

## Vorstand

### Wahl in den Vorstand

Präsident:	Weilenmann Theodor, Zentralstrasse 4	1968
Vizepräsident:	Merz Walter, Spitalstrasse 42	1980
Protokoll:	Rigoni Viktor E., Verwalter	
	Lang Hedi, Bahnhofstrasse 90	1974
	Merz Walter, Spitalstrasse 42	1965
	Schwilch Kurt, Weinbergstrasse 11	1972
	Strohbach Walter, Frobergstrasse 8	1973
	Westermann Gertrud, Spitalstrasse 140	1973
	Honegger Verena, Ettenhauserstrasse 9	1976
	Welti Jürg Dr., Bertschikerstrasse 21c	1978

Verwalter ausserhalb des Vorstandes:  
Rigoni Viktor E., Güetlistrasse 18, 8620 Wetzikon

## Kontrollstelle

Roth Walter, Goldbühlstrasse 10	1976
Camenisch Werner Dr., im Sandbietel	1974

## Hauswarte

Siedlung Unterwetzikon: F. Gähwiler  
Siedlung Kreuzackerstrasse: W. Nydegger-Baltisser

# Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

1  
Einladung  
zur ordentlichen  
Generalversammlung  
1982

2  
Jahresbericht 1981

3  
Jahresrechnung 1981

# Generalversammlung

Donnerstag, 12. August 1982, 19.30 Uhr

im Gemeinschaftszentrum "Drei Linden" Wetzikon

Traktanden:

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der letzten Generalversammlung
3. Jahresbericht 1981
4. Jahresrechnung 1981  
Revisionsbericht der Kontrollstelle  
Antrag des Vorstandes auf Genehmigung  
der Jahresrechnung 1981  
Décharge-Erteilung
5. Wahlen
6. Genehmigung des abgeänderten Projektes  
für Block III
7. Verschiedenes

Anschliessend Rahmenprogramm

Wetzikon, 2. Juli 1982

Der Vorstand der Genossenschaft  
Alterssiedlung Wetzikon

# Jahresbericht 1981

Der Vorstand und die Verwaltung bringen den geschätzten Genossenschaftlerinnen und den Genossenschaftlern den Jahresbericht und die Jahresrechnung 1981 zur Kenntnis.

## 1 Mitgliederbewegung in der Genossenschaft

	Mitglieder	Kapital
Bestand am 31. Dezember 1980	473	Fr. 582'796.--
Eintritte	7	Fr. 29'200.--
	480	Fr. 611'996.--
Austritte	10	Fr. 6'068.--
Bestand am 31. Dezember 1981	470	Fr. 605'928.--

## 2 Generalversammlung

Am 29. Juni 1981, 19.30 Uhr, finden sich 38 Genossenschaftler, einige Gäste und der Vertreter der Ortspresse zur Ordentlichen Generalversammlung im Gemeinschaftszentrum "Drei Linden" ein. Die Leitung hat der Präsident der Genossenschaft, Herr Th. Weilenmann. Die Traktandenliste umfasst die statutarisch vorgeschriebenen Geschäfte.

Nach der Wahl der beiden Stimmenzähler wird im zweiten Geschäft das Protokoll der vorangegangenen Generalversammlung ohne Einsprache genehmigt.

Der in gedruckter Form vorliegende Jahresbericht und das Ergebnis der Jahresrechnung 1980 ist allen Genossenschaftlern rechtzeitig zugestellt worden. Nachdem weitere Wortmeldungen zu den ergänzenden Mitteilungen des Verwalters, V. E. Rigoni, nicht vorliegen, genehmigt die Generalversammlung mit einstimmigem Beschluss den Jahresbericht und die Jahresrechnung 1980. Nach der Verlesung des Berichtes der Kontrollstelle wird dem Vorstand und der Verwaltung Décharge erteilt.

Da die Gemeinde Seegraben den Wunsch geäußert hat, einen entsprechenden Anteil der Wohneinheiten in der neu zu errichtenden Siedlung Guldisloo zu übernehmen, wird der Generalversammlung eine entspre-

chende Statutenänderung zur Genehmigung vorgelegt. Die Änderungen betreffen: § 2, dritte Zeile "Einwohner von Wetzikon und Seegraben".

§ 11, Abs. 1: "Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile erfolgt am Ende des dritten, der Kündigung folgenden Geschäftsjahres nach Genehmigung der Jahresrechnung." § 12, Abs. 1: "Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der ausgegebenen Anteilscheine von Fr. 500.--."

Alle 3 Änderungsanträge werden ohne Gegenstimme angenommen. Keine Stimmenthaltungen.

Im Zusammenhang mit der genehmigten Statutenänderung ist den Genossenschaftlern auch der Wortlaut jener Abmachung mit der Gemeinde Seegraben bekanntgegeben worden, die die Einzelheiten über die Teilnahme an der Siedlung Guldisloo regelt.

## 3 Vorstand

Aus dem Kapitel "Vorstand" (Jahresbericht 1980, Seite 5ff.) sind die Genossenschaftler über den Stand der vom Vorstand geleisteten Vorarbeiten für die Realisierung des grossen Bauvorhabens einer dritten Siedlung an der Guldisloostrasse bereits informiert.

In 6 Sitzungen sind die Mitglieder des Gesamtvorstandes über die rege Tätigkeit der Baukommission (K. Schwilch, W. Strohbach, Th. Weilenmann, Dr. J. Welti, Vorsitz, und V. E. Rigoni, Protokoll) informiert worden.

Durch einen am 29. Juni 1981 gefassten besonderen Vorstandsbeschluss wurden die Kompetenzen der Baukommission im finanziellen Bereich dem Einspruchsrecht jener Vorstandsmitglieder unterstellt, die nicht der Baukommission angehören (gültig auch für die Auftragsvergebung). Im Weg der zugestellten Informationsprotokolle ist also der Vorstand über die in 19 Sitzungen geleistete Arbeit der Baukommission informiert worden.

Am 22. Mai 1981 ist den lokalen Behörden das Gesuch um die Baubewilligung eingereicht worden. Nach Klärung verschiedener Fragen über Einzelheiten des Bauvorhabens ist dem Gesuch am 26. Januar 1982 entsprochen worden. Dies natürlich unter der Voraussetzung, dass den zahlreichen Auflagen vor Baubeginn entsprochen werde. Die Bearbeitung des Erschliessungsprojektes hat zu verschiedenen Landumlegungen zwischen unserer Genossenschaft, der Politischen Gemeinde Wetzikon und dem Nachbar Herr Weiss geführt. Inzwischen sind auch diese Verhandlungen zu einem guten Ende geführt und bereits beurkundet worden.

Auch an dieser Stelle sei der Politischen Gemeinde Wetzikon der beste Dank ausgesprochen für das Verständnis und das Wohlwollen, das sie unserem Bauvorhaben stets entgegengebracht hat.

Die über lange Stunden erwogene bestmögliche Orientierung der 3 Blöcke in die Gegebenheiten des von uns erworbenen Grundstückes stellte das beauftragte Architekturbüro und die Baukommission vor eine schwierige Aufgabe. Im Zusammenhang mit dieser Frage hat natürlich die Beachtung der baulichen Vorschriften (Anzahl der zu errichtenden Stockwerke und die Ausnützung) weitere Probleme aufgeworfen. Zur Lösung all dieser Fragen hat das bereits erwähnte Verständnis der Behörden sowie das gute Einvernehmen mit dem Architekturbüro geführt, das den zahlreich vorgetragenen Wünschen und Anregungen der Baukommission nach Möglichkeit Rechnung getragen hat.

Weil die Erhöhung der Hypothekenzinssätze sowohl die Eigentümer von Wohnungen als auch die Mieter berührt, sind auch für unsere Genossenschaft die Finanzierungskosten gestiegen und in der Folge dann davon die Mietzinse. Einmal ist im Herbst 1981 an das Verständnis unserer Mieter für die vorerwähnte Erhöhung der Mietzinse appelliert worden, und zugleich - zeitlich etwas verschoben - ist auch eine Nachzahlung für die Betriebsrechnung notwendig geworden. Die Erhöhung der Mietzinse hat sich natürlich für beide Siedlungen nach den Verfügungen der Volkswirtschaftsdirektion gerichtet.

In diesem Zusammenhang ist im Hinblick auf die neu zu errichtende

3. Siedlung im Guldslöo festzuhalten, dass heute jedermann dazu neigt, mehr Wohnraum zu belegen. Die Zahl der Einwohner pro Wohneinheit nimmt ständig ab. Aus diesem Grund nimmt der Anteil neu erstellten Wohnraums verglichen mit der Gesamtheit umbauten Wohnraums ständig zu. Unter Berücksichtigung der Baukosten steigt in der Folge das Mietzinsniveau. Das heisst, dass in Zukunft ein immer grösserer Anteil des Einkommens für das Wohnen aufgewendet wird.

So gesehen darf doch gesagt werden, dass die Mietzinse für unsere Wohnungen - die durchaus den gestellten Anforderungen noch gerecht werden - doch als mässig zu werten sind. Und deshalb freut es den Berichterstatter immer wieder zu hören, dass sich unsere Mieter wohl fühlen.

Im Verlauf der Vorstandssitzungen sind die immer wieder anfallenden Wohnungsnachfragen und die Kreditbegehren der Verwaltung behandelt worden. Während allein für die Siedlung Spitalstrasse Fr. 14'958.-- für Wohnungsinstandhaltungsarbeiten und die Kosten für Einrichtung einer mieterereignen Waschküche (samt Trockenraum) aufgewendet wurden, belaufen sich diese Kosten für die Siedlung "Feld" auf Fr. 49'627.--. Neben dem Aufwand für Einrichtung der gleichen mieterereignen Waschküche (und Trockenraum) ist die Siedlung auf der Südostseite mit einem schönen Zaun eingefriedet worden. Dann sind in der gleichen Siedlung alle Balkonbrüstungen vom Maler überholt und dem Hauswart ein Geräteraum eingerichtet worden. Verbleibt zu erwähnen die im Tankraum installierte Abfallsicherung und letztlich auch die Wohnungsinstandhaltungskosten.

Die beiden Hauswart-Ehepaare haben in dankenswerter Weise ihres nicht immer leichten Amtes gewaltet.

#### 4 Finanzielles

Einleitend zum Jahresbericht werden unsere Genossenschafter über die Mitgliederbewegung im abgelaufenen Jahr informiert. Der Vorstand und die Verwaltung dürfen wieder für die Zuweisungen einiger Genossenschafter danken, die uns ihre Zertifikate geschenktweise überlassen.

Trotz ziemlich hoher Kosten in den Konten des Gebäudeunterhaltes schliesst das Rechnungsjahr mit einem Bruttoertrag von Fr. 48'540.05 ab. Wie aus der Bilanz des Jahres 1980 zu sehen ist, wies das Konto der Nebenkosten (Transitorische Aktiven) ein Guthaben von Fr. 73'803.80 aus. Im Laufe des Berichtsjahres ist dieses Guthaben bis auf einen Betrag von Fr. 22'236.55 durch die Erhöhung der Nebenkosten eingebracht worden. Bei einem einigermassen stabilen (leider nicht vorhersehbaren) Preis des Heizöls dürften die jetzt geltenden Ansätze der Nebenkosten Ende 1982 den erwünschten Ausgleich der Betriebsrechnung bringen.

Das Bilanzbild hat sich im Vergleich der Vorjahre nicht wesentlich verändert. Unsere Genossenschaft ist den Verpflichtungen gegenüber den Hypothekar- und Darlehensgläubigern pünktlich nachgekommen. Der ausgeglichene Haushalt erlaubt - wie in den Vorjahren - den Rohertrag den einzelnen Konten für Amortisation und Rückstellung zuzuweisen.

# Jahresrechnung 1981

## Bilanz per 31. Dezember 1981 vor Verwendung des Bruttoertrages

	<u>Aktiven</u>	<u>Passiven</u>
Kassa	547.70	
Bezirkssparkasse	17'100.--	
Bezirkssparkasse	9'810.--	
Bezirkssparkasse	20'000.--	
Zürcher Kantonalbank	648.70	
Schweizerische Volksbank	48'469.90	
Schweizerische Volksbank	3'855.40	
Schweiz. Bankgesellschaft	134.55	
Wertschriften-Depot	5'150.--	
Mobilien	2'792.60	
Baukonto I	300'500.--	
Baukonto II	300'500.--	
Baukonto "Feld"	1'934'800.--	
Liegenschaft Guldisloo	1'269'513.95	
Baukonto Guldisloo	104'719.50	
Transitorische Aktiven	22'385.60	
Hypotheken		200'000.--
SUVA		370'000.--
SUVA		50'000.--
Finanzdirektion		150'000.--
Finanzdirektion		1'250'000.--
Sparkasse		61'980.--
Sparkasse		423'280.--
Gemeinde Wetzikon (unverzinslich)		423'254.--
Kanton Zürich		3'800.--
Genossenschaftler		20'000.--
Genossenschaftler verzinslich		605'928.--
Anteilscheine		1'203.15
Dividenden		1'266.50
1976		1'542.60
1977		1'700.30
1978		2'278.20
1979		51'041.--
1980		100'849.90
Fonds		170'200.--
Reserve		32'307.70
Reparatur		56'000.--
Bau		9'810.--
Waschmaschinenersatz		5'966.50
Wetzikon und Seegräben		
Talstrasse 19		
Transitorische Passiven		
	4'040'927.90	3'992'407.85
		48'520.05
<b>Bruttoertrag 1981</b>		<b>4'040'927.90</b>

## Erfolgsrechnung per 31. Dezember 1981

	<u>Aufwand</u>	<u>Ertrag</u>
Nicht bezogene Dividenden inkl. Vortrag		1'201.80
Mietzinse Spitalstrasse	72'315.47	
"Feld"	118'401.90	
Talstrasse	15'960.45	
Hypothekenzinsen	44'176.65	
./. Kapitalzins-		
zuschuss	12'941.50	
./. Pos. -Zinsen	449.--	
	13'390.50	
Unkosten	30'786.15	
Gebäudeunterhalt	13'504.62	
	73'837.25	
Löhne	62'829.30	
./. Anteil Mieter	24'528.60	
	38'300.70	
Soziallasten	1'670.40	
Aufwand Talstrasse	6'150.45	
Einlage in Baufonds Talstrasse	9'810.--	
Entnahme aus dem Reparatur-Fonds	10'000.--	
Schenkungen	4'700.--	
	174'059.57	222'579.62
<b>Bruttoertrag</b>	<b>48'520.05</b>	

## Verwendung des Bruttoertrages per 1981

<u>Antrag des Vorstandes</u>	
Verzinsung des Anteilschein-Kapitals 2 % Fr.	605'928.--
Abschreibungen	Baukonto I
	Baukonto II
	Baukonto "Feld"
	Mobilien
Rückstellungen	Fonds Reserve
	Fonds Bau
	Vortrag auf neue Rechnung
	Fr. 47'909.--
	Fr. 611.05
	Fr. 48'520.05

## Bilanz per 31. Dezember 1981 nach Verwendung des Bruttoertrages

	Aktiven	Passiven
Kassa	547.70	
Bezirkssparkasse	17'100.--	
Bezirkssparkasse	9'810.--	
Bezirkssparkasse	20'000.--	
Zürcher Kantonalbank	648.70	
Schweizerische Volksbank	48'469.90	
Schweizerische Volksbank	3'855.40	
Schweiz. Bankgesellschaft	134.55	
Wertschriften-Depot	5'150.--	
Mobilier	1.60	
Baukonto I	300'000.--	
Baukonto II	300'000.--	
Baukonto "Feld"	1'920'000.--	
Liegenschaft Guldisloo	1'269'513.95	
Baukonto Guldisloo	104'719.50	
Transitorische Aktiven	22'385.60	
Hypotheken	200'000.--	
SUVA	370'000.--	
Finanzdirektion	50'000.--	
Finanzdirektion	150'000.--	
Sparkasse	1'250'000.--	
Sparkasse	61'980.--	
Gemeinde Wetzikon (unverzinslich)	423'280.--	
Kanton Zürich	423'254.--	
Genossenschaft	3'800.--	
Genossenschaft verzinslich	20'000.--	
Anteilscheine	605'928.--	
Dividenden	1'203.15	
1976	1'266.50	
1977	1'542.60	
1978	1'700.30	
1979	2'278.20	
1980	12'118.--	
Geschäftsjahr 1981	52'241.--	
Reserve	100'849.90	
Reparatur	186'200.--	
Bau	32'307.70	
Waschmaschinenersatz	56'000.--	
Wetzikon und Seegräben	9'810.--	
Talstrasse 19	5'966.50	
Transitorische Passiven		
	4'022'336.90	4'021'725.85
Vortrag 1982		611.05
	4'022'336.90	4'022'336.90

## Bericht der Kontrollstelle

Die Jahresrechnung 1981 haben wir aufgrund der Buchhaltung und der Belege stichprobenweise geprüft und als richtig befunden. Wir beantragen der Generalversammlung die Rechnung unter Entlastung des Verwalters abzunehmen.

Für die einwandfreie Rechnungsführung und für die umsichtige Amtsführung ganz allgemein wird Herrn Verwalter Rigoni der beste Dank ausgesprochen.

Wetzikon, 19. Mai 1982

Für den Vorstand:

K. Schwilch  
W. Strohbach

Als statutarische Kontrollstelle haben wir die vorliegende Jahresrechnung 1981 geprüft. Die unter den Aktiven aufgeführten Guthaben sind durch Bankbestätigungen ausgewiesen. Die Darstellung des Geschäftsergebnisses und die Vermögenslage entsprechen den gesetzlichen Vorschriften. Nach Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu zwei Prozent, Abschreibungen auf die Baukonten und Fonds-Rückstellungen verbleibt ein Vortrag auf neue Rechnung von Fr. 611.05.

Wir beantragen der Generalversammlung, die Rechnung zu genehmigen, den Anträgen des Vorstandes betreffend Abschreibungen und Rückstellungen zuzustimmen und dem Verwalter mit dem Dank für die ordnungsgemässe und gewissenhafte Führung seines Amtes Entlastung zu erteilen.

Wetzikon, 29. Juni 1982

Die Revisoren:

W. Camenisch  
W. Roth