                               | Jean-Pierre Kuster                                       | Talweg 169, Uster                         | 2009 |      |
| Vizepräsidentin                         | Madeleine Borbély  | Eggstrasse 84, Wetzikon                   | 2012 | 2020 |
| Quästor                                 | Konrad Siegfried   | Neubühlstrasse 23, Wetzikon               | 2001 |      |
| Präs. Baukommission                     | Daniel Krähenbühl  | Im Rigiblick 8, Wetzikon                  | 2016 |      |
| Mitglieder                              | Rolf Schleh  | Felseneggstrasse 1, Wetzikon              | 2004 | 2020 |
|   | Lisbeth Holderegger                                      | Zwetschmetweg 7, Gossau                   | 2018 |      |
| städtischer Vertreter                   | Remo Vogel   | Frohbergstrasse 63, Wetzikon              | 2013 |      |
| <b>Kontrollstelle</b>                   |  |   |      |      |
|   | Ostschweizerische<br>Treuhand Zürich AG<br>Markus Harsch | Giesshübelstrasse 45, Zürich              | 2008 |      |
| <b>Verwaltung</b>                       |  |   |      |      |
| Geschäftsleitung                        | Katharina Hohermuth                                      | Finkenweg 3, 8500 Frauenfeld              | 2015 | 2019 |
| Geschäftsleitung                        | Alexandra Locher   | Bergweidstrasse 8, Pfäffikon              | 2016 |      |
| Mitarbeiterin                           | Liza Albert  | Loweidstrasse 5, Hittnau                  | 2018 |      |
| Mitarbeiterin                           | Luciana Panschier  | Mattenstrasse 56, Pfäffikon               | 2020 |      |
| <b>Hauswarte</b>                        |  |   |      |      |
| Spitalstrasse 30 /<br>Kreuzackerstr 7   | Helmuth Riesen   | Aretshaldenstrasse 54<br>Aathal-Seegräben | 2018 |      |
| Kreuzackerstr 1 /<br>Bahnhofstrasse 256 | Damian Strittmatter                                      | Spitalstrasse 30, Wetzikon                | 2019 |      |
| Talstrasse 23 a,b,c                     | Therese Fischlin   | Talstrasse 23b, Wetzikon                  | 2018 |      |

**Impressum**

asw Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon  
Bahnhofsstrasse 256  
8623 Wetzikon

**Druck**

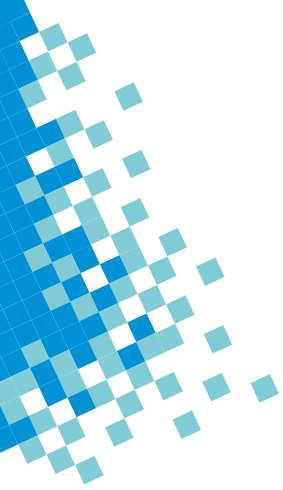
Offset Express Grafikdörfli AG, Wetzikon

**Getaltung / Layout**

Orlando Duó Graphic Design, Wetzikon  
Urs Huber, uhu typo-graphic, Wetzikon

**Auflage:** 1'200 Ex.

Mai 2020



**asw** Genossenschaft  
Alterssiedlung Wetzikon

Bahnhofstrasse 256 • 8623 Wetzikon • Telefon 044 931 17 17 • [info@aswetzikon.ch](mailto:info@aswetzikon.ch) • [www.aswetzikon.ch](http://www.aswetzikon.ch)