

# JAHRESBERICHT

# 2022





# JAHRESBERICHT 2022

## **Inhalt**

Jahresbericht des Präsidenten 2022.....	2
Bericht aus der Verwaltung.....	4
Protokoll GV 2022.....	8
Jahresrechnung.....	14
Anhang zur Jahresrechnung.....	17
Revisionsbericht.....	20
Organisation.....	22

# Jahresbericht des Präsidenten 2022

Liebe Genossenschafterinnen, Liebe Genossenschafter

Nach der schwierigen Corona-Zeit stand das Jahr im Zeichen der Rückkehr zur Normalität. Letzte Sitzungen fanden noch über Zoom statt, im Berichtsjahr konnten wichtige Anlässe wieder durchgeführt werden, so auch die Generalversammlung, welche nach drei Jahren im gewohnten Rahmen stattfand.



Neuer Vorstand

Das Jahr brachte einen grossen personellen Umbruch: An der Generalversammlung wurden die langjährigen Vorstandsmitglieder Madeleine Borbély, Konrad Siegfried und Rolf Schleh verabschiedet und Gisela Schmucki, Peter Meier und Hans Sonderegger wurden neu gewählt.

Auch unser bewährtes Hauswartteam, Damian Strittmatter, Therese Fischlin und Helmuth Riesen, verliess die ASW und in der zweiten Jahreshälfte traten Thomas Bhend, Pascal Lechmann und Nadja Furrer neu in die Dienste unserer Genossenschaft ein. Auf der Verwaltung konnte mit Sibilla Stolz, welche in schwierigen Zeiten temporär eingesprungen war, eine feste Anstellung vereinbart werden.

Die Vorstandsarbeit wurde wieder intensiviert, es fanden sechs Sitzungen statt. An einer ganztägigen Retraite am 17. November wurden wichtige Weichen für die Zukunft gestellt und die neuen Mitglieder vertieft in ihre Tätigkeiten eingeführt.



Nadja Furrer, Pascal Lechmann & Sibilla Stolz

Stark gefordert war die Baukommission, welche an sieben Sitzungen das Projekt Talstrasse vorantrieb. Der Baustart Ende März und die Grundsteinlegung am 24. September waren wichtige Meilensteine in einer Zeit, welche von Lieferengpässen und steigenden Kosten geprägt ist. Dennoch können wir festhalten, dass das Projekt auf Kurs ist und der Bezug, leicht verzögert, Ende des 1. Quartals 2024 erfolgen kann.

Die Sanierung der Duschen an der Bahnhofstrasse konnte nach der mühseligen Vorgeschichte endlich angepackt werden und bis im Herbst waren zwei Drittel der Duschen erneuert. Die Lifte an der Spitalstrasse wurden ersetzt und an der Kreuzackerstrasse 1 werden im Frühjahr 2023 neue realisiert. Weiter hat die Baukommission im Rahmen des Projektes ASW 2035 die Analyse der Liegenschaften im Hinblick auf die mittel- und langfristige Bestandsplanung und Aufwertung wieder konkret angepackt. Massnahmen werden auch auf der Grundlage von Befragungen unserer Mieterinnen und Mieter, welche im Laufe des Jahres vorliegen, kommuniziert und umgesetzt werden.



Thomas Bhend



Die Finanzkommission hat sich mit den nicht gerade erfreulichen Zukunftsaussichten bezüglich Kosten auseinandergesetzt. Die Inflation, ein über Jahre in Vergessenheit geratenes Phänomen, hat in der Folge des Krieges in der Ukraine rasant Fahrt aufgenommen. Die Hypothekenzinsen, welche sich seit 20 Jahren nur abwärts bewegten, befinden sich im Anstieg, was sich bei den Mieten auswirken wird. Weil zudem die Energiekosten für Strom und Gas stark angestiegen sind, werden sich auch die Nebenkosten erhöhen. Der Vorstand ist sich seiner Verantwortung bewusst und ich kann in seinem Namen festhalten, dass niemand von unseren Mieterinnen und Mieter infolge der erwartbar steigenden Kosten im Stich gelassen und in Not geraten wird.

Uster, 30. März 2023

*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.*



Jean-Pierre Kuster  
Präsident

# Bericht der Geschäftsstelle

Dank der schrittweisen Rückkehr in eine „neue Normalität“ im Laufe des Jahres konnten sich die Mieter\*innen der ASW wieder unbesorgt in den Gemeinschaftsräumen treffen und die sozialen Kontakte pflegen.

## ASW Konzerte

Die ASW-Konzertreihe startete bereits am 20. Mai und bot unseren Mieter\*innen ein zauberhaftes Frühlingskonzert, dargeboten vom begnadeten Albert Minudel. Es war eine wahre Freude, gemeinsam wieder einmal ein Livekonzert zu genießen und sich von der Musik verzaubern zu lassen.

Im Juli folgte ein weiterer Höhepunkt der Konzertreihe: Die ehemaligen Musikschüler von Paul Nyffeler, die bekannten "Nyffeler Oldies", sorgten mit ihren unvergesslichen Ohrwürmern für schaukelnde, summende und singende Mieter\*innen und externe Besucher\*innen.

Als der Herbst Einzug hielt, liess der Seniorenchor Uster mit seinen traditionellen Liedern, darunter Stücke des Komponisten Johann Heinrich Tobler, die Herzen der Volksgesangliebhaber höherschlagen. Die Konzertreihe der ASW hat auch in diesem Jahr wieder gezeigt, wie wichtig und bereichernd Musik für uns alle sein kann.



## Lokal Vernetzt älter werden

Zusammen mit der Fachstelle Alter + Gesundheit der Stadt Wetzikon und der Suchtpräventionsstelle Zürcher Oberland begann die Umsetzung des partizipativen Projekts «Lokal vernetzt älter werden» der Prävention und Gesundheitsförderung des Kantons Zürich für ein selbstständiges und gesundes Leben im Alter. Unter Einbezug der Quartierbevölkerung fand am 2. Juli im Saal der ASW ein Mitwirkungsanlass statt. «Im Quartier leben bis ins hohe Alter – Was kann das Quartierwohnzimmer dazu beitragen?» Dieser Frage wurde gemeinsam mit 100 engagierten Kemptner\*innen nachgegangen. Am Anlass konnten die Teilnehmer ihre Bedürfnisse, Ideen und Visionen für eine attraktive Wohnortgestaltung einbringen. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei den Menschen, die sozial wenig integriert sind.



## Blumenkurse

Dank unseren saisonalen Blumenkurse konnten unsere Mieter\*innen ihr Wissen über die prachtvolle Vielfalt saisonaler Blumen und Pflanzen erweitern. Von der talentierten Floristin Manuela Kalac aus Wetzikon wurden sie professionell unterstützt, um ihre Kreativität in voller Blüte zu entfalten. Von atemberaubenden Sommerblumen-Arrangements in stilvollen Vasen über herbstliche Körbe gefüllt mit Naturmaterialien, bis hin zu traumhaft schönen Adventsgestecken - in unseren begehrten Kursen wurden wahre Kunstwerke geschaffen. Die stolzen Teilnehmerinnen haben so manch strahlendes Lächeln hervorgezaubert und noch lange Zeit Freude an ihren einzigartigen Kreationen gehabt.



## Zäme ässe

Für viele unserer Mieter\*innen ist es mittlerweile zur lieb gewonnenen Tradition geworden, sich alle zwei Wochen zum gemütlichen "Zäme ässe" zu treffen. Auch im letzten Quartal haben wir viele wunderbare Momente erlebt, denn selbst die eisigen Temperaturen konnten uns nicht davon abhalten, den Grill anzufeuern und uns bei genussvollem Essen und angeregten Gesprächen zu wärmen. Wir freuen uns auf viele weitere gemeinsame Stunden und unvergessliche Erlebnisse.

## Grundsteinlegung

Am 24. September war es endlich soweit - die Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon ASW feierte die Grundsteinlegung für ihren lang ersehnten Neubau an der Talstrasse 19. Zu diesem besonderen Anlass hatte die Genossenschaft zu einem feierlichen Fest geladen. Über 50 Gäste aus Politik, dem Vorstand und der ASW-Mieterschaft waren anwesend, darunter die geschätzte Gemeinderätin Katharina Hefti aus Seegräben, Stadtpräsident Pascal Bassu, sowie die Stadträte Stefan Lenz und Remo Vogel. Auch Christof Wachter als Vertreter des Gemeinderates, die Präsidentin der gemeinnützigen Baugenossenschaft Wetzikon, Maren Zürcher, und der Architekt Peter Baumberger mit seinem Team gaben der Veranstaltung die Ehre.

Nicht zuletzt durften zahlreiche Mieter\*innen der ASW an diesem besonderen Tag teilnehmen, was dem Ereignis eine ganz persönliche Note verlieh.



## Baumschmücken

In der Woche vor dem ersten Advent stand das alljährliche Baumschmücken vor der Tür. An den Tagen des 22., 23. und 24. Novembers kamen die Mieterinnen zusammen, um gemeinsam den Baum festlich zu schmücken. Die Weihnachtskugeln, welche aus zahlreichen, in den vergangenen Jahren gesammelten Einzelstücken bestanden, wurden von der Gemeinschaft bereitgestellt. Wer noch eigenen Weihnachtsschmuck im Keller hatte, war natürlich eingeladen, diesen mitzubringen und zur Dekoration beizutragen.

Auch dieses Jahr durfte neben dem gemeinsamen Schmücken ein wärmendes Getränk nicht fehlen. So wurden würziger Glühwein und Glühmost serviert, begleitet von einer köstlichen Portion heisser Marroni. Es war ein zauberhafter und besinnlicher Anlass, in der sich die Gemeinschaft zusammenfand und die Vorfreude auf die Weihnachtszeit spürbar wurde.





## Chlausfeier

Mit grosser Freude konnte am 9. Dezember nach langer Pause der beliebte ASW-Chlausabend wieder durchgeführt werden und lockte über 120 Mieter\*innen, Mitglieder des Vorstandes und das gesamte ASW-Team an. Der Abend war geprägt von Fröhlichkeit und gutem Essen, das exzellent von der Metzgerei Eichenberger zubereitet wurde. Der musikalische Auftakt unseres Mieters Heinz Ehrenmann, mit seinem Akkordeon sorgte für eine festliche Stimmung, während der Jahresrückblick durch eine Foto-Show Erinnerungen aufblühen liess. Das Gedicht von Helmuth Riesen zauberte den Anwesenden ein Schmunzeln ins Gesicht und die musikalische Einlage von Pascal Lechmann lud zum Mitsingen und Schunkeln ein. Der Appenzeller Verein Zürichsee begeisterte die Zuhörer mit seinem «Zäuerli» und einem gemeinsamen «Oh du Fröhliche». Der harmonische Abend wird sicherlich noch lange in positiver Erinnerung bleiben.



## Schüler-Chlaussingen

Auch dieses Jahr hat der Nachteulenklub Ettenhausen uns nicht vergessen. Am 13. Dezember besuchte uns auf allen drei Siedlungen ein Samichlaus mit einem Sack voller Gritibänzen und zwei schönen Geschichten. Gemeinsam mit drei Wetziker Schulklassen, dem Samichlaus und Mieter\*innen der ASW wurden zum Jahresabschluss verschiedene moderne und traditionelle Weihnachtslieder gesungen. Die Freude auf den Gesichtern der Mieter\*innen war unverkennbar und die Schüler\*innen waren stolz darauf, uns eine Freude gemacht zu haben.

## Danke

Den tatkräftigen Helfer\*innen aller erwähnten Anlässe sei an dieser Stelle bestens gedankt.

Alexandra Locher  
Geschäftsleitung



## **Protokoll der 64. ordentlichen Generalversammlung der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon**

Freitag, 17. Juni 2022, 18.30 Uhr

Alte Turnhalle, Turnhallenstrasse 9, 8620 Wetzikon

### **1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler und Genehmigung der Traktandenliste**

Nach drei präsenzfreien Jahren kann der Präsident, Jean-Pierre Kuster, 133 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur Generalversammlung 2022 vor Ort begrüssen. Speziell begrüsst wird Frau Katharina Hefti, Gemeinderätin von Seegräben. Entschuldigt haben sich diverse Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Die Zeit während Corona war schwer, es bedarf zahlreicher Anpassungen. Die Sitzungen wurden via Zoom abgehalten und Besprechungen fanden telefonisch statt. Das Team hat diese intensive Zeit, dank guter Improvisation, sehr gut gemeistert. Der Präsident bedankt sich beim ganzen Team.

Als Stimmenzählerinnen werden folgende Personen einstimmig gewählt: Hans Gyger, Margarete Frei, Anton Bamert, Sasha Kobus, Uwe Langhinrichs, Felix Bachmann.

**Die Traktandenliste wird, wie vorliegend, ohne Gegenstimme genehmigt.**

### **2. Protokoll der 63. Generalversammlung vom 24. Juni 2021**

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

### **3. Jahresbericht 2021 des Präsidenten**

Der Präsident berichtet von einem arbeitsreichen und durch die Corona-Pandemie gezeichnetes Jahr. So war die Geschäftsführerin, Alexandra Locher, und ihr Team sehr gefordert. Diese haben die schwierige Situation mit grossem Einsatz hervorragend gemeistert.

Die Geschäftsstelle wird seit Mitte Mai durch Diana Di Piazza, Sachbearbeiterin Administration, verstärkt.

Trotz der schwierigen Lage konnte die Verwaltung wichtige Ziele realisieren. So erscheint seit Dezember 2020 das Mitglieder-Info-Magazin quartalsweise und findet bei unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern regen Anklang.

Die Generalversammlung 2021 fand im schriftlichen Verfahren statt. Allen Geschäften wurde mit grossem «Mehr» zugestimmt, was der Vorstand mit Freude als Vertrauensbeweis für seine Tätigkeit wertet.

Der Vorstandsbetrieb war erneut eingeschränkt, es fanden 2021 lediglich drei Sitzungen statt. Wichtige Beschlüsse wurden im Zirkularverfahren gefällt.

Im Zentrum der Aktivitäten stand die Planung des Neubaus an der Talstrasse. Es fanden zehn Baukommissionsitzungen statt, sechs davon im Rahmen von Zoom-Konferenzen. Die Planung erfolgte in einem guten Einvernehmen mit dem Architektenteam. Der Bauprozess ist aktuell aufgrund der Pandemiefolgen erschwert. Am angestrebten Bezugstermin, Ende 2023, und dem Kostenvorschlag wird trotz der stark angestiegenen Preise festgehalten.

Beim Sanierungsfall der Duschen an der Bahnhofstrasse konnte eine Einigung erzielt werden. Von den Versicherungen wurde eine Entschädigung ausbezahlt und die Sanierungen werden nun angegangen.

Zum Schluss bedankt sich der Präsident bei seinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand, bei der Geschäftsleitung, deren Stellvertreterin und dem Hauswartsteam für den grossen Einsatz und die gute Zusammenarbeit.

**Der Jahresbericht wird ohne Gegenstimme durch die Generalversammlung genehmigt.**

Der Vizepräsident, Daniel Krähenbühl, bedankt sich beim Präsidenten, Jean-Pierre Kuster, für seinen grossen Einsatz für die Genossenschaft Alterssiedlung und für den informativen Jahresbericht. Er freut sich auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit.

#### **4. Jahresrechnung 2021**

Der Quästor Konrad Siegfried begrüsst die GenossenschaftlerInnen und Gäste. Am 4. Februar 2002 hat er einen Anteilschein der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon erworben, um sein Amt als Finanzverantwortlicher im Vorstand auszuüben. Heute, nach rund 20 Jahren, darf er den GenossenschaftlerInnen die Rechnung zum letzten Mal vorstellen. Für seine Vorstandstätigkeit wurde eine Nachfolge gefunden. Hans Sonderegger, ein ehemaliger Arbeitskollege bei der ZKB, wird sich zur Wahl stellen.

Die Rechnungen für die Jahre 2019 und 2020 wurde auf dem schriftlichen Weg von der Generalversammlung genehmigt.

#### **Bilanz:**

Die Bilanzsumme der Jahresrechnung 2021 hat um 2,2 Mio. Franken zugenommen und beträgt nun rund 49 Mio. Franken. Dies aufgrund des Erwerbs der Liegenschaft an der Talstrasse 15, sowie der auflaufenden Kosten des Neubaus an der Talstrasse 19. Die Liegenschaften sind mit rund 47,7 Mio. Franken bilanziert, der Erstellungswert liegt bei 60,6 Mio. Franken. Somit belaufen sich die Abschreibungen bei knapp 13 Mio. Franken. Die Liegenschaften der Genossenschaft sind zu einem Fünftel abgeschrieben.

Das langfristige Fremdkapital von 41,4 Mio. Franken setzt sich wie folgt zusammen:

- Hypotheken und Darlehen rund 33,8 Mio. Franken
- Erneuerungsfonds rund 7 Mio. Franken
- Rückstellung für Baumängel der Duschen, Bahnhofstrasse 256, rund 0,5 Mio. Franken

Die Bank und Darlehensschulden betragen demnach 69 % der Aktiven. Bei der Anteilschein-Aktion wurden für rund 900'000 Franken neue Anteilscheine gezeichnet und liberiert. Die Anteilscheinaktion läuft noch weiter.

Der Baufonds und der Fonds «Spenden für Bewohnende» belaufen sich neu auf 1,17 Mio Franken.

Aufgrund der von der Kontrollstelle angeordneten Bereinigung der Mitgliedschaften, konnte dem Fonds «Spenden für Bewohnende» eine einmalige Einlage von rund 270 000 Franken gutgeschrieben werden.

Von den GenossenschaftlerInnen werden keine Fragen zur Bilanz gestellt.

#### **Erfolgsrechnung:**

Der Jahresgewinn beträgt rund 99 000 Franken und ist somit fast 300 000 Franken tiefer als im

Vorjahr. Im Geschäftsjahr 2021 hat die Genossenschaft aus bekannten Gründen gegenüber dem Coronajahr 2020 mehr Mieterwechsel verzeichnet, welches zu erhöhten Leerständen geführt hat. Zudem sind die damit verbundenen Kosten für die Renovationen bei einem Mieterwechsel stark angestiegen. Des Weiteren sank der Referenzzinssatz im 2020 noch zum letzten Mal auf das aktuell tiefe Niveau, was zu Mietzinssenkungen und damit zu tieferen Mietzinseinnahmen geführt hat.

Konrad Siegfried ist sich dennoch sicher, dass sich die Genossenschaft keinesfalls Sorgen machen muss. Nach vielen Jahren mit Ergebnisverbesserungen darf sich auch ein finanziell schwächeres Jahr in unsere langjährige Erfolgsgeschichte einreihen. Die Leerstände der Wohnungen befinden sich mit 3 % der Mietzinseinnahmen auf einem stabilen Niveau. Die Erneuerungsfonds unserer Liegenschaften betragen über 7 Mio. Franken. Im Berichtsjahr wurden diese, trotz den wesentlich höheren Unterhaltskosten, nicht angetastet. Die Genossenschaft, so der Quästor, steht nach wie vor auf gesunden Beinen und darf zuversichtlich in die Zukunft blicken.

Von den GenossenschaftlerInnen werden keine Fragen zur Erfolgsrechnung gestellt.

Der Quästor, Konrad Siegfried, bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit, verabschiedet sich und wünscht seinem Nachfolger und der Geschäftsleitung alles Gute.

*Antrag des Vorstandes auf Genehmigung der Jahresrechnung ohne Gegenstimme.*

**Die GenossenschafterInnen nehmen die Rechnung 2021 ohne Gegenstimme an.**

Anträge des Vorstandes auf Gewinnverteilung (des Bilanzgewinns von 114'784.92 Franken)

- Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	CHF	12 000.00
- Verzinsung der Anteilscheine zu 2 %	CHF	86 126.10
- Vortrag auf neue Rechnung	CHF	16 658.82

**Die GenossenschafterInnen nehmen die Anträge zur Gewinnverteilung einstimmig an.**

**Die Genossenschafter Versammlung erteilt dem Vorstand und der Geschäftsleitung Decharge für das Jahr 2021.**

## **5. Wahlen in den Vorstand für die Amtsdauer 2022 - 2026**

Aufgrund der Coronapandemie haben die zurücktretenden Vorstandsmitglieder ihre Amtszeit um ein Jahr verlängert. Damit der Vorstand jederzeit bevollmächtigt und entscheidungsfähig ist, wurden im vergangenen Jahr an der schriftlichen Generalversammlung die Statuten angepasst.

Dennoch wurden neue Vorstandsmitglieder gesucht, was in der heutigen Zeit nicht einfach war.

Der Vorstand schlägt der Versammlung neu Gisela Schmucki als Ersatz für Madeleine Borbély vor. Gisela Schmucki ist in Kempten wohnhaft und auch bereits in Wetzikon aufgewachsen. Sie arbeitet in einer internationalen Firma als Betriebsleiterin Marketing. Frau Schmucki gibt gerne etwas zurück und engagiert sich seit einigen Jahren im Quartierverein Kempten, wo sie auch das Amt der Präsidentin innehat.

**Gisela Schmucki wird von den GenossenschafterInnen für die Amtszeit 2022 – 2026 mit Akklamation und ohne Gegenstimme gewählt.**

Der Vorstand schlägt der Versammlung neu Peter Meier als Ersatz für Rolf Schleh vor. Peter Meier ist in Wetzikon aufgewachsen und hat Architektur studiert. Er ist verheiratet, hat 2 Kinder und 3 Enkelkinder. Vor 3 Jahren hat er sein Architektur Büro in Wetzikon an die nächste Generation übergeben. Peter Meier würde sich gerne in den baulichen Angelegenheiten einbringen, insbesondere im Neubau an der Talstrasse 19.

**Peter Meier wird von den GenossenschafterInnen für die Amtszeit 2022 – 2026 mit Akklamation und ohne Gegenstimme gewählt.**

Der Vorstand schlägt der Versammlung neu Hans Sonderegger als Ersatz für Konrad Siegfried vor. Hans Sonderegger ist in Unterwetzikon aufgewachsen, lebt nun seit 30 Jahren im Grüt. Er hat sein ganzes Berufsleben bei der ZKB verbracht und ist nun seit 31.12.2021 pensioniert. Seit einem Jahr hat er das Ressort Finanzverantwortung bei der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Wetzikon inne. In seiner Freizeit ist Herr Sonderegger ein begeisterter Skifahrer.

**Hans Sonderegger wird von den GenossenschaftlerInnen für die Amtszeit 2022 – 2026 mit Akklamation und ohne Gegenstimme gewählt.**

Bestätigungswahl: Lisbeth Holderegger

**Lisbeth Holderegger wird von den GenossenschaftlerInnen für eine weitere Amtsdauer ohne Gegenstimme und mit Akklamation gewählt.**

## **6. Neubau, Talstrasse 19**

Der Präsident der Baukommission, Daniel Krähenbühl, erläutert den aktuellen Stand des Neubaus an der Talstrasse 19. Seit dem 7. November 2021 ist die Bauwilligung der Stadt Wetzikon vorliegend. Am 21. März 2022 konnte mit der Altlastensanierung gestartet werden. Bereits hier wurde die Baukommission mit einer unangenehmen Überraschung konfrontiert. Die Fläche an belasteten Boden betrug nicht wie vom Geologen berechnet 300 m<sup>3</sup>, sondern rund 4000 m<sup>3</sup>. Aktuell werden die Pfählungsarbeiten starten, was für die Bewohnerinnen und Bewohner an der Talstrasse 23a-c weiterhin eine grosse Lärmbelastung bedeutet. Auch die Arbeiten für die Verbindung der bestehende Liegenschaft Talstrasse 23c in die Tiefgarage des Neubaus wird nochmals eine Lärmbelastung verursachen.

Trotz der Lieferengpässe (Corona, Krieg) wird weiterhin am Bezugsdatum Dezember 2023 festgehalten. Die Kosten für das Armierungseisen haben sich seit letztem Jahr verdoppelt, dennoch ist Daniel Krähenbühl optimistisch, dass der Teuerungsschub stagnieren wird und der Kostenvoranschlag eingehalten werden kann.

## **7. Anträge**

Es sind keine Anträge eingereicht worden.

## 8. Varia

Eine Genossenschafterin weist die Versammlung darauf hin, dass auf der Homepage der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon der aktuelle Stand der Baustelle aufgerufen werden kann.

### Verabschiedung aus dem Vorstand:

Konrad Siegfried, Mitglied von 2001 – 2022

Konrad Siegfried hat die gesamten Finanzen der ASW in die Neuzeit eingeführt. In seiner beratenden Funktion bezüglich Finanzierungs- oder allgemeinen Finanzfragen, war er dank seinem grossen Fachwissen eine enorme Bereicherung. Er hat sein Amt ruhig und gelassen vorgenommen. Der Präsident, Jean-Pierre Kuster, bedankt sich im Namen des Vorstandes für die geleistete Arbeit.

Rolf Schleh, Mitglied von 2004 – 2021

Rolf Schleh war in seiner langen Zeit als Vorstandsmitglied in der Baukommission tätig. Er hat unter anderem am Neubau an der Bahnhofstrasse mitgearbeitet und in so manchen hektischen Situationen die Ruhe und Gelassenheit nie verloren. Bei Fragen oder Anliegen stand er der Geschäftsstelle der Genossenschaft als Haustechnikfachmann auch ausserhalb der Sitzungen zur Verfügung. Jean-Pierre Kuster hat die langjährige gemeinsame Zeit in der Baukommission in guter Erinnerung und bedankt sich im Namen des Vorstandes für die geleistete Arbeit.

Madeleine Borbély, Mitglied von 2012-2021

Zu Beginn der Vorstandstätigkeit 2012 hatte Madeleine Borbély keine Enkelkinder und genügend Zeit für Ihr Amt als Vorstandsmitglied. In der Zwischenzeit ist sie mit sieben Enkelkinder anderweitig sehr ausgelastet, so dass keine Zeit ausserhalb der Familie bleibt.

Madeleine Borbély hat eine schwierige Zeit gehabt. Die Stellen mussten mehrfach besetzt werden, bis es schlussendlich zu diesem guten Team kam, welches es heute ist. Jean-Pierre Kuster bedankt sich im Namen des Vorstandes für die geleistete Arbeit.

Die drei werden vom Präsidenten und dem gesamten Vorstand für ihre langjährigen Verdienste als Vorstandsmitglieder von Herzen verdankt und geehrt. Die Genossenschafter Versammlung bestätigt dies mit einem lang anhaltenden Applaus.

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

Die Versammlung schliesst um 19:40 Uhr.

Wetzikon, Juni 2022

Für das Protokoll

Jean-Pierre Kuster  
Präsident  
Vorsitzender

Alexandra Locher  
Protokollführerin  
Geschäftsführerin

# Jahresrechnung

<b>Bilanz per 31. Dezember</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Verweis im Anhang	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	529'927.39	934'388.81
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	998.00	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen <sup>1)</sup>	56'589.75	409'603.50
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>587'515.14</b>	<b>1'343'992.31</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	5'000.00	5'000.00
Sachanl., Mobilien, Geräte, Einrichtungen, Fuhrpark	33'000.00	36'000.00
Sachanlagen, Immobilien		
- Gebäude auf eigenem Land	23'268'831.95	23'268'831.95
./. Wertberichtigungen (Amortisationskonto)	-8'300'810.00	-7'974'810.00
- Gebäude im Baurecht	35'565'000.00	35'565'000.00
./. Wertberichtigungen (Heimfallkonto)	-5'236'140.00	-5'005'140.00
Baukonten <sup>2)</sup>	4'855'291.61	1'800'605.75
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>50'190'173.56</b>	<b>47'695'487.70</b>
<b>Total AKTIVEN</b>	<b>50'777'688.70</b>	<b>49'039'480.01</b>



Bilanz per 31. Dezember	2022	2021
Verweis im Anhang	CHF	CHF
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten (Hypotheken / Darlehen)	340'750.00	340'750.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten	2'122.91	2'547.40
- gegenüber Mietern / Genossenschaftlern	10'346.88	92'651.33
Passive Rechnungsabgrenzungen <sup>3)</sup>	828'289.75	393'055.51
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'181'509.54</b>	<b>829'004.24</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
- gegenüber Dritten (Hypotheken / Darlehen)	34'194'500.00	33'385'250.00
- gegenüber Mietern / Genossensch. (Darlehen)	485'220.00	485'220.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
- gegenüber Mietern / Genossensch.(Depots)	7'320	7'760
Erneuerungsfonds <sup>4)</sup>	7'626'900.00	7'047'900.00
Rückstellung Behebung Baumängel	148'167.55	497'954.85
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>42'462'107.55</b>	<b>41'424'084.85</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftsanteile		
- Genossenschaftsanteile verzinslich	4'826'000.00	4'484'000.00
- Genossenschaftsanteile unverzinslich	834'000.00	800'500.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	222'000.00	210'000.00
Freiwillige Gewinnreserven		
- Fonds Spenden für Bewohner <sup>5)</sup>	350'074.45	367'106.00
- Baufonds	810'000.00	810'000.00
Bilanzgewinn		
- Gewinnvortrag	16'658.82	15'839.47
- Jahresgewinn	75'338.34	98'945.45
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>7'134'071.61</b>	<b>6'786'390.92</b>
<b>Total PASSIVEN</b>	<b>50'777'688.70</b>	<b>49'039'480.01</b>

<b>Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b><sup>10)</sup>Budget 2023</b>
Verweis im Anhang	CHF	CHF	CHF
Sollmietertrag	2'756'862.90	2'756'660.15	2'780'000.00
Zuschüsse	<sup>6)</sup> -9'129.00	-15'195.35	
Ertrag aus Nebenkostenpauschalen	556'297.70	559'534.40	558'000.00
./..Leerstände / Mietzinsausfälle	-78'970.65	-101'503.95	-90'000.00
Übriger betrieblicher Ertrag	<sup>7)</sup> 7'985.80	63'153.25	5'000.00
<b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>	<b>3'233'046.75</b>	<b>3'262'648.50</b>	<b>3'253'000.00</b>
Liegenschaftenerhaltung	<sup>8)</sup> -413'562.27	-535'212.29	-250'000.00
Einlagen Erneuerungsfonds	-579'000.00	-529'000.00	-580'000.00
Personalkosten Liegenschaftenerhaltung	-95'080.15	-96'764.05	-100'000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-532'281.64	-414'374.56	-670'000.00
Nebenkostenaufwand	-201'629.10	-218'485.26	-230'000.00
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>1'411'493.59</b>	<b>1'468'812.34</b>	<b>1'423'000.00</b>
Personalaufwand Verwaltung, Vorstandsentschädigung	-317'734.10	-306'818.45	-330'000.00
Büro-, Beratungs-, Verwaltungsaufwendungen	<sup>9)</sup> -100'464.60	-95'821.40	-100'000.00
Genossenschafteraufwand, Kommunikation, Anlässe	-20'451.65	-19'499.25	-20'000.00
Abschreibungen			
- Immobilien	-557'000.00	-569'000.00	-550'000.00
- Mobilien	-11'267.90	-13'948.24	-10'000.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen</b>	<b>404'575.34</b>	<b>463'725.00</b>	<b>183'000.00</b>
Finanzaufwand			
- Hypothekar-, Darlehenszinsen	-277'409.50	-311'655.35	-318'000.00
- Baurechtszinsen	-51'827.50	-53'124.20	-52'000.00
<b>Jahresgewinn</b>	<b>75'338.34</b>	<b>98'945.45</b>	<b>43'000.00</b>

## Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten maximal nach steuerlich zulässigen Sätzen, die Finanzanlagen und mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden auch als "Mieter" bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Hypotheken und Darlehen werden - selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt - als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand dargestellt.

## Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	CHF	CHF
<b><sup>1)</sup> Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Versicherungsleistung Baumängel Bahnhofstr 256	0.00	350'000.00
Übrige aktive Abgrenzungen	56'589.75	59'603.50
	<u>56'589.75</u>	<u>409'603.50</u>
<b><sup>2)</sup> Baukonten</b>		
Planung Ersatzbau Talstrasse 19	4'749'569.16	1'719'356.30
Übrige Baukonten	105'722.45	81'249.45
	<u>4'855'291.61</u>	<u>1'800'605.75</u>
<b><sup>3)</sup> Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Vorausbezahlte Mieten	203'259.90	107'635.55
Abgrenzung für Abgaben, Gebühren	187'311.00	127'695.71
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	437'718.85	157'724.25
	<u>828'289.75</u>	<u>393'055.51</u>

Anhang zur Jahresrechnung	2022	2021
	CHF	CHF
<b>4) Erneuerungsfonds</b>		
Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 1.1.	2'997'900.00	2'795'900.00
Ordentliche Einlagen	221'000.00	202'000.00
Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 1.1.	4'050'000.00	3'723'000.00
Ordentliche Einlagen	358'000.00	327'000.00
Entnahmen	0.00	0.00
<b>Bestand am 31.12.</b>	<b>7'626'900.00</b>	<b>7'047'900.00</b>
<b>5) Fonds Spenden für Bewohner</b>		
Bestand am 1.1.	367'106.00	100'000.00
Einlage Kaffeekassen aller Siedlungen	2'218.45	1'285.05
Schenkungen, freiwillige Beiträge	1'750.00	6'620.95
Bereinigung Genossenschaftsanteile	-6'000.00	259'200.00
Entnahmen für Mieteranlässe	-15'000.00	0.00
<b>Bestand am 31.12.</b>	<b>350'074.45</b>	<b>367'106.00</b>
<b>6) Zuschüsse</b>		
Erhaltene Zuschüsse	18'195.00	15'202.65
Gewährte Zuschüsse	-27'324.00	-30'398.00
Ausgewiesene Zuschüsse	<b>-9'129.00</b>	<b>-15'195.35</b>
<b>7) Übriger betrieblicher Ertrag</b>		
Nicht bezogene Genossenschaftsanteilzinsen	3'690.20	58'753.25
Diverse übrige Erträge	4'295.60	4'400.00
	<b>7'985.80</b>	<b>63'153.25</b>
<b>8) Liegenschaftenunterhalt</b>		
Ordentlicher Liegenschaftenunterhalt	413'562.27	415'212.29
Bildung Rückstellung Baumängel Duschen Bahnhofstrasse 256	0.00	120'000.00
	<b>413'562.27</b>	<b>535'212.29</b>
<b>9) Büro-, Beratungs-, Verwaltungsaufwendungen</b>		
Eigenmiete Geschäftsstelle	23'544.00	23'544.00
Verwaltungs-, Informatikkosten, Drucksachen	42'916.50	40'614.25
Beratungsaufwand (inkl. Revisions-, Rechtskosten)	10'791.80	8'540.75
Übrige Verwaltungsaufwendungen, Beiträge	23'212.30	23'122.40
	<b>100'464.60</b>	<b>95'821.40</b>

<b>Anhang zur Jahresrechnung</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	CHF	CHF

<sup>10)</sup> **Budget 2023**

Die Budgetzahlen wurden von der Revisionsstelle nicht geprüft.

<b>Anzahl Vollzeitstellen</b> (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
---	----------------	----------------

**Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen**

Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge.	2'245'384.82	2'297'176.85
---	--------------	--------------

**Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen**

Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	50'046'451.11	47'573'238.25
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	48'105'500.00	48'105'500.00
- davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	46'571'500.00	46'571'500.00
- davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	1'534'000.00	1'534'000.00
in Anspruch genommene Kredite	34'535'250.00	33'726'000.00

**Weitere reglementarisch / statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte**

Entschädigungen aller Organe, Arbeitsgruppen, Kommissionen und der Revisionsstelle  
Vorstand

- Entschädigung für Vorstandstätigkeit	14'630.00	10'200.00
- Spesen Vorstand	7'250.00	7'250.00
	<b>21'880.00</b>	<b>17'450.00</b>

Baukommission	6'780.00	8'060.00
---------------	----------	----------

<b>Externe Revisionsstelle (Honorar Revision Vorjahr)</b>	<b>7'269.75</b>	<b>5'977.35</b>
---	-----------------	-----------------

**Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	16'658.82	15'839.47
<b>Jahresgewinn</b>	<b>75'338.34</b>	<b>98'945.45</b>
<b>Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt</b>	<b>91'997.16</b>	<b>114'784.92</b>

**Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:**

Zuweisung allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	4'000.00	12'000.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile 1,75% (2 %)	87'861.75	86'126.10
Vortrag auf neue Rechnung	135.41	16'658.82
<b>Total verfügbarer Bilanzgewinn</b>	<b>91'997.16</b>	<b>114'784.92</b>



## Otschweizerische 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 2022 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.

Otschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Harsch

Zugelassener Revisionsexperte

*Leitender Revisor*

M. Gmünder

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 6. April 2023

Beilagen:

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

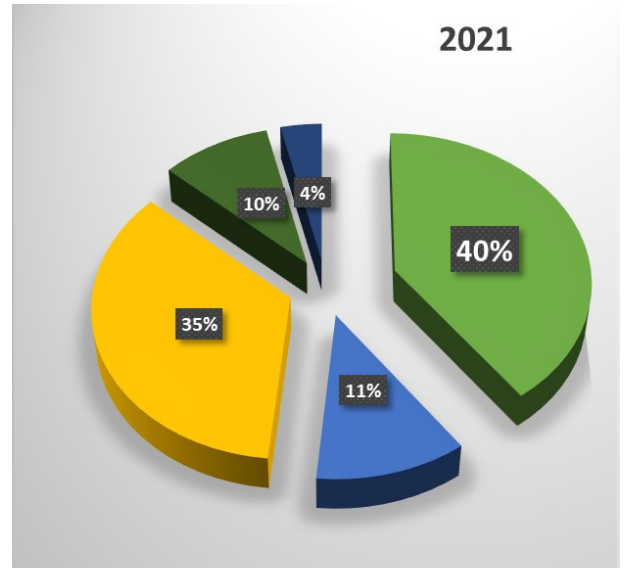
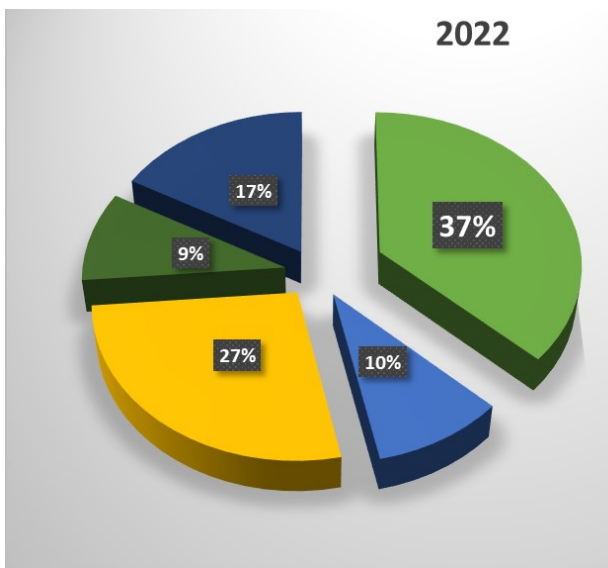


MITGLIED VON EXPERTSUISSE



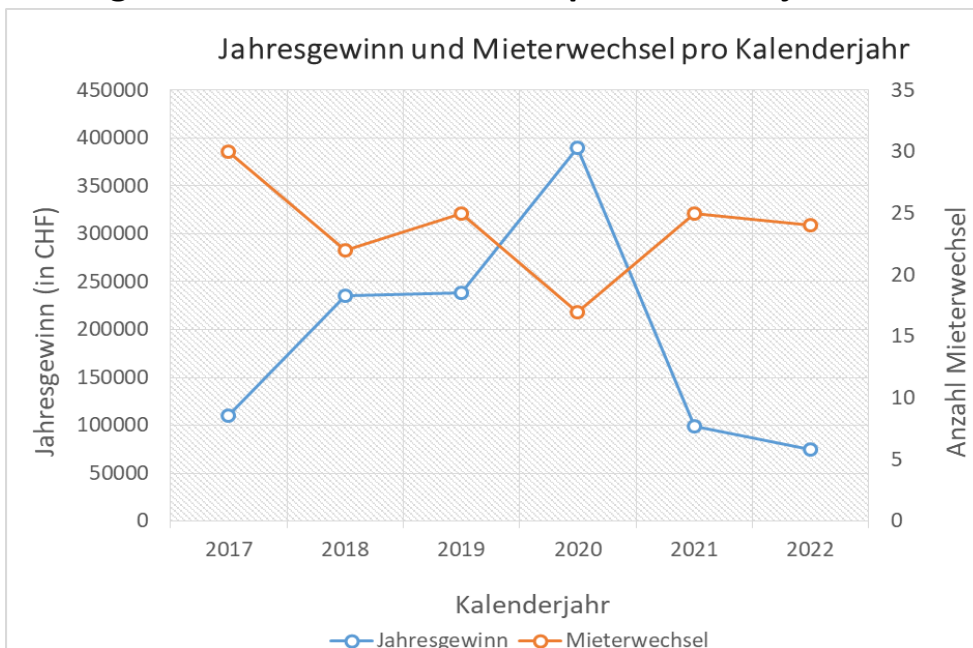
# Grafische Darstellung der Jahresrechnung 2022

## Aufteilung Mieterfranken



- Liegenschaftenaufwand
- Kapital- und Baurechtszinsen
- Abschreibungen und Erneuerungsfonds
- Personalaufwand
- Verwaltungs- und Genossenschaftsaufwand

## Jahresgewinn und Mieterwechsel pro Kalenderjahr



# Organisation

			seit	bis
<b>Vorstand</b>				
Präsident	Jean-Pierre Kuster	Uster	2009	
Präs. Baukommission / Vizepräsident	Daniel Krähenbühl	Wetzikon	2016	
Quästor	Hans Sonderegger	Grüt	2022	
Mitglieder	Gisela Schmucki	Wetzikon	2022	
	Lisbeth Holderegger	Gossau	2018	
	Peter Meier	Uerikon	2022	
städtischer Vertreter	Remo Vogel	Wetzikon	2013	
<b>Kontrollstelle</b>				
	Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, Markus Harsch	Zürich	2008	
<b>Verwaltung</b>				
Geschäftsleitung	Alexandra Locher	Pfäffikon	2016	
Mitarbeiterin	Diana Di Piazza	Nürendorf	2021	
Mitarbeiterin	Sibilla Stolz	Zürich	2022	
<b>Hauswarte</b>				
Spitalstrasse 30 & Kreuzackerstr 7	Nadja Furrer	Fehraltorf	2022	
Kreuzackerstr 1 & Bahnhofstrasse 256	Thomas Bhend	Wetzikon	2022	
Talstrasse 23 a,b,c	Pascal Lechmann	Opfikon	2022	







**asw** Genossenschaft  
Alterssiedlung Wetzikon

Bahnhofstrasse 256 • 8623 Wetzikon • Telefon 044 931 17 • [info@aswetzikon.ch](mailto:info@aswetzikon.ch) • [www.aswetzikon.ch](http://www.aswetzikon.ch)