



**Gemeinnützige
Baugenossenschaft
Wetzikon**
Schöneichstrasse 38
8620 Wetzikon

76. Generalversammlung 2022

Freitag, 6. Mai 2022

Inhaltsverzeichnis / GV-Traktanden

| | |
|--|----|
| Lagebericht 2021..... | 3 |
| Geschäftsbericht 2021..... | 6 |
| Übersicht Traktanden der 76. ordentlichen Generalversammlung 2022 | 7 |
| 1. Wahl der Stimmezähler oder Stimmezählerinnen | 8 |
| 2. Genehmigung des Protokolls der a. o. Generalversammlung vom Freitag, 8. Oktober 2021 ... | 8 |
| 3. Finanzen..... | 8 |
| 3.1. Jahresrechnung Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang | 8 |
| 3.2. Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung, Ostschweizer Treuhand Zürich AG, OTG | 16 |
| 3.3. Bericht der internen Prüfstelle | 17 |
| 4. Genehmigung der Jahresrechnung 2021..... | 18 |
| 5. Verwendung Jahresergebnisses (Bilanzgewinn)..... | 18 |
| 5.1. Verzinsung des wohnungsgebundenen Anteilscheinkapitals | 18 |
| 5.2. Beschluss über den Antrag der Verwendung des Bilanzgewinnes..... | 18 |
| 6. Décharge..... | 19 |
| 7. Wahlen..... | 19 |
| 8. Anträge | 21 |
| 8.1. Baukredit Ersatzneubau Bachtelguet | 21 |
| 8.2. Verzinsung der Mitglieder Darlehen..... | 21 |
| 8.3. Antrag M. Hürlimann Amtszeitbeschränkung | 22 |
| 9. Varia..... | 23 |
| Vorstand und interne Prüfstelle | 24 |
| Obmänner | 24 |
| Verzeichnis der Liegenschaften..... | 25 |
| Notizen | 26 |

Lagebericht 2021

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Im Rückblick war 2021 ein Jahr, dass in vieler Hinsicht anders gelaufen ist, als wir uns das vorgestellt oder gar gewünscht hätten. Für die GBW konnten wir trotz des anspruchsvollen Umfeldes auch viele Dinge in eine positive Richtung bewegen.

Projekte und Ereignisse während des Berichtsjahres:

75-Jahr-Jubiläum

Das 75-Jahr-Jubiläum bewegte uns. Die Ausflüge mussten wir absagen – sehr bedauerlich! Wir hätten das gemeinsame Feiern und den Austausch mit euch sehr geschätzt. Danach fokussierte sich der Vorstand und das Jubiläums-OK auf unser Jubiläumsfest. Auch das fiel der besonderen Lage zum Opfer. Nun gut, eine Erinnerung an dieses Jubiläumsjahr musste sein: so durften wir manchem als Überraschung persönlich einen Geschenkkorb mit bedruckter Salz-/ Pfeffermühle überreichen und andere, die wir nicht persönlich angetroffen haben, fanden das Präsent vor der Tür.

Fussweg Tannenstrasse

Der Fussweg angrenzend an die Liegenschaft Tannenstrasse 6 musste saniert werden. Dies, da sich im Laufe der Zeit Treppenstufen verschoben hatten. Neu wurde statt wie bisher ein Weg mit mehreren Treppenstufen eine Rampe gebaut. Somit ist dieser Weg für alles, was Räder hat, geeignet. Auch die Schneeräumung wird wesentlich einfacher. Wir finden, die Rampe ist gelungen und wir danken der Stadt Wetzikon für die rasche anteilmässige Kostengutsprache und prompte Vergütung ihres Anteils.

Generalversammlungen

Unsere ordentliche Generalversammlung im Frühling konnte aufgrund der besonderen Lage nur schriftlich durchgeführt werden. Im Oktober, an der a. o. GV durften wir uns unter gewissen Bedingungen (Stichwort 3G) wieder begegnen und das Geschäftsjahr 2020 ordentlich abschliessen. Ausserordentlich an der a. o. GV im Herbst war, dass die Jahresrechnung nur knapp genehmigt worden ist. Besonders war, dass in der Jahresrechnung 2020 erstmals in der langjährigen Geschichte der Genossenschaft ein Verlust ausgewiesen wurde und dem Vorstand keine Décharge erteilt wurde.

Teilsanierung Häuser Spital- und Hofstrasse

An der Spital- wie auch an der Hofstrasse sind in mehreren Häusern Teilsanierungsarbeiten durchgeführt worden. Im Obergeschoss ist die sehr dünne Holzwand durch eine Leichtbaukonstruktion ersetzt worden. Die Zimmer haben neue Bodenbeläge mit Trittschallverminderung erhalten und es sind Massnahmen zur Reduktion des Knarrens der Böden gemacht worden.

Wärmeerzeugung Hofstrasse

Nachdem unsere Planung gestartet hatte, gelangte die Stadt Wetzikon mit der Idee eines Grundwasserwärmeverbundes an die GBW. Eine Grundwasserwärmepumpenlösung wäre grundsätzlich eine sehr ökonomische und ökologische Lösung. Die Komplexität des Vorhabens verursachte, dass die Abklärungen länger dauerten als geplant. Schlussendlich ist das Projekt an verschiedenen unerwarteten Sachverhalten gescheitert. Ein Grund war die Prognose des Geologen, dass die Grundwassermächtigkeit möglicherweise nicht genügen wird.

Stand Neubau an der Bachtelstrasse Projekt Bachtelguet

Im Mai 2021 ist der Baukommission die Vorstudie für den Neubau an der Bachtelstrasse präsentiert worden. Die dabei veranschlagten Projektkosten zeigten, dass Teile des Projektes nicht mit den Zielen der GBW, preiswerten Wohnraum anzubieten, zu vereinbaren waren. Deshalb musste zwar Wünschenswertes aber nicht unbedingt Notwendiges gestrichen werden.

Per 1. Juli 2021 war die Eigentumsübertragung für die Liegenschaft Bachtelstrasse 32 geplant. Aufgrund von Differenzen zwischen Verkäufer und der GBW fand diese zu diesem Zeitpunkt nicht statt. Darauf musste vorübergehend ein Planungsstopp verfügt werden. Anfangs Dezember 2021, nach erfolgter Übertragung, konnte die Planung wieder aufgenommen werden. Mittlerweile ist das Projekt auf sehr gutem Weg und es freut uns, dass der Baukredit für das Bachtelguet an der Generalversammlung 2022 beantragt werden kann. Ausführliche Informationen zu dem Projekt erhaltet Ihr mittels Informationsbroschüre und zusätzlich an zwei Informationsveranstaltungen. Wir freuen uns auf euer Interesse.

Personelles

Im März 2021 entschied der Vorstand, unserem langjährigen Kassier Livio Targa sämtliche Verantwortlichkeiten innerhalb seiner Vorstandstätigkeit zu entziehen.

Im April wurde Hans Sonderegger im Rahmen der schriftlichen GV neu in den Vorstand gewählt und übernahm das Ressort Finanzverantwortung.

Ebenfalls an der schriftlichen GV wurde Philip Wüst neu in den Vorstand gewählt und hat Ende Jahr das Ressort Aktuariat übernommen.

Im November 2021 zog der Obmann Hofstrasse, Michi Urscheler, mit seiner Familie in ein neues Zuhause um und verliess die GBW

Auch unsere Vizepräsidentin, Sandra Gisler, ist Ende November 2021 in einen anderen Kanton gezogen und darum von ihrer Aufgabe bei uns zurückgetreten.

Nach vielen Jahren Obmann im Goldbühl, trat Ruedi Ludwig Ende Dezember in seinen verdienten Ruhestand.

Euch allen, die ihr viel Einsatz und Zeit für die GBW gegeben habt, danken wir ganz herzlich für alles und wünschen euch für die Zukunft nur das Beste.

Das erste ganze Jahr als Präsidentin war für mich sehr interessant mit viel Freude, Herausforderungen und besonderen Momenten. Ich habe es geschätzt, mit euch Genossenschaftlern und Genossenschaftlerinnen immer mal wieder einen Schwatz zu halten und ich habe mich über positive Rückmeldungen gefreut. Ihr habt mir auch mitgeteilt, wenn euch der Schuh drückt. Besonders erwähnen möchte ich das Erlebnis, als wir euch die Geschenkkörbe überbringen konnten. Eure Freude war auch meine Freude. Vielen Dank für all diese Momente.

Ausblick

Im 2022 stehen die Erneuerungen der Heizungen Hofstrasse und Spitalstrasse auf unserer Prioritätenliste ganz oben, ebenso wie die Überarbeitung der Statuten. An der Hofstrasse werden wir eine Luft-Wärmepumpe mit Spitzenlast Pellets installieren. Die Luft-Wärmepumpe übernimmt die Grundlast und stellt somit den grössten Teil der jährlich benötigten Wärme zur Verfügung. Der Pelletskessel wird für die Warmwassererzeugung im Winter benötigt und als Unterstützung bei sehr kalten Aussentemperaturen.

Bei Fragen oder Dingen, die euch umtreiben, meldet euch bitte bei mir, der Geschäftsstelle oder bei einem Mitglied des Vorstandes. Es ist uns ein wichtiges Anliegen für euch da zu sein. Meist haben wir Antworten oder finden Lösungen.

Ich bedanke mich bei euch allen für die gute Zusammen- und Mitarbeit und freue mich auf unsere Begegnungen an den Infoveranstaltungen und an der Generalversammlung oder einfach so.

Herzlich



Maren Zürcher
Präsidentin

Wohnungswechsel:

Vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 begrüsten wir folgende Neuzuzüger und Neuzuzügerinnen in der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Wetzikon:

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| Blum Sabrina & Raphael | Spitalstrasse 131 |
| Islami Basri & Hikmete | Kreuzbühlstrasse 15 |
| Ramadani Spend & Natali | Hofstrasse 80 |
| Reichert Rebecca & Wilhelm Gian | Hofstrasse 82 |
| Schwarz Philipp & Leticia | Schöneichstrasse 38 |
| Weibel Rita Maria | Schöneichstrasse 38 |

GBW interne Wohnungswechsel:

| | | |
|---------------------------|---------------------|-------------------|
| Bekuru Asmeret | Bachtelstrasse 34 | Tannenstrasse 8 |
| Islami Mehmet & Fatlume | Kreuzbühlstrasse 15 | Tannenstrasse 8 |
| Nägelin Reto & Yolanda | Spitalstrasse 131 | Spitalstrasse 111 |
| Rosini Remo & Vo Thi Thao | Tannenstrasse 8 | Tannenstrasse 8 |
| Tütenkan Tunc & Szilvia | Bachtelstrasse 34 | Hofstrasse 76 |

Todesfälle:

| | |
|-------------------------|---------------------------|
| Gerber Lilli | ehemals Spitalstrasse 133 |
| Kanagamma Kailasapillai | Schöneichstrasse 38 |

Geschäftsbericht 2021

Generell

Auch 2021 war für uns alle von den Umständen der Pandemie geprägt. Dabei war auch diese unerfreuliche Situation teilweise für Neues gut. So stellten auch wir zum Beispiel fest, dass an Sitzungen meist relativ problemlos auch aus der gewohnten Umgebung, also von Zuhause aus, teilgenommen werden kann. Das dabei ab und an das Bild, der Ton oder beides fehlte, war meist nur Randerscheinung und unserer mangelnden Technikaffinität geschuldet und daher eher belastigend als störend.

Jahresrechnung

Üblicherweise beurteilt man ein Geschäftsjahr am Jahresergebnis und indem man die Zahlen mit den Vorjahren vergleicht. Dabei müssen ausserordentliche Ereignisse oder Faktoren bereinigt und berücksichtigt werden. Bei der GBW ist der Vergleich der Geschäftsjahre 2021 mit 2020 und früher nur eingeschränkt möglich. Dies, da erst das vergangene Geschäftsjahr ein ganzes Jahr mit einer branchenüblichen Buchführung. Die Darstellung der Jahresrechnung wurde zwar bereits im Vorjahr umgestellt, nur die zu Grunde liegenden Zahlen wurden teilweise noch mit der vorherigen Verbuchungspraxis erarbeitet.

Über das Geschäftsjahr 2021 kann zusammenfassend festgehalten werden, dass es keine unerwarteten und/oder besonderen finanzielle Auffälligkeiten gab.

Nicht änderbar ist, dass die Kapitalkosten im Verhältnis zu den Mieterträgen hoch sind. Da wird der Ersatzneubau helfen, dieses Verhältnis zu verbessern.

Der Personalaufwand bewegt sich im Rahmen dessen, was bei Genossenschaften üblich ist. Verglichen wird, indem das Verhältnis von Mietertrag zu Personalaufwand angesehen wird. Auch da gilt: es gibt immer Sonderfaktoren. Eine Wohnung verursacht oft denselben Verwaltungsaufwand, unabhängig davon, ob diese günstig oder teuer vermietet wird. Das heisst, wären die GBW Mieten höher, dann wären die Personalkosten prozentual zu den Mieterträgen tiefer.

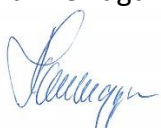
Das 2020 formulierte Ziel, die Verbesserung der Ertragslage, wird den Vorstand noch auf Jahre beschäftigen. Die ergriffenen Massnahmen zeigen bereits Wirkung und sind nachhaltig. Der Umfang ist aber noch zu gering, um schon entspannt zurückzulehnen. Aufgrund der aktuellen Situation könnte eine Veränderung der Lage, beispielsweise ein Zinsanstieg, die Situation rasch wieder anspruchsvoller werden lassen.

Als Jahresergebnis wird für das Geschäftsjahr 2021 ein kleiner Gewinn ausgewiesen.

Ausblick

Ein Thema, das den Vorstand beschäftigte und weiter beschäftigen wird, ist die Planung der finanziellen Auswirkung des Kaufes der Bachtelstrasse 32 und der Rückbau der Bachtelstrasse 32 + 34. Gemäss Planung und der Umstände des erheblichen ausserordentlichen Abschreibungsbedarfes werden 2022 und 2023 Jahresverluste ausgewiesen werden müssen.

Die finanziellen Vorteile und Verbesserungen für die GBW werden nach Bezug der neuen Wohnungen eintreffen. Für die GBW ist dieses Projekt sehr wichtig. Es wird zusätzlicher Wohnraum zur Verfügung gestellt und der Neubau hilft, um langfristig die finanzielle Lage zu verbessern.



Hans Sonderegger
Mitglied Vorstand, Finanzverantwortlicher



Urs Schnyder
Geschäftsführer

Übersicht Traktanden der 76. ordentlichen Generalversammlung 2022

1. Wahl der Stimmenzähler oder Stimmenzählerinnen
2. Genehmigung des Protokolls der a. o. Generalversammlung vom Freitag, 8. Oktober 2021
3. Finanzen
 - 3.1. Jahresrechnung Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang
 - 3.2. Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung, Ostschweizer Treuhand Zürich AG, OTG
 - 3.3. Bericht der internen Prüfstelle
4. Genehmigung der Jahresrechnung 2021
5. Verwendung Jahresergebnisses (Bilanzgewinn)
 - 5.1. Verzinsung des wohnungsgebundenen Anteilscheinkapitals
 - 5.2. Beschluss über den Antrag der Verwendung des Bilanzgewinnes
6. Décharge
7. Wahlen
8. Anträge
 - 8.1. Baukredit Finanzierung Neubau Bachtelguet
 - 8.2. Verzinsung der Mitgliederdarlehen
 - 8.3. Antrag M. Hürlimann Amtszeitbeschränkung
9. Varia

1. Wahl der Stimmzähler oder Stimmzählerinnen

2. Genehmigung des Protokolls der a. o. Generalversammlung vom Freitag, 8. Oktober 2021

Das Protokoll ist auf der Homepage www.g-b-w.ch einzusehen oder kann in der Geschäftsstelle Telefon 044 820 86 20 bestellt werden.

3. Finanzen

3.1. Jahresrechnung Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang

| Bilanz per 31. Dezember | 2021 | 2020 |
|---|-----------------------------|---------------|
| | CHF | CHF |
| | Verweis im Anhang | |
| AKTIVEN | | |
| Umlaufvermögen | | |
| Flüssige Mittel | 1'066'357.02 | 2'186'721.72 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | |
| - gegenüber Mietern | 14'103.45 | 19'334.35 |
| Übrige kurzfristige Forderungen | 742.70 | 714.45 |
| Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten | 105'546.40 | 136'260.35 |
| Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen | 21'388.12 | 11'738.85 |
| Total Umlaufvermögen | 1'208'137.69 | 2'354'769.72 |
| Anlagevermögen | | |
| Finanzanlagen | | |
| - Anteile anderer Wohnbauträger / -organisationen | 2'930.00 | 2'930.00 |
| Mobilien, Geräte, Einrichtungen | 6'002.00 | 3.00 |
| Immobilien | | |
| - Gebäude auf eigenem Land | 36'500'790.00 | 33'560'590.00 |
| ./. Wertberichtigungen (Amortisationskonto) | ¹⁾ -4'622'538.00 | -4'321'538.00 |
| - Baukonten | ²⁾ 767'264.64 | 120'246.45 |
| Total Anlagevermögen | 32'654'448.64 | 29'362'231.45 |
| Total Aktiven | 33'862'586.33 | 31'717'001.17 |

| Bilanz per 31. Dezember | 2021 | 2020 |
|--|-------------------------------|----------------------|
| Verweis im Anhang | CHF | CHF |
| PASSIVEN | | |
| Kurzfristiges Fremdkapital | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | |
| - gegenüber Dritten | 16'029.71 | 121'472.10 |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | | |
| - gegenüber Dritten | 250'000.00 | 250'000.00 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | | |
| - gegenüber Mietern (Depots) | 560.00 | 980.00 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 3) ³⁾ 335'017.30 | 265'018.25 |
| Total kurzfristiges Fremdkapital | <u>601'607.01</u> | <u>637'470.35</u> |
| Langfristiges Fremdkapital | | |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | | |
| - gegenüber Dritten (Hypotheken / Darlehen) | 29'635'000.00 | 27'875'000.00 |
| - gegenüber Mietern / Genossenschaftern | 757'649.44 | 723'628.94 |
| Rückstellung Baunachträge | 300'000.00 | 300'000.00 |
| Erneuerungsfonds | 4) ⁴⁾ 1'795'061.14 | 1'409'561.14 |
| Total langfristiges Fremdkapital | <u>32'487'710.58</u> | <u>30'308'190.08</u> |
| Eigenkapital | | |
| Genossenschaftsanteile | | |
| - Pflichtanteilscheine | 41'400.00 | 43'500.00 |
| - Wohnungsanteilscheine | 445'700.00 | 444'000.00 |
| Gesetzliche Gewinnreserven | 236'000.00 | 236'000.00 |
| Freiwillige Gewinnreserven | 5) ⁵⁾ 76'000.00 | 76'000.00 |
| Bilanzgewinn | | |
| - Verlust- / Gewinnvortrag | -28'159.26 | 589.55 |
| - Jahresgewinn / -verlust | 2'328.00 | -28'748.81 |
| Total Eigenkapital | <u>773'268.74</u> | <u>771'340.74</u> |
| Total Passiven | <u>33'862'586.33</u> | <u>31'717'001.17</u> |

| Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember | | 2021 | 2020 |
|---|-------------------|---------------------|---------------------|
| | Verweis im Anhang | CHF | CHF |
| Nettomietsertrag | 6) | 2'038'081.50 | 1'977'532.14 |
| Übriger betrieblicher Ertrag | | 1'660.00 | 950.00 |
| Betrieblicher Gesamtnettoertrag | | 2'039'741.50 | 1'978'482.14 |
| Liegenschaftenerhaltung | | -220'204.66 | -244'595.23 |
| Einlagen Erneuerungsfonds | 4) | -436'000.00 | -436'000.00 |
| Gebühren, Abgaben und Gebäudeversicherungen | 7) | -168'999.25 | -108'335.25 |
| Betrieblicher Nettoerfolg | | 1'214'537.59 | 1'189'551.66 |
| Personalaufwand Geschäftsstelle, Vorstandsentschädigung | 8) | -212'036.61 | -217'296.70 |
| Büro-, Beratungs- und Verwaltungsaufwendungen | | -69'397.47 | -104'596.14 |
| Genossenschafteraufwand, Kommunikation und Anlässe | 9) | -39'305.54 | -27'246.10 |
| Abschreibungen | | | |
| - Immobilien | 1) | -301'000.00 | -215'200.00 |
| Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern | | 592'797.97 | 625'212.72 |
| Finanzaufwand | 10) | -624'166.37 | -650'503.83 |
| Finanzertrag | 11) | 10'089.90 | 105.75 |
| Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg | 12) | 29'580.60 | 0.00 |
| Jahresergebnis vor Steuern | | 8'302.10 | -25'185.36 |
| Direkte Steuern | | -5'974.10 | -3'563.45 |
| Jahresgewinn / -verlust | | 2'328.00 | -28'748.81 |

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 erfolgen 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 als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

In den Erneuerungsfonds wird jährlich in der Regel 1% des Gebäudeversicherungswertes eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung1) Abschreibungen Immobilien

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Stand Werberichtigung Immobilien am 1. Januar | 4'321'538.00 | 4'106'338.00 |
| - Mindestabschreibung gemäss Statuten | 81'700.00 | 77'200.00 |
| - Zusätzliche Abschreibungen | 219'300.00 | 138'000.00 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 4'622'538.00 | 4'321'538.00 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| Der Vorstand hat beschlossen, höhere Abschreibungen als das statutarische Minimum von ¼ % der Anlagekosten der Bauten vorzunehmen, was folgende Abschreibungssätze ergibt: | 0.82% | 0.64% |

In den zusätzlichen Abschreibungen sind Rückstellungen für Ersatzneubau betreffend Bachtelstrasse 32 und 34 von CHF 132'000 enthalten. Der Vorstand ist der Ansicht, dass die Abschreibungen den Wertverzehr der Liegenschaften langfristig angemessen berücksichtigen.

| Anhang zur Jahresrechnung | 2021 | 2020 |
|--|---------------------|---------------------|
| | CHF | CHF |
| 2) <u>Baukonten</u> | | |
| Ersatzneubau Bachtelstrasse 32 / 34 | 767'264.64 | 120'246.45 |
| | <u>767'264.64</u> | <u>120'246.45</u> |
| 3) <u>Passive Rechnungsabgrenzungen</u> | | |
| Vorauszahlungen von Mietern | | |
| - für Mietzinsen | 170'664.65 | 140'879.20 |
| - für Heiz-/Nebenkostenakonti | 94'785.00 | 99'663.85 |
| Übrige passive Rechnungsabgrenzungen | 69'567.65 | 24'475.20 |
| | <u>335'017.30</u> | <u>265'018.25</u> |
| 4) <u>Erneuerungsfonds</u> | | |
| Bestand am 1. Januar | 1'409'561.14 | 993'106.44 |
| Ordentliche Einlagen | 436'000.00 | 436'000.00 |
| A.o. Einlagen aus Unterstützungs- / Glasschadenfonds | 0.00 | 20'454.70 |
| Entnahmen | | |
| - Goldbühlstrasse 10 Dachventilatoren, Digit. Pläne | -15'500.00 | -40'000.00 |
| - Hofstrasse 54 - 84 Boiler, Digit. Pläne | -14'500.00 | 0.00 |
| - Kreuzbühlstrasse 15 / 17 /19 Digit. Pläne | -4'500.00 | 0.00 |
| - Kreuzbühlstrasse 20 Digit. Pläne | -2'500.00 | 0.00 |
| - Spitalstrasse 105 - 139 Streichen Schiebetüren, Digit. Pläne | -11'000.00 | 0.00 |
| - Tannenstrasse 6/8 Digit. Pläne | -2'500.00 | 0.00 |
| | <u>1'795'061.14</u> | <u>1'409'561.14</u> |
| Der Vorstand hat beschlossen, höhere Einlagen als das statutarische Minimum von ¼ % der Anlagekosten der Bauten vorzunehmen. | | |

| Anhang zur Jahresrechnung | 2021 | 2020 |
|---|---------------------|---------------------|
| | CHF | CHF |
| <u>5) Freiwillige Gewinnreserven / Entwicklung Baufonds</u> | | |
| Bestand am 1. Januar | 76'000.00 | 63'000.00 |
| Einlagen (GV-Beschluss) | 0.00 | 13'000.00 |
| Entnahmen | 0.00 | 0.00 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Bestand am 31. Dezember | <u>76'000.00</u> | <u>76'000.00</u> |
| <u>6) Nettomietsertrag</u> | | |
| Sollmietertrag | | |
| - Wohnungen | 1'868'087.70 | 1'820'375.21 |
| - Parkplätze | 177'278.00 | 170'277.00 |
| - Übrige Objekte | 1'800.00 | 1'800.00 |
| - Erträge Nebenkostenverrechnungen | 27'404.00 | 20'469.00 |
| ./. Leerstände | -36'488.20 | -8'595.47 |
| ./. Mietzinsausfälle | 0.00 | -26'793.60 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | <u>2'038'081.50</u> | <u>1'977'532.14</u> |
| <u>7) Gebühren, Abgaben und Gebäudeversicherungen</u> | | |
| Abgaben, Gebühren | 29'244.45 | 29'213.15 |
| Nebenkostenaufwand | 105'953.55 | 52'755.55 |
| Personalaufwand Unterhalt | 33'801.25 | 26'366.55 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | <u>168'999.25</u> | <u>108'335.25</u> |

| Anhang zur Jahresrechnung | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|
| | CHF | CHF |
| 8) <u>Entschädigung der Organe</u> | | |
| Vorstand / interne Revisionsstelle | | |
| - Entschädigung für Vorstandstätigkeit | 50'691.96 | 87'217.90 |
| - Entschädigung für Mitarbeit in der Baukommission | 41'372.00 | 26'360.00 |
| - Entschädigung interne Revisionsstelle | 6'880.00 | 9'386.05 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 98'943.96 | 122'963.95 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| Die Funktionäre der Genossenschaft erhalten zusätzliche Vergütungen für ausgelegte Spesen und Entschädigungen aus Anstellungsverhältnissen. | | |
| 9) <u>Genossenschafteraufwand, Kommunikation und Anlässe</u> | | |
| Kosten Generalversammlung | 15'561.70 | 18'698.85 |
| Kosten Jubiläumsanlass | 14'284.89 | 3'231.00 |
| Kosten Gemeinschaftsräume | 9'458.95 | 5'316.25 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 39'305.54 | 27'246.10 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| 10) <u>Finanzaufwand</u> | | |
| Hypothekar- / Darlehenszinsen Dritte | 614'052.09 | 632'301.17 |
| Darlehenszinsen an Mieter / Genossenschafter | 7'576.05 | 11'200.00 |
| Übriger Finanzaufwand | 2'538.23 | 7'002.66 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 624'166.37 | 650'503.83 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| 11) <u>Finanzertrag</u> | | |
| Aktiviert Zinsen auf Baukonten (Bauzinsen) | 10'000.00 | 0.00 |
| Übriger Finanzertrag | 89.90 | 105.75 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 10'089.90 | 105.75 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

| Anhang zur Jahresrechnung | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| | CHF | CHF |

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Restbuchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften | 32'645'516.64 | 29'359'298.45 |
| darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell | 49'555'000.00 | 38'195'000.00 |
| - davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten | 49'225'000.00 | 37'865'000.00 |
| - davon in Eigenverwahrung (unverpfändet) | 330'000.00 | 330'000.00 |
| in Anspruch genommene, gesicherte Kredite | 29'885'000.00 | 28'125'000.00 |

¹²⁾ **Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg**

| | | |
|---|-----------|------|
| Verjährte Verrechnungssteuerablieferung gemäss Vereinbarung | 29'580.60 | 0.00 |
| | 29'580.60 | 0.00 |
| | 29'580.60 | 0.00 |

Eventualverbindlichkeiten

Zinsabsicherungsgeschäfte

Mit der UBS AG wurde ein Teil der Hypotheken mit Zinsabsicherungsgeschäften (Swap) über Hypothekarbeträge von gesamthaft CHF 13'608'750.00 per Bilanzstichtag mit Laufzeiten bis 28. September 2035 vereinbart. Die Refinanzierungskosten sind dadurch bereits zum Abschlusszeitpunkt kalkulierbar und gegen das Risiko steigender Zinsen abgesichert, wobei sich die Finanzierungskosten erhöhen. Bei einer ungünstigen Libor-Fixierung kann ein negativer Wiederbeschaffungswert entstehen, welcher sich per Bilanzstichtag auf CHF 3'120'617.00 beläuft. Der Vorstand ist der Ansicht, dass durch den Abschluss der vorgenommenen Absicherungen die Auswirkung von Zinsschwankungen in den gewünschten Grenzen gehalten wird.

Weitere, freiwillige Angaben

Liegenschaften

| | | |
|--|---------------|---------------|
| - Brandversicherungswerte der Liegenschaften | 45'468'922.00 | 43'603'429.00 |
| - Anzahl Wohnungen | 143 | 134 |

3.2. Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung, Ostschweizer Treuhand Zürich AG, OTG



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

Gemeinnützige Baugenossenschaft Wetzikon (GBW), Wetzikon

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Wetzikon (GBW) für das am 31. Dezember 2021 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 nicht Gesetz und Statuten entspricht 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, 31. März 2022

Beilage:

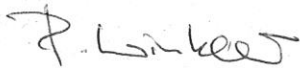
- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

3.3. Bericht der internen Prüfstelle


**Prüfbericht der internen Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2021 der Gemeinnützigen
Baugenossenschaft Wetzikon GBW**

Die interne Prüfstelle hat die Jahresrechnung, bestehend aus Bilanz und Erfolgsrechnung, des am 31. Dezember 2021 abgeschlossenen Geschäftsjahres geprüft. Aufgrund dieser Prüfung empfehlen wir der Generalversammlung die Jahresrechnung 2021 zu genehmigen.

Die Revisorinnen und Revisoren



Rona Winkler



Stefan Eigenmann

Wetzikon, 21.03.2022

4. Genehmigung der Jahresrechnung 2021

5. Verwendung Jahresergebnisses (Bilanzgewinn)

5.1. Verzinsung des wohnungsgebundenen Anteilscheinkapitals

Statuten Art. 16. Verzinsung

Die Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind.

Der Vorstand und die Revisionsstellen sind der Meinung, dass die Einlagen in den Erneuerungsfond und die Abschreibungen nicht angemessen sind und damit eine Verzinsung des wohnungsgebundenen Anteilscheinkapitals nicht erfolgen darf.

5.2. Beschluss über den Antrag der Verwendung des Bilanzgewinnes

| Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| | CHF | CHF |
| Verlust- / Gewinnvortrag | -28'159.26 | 589.55 |
| Jahresgewinn / -verlust | 2'328.00 | -28'748.81 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Der Bilanzverlust / verfügbare Bilanzgewinn beträgt | <u>-25'831.26</u> | <u>-28'159.26</u> |

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung

folgende Gewinnverwendung:

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven | 0.00 | 0.00 |
| Zuweisung Baufonds | 0.00 | 0.00 |
| Verzinsung der Genossenschaftsanteile (Vorjahr 0 %) | 0.00 | 0.00 |
| Vortrag auf neue Rechnung | -25'831.26 | -28'159.26 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Total Bilanzverlust / verfügbarer Bilanzgewinn | <u>-25'831.26</u> | <u>-28'159.26</u> |

6. Décharge

Die Mitgliederversammlung erteilt dem Vorstand oder den einzelnen Vorstandsmitgliedern mit Genehmigung des Geschäftsberichts und der Jahresrechnung Entlastung für die Geschäftsführung. Der Vorstand haftet ab diesem Moment nicht mehr für seine Handlungen.
(Vorstandsmitglieder haben kein Stimmrecht! Art. 695 Abs. 1 OR.)

7. Wahlen

Vorstand

| | | |
|-------------------|-------------|----------|
| Maren Zürcher | Präsidentin | (Bisher) |
| Andreas Cossalter | Mitglied | (Bisher) |
| Reto Nägelin | Mitglied | (Neu) |

Interne Revision

| | | |
|------------------|----------|----------|
| Rona Winkler | Mitglied | (Bisher) |
| Stefan Eigenmann | Mitglied | (Bisher) |

Gemäss Statuten Art. 30 Abs. 2, konstituiert sich der Vorstand mit Ausnahmen der Funktionen Präsidium und Finanzen selbst.

Eine Vorstellung des neuen Kandidaten findet ihr auf der Folgeseite.

Vorstellung Reto Nägelin

Wer bin ich

Reto Nägelin
Spitalstrasse 111
8620 Wetzikon
Geboren 1974

Verheiratet, 1 Tochter (2), 2 Stiefsöhne (14 & 17)

Meine Hobbys

Reiten, Snowboarden, Handwerken, Curling, Grillieren



Beruf und Ausbildung

Meine Erstausbildung schloss ich als Elektriker ab und war einige Jahre als Servicemonteur im Kundendienst unterwegs. Danach folgte eine Spezialisierung im Bereich Telematik und Informatik. Ich besuchte eine berufsbegleitende Fachschule und erlangte mein Diplom als Sozialdiakon. In meinem Werdegang absolvierte ich neben einer Ausbildung zum Mediator (transformatorische Konfliktlösung) einen Masterabschluss in sozialem Management (ZHAW) mit Schwerpunkt Organisationsentwicklung und Veränderungsmanagement.

Heute unterstütze ich als Trainer und Coach Menschen und Organisationen ihren Zweck zu finden und ihr Potenzial zu leben.

Mehr zu mir gibt es auf www.retonaegelin.ch

GBW

2016 lernte ich meine jetzige Frau kennen und zog im Jahr 2018 zu ihr an die Spitalstrasse.

Seit einem Jahr bin ich Obmann im Neugut und der Bachtelstrasse und seit Anfang 2022 auch ad Interim im Goldbühl. Während dieser Zeit als Obmann durfte ich mein Wissen über die GBW vertiefen.

Durch meine handwerkliche Grundausbildung, die Erfahrung in der Bauleitung und meine Managementausbildung konnte ich im vergangenen Jahr die Geschäftsstelle und auch den Vorstand punktuell unterstützen.

Mein Knowhow erwies sich für die GBW als nützlich. Darum würde es mich freuen, wenn ich uns (die GBW), durch meine Aufgabe im Vorstand noch mehr unterstützen kann.

Einer meiner Lebensschwerpunkte ist das Fördern des solidarischen Miteinanders. Es ist mir daher auch ein grosses Anliegen den Genossenschaftsgedanke an sich zu fördern und Wege des Miteinanders zu ermöglichen.

8. Anträge

8.1. Baukredit Ersatzneubau Bachtelguet

Die Baukommission beantragt für die Erstellung des Ersatzneubaues «Bachtelguet» einen Baukredit über CHF 11'200'000 +/- 10%.

Der Vorstand empfiehlt der GV den Baukredit über CHF 11'200'000 +/- 10% zu genehmigen.

8.2. Verzinsung der Mitgliederdarlehen

Aufgrund der finanziellen Situation sowie der generellen Zinssituation beantragt der Vorstand, die Verzinsung der freiwilligen Mitgliederdarlehen auf 1 % über den gesamten maximal möglichen Betrag von CHF 50'000 zu belassen.

Der Vorstand empfiehlt der GV die Verzinsung der Mitgliederdarlehen bei 1% zu belassen.

8.3. Antrag M. Hürlimann Amtszeitbeschränkung

Martin Hürlimann
Eggstr. 100
8620 Wetzikon

Wetzikon, 12. Februar 2021

GBW Gemeinnützige
Baugenossenschaft Wetzikon
Schöneichstr. 38
8620 Wetzikon

Antrag zu Händen Generalversammlung GBW 2021

Geschätzte Genossenschafter

Damit die Führung der Genossenschaft GBW ständig erneuert und dynamisch bleibt, braucht es auch personelle Auffrischungen. Damit dies gewährleistet ist, beantrage ich folgende Statutenanpassung:

Art. 30; Abs. 2 Statuten

Bisher:

Die Vorstandsmitglieder werden auf die Dauer von zwei Jahren gewählt, nämlich Präsident und mind. ein Mitglied in den geraden Jahren, Kassier und mind. ein Mitglied in den ungeraden Jahren.; sie sind wieder wählbar. Präsident und Kassier werden von der Generalversammlung gewählt, im Uebrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.

Neu:

Die Vorstandsmitglieder werden auf die Dauer von zwei Jahren gewählt, nämlich Präsident und mind. ein Mitglied in den geraden Jahren, Kassier und mind. ein Mitglied in den ungeraden Jahren.; sie sind wieder wählbar. Die Amtsdauer für sämtliche Funktionen innerhalb des Vorstandes und der Revisionsstelle beträgt jeweils maximal 10 Jahre. Die GV kann mit 2/3-Mehrheit eine einmalige Verlängerung des Mandats um 2 Jahre gewähren. Danach kann diese Person für diese Funktion nicht mehr gewählt werden.

Besten Dank für die Aufnahme meines Antrages. Für allfällige Fragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung. Bis bald an der GV.

Mit besten Grüssen

Martin Hürlimann
Genossenschafter GBW

Der Vorstand empfiehlt der GV den Antrag auf Amtszeitbeschränkung anzunehmen.

9. Varia

Vorstand und interne Prüfstelle

| Vorstand / Verwaltungsrat | | Gewählt / Bestätigung an GV: | Amtsdauer bis GV: |
|--------------------------------------|-------------------|---|--------------------------|
| Präsidentin | Maren Zürcher | 2020 | 2022 |
| Vizepräsident | Andreas Cossalter | 2020 | 2022 |
| Finanzen | Hans Sonderegger | 2021 | 2023 |
| Aktuar | Philip Wüst | 2021 | 2023 |
| Interne Prüfstelle | | Gewählt am: | Amtsdauer bis GV: |
| Leitung | Rona Winkler | 2020 | 2022 |
| Mitglied | Stefan Eigenmann | 2020 | 2022 |

Obmänner

Remo Rosini, Tannenstrasse 8

Geschäftsstelle

Reto Nägelin, Spitalstrasse 131

Hansruedi Egli, Schöneichstrasse 38

Siedlung

Tannenstrasse 6/8,
Kreuzbühlstrasse 15/17/19 und 20

Hofstrasse 54 – 84

Spitalstrasse 105 – 139
Bachtelstrasse 34
Ad Interim Goldbühlstrasse 10

Kreuzbühlstrasse 1 + 2 und
Schöneichstrasse 38/40

Verzeichnis der Liegenschaften

| Adresse | Wohnungen / *Reihen EFH | Baujahr | Erwerbsjahr |
|-------------------------------|----------------------------|---------|-------------|
| Bachtelstrasse 34 | 6 | 1947 | |
| Hofstrasse 54 – 84 | 16 | 1947 | |
| Spitalstrasse 105 – 139 | 18 | 1947 | |
| Kreuzbühlstrasse 15 + 17 + 19 | 18 | 1959 | |
| Kreuzbühlstrasse 20 | 9 | 1964 | |
| Tannenstrasse 6 + 8 | 12 | 1964 | |
| Goldbühlstrasse 10 | 20 | 1974 | |
| Kreuzbühlstrasse 1 | 1 | | 2016 |
| Kreuzbühlstrasse 2 | 11 | 2017 | |
| Schöneichstrasse 38 + 40 | 23 | 2019 | |
| Bachtelstrasse 32 | 9 | 1962 | 2021 |
| Total | 143 | | |

Notizen