

Genossenschaft

Alterssiedlung

Wetzikon

Jahresbericht 2004

Jahresrechnung 2004

Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

Einladung

zur ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 6. Mai 2005, 19.00 Uhr
Zentrum "Drei Linden" 8620 Wetzikon

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der letzten Generalversammlung
3. Jahresbericht 2004 des Präsidenten
4. Jahresrechnung 2004
 - Revisorenbericht der Kontrollstelle
 - Antrag des Vorstandes auf Genehmigung der Jahresrechnung
 - Entlastung von Vorstand und Verwaltung
5. Kredit und Termin Aussenrenovation Siedlung Talstrasse 23 b + c
6. Wahlen
7. Verschiedenes

Anträge von Mitgliedern sind gemäss Statuten spätestens 2 Monate vor einer Generalversammlung schriftlich und begründet einzureichen.

Wetzikon, 4. April 2005

Vorstand Genossenschaft
Alterssiedlung Wetzikon

Die Broschüre "Jahresbericht und Jahresrechnung 2004" kann im Büro der Verwaltung, Spitalstrasse 30, 8620 Wetzikon bezogen oder unter Tel. 01 932 69 59 bestellt werden.

Jahresbericht 2004

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Für einmal möchte ich meinen Bericht mit einem Dankeschön beginnen. Der Einsatz des Vorstandes, der Verwaltung und der Hauswartehepaare für unsere Genossenschaft macht mir viel Freude und trägt zum guten Gedeihen bei.

Während dem Jahr sind vor allem drei Ereignisse erwähnenswert:

Am 12. August fegte ein Hagelwetter über unsere Gemeinde hinweg. Es bescherte uns Sachschäden von gegen Fr. 100'000.00. Diese sind durch die Versicherung gedeckt.

Ebenfalls im August begann der Umbau der zu kleinen Einzimmerwohnungen an der Talstrasse 23 a. Während der Bauzeit mussten unsere Mieterinnen und Mieter leider unter erheblichem Lärm leiden. Die neuen Wohnungen sind sehr schön geworden. (Die zweite Etappe wird nun im April begonnen und Ende Juni abgeschlossen sein).

Auf Ende Jahr haben unser Verwalter Jakob Rothenfluh und unsere Buchhalterin Doris Ramser die Genossenschaft verlassen. Auch ihnen gebührt nochmals vielen Dank für die geleisteten Dienste.

Unsere neue Geschäftsführerin Elsbeth Koller hat sich schon gut eingearbeitet und ich freue mich auf eine gute Zusammenarbeit. Helfen auch Sie mit zu einem erfreulichen Gelingen.

Ihnen allen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, danke ich für Ihr Verständnis und Ihr Vertrauen.

Wetzikon, im Frühjahr 2005

Richard Martin, Präsident

Protokoll der 46. Generalversammlung vom 7. Mai 2004

Zur Generalversammlung 2004 kann der *Präsident Richard Martin* die erfreuliche Zahl von **103 Personen**, davon 97 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, begrüssen. Als Gäste sind Herr Andreas Ott von der Gemeinde Seegräben, Herr Jürg Joos von der Kontrollstelle, Frau Silvia Fürst von der Credit Suisse, Herr Heinz Pfenninger von der Zürcher Kantonalbank sowie Frau Barbara Deggeller von der Zürcher Oberland Medien AG anwesend. Den ehemaligen Vorstandsmitgliedern Hubi Rüegg, Kurt Schwilch und Fritz Schindler gilt ein besonderer Willkommensgruss.

Wie bereits im letzten Jahr werden die auf den Tischen im Zentrum Drei Linden bereitgestellten Getränke von der Genossenschaft Alterssiedlung offeriert. **Als Stimmzähler** werden Frau *Paula Baumann*, Kempten und *Herr Norbert Hollenstein*, Guldisloo gewählt.

Das vom *Verwalter Jakob Rothenfluh* verfasste **Protokoll** der letzten Generalversammlung ist in der gedruckten Broschüre enthalten. Die Genehmigung erfolgt einstimmig.

Ergänzend zum gedruckten **Jahresbericht 2003** gibt der *Präsident Richard Martin* einige Details bekannt. So hat sich die Finanzlage der Genossenschaft gegenüber dem letztjährigen Abschluss wesentlich verbessert, da keine Bau- oder Renovationsarbeiten vorgenommen wurden. Trotz hoher Hypothekendarlehen hat sich die Zinsbelastung reduziert. Allerdings stehen grössere Renovations- und Umbauarbeiten an der Liegenschaft Talstrasse 23 an und müssen bald begonnen werden. In der Siedlung Spitalstrasse 30 ist die Heizkesselanlage leck geworden und muss ersetzt werden. Speziell erwähnt R. Martin das gute Einvernehmen im Vorstand und den engagierten Einsatz des Verwalterteams sowie der Hauswartfamilien.

Vizepräsident *Richard Sattler* verdankt den Jahresbericht des Präsidenten. Die Genehmigung erfolgt mit Applaus der Anwesenden.

Konrad Siegfried wurde vom Vorstand anfangs 2004 zum neuen Quästor gewählt. Er informiert die Anwesenden zu seiner Person. Zur **Jahresrechnung 2003**, die in der gedruckten Broschüre enthalten ist, trägt K. Siegfried einige Erläuterungen vor. Die Bilanzsumme der Genossenschaft beträgt 39.917 Mio Fr. und die Hypothekendarlehen belaufen sich auf 32.629 Mio Fr. Da die geschätzten Gebäudewerte wesentlich höher sind, ist ein rechter Teil an stillen Reserven vorhanden. Bei einem Aufwand von 1'891'194 Fr. und einem Ertrag von 1'922'536 Fr., wovon die Mietzinseinnahmen rund 2 Mio Fr. betragen, resultiert ein Reingewinn von 31'342 Fr. Es konnten Abschreibungen von rund 280'000 Fr. und die Einlage in den gesetzlichen Reservefonds vollzogen werden. Der Vorstand möchte das Anteilscheinkapital von 1'471'659 Fr. weiterhin mit 2.00 % verzinsen. Auf neue Rechnung sollen 951.85 Fr. übertragen werden.

Rechnungsrevisor *Jürg Joos* empfiehlt der Versammlung die Genehmigung der von der Verwaltung vorschriftsgemäss und sauber geführten Rechnung und Entlastung des Vorstandes. Jahresrechnung und Gewinnverteilung werden von der Versammlung einstimmig genehmigt.

Es folgt das Traktandum **Aussenrenovation der Liegenschaft Talstr. 23 a**. Die drei Häuser Talstr 23 a,b,c im Guldisloo wurden in den Jahren 1983/84 realisiert. Inzwischen sind die Fassade infolge Algenbefall, die Betonbrüstungen der Balkone und die Holzfenster unansehnlich und teilweise schadhaft geworden. Architekt *R. Sattler* erläutert die Situation. Genossenschafter *Hubi Rüegg* erkundigt sich nach dem Zustand der Gebäude-Isolation, die eventuell auch verbessert werden könnte. Gemäss *F. Ramser* besteht kein Handlungsbedarf, da die bestehende Isolation noch gut ist und gesamthaft den neusten Vorschriften entsprechend ausgeführt werden müsste, was erhebliche Mehrkosten bedeuten würde. Die Versammlung genehmigt in der Abstimmung den Kredit von 250'000 Fr. für die Renovation des Hauses Talstr. 23 a einstimmig.

Ein weiteres Projekt, ebenfalls in der Liegenschaft Talstr. 23 a, wird vorgestellt. Es betrifft den **Umbau der 1.0 Zimmerwohnungen zu 2.5 Zimmerwohnungen**. Hiezu referiert ebenfalls *R. Sattler*. Heute sind auf vier Etagen 12 kleine, 32 m² grosse Einzimmerwohnungen vorhanden. Die Wiedervermietung von leer werdenden Wohnungen ist schwierig geworden, weshalb der Vorstand der Genossenschaft aus jeweils drei Wohnungen pro Etage zwei Zweieinhalbzimmerwohnungen erstellen möchte. Der Umbau ist nicht gerade kostengünstig, da statische und räumliche Gegebenheiten zu berücksichtigen sind. Ausserdem unterliegen die Wohnungen infolge des bestehenden Subventionsdarlehens bezüglich Umgestaltung und Vermietung den Bestimmungen des Kantons Zürich.

Die neuen Wohnungen haben eine Grundfläche von 55 und 60 m². Das vorliegende Projekt wurde vom Kanton gutgeheissen und die Baubewilligung der Gemeinde liegt vor. Da jedoch weder vom Kanton noch vom Bund Finanzhilfen zu erwarten sind, sollen die Wohnungen aus der Abhängigkeit des Kantons herausgelöst und freitragend werden. So könnte die Genossenschaft die Wohnungen nach den bestehenden Bedürfnissen vermieten.

Verwalter J. Rothenfluh unterstreicht die Notwendigkeit des Projektes. Heute sind bereits vier Wohnungen leer und für die vorhandenen Mieter werden tragbare Ersatzlösungen gesucht. Es soll niemand bezüglich Wohnraum oder Finanzen in ernsthafte Schwierigkeiten kommen, weshalb in Etappen umgebaut wird und man mit allen Mieterinnen laufend persönlich kommuniziert. Da keine Fragen gestellt werden, genehmigt die Versammlung das Projekt mit Fr. 820'000 ohne Gegenstimme.

Nachdem der Vorstand jeweils für vier Jahre gewählt ist, stehen die Wahlen der Frauen Elsbeth Egli und Annelies Siegenthaler für eine neue Amtsdauer an. Beiden wird das Vertrauen mit Applaus entgegengebracht. Neu wählt die Generalversammlung zusätzlich den Gewerbefachmann Rolf Schleh einstimmig zum Vorstandsmitglied.

Unter Traktandum Verschiedenes meldet sich Hauswartin Maja Werner zum Wort. Bekanntlich herrschen heute schwierige Verkehrsverhältnisse an der Spitalstrasse. Diese wird als Osttangenten zur Bahnhofstrasse immer häufiger von rasanten Autofahrern benützt. Das Überqueren der dicht befahrenen Verkehrsachse ist ohne Fussgängersicherung für unsere Bewohner und Bewohnerinnen sehr gefährlich geworden. Zum Glück gab es bei den bisherigen Unfällen nur Sachschaden und keine ernsthaft verletzten Personen. Was hat der Vorstand nach der Ablehnung des Beruhigungsprojektes bei der Gemeinde bisher erreicht?

Für Präsident Martin ist das Problem bekannt und er bedauert die knappe Ablehnung des durchdachten, auch von uns beeinflussten Projektes durch die Stimmbürger sehr. Leider hat die Gemeinde heute für viele notwendigen Sachen kein Geld. Zum Beispiel reicht es angeblich nicht einmal für eine Sitzbank bei der Haltestelle Talstrasse, wo unsere Mieter täglich stehend auf den Bus warten. Man will nun schriftlich an den Gemeinderat gelangen.

Frau Anna Bühler, Mieterin der Siedlung Kreuzackerstr. 7 will wissen, ob die Mietzinse in nächster Zeit ansteigen werden. *Verwalter J. Rothenfluh* erläutert einmal mehr das Modell der grundverbilligten Mieten des WEG- Modells vom Bund sowie das System der vom Kanton Zürich subventionierten Wohnungen.

Die anfänglichen Zuschüsse als **Grundverbilligung vom Bund** müssen innert ca. 25 Jahren zurückbezahlt werden. Deshalb steigen die Mieten alle zwei Jahre um 2 bis 6 %, sofern die Marktlage dies erlaubt. Die entsprechenden Vorschriften erlässt der Bund. Die Liegenschaften Kreuzackerstrasse 1 in Kempten, Spitalstrasse 30 in Unterwetzikon und die Siedlung Talstrasse 23 b und c unterstehen diesem Modell.

Anders verläuft das System der mit Darlehen des Kantons finanzierten Wohnungen. Die anfänglich zinslosen und heute zu einem reduzierten Ansatz verzinslichen Darlehen müssen amortisiert und zurückbezahlt werden. Der Anfangsmietzins wird vom **Kanton Zürich** festgelegt, wobei bei Hypothekarzinschwankungen der Kanton Mietzinsaufschläge oder Mietzinsreduktionen erlauben kann. Die subventionierten Wohnungen dürfen allerdings nur von Personen mit begrenzten Einkommens- und Vermögensverhältnissen bewohnt werden. Neue Mieter müssen mind. 2 Jahre im Kanton Zürich gewohnt haben. Von diesem System sind eine Anzahl Wohnungen in den Liegenschaften Kreuzackerstr. 7 und Talstrasse 23 a betroffen.

An die Mietzinse für Wohnungen beider Varianten entrichtet der Bund **Zusatzverbilligungen** während ca. 15 Jahren, sofern es sich um bestehende Liegenschaften handelt. Neue Projekte werden aus Spargründen nicht mehr unterstützt. WEG- finanzierte Wohnungen können auch von Personen, deren finanzielle Verhältnisse über der Limite liegen, zu einem höheren Mietzins gemietet werden. Dies ist auch bei den freitragenden Wohnungen in kantonally subventionierten Liegenschaften möglich. Sowohl beim Modell des Bundes wie beim System des Kantons Zürich müssen die Gemeinden Beiträge entrichten, die auch Wetzikon bis Ende 2003 bezahlt hat. Erfreulicherweise hat sich auch Seegräben seit Erstellung der Liegenschaft Talstr. 23 bis heute mit jährlichen Beiträgen freiwillig an der Mietzinsreduktion für unsere Mieter beteiligt. Mieterinnen und Mieter der Nachbargemeinde profitieren damit vom Einheimischenbonus der Warteliste

Zur konkreten Frage von Frau A. Bühler ist festzuhalten, dass die Kosten der Renovation Liegenschaft **Kreuzackerstrasse 7** aus verschiedenen Gründen bekanntlich höher ausfielen, als der Kanton anfänglich im Kostenvoranschlag festgelegt hat, jedoch heute als Mietzinsgrundlage anerkennt. Deshalb liegen die heutigen Mieten ca. 12 % zu tief, was ungeachtet der Hypothekarzinsentwicklung Aufschläge nach sich ziehen kann.

Wetzikon, 7. Mai 2004

Jakob Rothenfluh, Verwalter

Bilanz per 31. Dezember 2004 v o r Verwendung des Jahresergebnisses

	<u>AKTIVEN</u>	<u>PASSIVEN</u>
Kassa	35.65	
Sparkasse Zürcher Oberland, Wetzikon	236'373.77	
Crédit Suisse, Wetzikon	91'634.15	
Zürcher Kantonalbank, Wetzikon	108'198.85	
Sparkasse Zürcher Oberland, Wetzikon/Spark.	9'650.00	
Eidg. Steuerverwaltung	-19'155.25	
zurückbezahlte GV-Beträge (BWO)	2'055'556.30	
Transitorische Aktiven/Debitoren	1'100.00	
Sanierung/Umbau Talstr. 23a	445'690.80	
Mobiliar	6'700.00	
Wertpapiere	5'000.00	
Liegenschaften:		
Spitalstrasse 30	10'380'000.00	
Kreuzackerstrasse 1	10'825'000.00	
Kreuzackerstrasse 7	6'869'000.00	
Talstrasse 23 b + c	5'080'000.00	
Talstrasse 23 a	2'525'000.00	
Talstrasse 19	500'000.00	
Hypotheken/Kredite:		
Sparkasse Zürcher Oberland		11'036'000.00
SUVA		1'070'000.00
BVK / Finanzdirektion Kt. Zürich		250'000.00
Zürcher Kantonalbank		14'079'800.00
Darlehen:		
SVW / Schweiz. Verband f. Wohnungswesen		275'000.00
Gemeinde Wetzikon		171'600.00
Kanton Zürich		551'570.00
BWO Schuld Grundverb. K1		108'256.30
Genossenschafter		1'709'000.00
EGW-Anleihe Nr. 9 u. 10		3'000'000.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten:		
Kreditoren		88'534.50
Dividende 1999-2003		31'817.95
Depot von Mietern		2'820.00
Transitorische Passiven/Zinsrückstellungen		102'039.00
Mietzinsen Jan.04		172'506.00
Nebenkosten		74'030.92
Bilanzberichtigungen:		
Abschreibung Liegenschaft Spitalstrasse 30		887'000.00
Heimfallfonds Liegenschaft Kreuzackerstr. 1		370'000.00
Heimfallfonds Liegenschaft Kreuzackerstr. 7		290'000.00
Abschreibung Liegenschaft Talstr. 23 b + c		544'000.00
Abschreibung Liegenschaft Talstr. 23 a		299'000.00
Genossenschaftskapital:		
Anteilscheine verzinslich		1'474'550.00
Anteilscheine unverzinslich		472'525.00
Gesetzlicher Reservefonds		95'000.00
Baufonds		425'000.00
Erneuerungsfonds		1'508'179.00
	<u>39'119'784.27</u>	<u>39'088'228.67</u>
Brutto-Ertrag:		
Gewinnvortrag 2003	951.85	
Ergebnis Rechnungsjahr 2004	<u>30'603.75</u>	31'555.60
	<u>39'119'784.27</u>	<u>39'119'784.27</u>

ERFOLGSRECHNUNG 2004

	<u>AUFWAND</u>	<u>ERTRAG</u>
Kapitalzinsen	1'075'313.55	
Unkosten	55'699.15	
Löhne (inkl. Sozialleistungen)	174'427.30	
Gebäudeunterhalt	232'251.95	
Abschreibungen	266'296.90	
Baufonds	68'000.00	
Schenkungen		5'675.00
Mietzinsen		1'892'534.00
Verfallene Dividende Coupon Nr. 38		4'383.60
	<hr/>	<hr/>
Ergebnis Rechnungsjahr 2004	1'871'988.85	1'902'592.60
	30'603.75	
	<hr/>	<hr/>
	<u>1'902'592.60</u>	<u>1'902'592.60</u>

VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES 2004**Antrag des Vorstandes**

Jahresergebnis 2004	30'603.75	
Gewinnvortrag 2003	951.85	31'555.60
Verzinsung Anteilscheinkapital		
2% AS-Kapital 1'474'550.-	29'491.00	
Zuweisung an gesetzlichen Reservefonds	<u>2'000.00</u>	<u>31'491.00</u>
Gewinnvortrag auf neue Rechnung		<u><u>64.60</u></u>

Bilanz per 31. Dezember 2004 n a c h Verwendung des Jahresergebnisses

	<u>AKTIVEN</u>	<u>PASSIVEN</u>
Kassa	35.65	
Sparkasse Zürcher Oberland, Wetzikon	236'373.77	
Crédit Suisse, Wetzikon	91'634.15	
Zürcher Kantonalbank, Wetzikon	108'198.85	
Sparkasse Zürcher Oberland, Wetzikon/Spark.	9'650.00	
Eidg. Steuerverwaltung	-19'155.25	
zurückbezahlte GV-Beträge (BWO)	2'055'556.30	
Transitorische Aktiven/Debitoren	1'100.00	
Sanierung/Umbau Talstr. 23a	445'690.80	
Mobilien	6'700.00	
Wertpapiere	5'000.00	
Liegenschaften:		
Spitalstrasse 30	10'380'000.00	
Kreuzackerstrasse 1	10'825'000.00	
Kreuzackerstrasse 7	6'869'000.00	
Talstrasse 23 b + c	5'080'000.00	
Talstrasse 23 a	2'525'000.00	
Talstrasse 19	500'000.00	
Hypotheken/Kredite:		
Sparkasse Zürcher Oberland		11'036'000.00
SUVA		1'070'000.00
BVK / Finanzdirektion Kt. Zürich		250'000.00
Zürcher Kantonalbank		14'079'800.00
Darlehen:		
SVW / Schweiz. Verband f. Wohnungswesen		275'000.00
Gemeinde Wetzikon		171'600.00
Kanton Zürich		551'570.00
BWO Schuld Grundverb. K1		108'256.30
Genossenschafter		1'709'000.00
EGW-Anleihe Nr. 9 u. 10		3'000'000.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten:		
Kreditoren		88'534.50
Dividende 1999-2003		31'817.95
Dividende 2004		29'491.00
Depot von Mietern		2'820.00
Transitorische Passiven/Zinsrückstellungen		102'039.00
vorausbezahlte Mietzinsen		172'506.00
Nebenkosten		74'030.92
Bilanzberichtigungen:		
Abschreibung Liegenschaft Spitalstrasse 30		887'000.00
Heimfallfonds Liegenschaft Kreuzackerstr. 1		370'000.00
Heimfallfonds Liegenschaft Kreuzackerstr. 7		290'000.00
Abschreibung Liegenschaft Talstr. 23 b + c		544'000.00
Abschreibung Liegenschaft Talstr. 23 a		299'000.00
Genossenschaftskapital:		
Anteilscheine verzinslich		1'474'550.00
Anteilscheine unverzinslich		472'525.00
Gesetzlicher Reservefonds		97'000.00
Baufonds		425'000.00
Erneuerungsfonds		1'508'179.00
	<u>39'119'784.27</u>	<u>39'119'719.67</u>
Gewinnvortrag auf neue Rechnung		64.60
	<u>39'119'784.27</u>	<u>39'119'784.27</u>

Organisation

Vorstand

			im Amt seit
Präsident:	Martin Richard	Zelglistr. 6	1989
Vizepräsident:	Sattler Richard	Rebhalde 12	1985
Quästor:	Siegfried Konrad	Neubühlstr. 23	2001
Präs. Baukommission:	Ramser Franz	Im Rigiblick 9	1990
Mitglieder:	Amann Hanspeter	Im Sandbühl 3	1995
	Egli Elsbeth	Im Mettle 6	2000
	Frey Rosmarie	Im Neuguet 29	1994
	Siegenthaler Annelies	Strandbadstr. 46	2000
	Wüthrich Eugen	Am Lendenbach 1	1999

Verwaltung

Rothenfluh Jakob	Eglisackerweg 3, Uster	1998
Ramser Doris	Im Rigiblick 9	1992
Koller Elsbeth	a.Pfäffikerstr. 4, Madetswil	2005

Kontrollstelle

Joos Jürg	Frohbergstr. 37	2000
Schmucki Alfred	Vogelsangstr. 23	2001

Hauswarte

Unterwetzikon	Werner Maya u. Kurt	Spitalstrasse 30	1982
Kempton	Schütz Karin u. Anton	Kreuzackerstrasse 1, 7	1996
Guldisloo	Berger Petra u. Robert	Talstrasse 23 a	1991
	Schöpf Marianne u. Gian	Talstrasse 23 b, c	1983