

Genossenschaft  
Alterssiedlung  
Wetzikon

1	Einladung zur ordentlichen Generalversammlung 1990
2	Jahresbericht 1989
3	Jahresrechnung 1989

## GENERAL VERSAMMLUNG

Freitag, 22. Juni 1990, 19.30 Uhr  
Gemeinschaftszentrum "Drei Linden" Wetzikon

### Traktanden

1. Wahl der Stimmzähler
2. Protokoll der letzten Generalversammlung
3. Jahresbericht 1989
4. Jahresrechnung 1989  
Revisionsbericht der Kontrollstelle  
Antrag des Vorstandes auf Genehmigung  
der Jahresrechnung 1989

5. Wahlen

6. Verschiedenes

Anschliessend Rahmenprogramm

Wetzikon, 22. Mai 1990

Der Vorstand der Genossenschaft  
Alterssiedlung Wetzikon

## JAHRESBERICHT 1989

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Vorstand und Verwaltung orientieren Sie mit den nachstehenden Ausführungen über das abgelaufene Jahr und unterbreiten Ihnen die Jahresrechnung 1989.

### 1. MITGLIEDERBEWEGUNG IN DER GENOSSENSCHAFT

	<u>Mitglieder</u>	<u>Kapital</u>
Bestand am 31. Dezember 1988	595	Fr. 1'009'900.--
Eintritte	19	Fr. 35'000.--
Austritte	614	Fr. 1'044'900.--
	11	" 17'600.--
Bestand am 31. Dezember 1989	603	Fr. 1'027'300.--
	===	=====

### 2. GENERALVERSAMMLUNG 5. MAI 1989

Anwesend sind 84 Personen, davon 63 Genossenschafter.

Die Generalversammlung wird vom Präsidenten der Genossenschaft, Herrn Th. Weilenmann, geleitet. Er begrüsst die Anwesenden und ehrt anschliessend mit einer Gedenkminute den verstorbenen Verwalter, Herrn Viktor Rigoni, sowie das verstorbene Vorstandsmitglied, Herrn Max Pfister.

Als Stimmzähler werden gewählt die Herren Ernst Gärtner und Fritz Wüthrich.

Wie bereits in den vergangenen Jahren wurde das Protokoll der GV 1988 im Jahresbericht erwähnt. Auf eine Verlesung an der Versammlung wird verzichtet. Die Anwesenden genehmigen dieses Protokoll ohne Einsprache.

Der Jahresbericht, welcher ebenfalls vorgängig versandt wurde, wird einstimmig genehmigt.

Die Jahresrechnung weist einen Bruttoertrag von Fr. 43'705.75 auf. Dieses Ergebnis wird von den Genossenschaftern mit einer grossen Mehrheit genehmigt. Die Rechnungsrevisoren haben die Jahresrechnung geprüft und zur Abnahme empfohlen.

Die Versammlung stimmt dem Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bruttoertrages 1988 zu.

Verzinsung des Anteilscheinkapitals 2 %  
von Fr. 1'009'900.--

Zuweisung an gesetzlichen Reservefonds

Abschreibung Mobilien

Zuweisung an Baufonds

Uebertrag auf neue Rechnung

Fr. 20'198.--  
Fr. 2'000.--  
Fr. 280.70  
Fr. 20'000.--  
Fr. 1'227.05

Fr. 43'705.75  
=====

Die Vorstandsmitglieder Frau A. Widmer und Herr R. Sattler werden für eine neue Amtsdauer von 4 Jahren wiedergewählt. Neu werden in den Vorstand gewählt die Herren Richard Martin und Hubert Rüegg. Dr. Camenisch hat den Rücktritt als Rechnungsrevisor gegeben. Der Präsident verabschiedet ihn mit nochmaligem bestem Dank für seine geleisteten Arbeiten und überreicht ihm einen Blumenstrauss. Für ihn wird als Ersatz neu als Revisor gewählt: Herr Otto Griesser. Herr W. Roth wird als Rechnungsrevisor für weitere 2 Jahre wiedergewählt.

Als Nachfolger für Herrn Rigoni wurde durch den Vorstand als Verwalter gewählt: Herr Eugen Wüthrich. Er wird durch den Präsidenten eingehend vorgestellt und mit grossem Applaus durch die Anwesenden begrüsst.

R. Sattler erläutert, wie schon an der letzten GV, das gesamte Bauprojekt anhand von Hellraumprojektion. Die dazu gehörenden finanziellen Voraussetzungen der Subventionsbehörden werden eingehend durch Herrn Dr. Welti erklärt. Die Genossenschaftler ergreifen die Gelegenheit zur Diskussion nicht und genehmigen den Baukredit von Fr. 9'000'000.-- für den Ausbau der Alterssiedlung an der Spitalstrasse einstimmig.

Unter dem letzten Traktandum werden Fragen aus Mieterkreisen durch den Präsidenten beantwortet.

Für das Protokoll

R. Sattler

### 3. VORSTAND

Im Geschäftsjahr 1989 trat der Vorstand zu 4 Sitzungen zusammen. Eindeutig im Mittelpunkt der Beratungen stand der Erweiterungsbau an der Spitalstrasse und die damit zusammenhängenden Arbeitsvergebungen. Schäden und Unterhalt an Gebäuden der Siedlungen Kreuzackerstrasse 7 und Talstrasse 23, die Beschaffung von verschiedenen Ersatzapparaten für die Küchen in den Wohnungen Kreuzackerstrasse und nicht zuletzt die Mietzinspolitik beschäftigten den Vorstand bei allen Zusammenkünften.

Mit grosser Genugtuung kann festgestellt werden, dass die Bauarbeiten an der Spitalstrasse programmgemäss verlaufen. Mit viel Engagement meistern Planer, Bauleitung und alle am Bau beteiligten Handwerker die mannigfaltigen Aufgaben.

Den Mietern der heutigen Altwohnungen an der Spitalstrasse wurden an einer Mieterversammlung die Ausgestaltung der neuen Wohnungen, die Mietzinsen und die Bezugstermine erläutert. Dank Verständnis und Entgegenkommen konnten die neuen Wohnungen zugeteilt und die entsprechenden Mietverträge abgeschlossen werden. Allen Mietern an dieser Stelle ein herzliches Dankeschön.

Die Hauptarbeit leistete im vergangenen Jahr die Baukommission unter der Leitung von Herrn Dr. J. Welti. Sie befasste sich an 10 Sitzungen mit verschiedensten Fragen. Technische Abklärungen, Auswahl der Materialien und Farben, Wahl geeigneter Kucheneinrichtungen, die Gestaltung der einzelnen Räume und zahlreiche Arbeitsvergebungen standen im Vordergrund.

### 4. FINANZIELLES

Gegenüber dem Vorjahr ist das Rechnungsergebnis 1989 nochmals bescheidener ausgefallen. Gründe dafür sind die Mietzinsausfälle in der Siedlung Spitalstrasse, dann aber auch die zum Teil ausserordentlichen Unterhaltsarbeiten an Gebäuden und die Erneuerung verschiedener Apparate in der Siedlung Kreuzackerstrasse 7.

Die Entwicklung der Hypothekenzinsen ist auch für unsere Genossenschaft unerfreulich und führte zu Mietzinsanpassungen in den Liegenschaften Kreuzackerstrasse 7 und Tastrasse 23 a auf den 1. April 1990. Diese beiden Häuser wurden seinerzeit durch Kanton und Gemeinde subventioniert und unterliegen deshalb den kantonalen Subventionsbestimmungen.

Anders verhält es sich mit den Mietzinsen für die Häuser Talstrasse 23 b und 23 c sowie für den Erweiterungsbau an der Spitalstrasse. Diese richten sich nach den Vorschriften des Bundes. Das Modell des Bundesamtes für Wohnungswesen schreibt vor, dass die Anfangsmieten künstlich zu verbilligen sind. Die Differenzen

zwischen den grundverbilligten Mietzinsen und den effektiven Kosten werden durch Vorschüsse abgedeckt, welche später durch die Genossenschaft zurückgezahlt sind. Unabhängig von den Hypothekarzinsen werden deshalb diese Mietzinsen alle zwei Jahre um zirka 6 % erhöht, wie dies vom Bund vorgeschrieben und in allen Mietverträgen vereinbart ist. In Abzug kommt dann allenfalls noch die Zusatzverbilligung II, welche als Geschenk des Bundes an Rentenbezüger mit niedrigerem Einkommen gilt und nicht zurückgezahlt ist.

Für den Vorstand:

Th. Weilenmann K. Schwiilch

JAHRESRECHNUNG 1989

Bilanz per 31. Dezember 1989 vor Verwendung des Bruttoertrages

	<u>AKTIVEN</u>	<u>PASSIVEN</u>
Kassa	121.35	
Bezirksparkasse Metzikon		55'953.--
Schweiz. Volksbank Metzikon	16'496.55	
Zürcher Kantonalbank Metzikon	37'373.25	
Debitoren	708.75	
Nebenkosten		
Mobiliar	2'449.--	7'723.45
Liegenschaften:		
- Spitalstrasse 30	600'000.--	
- Kreuzackerstr. 7	1'900'000.--	
- Talstrasse 23 B + C	5'080'000.--	
- Talstrasse 23 A	2'525'000.--	
- Talstrasse 19	400'000.--	
Erweiterungsbau Spitalstr. 30	1'229'574.60	
Hypotheken:		
- Bezirksparkasse		3'286'000.--
- SUVA		1'070'000.--
- Finanzdirektion Zürich / BVK		200'000.--
- Zürcher Kantonalbank Metzikon		3'134'000.--
Darlehen:		
- Gemeinde Metzikon		331'760.--
- Kanton Zürich		998'718.--
- Genossenschaftler verzinslich		404'000.--
- Genossenschaftler unverzinslich		3'800.--
Anteilscheine		1'027'300.--
Kreditoren		53'612.80
Dividende 1984 - 1988		14'825.20
Gesetzlicher Reservefonds		68'000.--
Reparaturfonds		22'617.60
Baufonds		106'000.--
ZKB Baukredit Spitalstrasse 30		956'055.--
Transitorische Passiven		16'586.30
Bruttoertrag:		
- Vortrag vom Vorjahr	1'227.05	34'772.15
- Ergebnis Rechnungsjahr	33'545.10	
	<u>11'791'723.50</u>	<u>11'791'723.50</u>
	=====	=====

ERFOLGSRECHNUNG 1989

AUFWAND

Kapitalzinsen 453'659.40  
 Unkosten 34'818.85  
 Löhne 104'863.90  
 Gebäudeunterhalt 119'780.90  
 Schenkungen 4'640.25  
 Mietzinsen 739'873.30  
 Verfallene Dividenden, Coupon 23 2'154.60

713'123.05  
 33'545.10

Ergebnis Rechnungsjahr 1989

746'668.15  
 =====

VERWENDUNG DES BRUTTOERTRAGES 1989

Antrag des Vorstandes

Verzinsung des Anteilseinkapitals 20'546.--  
 2 % von Fr. 1'027'300.-- 2'000.--  
 Zuweisung an gesetzlichen Reservefonds 2'448.--  
 Abschreibung Mobilien 9'000.--  
 Zuweisung an Reparaturfonds 778.15  
 Uebertrag auf neue Rechnung 34'772.15  
 =====

ERTRAG

4'640.25  
 739'873.30  
 2'154.60

746'668.15

746'668.15  
 =====

BILANZ per 31. Dezember 1989 nach Verwendung des Bruttoertrages

AKTIVEN

Kassa 121.35  
 Bezirkssparkasse Wetzikon 16'496.55  
 Schweiz. Volksbank Wetzikon 37'373.25  
 Zürcher Kantonalbank Wetzikon 708.75  
 Debitoren  
 Nebenkosten  
 Mobilien 1.--  
 Liegenschaften:  
 - Spitalstrasse 30 600'000.--  
 - Kreuzackerstrasse 7 1'900'000.--  
 - Talstrasse 23 B + C 5'080'000.--  
 - Talstrasse 23 A 2'525'000.--  
 - Talstrasse 19 400'000.--  
 Erweiterungsbau Spitalstrasse 30 1'229'574.60  
 Hypotheken:  
 - Bezirkssparkasse Wetzikon 3'286'000.--  
 - SUVA 1'070'000.--  
 - Finanzdirektion Zürich / BVK 200'000.--  
 - Zürcher Kantonalbank Wetzikon 3'134'000.--  
 Darlehen:  
 - Gemeinde Wetzikon 331'760.--  
 - Kanton Zürich 998'718.--  
 - Genossenschaftler verzinslich 404'000.--  
 - Genossenschaftler unverzinslich 3'800.--  
 Anteilscheine 1'027'300.--  
 Kreditoren 53'612.80  
 Dividende 1984 - 1988 14'825.20  
 Dividende 1989 20'546.--  
 Gesetzlicher Reservefonds 70'000.--  
 Reparaturfonds 31'617.60  
 Baufonds 106'000.--  
 ZKB Baukredit Spitalstrasse 30 956'055.--  
 Transitorische Passiven 16'586.30

11'789'275.50  
 11'788'497.35  
 778.15

Vortrag auf neue Rechnung

11'789'275.50  
 11'789'275.50  
 =====

E. Wüthrich

BERICHT UND ANTRAG DER KONTROLLSTELLE  
an die Generalversammlung der  
Genossenschaft Alterssiedlung Metzikon

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Kontrollstelle Ihrer Genossenschaft haben wir die auf den 31. Dezember 1989 abgeschlossene Jahresrechnung geprüft. Die Bilanz weist Aktiven und Passiven von Fr. 11'791'723.50 auf. Die Ertragsrechnung schliesst bei Einnahmen von Fr. 746'668.15 mit einem Reingewinn von Fr. 33'545.10 ab. Der Vorstand beantragt folgende Gewinnverteilung:

- Verzinsung des Anteilseinkapitals à 2 % Fr. 20'546.--
- Zuweisung an gesetzlichen Reservefonds Fr. 2'000.--
- Abschreibung von Mobilien Fr. 2'448.--
- Zuweisung an Reparaturfonds Fr. 9'000.--
- Vortrag auf neue Rechnung Fr. 778.15

total, inkl. Gewinnvortrag 1988 Fr. 34'772.15  
=====

Wir konnten feststellen, dass

- Bilanz und Ertragsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen
- die Buchhaltung ordnungsgemäss und sauber geführt ist und bei der Darstellung der Vermögensverhältnisse und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen Bewertungsgrundsätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten wurden.

Wir beantragen der Generalversammlung, die Rechnung zu genehmigen, der vorgeschlagenen Gewinnverteilung zuzustimmen und dem Verwalter mit dem Dank für die gewissenhafte Führung seines Amtes Entlastung zu erteilen.

Metzikon, 12. April 1990

Die Revisoren:

W. Roth 0. Griessler

VORSTAND

Wahl in den Vorstand

Präsident: Weilenmann Theodor, Zentralstr. 4 1968  
Vizepräsident: Merz Walter, Tödistr. 8 1980  
Protokoll: Wüthrich Eugen, Verwalter 1989  
Lauber Paula, Rebhalde 8 1986  
Martin Richard, Zeiglistr. 6 1989  
Rüegg Hubert, Berglistr. 21 1989  
Sattler Richard, Bahnhofstr. 249 1985  
Schwüthli Kurt, Berglistr. 19 1972  
Welti Jürg Dr., Bertschikerstr. 21c 1978  
Widmer Annemarie, Hochrüti 33 1985

Verwalter, ausserhalb des Vorstandes:

Wüthrich Eugen, Am Lendenbach 1

KONTROLLSTELLE

Griessler Otto, Goldbühlstr. 3  
Roth Walter, Goldbühlstr. 10

HAUSWARTE

Siedlung Spitalstrasse 30:  
Siedlung Kreuzackerstr. 7:  
Siedlung Talstr. 23 b + c:  
Siedlung Talstr. 23 a:

K. Werner  
D. Tremonti  
G. Brandstetter  
G. Schöpf