

JAHRESBERICHT

2023



asw Genossenschaft
Alterssiedlung Wetzikon

JAHRESBERICHT 2023

Inhalt

Jahresbericht des Präsidenten 2023	2
Bericht aus der Verwaltung	4
Protokoll GV 2023	10
Jahresrechnung	16
Anhang zur Jahresrechnung	19
Revisionsbericht	23
Organisation	25

Jahresbericht des Präsidenten 2023

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Der Vorstand tagte im Jahr 2023 fünfmal und er traf sich zu einer zweitägigen Retraite auf dem Hasenstrick. Im Berichtsjahr wurde eine wichtige Neuerung bezüglich der Nebenkosten getroffen: Die bisherige Pauschalregelung wird durch Akonti ersetzt, womit Änderungen bei den Nebenkosten jährlich verrechnet werden können.

Die Frage nach einem Neubaus an der Talstrasse 15 konnte mit der Stadt geklärt werden: Nach Abschluss der Revision der Bau- und Zonenordnung im Jahr 2025/26 und der vorgesehenen Zuordnung des Grundstücks in die Zone für öffentliche Bauten soll die Planung in Angriff genommen werden.

Der Vorstand hatte beschlossen, Wohnungen für Ukraine-Flüchtlinge zur Verfügung zu stellen. Es zeigt sich jedoch, dass die Kommunikation seitens der zuständigen Behörden mangelhaft war und, Mieterinnen und Mieter über unsere Gäste nicht informiert wurden. Die Zusammenarbeit soll, ausgehend von einer Aussprache mit den Verantwortlichen der Stadt, nun verbessert werden.

An der Retraite wurden wichtige Zukunftsaufgaben angepackt: So wurden, ausgehend von in Auftrag gegebener Analysen, der Zustand und der Renovationsbedarf aller unserer Siedlungen im Rahmen des Projektes ASW 2035 diskutiert und wir konnten beruhigt feststellen, dass nur gerade bei der Spitalstrasse 30 mittelfristig Handlungsbedarf besteht. Weiter wurde in einer ersten Lesung die Totalrevision der Statuten, welche in den Grundzügen seit 1959 nicht geändert worden waren, angegangen. Dies mit dem Ziel, die Revision im Jahr 2024 abzuschliessen und der Generalversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.



Dan Landerer
Hauswart

Die von der Geschäftsleiterin, Alexandra Locher, durchgeführte Mieterumfrage wurde vorgestellt und Stadtrat Remo Vogel präsentierte die neue Strategie für das Alterswohnheim am Wildbach. Nach deren Konkretisierung soll auch die Zusammenarbeit zwischen der Stadt Wetzikon unserer Genossenschaft neu definiert werden.

Personell war nur ein Wechsel zu verzeichnen: Thomas Bhend verliess die ASW per Mitte Jahr und neu trat Dan Landerer per 1. Oktober die Stelle als Hauswart an.

Das Projekt an der Talstrasse wurde erfolgreich vorangetrieben, allerdings zeigte sich, dass aufgrund der schwierigen Situation auf dem Bau der ursprüngliche Bezugstermin von Ende 2023 auf den 1. April 2024 verschoben werden musste. Höhepunkt im Berichtsjahr war die Aufrichte-Feier, welche am 13. September im künftigen Gemeinschaftsraum stattfand.

Während trotz der hohen Bauteuerung die Kosten einigermaßen im Rahmen blieben, führt die massive Erhöhung der Kapitalkosten zu Mieten, welche weit über den ursprünglichen errechneten Werten lagen. Dies forderte vor allem unsere Geschäftsleiterin, weil die Vermietung, entgegen der ursprünglichen Annahmen, keine Selbstläuferin wurde und zudem auch die knapp gewordene Bezugsfrist Umdispositionen verlangten.

Die Baukommission war auch dieses Jahr sehr gefordert. Nebst dem Neubau wurden auch weitere Arbeiten und Projekte in Angriff genommen. So wurde, basierend auch auf einer Befragung der Mieterinnen und Mieter, ein Planungsauftrag für die Neugestaltung der Umgebung in Kempten erteilt. Die seit Bezug unbefriedigende Geländeerlösung im Treppenhaus der Kreuzackerstrasse 1 wurde verbessert und die Lifte wurden erneuert. Das Sicherheits- und Brandschutzkonzept wurde für alle Siedlungen überprüft und notwendige Massnahmen in Auftrag gegeben. Aufgrund der Diskussion an der Retraite wurde auch die Situation an der Spitalstrasse diskutiert und der Vorstand beschloss auf Antrag der Baukommission im Rahmen einer Machbarkeitsstudie mögliche Varianten zu prüfen. Ersatzneubauten sind allerdings erst dann umsetzbar, wenn die Liegenschaft auf den ursprünglichen Landwert abgeschrieben worden ist.

Die mühselige Sanierung der Duschen an der Bahnhofstrasse konnte endlich abgeschlossen werden, dank auch des grossen Einsatzes von Vorstandsmitglied Lisbeth Holderegger und Alexandra Locher. Die Mieterinnen und Mieter, welche durch die Arbeiten viel Ungemach erdulden mussten, wurden zu einem Dankessen im Quartierwohnzimmer eingeladen.

Für die Berechnung der genossenschaftlichen Kostenmiete sind zwei Faktoren massgebend:

Der Referenz-Zinssatz des Bundes und der Gebäudeversicherungswert des Kantons. Weil sich

der Zinssatz des Bundes seit 2008 nur abwärts bewegte und auch der Gebäudeversicherungswert seit 2009 unverändert blieb, konnten wir die Mieten stabil halten und teilweise auch senken. 2023 erfolgte eine markante Trendumkehr: Der Zinssatz stieg von 1.25 auf 1.75% und der Gebäudeversicherungswert erhöhte sich um über 10%. Die Finanzkommission wird daher die Mieten überprüfen. Massvolle Erhöhungen sind absehbar. Unser Grundsatz gilt weiterhin, dass niemand in der ASW infolge steigender Mieten, die ja nur ein Faktor der aktuell erhöhten Lebenskosten sind, in finanzielle Not geraten darf und wird.

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

Uster, 19. März 2024

«... konnten wir die Mieten stabil halten und teilweise auch senken.»



Jean-Pierre Kuster
Präsident

Bericht aus der Verwaltung



Alexandra Locher
Geschäftsleitung

Mietersammlung

Die lang erwarteten Mietersammlungen fanden am 12., 13. und 16. Januar in allen drei Siedlungen statt. Über 130 Mieter*innen nahmen teil. Änderungen gab es beim kostenlosen Waschmittel zugunsten umweltfreundlicher Waschstreifen. Zudem werden die Nebenkosten aufgrund massiver Erhöhungen angepasst. Die Versammlungen boten den Mietern die Gelegenheit, Fragen zu stellen und Anliegen zu äussern.

Schübligzischtig

Am Fastnachtssdienstag, 21. Februar 2023, zelebrierten wir in der ASW die traditionelle Feier des «Schübligzischtigs», welche seit über 400 Jahren im Zürcher Oberland besteht. Gemeinsam genossen wir in geselliger Runde verschiedene herzhaft Schüblig mit Kartoffelsalat.

Lotto

Unsere Lottonachmittage in den Liegenschaften an der Talstrasse und Spitalstrasse waren ein voller Erfolg. Auch in Kempton haben fast fünfzig Mieter an diesem beliebten Event teilgenommen. Es wurden zwei spannende Runden gespielt, bei denen attraktive Preise gewonnen werden konnten. Die Teilnehmenden genossen nicht nur das spannende Spiel, sondern auch das gemütliche Beisammensein bei einem gemeinsamen Zvieri.

Zäme ässe

Im Jahr 2023 war «Zäme ässe» weiterhin sehr beliebt und lockte zahlreiche Teilnehmer an. Alle zwei Wochen trafen sich Mieterinnen und Mieter zum gemeinsamen Mittagessen. Das ASW-Team sorgte für Grill und Infrastruktur, um selbstmitgebrachtes Grillgut zuzubereiten.



Osterbrunch

Am 4., 5. und 6. April veranstaltete das ASW-Team in allen drei Siedlungen einen Osterbrunch. Der Brunch bot eine ungezwungene Atmosphäre, in der man ausgiebig schlemmen und bis in den Nachmittag hinein plaudern konnte.

«Der «Schübligzischtigs», seit
über 400 Jahren im Zürcher Oberland.»



Generalversammlung

Die 65. Generalversammlung versammelte sich am 17. Mai in der alten Turnhalle in Wetzikon, wo die Genossenschaftler*innen vor Beginn einen Apéro genossen. Jean-Pierre Kuster hiess die Teilnehmer herzlich willkommen und dankte den Gästen für das zahlreiche Erscheinen und die angenehme Zusammenarbeit. Im Verlauf wurden der Jahresbericht 2022 und die Jahresrechnung zur Abstimmung gebracht, sowie der Fortschritt des Neubaus an der Talstrasse 19 vorgestellt.

99. Geburtstag

Am 2. Juni 2023 feierte Werner Jüni, Mieter an der Kreuzackerstrasse 7, seinen 99. Geburtstag. Die ASW organisierte eine Überraschungsparty mit rund 50 Gästen, darunter Nachbarn und Freunde. Werner Jüni war gerührt von der Feier und bedankte sich herzlich. Er wertschätze die Gemeinschaft und die schönen Momente in der ASW sehr.

Referate

Am 19. Oktober besuchte uns Frau Monika von Büren von Pro Audito Schweiz, einer führenden Anlaufstelle für Menschen mit Schwerhörigkeit, in Kempten. Sie teilte wertvolles Wissen zu Hörgeräten, Implantaten und bot Unterstützung bei der Entscheidungsfindung bei Hörsystemen.

Am 7. November hielt Michael Schmieder einen Vortrag über Demenz in der ASW. Als renommierter Demenzexperte und Pflegefachmann integrierte er persönliche Erfahrungen und bot den etwa siebzig Teilnehmern, darunter Betroffenen und Angehörigen, einen informativen und herzlichen Austausch inklusiv Lesungen aus seinem neuen Buch «Dement, aber nicht vergessen».

Märt

Durch das Projekt «Lokal vernetzt älter werden», initiiert von der Fachstelle Alter und Gesundheit der Stadt Wetzikon und der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon, entstand die Chämptner Märtgruppe. Am 15. April 2023 fand der erste Chämptner Märt statt, der neue Begegnungen ermöglichte und auch Menschen ansprach, die sozial wenig integriert sind. Der Markt wird monatlich veranstaltet und bietet eine Vielzahl von Themen, von Essen aus verschiedenen Ländern bis hin zu Handwerksarbeiten und musikalischen Darbietungen. Ein bezaubernder Weihnachtsmärt rundete das Jahr 2023 ab.





Aufrichtfest

Am 13. September 2023 feierte die ASW mit einem Richtfest den Fortschritt des Neubaus an der Talstrasse 19. Das fertige Dach markiert einen Meilenstein im Bauprozess. Etwa 90 Personen, darunter Handwerker und andere Beteiligte, nahmen teil und es wurde Lob für die gute Zusammenarbeit ausgesprochen.

Neun Jahre B256

Am 21. Oktober versammelten sich die Bewohner der Bahnhofstrasse 256 im Quartierwohnzimmer, um den neunten Geburtstag ihres Wohnhauses zu feiern. Das ASW-Team und Mieter, alt und neu, genossen köstliche Speisen von der Metzgerei Niffeler, serviert vom Organisationsteam. Es war ein wundervoller Abend, der die starke Gemeinschaft unter den Mietern unterstrich.

Konzertreihe

Am 16. November 2023 begeisterte uns Albert Minudel erneut mit einem Keyboard-Konzert, welches zahlreiche Mieter anlockte. Nach der Musik gab es Kaffee und Kuchen.

Am 3. Juni trat die Blaskapelle Zürcher Oberland in Kempten auf. Unter der Leitung von Martin Keller spielten sie vorwiegend böhmische Musik und begeisterten rund 40 Mieter.



Baumschmücken

An den Abenden des 28., 29. und 30. November erlebten wir das traditionelle Baumschmücken in unseren Siedlungen. Mit grosser Hingabe dekorierten die Mieterinnen und Mieter die gelieferten Tannenbäume, während warme Marroni und köstlicher Glühwein oder Glühmost trotz des kalten Wetters für eine gemütliche Atmosphäre sorgten.

«Mit grosser Hingabe ...»



Weihnachtsfeier

Am 8. Dezember 2023 fand die beliebte ASW-Weihnachtsfeier statt. Der Abend war voller Überraschungen und begeisterte mit fantastischen Show- und Musikeinlagen, angeführt von Heinz Ehrenmann und der Hadliker Huusmusig. Die ASW-Turngruppe beeindruckte mit einer grossartigen Performance und die Fotopräsentation des vergangenen Jahres brachte viele Lacher und schöne Erinnerungen hervor. Der Höhepunkt des Abends war der Auftritt des Hinwiler Kinderzirkus «HirKiZi» (HinKiZi?), der mit seinen akrobatischen Darbietungen für Staunen sorgte. Die Metzgerei Eichenberger aus Wetzikon sorgte für das kulinarische Wohlbefinden der Gäste. Mit dem Lied «Stille Nacht» endete dieser wunderschöne Abend, der sicherlich vielen in guter Erinnerung bleiben wird.

«...viele Lacher und schöne Erinnerungen...»

Samichlaus

Am 11. Dezember besuchten der Samichlaus und der Schmutzli unsere Liegenschaft an der Talstrasse. Begleitet von Geschichten und Liedern der 5. Klasse des Schulhauses Guldisloo, verbreiteten sie eine festliche Stimmung. Einen Tag später, am 12. Dezember, machten die beiden auch in Kempton Halt, wo sie (wer?) von der 5. Klasse des Schulhauses Wallenbach mit Liedern empfangen wurden und für Unterhaltung bei einem Mittagessen sorgten. Mit einer lustigen Anekdote «der verlorenen Schuhsohle des Schmutzlis» und mit den obligaten Gritibänzen und Punsch endeten die beiden Chlaus-Tage.



Blumenkurs

Auch dieses Jahr bot Manuela Kalac wieder die beliebten Blumenkurse, passend zu jeder Jahreszeit, für unsere Mieterinnen und Mieter an. Im Frühling wurden Frühlingsblumengestecke und traditionelle Ostereier mit Zwiebelschalen kreiert. Im Sommer standen bunte Blumenarrangements im Mittelpunkt. Im Herbst begeisterte der beliebte Herbstkorb-Kurs mit kunstvollen Arrangements aus herbstlichen Blumen und Beeren. Zum Abschluss des Jahres wurden auch Adventsgesteck-Kurse angeboten, bei denen festliche Kunstwerke entstanden. Diese kreativen Nachmittage brachten nicht nur schöne Ergebnisse hervor, sondern auch viel Freude, begleitet von angenehmer Gemeinschaft und leckeren Snacks.

Alexandra Locher, Geschäftsführerin



Protokoll der 65. ordentlichen Generalversammlung der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

Montag, 15. Mai 2023, 18.30 Uhr

Alte Turnhalle, Turnhallenstrasse 9, 8620 Wetzikon

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler und Genehmigung der Traktandenliste

Der Präsident, Jean-Pierre Kuster, begrüsst 157 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur Generalversammlung 2023 vor Ort. Speziell begrüsst werden Frau Katharina Hefti, Gemeinderätin von Seegräben und Herr Giuseppe Noccilla von der Bank Avera. Entschuldigt haben sich unser Vorstandsmitglied Herr Peter Meier sowie diverse Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Als Stimmenzählerinnen werden folgende Personen einstimmig gewählt: Helmut Rieser, Silvia Juchli, Sonja Wolfensberger, Peter Blattner, Regula Streule, Heidi Schmuki und Turi Keller.

Die Traktandenliste wird, wie vorliegend, ohne Gegenstimme genehmigt.

2. Protokoll der 64. Generalversammlung vom 17. Juni 2022

Das Protokoll wird ohne Gegenstimme genehmigt und der Verfasserin, Alexandra Locher, verdankt.

3. Jahresbericht 2022 des Präsidenten

Der Präsident hat auf den Seiten 2 und 3 im Jahresbericht über die Entwicklungen im Jahr 2022 berichtet. Seit der letzten Coronawelle mussten wir Anfang des Jahres noch mehrere Sitzungen über Zoom abhalten, sind aber mittlerweile zur Normalität zurückgekehrt.

Es gab grosse Veränderungen im Vorstand, in der Geschäftsstelle und in der Hauswartung. Das Team hat sich gut zusammengefunden und alles funktioniert reibungslos. Die Zusammenarbeit im Vorstand ist ebenfalls sehr gut. Die Mitglieder der Baukommission waren besonders gefordert. Die Arbeiten am Neubau und der Duschanierung in der Bahnhofstrasse 256 haben begonnen und auch die Liegenschaftsschadensanalyse wurde in Angriff genommen.

Bei den Finanzen ist in den letzten 10 Jahren relativ wenig passiert, aber jetzt gibt es einige Bewegungen. Herr Sonderegger wird später darüber berichten.

Der Jahresbericht wird ohne Gegenstimme durch die Generalversammlung genehmigt.

Im Namen des Vorstands und der Verwaltung bedankt sich der Vizepräsident, Daniel Krähenbühl, herzlich beim Präsidenten, Jean-Pierre Kuster, für seine herausragende Arbeit. Letztes Jahr war nicht einfach, aber dank seiner positiven Einstellung konnten die zahlreichen Herausforderungen gemeistert werden. Seine ruhige und kompetente Art hat den Kommissionen sehr geholfen. Jean-Pierre Kuster hat auch die Verwaltung durch eine ruhige und wohlwollende Atmosphäre unterstützt. Die grossartige Arbeit von unserem Präsidenten wird mit einem begeisterten Applaus gewürdigt.

4. Jahresrechnung 2022

Der Quästor, Hans Sonderegger, begrüsst die GenossenschafterInnen und Gäste.

Hans Sonderegger weist die anwesenden GenossenschafterInnen darauf hin, dass die Jahresrechnung dem aktuell üblichen Standard entspricht. Der Anhang ist wichtig, denn darin befinden sich einerseits Details zu den Positionen, die eine Randziffer haben und andererseits relevante Informationen, die nicht in der Bilanz und/oder der Erfolgsrechnung enthalten sind.

Es wird auf die detaillierten Zahlen, welche auf den Seiten 14 bis 21 im Jahresbericht 2022 abgedruckt sind, hingewiesen.

Bilanz:

Bilanzseitig hat sich letztes Jahr nichts Wesentliches verändert. Einzig der Baufortschritt beim Neubau zeigt nun auch bei den Finanzen erste Spuren (Abnahme der Liquidität und ein Anwachsen des Baukontos auf rund CHF 4,8 Mio.). Die Bilanzsumme beträgt neu CHF 50,7 Mio.

Auf der Passivseite sind die ersten Finanzierungen der Bank für den Neubau ersichtlich (Hypotheken plus rund CHF 800'000). Im Weiteren haben die Rückstellungen für Baumängel um rund CHF 350'000 abgenommen (Sanierungen der Badezimmer).

Beim Eigenkapital konnte bei den verzinslichen Genossenschaftsanteilen (Anteilscheinaktion) nochmals rund CHF 350'000 an Zuwachs verzeichnet werden. Der Quästor bedankt sich bei den GenossenschafterInnen für ihr Vertrauen.

Folgende wichtige Kennzahlen werden präsentiert:

- Die Liegenschaften sind in der Bilanz mit rund CHF 50 Mio. (inkl. Baukonto) bewertet.
- Das langfristige Fremdkapital (Schulden) beläuft sich auf rund CHF 35 Mio.
- Der Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften beläuft sich nach der Erhöhung des Versicherungswertes per 1.1.23 auf rund CHF 58 Mio.

Die Zahlen werden von Hans Sonderegger als gut und gesund für die ASW bewertet.

Von den GenossenschafterInnen werden keine Fragen zur Bilanz gestellt.

Erfolgsrechnung:

Die Jahresrechnung schliesst mit einem Gewinn von CHF 75'338.34 ab.

Der Gewinn wird mit folgenden detaillierten Zahlen erläutert:

- Die Mieteinnahmen bewegen sich im Rahmen des Vorjahres.
- Die Leerstände konnten deutlich reduziert werden.
- Der Liegenschaftsunterhaltskosten sind ebenfalls wie im Vorjahr.
- Die Gebühren und Abgaben weisen einen Mehraufwand von CHF 120'000 auf. Hier spüren wir bereits die Steigerungen bei den Energiepreisen.
- Der Personal- und Verwaltungsaufwand sowie die Abschreibungen sind im Rahmen des Vorjahres.
- Der Zinsaufwand für die Hypotheken ist vermutlich ein letztes Mal nochmals tiefer (minus CHF 34'000).
- Die Einlage in den Erneuerungsfonds wurde um CHF 50'000 erhöht. Diese bereits erwähnten Erhöhung der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) erfolgte aufgrund der Bauteuerung. Die übliche Einlage in den Erneuerungsfonds beträgt 1 % des GVZ-Wertes. Der Erneuerungsfonds ist mit einem Bestand von CHF 7.6 Mio, was 13% des GVZ-Wertes entspricht, ein guter und solider Wert.

Alle anderen Positionen sind praktisch unverändert, dies ergibt den leicht tieferen Jahresgewinn.

Von einer Genossenschafterin wird folgende Frage zur Erfolgsrechnung gestellt:

Frage: «Können die Nebenkosten für die MieterInnen nicht reduziert werden?»

Antwort: «Im Gegenteil, die Gas- und Strompreise sind massiv gestiegen, deshalb mussten die Nebenkosten erhöht werden. Die Details werden bilateral erläutert.»

Die grösste Sorge war und ist, sind die massiv gestiegenen Energiekosten von Strom und insbesondere Gas im Jahr 2022 und noch viel deutlicher 2023, so der Quästor.

Dieses Problem hat auch den Vorstand und die Geschäftsleitung stark beschäftigt. Gemeinsam wurde nach vertretbaren Lösungen gesucht. Im Geschäftsbericht wurde das erste Arbeitsbudget abgedruckt. Das angepasste und definitive Budget haben die GenossenschafterInnen heute am Eingang erhalten.

Folgendes Vorgehen hat der Vorstand zur Abfederung entschieden:

- Bildung einer Rücklage für die höheren Energiekosten 2023. Diese wurde bereits in der Jahresrechnung 2022 im Wert von CHF 80'000 gebildet.
- Reduktion des Zinssatzes für das Genossenschaftskapital auf 1.75%.
- Umstellung der Nebenkostenabrechnung per 1.7.2023. Damit ergibt sich eine Aufteilung der erhöhten Energiekosten je hälftig auf die ASW und hälftig auf die Mieterschaft auf das zweite Halbjahr. Die Mieterschaft profitiert mit dieser Lösung künftig auch bei sinkenden Energiepreisen. Mit all diesen Massnahmen konnte das Budget 2023 verbessert werden. Budgetiert wird nun sogar ein kleiner Gewinn.

Hans Sonderegger bedankt sich bei den Mietern für die verständnisvolle und wohlwollende Akzeptanz der Änderungen der Nebenkosten.

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

Die GenossenschafterInnen nehmen die Rechnung 2022 ohne Gegenstimme an.

Anträge des Vorstandes auf Gewinnverteilung (des Bilanzgewinns von CHF 91'997.16)

Der Vorstand beantragt folgende Verwendung des Bilanzgewinns:

– Zuweisung allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	CHF	4'000.00
– Verzinsung des Genossenschaftskapitals mit neu 1.75 %	CHF	87'861.75
– Vortrag auf neue Rechnung	CHF	135.41

Die GenossenschafterInnen nehmen die Anträge zur Gewinnverteilung einstimmig an.

Die Genossenschafts-Versammlung erteilt dem Vorstand und der Geschäftsleitung Decharge für das Jahr 2022.

Der Quästor Hans Sonderegger bedankt sich bei der Geschäftsstelle unter der Leitung von Alexandra Locher für die grossartige Arbeit.

5. Wahl der Kontrollstelle, Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

Die Ostschweizerische Treuhand Zürich AG wird von den GenossenschafterInnen für die Amtsdauer 2023-2025 einstimmig gewählt.

6. Neubau, Talstrasse 19

Der Präsident der Baukommission, Daniel Krähenbühl, erläutert den aktuellen Stand des Neubaus an der Talstrasse 19.

Derzeit wird an der Decke des 4. Stocks gearbeitet, welche kommende Woche betoniert wird. Ebenfalls in Bearbeitung ist die Anbindung der Tiefgarage an das Haus Talstrasse 23. Die Baukommission ist dankbar, dass die Arbeiten bisher ohne grössere Probleme, Unterbrechungen und Unfälle verlaufen sind.

Daniel Krähenbühl hält einige wichtige Termine fest:

- Rohbau soll Mitte Juli fertiggestellt sein.
- Die Fenster werden voraussichtlich Anfang August eingebaut.
- Die Aussenhülle soll Mitte September dicht sein.
- Ende September werden die Schutzwände abgebaut und der Kran demontiert.
- Die Montage der Sanitärapparate wird voraussichtlich Ende November abgeschlossen sein.

- Der Innenausbau soll Ende Januar 2024 fertiggestellt werden.
- Fertigstellungsarbeiten und Möblierung sollen bis Ende Februar abgeschlossen sein.
- Der Bezug erfolgt gestaffelt ab Mitte März 2024, mit dem offiziellen Bezugs-termin am 1. April 2024.

Derzeit gibt es eine leichte Verzögerung von einigen Wochen im Vergleich zum ursprünglichen Bauprogramm. Dies aufgrund verschiedener Umstände, wie verunreinigtem Baugrubenaushub, einem verzögerten Rohbaustart aufgrund unsicherer Lage und regnerischem Wetter, welches die Installation der Holzhybridwände beeinträchtigt hat. Bisher mussten glücklicherweise keine Verzögerungen aufgrund von Unterbrechungen in den Lieferketten verzeichnet werden, jedoch sind die Fenster noch nicht eingebaut. Trotzdem bleibt die Baukommission optimistisch.

Was den Bezug betrifft, wurde entschieden, dass eine Fertigstellung bis Weihnachten 2023 aus Qualitätsgründen nicht sinnvoll ist. Stattdessen ist ein gestaffelter Bezug ab Mitte März 2024 bis zum offiziellen Termin am 1. April 2024 geplant.

In Bezug auf die Kosten wurden aufgrund der Auswirkungen von COVID-19 und des Ukraine-Konflikts Unterbrechungen in den Lieferketten befürchtet. Die Materialpreise sind zeitweise stark angestiegen, aber die Prognose einer Bauteuerung von 15% hat sich leicht abgeschwächt. Der offizielle Baupreisindex liegt nun bei +8,6% gegenüber Oktober 2021.

Die Auswirkungen dieser Prognose für den Neubau werden vom Baukommissionspräsidenten wie folgt erläutert:

KV Summe		CHF 17'713'000.–
KV auf indexiert	+8.6%	CHF 19'200'000.–
Kostenprognose Stand 21.4.2023		CHF 18'900'000.–

Die aktuelle Kostenprognose liegt rund CHF 300.000.– tiefer als die auf indexierte KV-Summe.

Fragen der Genossenschafter:

1. Frage: «Wann beginnen die Gartenarbeiten und die Umgestaltung des bestehenden Grundstücks?» Antwort: «Die Arbeiten werden zeitgleich mit den Gartenarbeiten im Neubau durchgeführt.»
2. Frage: «Ist die Einrichtung einer Kompost-Sammelstelle geplant?» Antwort: «Details werden in einer Mieterumfrage erhoben und einbezogen.»
3. Frage: «Wann werden die provisorischen Parkplätze aufgehoben?» Antwort: «Zuerst muss die Tiefgarage fertiggestellt werden, danach können die provisorischen Parkplätze entfernt werden.»
4. Frage: «Wann werden die Wohnungen vergeben?» Antwort: «Die Wohnungen werden Ende Juli/Anfang August 2023 zugewiesen und die Mietverträge zugestellt.»
5. Frage: «Wie gross sind die Wohnungen?» Antwort: «Es werden 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen gebaut.»

6. Frage: «Welche Heiz- und Energieversorgung ist geplant?» Antwort: «Die Liegenschaft wird mit einer Erdsonde beheizt und es werden Solarpaneele auf dem Dach installiert, um Strom selbst zu erzeugen.»
7. Frage: «Kann eine Solaranlage auf dem Balkon installiert werden?» Antwort: «Dies muss noch abgeklärt werden.»
8. Frage: «Gibt es in der neuen Liegenschaft einen WLAN-Anschluss?» Antwort: «Ja, ein WLAN-Anschluss wird vorhanden sein und der TV-Anschluss ist frei wählbar.»

Weitere Fragen können bei der Verwaltung hinterlegt werden.

Der Präsident, Jean-Pierre Kuster, würdigt die hervorragende Arbeit der Baukommission, die in den letzten Monaten mit zahlreichen Herausforderungen konfrontiert war. Die Kommission ist bestens aufgestellt und verfügt über umfangreiche Erfahrung im Baugewerbe. Die Zusammensetzung der Kommission ist optimal gelungen.

Es ist zu erwarten, dass die Baukosten leicht über dem Budget liegen werden. Dennoch ermöglicht der Bau auf eigenem Land erhebliche Kosteneinsparungen. Trotz steigender Hypothekar Zinsen und des potenziellen Anstiegs des Referenzzinssatzes, werden die neuen Wohnungen Wohnraum zu erschwinglichen Preisen bieten.

7. Anträge

Es sind keine Anträge eingereicht worden.

8. Varia

Der Präsident, Jean-Pierre Kuster, bedankt sich im Namen des Vorstands bei den Genossenschaftlern und Genossenschaftlerinnen für das Vertrauen.

Fragen/Anmerkungen der GenossenschaftlerInnen:

1. Anmerkung: «Die Leerwohnungen sollen auf der Homepage publiziert werden.» Antwort: «Es besteht eine Warteliste und alle angemeldeten GenossenschaftlerInnen werden gleichzeitig über freie Wohnungen informiert.»
2. Frage: «Wird in Betracht gezogen sich dem Projekt “Fernwärme Zürcher Oberland” anzuschliessen?» Antwort: «Eine Abkehr von fossilen Heizsystemen wird vom Vorstand der ASW angestrebt und der Anschluss an die Fernwärme der KEZO wird gewünscht. Die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit und die Möglichkeit des Anschlusses werden zukünftig geklärt. Diese Abklärungen sind als Teil der aktuellen Liegenschaftsanalyse in Bearbeitung.»
3. Wunsch: «Optimierung des Waschplanes T23b.» Antwort: «Die Verwaltung wird den Waschplan prüfen.»

Die Versammlung schliesst um 19.25 Uhr.

Wetzikon, Mai 2023

Für das Protokoll:



Jean-Pierre Kuster
Präsident



Alexandra Locher
Geschäftsleiterin

Jahresrechnung

Bilanz per 31. Dezember	2023	2022
	Verweis im Anhang CHF	CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'758'388.76	529'927.39
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen – gegenüber Mietern	230.00	998.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	96'919.84	56'589.75
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten ¹⁾	222'494.00	0.00
Total Umlaufvermögen	2'078'032.60	587'515.14
Anlagevermögen		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	5'000.00	5'000.00
Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen, Fuhrpark	25'000.00	33'000.00
Sachanlagen, Immobilien		
– Gebäude auf eigenem Land	22'918'581.95	23'268'831.95
./.. Wertberichtigungen (Amortisationskonto)	– 8'366'560.00	– 8'300'810.00
– Gebäude im Baurecht	35'565'000.00	35'565'000.00
./.. Wertberichtigungen (Heimfallkonto)	– 5'463'140.00	– 5'236'140.00
Baukonten ²⁾	11'701'203.52	4'855'291.610
Total Anlagevermögen	56'385'085.47	50'190'173.56
Total AKTIVEN	58'463'118.07	50'777'688.70

Bilanz per 31. Dezember	2023	2022
	Verweis im Anhang	
	CHF	CHF
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Dritten	820'202.40	2'122.91
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Dritten (Hypotheken / Darlehen)	295'350.00	340'750.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mietern / Genossenschaftlern	1'770.95	10'346.88
Passive Rechnungsabgrenzungen ³⁾	655'405.35	828'289.75
Total Kurzfristiges Fremdkapital	1'772'728.70	1'181'509.54
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Dritten (Hypotheken / Darlehen)	40'859'150.00	34'194'500.00
– gegenüber Mietern / Genossenschaftlern (Darlehen)	375'220.00	485'220.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mietern / Genossenschaftlern (Depots)	8'080.00	7'320.00
Erneuerungsfonds ⁴⁾	8'207'900.00	7'626'900.00
Rückstellung Behebung Baumängel	0.00	148'167.55
Total Langfristiges Fremdkapital	49'450'350.00	42'462'107.55
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile		
– Genossenschaftsanteile verzinslich	4'728'000.00	4'826'000.00
– Genossenschaftsanteile unverzinslich	861'500.00	834'000.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	226'000.00	222'000.00
Freiwillige Gewinnreserven		
– Fonds Spenden für Bewohner ⁵⁾	503'313.70	350'074.45
– Baufonds	810'000.00	810'000.00
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	135.41	16'658.82
– Jahresgewinn	111'090.26	75'338.34
Total Eigenkapital	7'240'039.37	7'134'071.61
Total PASSIVEN	58'463'118.07	50'777'688.70

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember	2023	2022	⁸⁾ Budget 2024
Verweis im Anhang	CHF	CHF	CHF
Sollmietertrag	2'763'473.10	2'756'862.90	3'410'000.00
Zuschüsse ⁶⁾	– 20'899.00	– 9'129.00	– 4'000.00
Ertrag aus Nebenkostenpauschalen ¹⁾	369'982.50	556'297.70	170'000.00
./.. Leerstände / Mietzinsausfälle	– 65'313.60	– 78'970.65	– 150'000.00
Übriger betrieblicher Ertrag ⁷⁾	5'831.83	7'985.80	5'000.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	3'053'074.83	3'233'046.75	3'431'000.00
Liegenschaftenerhaltung ⁸⁾	– 279'802.24	– 413'562.27	– 280'000.00
Einlagen Erneuerungsfonds ⁴⁾	– 611'000.00	– 579'000.00	– 720'000.00
Personalkosten Liegenschaftenerhaltung	– 84'117.00	– 95'080.15	– 110'000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen ¹⁾	– 269'231.35	– 532'281.64	– 50'000.00
Nebenkostenaufwand	– 197'987.74	– 201'629.10	– 230'000.00
Betrieblicher Nettoerfolg	1'610'936.50	1'411'493.59	2'041'000.00
Personalaufwand Verwaltung, Vorstandsentschädigung	– 354'507.45	– 317'734.10	– 380'000.00
Büro-, Beratungs-, Verwaltungsaufwendungen ⁹⁾	– 100'055.18	– 100'464.60	– 100'000.00
Genossenschafteraufwand, Kommunikation, Anlässe	– 19'000.95	– 20'451.65	– 25'000.00
Abschreibungen			
– Immobilien	– 643'000.00	– 557'000.00	– 700'000.00
– Mobilien	– 8'821.85	– 11'267.90	– 10'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen	485'551.07	404'575.34	826'000.00
Finanzaufwand			
– Hypothekar-, Darlehenszinsen	– 321'879.91	– 277'409.50	– 647'419.10
– Baurechtszinsen	– 52'580.90	– 51'827.50	– 52'580.90
Jahresgewinn	111'090.26	75'338.34	126'000.00

Anhang zur Jahresrechnung

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 (Genossenschafterinnen und Genossenschafter) werden auch als «Mieter/Genossenschafter» 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.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

	2023	2022
	CHF	CHF
1) Nebenkostenabrechnung		
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	222'494.00	0.00
Vorauszahlungen Mieter für Heiz-/Nebenkostenakonti	198'105.50	0.00

Ab der Heizperiode 2023/24 werden die Nebenkosten effektiv abgerechnet, davor wurden Pauschalbeträge erhoben

2) Baukonten

Behebung Baumängel Nasszellen Bahnhofstrasse 256	37'538.33	0.00
Ersatzbau Talstrasse 19	11'542'515.69	4'749'569.16
Übrige Baukonten	121'149.50	105'722.45
	11'701'203.52	4'855'291.615

Anhang zur Jahresrechnung	2023	2022
	CHF	CHF
3) Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen Mieter		
– für Mietzinsen	213'036.45	203'259.90
– für Heiz-/Nebenkostenakonti	198'105.50	0.00
Abgrenzung für Abgaben, Gebühren	135'535.90	100'811.00
Rücklagen Energiekosten	0.00	80'000.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	108'727.50	444'218.85
	655'405.35	828'289.75
4) Erneuerungsfonds		
Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 1.1.	3'218'900.00	2'997'900.00
Ordentliche Einlagen	233'000.00	221'000.00
Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 1.1.	4'408'000.00	4'050'000.00
Ordentliche Einlagen	378'000.00	358'000.00
Entnahmen	– 30'000.00	0.00
Bestand am 31.12.	8'207'900.00	7'626'900.00
5) Fonds Spenden für Bewohner		
Bestand am 1.1.	350'074.45	367'106.00
Einlage Kaffeekassen aller Siedlungen	2'072.25	2'218.45
Schenkungen, freiwillige Beiträge	177'667.00	1'750.00
Entnahmen, Genossenschaftsanteile	– 6'500.00	– 6'000.00
Entnahmen	– 20'000.00	– 15'000.00
Bestand am 31.12.	503'313.70	350'074.45
6) Zuschüsse		
Erhaltene Zuschüsse	5'405.00	18'195.00
Gewährte Zuschüsse	– 26'304.00	– 27'324.00
Ausgewiesene Zuschüsse	– 20'899.00	– 9'129.00
7) Übriger betrieblicher Ertrag		
Nicht bezogene Genossenschaftsanteilzinsen	1'734.13	3'690.20
Diverse übrige Erträge	4'097.70	4'295.60
	5'831.83	7'985.80

Anhang zur Jahresrechnung	2023	2022
	CHF	CHF
8) Liegenschaftenunterhalt		
Ordentlicher Liegenschaftenunterhalt	279'802.24	293'562.27
Bildung Rückstellung Baumängel Duschen Bahnhofstrasse 256	0.00	120'000.00
	279'802.24	413'562.279
9) Büro-, Beratungs-, Verwaltungsaufwendungen		
Eigenmiete Geschäftsstelle	23'544.00	23'544.00
Verwaltungs-, Informatikkosten, Drucksachen	40'951.70	42'916.50
Beratungsaufwand (inkl. Revisions-, Rechtskosten)	12'302.25	10'791.80
Übrige Verwaltungsaufwendungen, Beiträge	23'257.23	23'212.30
	100'055.18	100'464.608

10) Budget 2024

Die Budgetzahlen wurden von der Revisionsstelle nicht geprüft.

Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
---	----------------	----------------

Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen

Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge.	2'226'441.24	2'245'384.827
--	--------------	---------------

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	56'355'085.47	50'046'451.11
darauf errichtete Grundpfandrechte		
– nominell	64'105'500.00	48'105'500.00
– davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	62'571'500.00	46'571'500.00
– davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	1'534'000.00	1'534'000.00
in Anspruch genommene Kredite	41'154'500.00	34'535'250.00

Anhang zur Jahresrechnung	2023	2022
	CHF	CHF
Weitere reglementarisch / statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte		
Entschädigungen aller Organe, Arbeitsgruppen, Kommissionen und der Revisionsstelle		
Vorstand		
– Entschädigung für Vorstandstätigkeit	27'510.00	14'630.00
– Spesen Vorstand	7'000.00	7'250.00
	34'510.00	21'880.00
Baukommission	7'950.00	6'780.00
Externe Revisionsstelle (Honorar Revision Vorjahr)	6'823.55	7'269.75

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2023	2022
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	135.41	16'658.82
Jahresgewinn	111'090.26	75'338.34
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	111'225.67	91'997.16

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	6'000.00	4'000.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile 2 % (1,75 %)	96'305.10	87'861.75
Vortrag auf neue Rechnung	8'920.57	135.41
Total verfügbarer Bilanzgewinn	111'225.67	91'997.169



Ostschweizerische 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 2023 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 Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den 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, 10. April 2024

Beilagen:

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



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



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

Jahresrechnung

Bei Mietzinseinnahmen von Fr. 2'763'473.10 (Zunahme von Fr. 6'610.20 gegenüber Vorjahr) resultiert für 2023 ein Ertragsüberschuss von Fr. 111'090.26. Die Mietzinsausfälle infolge Leerständen konnten um Fr. 13'657.05 verbessert werden.

Auf der Aufwandseite sind folgende Veränderungen festzustellen. Erneut höhere Einlagen in den Erneuerungsfonds (+ Fr. 32'000) aufgrund der nochmals gestiegenen GVZ-Werte, höheren Personalaufwand und Vorstandentschädigung sowie höheren Finanzaufwand aufgrund der gestiegenen Zinskosten. Auf der anderen Seite war der Liegenschaftunterhalt deutlich tiefer. Daher konnten wir leicht höhere Abschreibungen auf den Liegenschaften vornehmen.

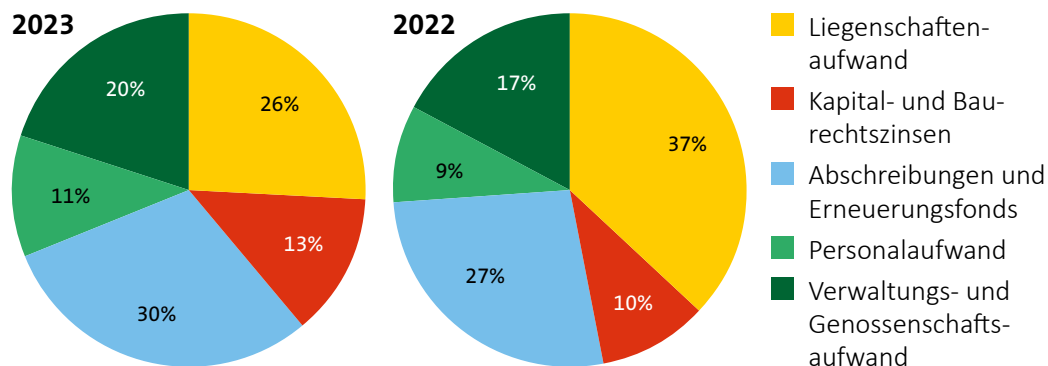
Die grössten Differenzen zur Jahresrechnung 2022 entstanden wegen der Umstellung der Nebenkosten per 1.7.23 einerseits bei der Nebenkostenpauschale sowie bei der Position Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherung, Energiekosten. Diese Nebenkosten werden nun erstmals per 30.6.24 gesondert abgerechnet. Bilanzseitig fallen wegen des Neubaus nur die Veränderungen bei den Baukonten sowie beim Fremdkapital (Hypotheken) auf.

Trotz der vielen globalen Problemen, den massiv gestiegenen Energiekosten und den höheren Zinsen können wir auf ein zufriedenes Jahr 2023 zurückschauen. Die ASW steht auf einem gesunden Finanzfundament.

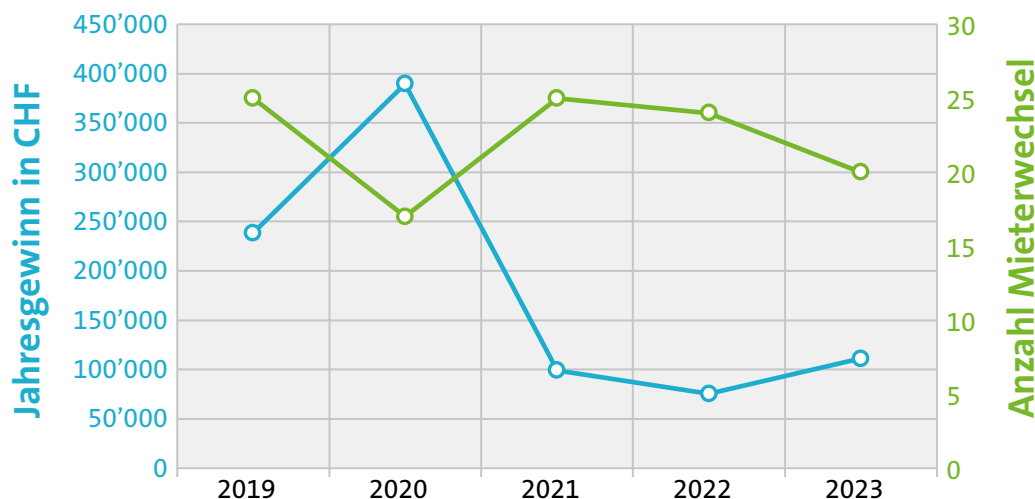
Hans Sonderegger,
Finanzvorstand

Grafische Darstellung der Jahresrechnung 2023

Aufteilung Mieterfranken



Jahresgewinn und Mieterwechsel pro Kalenderjahr



Organisation

		seit	bis
Vorstand			
Präsident	Jean-Pierre Kuster	2009	
Präsident Baukommission / Vizepräsident	Daniel Krähenbühl	2016	
Vorsitzender Finanzkommission	Hans Sonderegger	2022	
Vorsitzende Personalkommission	Gisela Schmucki	2022	
Mitglied	Lisbeth Holderegger	2018	
Mitglied	Peter Meier	2022	
städtischer Vertreter	Remo Vogel	2013	
Kontrollstelle			
Ostschweizerische Treuhand Zürich AG	Markus Harsch	2008	
Verwaltung			
Geschäftsleitung	Alexandra Locher	2016	
Mitarbeiterin	Diana Di Piazza	2021	
Mitarbeiterin	Sibilla Stolz	2022	
Hauswarte			
Spitalstrasse 30 / Kreuzackerstrasse 7	Nadja Furrer	2022	
Kreuzackerstrasse 1 / Bahnhofstrasse 256	Dan Landerer	2023	
Kreuzackerstrasse 1 / Bahnhofstrasse 256	Thomas Bhend	2022	2023
Talstrasse 23 a,b,c	Pascal Lechmann	2022	

Impressum

asw Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon
Bahnhofsstrasse 256
8623 Wetzikon

Gestaltung / Layout

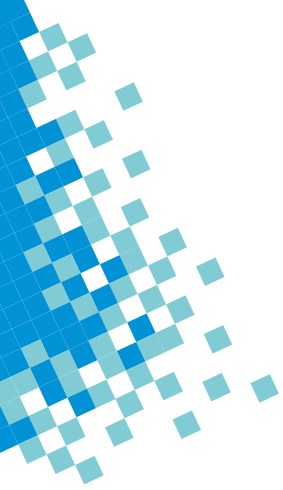
Orlando Duó Graphic Design, Wetzikon
Urs Huber, uhu typographic, Wetzikon

Fotos

Titelseite, Aussenaufnahmen: Sarina Reutemann
Innenaufnahmen: Laura Egger
asw Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

Druck: DT Druck-Team AG, Wetzikon

Auflage: 1'200 Ex.
Mai 2024



asw Genossenschaft
Alterssiedlung Wetzikon

Bahnhofstrasse 256 • 8623 Wetzikon • Telefon 044 931 17 17 • info@aswetzikon.ch • www.aswetzikon.ch