

Genossenschaft
Alterssiedlung
Wetzikon

1
Einladung
zur ordentlichen
Generalversammlung
1994

2
Jahresbericht 1993

3
Jahresrechnung 1993

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Montag, 9. Mai 1994, 19.30 Uhr
Gemeinschaftszentrum "Drei Linden" 8620 Wetzikon

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der letzten Generalversammlung
3. Jahresbericht 1993
4. Jahresrechnung 1993
 - Revisionsbericht der Kontrollstelle
 - Antrag des Vorstandes auf Genehmigung der Jahresrechnung
 - Entlastung von Vorstand und Verwaltung
5. Wahlen
6. Projektierungskredit für den Erweiterungsbau Kreuzackerstrasse
7. Verschiedenes

Musikalisches Rahmenprogramm

Wetzikon, 20. April 1994

Vorstand der Genossenschaft
Alterssiedlung Wetzikon

Als wir vor zwei Jahren die 2. Etappe der Sanierung Spitalstrasse 30 erfolgreich abschliessen konnten, hofften wir im Vorstand, eine Verschnaufpause einschalten zu können. Aber es ist alles anders gekommen. An der letzten Generalversammlung orientierten wir Sie über den Abschluss des Baurechtsvertrages mit der Gemeinde Wetzikon für das Areal "Stünzihof". Das führte nun aber zwangsläufig dazu, dass wir uns im Berichtsjahr intensiv mit Projektstudien für den Erweiterungsbau zu befassen hatten. Architekt R. Sattler wurde mit der 1. Planungsphase eines Vorprojektes beauftragt, mit der Auflage, verschiedene Lösungsvarianten vorzuschlagen. Nachdem bewusst noch keine Baukommission bestellt worden ist, sind alle Vorstandsmitglieder in die Planung einbezogen. An den Sitzungen war jeweils auch der Schöpfer der bestehenden Alterssiedlung Kreuzackerstrasse 7, Architekt Alfred Frei, anwesend. Der Vorstand hofft, Ihnen an der nächsten Generalversammlung das definitive Projekt für den Erweiterungsbau zur Genehmigung vorlegen zu können. Aus diesem Grunde beantragt er heute einen Projektierungskredit.

Wie weit sollen betagte Mieterinnen und Mieter betreut oder zu Aktivitäten animiert werden? Ueber dieses Thema wird gegenwärtig laudauf, landab eifrig diskutiert. Die Meinungen über den Erfolg eines solchen Vorgehens sind einseitig, aber noch weitgehend. Eine Arbeitsgruppe des Vorstandes befasst sich ebenfalls mit dieser Problematik: man kann sich allenfalls einen Versuch unter bestimmten Voraussetzungen vorstellen.

Dass die Jahresrechnung 1993 mit einem positiven Ergebnis abschliesst, ist zu einem wesentlichen Teil wiederum auf die Zahlung der Grundverbilligungsvorschüsse durch das Bundesamt für Wohnungswesen, Bern, zurückzuführen. Aber auch die Entspannung bei den Hypothekenzinsen trug, wenn auch in bescheidenem Masse, dazu bei. Das Resultat erlaubt uns, weitere Abschreibungen zu tätigen und einen Gewinnvortrag zu verbuchen. Im gleichen Atemzug muss aber erneut darauf hingewiesen werden, dass die Vorschüsse des Bundes in späteren Jahren zurückbezahlt werden müssen.

Dass die Senkung der Hypothekenzinsen keinen Einfluss auf unsere Mietzinse hatte, lässt sich kurz so umschreiben:

Die Siedlungen Talstrasse 23 b+c und Spitalstrasse 30 sind nach dem WEG-Modell des Bundes gebaut und finanziert. Die Mietzinse sind unabhängig von den Hypothekenzinsen und müssen automatisch alle 2 Jahre angepasst werden.

Bei den Liegenschaften Kreuzackerstrasse 7 und Talstrasse 23a hat der Kanton Zürich als Subventionsgeber das Sagen, das heisst, er bestimmt, wann und in welchem Umfang Mietzinsänderungen vorzunehmen sind. Mit einer Verfügung vom 28. Mai 1993 legt das Amt für Wohnbauförderung des Kantons Zürich fest, dass Mietzinssenkungen nur dann gegeben sind, wenn die kantonalen Vorschriften über das Rechnungswesen eingehalten werden. Und dazu gehört jetzt zwingend das Vorhandensein eines Erneuerungsfonds, dem jährlich Beträge in vorgeschriebener Höhe zuzuweisen sind. Dieser Fonds existierte bei uns bisher nicht, also musste er 1993 geschaffen werden. Die vorgeschriebenen Beträge sind dort verbucht. In den kommenden Jahren muss der Fonds regelmässig geäufnet werden.

Dass die Bäume nicht in den Himmel wachsen, dafür sorgen die erhöhten Aufwendungen für den Unterhalt unserer Liegenschaften und die steigenden öffentlichen Abgaben. Wir messen der Instandhaltung der Gebäude und Einrichtungen grosse Bedeutung zu und sind deshalb bestrebt, auftretende Mängel und Schäden innert nützlicher Frist zu beheben.

Wir sind deshalb auch froh und dankbar, wenn uns Genossenschafterinnen und Genossenschaftler finanziell unterstützen, sei es durch Zuwendungen, Gewährung von Darlehen oder Verzicht auf eine Verzinsung der Anteilscheine.

Mit grosser Genugtuung dürfen wir feststellen, dass sich das Leben in unseren Siedlungen mehrheitlich in einem ruhigen und friedlichen Rahmen abspielt. Die Hauswartehepaare und die Verwaltung sind stets bereit, ihren Anteil zu einem guten Einvernehmen und zur Auflockerung des Alltags beizutragen (Sonntagszmore, Kafi-Chränzli, Chlausabend usw.). Dafür danke ich ihnen bestens.

Meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen darf ich - sicher auch in Ihrem Namen - für ihren grossen Einsatz herzlich danken. Wenn wir alle, Vorstand, Betriebsausschuss, Verwaltung, Hauswarte, Mieterinnen und Mieter, am gleichen Strick ziehen, muss es ja aufwärts gehen. Ich freue mich auf den nächsten Etappenort.

Hubert Rüegg

Es sind 110 Genossenschafterinnen und Genossenschaftler sowie 6 Gäste anwesend. Begrüssung durch den Präsidenten Hubert Rüegg. Für die musikalische Umrahmung der Versammlung ist das Bläserensemble Zürcher Oberland besorgt. Die Kosten dafür übernimmt Architekt R. Sattler. Vielen Dank.

Als Stimmzähler werden vorgeschlagen und gewählt: Frau Hedy Meier, Frau Margrit Langhart und Herr Ruedi Bachmann.

Auf die Verlesung des **Protokolls** wird verzichtet; es ist im gedruckten Bericht 1992 wiedergegeben. Die Versammlung genehmigt es einstimmig.

Der gedruckte **Jahresbericht 1992** wurde den Genossenschaftern rechtzeitig zugestellt. Als Ergänzung macht Präsident Rüegg einige Angaben. Die Zahl der Genossenschaftler hat um 40 Personen zugenommen (51 Neueintritte, 11 Austritte). Die Erhöhung des Anteilscheinkapitals sowie der Zuwachs bei den privaten Darlehen dürfen als erfreuliche Tatsachen vermerkt werden. Zum diesmal guten Rechnungsabschluss haben die vom Bundesamt für Wohnungswesen, Bern, bezahlten Grundverbilligungsvorschüsse wesentlich beigetragen.

Der Vorstand ist mit den Vorbereitungen für die Planung des Erweiterungsbaus Kreuzackerstrasse beschäftigt. Ein Baurechtsvertrag konnte mit der Gemeinde Wetzikon abgeschlossen werden. In die Meinungsforschung über die Gestaltung der neuen Wohnungen wurden die Mieter der 3 Siedlungen sowie die Alterskonferenz einbezogen. Ziel aller Anstrengungen soll sein, geeignete, zeitgemässe und möglichst preisgünstige Räumlichkeiten zu schaffen.

Der Verwalter gibt in diesem Zusammenhang einen Ueberblick über die bestehenden Wartelisten. Zu den ortsansässigen Bewerbern kommen gegenwärtig 16 auswärtige wohnhafte Damen und Herren hinzu, und zwar sind dies zum grössten Teil ehemalige Wetziker. Die Vermietung der 1-Zimmer-Wohnungen in Kempten stösst zunehmend auf Schwierigkeiten, weil deren Standard nicht mehr gerade zeitgemäss ist.

Einige Sorgen bereiten den Verantwortlichen die in der Siedlung Talstrasse 23 nach erst 10jährigem Bestehen der Gebäude auftretenden Schäden.

Die Versammlung gedenkt den im Berichtsjahr Verstorbenen. Präsident H. Rüegg dankt Mieterinnen und Mietern für ihr Verständnis für getroffene notwendige Massnahmen, den Hauswartehepaaren, der Verwaltung und den Vorstandsmitgliedern für das gute Einvernehmen. Der Jahresbericht wird vom Vizepräsidenten, Dr. J. Welti, verdankt und von der Versammlung genehmigt.

Der Quästor, Kurt Schwillch, kommentiert die **Jahresrechnung 1992**. Alle Zahlen sind im gedruckten Bericht enthalten. Die Erfolgsrechnung 1992 schliesst bei einem Ertrag von Fr. 1'722'804.25 und einem Aufwand von Fr. 1'681'833.05 mit einem Ueberschuss von Fr. 40'971.20. Nach Abzug des Verlustsaldos vom Vorjahr, der Verzinsung des Anteilscheinkapitals mit 2 % und der Zuweisung an den gesetzlichen Reservefonds resultiert ein Gewinnvortrag von Fr. 2'227.25.

Herr Otto Griesser orientiert über die Prüfung der Jahresrechnung durch die Revisoren und ist erfreut über den Abschluss und das Rechnungswesen allgemein. Er dankt Vorstand und Verwaltung und beantragt Abnahme der Rechnung und Entlastung von Vorstand und Verwaltung. Die Versammlung genehmigt die Rechnung 1992 und den Revisionsbericht.

Bilanz per 31. Dezember 1993 vor Verwendung des Jahresergebnisses

	AKTIVEN	PASSIVEN
Kassa	241.30	
Sparkasse Zürcher Oberland, Wetzikon	108'673.--	
Schweiz, Volksbank Wetzikon	10'920.65	
Zürcher Kantonalbank Wetzikon	148'329.15	
Darlehen EGM (Emissionszentrale)	500.--	
Debitoren	1'879.45	
Nebenkosten		6'057.95
Transitorische Aktiven	585.30	
Mobilien	1.--	
Liegenschaften:		
- Spitalstrasse 30	10'380'000.--	
- Kreuzackerstrasse 7	1'900'000.--	
- Talstr. 23 b + c	5'080'000.--	
- Talstrasse 23 a	2'525'000.--	
- Talstrasse 19	400'000.--	
- Erweiterungsbau Kreuzackerstr. 7	23'015.50	
Hypothehen:		
- Sparkasse Zürcher Oberland, Wetzikon		6'938'500.--
- SUVA		1'070'000.--
- BVK / Finanzdirektion Kt. Zürich		250'000.--
- Zürcher Kantonalbank		6'780'000.--
Darlehen:		
- SWW Schweiz. Verband für Wohnungswesen		450'000.--
- Gemeinde Wetzikon		286'000.--
- Kanton Zürich		952'950.--
- Mieter		605'000.--
Kurzfristige Verbindlichkeiten:		
- Kreditoren		73'577.20
- Dividende 1988 - 1992		17'998.80
- Transitorische Passiven		88'875.--
Bilanzberichtigungen:		
- Abschreibung Liegenschaft Spitalstrasse 30		350'000.--
- Abschreibung Liegenschaft Kreuzackerstr. 7		380'000.--
- Abschreibung Liegenschaft Talstr. 23 b+c		75'000.--
- Rückstellung Abschreibungen		420'173.--
Genossenschaftskapital:		
- Anteilscheine verzinslich		1'315'000.--
- Anteilscheine unverzinslich		215'600.--
- Gesetzlicher Reservefonds		73'000.--
- Baufonds		106'000.--
- Reparaturfonds		51'217.60
- Erneuerungsfonds		43'340.--
	20'579'145.35	20'548'289.55
Brutto-Ertrag:		
- Gewinnvortrag 1992	2'227.25	
- Ergebnis Rechnungsjahr 1993	28'628.55	
	20'579'145.35	30'855.80
	=====	20'579'145.35
		=====

Wahlen. Die Vorstandsmitglieder Annemarie Widmer, Hubert Rüegg, Richard Sattler und Richard Martin sind zur Wiederwahl vorgeschlagen. Die Versammlung wählt die Genannten in globo für eine weitere Amtsdauer von 4 Jahren. Rechnungsrevisor Hanspeter Amann wird für weitere 2 Jahre im Amt bestätigt. Die Wahl eines Erbsatzrevisors wird aufgeschoben.

Orientierung über Bauvorhaben "Stünzihof" / Kreuzackerstrasse. Dr. J. Welti äussert sich zu diesem Thema. Wie sieht das Wohnen in der Zukunft aus? Wir leben heute in einer andern Zeit. Seit der Planung der Siedlung Spitalstrasse 30 bis heute ist einiges passiert, die Verhältnisse sind anders geworden. Das wirtschaftliche Wachstum stagniert, ein harter Verteilungskampf findet statt. Man frage sich, ob man nicht für jene sorgen müsse, denen es morgen nicht mehr so gut geht wie uns heute. Wo kann gespart werden, ohne dass es uns nicht wehtut? Gesellschaftliche Veränderungen sind festzustellen. Die Familie hat leider an Stellenwert eingebüsst; der Einzelne hat heute eine höhere Bedeutung. Auf der andern Seite gibt es viele Vereinsame. 2 % der älteren Leute sind heute psychisch so belastet, dass sie physisch krank geworden sind.

Also müsste es für Institutionen, wie unsere Genossenschaft, heissen, neue Wohnformen zu schaffen, welche den menschlichen Kontakt fördern. Wohnen in Partnerschaften oder Wohnungsgemeinschaften. In dieser Richtung gehen die Abklärungen, welche im Einvernehmen mit Mietern, der Alterskonferenz und eventuell weiteren Fachleuten vorgenommen werden. Diese grundsätzlichen Überlegungen sollen in die Planungsvorbereitung einfließen.

Nachdem unter **Verschiedenem** keine Wortmeldungen erfolgen, kann der Präsident die Versammlung um 20.30 Uhr schliessen.

Der Protokollführer
E. Wüthrich

Mitgliederbestand am 31.12.1993 = 774 Mitglieder

JAHRESRECHNUNG 1993

Eventualverpflichtungen MEG per 31.12.1993

Garantierte zukünftige Einnahmen	1'624'179.05
Spitalstrasse 30	
Zurückzahlende Zuschüsse MEG	
Spitalstrasse 30	

1'624'179.05

ERFOLGSRECHNUNG 1993

	AUFWAND	ERTRAG
Kapitalzinsen	1'081'000.20	
Unkosten	45'994.85	
Löhne	88'436.10	
Gebäudeunterhalt	153'029.20	
Abschreibungen:		
- Mobililar	17'278.30	
- Liegenschaften	285'000.--	
Schenkungen		4'000.--
Mietzinsen		1'692'944.--
Verfallene Dividende Coupon Nr. 27		2'423.20
Ergebnis Rechnungsjahr 1993		1'699'367.20
	1'670'738.65	1'699'367.20
	28'628.55	
	1'699'367.20	1'699'367.20
	=====	=====

x Erneuerungsfonds 43.000.--

VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES 1993

Antrag des Vorstandes	
Jahresergebnis 1993 plus Gewinnvortrag 1992	30'855.80
Verzinsung Anteilscheinkapital	
2 % von Fr. 1'315'000.--	26'300.--
Zuweisung an gesetzlichen Reservefonds	2'000.--
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	28'300.--
	2'555.80
	=====

Bilanz per 31. Dezember 1993 nach Verwendung des Jahresergebnisses

	AKTIVEN	PASSIVEN
Kassa	241.30	
Sparkasse Zürcher Oberland, Wetzikon	108'673.--	
Schweiz. Volksbank Wetzikon	10'920.65	
Zürcher Kantonalbank Wetzikon	148'329.15	
Darlehen EGW (Emissionszentrale)	500.--	
Debitoren	1'879.45	
Nebenkosten		6'057.95
Transitorische Aktiven	585.30	
Mobililar	1.--	
Liegenschaften:		
- 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.--	
Erweiterungsbau Kreuzackerstr. 7	23'015.50	
Hypothesen:		
- Sparkasse Zürcher Oberland, Wetzikon	6'938'500.--	
- SUVA	1'070'000.--	
- BVK / Finanzdirektion Kt. Zürich	250'000.--	
- Zürcher Kantonalbank Wetzikon	6'780'000.--	
Darlehen:		
- SWW Schweiz. Verband für Wohnungswesen	450'000.--	
- Gemeinde Wetzikon	286'000.--	
- Zürcher Kantonalbank Wetzikon	952'950.--	
- Mieter	605'000.--	
Kurzfristige Verbindlichkeiten:		
- Kreditoren	73'577.20	
- Dividende 1988 - 1992	17'998.80	
- Dividende 1993	26'300.--	
- Transitorische Passiven	88'875.--	
Bilanzberichtigungen:		
- Abschreibung Liegenschaft Spitalstrasse 30	350'000.--	
- Abschreibung Liegenschaft Kreuzackerstr. 7	380'000.--	
- Abschreibung Liegenschaft Talstr. 23 b+c	75'000.--	
- Rückstellung für Abschreibungen	420'173.--	
Gesamtschaftskapital:		
- Anteilscheine verzinslich	1'315'000.--	
- Anteilscheine unverzinslich	215'600.--	
- Gesetzlicher Reservefonds	75'000.--	
- Baufonds	106'000.--	
- Reparaturfonds	51'217.60	
- Erneuerungsfonds	43'340.--	
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	20'579'145.35	20'576'589.55
		2'555.80
	20'579'145.35	20'579'145.35
	=====	=====

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 1993, abgeschlossen per 31. Dezember 1993, geprüft.

Die Bilanz weist vor Gewinnverteilung Aktiven und Passiven von je Fr. 20'579'145.35 auf. Die Betriebsrechnung schliesst bei Einnahmen von Fr. 1'699'367.20 und Ausgaben von Fr. 1'670'738.65 mit einem Mehrertrag von Fr. 28'628.55 ab.

Der Vorstand beantragt Ihnen folgende Gewinnverteilung:

- Verzinsung des Anteilscheinkapitals à 2 % Fr. 26'300.--
- Zuweisung an gesetzlichen Reservefonds Fr. 2'000.--
- Gewinnvortrag auf neue Rechnung Fr. 2'555.80

total wie oben, zuzüglich Fr. 2'227.25 Gewinnvortrag
des Vorjahres Fr. 30'855.80

=====

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 WEG richtig festgehalten sind.

Wir beantragen der Generalversammlung, die vorliegende Jahresrechnung 1993 zu genehmigen, der vorgeschlagenen Gewinnverteilung zuzustimmen und dem Vorstand und dem Verwalter mit dem Dank für einwandfreie Geschäftsführung Entlastung zu erteilen.

Wetzikon, 22. März 1994

Die Revisoren

H.P. Amann O. Griesser

VORSTAND

Im Amt seit

Präsident: Rüegg Hubert, Berglistr. 21 1989

Vizepräsident: Wälti Jürg Dr., Bertschikerstr. 21 c 1978 x

Protokoll: Wüthrich Eugen, Verwalter

Lauber Paula, Rebhalde 8 1986
Martin Richard, Zelglistr. 6 1989
Ramser Franz, Rigiblick 9 1990 x
Sattler Richard, Rebhalde 12 1985
Schindler Fritz, Ettenhauserstr. 53 1990 x
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 x
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