



# Generalversammlung vom 12. Mai 2023

Herzlich Willkommen

# Traktanden



1. Begrüssung & Einleitung
2. Genehmigung Protokoll letzte GV
3. Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2022
4. Bauabrechnung Sanierung Freiestrasse 39, Uster
5. Bauabrechnung Ersatzneubau Lindenbergrasse 34, Rüti
6. Informationen aus dem Vorstand
7. Wahl GPK
8. Wahl der Revisionsstelle
9. Varia & Abschluss

# 1. Begrüssung & Einleitung



- Begrüssung
- Wahl Stimmenzähler:innen
- Genehmigung Traktandenliste

## 2. Genehmigung Protokoll



- Genehmigung Protokoll der schriftlichen GV vom 12. Mai 2022

# 3. Geschäftsbericht 2022



- Jahresbericht des Vorstandes
- Jahresbericht des Siedlungsrates
- Jahresbericht der Geschäftsprüfungskommission
- Jahresrechnung
- Bericht der Revisionsstelle
- Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Gewinnverwendung  
Antrag des Vorstandes: Verzinsung der Investitionsanteile mit 2.00 % und der Mieteranteile mit 0.75 %
- Décharge-Erteilung Vorstand

# 3.1 Jahresbericht Vorstand



- Die Entwicklungen im 2022 prägten unsere Tätigkeit und unseren Alltag
  - Die Corona Pandemie ist überwunden und wir konnten wieder Präsenzveranstaltungen durchführen
  - Der Ukraine Krieg hat uns alle überrascht und verunsichert
  - Energiekrise und Teuerung standen im 2022 im Fokus
- Die grössten Auswirkungen auf die Kosten für die Wärmeerzeugung konnte mittels einer einmaligen Unterstützung aus dem Solidaritätsfonds abgedeckt werden
- Langfristig ist mit höheren Preisen im Bereich Energie zu rechnen, weshalb wir die Ablösung alter Heizsysteme durch erneuerbare Energien vorantreiben

## 3.2 Jahresbericht Siedlungsrat



- Ursula Perk
- Felix Hesse

## 3.3 Jahresbericht GPK



- Mike Seidenberg
- Hansjürg Eggimann



## 3.3 Jahresbericht GPK



- Die **Aufteilung zwischen strategischen und operativen Aufgaben** wird gelebt. Die Zusammenarbeit VS zu GPK und GPK zu VS ist gut und wird beidseits sehr geschätzt.
- Der **Themenspeicher** erleichtert die Zusammenarbeit und die Prüfung durch die GPK.  
Alle wichtigen Themen sind abgebildet, priorisiert und terminiert.  
Zuteilung der VS-Ressourcen optimierungsbedürftig
- **Kostenentwicklung Geschäftsstelle / Vorstand**  
Im VS konnten die Kosten von CHF 20'000 eingespart werden, hingegen wurden die Kosten für den Siedlungsrat um CHF 5'000 erhöht.

## 3.3 Jahresbericht GPK



- Entwicklung langfristige Planung zu Liegenschaften (Liegenschaften-Strategie)

Alle Siedlungen verfügen über eine nach Prioritäten geordnete Unterhalts- und Entwicklungsstrategie. Die Stellungnahme durch die GPK erfolgte anlässlich einer Vorstandssitzung.

Investitionen sowie deren Erreichungsgrad, sollen im Sinne eines regelmässigen Reportings gegenüber der Generalversammlung dokumentiert werden.

Die Form des Reportings ist in Arbeit und soll entsprechend der Projektgrösse gewählt werden.

## 3.4 Jahresrechnung 2022



<b>Bezeichnung (Beträge in TCHF)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Betriebsertrag Netto</b>	<b>8'210</b>	<b>8'071</b>
- Personalaufwand	-902	-876
- Sachaufwand	-2'506	-2'675
<b>Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern</b>	<b>4'802</b>	<b>4'520</b>
- Einlagen Erneuerungsfonds	-1'974	-1'691
- Abschreibungen	-1'208	-1'210
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>1'620</b>	<b>1'619</b>
- Zinsen	-1'126	-1'211
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>494</b>	<b>407</b>
<b>In % des Betriebsertrags</b>	<b>6.0 %</b>	<b>5.1 %</b>

# 3.4 Jahresrechnung 2022



- Mietertrag
  - Zusätzliche Mietzinseinnahmen aus den zusätzlichen Wohnungen
  - Weniger Leerstände
- Kapitalzinsen
  - Nochmals bessere Konditionen bei Hypotheken. Werden in Zukunft infolge Anstieg des Leitzinssatz eher wieder ansteigen.
  - Gleichbleibende Zinsen bei Baurechtsverträgen
- Personalaufwand
  - Stabile Lohnkosten infolge neuer Struktur der Geschäftsstelle
- Restliche Position
  - Leicht weniger Aufwand für Unterhalt, Reparaturen

# 3.4 Jahresrechnung 2022



<b>Bezeichnung</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Mietertrag</b>	<b>TCHF</b>	<b>8'287</b>	<b>8'208</b>
- Leerstände	TCHF	-148	-180
<i>Leerstände in % des Nettomietertrag</i>	%	1.8%	2.2%
- Baurechtszinsen	TCHF	-309	-307
<b>Bereinigter Mietertrag</b>	<b>TCHF</b>	<b>7'830</b>	<b>7'721</b>
Abschreibungen und Erneuerungsfond	TCHF	3'182	2'901
<i>Anteil am Mietertrag</i>	%	40.6	37.6
Buchwert Liegenschaften	TCHF	155'229	155'966
<b>Bruttorendite</b>	<b>%</b>	<b>5.0</b>	<b>4.9</b>

## 3.4 Jahresrechnung 2022



Bezeichnung		2022	2021
Eigenkapital	TCHF	19'162	18'288
Bilanzsumme	TCHF	164'603	164'473
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>%</b>	<b>11.6</b>	<b>11.1</b>
Fremdkapital Dritte	TCHF	121'051	123'472
<b>Anteil FK Dritte an Liegenschaften</b>	<b>%</b>	<b>78.0</b>	<b>79.2</b>
<b>Anteil FK Dritte an Bilanzsumme</b>	<b>%</b>	<b>73.5</b>	<b>75.1</b>
Erneuerungsfond	TCHF	21'910	19'983
<b>Anteil Erneuerungsfond an Liegenschaften</b>	<b>%</b>	<b>14.1</b>	<b>12.8</b>

# 3.5 Bericht der Revisionsstelle



Ostschweizerische Treuhand Zürich

ARTIENGESELLSCHAFT

GIESSSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der  
Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Uster

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost 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 Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Gmünder  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

M. Harsch  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 15. März 2023

Beilagen:

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

MITGLIED VON EXPERTSUISSE

WE ARE AN AFFILIATED MEMBER OF THE GLOBAL ADVISORY AND ACCOUNTING NETWORK

Ostschweizerische Treuhand  
Zürich AG

Giesshübelstr. 45

8045 Zürich

# 3.6 Abnahme Jahresrechnung

## Beschluss Gewinnverteilung



	CHF
Gewinnvortrag	360'982
Jahresgewinn	364'928
Bilanzgewinn zur Verfügung der GV	725'910

### Antrag des Vorstandes zur Gewinnverwendung

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserven	18'000
Verzinsung Investitionsanteile zu 2.00% *	180'093
Verzinsung Mieteranteile zu 0.75% *	44'707
Vortrag auf neue Rechnung	483'110

\* *Verzinsung gleich wie in den Vorjahren*



## 3.7 Décharge Erteilung Vorstand



- Die Generalversammlung erteilt die Décharge zur Jahresrechnung 2022

# 4. Bauabrechnung Sanierung Freiestrasse 39, Uster



- GV-Beschluss vom 11.09.2020:  
Bewilligung Projektkredit Sanierung  
**CHF 2'200'000** mit 224 Ja-Stimmen  
(94.5%)
- **Bauabrechnung CHF 2'184'021**
- Kostenunterschreitung **CHF -15'979**
- Anlagewert nach Sanierung: CHF 3'826'000
- Erneuerungsfonds nach Sanierung: CHF 0



# 4. Bauabrechnung Sanierung Freiestrasse 39, Uster



- Die Generalversammlung genehmigt die Bauabrechnung Sanierung Freiestrasse 39, Uster, über Total CHF 2'184'021

# 5. Bauabrechnung Ersatzneubau Lindenbergstrasse, Rütli



Die Mehrfamilienhäuser an der Lindenbergstrasse 32/34 werden der Gewo Züri Ost verkauft. (ah)

# 5. Bauabrechnung Ersatzneubau Lindenbergstrasse, Rütli



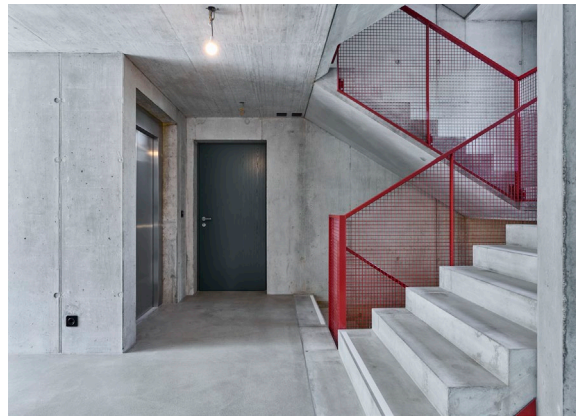
## Bauabrechnung

- GV-Beschluss vom 11.09.2020:  
Bewilligung Projektkredit  
Ersatzneubau **CHF 4'000'000** mit 215  
Ja-Stimmen (91.5%)
- **Bauabrechnung CHF 3'782'183**
- **Kostenunterschreitung CHF -217'817**
- Anlagewert neu: CHF 4'190'183
- Erneuerungsfonds neu: CHF 0





# 5. Bauabrechnung Ersatzneubau Lindenbergstrasse, Rütli



# 5. Bauabrechnung Ersatzneubau Lindenbergstrasse, Rüti



- Die Generalversammlung genehmigt die Bauabrechnung Ersatzneubau Lindenbergstrasse, Rüti, über Total CHF 3'782'183

# 6. Informationen aus dem Vorstand



- Risikomanagement
- Liegenschaften
- Wohnen und Zusammenleben
- Kommunikation
- Rückblick auf GV 2022
- Themen und Ziele 2023

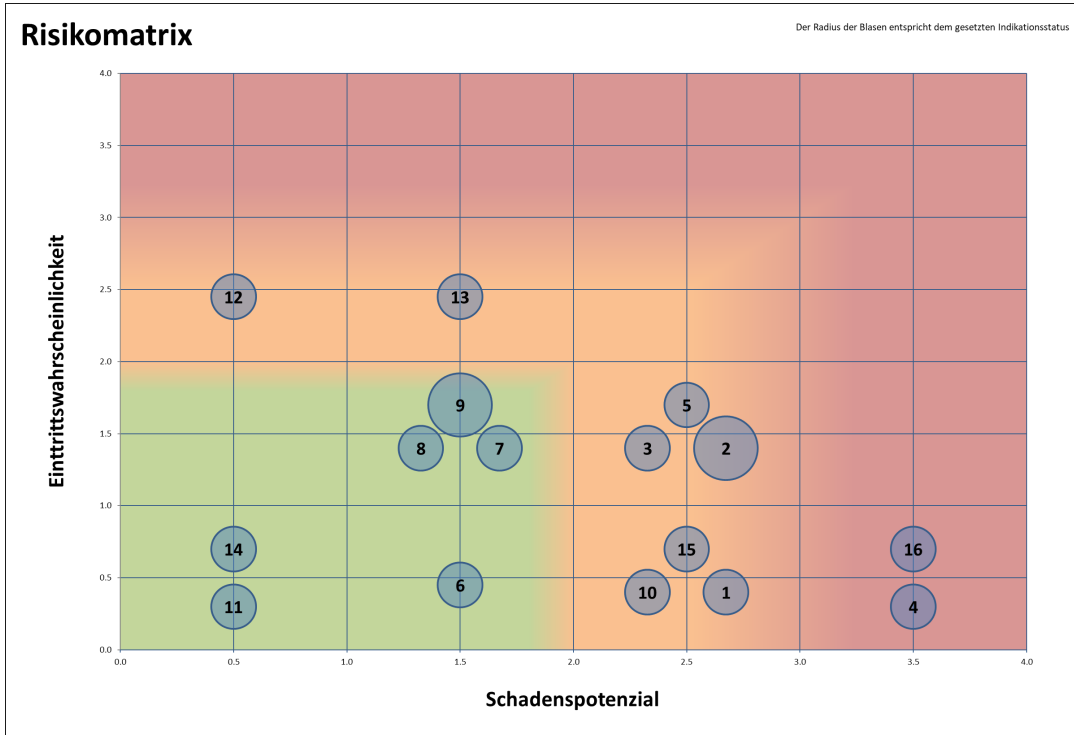


# 6.1 Risikomanagement



- Risikomanagement ist der systematische und strukturierte Umgang mit Risiken
- Es befasst sich mit der Identifizierung, Beurteilung, Dokumentation und der Bewältigung von Risiken
- Was haben wir bis heute gemacht:
  - Identifizieren von Risiken
  - Beurteilung auf Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenpotential
- Was folgt noch:
  - Definition von Massnahmen (präventive und reaktive Massnahmen zur Risikovermeidung, Risikoverminderung, Versicherung, etc.)
  - laufende Überwachung der Risiken
  - Regelmässige Überarbeitung der bekannten Risiken

# 6.1 Risikomanagement

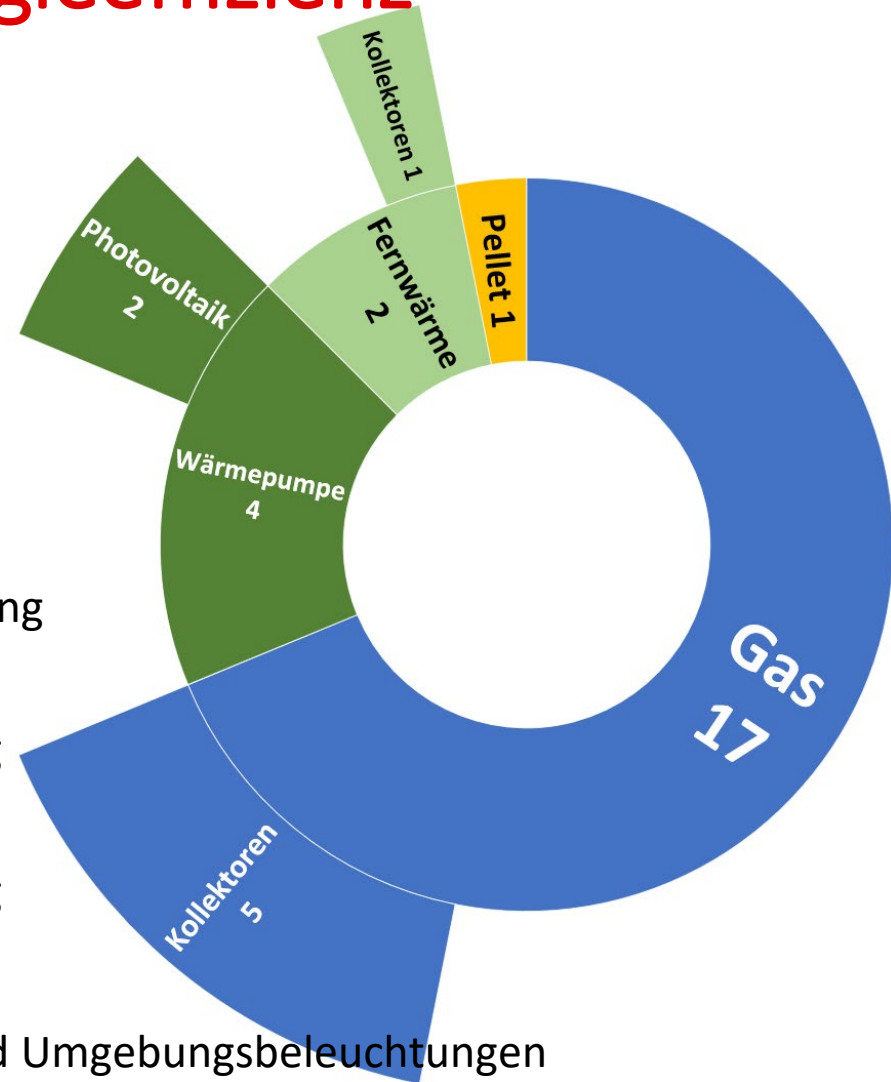


1. Neue Projekte
2. **Laufende Projekte**
3. Erhalt der Bestandes Liegenschaften
4. Fremdfinanzierung
5. Eigenkapital
6. Physische Infrastruktur
7. IT Infrastruktur
8. Ertragsausfall
9. **Vermietung (Leerstand)**
10. Governance & Compliance
11. Kommunikation
12. Ressourcen Mitarbeitende
13. Know-How
14. Identität GEWO
15. Unbewohnbarkeit Siedlung
16. Qualität Lieferanten / Handwerker  
Grossaufträge

# 6.2 Liegenschaften - Energieeffizienz



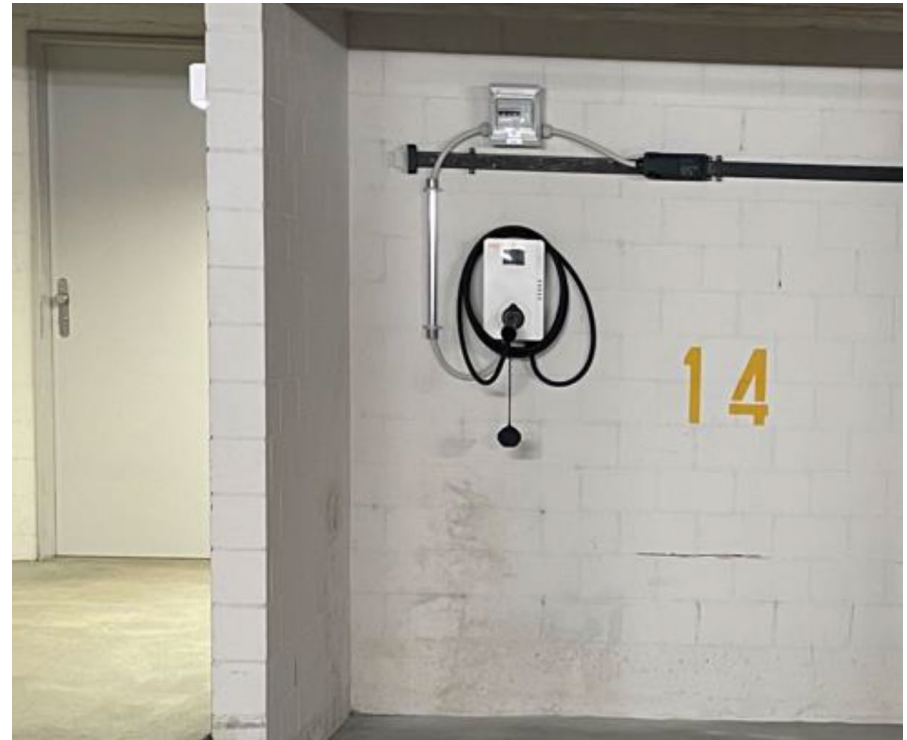
- Schreiben Energiesparen
  - Energiepolitik der Gewo
  - Tipps für das Energiesparen im Haushalt
- Drei Projekte
  - *Längistrasse, Egg*  
Ersatz letzter Öl-Heizung & Dezentralisierung Warmwasserspeicherung
  - *Talweg, Uster*  
Prüfung Möglichkeiten Ersatz Gasheizung
  - *Seestrasse, Uster*  
Prüfung Möglichkeiten Ersatz Gasheizung
- Laufende Umrüstung auf LED
  - 2022 Garagen --> 2023 Treppenhaus- und Umgebungsbeleuchtungen



## 6.2 Liegenschaften: E-Mobilität



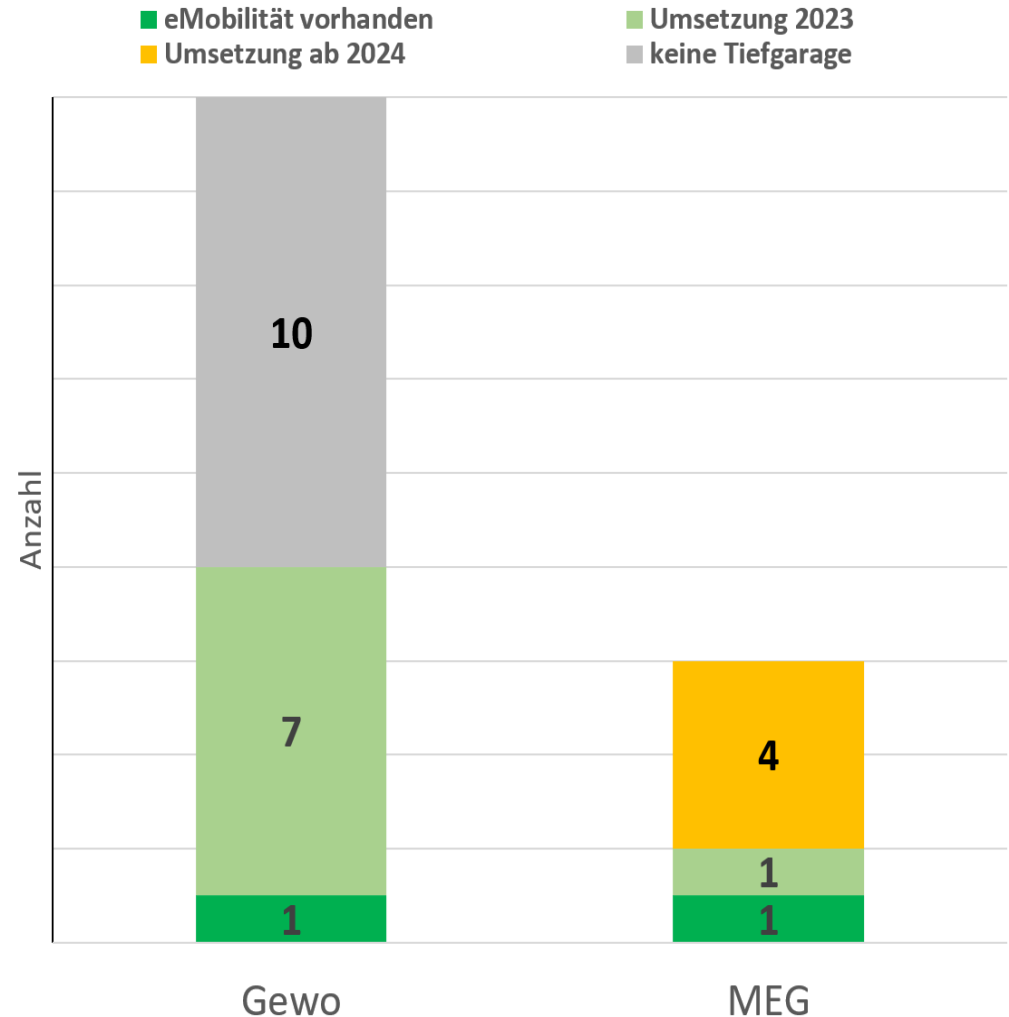
- GV Beschluss vom 10.06.2021: Installation und Unterhaltskosten der Grundinstallation werden durch alle Garagenmieter getragen.
- Die Grundinstallation (Kabel und Lademanagement) wird durch die Genossenschaft realisiert. Unternehmer EKZ Eltop AG, Oberholzer AG, GWS Stäfa.
- Die Ladedienstleistung wird durch den Mieter / Mieterin nach Bedarf bestellt.
- Abrechnung nach Energieverbrauch und Verursacher direkt durch den Unternehmer.



# 6.2 Liegenschaften: E-Mobilität



- Ausführung abgeschlossen:
  - Binz, Maur
  - Brandstrasse, Uster
- Ausführung geplant 2023:
  - Widenbüel, Mönchaltorf
  - Buechstrasse, Rüti
  - Langfurrenstrasse, Wetzikon
  - Ankengasse, Wetzikon
  - Melchrütistrasse, Wallisellen
  - Lindenbergstrasse, Rüti
  - Längistrasse, Egg
  - Gerenstrasse, Stäfa



# 6.2 Liegenschaften: Ersatzneubau Kunklerstrasse 11 & 13, Dübendorf



- Baujahr 1953
- Informationsabend Bewohner:innen August 2022
- Ziel: möglichst viel und günstiger Wohnraum im genossenschaftlichen Sinn
- Machbarkeitsstudie → +80% Ausnützung möglich
- Studienwettbewerb
- Projektierungskredit für GV 2024 angesetzt

# 6.3 Wohnen und Zusammenleben



## Im Laufe 2022 abgeschlossene Aufgaben:

- **Totalrevision des Hausgemeinschaftsreglements:**

Feinarbeit in Arbeitsgruppe mit Delegierten aus Vorstand und Siedlungsrat

Mehrfache intensive Diskussion im Siedlungsrat

Abgenommen im SR und Vorstand, publiziert auf der Homepage

**Besten Dank für die konstruktiven und wertvollen Diskussionen!**

- **Es ist wichtig, die Sichtweise der Siedlungen in den Vorstand zu tragen!**

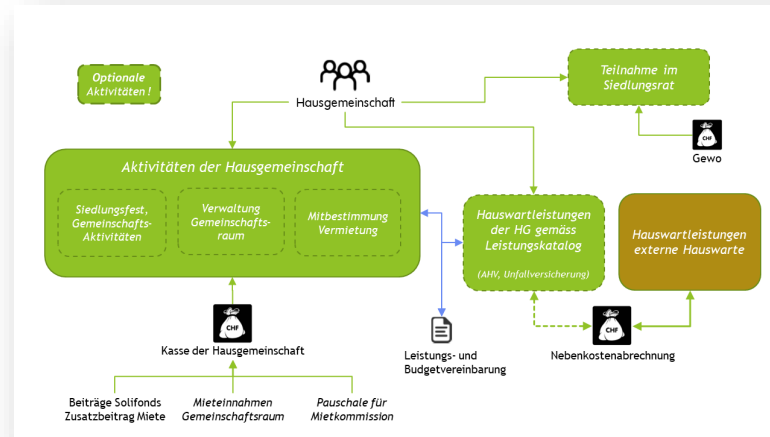
Zwei Mitglieder des Vorstands wohnen aktuell in Siedlungen, zwei weitere haben früher in Siedlungen gewohnt und können Ihre Sichtweise in die sehr konstruktiven Diskussionen im Vorstand einbringen

(Die zusätzlichen ganztägigen Retraiten 3x im Jahr sind immer gut mit Themen gefüllt...)

## Ausblick auf 2023/2024

- Kleine Ergänzungen im Hausgemeinschaftsreglement, Prozess Mieter:innen-Auswahl
- Den Entwurf des Leistungskatalogs finalisieren und mit jeder Siedlung verbindlich vereinbaren
- Überarbeitung Vermietungsreglement

# 6.3 Wohnen und Zusammenleben



## Wichtigste Eckpunkte des neuen Hausgemeinschaftsreglements:

**Niemand muss, aber man kann.** Wenn man will:

- Gründung, Kompetenzen und Pflichten sind klar definiert. Der Leistungskatalog listet die Möglichkeiten.
- In der Leistungsvereinbarung wird pro Siedlung festgelegt, was die Siedlung selbst macht
- Freiwillige und flexiblere Teilnahme im Siedlungsrat
- Unterscheidung von Hausgemeinschafts- und Hauswartleistungen – Hauswartleistungen können im Stundenaufwand entschädigt werden (Entscheid der Hausgemeinschaft)

Das Reglement ist auf der Homepage!



# 6.4 Kommunikation

- Neue Homepage
- LinkedIn
- Projektumsetzung aus dem Solifonds
  - 8 Projekte ( 88'000 CHF)
  - Grillstelle
- Anmeldung Newsletter
- Elektronischer Versand der Dokumente
- Gewo aktuell Beiträge erwünscht



# 6.5 Rückblick auf letzte GV



- Was wurde aus den Themen und Zielen, welche der VS an der letzten GV vorgestellt hat :
  - Aufgabenteilung Vorstand und Geschäftsstelle
  - Zusammenarbeit mit SR und GPK verstärken und verbessern
  - Selbstverwaltung: Hausgemeinschaftsreglement ; Vorschlag Leistungskatalog ; Umsetzung Leistungskatalog mit einzelnen Vereinbarungen mit Siedlungen
  - Kommunikation Konzept ; Überarbeitung Homepage ; Gewo Aktuell
  - Liegenschaftenstrategie
  - Sozialkommission: Konzept
  - Konzept Umsetzung E-Mobilität ; Umsetzung E-Mobilität

# 6.6 Themen und Ziele



- Risikomanagement
- Vermietungsreglement: Unterbelegung
- Teil-Selbstverwaltung: Umsetzung mit Leistungsvereinbarung, Prozess Mieterauswahl..
- Liegenschaften Strategie: Langfristige Planung entwickeln
- Internes Kontrollsystem (IKS)
- Stärkung Eigenkapital, Strategie Investitionsanteile und Darlehen

# 7. Wahl GPK



- Mike Seidenberg tritt nach langjährigem Einsitz in der GPK zurück
- Vielen Dank an Mike für seine Arbeit in der GPK
- Folgende Personen haben sich zur Wahl als GPK Mitglied zur Verfügung gestellt:
  - Marcel Egloff

# 7. Wahl GPK



<b>Wohnort</b>	8605 Gutenswil
<b>Jahrgang</b>	1969
<b>Ausbildung</b>	Abgeschlossene Berufslehre als Techn. Modelbauer  Div. Schulungen im Bereich Finanzen und Beratung  Ausbildung zum dipl. Finanzberater IAF
<b>berufliche Tätigkeit</b>	Finanz- und Vermögensberater  Gemeinderat und Hochbauvorstand in Volketswil
<b>Wer bin ich?</b>	kommunikativ, operativ und strategisch denkend, motivierend, selbstkritisch, optimistisch, hinterfragend, spontan, selbstbewusst



# 8. Wahl der Revisionsstelle



Wahl der Revisionsstelle für das Jahr 2022:

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

Giesshübelstr. 45

8045 Zürich

# 9. Varia & Abschluss



- ..

# 10. Was folgt noch...



- Gemütliches Beisammensein mit Grillplausch (Buffet) und dem Künstler Frank Borton!
- Vergesst nicht am Wettbewerb mitzumachen. Die Wettbewerbsgewinner werden mit Namen auf Homepage veröffentlicht (Falls sie dies nicht wünschen, bitte per Mail an [info@gewo.ch](mailto:info@gewo.ch) mitteilen).
- Löst auch euer Tombola-Los ein!
- Abfahrt des Car um 22:00 Uhr

**Jetzt schon reservieren:**

**Generalversammlung 2024: Freitag, 31. Mai 2024**





# Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und Mitwirkung

Wir wünschen Ihnen einen unterhaltsamen  
Abend, eine gute Heimfahrt und ein schönes  
Wochenende.

Auf Wiedersehen!