

**Genossenschaft  
Alterssiedlung  
Wetzikon**



**Liegenschaft Kreuzackerstrasse 1**

**Jahresbericht 2011**

**Jahresrechnung 2011**

## Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

### Einladung

#### zur ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 4. Mai 2012, 19.00 Uhr  
Zentrum "Drei Linden" 8620 Wetzikon

#### Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der Generalversammlung vom 13. Mai 2011
3. Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 10. November 2011
4. Jahresbericht 2011 des Präsidenten
5. Jahresrechnung 2011
  - Revisorenbericht der Kontrollstelle
  - Antrag des Vorstandes auf Genehmigung der Jahresrechnung
  - Entlastung von Vorstand und Verwaltung
6. Kreuzackerstrasse 7, Wohnungsumbau EG, Information
7. Neubau Postplatz Kempten, Information
8. Wahlen
9. Mitteilungen
10. Verschiedenes

Wetzikon, 5. April 2012

Vorstand Genossenschaft  
Alterssiedlung Wetzikon

Die Broschüre "Jahresbericht und Jahresrechnung 2011" kann im Büro der Verwaltung,  
Spitalstrasse 30, 8620 Wetzikon, bezogen werden.  
Bestellungen unter Tel. 044 932 69 59 oder e-mail [alterssiedlung.wetzikon@bluewin.ch](mailto:alterssiedlung.wetzikon@bluewin.ch)

## Jahresbericht 2011

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das abgelaufene Berichtsjahr stand ganz im Zeichen unserer Bautätigkeiten:

Das Projekt am Postplatz in Kempten wurde wieder gestartet und der Umbau der Pflege-  
wohnung an der Kreuzackerstrasse 7 in Angriff genommen.

So waren denn auch unsere beiden Generalversammlungen vor allem mit den Bauprojekten  
beschäftigt. Es wurde ein Kredit von 500'000 Franken für den Umbau der Pflegewohnung im  
Parterre der Kreuzackerstrasse 7 bewilligt. Es entstehen neu vier Kleinwohnungen mit spe-  
ziellen Grundrissen und schönen individuellen Aussenräumen. Die Wohnungen sind per An-  
fang Mai bezugsbereit und alle bereits vermietet.

Die ausserordentliche Generalversammlung vom 10. November stand ganz im Zeichen des  
Neubaus am Postplatz. Das Projekt, mit 29 Wohnungen, wurde genehmigt, bei geschätzten  
Kosten von 13'050'000 Franken. Weiter wurde auch der Baurechtsvertrag mit der Gemeinde  
verabschiedet.

In der Zwischenzeit wurde der Baurechtsvertrag mit der Gemeinde beurkundet und die Bau-  
bewilligung ist eingereicht. Werden keine Rekurse eingelegt, steht einem Baubeginn im  
Sommer 2012 nichts im Wege.

Die vielen Aktivitäten in unserer Genossenschaft schlugen sich auch in der Arbeit unserer  
Gremien nieder. Der Vorstand traf sich 2011 zu fünf Sitzungen, die Baukommission nahm  
Ende Juni die Arbeit auf und tagt seither in monatlichen Intervallen. Die Betriebskommission  
wurde zu sechs Sitzungen einberufen.

Überschattet wurde das abgelaufene Jahr durch den Tod unseres Vorstandsmitglieds Peter  
Zuber. Er erlag im September seiner langjährigen Krankheit, die er mit viel Geduld getragen  
hatte. Sie hatte ihn nicht gehindert, sich mit grossem Engagement für unsere Genossen-  
schaft einzusetzen. Er hat insbesondere in konzeptionellen Fragen im Bereich der Alterspoli-  
tik wichtige Akzente gesetzt.

Bei unseren Hauswarten hat es einen Wechsel gegeben: Im Mai werden Marzanna und  
Edward Czyz die Liegenschaft Kreuzackerstrasse 7 und die Aussenanlagen der Kreuz-  
ackerstrasse 1 und 7 übernehmen.

Zum Schluss möchte ich mich bei meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand, bei unse-  
rer Verwalterin und unseren Hauswartinnen und Hauswarten für den grossen Einsatz und die  
gute Zusammenarbeit ganz herzlich bedanken.

Uster, 15. März 2012

Jean-Pierre Kuster, Präsident

## Protokoll der 53. Generalversammlung vom 13. Mai 2011

### 1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler

Zur Generalversammlung 2011 kann der Präsident Jean-Pierre Kuster 80 Personen, davon 76 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, begrüssen. Entschuldigt hat sich die Rechnungsrevisorin Ostschweiz. Treuhand Zürich AG sowie diverse Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Als Stimmzähler werden Herr Hans Leuenberger und Frau Lea Graf einstimmig gewählt. Die auf den Tischen im Zentrum Drei Linden bereit gestellten Getränke werden von der Genossenschaft Alterssiedlung offeriert.

### 2. Protokoll der Generalversammlung vom 7. Mai 2010

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und der Erstellerin Elsbeth Koller verdankt.

### 3. Jahresbericht des Präsidenten

Der Präsident J. P. Kuster weist in seinem Jahresbericht unter anderem darauf hin, dass das stillgelegte Projekt „Postplatz Kempten“, Erstellung von Alterswohnungen, wieder aktuell ist. Nach einem Gespräch mit dem Gemeinderat haben wir einen Baurechtsentwurf erhalten, welcher an unserer nächsten Vorstandssitzung besprochen wird. Voraussichtlich werden wir das Projekt an einer ausserordentlichen Generalversammlung vorstellen. Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

### 4. Jahresrechnung 2010

Quästor Konrad Siegfried erläutert die Jahresrechnung und verweist auf die Zahlen in der Bilanz und Erfolgsrechnung im gedruckten Bericht. Er kann wieder ein erfolgreiches Finanzjahr unserer Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon präsentieren. Von der Bilanzsumme von rund 34.5 Mio Franken entfallen rund 1 Mio Franken auf flüssige Mittel, die restlichen 33.4 Mio auf die Liegenschaften unserer Alterssiedlungen, welche Brandversicherungswerte von gut 40 Mio Franken ausweisen. Aus der 2. Etappe der Küchensanierungen an der Talstrasse sind wie letztes Jahr 10 % also rund Fr. 40'000 bei den Liegenschaften aufgewertet worden. Die Hypotheken machen rund 82 % der Bilanzsumme aus, 84 % der Nettobuchwerte unserer Liegenschaften. Auf grössere Rückzahlungen von Hypotheken haben wir im Jahr 2010 verzichtet im Hinblick auf mögliche grössere Investitionen. Als neuen Posten aufgeführt sind Fr. 44'000 zweckbestimmte Spenden; eine Spende im Januar 2010 aus dem Nachlass von Herr Kaspar Schlittler-Fattorini, mit welcher die Erben gemäss Bestimmung des Spenders unsere Genossenschaft berücksichtigt haben. Diese grosszügige Geste wissen wir sehr zu schätzen und werden diese zur Erhöhung der Wohnqualität der Alterssiedlungsbewohner einsetzen.

Erfolgsrechnung: Laut Vergleichsfolie mit dem Vorjahr sind gegenüber 2009 Ergebnisverbesserungen von gut Fr. 100'000 erzielt worden:

Kapitalkosten - Fr. 65'000 /tiefere Verschuldung/tiefere Zinsen

Verwaltungsaufwand - Fr. 21'000 /Wegfall der Jubiläumskosten 2009

Mieterträge + Fr. 21'000 /höhere Mieten und Mietzinszuschüsse.

Der Gesamtmiettertrag ohne Nebenkosten beträgt rund 2.4 Mio Franken. Vereinfacht dargestellt ist dieser Betrag in folgende Aufwandgruppen geflossen:

36 % Kapitalkosten (vor 5 Jahren war das noch fast 50 %)

33 % Abschreibungen und Erneuerungsfondszuweisungen

31 % Unterhalt/Reparaturen / Personalaufwand / Verwaltungsaufwand.

Im hohen Unterhaltsposten sind dieses Jahr rund Fr. 380'000 aus den Küchensanierungen Talstrasse, 2. Etappe, enthalten.

Für Abschreibungen, Erneuerungsfondszahlungen und Unterhaltskosten sind gut 1.3 Mio Franken in der Erfolgsrechnung aufgewendet worden, was gegenüber den Vorjahren ein absolutes Spitzenergebnis bedeutet.

Heiz- und Nebenkosten weisen einen Ertragsüberschuss von gut Fr. 11'000 auf, nachdem bei denjenigen Liegenschaften mit Überschüssen grösser als 10 % Rückzahlungen von Fr. 40'000 vorgenommen worden sind.

Die Gewinnverwendung sieht eine Verzinsung von 2 % für das Anteilscheinkapital vor. Der Vorstand macht sich Gedanken, diese Verzinsung attraktiver zu gestalten, nicht zuletzt, um das Eigenkapital im Hinblick auf Neuinvestitionen nochmals etwas auszubauen.

Konrad Siegfried bedankt sich bei den Anteilscheininhabern im Namen des Vorstandes für das Vertrauen. Sein Dank geht auch an die Verwalterin Elsbeth Koller für die sorgfältige Buchführung und an die Revisoren für die gute Zusammenarbeit.

Die Rechnungsrevisoren M. Harsch und E. Weibel von der Ostschweizerischen Treuhand Zürich AG für die eingeschränkte Revision und die Genossenschaftsrevisoren Alfred Schmucki und Jürg Joos haben die Rechnung geprüft. Sie empfehlen der Versammlung die Genehmigung der ordnungsgemäss geführten Rechnung und Entlastung des Vorstandes. Jahresrechnung und Gewinnverteilung werden ohne Gegenstimme genehmigt.

#### **5. Abnahme Bauabrechnung Küchenersatz- und Renovation Talstrasse 23 und 19**

R. Sattler präsentiert die Bauabrechnung. Er zeigt anhand von Folien die neuen Küchen auf. Baukredit Fr. 1.3 Mio, Bauabrechnung Fr. 947'020.40, Kreditunterschreitung Fr. 352'979.60. Die Bauabrechnung wird ohne Gegenstimme genehmigt.

#### **6. Umbau Wohnung im EG, Wohngruppe Kreuzackerstrasse 7**

Das Alterswohnheim Am Wildbach benötigt die Wohnung der Alterswohngruppe in unserer Liegenschaft Kreuzackerstrasse 7 nicht mehr und hat diese auf den 31. Januar 2012 gekündigt. R. Sattler stellt das neue Projekt mit 4 Wohnungen vor: 1 x 3.5 -, 2 x 2.5 - und 1 x 1.5-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen werden individuell und speziell. Anfangs Februar werden wir mit dem Umbau beginnen. Wir rechnen mit ca. 3 Monaten Umbauzeit.

Herr Th. Baumann möchte wissen, ob 1 ½-Zimmerwohnungen noch gefragt sind. R. Sattler weist darauf hin, dass nur 3 Wohnungen zu teuer kämen.

Kredit Antrag: Der Präsident J. P. Kuster stellt den Antrag auf Krediterteilung für die Erstellung von 4 Wohnungen von Fr. 500'000.00. Der Kredit wird ohne Gegenstimme genehmigt.

#### **7. Statutenrevision**

Der Präsident J. P. Kuster erläutert die Änderungen, welche dem Protokoll beiliegen und vom Bundesamt für Wohnungswesen genehmigt wurden:

§ 3 c) Neuregelung der Verzinsung der Genossenschaftsanteilscheine

§ 9 ) Neuregelung Austritt aus der Genossenschaft

§ 11, Absatz 1) Neuregelung Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Th. Baumann erkundigt sich wegen den Kündigungsfristen der Anteilscheine im Todesfall.

Die Anteilscheine gehen an die Erben über und somit auch die Kündigungsfristen.

Die Statutenänderungen werden ohne Gegenstimme genehmigt.

#### **8. Wahlen**

*Vorstand, Amtsdauer 4 Jahre:*

Peter Zuber stellt sich für eine weitere Amtsdauer zur Verfügung. Er wird einstimmig wiedergewählt.

*Rechnungsrevisor, Amtsdauer 2 Jahre:*

Alfred Schmucki hat nach 10-jähriger Amtstätigkeit seinen Rücktritt als Rechnungsrevisor erklärt. Der Präsident J. P. Kuster bedankt sich bei ihm für seine langjährige Treue und überreicht ihm zum Abschied einige Flaschen Wein.

Als Nachfolger von Alfred Schmucki stellt sich Erich Henzelmann von der Firma Taxalis Treuhand AG Wetzikon zur Verfügung. Er stelle sich kurz vor.

Die Ostschweiz. Treuhand Zürich AG stellt sich für eine weitere Amtsdauer zur Verfügung.

Die Ostschweiz. Treuhand Zürich AG und Erich Henzelmann werden in globo ohne Gegenstimme gewählt.

## 9. Mitteilungen

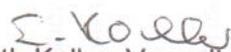
Vorstandsmitglied Peter Zuber hat Flyers „ASW Online“ auf den Tischen aufgelegt. Er weist auf die Website der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon hin, welche seit 2 Jahren besteht und von Patrick und Roman Sattler, den Söhnen unseres Vizepräsidenten Richard Sattler, erstellt wurde. Aktuelle Informationen über unsere Genossenschaft werden laufend aufgeschaltet.

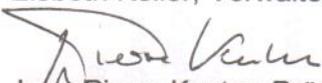
## 10. Verschiedenes

Richard Sattler amtet bereits seit 26 Jahren in unserem Vorstand und hatte somit im letzten Jahr bereits sein 25-jähriges Jubiläum. Der Präsident J. P. Kuster bedankt sich bei ihm und überreicht ihm einige Flaschen Wein.

Der Präsident bedankt sich bei den Anwesenden für ihr Erscheinen und das entgegengebrachte Vertrauen.

Wetzikon, 13. Mai 2011

  
Elsbeth Koller, Verwalterin

  
Jean-Pierre Kuster, Präsident

# Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

## Statuten alt

### § 3

Die Mietzinse sind so festzusetzen, dass dieselben ausreichen:

(...)

(...)

- c) zur Ausrichtung einer Zuweisung an die Genossenschafter, welche eine jährliche Verzinsung des Genossenschaftskapitals von 2 % nicht übersteigen darf.

### § 9

Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beachtung einer dreimonatigen Kündigungsfrist durch schriftliche Mitteilung auf Ende eines Geschäftsjahres erklärt werden.

### § 11, Absatz 1

Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile erfolgt auf Ende des dritten der Kündigung folgenden Geschäftsjahres, nach Genehmigung der Jahresrechnung. Vorzeitige Rückzahlung mit Bewilligung des Vorstandes bleibt vorbehalten.

## Statutenrevision

### § 3

Die Mietzinse sind so festzusetzen, dass dieselben ausreichen:

(...)

(...)

- c) zur Ausrichtung einer Zuweisung an die Genossenschafter, welche eine jährliche Verzinsung des Genossenschaftskapitals, gemäss § 13, Absatz 2, nicht übersteigen darf.

### § 9

Der Austritt aus der Genossenschaft kann durch schriftliche Mitteilung auf Ende eines Geschäftsjahres erklärt werden.

### § 11, Absatz 1

Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile erfolgt auf Ende des ersten der Kündigung folgenden Geschäftsjahres, nach Genehmigung der Jahresrechnung. Vorzeitige Rückzahlung mit Bewilligung des Vorstandes bleibt vorbehalten.

**Diese Änderungen treten nach Genehmigung durch die ordentliche Generalversammlung vom 13. Mai 2011 in Kraft.**

GENOSSENSCHAFT ALTERSSIEDLUNG WETZIKON

Der Präsident: Jean-Pierre Kuster

Die Geschäftsführerin: Elsbeth Koller

## Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom

### 10. November 2011, Zentrum Drei Linden, Wetzikon

#### 1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler

Präsident J.P. Kuster begrüsst die 122 Anwesenden, davon 119 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Wir gedenken unseres verstorbenen Vorstandsmitgliedes Peter Zuber und würdigen seine engagierte Mitarbeit in unserer Genossenschaft.

Als Stimmenzähler werden Herr Jakob Rothenfluh und Herr Hans Schätti einstimmig gewählt. Die auf den Tischen im Zentrum Drei Linden bereit gestellten Getränke werden von der Genossenschaft Alterssiedlung offeriert.

#### 2. Neubau Postplatz Kempten

F. Ramser, Präsident der Baukommission, erläutert die Chronologie des Projektes.

Im Jahr 1995 entstand der Gestaltungsplan in Kempten. Im Jahr 1998 war unsere Siedlung Kreuzackerstrasse 1 bezugsbereit. An der GV 2006 wurde für das Projekt Postplatz Kempten, Erstellung von 8 Wohnungen im Stockwerkeigentum, ein Kredit von Fr. 2.8 Mio. bewilligt. Mit dem Ausscheiden des Mitinvestors wurde das Projekt hinfällig.

An der GV 2010 haben wir über die Neubearbeitung des Projektes Postplatz informiert.

##### - Vorstellung des Projektes

R. Sattler stellt das Projekt vor.

Der Neubau kommt anschliessend an unsere Liegenschaft Kreuzackerstrasse 1 zu stehen. Die Voraussetzungen resultieren aus dem Gestaltungsplan. Es gibt einen Zugang zum Saal der Liegenschaft Kreuzackerstrasse 1. Bei der Unterniveaugarage ist ein Bereich halböffentlich und ein Bereich mit einem Tor geschützt. Es entsteht ein Wohnungs- und einen Gewerbebereich. Geplant sind 29 Wohnungen. Falls mehr Gewerbebaum benötigt wird, gibt es weniger Wohnungen. Im obersten Geschoss haben die südlich gelegenen Wohnungen einen eigenen Terrassenbereich. Bei der Fassade ist ein einfacher Platzabschluss geplant.

*Fragen aus der Versammlung werden wie folgt beantwortet:*

Die Küchen sind innenliegend. Der Bedarf an grösseren Wohnungen ist ausgewiesen. Wir haben heute in der Genossenschaft nur 7 3.5-Zimmerwohnungen. Es sind 11 3.5-Zimmer- und 18 2.5-Zimmerwohnungen geplant. Jede Wohnung erhält eine Loggia (gedeckter Aussenraum). Für den unteren Bereich haben wir bereits 2 Anfragen für Gewerberäume. Wohnungen gegen Norden bauen ist verboten. Unser Wunsch ist eine Steinfassade, dann ist ein Dachvorsprung nicht unbedingt nötig. Es liegt am Gestaltungsplan, dass das Haus weniger hoch ist als die Liegenschaft Kreuzackerstrasse 1. Er ist auch in der Höhe definiert. Mit dem Gestaltungsplan konnten wir die Ausnutzung fast verdoppeln. Der Grünbereich ist im Prinzip bei der Liegenschaft Kreuzackerstrasse 7 relativ grosszügig. In der Mitte ist ein Platz mit Bänkli und Rasen vorgesehen. Das neue Projekt ist städtisch orientiert. Geplant ist ein behindertengerechtes Minergie-Gebäude. Neben energetisch guten Lösungen streben wir einen guten ökologischen Standard mit Minergie-Eco an. Die Kosten sind etwas höher, aber es ist eine gute Lösung.

Was die Finanzierung bei Minergie betrifft, muss diese bezahlbar sein. Sonnenkollektoren werden auch geprüft. Für die Beheizung setzen wir alles daran, damit wir das Minimum zum Heizen aufwenden. Es gibt eine Gasheizung und eine kontrollierte, dezentrale Lüftung. Der Anschluss für die Gasheizung ist vorhanden. Auf die Frage, ob die Decken wie bei der Kreuzackerstrasse 1 ohne Verputz geplant sind: Bei der Liegenschaft Talstrasse 23 kamen seinerzeit die Decken teilweise herunter. Darum haben wir diejenigen der Liegenschaft Kreuzackerstrasse 1 ohne Verputz gelassen. Bezüglich Postplatz ist noch kein Entscheid gefällt worden.

Einbauschränke und Bastelräume sind nicht vorgesehen.

Es sind 4 Waschmaschinen und 4 Trocknungsräume geplant. In einigen Wohnungen kann eine Waschmaschine im Reduit angeschlossen werden. Wir sind noch im Detailprojekt und werden an der ordentlichen Generalversammlung wieder informieren.

Wir beginnen so rasch wie möglich mit den Bauarbeiten.

Präsident, Jean-Pierre Kuster, informiert über den Baurechtsvertrag.

Der Baurechtsvertrag mit der Gemeinde wurde verabschiedet. 10% vom Gesamtprojekt sind Landanteil. Die Fläche beträgt 2'061 m<sup>2</sup>. Wir erhalten die obere Strasse, diese wird aber nur zur Hälfte angerechnet. Der Baurechtsvertrag läuft 50 Jahre.

Im Jahr 2062 läuft der Baurechtsvertrag der Liegenschaft Kreuzackerstrasse 1 ab. Die Gemeinde will für beide Verträge die gleiche Frist. Rechtlich ist eine Länge von 100 Jahren für einen Baurechtsvertrag möglich, üblich sind 80 Jahre.

Wir bezahlen Fr. 800.00/m<sup>2</sup> als Basiswert im Baurecht. Der Zins halbiert sich für den Anteil von der Genossenschaft benützten Fläche und beträgt derzeit 1.375%. Der Zins wird alle 2 Jahre, der Landwert alle 10 Jahre angepasst. Die Teuerung beträgt alle 10 Jahre maximal 50 %.

Heimfall zum Verkehrswert, Auszahlung zum Buchwert. Der Rest ist für ein Projekt im Sinne unserer Statuten vorgesehen.

Kostenschätzung: Fr. 13'050'000.00 ohne Land (Land im Baurecht)

Zu erwartende Mieten inkl. Nebenkosten, ohne Heizung, Warmwasser, TV:

16 x 2.5-Zimmerwohnungen 65 m<sup>2</sup> – 76 m<sup>2</sup>, Fr. 1'400.00 – Fr. 1'550.00

2 x 2.5-Zimmerwohnungen 93 m<sup>2</sup>, Fr. 1'600.00 – Fr. 1'700.00

11 x 3.5-Zimmerwohnungen 73 m<sup>2</sup> – 87 m<sup>2</sup>, Fr. 1'780.00 – Fr. 1'900.00

Die Kostenschätzung beruht auf einer Zinsbasis von 2.75%

Auf der Ertragsseite gehen wir von einer Bruttorendite von 5.08% aus.

Wir rechnen mit der Punktebewertung vom Kanton, nach m<sup>2</sup> würde es anders aussehen.

Falls die Zinsen rasch ansteigen, müssen wir weitersehen.

Der Bezug der Wohnungen ist auf 1. Oktober 2013 vorgesehen, sofern kein Rekurs kommt.

Etwa ein halbes Jahr vor Bezug erhalten die Mieter Bescheid über den Mietbeginn.

Finanzierung:

Wir erhalten keine Subventionen. Wir rechnen mit 10 – 20 % Eigenmittel.

-Von der Anteilscheinaktion im Jahr 2005 resultieren über Fr. 800'000.00.

-Wir sehen vor, weitere Anteilscheine auszugeben.

-Darlehen vom Genossenschaftsverband im Betrag von Fr. 800 – 900'000.00 wird angestrebt.

#### **- Genehmigung des Baurechtsvertrages mit der Gemeinde**

Abstimmung über die Genehmigung des Baurechtsvertrags mit der Gemeinde:

Einstimmig JA.

#### **-Krediterteilung über Fr. 13'050'000.00**

Abstimmung über die Krediterteilung über 13'050'000.00:

Einstimmig JA mit 3 Enthaltungen.

Auf unserer Homepage werden wir laufend über den Stand des Projektes informieren.

### **3. Kreuzackerstrasse 7, Wohnungsumbau EG**

-Information

Das Basisprojekt mussten wir leicht verändern.

1 x 1.5-Zimmerwohnung 37 m<sup>2</sup> beim Haupteingang, Mietzins inkl. Nebenkosten Fr. 1'120.00

1 x 2.5-Zimmerwohnung 51 m<sup>2</sup> gegen Süden, Mietzins inkl. Nebenkosten Fr. 1'380.00

Anstatt einer 3.5-Zimmerwohnung gibt es eine grosse 2.5-Zimmerwohnung. Aus statischen Gründen mussten Änderungen vorgenommen werden.

1 x 2.5-Zimmerwohnung 77.50 m<sup>2</sup>, Mietzins inkl. Nebenkosten Fr. 1'720.00

1 x 2.5-Zimmerwohnung 52.50 m<sup>2</sup>, Mietzins inkl. Nebenkosten Fr. 1'380.00

Es sind keine Einbauschränke vorgesehen.  
Der Umbau beginnt im Februar 2012. Bezug der Wohnungen ist der 1. Mai 2012.

**4. Mitteilungen**

Keine Mitteilungen

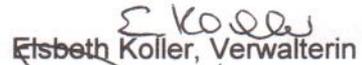
**5. Verschiedenes**

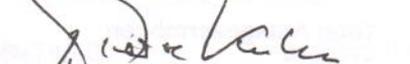
Herr Th. Baumann: Es hat heute viel zum Verarbeiten gegeben. Er wünscht, dass grosse Projekte in kürzeren Etappen vorgestellt und die Genossenschafter mehr einbezogen werden. Der Präsident macht darauf aufmerksam, dass der Gestaltungsplan viel Arbeit beansprucht und wir sein Anliegen entgegennehmen.

Herr Th. Baumann blieb zweimal im Lift an der Talstrasse stecken. Das Problem ist uns bekannt. Wir haben unsere Vorkehrungen getroffen und bereits Offerten eingeholt. Im Frühling werden die Lifte renoviert. Die Mieter werden rechtzeitig informiert.

Der Präsident bedankt sich bei den Anwesenden für ihr Erscheinen und das entgegengebrachte Vertrauen.

Wetzikon, 10. November 2011

  
Elisbeth Koller, Verwalterin

  
Jean-Pierre Kuster, Präsident

## BILANZ PER 31. Dezember 2011

	2011 Fr.	2010 Fr.
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	1'311'103.92	996'095.66
Wertschriften / Anteilscheine	59'964.00	71'089.00
./. Wertberichtigung Wertschriften	-33'723.00	-29'051.00
Mieterforderungen	2'980.00	2'462.00
Übrige Forderungen	15'857.60	8'989.35
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b><u>1'356'182.52</u></b>	<b><u>1'049'585.01</u></b>
<b>Anlagevermögen</b>		
<i>Immobilien</i>	36'921'000.00	36'921'000.00
./. Heimfallfonds	-1'585'000.00	-1'390'000.00
./. Abschreibungen	-2'320'000.00	-2'135'000.00
<b>Nettobuchwerte der Immobilien</b>	<b><u>33'016'000.00</u></b>	<b><u>33'396'000.00</u></b>
<i>Baukonten</i>		
Wohnungsumbau EG Kreuzackerstrasse 7	37'428.85	0.00
Neubau Postplatz Kempten	512'615.95	
<b>Total Baukonten</b>	<b><u>550'044.80</u></b>	<b><u>0.00</u></b>
Mobilien	17'000.00	18'700.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b><u>33'583'044.80</u></b>	<b><u>33'414'700.00</u></b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b><u>34'939'227.32</u></b>	<b><u>34'464'285.01</u></b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
<i>Passive Rechnungsabgrenzungen</i>		
Vorausbezahlte Mieten	191'550.50	189'610.00
Nicht bezogener Zins Genossenschaftsanteile	34'961.55	33'408.70
Übrige Passive Rechnungsabgrenzungen	465'362.53	161'465.48
<b>Total Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b><u>691'874.58</u></b>	<b><u>384'484.18</u></b>
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b><u>691'874.58</u></b>	<b><u>384'484.18</u></b>
Schlüssel- / Senderdepots	3'160.00	2'765.00
Erneuerungs- / Reparaturfonds	3'273'869.00	2'884'129.00
Hypotheken / Darlehen	27'592'805.00	28'232'020.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b><u>30'869'834.00</u></b>	<b><u>31'118'914.00</u></b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b><u>31'561'708.58</u></b>	<b><u>31'503'398.18</u></b>
<b>Eigenkapital</b>		
<i>Genossenschaftskapital</i>		
Genossenschaftsanteile verzinslich	2'221'400.00	2'221'800.00
Genossenschaftsanteile unverzinslich	590'300.00	532'000.00
<b>Total einbezahltes Genossenschaftskapital</b>	<b><u>2'811'700.00</u></b>	<b><u>2'753'800.00</u></b>
Gesetzliche Reserven	111'000.00	108'000.00
Rückstellungen für Gebäudeunterhalt	350'000.00	0.00
Rückstellungen für zweckbestimmte Spenden	47'600.00	44'000.00
<i>Bilanzgewinn</i>		
Vortrag vom Vorjahr	7'650.83	404.21
<b>Jahresgewinn</b>	<b><u>49'567.91</u></b>	<b><u>54'682.62</u></b>
<b>Total Bilanzgewinn</b>	<b><u>57'218.74</u></b>	<b><u>55'086.83</u></b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b><u>3'377'518.74</u></b>	<b><u>2'960'886.83</u></b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b><u>34'939'227.32</u></b>	<b><u>34'464'285.01</u></b>

**ERFOLGSRECHNUNG**  
vom 1. Januar 2011 - 31. Dezember 2011

	2011 Fr.	2010 Fr.
<b>AUFWAND</b>		
Finanzaufwand	884'847.64	874'556.52
Unterhalt und Reparaturen	159'767.16	521'950.45
Aufwand Heiz- und Nebenkosten	429'765.75	440'567.14
Personalkosten	163'903.40	153'367.60
Verwaltungsaufwand	57'940.24	55'211.67
Abschreibung Liegenschaften und Mobilier	385'398.20	394'249.05
Rückstellungen Gebäudeunterhalt	350'000.00	0.00
Einlagen Erneuerungsfonds	389'740.00	389'740.00
	<hr/>	<hr/>
<b>TOTAL AUFWAND</b>	<b>2'821'362.39</b>	<b>2'829'642.43</b>
Jahresgewinn	49'567.91	54'682.62
	<hr/>	<hr/>
	<b>2'870'930.30</b>	<b>2'884'325.05</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>ERTRAG</b>		
<i>Mietertrag</i>		
Mietzinseinnahmen	2'245'391.00	2'249'117.00
/, Leerstände	-17'129.50	-8'958.50
Einnahmen Heiz- und Nebenkosten	437'772.50	451'827.50
Zusatzverbilligung, Mietzinszuschüsse	176'936.00	183'084.00
<i>Total Mietertrag</i>	<hr/> <b>2'842'970.00</b>	<hr/> <b>2'875'070.00</b>
<i>Übriger Ertrag</i>		
Schenkungen	150.00	3'420.00
Verfallene Zinsen Genossenschaftsanteile	5'887.05	5'835.05
periodenfremder / ausserordentlicher Aufwand / Ertrag	21'923.25	0.00
<i>Total übriger Ertrag</i>	<hr/> <b>27'960.30</b>	<hr/> <b>9'255.05</b>
<b>TOTAL ERTRAG</b>	<hr/> <b>2'870'930.30</b>	<hr/> <b>2'884'325.05</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

## Brandversicherungswerte

	2011 Fr.	2010 Fr.
Gebäude (GVZ-Index 31.12.2011: 1025 Punkte)	40'266'000.00	40'265'900.00

## Risikobeurteilung durch den Vorstand

Der Vorstand hat an verschiedenen Sitzungen die Risiken der Genossenschaft beurteilt.

Eine weitergehende schriftliche Dokumentation dazu existiert nicht.

Unsere Liegenschaften und Finanzen befinden sich in einem sehr guten Zustand.

## VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

## Antrag des Vorstandes

## Bilanzgewinn

	2011 Fr.	2010 Fr.
Gewinnvortrag	7650.83	404.21
Jahresgewinn	49'567.91	54'682.62

**TOTAL BILANZGEWINN**

	57'218.74	55'086.83
--	-----------	-----------

## Gewinnverwendungsvorschlag

Verzinsung der Genossenschaftsanteile 2 %	44'428.00	44'436.00
Zuweisung an gesetzliche Reserven	3'000.00	3'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	9'790.74	7650.83

**TOTAL BILANZGEWINN**

	57'218.74	55'086.83
--	-----------	-----------



# Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

WENIGSTRASSE 7 · 8026 ZÜRICH · POSTFACH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

## Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon für das am 31. Dezember 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

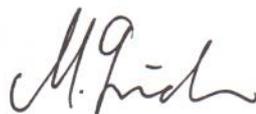
Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen 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

Die Genossenschaftsrevisoren



Jürg Joos



Erich Henzelmann

Zürich, 9. März 2012

 Mitglied der Treuhand-Kammer

## Organisation

### Vorstand

			im Amt seit
Präsident:	Kuster Jean-Pierre	Talweg 169, Uster	2009
Vizepräsident:	Sattler Richard	Rebhalde 12	1985
Quästor:	Siegfried Konrad	Neubühlstr. 23	2001
Präs. Baukommission:	Ramser Franz	Im Rigiblick 9	1990
Mitglieder:	Egli Elsbeth	Im Mettle 6	2000
	Iten Alfred	Im Neuguet 28	2006
	Schleh Rolf	Felseneggstr. 11	2004
	Siegenthaler Annelies	Strandbadstr. 46	2000

<b>Verwaltung</b>	Koller Elsbeth	a.Pfäffikerstr. 4, Madetswil	2005
-------------------	----------------	------------------------------	------

<b>Kontrollstelle</b>	Ostschweiz. Treuhand Zürich AG	Wengistr. 7, Zürich	2008
	Joos Jürg	Frohbergstr. 37	2000
	Henzelmann Erich	Taxalis Treuhand AG	2011

### Hauswarte

Unterwetzikon	Werner Maya u. Kurt	Spitalstr. 30	1982
Kempton	Schütz Karin u. Anton	Kreuzackerstr. 1	1996
Kempton	Czyz Edward und Marzanna	Kreuzackerstr. 7	2012
Guldisloo	Piscopiello Ornella u. Antonio	Talstr. 23 a	2010
Guldisloo	Schöpf Marianne u. Gian	Talstr. 23 b, c	1983