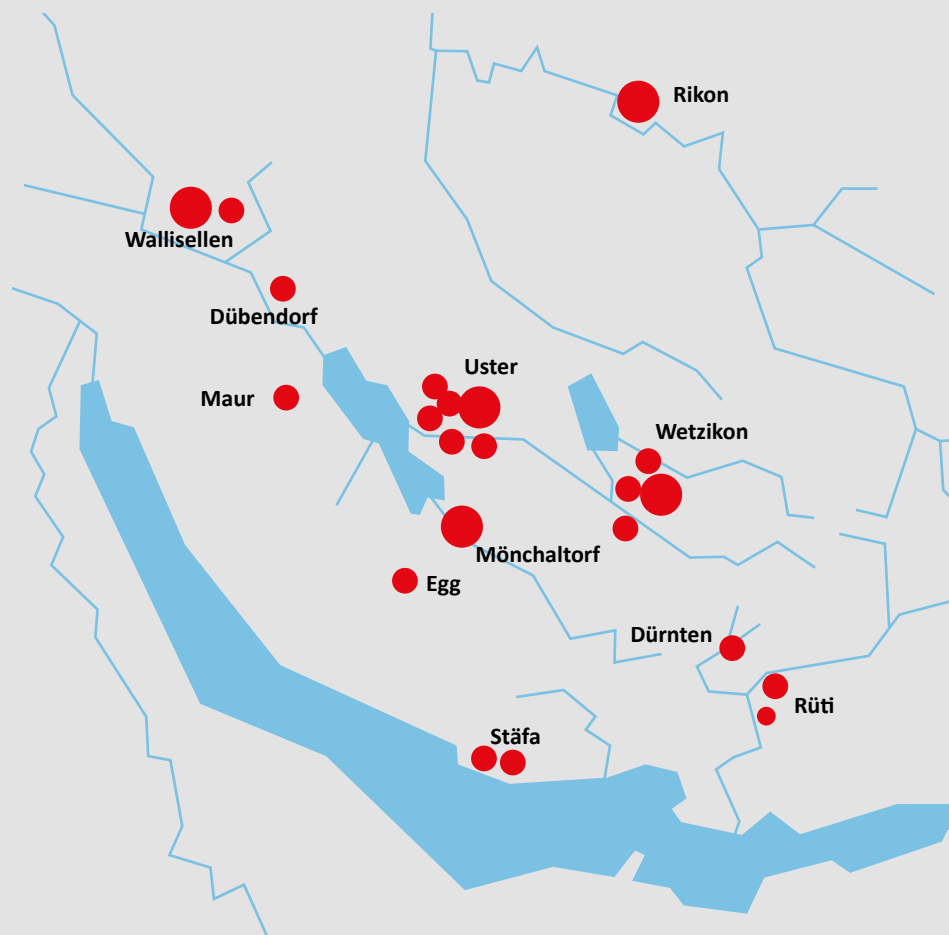




Geschäftsbericht

2020

# Siedlungen und Liegenschaften der Gewo Züri Ost



**Dübendorf**  
Kunklerstrasse

**Dürnten**  
Büelstrasse

**Egg**  
Längistrasse

**Maur**  
Fridlimattstrasse / Zelglistrasse

**Mönchaltorf**  
Lindhofstrasse / Sunneweg

**Rikon**  
Spiegelacker

**Rüti**  
Buechstrasse  
Lindenbergrasse

**Stäfa**  
Etzelstrasse  
Gerenstrasse

**Uster**  
Bankstrasse  
Brandstrasse  
Freistrasse  
Im Werk  
Seestrasse  
Talweg

**Wallisellen**  
Melchrütistrasse  
Strangenstrasse

**Wetzikon**  
Ankengasse  
Bachtelstrasse  
Hofstrasse  
Langfurrenstrasse

<b>Bericht des Präsidenten</b> .....	4
<b>Bericht der Baukommission</b> .....	5
<b>Instandsetzungen</b> .....	6
<b>Projekte</b> .....	9
<b>Bericht der Sozialkommission</b> .....	11
<b>Siedlungsrat</b> .....	12
<b>Wohnen, Zusammenleben und Kommunikation</b> .....	14
<b>Bericht der Geschäftsprüfungskommission</b> .....	16
<b>Finanzen</b>	
Erläuterungen zur Jahresrechnung.....	18
Bilanz.....	20
Erfolgsrechnung.....	21
Anhang der Jahresrechnung.....	22
Liegenschaften.....	25
Liegenschaftenbestand.....	26
Erneuerungsfonds.....	27
Mieterwechsel Wohnungen.....	28
Bericht der Revisionsstelle.....	29
<b>Organe</b>	
Organe der Genossenschaft/Geschäftsstelle.....	30



Peter Hegelbach  
Präsident

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Das Jahr 2020 begann mit dem Umzug unserer Geschäftsstelle in die neuen Räumlichkeiten an der Gerichtsstrasse in Uster. Dort verfügt die Genossenschaft nun über moderne und grosszügige Arbeitsplätze. Sie als Genossenschafter profitieren von der zentralen Lage nahe des Bahnhofs Uster. Zudem ist die Geschäftsstelle nun dank eines Aufzugs in die erste Etage auch für Personen mit einem Handicap gut erreichbar – dies erleichtert nicht nur Besuche sondern ermöglicht uns künftig auch mehr Flexibilität bei der Auswahl von Mitarbeitenden.

Corona hat uns alle in irgendeiner Weise betroffen. Bei der Gewo löste die Pandemie bisher zwar keine weitreichenden Konsequenzen aus, aber die Zusammenarbeit auf der Geschäftsstelle und innerhalb der verschiedenen Gremien und Kommissionen ist komplizierter geworden. Vereinzelt sind Mieter in Bedrängnis an uns gelangt, auf der finanziellen Seite war die Gewo aber praktisch nicht betroffen von der Pandemie.

Die Generalversammlung 2020 konnte nicht wie gewohnt durchgeführt werden, stattdessen mussten die Mitglieder ihre Stimme schriftlich abgeben. Leider hat damit das wichtigste Ereignis im Genossenschaftsjahr nicht in gewohnter Form stattfinden können und nebst den immer sehr aufschlussreichen informellen Gesprächen und Begegnungen rund um die Generalversammlung haben wir auch Ihr Mitwirken und Ihre persönliche Stellungnahme mittels offener Diskussion zu einigen Statutenänderungen vermisst.

*«...offener Diskussion zu  
einigen Statutenänderungen  
vermisst.»*

Auch im Vorstand ist es zu Veränderungen gekommen. Die beiden Vorstandsmitglieder Prisca Lieberherr und Matthias Amberg sind von ihrem Amt zurückgetreten. Neu gewählt wurden Selina Macalli aus der Siedlung Im Werk Uster und Reiner Ulrich aus der Siedlung Spiegelacker Rikon. Mit der Zustimmung zu den beiden

Bauprojekten Lindenbergrasse 32 in Rüti (Ersatzneubau) und Freiestrasse 39 in Uster (Sanierung) haben Sie uns mit grosser Mehrheit grünes Licht gegeben, den Liegenschaftsbestand zu modernisieren. Die Bauprojekte werden im ersten Halbjahr 2021 gestartet.

Der bisherige Leiter der Geschäftsstelle, Ariel Müller, hat unsere Organisation verlassen. Diese Veränderung bietet Anlass, über die Leitung der Geschäftsstelle generell nachzudenken. Der Vorstand hat das sehr breite Aufgabengebiet der Geschäftsstelle analysiert und ist zum Schluss gekommen, dass eine geteilte Co-Leitung leichter zu besetzen ist und auch modernere Anstellungsbedingungen in Teilzeit-Pensen erlauben würde. Mit Christina Mitsche konnte bereits eine versierte Fachfrau für den Bereich Finanzen gefunden werden, welche auch die Personalführung des Bereichs übernimmt. Für die Führung der Bewirtschaftung ist die Rekrutierung aktuell im Gange.

Das Jahr 2020 hatte sicher für jeden von uns besondere Herausforderungen bereit. Ich bedanke mich umso mehr herzlich bei den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, den Vorstandsmitgliedern und allen GenossenschafterInnen und MieterInnen, welche auch im vergangenen Jahr tatkräftig an der Gestaltung unserer Genossenschaft mitgewirkt haben.

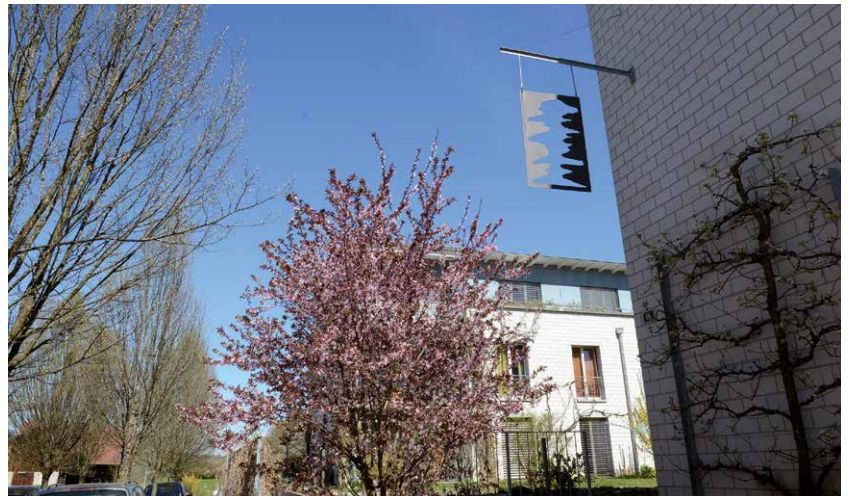
# Bericht aus der Baukommission

In den fünf Sitzungen der Baukommission, welche sich aus den zwei Bauverantwortlichen aus dem Vorstand, dem Geschäftsführer, dem Gebäudebetriebstechniker und dem Bewirtschafter-Team zusammensetzt, wurden jeweils alle über den Stand der laufenden Projekte informiert. Traktanden waren jeweils auch Beobachtungen von baulichen Mängeln in den Siedlungen, die Festlegung der Prioritäten für Massnahmen zur Behebung sowie die Bearbeitung von Anträgen. Nach Zwischenberichten erwartet die Baukommission gespannt die Studie von Emch + Berger zu den Siedlungen Längistrasse in Egg (Heizungs- und Dachsanierung) und den Gebäuden an der Langfurrenstrasse in Wetzikon zum Gesamtzustand. Diese zwei Studien waren auf Grund der prognostizierten Gesamtsanierungen im Strategieprogramm Stratus beauftragt worden, sind jedoch noch nicht abgeschlossen. Nach Ausbruch der Corona-Epidemie mussten die Zeitpläne von einigen Projekten überarbeitet werden – wiederum mit recht ungewissen Grundlagen! Trotzdem versuchten alle Beteiligten ihre Projekte voran zu treiben.

Urs Wegmann  
Planung, Bau, Unterhalt, Technik

*«...alle über den Stand der laufenden Projekte informiert.»*

Längistrasse  
Egg



Langfurrenstrasse  
Wetzikon



# Instandsetzungen



## **Projektbericht Längistrasse 10 – 18, 8132 Egg bei Zürich**

### **Austausch der Fenster zu den Gartensitzplätzen**

Im September 2019 wurde der Verwaltung ein Wasserschaden im Wohn- und Schlafbereich einer Erdgeschosswohnung gemeldet. Im Rahmen der Ursachenklärung wurde festgestellt, dass die grossen Fenster zu den Gartensitzplätzen bereits im Bau nicht korrekt abgedichtet wurden. Da es sich bei den Fenstern um Holzfenster handelt, begannen sich die Rahmen im Lauf der letzten 20 Jahre zu zersetzen. Wasser konnte eindringen und verursachte so den Schaden. Im Rahmen der präventiven Instandhaltung wurden alle weiteren Fenster sondiert. Hierbei wurden bei allen betroffenen Fenstern die gleichen Schäden an den Holzrahmen festgestellt. Um Folgeschäden in den Wohnräumen zu vermeiden, haben Baukommission und Vorstand den Austausch der 11 betroffenen Fenster bewilligt. Dabei wurde besonders auf die Abdichtung der Fronten nach aussen hin geachtet. Hinzu kamen zur Abdichtung Systeme aus Kunststoff und Bitumen zum Einsatz und es wurde eine natürliche Wasserableitung erstellt. Auch die Fenster wurden mit zusätzlichen Anschlüssen für die Abdichtung versehen, so dass ein möglichst langer Lebenszyklus der Fenster gewährleistet werden kann.



## **Projektbericht Kunklerstrasse 11, 13, 7a, 8600 Dübendorf**

### **Instandsetzung Gemeinschaftsraum**

Die Hausbewohner dieser Liegenschaft sind an die Verwaltung herangetreten mit der Bitte, den häufig genutzten Gemeinschaftsraum zu sanieren.

Die Baukommission hat sich die Situation vor Ort angesehen und einer Sanierung im kleinen Rahmen zugestimmt.

Die grundlegenden Probleme des Raums waren der Innenverputz und die Farbe, die im Jahr 2017 bereits genehmigte, jedoch noch nicht eingebaute elektrische Heizung, die unzureichende Innenbeleuchtung sowie die teilweise fehlende und defekte Bestuhlung.

Folgende Massnahmen wurden ausgeführt:

Die Hausgemeinschaft hat für die Arbeiten den Gemeinschaftsraum leergeräumt und vorbereitet. Es wurden im Innenraum elektrische Heizungen zur Erhaltung der Grundwärme installiert und mit einer Steuerung versehen. Diese Massnahme erspart den Hausbewohnern, die Pelletheizung aufzufüllen und die Asche zu entsorgen und garantiert im Winter eine angemessene Raum-Grundtemperatur. Weiterhin wurde die desolate und falsch angeschlossene Beleuchtung durch eine moderne LED-Beleuchtung ersetzt.

Die meiste Arbeit jedoch hatte der Maler. Er musste an diversen Orten den losen Verputz entfernen und neu aufbringen und anschliessend die Wände komplett grundieren und neu streichen.

Nach Absprache mit dem Hausverein wurden Festgarnituren und neue Stühle sowie eine Garderobe bestellt, geliefert und durch den Hausverein montiert.

**Projektbericht Strangenstrasse 3 und 5, 8304 Wallisellen**

**Neue Hauseingänge, Briefkästen**

Die bestehenden Hauseingänge der Liegenschaft waren energetisch und sicherheitstechnisch in einem sehr schlechten Zustand. Auch die integrierte Briefkastenanlage in den Türen entsprach nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. Die Bewirtschaftung schlug eine Teilsanierung vor und wurde durch die Baukommission mit einer ganzheitlichen Lösung beauftragt.

Um der Liegenschaft ein moderneres Erscheinungsbild zu geben, wurden beide Hauseingänge mit neuen anthrazitfarbenen Aluminiumtüren und Glaselementen ausgestattet. Die Briefkastenanlage wurde nach aussen, neben die Zugänge verlegt. Dabei wurden auch kleinere Anpassungen und Verbesserungen an der Umgebung sowie an der Aussenbeleuchtung ausgeführt. Die vorhandene Sonnerie wurde übernommen und mit in die Briefkastenanlage integriert.

Auch die vorhandene Schliessanlage wurde im Zuge des Umbaus ausgetauscht, so dass nun wieder ein sicheres Schliesssystem vorhanden ist.



Vorher



Nacher



Vorher



Nacher

# Instandsetzungen



Attraktive Geschäftsstelle

## Projektbericht Gerichtsstrasse 4, 8610 Uster

### Neue Büros der Gewo Geschäftsstelle

Mit der Zustimmung des Verkaufs der Aathalstrasse 5 – 7 an der GV 2019 wurde die Verwaltung der Gewo durch den Vorstand mit der Suche nach neuen Büroräumen beauftragt. Nach einer längeren Suche und Verhandlungen mit mehreren möglichen Vermietern wurde ein Mietvertrag im Postgebäude (Gerichtstrasse 4), an zentraler Lage in Uster geschlossen. Die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr dürfte sowohl für Besucher als auch Mitarbeitende sehr attraktiv sein. Besucherparkplätze stehen dabei in der Tiefgarage zur Verfügung.

Da die Mietfläche über keinen Ausbau verfügte, wurde ein Vorstandsmitglied mit der Planung der Büroräumlichkeiten beauftragt. Präsentiert wurden insgesamt sechs verschiedene Vorschläge. Der Vorstand entschied sich für den Entwurf mit zwei grossen Gemeinschaftsbüros für Finanzen und Bewirtschaftung, in der Mitte der Fläche wurde ein Sitzungszimmer vorgesehen. Nebst dem einladenden und modernen Empfang findet auch ein kleiner Technik/ Archivraum Platz. Ein separates Büro mit Glaswänden wurde als Rückzugsort für vertrauliche Arbeiten gestaltet.



Mit der Ausführung wurde eine externe Bauleiterin aus Uster beauftragt. Sie organisierte von der Baugenehmigung über die Ausschreibung bis hin zur Bauabnahme den kompletten Ausbau. Durch die einsetzende Covid-19-Pandemie und den ersten Lockdown wurden die Arbeiten noch besonders erschwert. Trotzdem konnten alle Arbeiten termingerecht abgeschlossen und der Einzug in die neue Geschäftsstelle pünktlich vollzogen werden.

Wir danken Caroline Bernath für Ihre hervorragende Arbeit und Ihren Einsatz bei diesem Projekt.





# Projekte

## Projektbericht Melchrütistrasse 23 – 27, Wallisellen

### Instandsetzung und Aufwertung

Wie geplant wurden die Bauarbeiten im Februar 2020 aufgenommen und trotz zusätzlichen Arbeiten am Lift-Dach konnten das verantwortliche Team vom Architekturbüro Caflisch, Meilen, die Arbeiten termingerecht am 8.5.2020 übergeben. Die zahlreichen Arbeiten konnten zudem unter Budget abgerechnet werden.



## Projektbericht Freiestrasse 39, Uster

### Gesamtsanierung

Dieses Projekt war, vorbehaltlich der Genehmigung durch die GV im Mai 2020, zur Ausführung im Juli-Sept 2020 terminiert. Nach dem Einreichen des Baugesuchs beim Bauamt Uster musste zum grossen Erstaunen aller auch noch ein Lärmnachweis eingereicht werden für die geplante Wärmepumpe mit dem Standort an den Bahngleisen.

Durch den Entscheid, die GV zu verschieben, geriet der Zeitplan ins Wanken und die Baukommission beschloss zusammen mit dem Architekten, die Renovation auf Frühsommer 2021 zu verschieben. Informiert wurden auch umgehend die Genossenschafter und Mieter der Freiestrasse.

Anfangs August erreichte die GEWO per Post die Baubewilligung! Zwischenzeitlich hat der Architekt Kurt Schmid für jeden Arbeitsprozess Ausschreibungen gemacht und bei verschiedenen Unternehmen Offerten eingeholt. Die Baukommission Freiestrasse, bestehend aus zwei Vorstandsmitgliedern und dem Gebäudetechniker, vergaben die Arbeiten. Die entsprechenden Unternehmen wurden vorbehaltlich des Entscheides der GV und unter der Bedingung des neuen Ausführungstermins mit den Arbeiten beauftragt.

Seit der Annahme der Renovation durch die Genossenschafter anlässlich der brieflichen GV 2020 im September hat Kurt Schmid in Zusammenarbeit mit den Unternehmen ein detailliertes Zeitprogramm erstellt, welches mit den Bewohnern im Januar 2021 besprochen wurde. Die Realisation ist optimal vorbereitet und der Start für Mai 2021 terminiert!



*«Anfangs August erreichte die GEWO per Post die Baubewilligung!»*

# Projekte



## **Projektbericht Lindenbergrasse 32 – 34, Rütli Ersatzneubau**

Auch dieses Projekt wurde an der brieflichen GV 2020 bewilligt. Aber auch bei diesem Projekt führte die Verschiebung der GV aus den bekannten Gründen zu einer Verschiebung des Starttermins. Die Rückbauarbeiten wurden zwischenzeitlich am 8. Januar 2021 begonnen, allerdings Schnee- und Wetterbedingt wieder eingestellt und effektiv am 3. Februar 2021 wieder aufgenommen.

Aber schön der Reihe nach! Nach der Ausschreibung des eingereichten Baugesuchs durch die Gemeinde Rütli am 8. Mai 2020 erreicht die GEWO bereits am 30. Juni 2020 per Post die Baubewilligung. Diese enthielt allerdings einige Auflagen, deren Erfüllung nun erarbeitet werden mussten. Das alte Gebäude stand gemäss Grundbuch auf zwei Parzellen, welche für den Neubau zusammengelegt werden mussten. Die Folge davon, auch das gegenseitige Fahrrecht auf der gemeinsamen Grundstückzufahrt mit dem Nachbarn musste erneuert werden. Erst danach konnte auch der Vertrag mit der Schule Rütli betreffend Näherbaurecht beantragt werden. Nach der offiziellen Zusage durch die Schule Rütli ist jetzt noch der notariell beglaubigte Eintrag ins Grundbuch zu vollziehen.

Im Dezember erhielten wir zudem die Baufreigabe für Rückbau, Aushub und Kanalisationsumlegung.

Während des ganzen Jahres fanden zudem Bausitzungen mit dem Architekten und Bauleitungsteam statt. Während das beauftragte Architekturbüro Kalberer Hinderer, Winterthur, in Zusammenarbeit mit Fachplanern Detail- und Ausführungspläne auf Grund der Bausitzungen erstellte, holte der Bauleiter Urban Osterwalder, Uster, bei Unternehmen entsprechende Offerten ein, um die Ausführungswünsche und Geplantes mit dem Kostenvoranschlag abzugleichen und so die Kostensicherheit für die GEWO aufzuzeigen. Dadurch wurde erreicht, dass vor Baubeginn die Arbeiten für bereits 80% der Kosten im Rahmen des Budgets vergeben und somit eine sehr hohe Kostensicherheit erreicht werden konnte.



# Bericht der Sozialkommission 2021

Die Sozialkommission der Gewo Züri Ost ist zuständig für die sozialen Aspekte im Rahmen des Konzepts der Sozialkommission. In erster Linie ist dies, dass sich Wohnungsmietende in einer finanziellen Notlage bei der Sozialkommission melden können. Wir bieten auch Beratung für die individuelle Situation an und helfen auch beim Erstellen eines entsprechenden Antrages an die Sozialkommission – sofern ein Beitrag aus dem Solidaritätsfond zur nachhaltigen Lösung des Problems beitragen kann.

Grundsätzlich kann gesagt werden, da wir Gelder unserer Genossenschafter verwalten, wird die finanzielle Nothilfe / Unterstützung subsidiär ausgerichtet. Dies bedeutet, dass Beiträge nur gewährt werden, wenn keine anderen Institutionen oder Versicherungen für die Kosten oder Überbrückungshilfen aufkommen. Für längerfristige finanzielle Notlagen ist das jeweilige Sozialdepartment der Wohngemeinde zuständig. Hier kann auch eine Genossenschaft das Problem nicht lösen. In den letzten Jahren ist die Sozialkommission jedoch vermehrt mit sozialen Fragen des genossenschaftlichen Zusammenlebens konfrontiert worden. Streitigkeiten unter Nachbarn, Arbeitslosigkeit, Krankheit, Armut, Verwahrlosung und auch Vereinsamung. Wie in vielen anderen Genossenschaften spiegelt sich auch in der Gewo Züri Ost das gesellschaftliche Leben in allen Schattierungen und menschlichen Facetten wieder. Dieser Entwicklung Rechnung zu tragen ist eine Aufgabe, die die Sozialkommission in Angriff nehmen muss und wird.

Das Jahr 2020 war auch in der Gewo geprägt durch die Corona-Pandemie. Die Sozialkommission hat pro-aktiv auf die, für viele Wohnungsmieterinnen herausfordernde Situation reagiert und schon zu Beginn des 1. Lockdowns ein finanzielles Unterstützungsangebot lanciert. Genutzt wurde dieses nur durch wenige Parteien. Die Nutzung blieb erfreulicherweise für alle Betroffenen hinter unseren Befürchtungen und Erwartungen zurück.

Geburtstagsüberraschungen für Jubilare: Neu ins Leben gerufen wurde von der Sozialkommission die Aktion **Geburtstagsüberraschung für Ü80-MieterInnen!** Die Jubilare, die sich im Jahr 2020 über einen schönen Blumenstrauss und Glückwünsche freuen konnten, waren alle wirklich überrascht, gerührt und hatten grosse Freude an der Blumenpracht. Wir führen diese erfolgreiche Aktion weiter.

Die aktive Suche nach Mitgliedern, um die Kommission mit weiteren fachlich kompetenten Interessierten aufzustocken, zeigte Erfolg. Die neue Sozialkommission wird sich – je nach Möglichkeiten aufgrund der Coronamassnahmen – im ersten Quartal 2021 konstituieren.

Petra Finkenzeller  
Soziales

*«auch bei der Gewo Züri Ost spiegelt sich das gesellschaftliche Leben in allen Schattierungen und menschlichen Facetten wieder.»*



# Siedlungsrat 2020

Ursula Perk  
Leitung Siedlungsrat

Im Jahr 2020 führte der Siedlungsrat die Februar-Sitzung zum letzten Mal am gewohnten Ort im Saal zur Sonne in Uster durch. Für die kommenden Sitzungen musste die Co-Leitung geeignete Räumlichkeiten finden.

Die Juli-Sitzung fand an der Brandstrasse in Uster statt. Wie bereits im Gewo-Aktuell erwähnt, wurde die Oktober-Sitzung in Egg abgehalten. Diese Örtlichkeit bot einen genügend grossen Raum, um die Abstände zu den Teilnehmerinnen und Teilnehmern einhalten zu können.

An dieser Sitzung durfte die Leitung des Siedlungsrates mit Priska und Joëlle zwei neue Mitglieder aus der Siedlung Binz begrüßen. Das langjährige Mitglied Franca aus Dübendorf wurde durch die Leitung verabschiedet und die Nachfolgerin Petra willkommen geheissen. Aus Egg konnte Denise Peter als Protokollführerin gewonnen werden. Der Siedlungsrat hat 15 ordentliche Mitglieder aus 8 Siedlungen. Die nachfolgenden Siedlungen sind in diesem Gremium (noch) nicht vertreten: Langfurrenstrasse in Wetzikon, Melchrütistrasse in Wallisellen, Gerenstrasse 19 in Stäfa und die Brandstrasse in Uster.

An der ausserordentlichen Sitzung Anfangs Juli war die Selbstverwaltung das wichtigste Thema. In drei Arbeitsgruppen wurde alles Relevante zum Thema diskutiert und zusammengetragen. Eine weitere Bearbeitung war im August vorgesehen, jedoch veranlasste die veränderte Corona-Situation die Co-Leitung diese Sitzung abzusagen.

2020 war nicht nur durch Corona geprägt, sondern es fanden einschneidende Veränderungen statt. Die Leitung des Siedlungsrates (Leitung und Co-Leitung) arbeiteten konstruktiv und aufbauend zusammen. Bald zeigte sich im ersten Quartal, dass mit der Vorgehensweise aus Rikon sich die Geister auch innerhalb der Siedlungsrat-Leitung schieden. Ob eine Neuorientierung mit kleinen Schritten oder Sieben Meilenstiefeln zu erreichen sei, darüber konnte die Leitung keinen gemeinsamen Konsens finden.



Daniel Hotz (Co-Leitung) und die Protokollführerin Claudia Colombini teilten im September dem Siedlungsrat ihren Rücktritt mit. An dieser Stelle bedankt sich Ursula Perk (Leitung SR) im Namen des gesamten Siedlungsrats bei den beiden für die Unterstützung, die Gespräche und die Zusammenarbeit.

Mit den beiden Rücktritten stellte sich die Frage, wie es mit der Leitung des Siedlungsrates weitergehen sollte. In der Einladung zur Oktober-Sitzung wurden die SR-Mitglieder aufgefordert, sich als Co-Leitung zu melden oder die SR-Leitung zu übernehmen. Das Interesse war ernüchternd. Daraufhin entschied Ursula Perk, die Leitung des Siedlungsrates für ein weiteres Jahr zu übernehmen. Sie teilte an der Sitzung ihre Vision für das kommende Jahr wie folgt mit:

Sie sieht sich als Koordinatorin, sammelt Traktandenpunkte, lädt zu den Sitzungen ein und übernimmt die Sitzungsleitung. Sie erwartet, dass die SR-Mitglieder sich aktiv mit siedlungsrelevanten Themen einbringen, diese mitvorbereiten und Ideen vorstellen.



Reiner Ulrich skizzierte das Thema Selbstverwaltung, sowie das weitere Vorgehen und wie die interessierten Siedlungen in den Prozess miteingebunden werden können. Wir werden uns im Siedlungsrat im kommenden Jahr mit dem Thema der Selbstverwaltung befassen.

Mit der Wahl an der GV 2020 in den Vorstand von Selina Macalli und Reiner Ulrich (beide Mitglieder des Siedlungsrates) ist die Leitung überzeugt, dass der Kommunikationsfluss zwischen Vorstand, Geschäftsstelle und Siedlungsrat verbessert wird.

Konflikte sind nicht negativ, wo immer sie auftauchen, decken sie zugleich Missstände auf. Ist jeder Beteiligte bereit, das eigene Handeln zu reflektieren, können ungeahnte neue Lösungen gefunden werden.

*Die Hoffnung ist nicht die Überzeugung,  
dass etwas gut ausgeht,  
sondern die Gewissheit  
dass etwas einen Sinn hat,  
egal wie es ausgeht.*

*Vaclav Havel*

# Wohnen, Zusammenleben und Kommunikation

Reiner Ulrich  
Kommunikation

Selina Macalli  
Wohnen und Zusammenleben

Nach der Ergänzung des Vorstands mit Selina Macalli und Reiner Ulrich anlässlich der letzten GV wurden zwei neue Ressorts ins Leben gerufen: Wohnen und Zusammenleben fokussiert künftig auf Fragen der Selbstverwaltung, der Mitwirkung der Bewohner durch die Hausgemeinschaften und den Siedlungsrat. Das Ressort Kommunikation soll die übrigen Vorstandsmitglieder von Kommunikationsaufgaben entlasten, die regelmässigen Publikationen organisieren und neue Wege der Kommunikation ins Leben rufen. Da Selina und Reiner aktuell auch beide Siedlungsräte sind, übernehmen sie bis auf weiteres auch die Kommunikation mit diesem.

Im Bereich der Selbstverwaltung möchten wir mit einem neuen Ansatz «Selbstverwaltung Ja! Aber strukturiert» diesen wichtigen Aspekt des Zusammenlebens in der Gewo leichter greifbar machen – einerseits für die Bewirtschafter, für welche rascher ersichtlich sein soll, welche Siedlung welche Selbstverwaltungselemente verwenden, andererseits für die Siedlungen selbst, welche leichter entscheiden können sollen, wo sie mitreden und welche Hauswartaufgaben sie selbst übernehmen möchten. Die Vorgehensweise wurde im Oktober im Siedlungsrat, im Dezember im Vorstand und im März in der Geschäftsstelle vorgestellt. Covid-19 verlangsamt allerdings auch hier die Bearbeitung – wegen abgesagter Sitzungen des Siedlungsrats, Covid-Fällen in der Geschäftsstelle und der Tatsache, dass sich Hausgemeinschaften aktuell wenig bis gar nicht treffen. In einem ersten Workshop mit der Geschäftsstelle wurde als einfachere Übung der Entwurf eines einheitlichen Vermietungsablaufs unter Mitwirkung von Hausgemeinschaften detailliert besprochen. Dieser Entwurf wird im Mai dann im Siedlungsrat weiter verfeinert.

## «Das Zusammenleben in der Gewo leichter greifbar machen.»

Das Gewo-Aktuell wurde wie gewohnt im Dezember 2020 herausgegeben. Der dort publizierte Aufruf und Mund-zu-Mund Propaganda hatten zur Folge, dass sich insgesamt neun BewerberInnen für die drei freierwerdenden Positionen im Vorstand meldeten. In den Wahlunterlagen findet sich der detaillierte Bericht über die Arbeit der Findungskommission, welche aus den verbleibenden vier Vorstandsmitgliedern und zwei Siedlungsräten rekrutiert wurde. Die Findungskommission hat mit allen BewerberInnen gesprochen und schliesslich eine Empfehlung ausgearbeitet.



Im Dezember verabschiedete der Vorstand das neue Organisationsreglement (siehe Website), unter anderem soll die Leitung der Geschäftsstelle künftig als Co-Leitung geführt werden – aufgeteilt in einen Bereich Finanzen und einen Bereich Bewirtschaftung. Der Vorstand erhofft sich dabei mehr Flexibilität bei der Rekrutierung und die bessere Abdeckung der sehr breiten Anforderungsprofile. Die Rekrutierung gestaltete sich in der Corona-Zeit auch nicht ganz so einfach wie sonst – im Bereich Finanzen konnte mit Christina Mitsche aber eine sehr versierte Fachfrau gefunden werden, im Bereich Bewirtschaftung sind wir im Mai 2021 noch auf der Suche nach der geeigneten Leitung. Bei diesen spannenden Aktivitäten konnten Selina und Reiner ebenfalls mitunterstützen – die Hauptlast der Rekrutierungsarbeiten lag allerdings bei Heinz Meier, dem hier auch ein Dank ausgesprochen sei.

Im 2021 sehen wir interessanten Herausforderungen entgegen. Wir hoffen, Hausgemeinschaften, Siedlungsrat und Vorstand kommunikativ näher aneinander heranzuführen zu können, die Möglichkeiten der Selbstverwaltung so zu strukturieren, dass diese langfristig gelebt werden können und ausgleichend zu wirken zwischen den verschiedenen Spannungsfeldern, welche sich aus den unterschiedlichen Interessen von Mietern, Hausgemeinschaften, Geschäftsstelle und Vorstand ergeben.

*«Der Vorstand erhofft sich dabei mehr Flexibilität bei der Rekrutierung...»*



# Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission waren in der vergangenen Periode Mike Seidenberg und Hansjürg Eggimann. Dieser Geschäftsbericht deckt den Zeitraum Februar 2020 bis Februar 2021 ab, beschreibt bestehende Zustände im Februar 2021. Die GPK schreibt diesen Bericht um damit dem statuarischen Auftrag gemäss Statuten Artikel 38, Absatz 4 Geschäftsprüfungskommission gerecht zu werden:

Die Geschäftsprüfungskommission kontrolliert die Einhaltung der Beschlüsse der Generalversammlung sowie der Reglemente und Kompetenzordnungen. Sie kann zu Anträgen an die Generalversammlung, zu Strategien und Geschäftspolitik des Vorstandes Stellung nehmen.

Beschlüsse der Generalversammlung 2019 sind bis auf die objektspezifischen (Bau und Instandsetzung), Statutenrevision, Wahlen (Revisionsstelle, Ergänzungswahlen von GPK und Vorstand) keine weiteren dokumentiert worden. Die GPK kann keine Abweichung zu diesen Beschlüssen feststellen.

Zur Einhaltung der Reglemente und Kompetenzordnung ist folgendes zu sagen:

Das Organisations- und Kompetenzenreglement wurde vom Vorstand überarbeitet (November 2020) und beinhaltet Verbesserungen zu Abläufen und Zuständigkeiten zwischen Geschäftsführung und Vorstand. Dies wird begrüsst von der GPK.

Zur Einhaltung der Statuten (Fassung 11. September 2020) zum Art. 30, Absatz 5 möchte die GPK bemerken, dass der Vorstand die ihm übertragbaren Aufgaben besser in der Generalversammlung kommunizieren könnte. Insbesondere welche Unternehmensziele die GEWO explizit verfolgt und wie deren Erreichungsgrad ist (z.B. im Sinne eines regelmässigen Reportings gegenüber der GV). Ebenso die Aufgabe der konkreten Förderung der Genossenschaftsidee ist für die Genossenschaftler ein zentrales Informationsbedürfnis für eine Generalversammlung. Es hilft auch, wenn die Genossenschaftler Zugang zur Präsentation der Generalversammlung erhalten, welche man dem Protokoll beilegen könnte (Bedürfnis: Integrität und Nachvollziehbarkeit von Informationen & Kommunikation).

Zu Anträgen an die letzte Generalversammlung wurde keine Stellung genommen, da sie brieflich erfolgte. Für zukünftige Stellungnahmen bei brieflichen Abstimmungen soll eine Lösung seitens Vorstand vorgeschlagen werden, damit das statuarische Recht ausgeübt werden kann.

Stellungnahme zur Strategie und Geschäftspolitik des Vorstands:

In den vergangenen 12 Jahren haben wir insgesamt 6 Geschäftsführer/Interimspersonen erlebt. In diesem Zusammenhang stellt sich die GPK die Frage, ob die Struktur oder Verantwortlichkeiten unklar sind oder das Anforderungsprofil ungenügend bekannt? Die Verantwortlichkeiten sollten mit dem neu erlassenen Organisations- und Kompetenzenreglement nun klar definiert sein. Somit hoffen wir, dass das Anforderungsprofil entsprechend geschärft, das Auswahlverfahren breit abgestützt, sowie die Ziele der

GEWO dem Geschäftsführer seitens Vorstand klar bekannt gemacht werden, damit eine gute Entscheidung auf beiden Seiten möglich ist.

Die Initiative «Herzgruppe» hatte viel Energie investiert den Vorstand aufzuweichen oder zu ergänzen, um auch neue Gedanken einzubringen, vor allem im Bereich (Teil-)Selbstverwaltung. Die GPK stellt fest, dass hier unterschiedliche Ansprüche von Siedlungen aufeinandertreffen. Dies vor allem weil das Profil der GEWO hier noch nicht geschärft genug ist. Auch hier die Frage: Was ist das Ziel?

Der Aufruf für Vorstandsarbeiten im letzten GEWO aktuell war ein von vielen lang ersehntes Zeichen, zukünftig die Einbindung der Genossenschaftler in eine transparente und nachvollziehbare Wahl der Vorstände zu ermöglichen und wird von der GPK sehr begrüsst. Wir wünschen uns von der Findungskommission, dass sie die zukünftige(n) Rolle(n) des Vorstands unter Berücksichtigung von genossenschaftlichen Mitgliedern (idealerweise mehrheitlich Mieter) definiert und für Ressorts entsprechend die Anforderungsprofile klar umschreibt.

Ist die GEWO zu gross oder zu klein für eine eigene Verwaltung? Die Frage der Verwaltungskosten ist ein aktuelles und laufendes Thema, wo die Stellungnahme des Vorstands und die Kommunikation bisher ausblieb. Wir wünschen uns vom Vorstand, dass er sich objektiv und reflektiert mit dem Thema auseinandersetzt, die Vergleichsgrössen eruiert und der Generalversammlung die Erkenntnisse sowie ggf. Massnahmen präsentiert.

Wie bereits im letzten Jahresbericht der GPK erwähnt wurde ist eine qualitative Finanzplanung nur mit guten und aktuellen Daten der Investitions- und der Instandsetzungsplanung möglich. Wir halten fest, dass zurückblickend die finanzielle Situation der GEWO solide ist, jedoch haben wir weitergehende Fragen. Die zur Verwaltung der Instandsetzungskosten eingesetzte Planungssoftware ist nur ungenügend gepflegt, dabei sollte aus diesen Daten das Budget für zukünftige Investitionen abgeleitet werden. So kommt es zu Diskrepanzen, welche die GPK bereits intern dem Vorstand klar kommuniziert hat, um eine bessere Finanzplanung zu ermöglichen.

Die GPK fordert, dass der Vorstand sich sichtbar für die Genossenschaftler mit der von der GPK in den letzten Jahren festgestellten Themen wie Kommunikation, Ziele, Kosten der Verwaltung etc. aktiver auseinandersetzt und die Ergebnisse und ggf. die Massnahmen bis zur Umsetzung den GenossenschaftlerInnen kommuniziert und sich nicht nur auf eine Kenntnisnahme des GPK-Berichts beschränkt. Wir fordern die Genossenschaftler auf, diese Themen gemeinsam anzugehen. Wir wollen Ihnen bewusst machen, dass Sie mitgestalten können, dass sie Fragen in einer Generalversammlung stellen dürfen. In unserer Genossenschaft beschränkt sich Mitgestaltung nicht nur auf Siedlungsarbeit.

Rikon, 26. April 2021  
Mike Seidenberg

Stäfa, 26. April 2021  
Hansjürg Eggimann





# Erläuterungen zur Jahresrechnung



Heinz Pfenninger  
Vorstandsmitglied Finanzen

## Geschäftsgang 2020

Der Mietertrag beläuft sich im Geschäftsjahr 2020 auf rund CHF 8.46 Mio. und hat damit wie schon im Vorjahr nochmals um rund CHF 150'000 abgenommen. Rund die Hälfte des Rückgangs ist auf den Verkauf der Liegenschaften Aathalstrasse 5 und 7 in Uster per 30.6.2019 zurückzuführen und die andere Hälfte auf die per 1.9.2020 umgesetzten Mietzinsanpassungen wegen der Senkung des Referenzzinssatzes auf 1.25%. Diese Mietzinssenkung wird erst im Geschäftsjahr 2021 ihre volle Auswirkung zeigen und zwar mit einem weiteren Rückgang der Mieterträge um rund CHF 300'000.

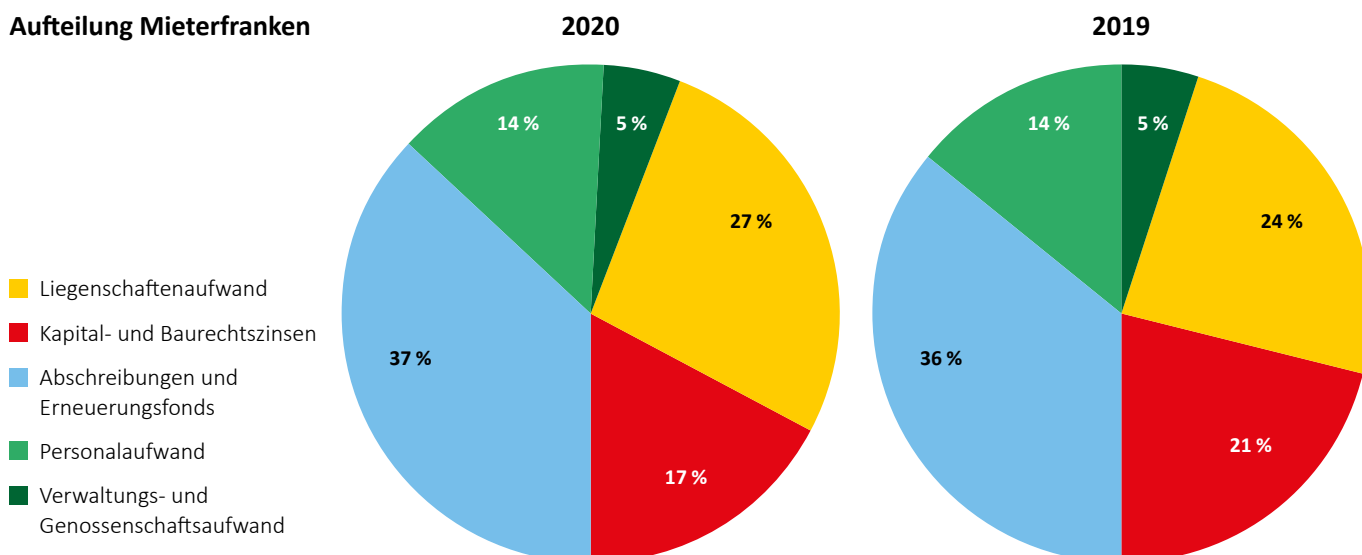
Der Ertragsausfall durch Leerstände hat sich mit rund CHF 260'000 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert, er beläuft sich nach wie vor auf 3.2% des Mietertrages und es sind weiterhin die Siedlungen in Rikon und in Mönchaltorf, welche konstant mit Leerständen zu kämpfen haben. In Mönchaltorf ist erfreulicherweise eine sinkende Tendenz erkennbar.

Die Unterhalts- und Reparaturkosten belaufen sich auf CHF 1.61 Mio. (VJ CHF 1.46 Mio.) und weitere 1.94 Mio. (VJ CHF 1.30 Mio.) wurden über Aktivierungen und Entnahmen aus den Erneuerungsfonds in diverse Liegenschaften investiert. Gesamthaft wurden für unsere Gebäude CHF 3.55 Mio. (VJ CHF 2.76 Mio.) aufgewendet.

Der Personalaufwand liegt mit CHF 1.12 Mio. leicht unter dem Vorjahr mit CHF 1.21 Mio. Dagegen hat sich der Raumaufwand durch den Bezug der gemieteten Büros an der Gerichtsstrasse 4 in Uster auf CHF 94'580 etwas erhöht. Die Zunahme der Betriebskosten um rund CHF 75'000 ist auf das neue Hauswartkonzept zurückzuführen und die Mehrkosten im Verwaltungs- und Informatikaufwand wurden im Wesentlichen durch den Bezug der neuen Büros verursacht. Der Genossenschaftsaufwand ist dagegen mit CHF 56'021 deutlich geringer ausgefallen, was mit dem Ausfall der Generalversammlung im Präsenzverfahren wegen der Corona-Vorschriften begründet ist.

Das anhaltend extrem tiefe Zinsniveau und ein weiterer Abbau von Hypothekarschulden hat zu einem weiteren markanten Rückgang unserer Kapitalzinsen auf CHF 1'083'735 geführt. Im Verhältnis zum Mietertrag belaufen sich die Kapital-

## Aufteilung Mieterfranken



zinsen im Geschäftsjahr 2020 noch auf 13.1%, während es im Geschäftsjahr 2013 noch 28% waren. Die Baurechtszinsen reduzierten sich um rund CHF 40'000 auf noch CHF 326'203. Von tieferen Baurechtszinsen profitieren die Siedlung Langfurren in Wetzikon und die Liegenschaft Talweg 167 in Uster. Mit der Stadt Wetzikon und dem Kanton Zürich konnte eine Anpassung der Bestimmungen im Baurechtsvertrag erwirkt werden. Inskünftig gilt bei diesen Verträgen der aktuell viel tiefere hypothekarische Referenzzinssatz und nicht mehr der Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für variable Hypotheken für die Berechnung der Baurechtszinsen.

Für Abschreibungen und Einlagen in Erneuerungsfonds wurden CHF 2.88 Mio. (VJ CH 2.78 Mio.) eingesetzt. Die Details dazu sind in den Tabellen auf den Seiten 26 und 27 ersichtlich. Zusammen mit dem verbleibenden Jahresgewinn von CHF 207'354 resultiert daraus ein Cash Flow von CHF 3.09 Mio. was 36.5% (VJ 34.6%) des Mietertrages und damit einer guten und branchenüblichen Ertragslage entspricht.

### Finanzielle Lage per 31.12.2020

Die flüssigen Mittel von rund CHF 2.6 Mio. entsprechen rund 30% des Mietertrages (Jahresumsatz) und gewährleisten damit eine ausreichende Zahlungsbereitschaft für die ordentliche Geschäftstätigkeit. Der Mittelbedarf für die mit den Beschlüssen der Generalversammlung vom 11.9.2020 ausgelösten Projekte (Ersatzneubau Lindenbergstrasse 32, Rüti ZH, Baukosten CHF 4.0 Mio. und Gesamtsanierung Freiestrasse 39, Uster, Sanierungskosten CHF 2.2 Mio.) ist über zugesicherte Bankfinanzierungen und Fördergelder sichergestellt. Die dafür ebenfalls notwendigen Eigenmittel sind über die bereits geleisteten Vorinvestitionen nachgewiesen, siehe Seite 25 Tabelle Immobilien im Bau oder in Planung.

Dem Buchwert unserer Liegenschaften von CHF 157.87 Mio. (inkl. Immobilien im Bau und in Planung) steht ein Ertrag von CHF 7.87 Mio. (Mietertrag abzüglich Leerstände und Baurechtszinsen) gegenüber, was einer Bruttorendite von 4.99% (VJ 5.03%) entspricht und die Werthaltigkeit der Buchwerte bestätigt. Auf der Basis der Anlagewerte von CHF 174.94 Mio. ergibt sich eine gegenüber dem Vorjahr praktisch unveränderte Bruttorendite von 4.5%.

Das durch Grundpfandrechte gesicherte Fremdkapital beläuft sich auf CHF 121.18 Mio. und entspricht auf der Basis der Buchwerte einer Belehnung von 76.8% (Vorjahr 78.3%).

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital hat um rund CHF 905'000 zugenommen und beläuft sich nun auf CHF 17.25 Mio. was 10.7% der Bilanzsumme entspricht und damit minim über der Standardvorgabe im gemeinnützigen Wohnungsbau liegt.

### Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung die Verzinsung der Investitionsanteile zum Zinssatz von 2.00% (VJ 2.00%) und der Mieteranteile zum Zinssatz von 0.75% (VJ 0.75%).

	2020	2019
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	317'063	317'173
Korrektur Gewinnausschüttung 2019	2'125	0
Jahresgewinn	207'354	197'152
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	526'542	514'325

### Gewinnverwendung

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserven	- 10'000	- 10'000
Verzinsung Investitionsanteile	- 152'125	- 140'377
Verzinsung Mieteranteile	- 44'791	- 46'885
Vortrag auf neue Rechnung	319'626	317'063

# Bilanz

	31. 12. 2020		31. 12. 2019	
	CHF	Ant.%	CHF	Ant.%
<b>Aktiven</b>				
<b>Umlaufvermögen</b>				
Flüssige Mittel	2'583'885	1.6%	3'879'843	2.4%
Forderungen aus Vermietung	354'611	0.2%	851'552	0.5%
Übrige kurzfristige Forderungen	215'009	0.1%	301'494	0.2%
Delkredere	- 6'300	0.0%	- 44'700	0.0%
Aktive Rechnungsabgrenzungen	45'247	0.0%	74'529	0.0%
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>3'192'453</b>	<b>2.0%</b>	<b>5'062'717</b>	<b>3.1%</b>
<b>Anlagevermögen</b>				
Anteile anderer Genossenschaften*	446'401	0.3%	446'401	0.3%
Immobilien*	156'837'000	97.0%	158'176'000	96.5%
Immobilien im Bau*	870'416	0.5%	16	0.0%
Immobilien in Planung*	164'813	0.1%	198'410	0.1%
Sachanlagen	96'900	0.1%	61'786	0.0%
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital*	20'726	0.0%	50'421	0.0%
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>158'436'256</b>	<b>98.0%</b>	<b>158'933'034</b>	<b>96.9%</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>161'628'708</b>	<b>100.0%</b>	<b>163'995'752</b>	<b>100.0%</b>
<b>Passiven</b>				
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	216'402	0.1%	643'369	0.4%
Akonti Heiz- und Nebenkosten / Vorausbezahlte Mieten	1'122'412	0.7%	1'360'445	0.8%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten*	36'122'235	22.3%	24'072'550	14.7%
Kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten*	434'063	0.3%	620'863	0.4%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	262'131	0.2%	247'876	0.2%
Kurzfristige Rückstellungen	32'739	0.0%	88'878	0.1%
Passive Rechnungsabgrenzungen	241'783	0.1%	241'108	0.1%
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>38'431'765</b>	<b>23.8%</b>	<b>27'275'090</b>	<b>16.6%</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten*	82'096'140	50.8%	96'034'245	58.6%
Darlehen von Genossenschaftern (verzinslich)*	3'160'099	2.0%	3'394'164	2.1%
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten*	2'098'728	1.3%	2'868'586	1.7%
Erneuerungsfonds*	18'426'100	11.4%	17'859'900	10.9%
Mietzinsausgleichsfonds x	168'586	0.1%	222'193	0.1%
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>105'949'653</b>	<b>65.6%</b>	<b>120'379'088</b>	<b>73.4%</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>144'381'418</b>	<b>89.3%</b>	<b>147'654'178</b>	<b>90.0%</b>
<b>Eigenkapital</b>				
Genossenschaftskapital*	15'074'515	9.3%	14'301'521	8.7%
Gesetzliche Gewinnreserven	69'850	0.0%	59'850	0.0%
Solidaritätsfonds*	1'576'384	1.0%	1'465'879	0.9%
Bilanzgewinn (vor Gewinnverwendung)	526'542	0.3%	514'324	0.3%
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>17'247'290</b>	<b>10.7%</b>	<b>16'341'574</b>	<b>10.0%</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>161'628'708</b>	<b>100.0%</b>	<b>163'995'752</b>	<b>100.0%</b>

\* Erläuterungen im Anhang  
(Seite 22 bis 25)

## Erfolgsrechnung

	2020		2019	
	CHF	Ant.%	CHF	Ant.%
Mietertrag*	8'460'125	102.2%	8'610'155	101.9%
Diverser Liegenschaftenertrag	38'973	0.5%	84'720	1.0%
Dienstleistungsertrag Geschäftsstelle	16'913	0.2%	14'400	0.2%
Sonstige Erlöse	715	0.0%	990	0.0%
<b>Betriebsumsatz</b>	<b>8'516'726</b>	<b>102.9%</b>	<b>8'710'265</b>	<b>103.0%</b>
Ertragsausfall Leerstände	- 262'207	- 3.2%	- 263'719	- 3.1%
Mietzinsverluste / Delkredere	25'427	0.3%	6'928	0.1%
<b>Betriebsertrag Netto</b>	<b>8'279'946</b>	<b>100.0%</b>	<b>8'453'473</b>	<b>100.0%</b>
Personalaufwand*	- 938'819	- 11.3%	- 1'002'664	- 11.9%
Sozialversicherungsaufwand	- 132'215	- 1.6%	- 154'675	- 1.8%
Übriger Personalaufwand	- 45'881	- 0.6%	- 59'232	- 0.7%
davon Umbuchung in Genossenschaftsaufwand (Projekte Bordwind)	-	0.0%	30'023	0.4%
<b>Betriebsertrag 1</b>	<b>7'163'031</b>	<b>86.5%</b>	<b>7'266'925</b>	<b>86.0%</b>
Raumaufwand	- 94'580	- 1.1%	- 71'594	- 0.8%
Unterhalt, Reparaturen Immobilien*	- 1'612'049	- 19.5%	- 1'461'431	- 17.3%
Betriebskosten Immobilien	- 530'205	- 6.4%	- 454'230	- 5.4%
Sachversicherung, Abgaben, Gebühren	- 84'052	- 1.0%	- 90'858	- 1.1%
Verwaltungs- und Informatikaufwand	- 186'861	- 2.3%	- 110'137	- 1.3%
Genossenschaftsaufwand	- 56'021	- 0.7%	- 109'677	- 1.3%
<b>EBITDA</b>	<b>4'599'263</b>	<b>55.5%</b>	<b>4'968'997</b>	<b>58.8%</b>
Einlagen in Erneuerungsfonds*	- 1'594'800	- 19.3%	- 1'913'368	- 22.6%
Einlagen in Erneuerungsfonds Stockwerkeigentümergeinschaften	- 41'665	- 0.5%	- 41'665	- 0.5%
Abschreibungen Immobilien*	- 1'203'075	- 14.5%	- 793'869	- 9.4%
Abschreibungen Projekte	-	0.0%	- 3'877	0.0%
Abschreibungen Sachanlagen	- 43'385	- 0.5%	- 27'662	- 0.3%
<b>EBIT</b>	<b>1'716'338</b>	<b>20.7%</b>	<b>2'188'557</b>	<b>25.9%</b>
Kapitalzinsen*	- 1'083'735	- 13.1%	- 1'430'579	- 16.9%
Baurechtszinsen*	- 326'203	- 3.9%	- 366'047	- 4.3%
Finanzertrag	8'618	0.1%	8'624	0.1%
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>	<b>315'019</b>	<b>3.8%</b>	<b>400'555</b>	<b>4.7%</b>
Ausserordentlicher Ertrag	30'348	0.4%	15'554	0.2%
Ausserordentlicher Aufwand*	- 26'082	- 0.3%	- 110'684	- 1.3%
Steuern	- 111'931	- 1.4%	- 108'272	- 1.3%
<b>Jahresgewinn</b>	<b>207'354</b>	<b>2.5%</b>	<b>197'153</b>	<b>2.3%</b>

\* Erläuterungen im Anhang (Seite 22 bis 25)

# Anhang der Jahresrechnung

## A Gliederung gemäss

### Art. 959c Abs. 1 OR

(Es werden nur die für die Gewo relevanten Ziffern aufgeführt.)

## 1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Investitionen unter CHF 1'000 werden direkt abgeschrieben.

Abschreibungen auf Immobilien sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds werden nicht stetig sondern in Abhängigkeit des Jahresergebnisses getätigt.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden als „Mieter“ bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet. Auf den separaten Ausweis der Flüssigen Mittel sowie der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschäftern und Organen wurde verzichtet. Diese Positionen wurden nicht in der Funktion der jeweiligen Genossenschafter, sondern in Verbindung mit Rechtsgeschäften mit Dritten der Genossenschaft getätigt.

## a Weitere vom Gesetz verlangte Angaben

Der Vorstand stellt im Sinne von Art. 113 Abs. 2 FinfraV fest, dass die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2020 bis zum Datum dieses Abschlusses nicht mit Derivaten gehandelt hat und somit auf eine schriftliche Regelung der Abläufe im Derivatenhandel gem. Art. 113 Abs. 1 FinfraV verzichtet.

## 2 Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
<b>a Immobilien, Immobilien im Bau, Immobilien in Planung</b>		
Details siehe Seiten 25 bis 27		
<b>b Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr	1'267'110	1'522'550
Zu erneuernde Hypotheken im Folgejahr	34'855'125	22'550'000
<b>Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>36'122'235</b>	<b>24'072'550</b>
<b>c Kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr	434'063	620'863
<b>Total kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>434'063</b>	<b>620'863</b>
<b>d Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Bank-Hypotheken	51'327'500	70'079'125
EGW-Anleihen	25'200'000	20'000'000
Darlehen Kanton Zürich	–	115'950
WBG, Darlehen aus Fonds de Roulement	2'132'010	2'330'870
WBG, Darlehen Solidaritätsfonds	436'630	508'300
Darlehen Gemeinden Wallisellen	3'000'000	3'000'000
<b>Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>82'096'140</b>	<b>96'034'245</b>
<b>e Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Darlehen Kanton Zürich	2'098'728	2'868'586
<b>Total langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>2'098'728</b>	<b>2'868'586</b>
<b>f Erneuerungsfonds (Details siehe Seite 27)</b>		
Bestand Anfang Jahr	17'859'900	16'821'600
Entnahmen	– 1'028'600	– 875'068
Ordentliche Einlagen	1'594'800	1'913'368
Sondereinlage		
<b>Bestand Ende Jahr</b>	<b>18'426'100</b>	<b>17'859'900</b>

	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
<b>g Mietzinsausgleichsfonds</b>		
Rüti, Buechstrasse 2, 4	–	1'537
Uster, Im Werk 1 – 4, 8, 9	168'586	220'656
<b>Total Mietzinsausgleichsfonds</b>	<b>168'586</b>	<b>222'193</b>
<b>h Genossenschaftskapital</b>		
Anzahl Mitglieder	1313	1449
Stammanteile von aktiven Genossenschaf tern	131'300	144'900
Stammanteile verfallen	66'000	34'400
Mieteranteile	5'911'315	5'928'571
Förderanteile	855'900	863'650
Investitionsanteile	8'110'000	7'330'000
<b>Total Genossenschaftskapital</b>	<b>15'074'515</b>	<b>14'301'521</b>
<b>i Solidaritätsfonds</b>		
Bestand Anfang Jahr	1'465'879	1'344'557
Beiträge von Mietern	159'582	149'157
Leistung von individuellen Hilfen	– 6'840	– 2'020
Tilgung von Mietzinsrückständen	– 854	– 2'401
Reduktion von Anfangsmietzinsen		
Widenbüel / Spiegelacker / Freiestrasse	– 20'885	– 1'437
Beiträge an Hausgemeinschaften	– 21'040	– 23'560
Auflösung Mietzinsausgleichsfonds Buechstr. 2 + 4 (VJ Melchrüti)	541	1'583
<b>Bestand Ende Jahr</b>	<b>1'576'383</b>	<b>1'465'879</b>
<b>j Genossenschaftliche Eigenmittel</b>		
Total Eigenkapital	17'247'290	16'341'574
Darlehen von Genossenschaf tern (verzinslich)	3'160'099	3'394'164
<b>Total Genossenschaftliche Eigenmittel</b>	<b>20'407'389</b>	<b>19'735'738</b>
in % der Bilanzsumme	12.6%	12.0%
<b>k Mietertrag</b>		
Wohnungen	7'192'382	7'370'813
Gewerberäume	523'952	495'325
Bastelräume/Keller	82'089	81'748
Garagen	554'977	553'859
Parkplätze/Unterstände	63'424	62'964
Gemeinschaftsräume	42'582	44'726
Diverses	720	720
<b>Total Mietertrag</b>	<b>8'460'125</b>	<b>8'610'155</b>
<b>l Personalaufwand</b>		
Löhne Geschäftsstelle und Hauswarte	797'709	831'429
Entschädigung Organe	141'110	171'235
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>938'819</b>	<b>1'002'664</b>
<b>m Unterhalt und Reparaturen Immobilien</b>		
Unterhalt	855'484	884'556
Hauswartsmaterial	1'272	2'267
Waschküchen, Trocknungsräume	76'596	37'917
Heiz- und Tankanlagen	89'370	41'982
Liftnanlagen	54'035	80'499
Garagen + Parkplätze	58'099	45'093
Umgebungsarbeiten	221'881	108'204
Wohnungswechsel	255'311	260'914
<b>Total Unterhalt und Reparaturen Immobilien</b>	<b>1'612'049</b>	<b>1'461'431</b>
<b>n Einlagen in Erneuerungsfonds</b>	<b>1'594'800</b>	<b>1'913'368</b>
Details siehe Seite 27		
<b>o Abschreibungen Immobilien</b>	<b>1'203'075</b>	<b>793'869</b>
Details siehe Seite 26		

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	CHF	CHF
<b>p Kapitalzinsen</b>		
Bank-Hypotheken	839'332	1'071'079
EGW-Anleihen	136'990	243'803
Darlehen von Genossenschaftlern	51'627	55'753
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	55'786	59'944
<b>Total Kapitalzinsen</b>	<b>1'083'735</b>	<b>1'430'579</b>
<b>q Baurechtszinsen</b>		
Rikon, Spiegelacker 9, 11, 13, 15, 19	110'543	110'543
Baurechtsgeber: Erben Heinrich Weber		
Baurechtsdauer: 21.12.1995 – 21.12.2095		
Grundstücksfläche: 5'758 m <sup>2</sup>		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 477'540		
Rüti, Buechstrasse 2, 4	20'120	20'120
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Rüti		
Baurechtsdauer: 28.9.1994 – 28.9.2084		
Grundstücksfläche: 2'515 m <sup>2</sup>		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 60'360		
Stäfa, Geerenstrasse 17, 19	–	–
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Stäfa		
Baurechtsdauer: 16.9.2009 – 16.9.2089		
Grundstücksfläche: 4'165 m <sup>2</sup>		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 450'000		
Kein Baurechtszins in den ersten 15 Jahren nach Bezug.		
Uster, Im Werk 1, 2, 3, 4, 8, 9	39'235	42'802
Baurechtsgeber: Stadt Uster		
Baurechtsdauer: 21.2.1997 – 21.2.2077		
Grundstücksfläche: 6'107 m <sup>2</sup>		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 225'000		
Uster, Talweg 167	17'038	25'950
Baurechtsgeber: Kanton Zürich		
Baurechtsdauer: 11.1.1995 – 31.3.2085		
Grundstücksfläche: 1'500 m <sup>2</sup>		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 166'700		
Wallisellen, Melchrütistrasse 23, 25, 27 29	69'183	69'183
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Wallisellen		
Baurechtsdauer: 22.7.1994 – 22.7.2057		
Grundstücksfläche: 6'570 m <sup>2</sup>		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: keines		
Wetzikon, Langfurrenstrasse 25, 27, 29, 31, 33, 35	70'084	97'450
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Wetzikon		
Baurechtsdauer: 6.2.1997 – 2.5.2056		
Grundstücksfläche: 8'506 m <sup>2</sup>		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 245'000		
<b>Total Baurechtszinsen</b>	<b>326'203</b>	<b>366'047</b>
<b>r Ausserordentlicher Ertrag</b>		
Verkauf Aathalstrasse 5 und 7	–	8'323
Bereinigung Verbilligung Mietzinse (BWO und Kanton Zürich)	19'546	–
Bereinigung Anteilkapital	8'150	–
Übrige	2'652	7'231
<b>Total ausserordentlicher Ertrag</b>	<b>30'348</b>	<b>15'554</b>
<b>s Ausserordentlicher Aufwand</b>		
A.o. Aufwand aus Umstellung Nebenkosten	–	110'684
Bereinigung Verbilligung Mietzinse (BWO und Kanton Zürich)	22'591	–
Übrige	3'491	–
<b>Total ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>26'082</b>	<b>110'684</b>



	31.12.2020	31.12.2019	
	CHF	CHF	
<b>B Gliederung gemäss Art. 959c Abs. 2 OR</b>			
(Es werden nur die für die Gewo relevanten Ziffern aufgeführt.)			
<b>1 Firma sowie Rechtsform und Sitz des Unternehmens</b>			
Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Uster			
<b>2 Anzahl Vollzeitstellen</b>			
Es werden weniger als 10 Personen beschäftigt.			
<b>3 Anteile anderer Genossenschaften</b>	<b>Nominalwert</b>	<b>Buchwert</b>	<b>Buchwert</b>
Emmissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger EGW, Olten.			
4 Anteilscheine à je CHF 5'000.00 Nominal (VJ 4)	20'000	20'000	20'000
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG, Basel.			
4254 Anteilsch. à je CHF 100.00 Nominal (VJ 4254)	425'400	425'400	425'400
Baugenossenschaft Uster, Uster			
10 Anteilschein à je CHF 100.00 (VJ 10)	1'000	1'000	1'000
Baugenossenschaft mehr als wohnen, Zürich			
10 Anteilscheine à je CHF 500.00 (VJ 10)	5'000	1	1
<b>Total Anteile anderer Genossenschaften</b>		<b>446'401</b>	<b>446'401</b>
<b>4 Restbetrag der Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften</b>			
Mietvertrag neue Geschäftsstelle Gerichtsstr. 4, 8610 Uster			
Laufzeit 1.5.2020 – 31.1.2035, Restschuld am 31.12.		1'312'471	1'374'600
<b>5 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b>			
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften		157'872'228	158'374'426
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell		160'569'460	161'011'460
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten		144'004'460	145'674'460
in Anspruch genommene Kredite		121'181'166	124'026'244

## B Gliederung gemäss Art. 959c Abs. 2 OR

(Es werden nur die für die Gewo relevanten Ziffern aufgeführt.)

# Liegenschaften

## Immobilien im Bau oder in Planung

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Baurecht	WEG	kant. Subvent.	Baujahr	Immobilien in Planung	Immobilien im Bau	Investitionen Vorjahre	Investitionen Geschäftsjahr	kumulierte Investitionen
										CHF	CHF	CHF
<b>Rikon</b>												
Spiegelacker	38		35	x	x		1997		x	11'319	443'106	454'425
<b>Rüti</b>												
Lindenbergstrasse	8		9				2022		x	86'176	329'814	415'990
<b>Uster</b>												
Freiestrasse	8	2	8				1980	x		73'686	91'127	164'813
<b>Total</b>										<b>171'181</b>	<b>864'047</b>	<b>1'035'228</b>

# Liegenschaftenbestand

Immobilien						Anlagewert		Wertberichtigung		Buchwert	
	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Baujahr	Baurecht	Landwert	Investitionen (im GJ aktiviert)	kumulierte Investitionen inkl. Landwert	Wertbericht. Geschäftsjahr	kumulierte Wertberichti- gungen	
						2020	2020	31.12.20	2020	31.12.20	31.12.20
						CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Dübendorf</b>											
Kunklerstrasse	12	1	1	1953		1'116'864	–	3'030'811	15'000	350'811	2'680'000
<b>Dürnten</b>											
Büelstrasse	13		13	2002		730'122	–	5'947'819	40'000	853'819	5'094'000
<b>Egg</b>											
Längstrasse	36	5	37	1997		2'413'000	–	15'114'800	96'000	1'414'800	13'700'000
<b>Maur</b>											
Zelgli- Fridlimatt	24		33	2004		1'368'575	–	9'724'000	63'000	558'000	9'166'000
<b>Mönchaltorf</b>											
Lindhofstr./Sunneweg	30	4	27	2014		3'638'883	–	19'802'483	122'000	603'483	19'199'000
<b>Rikon</b>											
Spiegelacker	29		26	1997	x	–	–	8'229'626	62'000	1'515'626	6'714'000
Spiegelacker (M)	9		9	2002		598'000	–	4'240'341	28'000	594'341	3'646'000
<b>Rüti</b>											
Buechstrasse	12		12	1995	x	–	–	3'683'500	28'000	559'500	3'124'000
Lindenbergstr.						408'000	–	408'000	23'400	–	408'000
<b>Stäfa</b>											
Etzelstrasse	7			1961		684'000	–	1'894'108	9'000	236'108	1'658'000
Gerenstrasse	29	1		2010	x	–	–	13'711'307*	103'000	749'307	12'962'000
Gerenstr. UNG			23	2010	x	–	–	918'243	7'000	51'243	867'000
<b>Uster</b>											
Bankstrasse 35	6		1	1934		915'000	–	2'196'406	10'000	44'406	2'152'000
Bankstrasse 39	3		1	1929		290'520	–	975'361	6'000	156'361	819'000
Bankstrasse 41	0	1	0	1928		260'280	–	1'220'000	8'000	234'000	986'000
Brandstrasse	19	7	19	2008		2'103'500	–	9'037'091	52'000	643'091	8'394'000
Freiestrasse	8	2	8	1980		558'452	–	2'515'864	15'000	642'864	1'873'000
Im Werk	39	6	36	1998	x	–	–	13'385'866	101'000	1'392'866	11'993'000
Seestrasse	12	1	11	1993		288'650	–	3'683'900	26'000	744'900	2'939'000
Talweg	10			1996	x	–	–	3'057'611	23'000	661'611	2'396'000
<b>Wallisellen</b>											
Melchrütistrasse	53	1	54	1995	x	–	35'000	18'054'500	136'000	2'205'500	15'849'000
Strangenstrasse	14		9	1961		1'317'965	–	4'253'087	22'000	1'275'087	2'978'000
<b>Wetzikon</b>											
Ankengasse	24		18	1959		893'769	–	8'045'000	54'000	601'000	7'444'000
Bachtelstrasse	18			1949		1'117'480	–	4'493'481	26'000	381'481	4'112'000
Hofstrasse	6			1949		358'323	–	1'637'790	10'000	167'790	1'470'000
Langfurrenstr.	54		35	1999	x	–	13'675	15'677'300	117'675	1'463'300	14'214'000
	<b>467</b>	<b>29</b>	<b>373</b>		<b>8</b>	<b>19'061'383</b>	<b>48'675</b>	<b>174'938'296</b>	<b>1'203'075</b>	<b>18'101'296</b>	<b>156'837'000</b>

\* davon vom Kanton nicht akzeptierte Anlagekosten über CHF 149'207

## Erneuerungsfonds

	Baurecht	WEG	kant. Subvent.	Baujahr	Gebäude Ver- sicherungswert	EF Bestand	Einlagen	Entnahmen	EF Bestand
					31.12.20	31.12.19	2020	2020	31.12.20
					CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Dübendorf</b>									
Kunklerstrasse				1953	3'030'946	190'600	56'000		246'600
<b>Dürnten</b>									
Büelstrasse *				2002	5'085'623	326'900	50'900		377'800
<b>Egg</b>									
Längistrasse			x	1997	12'544'088	2'438'400	125'500	- 119'000	2'444'900
<b>Maur</b>									
Zelgli- Fridlimatt			x	2004	8'475'860	500'200	84'800		585'000
<b>Mönchaltorf</b>									
Lindhofstr./Sunneweg				2014	14'524'004	877'800	145'300		1'023'100
<b>Rikon</b>									
Spiegelacker *	x	x		1997	9'505'348	907'700	95'100		1'002'800
Spiegelacker M				2002	3'919'990	271'100	39'200		310'300
<b>Rüti</b>									
Buechstrasse	x		x	1995	3'592'738	633'000	36'000		669'000
Lindenbergstr. **					0	184'600	0	- 184'600	0
<b>Stäfa</b>									
Etzelstrasse				1961	1'514'970	32'400	15'100		47'500
Gerenstrasse	x		x	2010	10'615'083	782'400	112'900		895'300
Gerenstrasse UNG *	x			2010	674'438				
<b>Uster</b>									
Bankstrasse 35				1934	1'530'000	58'400	15'300		73'700
Bankstrasse 39				1929	984'972	4'500	9'900		14'400
Bankstrasse 41				1928	840'935	13'200	8'500		21'700
Brandstrasse				2008	5'893'023	381'300	59'600		440'900
Freiestrasse				1980	2'326'898	823'700	23'300		847'000
Im Werk	x		x	1998	15'523'933	2'180'400	156'300		2'336'700
Seestrasse		x		1993	2'951'214	402'700	29'600		432'300
Talweg	x	x		1996	3'466'021	286'300	34'700		321'000
<b>Wallisellen</b>									
Melchrütistrasse	x		x	1995	18'169'812	3'694'300	181'700	- 670'000	3'206'000
Strangenstrasse				1961	3'740'000	418'900	37'400		456'300
<b>Wetzikon</b>									
Ankengasse				1959	6'599'994	198'000	66'000	- 55'000	209'000
Bachtelstrasse				1949	4'389'962	309'100	43'900		353'000
Hofstrasse				1949	1'400'041	46'500	14'000		60'500
Langfurrenstr.	x		x	1999	15'375'524	1'897'500	153'800		2'051'300
	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>7</b>		<b>156'675'417</b>	<b>17'859'900</b>	<b>1'594'800</b>	<b>- 1'028'600</b>	<b>18'426'100</b>

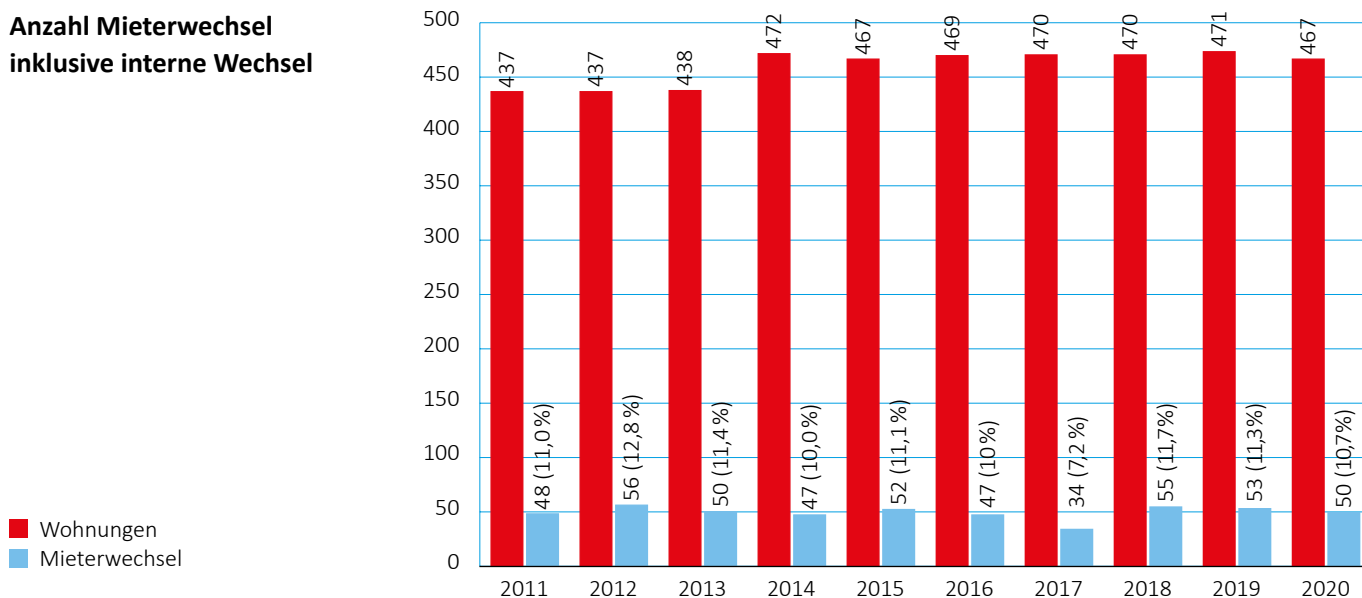
\* weitere Erneuerungsfonds im Rahmen des Miteigentums

\*\* Realisierung Ersatzneubau

# Mieterwechsel Wohnungen

	Liegenschaft	Anzahl Wohnungen	Mieterwechsel Wohnungen		Total
			intern	extern	
<b>Dübendorf</b>	Kunklerstrasse 7a, 11, 13	12			0
<b>Dürnten</b>	Büelstrasse 17, 19, 21	13		1	1
<b>Egg</b>	Längistrasse 8, 10, 12, 14, 16,18	36		4	4
<b>Maur</b>	Zelglistrasse 7, 9 / Fridlimattstrasse 10, 12	24		4	4
<b>Mönchaltorf</b>	Lindhofstrasse 3, 5, 7, Sunneweg 5	30		7	7
<b>Rikon</b>	Spiegelacker 9, 11, 13, 15, 19	29	2	9	11
	Spiegelacker 27, 29, 31, 33	9			0
<b>Rüti</b>	Buechstrasse 2, 4	12			0
	Lindenbergstrasse 32, 34	0			0
<b>Stäfa</b>	Etzelstrasse 30	7		2	2
	Gerenstrasse 17, 19	29	1	2	3
<b>Uster</b>	Bankstrasse 35	6			0
	Bankstrasse 39	3		1	1
	Bankstrasse 41	0			0
	Brandstrasse 15	19			0
	Freiestrasse 39	8		1	1
	Im Werk 1-4, 8-9	39	2	2	4
	Seestrasse 86	12			0
	Talweg 167	10	2	1	3
<b>Wallisellen</b>	Melchrütistrasse 23, 25, 27, 29	53		1	1
	Strangenstrasse 3, 5	14	1		1
<b>Wetzikon</b>	Ankengasse 2	24		2	2
	Bachtelstrasse 20, 22, 24	18		1	1
	Hofstrasse 65	6		1	1
	Langfurrenstrasse 25, 27, 29, 31, 33, 35	54		3	3
		<b>467</b>	<b>8</b>	<b>42</b>	<b>50</b>

Anzahl Mieterwechsel inklusive interne Wechsel



# Bericht der Revisionsstelle



## Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

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

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

### 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 2020 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 Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Gmünder  
Zugelassener Revisionsexperte  
*Leitender Revisor*

M. Harsch  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 4. Mai 2021

*Beilage:*

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

# Organe der Genossenschaft/Geschäftsstelle

<b>Vorstand</b>	Peter Hegelbach, Uster	Präsident	im Vorstand seit 1998
	Selina Macalli, Uster	Wohnen und Zusammenleben	ab September 2020
	Heinz Pfenninger, Rüti	Finanzen	2012
	Petra Finkenzeller, Uster	Soziales	2014
	Urs Wegmann, Uerikon	Planung, Bau, Unterhalt, Technik	2014
	Reiner Ulrich, Rikon	Kommunikation	ab September 2020
	Robert Bauer, Dübendorf	Planung, Bau, Unterhalt, Technik	2018
	Heinz Meier, Volketswil	Finanzen	2019
<b>Siedlungsrat</b>	Ursula Perk	Spiegelacker Rikon	Präsidentin ab Oktober 2020
	Daniel Hotz	Im Werk Uster	Co-Präsident bis September 2020
	Agnes Baer	Gerenstrasse Stäfa	
	Reiner Ulrich	Spiegelacker Rikon	
	Georg Christen	Im Werk Uster	
	Barbara Ott	Büelstrasse Dürnten	
	Ruth Walther	Buechstrasse Rüti	
	Helena Fischer	Etzelstrasse Stäfa	
	Petra Thorsén	Kunklerstrasse Dübendorf	
	Pedro Sancho	Längistrasse Egg	
	Wim Zimmermann	Talweg Uster	
	Selina Macalli	Im Werk Uster	
	Felix Hesse	Längistrasse Egg	
	Joëlle Hürlimann	Fridlimatt-, Zelglistrasse Binz (Maur)	
	Priska Tsaitlen	Fridlimatt-, Zelglistrasse Binz (Maur)	
	Martin Bünter	Bankstrasse Uster	
	Heinz Rutschmann	Talweg Uster	
	Claudia Colombini	Im Werk Uster	Protokoll bis September 2020
Denise Peter		Protokoll	
<b>Geschäftsprüfungskommission</b>	Mike Seidenberg	Rikon	ab 2018
	Hansjürg Eggimann	Gerenstrasse Stäfa	ab 2019
<b>Revisionsstelle</b>	Ostschweizerische Treuhand Zürich AG		
<b>Geschäftsstelle</b>	Christina Mitsche	Co-Geschäftsführung Finanzen 100%	Februar 2021
	Vakant	Co-Geschäftsführung Bewirtschaftung 70 – 100%	
	Marianne Sommer	Sachbearbeitung Finanzen, 80%	März 2008
	Bashkim Hodza	Immobilien-Bewirtschafter 100%	August 2016
	Janine Egloff	Sachbearbeitung/Administration	ab Mai 2018
	Patrick Tischler	Gebäudebetriebstechniker, 100%	ab August 2018
	Arlind Huruglica	Immobilien-Bewirtschafter 100%	ab Dezember 2020
	Zana Musliu	Lernende	August 2020

## **Impressum**

### **Herausgeber:**

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Uster

### **Fotos:**

Orlando Duó, Wetzikon

Gewo Züri Ost, Uster

Fotolia

### **Gestaltung:**

Orlando Duó Graphic Design SGD, Wetzikon

### **Druck:**

Druckerei Zimmermann AG, Uster

Auflage: 1'300 Ex.

Mai 2021

Wohnbaugenossenschaft  
Gewo Züri Ost  
Gerichtsstrasse 4  
8610 Uster  
044 905 80 10  
info@gewo.ch  
www.gewo.ch

