

JAHRESBERICHT



JAHRESBERICHT



Inhalt

Jahresbericht des Präsidenten 2024.....	4
Bericht der Geschäftsstelle.....	6
Protokoll GV 2024.....	10
Jahresrechnung.....	16
Anhang zur Jahresrechnung.....	19
Revisionsbericht.....	23
Grafische Darstellung Jahresrechnung 2024.....	25
Organisation.....	26

Jahresbericht des Präsidenten 2024

Liebe Genossenschafterinnen, Liebe Genossenschafter



2024 war ein wiederum reich befruchtetes Arbeitsjahr. Der Vorstand tagte sieben Mal. Zudem fand eine ausserordentliche Generalversammlung statt.

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 25. November wurden die Statuten, welche in den Grundzügen seit 1959 nicht geändert worden waren, vollständig überarbeitet. Nebst wenigen materiellen Präzisierungen wurden vor allem formale Anpassungen vorgenommen. Die gutbesuchte Versammlung stimmte den totalrevidierten Statuten mit grossem Mehr ohne Gegenstimmen zu.



Im Berichtsjahr hat es einen Wechsel auf der Geschäftsstelle gegeben: Diana Di Piazza hat die ASW verlassen, und seit dem 15. Juni ist Nina Kündig mit einem Pensum von 60 Prozent als Office Managerin/Assistentin GL/Sachbearbeiterin Immobilien auf der Geschäftsstelle tätig. Zudem wurde Sarina Reutemann, welche bisher auf Stundenbasis tätig war, per 1. Februar 2025 in gleicher Funktion mit einem Pensum von 50 Prozent fest angestellt.

Höhepunkt des Jahres war der Abschluss der Arbeiten an der Talstrasse 19. Das Haus wurde am 15. März abgenommen, während sich die Fertigstellung der Umgebung verzögerte, auch infolge der schlechten Witterung. Die Wohnungen wurden rasch bezogen. In der Schlussphase hatte sich noch eine bedeutsame Änderung ergeben: Das Kinderhaus verzichtete auf die Einrichtung einer Kindertagesstätte, und die Räume wurden von einer Spielgruppe übernommen.



Am Tag der offenen Tür, am 13. April, wurde das Haus von Interessentinnen und Interessenten aus der Öffentlichkeit, von Fachleuten und Bewohnerinnen und Bewohnern der ASW-Siedlungen in grosser Zahl besucht, und am 31. August fand die Einweihung in einem festlichen Rahmen statt.

Die Baukommission war auch in diesem Jahr sehr gefordert. Nebst dem Neubau wurden weitere Arbeiten und Projekte in Angriff genommen oder fortgeführt. Nach der Überprüfung des Sicherheits- und Brandschutzkonzepts wurden die notwendigen Massnahmen in Auftrag gegeben.

Die Neugestaltung der Umgebung Kreuzackerstrasse 7 wurde konkret gestartet, und der Vorstand hat dafür einen Kredit von 295'000 Franken gesprochen.



Die Beleuchtungssanierung in allen Siedlungen wurde in Angriff genommen; weiter wird auch ein möglicher Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Wetzikon Siedlung für Siedlung geprüft.

Die Situation an der Spitalstrasse, welche mittelfristig Massnahmen erfordert, wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie gründlich überprüft, und es werden nun verschiedene Varianten weiterverfolgt. Nebst baulichen Massnahmen, welche auf eine bessere Nutzung des Grundstücks hinzielen, wird vor allem auch die finanzielle Situation geklärt, damit die Liegenschaft im erforderlichen Rahmen abgeschrieben werden kann. Am 18. November fand eine Besprechung mit der Stadt Wetzikon statt, um die Zusammenarbeit für die weitere Entwicklung des ganzen Areals am Wildbach optimal aufeinander abzustimmen.

Nachdem der Referenzzinssatz 2023 in kurzer Zeit von 1,25 auf 1,75 Prozent angestiegen war und der Gebäudeversicherungswert sich um über zehn Prozent erhöhte, erfolgte eine Überprüfung der Mieten. Der Vorstand beschloss, die Mieten sehr massvoll um 3 Prozent zu erhöhen und auf dem Zinssatz von 1,5 Prozent festzuschreiben. Dies war insofern auch sinnvoll, weil der Referenzzinssatz im Frühjahr 2025 wieder um 0,25 Prozent gesunken ist.

Dies ist mein letzter Jahresbericht. Nach sechzehn Jahren trete ich zurück, im beruhigten Wissen, dass meine Nachfolge gut geregelt wird. Weil auch Lisbeth Holderegger zurücktritt, werden der kommenden Generalversammlung zwei neue Mitglieder zur Wahl in den Vorstand vorgeschlagen.



Jean-Pierre Kuster
Präsident

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

Bericht der Geschäftsstelle

Jahresrückblick 2024 – ein bewegtes Jahr in unserer Gemeinschaft



Ein Jahr der Gemeinschaft und des Wandels

Bereichernde Begegnungen, positive Veränderungen, schöne Erlebnisse – unter diesen Zeichen stand das Jahr 2024 für die ganze Gemeinschaft der ASW. Besonders prägend war die Einweihung unseres Neubaus an der Talstrasse 19; hier eröffnen sich viele neue Möglichkeiten.

Schübligzischtig – ein Festtag für die Gemeinschaft

Am 13. Februar begann der Veranstaltungsreigen mit dem traditionellen Schübligzischtig. Unsere Mieterinnen und Mieter genossen die feinen Würste, den Kartoffelsalat und das gesellige Beisammensein. Ein schöner Auftakt in das Jahr.

Dankessessen – ein Zeichen der Anerkennung

Nach der umfangreichen Sanierung der Duschen bedankte sich der Vorstand bei den Mieterinnen und Mietern der Bahnhofstrasse 256 mit einem Dankessessen. Den Unannehmlichkeiten begegneten die Bewohnerinnen und Bewohner mit grosser Geduld. So bildete das gemeinsame Abendessen einen gelungenen Abschluss dieser Phase.

Gesellige Lottonachmittage

Im März fanden an verschiedenen Orten die Lottonachmittage statt. Diese sorgten für viel Freude und regten den Austausch unter den Mieterinnen und Mietern an.

Spaghetti-Plausch – kulinarische Genüsse und Musik

Der Spaghetti-Plausch am 27. März wurde von Alice Waser sowie Enza und Antonino Aggiato organisiert. Die Handorgelspielerin Esther Burger, sorgte für die musikalische Begleitung, und so konnte der Frühlingsanfang in vollen Zügen genossen werden.

Tag der offenen Tür – ein Meilenstein für die ASW

Am 13. April fand im neuen Gebäude an der Talstrasse 19 der Tag der offenen Tür statt. Der Neubau zog zahlreiche Besucherinnen und Besucher an, darunter auch Stadtrat Remo Vogel und Gemeinderätin Katharina Hefti. Die modernen Wohnungen und die durchdachte Architektur wurden begeistert kommentiert. Der Metzger Hansjörg Niffeler versorgte die Gäste mit rund 500 Würsten – ein wahrer Höhepunkt.

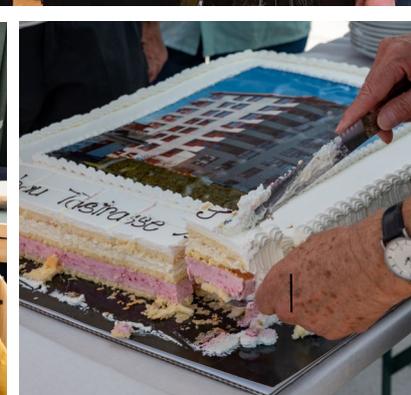
Mit dem Oldtimer ins Toggenburg

Im Mai nahmen dreissig Mieterinnen und Mieter an einer Oldtimerfahrt durch das Zürcher Oberland und zur «Erlebniswelt Toggenburg» in Lichtensteig teil. Dortiger Höhepunkt war die Besichtigung der beeindruckenden Modelleisenbahnanlage.

100 Jahre Werner Jüni – ein besonderer Geburtstag

Am 2. Juni feierten wir den 100. Geburtstag unseres Mieters Werner Jüni. Mit Musik und einer riesigen Geburtstagstorte war dieser Anlass eine tolle Feier. Das persönliche «Nummernschild» für seinen Rollator fand dabei grosse Beachtung.







Bierbrauen hautnah erleben

Im Juli konnten unsere Mieterinnen und Mieter die Kunst des Bierbrauens kennenlernen. Thomas Heim von Heimbräu führte die Teilnehmenden durch den Brauprozess, und alle konnten ihr eigenes Bier brauen – ein unvergessliches Erlebnis.

Musikalische Festlichkeiten im Neubau

Am 25. Juli fand das erste Konzert im neuen Gemeinschaftsraum der Talstrasse statt. Das Akkordeontrio, bestehend aus Esther Burger, Rita Suremann und Walter Gübeli, begeisterte die rund fünfzig Mieterinnen und Mieter. Der anschliessende Kaffee rundete den besonderen Nachmittag ab.



Polizeireferat – Schutz vor Telefonbetrug

Anfang Juli informierte Heinz Grossholz, Sicherheitsberater der Kantonspolizei Zürich, rund 130 interessierte Zuhörer auf allen Liegenschaften der ASW über allgemeine Gefahren und Telefonbetrug sowie über raffinierte Betrugsmaschen und Schutzmassnahmen.

Brandschutzreferat - Brandprävention im Fokus

Im August brachte die Firma Vulkan Feuerschutz den Mietern wichtige Brandschutzmassnahmen näher. Nach einer kurzen Theorieeinheit ging es direkt in die Praxis: Mit Feuerlöschern und Löschdecken probten sie den Ernstfall – eine wertvolle Erfahrung für mehr Sicherheit.



Kräutergartenführung – Einblicke in die Welt der Kräuter

Am 28. August führte Alice Waser durch ihren Kräutergarten an der Talstrasse. Dabei erhielten die Wissbegierigen spannende Einblicke in die Welt der Heil- und Küchenkräuter und tauschten sich lebhaft aus.

Kemptner-Märt – Ein beliebter Markt für die Gemeinschaft

Der Kemptner-Märt, dank des Engagements des Vereins Wetzikontakt fortgesetzt, erfreute sich auch 2024 grosser Beliebtheit. An den Markttagen herrschte eine lebendige und gesellige Stimmung.

Einweihung des Neubaus – Ein Fest im neuen Glanz

Am 7. September feierten wir die Einweihung des Neubaus an der Talstrasse 19. Zusammen mit unseren Mieterinnen und Mietern sowie zahlreichen Gästen, darunter Vertreter des Stadtrates, erlebten wir einen festlichen Tag. Baukommissionspräsident Daniel Krähenbühl und Architekt Peter Baumberger hielten inspirierende Reden, und das Mittagessen sowie die Musik von Heinz Ehrenmann trugen zur ausgelassenen Stimmung bei.



Umgestaltung der Umgebung in Kempten

Im September wurde die Neugestaltung der Umgebung in Kempten vorgestellt. Das Projekt, das auf einer Umfrage unter den Mieterinnen und Mietern basiert, wird nicht nur die Sicherheit erhöhen, sondern auch eine einladende Atmosphäre schaffen.

Oktoberfest – Bayerische Gemütlichkeit in der ASW

Am 8. Oktober erlebten wir unser erstes Oktoberfest. Nach dem Brauen des ersten ASW-Biers im Juli konnten sich die Bewohnerinnen und Bewohner an selbstgebrautem Bier, Weisswürsten und Brezen erfreuen. Die Eröffnung durch Hans Sonderegger und die passende Musik sorgten für eine unvergessliche Atmosphäre.

Konzert von Albert Minudel – Ein musikalischer Genuss

Im Oktober begeisterte das Konzert von Albert Minudel unsere Gemeinschaft mit einem Potpourri aus Märschen, Klassik und Volksmusik.

Baumschmücken – Weihnachtsstimmung in der ASW

In der letzten Novemberwoche wurden in allen Siedlungen Weihnachtsbäume geschmückt. Bei Glühwein, Glühmost und frischen Marroni wurde das gesellige Beisammensein genossen.

Samichlaus – Ein Besuch mit Herz

Im Dezember besuchte der Samichlaus unsere Liegenschaften. Der Besuch von Schulklassen, die Weihnachtslieder sangen, und die verteilten Grittibänzen zauberten allen ein Lächeln ins Gesicht.

Weihnachtsfeier – Ein besinnlicher Abschluss des Jahres

Am 13. Dezember begingen wir unsere traditionelle beliebte Weihnachtsfeier. Über 130 Mieterinnen und Mieter, Vorstandsmitglieder sowie das gesamte ASW-Team versammelten sich zur ASW-Sonderaufführung des Kindermusicals "Beni Ben Baitz" in der Reformierten Kirche, das die Herzen aller eroberte.

Im Anschluss genossen wir ein festliches Abendessen im Restaurant Krone. Den musikalischen Auftakt gestaltete unser ASW-Musiker und Mieter Heinz Ehrenmann. Danach brachte das junge Duo Pfäffiker Örgeler den Saal mit ihrer Musik zum Beben – ein unvergesslicher Abend und ein wunderschöner Abschluss des Jahres, der die Gemeinschaft und das Miteinander in den Mittelpunkt stellte.



Alexandra Locher
Geschäftsleitung

Das Jahr 2024 war geprägt von vielen besonderen Momenten und gemeinsamen Erlebnissen. Mit der Einweihung des Neubaus an der Talstrasse 19 und vielen weiteren Ereignissen haben wir unsere Gemeinschaft weiter gestärkt.

Den tatkräftigen Helferinnen und Helfer aller erwähnten Anlässe sei an dieser Stelle bestens gedankt.

Protokoll GV 2024

Protokoll der 66. ordentlichen Generalversammlung der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

Montag, 27. Mai 2024, 18.30 Uhr

Alte Turnhalle, Turnhallenstrasse 9, 8620 Wetzikon

1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler und Genehmigung der Traktandenliste

Der Präsident, Jean-Pierre Kuster, begrüsst 142 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur Generalversammlung 2024 vor Ort. Speziell begrüsst werden Frau Bigi Obrist, die als Mitglied des Vorstandes den Regionalverband Zürich der Wohnbaugenossenschaft Schweiz vertritt, Frau Katharina Hefti, Gemeinderätin von Seegräben, und Herr Giuseppe Nocilla von der Bank Avera. Entschuldigt haben sich unser Vorstandsmitglied Herr Remo Vogel sowie diverse Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Als Stimmzählerinnen werden folgende Personen einstimmig gewählt: Martin Hess, Gabrile Eck, Diana Rosio, Friedlinde Hartmann, Theodor Feusi.

Die Traktandenliste wird, wie vorliegend, ohne Gegenstimme genehmigt.

2. Protokoll der 63. Generalversammlung vom 15. Mai 2023

Das Protokoll wird ohne Gegenstimmen genehmigt und der Verfasserin, Alexandra Locher, wird gedankt.

3. Jahresbericht 2023 des Präsidenten

Der Präsident hat auf den Seiten 2 und 3 des Jahresberichts über die Entwicklungen im Jahr 2023 berichtet.

Vizepräsident Daniel Krähenbühl bedankt sich im Namen des Vorstandes und der Verwaltung beim Präsidenten Jean-Pierre Kuster für seinen grossen Einsatz im vergangenen Jahr für die Genossenschaft.

Das vergangene Jahr war für den Vorstand und die Verwaltung ein intensives Jahr, in dem zahlreiche Projekte und Aufgaben bearbeitet wurden. In den Kommissionen wurde intensiv gearbeitet. Aufgrund der Tatsache, dass der Präsident, Jean-Pierre Kuster, in allen Kommissionen vertreten ist, hat er den grössten Teil der Arbeit geleistet. Diesbezüglich sei jedoch angemerkt, dass dies nur ein Aspekt ist. Ein weiterer Aspekt ist, dass der gesamte Vorstand und die Verwaltung ihre Arbeit dank der Unterstützung und der positiven Kompetenz unseres Präsidenten in Ruhe und in einer angenehmen Atmosphäre ausführen konnten.

Daniel Krähenbühl bedankt sich bei Jean-Pierre Kuster für die geleistete Arbeit, das grosse Engagement und das Herzblut für die Genossenschaft ASW. Die Unterstützung in den Kommissionen und der Verwaltung hat dazu geführt, dass die Arbeit nicht nur als Aufwand, sondern auch als Freude empfunden wurde.

Der Vizepräsident lädt die Genossenschafterinnen und Genossenschafter ein, falls sie sich dem Dank des Vorstandes und der Verwaltung an den Präsidenten anschliessen möchten, dies mit einem Applaus zu bekunden. Der Dank wird mit einem grossen Applaus bestätigt.

Der Präsident, Jean-Pierre Kuster, zeigt sich erfreut über das hervorragende Team und betont insbesondere die herausragende Arbeit des Präsidenten der Baukommission, Daniel Krähenbühl. Herr Krähenbühl hat einen wesentlichen Beitrag zur erfolgreichen Umsetzung des Projekts Talstrasse 19 geleistet. Dank des gut funktionierenden Teams konnte er, so der Präsident, etwas entspannter arbeiten.

Der Jahresbericht wird ohne Gegenstimme durch die Generalversammlung genehmigt.

4. Jahresrechnung 2023

Der Vorsitzende der Finanzkommission, Hans Sonderegger, begrüsst die Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie die Gäste.

Er freut sich, den Anwesenden heute zum zweiten Mal die Jahresrechnung präsentieren zu können.

Er weist darauf hin, dass die Jahresrechnung dem heutigen üblichen Standard entspricht. Der Anhang ist von grosser Bedeutung, da er detaillierte Informationen zu den Positionen mit Randziffern sowie relevante Informationen, die nicht in der Bilanz und/oder Erfolgsrechnung enthalten sind, enthält.

Die detaillierten Zahlen sind auf den Seiten 16 bis 22 im Jahresbericht 2023 zu finden.

Bilanz:

Im vergangenen Jahr haben sich wesentliche Veränderungen auf der Bilanzseite ergeben. Die Bilanzsumme ist im Zusammenhang mit dem Baufortschritt beim Neubau ist deutlich angestiegen. Die Bilanzsumme beträgt nun rund 58,5 Mio. Das Baukonto hat sich um 7 Mio. auf neu 11,7 Mio. erhöht. Selbstverständlich sind noch nicht alle Baukosten beglichen. Wir streben an, bis Ende 2024 mit der Bauabrechnung den Bau abzuschliessen.

Auf der Passivseite ist aufgrund des Neubaus ein Anstieg der Positionen „Langfristiges Fremdkapital“ (sprich Hypotheken) zu verzeichnen.

Des Weiteren ist die erhaltene Erbschaft in Höhe von rund CHF 170'000 zu erwähnen. Der Betrag wurde unter dem Fonds „Spenden für Bewohner“ verbucht.

Im Folgenden finden Sie einige wichtige Kennzahlen:

Die Liegenschaften der ASW sind in der Bilanz neu mit rund 57 Mio. (inkl. Baukonto) bewertet.

Das langfristige Fremdkapital (also Schulden) beläuft sich auf rund 41 Mio.

Der Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften beläuft sich nach der Erhöhung des Versicherungswertes per 1.1.24 auf rund 61 Mio.

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

Die Bilanz wird von den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern ohne weitere Fragen zur Kenntnis genommen.

Erfolgsrechnung:

Die Jahresrechnung schliesst mit einem Gewinn von CHF 111'090.26 ab. Das erfreuliche Ergebnis liegt über dem ursprünglich budgetierten Wert.

Die folgenden detaillierten Zahlen verdeutlichen den Gewinn:

Die Mieteinnahmen entsprechen in etwa denen des Vorjahres.

Die Leerstände konnten weiter reduziert werden.

Die Nebenkostenpauschale beträgt minus CHF 186'000.00 aufgrund der Umstellung.

Der Liegenschaftunterhalt liegt deutlich unter dem Vorjahreswert.

Die Gebühren und Abgaben stellen die andere Seite der Umstellung der Nebenkosten mit der Verrechnung der Energiekosten ab dem 1.7.2023 dar.

Der Personal- und Verwaltungsaufwand ist etwas höher.

Die Verwaltungskosten liegen im Rahmen des Vorjahres.

Bei den Abschreibungen konnte aufgrund der guten Zahlen etwas mehr abgeschrieben werden, und wir haben diese zusätzliche Abschreibung bei der Spitalstrasse 30 vorgenommen.

Der Zinsaufwand für Hypotheken ist leicht gestiegen. Dies ist auf die höhere Verschuldung aufgrund des Neubaus sowie den deutlichen Anstieg des Zinsniveaus zurückzuführen. Da jedoch eine sehr gute Verteilung und Staffelung der Hypotheken vorhanden ist, hat der Zinsanstieg die ASW nur marginal getroffen.

Die Einlage in den Erneuerungsfonds ist nochmals etwas höher aufgrund der nochmaligen Erhöhung des Gebäudeversicherungswertes des Kantons Zürich. Dies ist auf die höheren Baukosten zurückzuführen.

Die übliche Einlage beträgt 1 % des GVZ-Wertes.

Der Erneuerungsfonds ist mit einem Bestand von 8,2 Mio. auf einem guten und soliden Wert.

Daraus resultiert der Jahresgewinn von CHF 111'090.26.

Der Vorsitzende der Finanzkommission, Hans Sonderegger, weist ergänzend darauf hin, dass die Budgetzahlen für das Jahr 2024 auf Seite 18 der Jahresrechnung zu finden sind. Diese Zahlen dienen lediglich zur Information. Das Jahr 2024 ist insbesondere durch den Bezug des Neubaus geprägt.

Bericht der Kontrollstelle Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

Der Vorsitzende der Finanzkommission, Hans Sonderegger, verweist auf den Bericht der Kontrollstelle Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, der auf Seite 23 zu finden ist. Darin empfehlen die beiden Revisoren Markus Harsch und Maurus Gmünder die Abnahme der Jahresrechnung.

Zum Bericht der Kontrollstelle mit dem Antrag auf Genehmigung der Rechnung haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter keine Fragen.

Die GenossenschafterInnen nehmen die Rechnung 2023 ohne Gegenstimme an.

Anträge des Vorstandes auf Gewinnverteilung (des Bilanzgewinns von CHF 111'225.67)

Der Vorstand beantragt folgende Verwendung des Bilanzgewinns:

- Zuweisung allgemeine gesetzliche Gewinnreserven CHF 6'000.00
- Verzinsung des Genossenschaftskapitals mit neu 2 % CHF 96'305.10
- Vortrag auf neue Rechnung CHF 8'920.57

Die GenossenschafterInnen nehmen die Anträge zur Gewinnverteilung einstimmig an.

Die Genossenschaftsversammlung erteilt dem Vorstand und der Geschäftsleitung Decharge für das Jahr 2023.

Der Vorsitzende der Finanzkommission, Hans Sonderegger, bedankt sich bei der Geschäftsstelle unter der Leitung von Alexandra Locher für die hervorragende Arbeit.

5. Neubau, Talstrasse 19

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

An der letzten GV wurde den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern mitgeteilt, dass aus Qualitätsgründen, aufgrund des Mehraufwands beim

Baustellenaushub, der unsicheren Lieferkette der Baumaterialien und nicht zuletzt wegen des ungünstigen Wetters der Bezugstermin auf den 1. April 2024 verschoben werden musste.

Zuletzt wurde der Bezugstermin aufgrund einiger Umdispositionen mit einigen Schwierigkeiten auf Mitte März festgelegt. Trotz dieser Umstände konnte der Grossteil der Wohnungen ab diesem Zeitpunkt bezogen werden. Es zeigt sich einmal mehr, dass der Termin, auf den man den Bezug festlegt, nicht immer eingehalten werden kann.

Daniel Krähenbühl weist auf den Höhepunkt des Jahres hin, der sich sicher grosser Beliebtheit erfreuen wird: Der Tag der offenen Tür am 13. April. Der grosse Andrang von annähernd 500 Besuchern (es wurden auf jeden Fall so viele Würste konsumiert) hat gezeigt, dass das Interesse am Neubau sehr gross ist. Die Baukommission hat viele sehr positive Rückmeldungen erhalten.

Leider verlief im Anschluss die Fertigstellung der Umgebungsarbeiten nicht wie gewünscht, sondern sehr schleppend mit vielen Verzögerungen. Für einige gab es Gründe, aber bei Weitem nicht von allen. Wir möchten uns für die widrigen Umstände, die erschwerten Zugänge und die fehlenden Parkmöglichkeiten entschuldigen, auch wenn diese ausserhalb unseres Einflussbereichs lagen.

Das revidierte Bauprogramm sieht vor, dass die Pflästerungen und der Belagseinbau bis Mitte Juni abgeschlossen sind. Ebenso sollten die Bepflanzungen und die Begrünung (Ansaaten) bis spätestens Ende Juni abgeschlossen sein.

Im Juli/August erfolgt noch die Kanalsanierung der Talstrasse 21 und Ende August/September der Deckbelag, der aber nur für 1–2 Tage für Sperrungen sorgen wird.

Des Weiteren sind diese Woche auch die Mängelbehebungen in Arbeit.

Zum Abschluss noch eine erfreuliche Meldung:

Finanzen:

- KV Summe	CHF 17'713'000.00
- KV aufindexiert, +8.6%	CHF 19'200'000.00
- Kostenprognose Stand 21.4.2024	CHF 18'900'000.00

Derzeit liegt die Summe unter der aufindexierten KV-Summe bei rund CHF 300'000.00.

Die finale Bauabrechnung liegt noch nicht vor (die Arbeiten sind teilweise noch im Gange), jedoch zeigen die jüngsten Kostenprognosen, dass die Kostenprognose vom 21.04.23 nicht überschritten wird.

Der Präsident der Baukommission bedankt sich bei allen Mieterinnen und Mietern des Neubaus und insbesondere auch bei den Mieterinnen und Mietern der Talstrasse 23 für das entgegengebrachte Verständnis und die Geduld.

Des Weiteren bedankt er sich bei allen Mietern, die ihn mit ihren Hinweisen und ihrer Aufmerksamkeit auf Missstände und Ausführungsfehler laufend aufmerksam gemacht haben.

6. Anträge

Es sind keine Anträge eingereicht worden.

7. Varia

Der Präsident, Jean-Pierre Kuster, dankt im Namen des Vorstands allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern für das entgegengebrachte Vertrauen. Herr Kurt Tanner, Genossenschafter und Mieter, lobt die herausragende Arbeit von Geschäftsleiterin Alexandra Locher. Er würdigt ihre Leistungen als ausserordentlich und betont die Notwendigkeit, sie angemessen zu würdigen. Die Anwesenden schliessen sich diesem Lob mit einem herzlichen Applaus an.

Die Versammlung schliesst um 19.05 Uhr.

Wetzikon, 12. August 2024

Für das Protokoll



Jean-Pierre Kuster
Präsident



Alexandra Locher
Geschäftsführerin

Jahresrechnung

Bilanz per 31. Dezember	2024	2023
Verweis im Anhang	CHF	CHF

AKTIVEN

Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	233'733.60	1'758'388.76
Forderung aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mieter*innen	6'686.65	230.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	101'337.04	96'919.84
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	221'573.09	222'494.00
Total Umlaufvermögen	563'330.38	2'078'032.60
Anlagevermögen		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	5'000.00	5'000.00
Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen, Fuhrpark	30'000.00	25'000.00
Sachanlagen, Immobilien		
– Gebäude auf eigenem Land	22'918'581.95	22'918'581.95
./ . Wertberichtigungen (Amortisationskonto)	-9'082'560.00	-8'366'560.00
– Gebäude im Baurecht	35'565'000.00	35'565'000'.00
./ . Wertberichtigungen (Heimfallkonto)	-5'539'140.00	-5'463'140.00
Baukonten ²⁾	18'561'385.78	11'701'203.52
Total Anlagevermögen	62'458'267.73	56'385'085.47
Total AKTIVEN	63'021'598.11	58'463'118.07

Bilanz per 31. Dezember	2024	2023
Verweis im Anhang	CHF	CHF

PASSIVEN

Kurzfristiges Fremdkapital

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Dritten	1'968.70	820'202.40
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Dritten (Hypotheken / Darlehen)	160'750.00	295'350.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mieter*innenn / Genossenschafter*innen	138.44	1'770.95
Passive Rechnungsabgrenzungen ³⁾	834'671.42	655'405.35
Total kurzfristiges Fremdkapital	997'528.56	1'772'728.70

Langfristiges Fremdkapital

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Dritten (Hypotheken / Darlehen)	44'893'000.00	40'859'150.00
– gegenüber Mieter*innen / Genossenschafter*innen (Darlehen)	374'570.00	375'220.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mieter*innen / Genossenschafter*innen (Depots)	10'720.00	8'080.00
Erneuerungsfonds ⁴⁾	8'799'900.00	8'207'900.00
Rückstellung Baunachträge	530'967.05	0.00
Total langfristiges Fremdkapital	54'609'157.05	49'450'350.00

Eigenkapital

Genossenschaftsanteile		
– Genossenschaftsanteile verzinslich	4'827'000.00	4'728'000.00
– Genossenschaftsanteile unverzinslich	957'000.00	861'500.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	232'000.00	226'000.00
Freiwillige Gewinnreserven		
– Fonds Spenden für Bewohner ⁵⁾	475'803.80	503'313.70
– Baufonds	810'000.00	810'000.00
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	8'920.57	135.41
– Jahresgewinn	104'188.13	111'090.26
Total Eigenkapital	7'414'912.50	7'240'039.37

Total PASSIVEN	63'021'598.11	58'463'118.07
-----------------------	----------------------	----------------------

ERFOLGSRECHNUNG 01.01-31.12

	Verweis im Anhang	2024 CHF	2023 CHF	¹⁰⁾ Budget 2025 CHF
Sollmietertrag		3'340'571.10	2'763'473.10	3'650'000.00
Zuschüsse	6)	-23'322.65	-20'899.00	-15'500.00
Ertrag aus Nebenkostenpauschalen	1)	201'699.55	369'982.50	210'000.00
./. Leerstände / Mietzinsausfälle		-49'869.20	-65'313'.60	-80'000.00
Übriger betrieblicher Ertrag	7)	14'425.20	5'831.83	5'000.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		3'483'504.00	3'053'074.83	3'769'500.00
Liegenschaftenerhalt		-295'508.40	-279'802.24	-320'000.00
Einlagen Erneuerungsfonds	4)	-718'000.00	-611'000.00	-754'000.00
Personalkosten Liegenschaftenerhalt		-97'305.70	-84'117.00	-110'000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	1)	-51'971'.32	-269'231.35	-65'000.00
Nebenkostenaufwand		-240'904.26	-197'987.74	-270'000.00
Betrieblicher Nettoerfolg		2'079'814.32	1'610'936.50	2'250'500.00
Personalaufwand Verwaltung, Vorstandsentschädigung		-426'729.85	-354'507.45	-460'000.00
Büro-, Beratungs-, Verwaltungsaufwendungen	8)	-116'740.11	-100'055.18	-100'000.00
Genossenschaftler*innenaufwand, Kommunikation, Anlässe		-16'797.50	-19'000.95	-25'000.00
Abschreibungen				
–Immobilien, ordentlich		-567'000.00	-643'000.00	-660'000.00
–Immobilien, ausserordentlich		-225'000.00	0.00	-250'000.00
–Mobilien		-9'500.00	-8'821.85	-20'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen		718'046.86	485'551.07	735'500.00
Finanzaufwand				
–Hypothekar-, Darlehenszinsen		-556'922.23	-321'879.91	-550'000.00
–Baurechtszinsen		-56'936.50	-52'580.90	-50'000.00
JAHRESGEWINN		104'188.13	111'090.26	135'500.00

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 Gesellschafter*innen (Genossenschafterinnen und Genossenschafter) werden auch als "Mieter*innen / Genossenschafter*innen" bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschafter*innen–Mieter*innen 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

	2024	2023
	CHF	CHF
1) NEBENKOSTENABRECHNUNG		
Nicht abgerechnete Heiz-/ Nebenkosten	221'573.09	222'494.00
Vorauszahlungen Mieter*innen für Heiz-/Nebenkostenkonti	223'312.45	198'105.50

Ab der Heizperiode 2023/24 (1.Juli 2023) werden die Nebenkosten effektiv abgerechnet, davor wurden Pauschalbeträge erhoben.

2) BAUKONTEN

Behebung Baumängel Nasszellen Bahnhofstrasse 256	0.00	37'538.33
Ersatzbau Talstrasse 19	18'241'378.08	11'542'515.69
Übrige Baukonten	320'007.70	121'149.50
Total	18'561'385.78	11'701'203.52

Anhang zur Jahresrechnung

	2024	2023
	CHF	CHF
3) PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG		
Vorauszahlungen Mieter*innen		
– für Mietzinsen	297'316.50	213'036.45
– für Heiz-/Nebenkostenkonti	223'312.45	198'105.50
Abgrenzung für Angaben, Gebühren	89'555.48	135'535.90
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	224'486.99	108'727.50
Total	834'671.42	655'405.35

4) ERNEUERUNGSFONDS

Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 1.1.	3'451'900.00	3'218'900.00
Ordentliche Einlagen	340'000.00	233'000.00
Bestand für Liegenschaften im Baubrecht am 1.1.	4'756'000.00	4'408'000.00
Ordentliche Einlagen	378'000.00	378'000.00
Entnahmen	-126'000.00	-30'000.00
Bestand am 31.12.	8'799'900.00	8'207'900.00

5) FONDS SPENDEN FÜR BEWOHNER*INNEN

Bestand am 1.1.	503'313.70	350'074.45
Einlage Kaffeekassen alles Siedlungen	1'100.10	2'072.25
Schenkungen, freiwillige Beträge	1'390.00	177'667.00
Entnahmen, Genossenschaftsanteile	0.00	-6'500.00
Entnahmen, Genossenschaftsanlässe	-30'000.00	-20'000.00
Bestand am 31.12.	475'803.80	503'313.70

6) ZUSCHÜSSE

Erhaltene Zuschüsse	5'690.35	5'405.00
Gewährte Zuschüsse	-29'013.00	-26'304.00
Ausgewiesene Zuschüsse	-23'322.65	-20'899.00

Anhang zur Jahresrechnung

	2024	2023
	CHF	CHF
7) ÜBRIGER BETRIBLICHER ERTRAG		
Nicht bezogene Genossenschaftsanteilzinsen	1'679.95	1'734.13
Diverse übrige Erträge	12'745.25	4'097.70
Total	<u>14'425.20</u>	<u>5'831.83</u>

8) BÜRO-, BERATUNGS-, VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN

Eigenmiete Geschäftsstelle	23'724.00	23'544.00
Verwaltungs-, Informatikkosten, Drucksachen	57'656.40	40'951.70
Beratungsaufwand (inkl. Revisions-, Rechtskosten)	12'377.70	12'302.25
Übrige Verwaltungsaufwendungen, Beiträge	22'982.01	23'257.23
Total	<u>116'740.11</u>	<u>100'055.18</u>

9) BUDGET 2025

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.	2'359'293.18	2'226'441.24
---	--------------	--------------

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	62'423'267.73	56'355'085.47
Darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	64'105'500.00	64'105'500.00
– davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	62'571'500.00	62'571'500.00
– davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	1'534'000.00	1'534'000.00
In Anspruch genommene Kredite	45'053'750.00	41'154'500.00

Anhang zur Jahresrechnung

	2024	2023
	CHF	CHF

Weitere reglementarisch / statuarisch vorgeschriebene Sachverhalte

Entschädigungen aller Organe, Arbeitsgruppen, Kommissionen und der Revisionsstelle

Vorstand

Entschädigung für Vorstandstätigkeit	35'160.00	34'510.00
--------------------------------------	-----------	-----------

Baukommission	6'000.00	7'950.00
---------------	----------	----------

Externe Revisionsstelle

(Honorar Revision Vorjahr inkl. Zulässige Beratungsleistungen)	7'185.40	6'823.55
--	----------	----------

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	62'423'267.73	56'355'085.47
---	---------------	---------------

Darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	64'105'500.00	64'105'500.00
---	---------------	---------------

– davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	62'571'500.00	62'571'500.00
--	---------------	---------------

– davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	1'534'000.00	1'534'000.00
---	--------------	--------------

In Anspruch genommene Kredite	45'053'750.00	41'154'500.00
-------------------------------	---------------	---------------

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2024	2023
	CHF	CHF

Gewinnvortrag	8'920.57	135.41
---------------	----------	--------

Jahresgewinn	104'188.13	111'090.26
---------------------	-------------------	-------------------

Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	113'108.70	111'225.67
--	-------------------	-------------------

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	6'000.00	6'000.00
---	----------	----------

Verzinsung der Genossenschaftsanteile 2% (2023, 2 %)	96'055.40	96'305.10
--	-----------	-----------

Vortrag auf neue Rechnung	11'053.30	8'920.57
---------------------------	-----------	----------

Total verfügbarer Bilanzgewinn	113'108.70	111'225.67
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Revisionsbericht



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 2024 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 2025

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

Bericht der Finanzkommission

Mit dem Bezug des Neubaus an der Talstrasse 19 am 1. April 2024 erlebt die ASW im finanziellen Bereich einen bedeutenden Quantensprung. Die gesamten Mietzinseinnahmen im Geschäftsjahr 2024 belaufen sich auf CHF 3'340'571.10 (plus CHF 577'098.--).

Der Jahresgewinn beträgt CHF 104'188.13. Das ist wiederum ein sehr erfreuliches Ergebnis für unsere Genossenschaft.

Der Neubau an der Talstrasse 19 fliesst neu in die Jahresrechnung ein, wobei die Einnahmen und Ausgaben für neun Monate berücksichtigt wurden.

Alle Wohnungen konnten innerhalb kurzer Zeit vermietet werden, was zu einer weiteren Reduktion der Mietzinsausfälle durch Leerstände um CHF 15'444.40 führte.

Auf der Aufwandseite gab es ebenfalls einige Veränderungen, die hauptsächlich durch den Neubau verursacht wurden.

Der Finanzaufwand stieg um CHF 235'042.32, die Einlage in den Erneuerungsfonds um CHF 107'000.-, der Personalaufwand um CHF 85'411.10 und der laufende Unterhalt stieg um CHF 15'706.16.

Darüber hinaus konnten wir zusätzliche Abschreibungen von CHF 149'000.- vornehmen.

Zudem fallen die zusätzlichen Veränderungen infolge der erstmals per 30. Juni 2024 erstellten separaten Nebenkostenabrechnung auf.

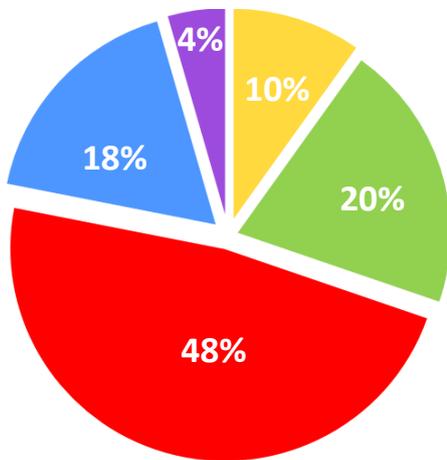
Trotz der globalen wirtschaftlichen Herausforderungen steht die ASW auf einem stabilen und gesunden finanziellen Fundament.



Hans Sonderegger
Vorsitzender Finanzkommission

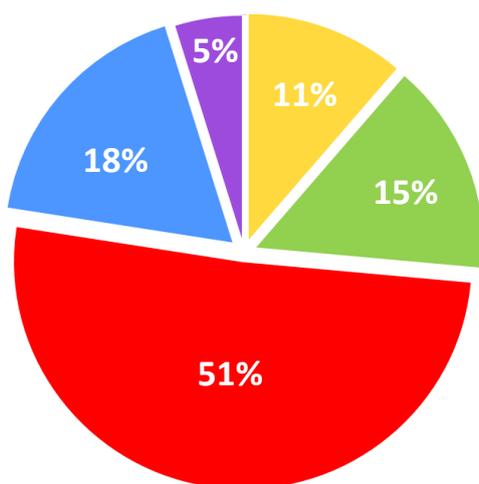
Grafische Darstellung des Mieterfrankens

2024



- Liegenschaftenaufwand
- Kapital- und Baurechtzinsen
- Abschreibungen & Erneuerungsfonds
- Personalaufwand
- Verwaltungsaufwand

2023



- Liegenschaftenaufwand
- Kapital- und Baurechtzinsen
- Abschreibungen & Erneuerungsfonds
- Personalaufwand
- Verwaltungsaufwand

Organisation

Vorstand		seit	bis
Präsident	Jean-Pierre Kuster	2009	2025
Präsident Baukommission / Vizepräsident	Daniel Krähenbühl	2016	
Vorsitzender Finanzkommission	Hans Sonderegger	2022	
Vorsitzende Personalkommission	Gisela Schmucki	2022	
Mitglied	Lisbeth Holderegger	2018	2024
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	2024
Mitarbeiterin	Sibilla Stolz	2022	
Mitarbeiterin	Nina Kündig	2024	
Mitarbeiterin	Sarina Reutemann	2024	

Hauswarte

Hauswartin	Nadja Furrer	2022	
Hauswart	Pascal Lechmann	2022	
Hauswart	Dan Landerer	2023	

Impressum

asw Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon
Bahnhofstrasse 256
8623 Wetzikon

Gestaltung / Layout

Verwaltung, Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon

Fotos

Titelseite: Sarina Reutemann

Druck: DT Druck-Team AG, Wetzikon

Auflage: 900

