

GEWO 19

MINERGIE



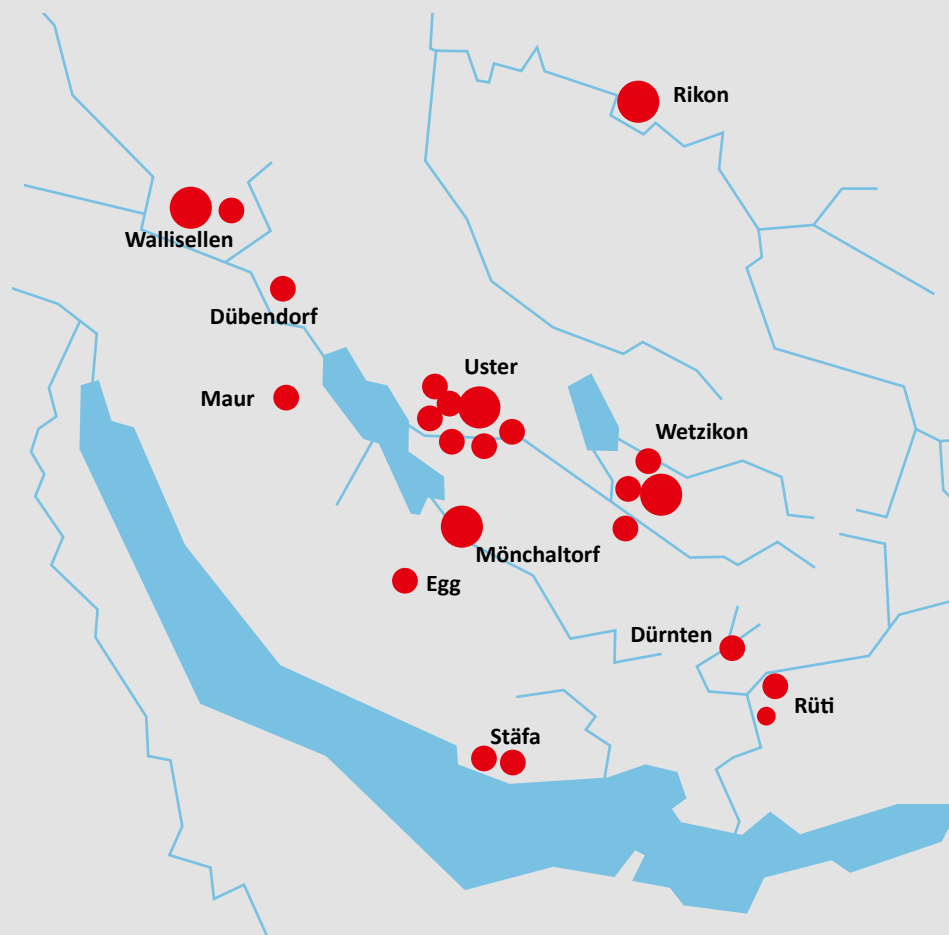
Geschäftsbericht

2019

**30
JAHRE
GEWO
ZÜRIOST**


Gewo
z ü r i o s t
Genossenschaftlich wohnen

Siedlungen und Liegenschaften der Gewo Züri Ost



Dübendorf
Kunklerstrasse

Dürnten
Büelstrasse

Egg
Längistrasse

Maur
Fridlimattstrasse / Zelglistrasse

Mönchaltorf
Lindhofstrasse / Sunneweg

Rikon
Spiegelacker

Rüti
Buechstrasse
Lindenbergstrasse

Stäfa
Etzelstrasse
Gerenstrasse

Uster
Aathalstrasse
Bankstrasse
Brandstrasse
Freiestrasse
Im Werk
Seestrasse
Talweg

Wallisellen
Melchrütistrasse
Strangenstrasse

Wetzikon
Ankengasse
Bachtelstrasse
Hofstrasse
Langfurrenstrasse

Bericht des Präsidenten	4
Geschäftsstelle	
Neues Hauswartskonzept	5
Bau und Unterhalt	
Grössere und kleinere Renovationsarbeiten	6
Projekte	8
Siedlungsrat	
Informationsfluss wurde neu festgelegt	10
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	12
Finanzen	
Erläuterungen zur Jahresrechnung	14
Bilanz	16
Erfolgsrechnung	17
Anhang der Jahresrechnung	18
Liegenschaftenbestand	22
Erneuerungsfonds	23
Mieterwechsel Wohnungen	24
Bericht der Revisionsstelle	25
Organe	
Organe der Genossenschaft/Geschäftsstelle	26



Peter Hegelbach
Präsident

Wir sind umgezogen!
NEUE ADRESSE:
Gerichtsstrasse 4
8610 Uster

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Es scheint ein länger anhaltender Trend zu sein, dass vom Vorstand immer rascher und immer häufiger Entscheide verlangt werden. Darum hat der Vorstand vor einigen Jahren einen Teil seiner Arbeiten an neu gegründete und stehend arbeitende Kommissionen delegiert. Eine Baukommission, eine Finanzkommission und eine Sozialkommission sind geschaffen worden und entscheiden bei kleineren Sachgeschäften abschliessend oder erarbeiten bei grösseren Geschäften die Grundlagen und bereiten Varianten vor, um im Gesamtvorstand darüber zu entscheiden. Daneben werden vorübergehende Arbeitsgruppen nach Bedarf eingesetzt und mit einem abgeschlossenen Auftrag betraut.

Nachdem diese Kommissionen und Arbeitsgruppen aus dem Vorstandsalltag nicht mehr wegzudenken sind, hat die Arbeitsgruppe Reglemente eine komplette Neufassung des «Organisations- und Kompetenzreglements» entworfen, welche vom Vorstand abgenommen und im Januar 2019 in Kraft gesetzt wurde. Es legt die Rechte und Pflichten der einzelnen Gremien fest und schafft Klarheit beim Zusammenspiel und der Verteilung der Kompetenzen zwischen diesen Unterorganen.

Sanfte Änderungen am «Reglement über die Bezahlung von Mieteranteilen aus Mitteln der beruflichen Vorsorge», am «Personalreglement» sowie am Dokument «Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume (ABG)» sind im Berichtsjahr vom Vorstand verabschiedet worden und kleinere Änderungen an den Statuten, vorgeschlagen durch den Vorstand, sowie eine komplette Neuordnung der Aufgaben, Rechte und Pflichten des Siedlungsrats auf Wunsch des Siedlungsrats sind mit Genehmigung der Statutenrevision an der Generalversammlung 2019 abgeschlossen worden. Die neugefassten Statuten sowie sämtliche Reglemente finden Sie zum Download auf der Homepage der Gewo.

Die gleiche Generalversammlung hat weitere wichtige Weichen gestellt. Einerseits hat sie dem Verkauf der Liegenschaften Aathalstrasse 5 und 7 in Uster definitiv zugestimmt, was letztlich zum Umzug unserer Geschäftsstelle an die Gerichtsstrasse in Uster führt – mehr dazu im Bericht der Geschäftsstelle. Andererseits wurde im Hinblick auf die kommenden Rücktritte von einigen langjährigen Vorständen zwei neue Vorstandsmitglieder gewählt und damit die Anzahl der Vorstandsmitglieder zeitlich begrenzt auf 8 erhöht. Matthias Amberg und Heinz Meier sind einstimmig und unter Applaus in den Vorstand aufgenommen worden. Bis zum Ablauf der laufenden Amtsperiode haben sie Zeit sich gründlich in die Aufgaben einzuarbeiten.

Das Bauprojekt «Instandstellung und Aufwertung Melchrütistrasse 23 bis 29, Wallisellen», dem an der gleichen Generalversammlung stattgegeben wurde, hat sich aufgrund von weiteren erforderlichen kommunalen Baugenehmigungen etwas verzögert, wird aber bis im Sommer 2020 umgesetzt werden. Für einen Ersatzneubau an der Lindenbergrasse 32 und 34 in Rüti und die Grosssanierung der Freiestrasse 39 in Uster wurden 2019 die Projektierungen gestartet. Einen Überblick dazu finden Sie in der Berichterstattung der Baukommission.

Ich bedanke mich herzlich bei den Mitarbeitern auf der Geschäftsstelle wie auch bei meinen Vorstandskollegen für die tatkräftige und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle unserer Genossenschaft!

Neue Räumlichkeiten Geschäftsstelle

Im Berichtsjahr waren im Bereich Bewirtschaftung leider wiederum Personalveränderungen zu verzeichnen. Mit den Austritten von drei Personen galt es für entsprechenden Ersatz zu sorgen und den Betrieb sicherzustellen. Dank grosser Unterstützung der verbleibenden MitarbeiterInnen der Geschäftsstelle konnten die Arbeiten bis zur Besetzung der Vakanzen erledigt werden.

Den ausgetretenen Personen sei auch auf diesem Weg für ihr grosses Engagement gedankt und wir wünschen Ihnen beruflich wie auch privat für die Zukunft alles Gute.

Wie Sie bestimmt schon feststellen konnten befinden wir uns betreffend der Bearbeitung der Heiz- und Betriebskostenabrechnungen auf einem erfreulichen Status. Dies war nur mit grosser Unterstützung von Werner Hug realisierbar und wir sind Werner zu grossem Dank verpflichtet.

Das Projekt «Anteilkapitalbereinigung» konnte bis auf wenige Spezialfälle erfolgreich abgeschlossen werden. Die Stammdatenbereinigung ist noch in Bearbeitung und leistet gute Dienste im Hinblick auf die Migration auf ImmoTop2. Leider haben wir auch im Jahr 2019 insbesondere in den Überbauungen Widenbüel, Mönchaltorf, sowie Spiegelacker, Rikon, mit zunehmenden Leerständen zu kämpfen.

Betreffend Hauswartkonzept hat die Übernahme der Dienstleistungen durch die beiden bestimmten Hauswartfirmen per 1. November 2019 stattgefunden und sukzessive werden nun alle Liegenschaften durch diese bis spätestens Mitte 2020 betreut. In diesem Zusammenhang wurde auch die Pikettorganisation angepasst (Detailinformationen siehe gewo aktuell, Ausgabe November 2019).

Auch die Suche nach einem neuen Geschäftsstellenstandort hat einige Zeit in Anspruch genommen und wir freuen uns auf den Bezug von neuen Büroräumlichkeiten an der Gerichtsstrasse 4 in Uster per 27. April 2020. Die Liegenschaft verfügt über einen Personenlift und sämtliche MitarbeiterInnen arbeiten auf der gleichen Etage.

Ebenfalls möchten wir nochmals auf die Auffrischung unserer Homepage aufmerksam machen > www.gewo.ch.

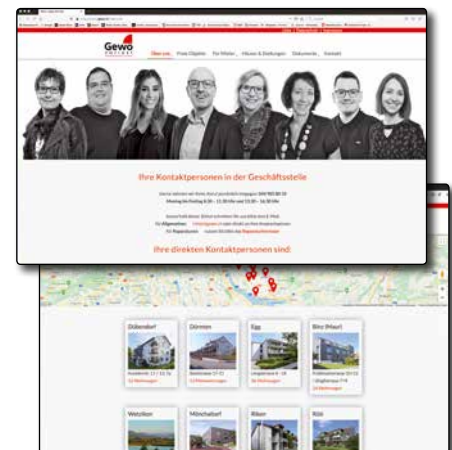
Über die Zustellung des Präsentes anlässlich des 30-jährigen Firmenjubiläums haben wir zahlreiche positive Feedbacks erhalten, worüber wir uns natürlich ebenso gefreut haben.

Nicht zu Letzt möchten wir den gelungenen Teamanlass auf dem Zürichsee vom 18. Juli 2019 bei wunderbarem Wetter hervorheben. Die MitarbeiterInnen der Geschäftsstelle hatten dabei Gelegenheit, sich Grundkenntnisse des Segelns (Bordwind) anzueignen und sich in einem ungezwungenen Rahmen auszutauschen und besser kennen zu lernen.

Ebenfalls erwähnen möchte ich den konstruktiven Austausch mit den Siedlungsratsmitgliedern.



Ariel Müller
Geschäftsführer



*In einem
ungezwungenen Rahmen
auszutauschen.*

Grössere und kleinere Renovationsarbeiten



Spielplatzsanierung Bachtelstrasse 20 / 22 / 24, 8620 Wetzikon:

Die vorhandenen Spielgeräte waren marode und brüchig, so dass sie für spielende Kinder eine Verletzungsgefahr darstellten.

In den Wintermonaten 2018/2019 wurde dann ein neuer Spielplatz geplant und ausgeschrieben. Mit der Firma Spielgarten hatte man das Gefühl den richtigen Partner für die Neugestaltung des Spielbereichs gefunden zu haben. Die neuen Spielgeräte bestehen hauptsächlich aus natürlichen Materialien und bieten Kindern verschiedener Altersstufen die Möglichkeit zu spielen und sich auszutoben. Selbstverständlich wurde dabei allergrössten Wert auf die Haltbarkeit und Sicherheit der Kinder gelegt. Die Mieter und vor allem die Kinder freuen sich über den neuen Spielplatz und nutzen ihn gerade in den Sommermonaten regelmässig.



Liftsanierung Langfurrenstrasse 25 – 35, 8623 Wetzikon:

Aufgrund der Tatsache, dass die nun beinahe 20-jährigen Aufzugsanlagen ihren Lebenszyklus beinahe erreicht hatten, es kaum noch oder keine Ersatzteile mehr bei Schäden gab, hat sich die Baukommission dazu entschieden eine Sanierung an den 6 Aufzügen durchführen zu lassen. Mit der Genehmigung des Vorstands wurden die Arbeiten in die Wege geleitet.

Um so ökologisch und ökonomisch wie möglich vorzugehen, wurden nur Bauteile saniert, welche nicht zur Grundkonstruktion der Aufzugsanlagen gehören. Der veraltete Motor und die Steuerung wurden durch moderne Gerätschaften ersetzt. Die Tragseile und die Technik der Fahrkabine wurden erneuert, die Verkleidungen und Türen wurden belassen wie sie sind. Lediglich der Notruf wurde in das neue Bedientableau integriert sowie der abgelaufene Boden erneuert.

Für die Umbauzeit wurden pro Haus ca. 2.5 bis 3 Wochen veranschlagt. Die Bewohner wurde via Aushang im Eingangsbereich und Anschreiben über die Arbeiten und die jeweiligen Zeiträume informiert. Die Sanierung wurden am 16.9.2019 gestartet und am 16.12.2019 abgeschlossen und abgenommen. Hierbei wurden immer zwei Aufzugsanlagen versetzt parallel bearbeitet, um den Bewohnern schnellstmöglich wieder alle Aufzugsanlagen zur Verfügung zu stellen.

Ein grosses Lob an alle Mieter, welche sich ganz toll unterstützt und geholfen haben und ein grosses Dankeschön seitens Gewo an die Mieter, welche der gesamten Umbauzeit mit viel Verständnis begegnet sind.

*Ein grosses Lob an alle Mieter,
welche sich ganz toll unterstützt
und geholfen haben.*

Absturzsicherungen diverse Liegenschaften

Bei mehreren Dachkontrollen ist der Verwaltung aufgefallen, dass ihr immer wieder provisorische Absturzsicherungen berechnet werden. Auf Nachfrage und Studie der entsprechenden Vorschriften wurde entschieden, an den Häusern, an denen entsprechende Absturzsicherungen fehlen, diese nachzurüsten.

Die Arbeiten wurden seitens der Gewo ausgeschrieben und nach Überprüfung an die beiden Unternehmen Tecton und Tüscher Dach vergeben. Beide Firmen betreuen für die Gewo im Auftrag bereits die Dächer und führen den Dachservice in regelmässigen Intervallen durch.

Im Laufe des Jahres 2019 wurden entsprechend, an jedes Haus angepasste, Absturzsicherungen montiert. Bei einigen wenigen konnten die Arbeiten bis dato noch nicht abgeschlossen werden, da man sich entschieden hat, diese mit grösseren Projekten, welche in 2020 ausgeführt werden, zu kombinieren.

Durch die Montage der Absturzsicherungen ist die Gewo nun einen grossen Schritt in Richtung Sicherheit auf den Dächern gegangen und spart sich gleichzeitig die Kosten für die Montage etwaiger Provisorien. Für eventuelle Unannehmlichkeiten bei den Bewohnern der Häuser möchten wir uns an dieser Stelle noch einmal entschuldigen und danken allen für ihr Verständnis während der Arbeiten.



Instandstellung und Aufwertung Melchrütistrasse 23 – 27, Wallisellen

An der Generalversammlung 2019 wurde die Notwendigkeit für die Instandstellung der Siedlung aus den 90-er Jahren vorgestellt und zusammen mit dem Projektkredit von CHF 750'000.– zur Umsetzung einstimmig angenommen.

Das Projekt wurde von dem ausgewählten Architekturbüro ausgearbeitet. Im Zuge der behördlichen Genehmigung verlangte die Gemeinde Wallisellen die Projekteingabe im ordentlichen Verfahren. Die Forderungen aus der Bewilligung konnten eingearbeitet werden. Der Kostenrahmen konnte im Bauprojekt eingehalten werden. Die damit verbundenen Fristen verzögerten den Projektstart. Wir haben zu Weihnachten 2019 die Baufreigabe bekommen. Im Januar 2020 finden Massaufnahmen vor Ort statt. Die Ausführung startet Ende Februar 2020. Zur Massaufnahme und auch zur Umsetzung des Vorhabens wird teilweise der Zugang zu den Wohnungen benötigt. Sie werden vorher durch die Verwaltung bzw. das Architekturbüro informiert. Wir bitten um Mithilfe eines geordneten Ablaufs.

Ziel ist es, das Bauvorhaben zur Generalversammlung 2020 weitestgehend abgeschlossen zu haben.

Wir freuen uns auf zufriedene Mieter nach Beendigung der Bauarbeiten und bitten bis dahin um Verständnis, falls es im Zuge der Bauarbeiten zu Unannehmlichkeiten kommt.



*Wir bitten bis dahin um Verständnis,
falls es im Zuge der Bauarbeiten zu
Unannehmlichkeiten kommt.*

Projekte



*Die Bauko jedoch veranlasst,
eine vertiefere Studie
des Zustands der Liegenschaft
durchzuführen.*

Sanierung Freiestrasse 39, Uster

Im Mehrfamilienhaus Freiestrasse 39, Uster (Baujahr 1980) sind über die vergangenen Jahre nur vereinzelt Unterhaltsarbeiten in den Wohnungen gemacht worden. Verschiedene Anzeichen und Meldungen aus der Verwaltung sowie das Planungsprogramm Stratus haben die Bauko jedoch veranlasst, eine vertiefere Studie des Zustands der Liegenschaft durchzuführen.

Bereits im Oktober 2018 wurde erkannt und beschlossen, dass eine grössere und umfassendere Renovation angegangen werden muss. Nachdem der Vorstand einen entsprechenden Kredit bewilligt hatte, wurde durch die Baukommission ein Planer evaluiert. Kurt Schmid aus Tann erhielt den Zuschlag und das Vertrauen.

Bereits Ende März 2019 wurden die Mieter der Liegenschaft an einer Sitzung über das Vorhaben informiert. Dabei wurde auch der Architekt vorgestellt, wodurch auch die Voraussetzung geschaffen war für eine gezielte Grundlagenerhebung, Analyse der Erkenntnisse und Planung der erforderlichen Massnahmen. Geplant ist, dass neben der Strangsanierung im ganzen Gebäude jede Wohnung eine neue Küche, ein neues Bad und einen Balkon erhalten soll. Auch ist eine energetische Sanierung (Fenster, Fassaden- und Dachisolation) sowie ein ökologisches Heiz- und Warmwassersystem angedacht. Nach einigen Kostendiskussionen und Variantenstudien werden für das Projekt Mitte Januar 2020 die Grundlagen für die Baueingabe vorliegen und diese eingereicht werden. Bei einer Bewilligung der Sanierung durch die Genossenschafter an der GV 2020 sollte diese im Sommer/Herbst 2020 ausgeführt werden.

Projekt Lindenbergrasse

Das 4-Familienhaus an der Lindenbergrasse in Rüti ist in die Jahre gekommen. Die Liegenschaft aus den 50-iger Jahren weist grosse bauliche Mängel auf. Der Vorstand beschliesst die beiden Szenarien Sanierung und Ersatzneubau zu prüfen. Es wird schnell klar, dass das Gebäude aufgrund seines starken Sanierungsbedarfes und der ineffizienten Grundrissdisposition von je einem engen Treppenhaus pro zwei Wohnungen nicht einfach werterhaltend umgebaut oder vergrössert werden kann.



Mit dieser Erkenntnis lässt der Vorstand im Frühling 2019 von vier Architekturbüros eine Studie erarbeiten, welche die architektonischen Möglichkeiten auf der leicht nach Norden geneigten Parzelle aufzeigen soll. Mit einem sehr überzeugenden Projekt wird das Büro Hinder Kalberer Architekten aus Winterthur für die Weiterbearbeitung beauftragt.

In dem wohlproportionierten, präzise gesetzten Volumen werden auf vier Geschossen 2.5- bis 4.5-Zimmer Wohnungen geplant. Die einladend gestaltete Erschliessung verbindet effizient die acht neuen Wohnungen mit Tiefgarage und Nebenräumen.

Das leicht abgewinkelte Gebäude ist zur Strassenseite ausgerichtet und bildet mit einem einladenden Hauzeingang ein neues Gesicht zur Lindenbergrasse. Robuste, langlebige Materialien, wie die projektierte, vorgehängte Metallfassade wecken Analogien zu Gewerbebauten und zeigen einen einfachen, industriellen Charakter der Neubauten.

Die Planung des Neubaus wird von den Architekten und der Baukommission voran getrieben mit dem Ziel, nach der Genehmigung der Generalversammlung im Herbst 2020, mit den Bauarbeiten an der Lindenbergrasse zu starten.

Es wird schnell klar, dass das Gebäude nicht einfach werterhaltend umgebaut oder vergrössert werden kann.

Planung 2020

Rikon / Spiegelacker / Anpassung Steuerung, Einbau Messung, Einbau Sonnenkollektoren

Rüti / Lindenbergrasse 32, 34 / Planung, Bewilligung GV, Realisierung Ersatzbau 2020/2021

Uster / Freiestrasse 39 / Planung, Bewilligung GV, Realisierung Gesamtsanierung 2020

Wetzikon / Langfurrenstrasse 25–35 / Auslösung Studienauftrag für Sanierung 2020/2021

Mönchaltorf / Widenbuel / Einbau Wasserenthärtung 2020

Egg / Längistrasse / Auslösung Studienauftrag / Sanierungskonzept 2020/2021

Wallisellen / Melchrüti / Heizungssteuerung 2021



Informationsfluss wurde neu festgelegt

Daniel Hotz / Ursula Perk
Co-Präsident(in) Siedlungsrat



Im Berichtsjahr 2019 traf sich der Siedlungsrat zu zwei Sitzungen. Hauptthemen waren der Informationsfluss zwischen Vorstand und Siedlungsrat, das neue Konzept Hauswartung sowie die neue Hausordnung.

Für den Informationsfluss vom Vorstand zum Siedlungsrat waren bisher die Vorstandsprotokolle von zentraler Bedeutung. Aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes wurden die Protokolle teils eingeschwärzt oder Traktanden ganz weggelassen. Diese Form von Beschlussprotokollen hatten keinen informativen Wert mehr, bzw. es war unklar, wie Beschlüsse zustande gekommen sind.

Für die GV im Mai stand eine umfassende Statutenrevision des Teils Siedlungsrat bevor. Bei der abschliessenden koordinativen Besprechung mit dem Vorstand kam man überein, dass die Informationsvermittlung auf anderem Weg erfolgen muss. Mit Annahme der Statutenänderung an der GV fällt die Pflicht, den Siedlungsrat mittels Vorstandsprotokolle zu informieren, weg. Der Informationsfluss wurde neu festgelegt und in einem standardisierten Verfahren während eines Jahres erprobt. Die für den Siedlungsrat relevanten Informationen erfolgen nun in mündlicher Form durch den Geschäftsführer und dem für den Siedlungsrat zuständigen Mitglied des Vorstandes an den Sitzungen des Siedlungsrates. Co-Präsidentin und Co-Präsident, sowie Protollführerin erhalten Informationen jeweils an der vorbereitenden Sitzung ca. 6 Wochen vor der Sitzung des Siedlungsrates. So können Themen traktandiert und vorbereitet werden. In einem Themenspeicher mit Planungsdaten werden anstehende Fragen und Themen für beide Seite transparent dargestellt.

In der zweiten Jahreshälfte wurde dem Siedlungsrat das neue Konzept Hauswartung und eine Hausordnung, verbindlich für alle Siedlungen, vorgelegt. Der Siedlungsrat teilt die Ansicht des Vorstandes, dass Siedlungen nach Aussen einen guten und einladenden Eindruck hinterlassen müssen und der Bausubstanz durch die Mieterschaft Sorge zu tragen ist.



Bitte wenden Sie sich in dringenden Fällen ausserhalb der Geschäftszeiten (6.00 bis 8.30 Uhr / 16.30 bis 22.00 Uhr) an folgende Pikettnummern:

Region 1 und 3 = Uster, Wetzikon, Rüti, Dürnten, Egg, Stäfa und Mönchaltorf

RUGGIERO Hauswartungen

044 980 21 25

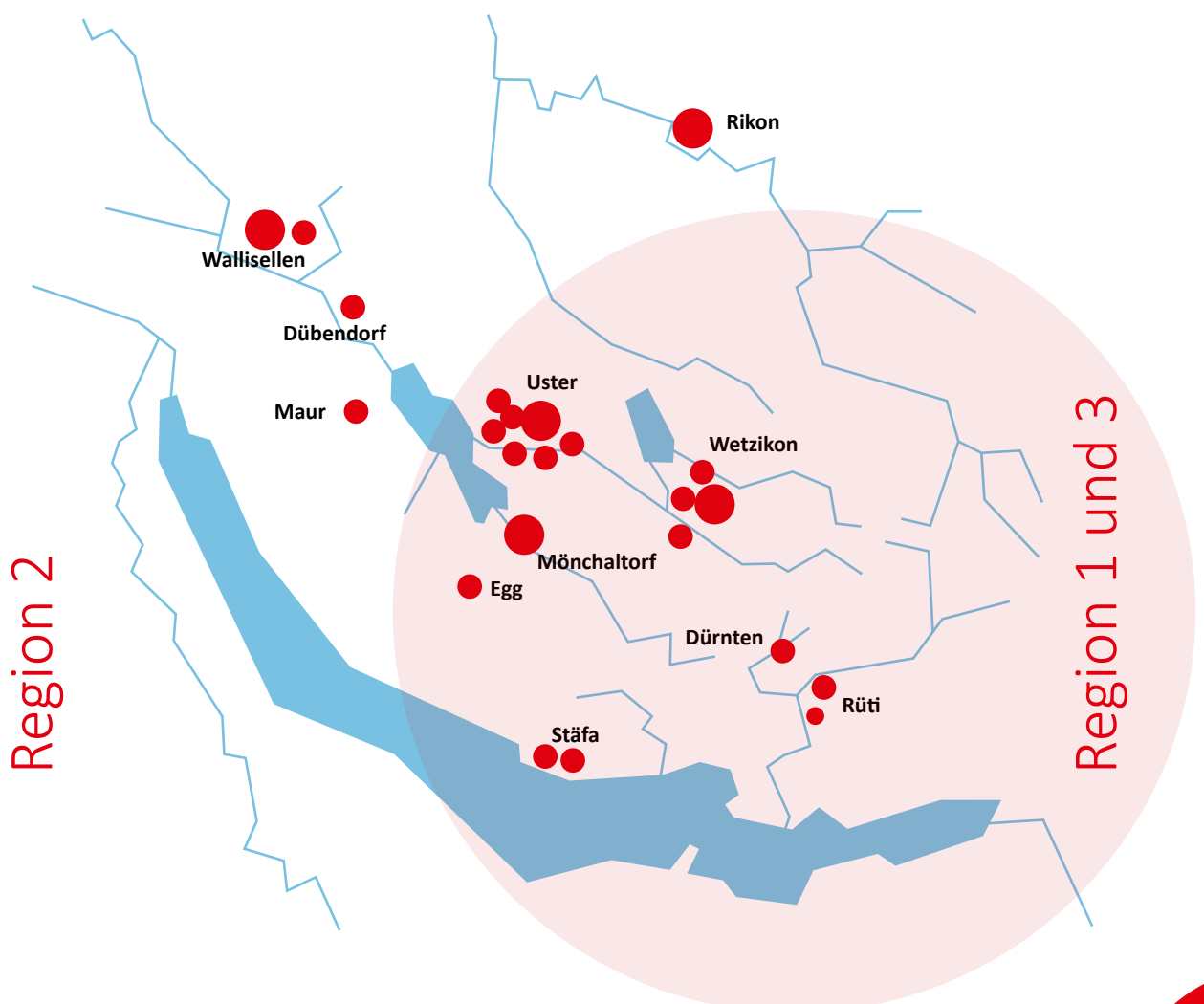
Region 2 = Binz, Wallisellen, Dübendorf, Rikon im Tösstal

home service

044 444 91 18

Beide Änderungen stossen aber im Siedlungsrat auf Widerstand. Zentral wird die Frage nach Möglichkeiten und Grenzen der Teilautonomie der Siedlungen gestellt. Siedlungseigene Hauswartungen und eigene Hausordnungen stehen einer Vereinheitlichung entgegen. Siedlungsvertreter fürchten um wichtige Teile des gemeinschaftlichen Lebens. Festliche Anlässe in Siedlungen sind zentral für das Zusammenleben; gemeinschaftliches Tun in Form von Hauswartsarbeiten und Umgebungspflege tragen nicht unerheblich zu einer guten Siedlungsgemeinschaft bei. In nächsten Schritten sollen nun den Siedlungen angepasste Lösungen gefunden werden, unter Berücksichtigung, dass gewachsene Strukturen erhalten bleiben. Ein regelmässig geplantes Traktandum «Austausch» nimmt Themen auf, die von allgemeinem Interesse sind. Meinungen und Erfahrungen werden ausgetauscht, das Zusammenleben in Genossenschaftssiedlungen wird so angeregt. Im Berichtsjahr wurde der Siedlungsrat durch ein Co-Präsidium geführt. Nach ersten Erfahrungen können Co-Präsidentin Ursula Perk und Co-Präsident Daniel Hotz eine positive Bilanz bezüglich der Zusammenarbeit ziehen. Die Leitung des Siedlungsrates ist erfreut über die aktive und engagierte Beteiligung der Mitglieder des Siedlungsrates. Leider sind nach wie vor nicht alle Siedlungen im Siedlungsrat vertreten.

*Möglichkeiten
und Grenzen der
Teilautonomie
finden.*



Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission waren in der vergangenen Periode Mike Seidenberg und Hansjürg Eggimann. Zu zweit werden nun die anstehenden Themen regelmässig konstruktiv diskutiert und abgesprochen. In der vergangenen Periode seit der letzten Generalversammlung 2019 haben die Mitglieder der GPK jeweils zu Beginn an drei Vorstandssitzungen teilgenommen und mit der Baugenossenschaft Hagenbrünneli einen Austausch betreffend Funktion und Erfahrungen einer GPK geführt. Durch den Erfahrungsaustausch wurde eine zunehmende Wahrnehmung bestätigt, dass Vorstandsorgane vermehrt Probleme haben, genossenschaftliche Dialoge zu suchen. In der GEWO Züri Ost haben wir dazu folgende Entwicklungen zu beobachten:

- a) Die GPK stuft die heutige Praxis der Ein- und Vermischung von Vorstandstätigkeiten in die Geschäftsführung als sehr problematisch ein. Dies behindert eine professionelle Geschäftsführung der Verwaltung. Eine klare Trennung zwischen operativer Führung (Geschäftsstelle) und strategischer Führung (Vorstand) ist ein basisdemokratisches Grundprinzip.
- b) Die GPK hat mit Sorge die Einführung des Hauswarkonzepts beobachtet. Die Anforderungen wurden nicht unter Einbezug der siedlungsspezifischen Organisationen erstellt. Schwer wiegt die Tatsache, dass genossenschaftliche Werte nicht gelebt wurden, namentlich der genossenschaftliche Miteinbezug der Hausgemeinschaften durch Mitbestimmung wurde missachtet.
- c) Die GPK stellt fest, dass Sorgen und Probleme von Genossenschaftlern und Siedlungen zunehmend mit Antworten «Durchschnittsgenossenschaftler», «Minderheiten» und «Einzelfälle» taxiert werden. Diese durchaus subjektive Wahrnehmung unterstreicht die zu Beginn erwähnte mangelnde genossenschaftliche Haltung des Vorstands.
- d) Der Siedlungsrat sollte (statutarisch) die Interessensvertretung aller Siedlungen darstellen. Oft überwiegen hier jedoch Eigeninteressen und verunmöglichen über die Bündelung von Gesamtinteressen Einfluss auf den Vorstand zu nehmen. Der Siedlungsrat hat zuletzt seine Sitzungen von jährlich 6 auf 2 Sitzungen reduziert, nicht alle Siedlungen stellen Mitglieder. In der Vergangenheit gab es keine Interessenten für die Mitarbeit im Vorstand (dies sogar trotz Intervention des Vorstands selbst). Hier zeichnet sich ein düsteres Bild ab: Die Mitarbeit und das Engagement eines Genossenschaftlers hängt stark vom Mitgestaltungsspielraum und der Einflussnahme ab – es braucht einen echten Dialog auf Augenhöhe.
- e) Die GPK wünscht sich eine professionellere Auseinandersetzung mit dem Instrument der Kommunikation:

Unidirektionale Kommunikation wird beherrscht, das heisst die Mieter erfahren (proaktiv) von Änderungen wie z.B. der Mietzinsanpassung. Dort wo aber der genossenschaftliche Dialog für die Mitgestaltung notwendig ist, fehlt die Kommunikation. Die seit langem geplante Umfrage zum Thema genossenschaftliches und selbstverwaltetes Wohnen wurde noch nicht durchgeführt. Die Einführung des bereits erwähnten Hauswarkonzepts entbehrt ebenso dem Anspruch eines Dialogs. Die GPK fordert eine differenzierte Auseinandersetzung mit Genossenschaftlern und verlangt somit einen echten Dialog.

Positiv erwähnen muss man die zeitnahe Kommunikation der Anpassung des Referenzzinssatzes. Auch die Entschädigungen im Vorstand sind gesamthaft bei einem gesunden Mass angekommen. Ebenso die Umsetzung der Kostenmiete sorgt nun für mehr Transparenz und Nachvollziehbarkeit. Der GPK ist durchaus bewusst, dass die GEWO Züri Ost ein schwieriges Konstrukt ist und der Vorstand hier wesentliche Arbeit noch vor sich. Grundlegende Fragestellungen sind absolut dringlich:

- I) Welche Ziele verfolgt die GEWO mit ihren unterschiedlichen Siedlungen und deren Interessen um, z.B. die statutarische (Teil-)Selbstverwaltung? Wie soll das Ziel der Selbstverwaltung gefördert werden? Oder wird ein goldener Mittelweg mit einer «dienstleistungsorientierten» Verwaltung, die auf die Bedürfnisse der Siedlungen individuell reagiert, gesucht?
- II) Was geschieht mit den Ergebnissen des strategischen «Echoraums», welcher aufwändig erarbeitet wurde? Hier wird ebenfalls auf den Dialog und die Teilselbstverwaltung hingewiesen.
- III) Gibt es ein Konzept, wie die Geschäftsstelle unabhängig vom Vorstand handeln und dieser sich auf die strategischen Aufgaben zurückbesinnen kann?
- IV) Wie ist ein genossenschaftlicher Dialog ausserhalb der Generalversammlung möglich? Umfragen?
- V) Es braucht eine transparentere Auseinandersetzung mit der langfristigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung der einzelnen Siedlungen. Diese muss min. alle 2 Jahre überprüft und entsprechend im Geschäftsbericht kommuniziert werden, wobei die Veränderungen gegenüber der Vorperiode sichtbar sind. Einige Siedlungen sind in die Jahre gekommen und es wäre auch hier erfolgsversprechender, die Konzepte mit den einzelnen Siedlungen weit im Voraus abzusprechen resp. den Dialog zu führen.

Rikon, 6. Mai 2020
Mike Seidenberg

Stäfa, 6. Mai 2020
Hansjürg Eggimann

Erläuterungen zur Jahresrechnung



Heinz Pfenninger
Vorstandsmitglied Finanzen

Geschäftsgang 2019

Der Mietertrag 2019 ist gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 150'000 zurückgegangen, weil die letzte Mietzinssenkung per 1.2.2018 umgesetzt wurde und weil die Liegenschaften Aathalstrasse 5 und 7, Uster, per 30.6.2019 verkauft wurden. Der Ertragsausfall durch Leerstände ist angestiegen und beläuft sich auf 3.1% des Mietertrages. Im Wesentlichen haben wir bei den Siedlungen Spiegelacker, Rikon, und Lindhofstrasse/Sunneweg, Mönchaltorf, mit Leerständen zu kämpfen.

Die Unterhalts- und Reparaturkosten belaufen sich auf CHF 1.46 Mio. Weitere CHF 1.30 Mio. wurden über Aktivierungen und Entnahmen aus den Erneuerungsfonds in diverse Liegenschaften investiert. Gesamthaft wurden somit CHF 2.76 Mio. (Vorjahr CHF 3.10 Mio.) für unsere Gebäude aufgewendet.

Im Herbst 2019 konnte in der Siedlung Büelstrasse, Dürnten, eine weitere Wohnung zum fixierten Vorkaufspreis von CHF 700'000 hinzugekauft werden. Damit hat sich unser Bestand auf 471 Wohnungen erhöht.

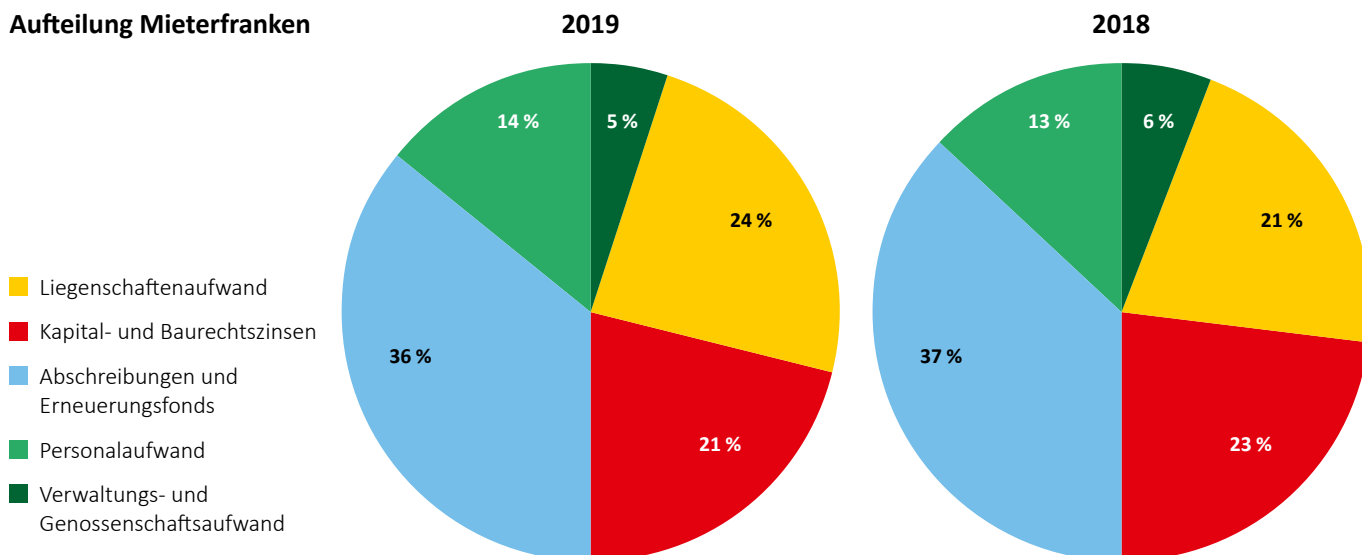
Der Personalaufwand bewegt sich mit CHF 1.21 Mio. im Rahmen des Vorjahres. Die deutliche Abnahme des Genossenschaftsaufwands um gut CHF 100'000 ist mit dem Abschluss verschiedener Bordwind Teilprojekte begründet.

Erfreulich ist die weitere Abnahme der Kapitalzinsen um gut CHF 200'000 auf CHF 1.43 Mio. (VJ 1.67 Mio.). Einerseits wurden Schulden abgebaut und andererseits konnten abgelaufene Festhypotheken zu deutlich tieferen Zinssätzen weitergeführt werden. Die Baurechtszinsen sind mit CHF 366'067 unverändert geblieben.

Der ausserordentliche Aufwand von CHF 110'684 ist durch nicht weiterverrechnete Nebenkosten aus Vorjahren entstanden.

Insgesamt CHF 2.78 Mio. konnten für Abschreibungen und Einlagen in Erneuerungsfonds eingesetzt werden. Die Details dazu sind auf den Seiten 22 und 23 ersichtlich. Zusammen mit dem verbleibenden Jahresgewinn von CHF 197'153 resultiert daraus ein Cash Flow von CHF 2.98 Mio. was 34.6% des Mietertrages von 8.6 Mio. entspricht und im Branchenvergleich als gut bezeichnet werden kann.

Aufteilung Mieterfranken



Finanzielle Lage per 31.12.2019

Die gegenüber dem Vorjahr um CHF 2.5 Mio. höheren flüssigen Mittel sind auf den Verkauf der Liegenschaften Aathalstrasse 5 und 7, Uster, zurückzuführen. Die Festhypothek von CHF 1.07 Mio. auf jener Liegenschaft kann erst im März 2020 zurückbezahlt werden. Im Weiteren werden diese Mittel für die geplanten Investitionen im 2020 eingesetzt.

Das Anlagevermögen besteht zur Hauptsache aus unseren Liegenschaften mit einem Buchwert von CHF 158.37 Mio. Mit dem aus diesen Liegenschaften erzielten Ertrag (Mietertrag abzüglich, Leerstände und Baurechtszinsen) von CHF 7.98 Mio. ergibt sich eine Bruttorendite von 5.0% (Vorjahr 5.1%), was die Werthaltigkeit der Buchwerte bestätigt. Auf den Anlagewerten von CHF 175.32 Mio. beträgt die Bruttorendite 4.5% (Vorjahr 4.6%). Die Mieten basieren auf dem hypothekarischen Referenzzinssatz von 1.50%.

Die mit Grundpfandrechten sichergestellten Verpflichtungen belaufen sich auf CHF 124.03 Mio. Dies entspricht auf Basis der vorerwähnten Buchwerte einem Verschuldungsgrad von 78.3% (Vorjahr CHF 125.18 Mio., bzw. 77.7%).

Die Bereinigung (Vereinheitlichung) des Mieteranteilkapitals wurde 2019 abgeschlossen. Diese Kategorie des Genossenschaftskapitals beläuft sich per Bilanzstichtag auf CHF 5.92 Mio. Davon werden CHF 50'421 als nicht einbezahltes Anteilkapital ausgewiesen. In diesem Umfang bestehen Abzahlungsvereinbarungen mit 13 Mitparteien. Die Investitionsanteile sind um CHF 0.78 Mio. auf CHF 7.33 Mio. angewachsen. Zusammen mit den Reserven, dem Gewinnvortrag und dem Solidaritätsfonds beläuft sich das Eigenkapital nun auf CHF 16.34 Mio. was 10.0% der Bilanzsumme entspricht. Damit wird die Standardvorgabe der Eigenkapitalquote im gemeinnützigen Wohnungsbau erreicht.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

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

	2019	2018
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	317'173	317'072
Jahresgewinn	197'152	172'692
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	514'325	489'764

Gewinnverwendung

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserven	- 10'000	- 9'000
Verzinsung Investitionsanteile, Zinssatz 2.00% (VJ 2.00%)	- 140'377	- 120'758
Verzinsung Mieteranteile, Zinssatz 0.75% (VJ 0.75%)	- 46'885	- 42'833
Vortrag auf neue Rechnung	317'063	317'173

Bilanz

	31. 12. 2019		31. 12. 2018	
	CHF	Ant.%	CHF	Ant.%
Aktiven				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	3'879'843	2.4%	1'386'060	0.8%
Forderungen aus Vermietung	851'552	0.5%	1'143'087	0.7%
Übrige kurzfristige Forderungen	301'494	0.2%	343'343	0.2%
Delkredere	- 44'700	0.0%	- 55'600	0.0%
Aktive Rechnungsabgrenzungen	74'529	0.0%	101'967	0.1%
Total Umlaufvermögen	5'062'717	3.1%	2'918'858	1.8%
Anlagevermögen				
Anteile anderer Genossenschaften*	446'401	0.3%	446'401	0.3%
Immobilien*	158'176'000	96.5%	160'290'000	97.4%
Immobilien im Bau*	16	0.0%	728'997	0.4%
Immobilien in Planung*	198'410	0.1%	37'501	0.0%
Sachanlagen	61'786	0.0%	70'901	0.0%
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	50'421	0.0%	154'844	0.1%
Total Anlagevermögen	158'933'034	96.9%	161'728'644	98.2%
Total Aktiven	163'995'752	100.0%	164'647'502	100.0%
Passiven				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	643'369	0.4%	762'604	0.5%
Akonti Heiz- und Nebenkosten /				
Vorausbezahlte Mieten	1'360'445	0.8%	1'888'829	1.1%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten*	24'072'550	14.7%	25'124'555	15.3%
Kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten*	620'863	0.4%	554'873	0.3%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	247'876	0.2%	154'924	0.1%
Kurzfristige Rückstellungen	88'878	0.1%	81'000	0.0%
Passive Rechnungsabgrenzungen	241'108	0.1%	395'713	0.2%
Total kurzfristiges Fremdkapital	27'275'090	16.6%	28'962'498	17.6%
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten*	96'034'245	58.6%	95'517'290	58.0%
Darlehen von Genossenschaftlern (verzinslich)*	3'394'164	2.1%	3'748'925	2.3%
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten*	2'868'586	1.7%	3'555'439	2.2%
Erneuerungsfonds*	17'859'900	10.9%	16'821'600	10.2%
Mietzinsausgleichsfonds*	222'193	0.1%	518'744	0.3%
Total langfristiges Fremdkapital	120'379'088	73.4%	120'161'998	73.0%
Total Fremdkapital	147'654'178	90.0%	149'124'495	90.6%
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital*	14'301'521	8.7%	13'637'837	8.3%
Gesetzliche Gewinnreserven	59'850	0.0%	50'850	0.0%
Solidaritätsfonds*	1'465'879	0.9%	1'344'557	0.8%
Bilanzgewinn (vor Gewinnverwendung)	514'324	0.3%	489'763	0.3%
Total Eigenkapital	16'341'574	10.0%	15'523'007	9.4%
Total Passiven	163'995'752	100.0%	164'647'502	100.0%

* Erläuterungen im Anhang
(Seite 18 bis 21)

Erfolgsrechnung

	2019		2018	
	CHF	Ant.%	CHF	Ant.%
Mietertrag*	8'610'155	101.9%	8'766'053	101.3%
Diverser Liegenschaftenertrag	84'720	1.0%	77'571	0.9%
Dienstleistungsertrag Geschäftsstelle	14'400	0.2%	20'900	0.2%
Sonstige Erlöse	990	0.0%	302	0.0%
Betriebsumsatz	8'710'265	103.0%	8'864'825	102.4%
Ertragsausfall Leerstände	- 263'719	- 3.1%	- 216'158	- 2.5%
Mietzinsverluste / Delkredere	6'928	0.1%	8'350	0.1%
Betriebsertrag Netto	8'453'473	100.0%	8'657'016	100.0%
Personalaufwand*	- 1'002'664	- 11.9%	- 1'043'288	- 12.1%
Sozialversicherungsaufwand	- 154'675	- 1.8%	- 166'420	- 1.9%
Übriger Personalaufwand	- 59'232	- 0.7%	- 46'530	- 0.5%
davon Umbuchung in Genossenschaftsaufwand (Projekte Bordwind)	30'023	0.4%	154'211	1.8%
Betriebsertrag 1	7'266'925	86.0%	7'554'989	87.3%
Raumaufwand	- 71'594	- 0.8%	- 69'427	- 0.8%
Unterhalt, Reparaturen Immobilien*	- 1'461'431	- 17.3%	- 1'206'164	- 13.9%
Betriebskosten Immobilien	- 454'230	- 5.4%	- 509'790	- 5.9%
Sachversicherung, Abgaben, Gebühren	- 90'858	- 1.1%	- 79'717	- 0.9%
Verwaltungs- und Informatikaufwand	- 110'137	- 1.3%	- 102'533	- 1.2%
Genossenschaftsaufwand	- 109'677	- 1.3%	- 218'359	- 2.5%
EBITDA	4'968'997	58.8%	5'368'999	62.0%
Einlagen in Erneuerungsfonds*	- 1'913'368	- 22.6%	- 2'017'303	- 23.3%
Einlagen in Erneuerungsfonds Stockwerkeigentümergeinschaften	- 41'665	- 0.5%	- 41'665	- 0.5%
Abschreibungen Immobilien*	- 793'869	- 9.4%	- 893'662	- 10.3%
Abschreibungen Projekte	- 3'877	0.0%	- 5'451	- 0.1%
Abschreibungen Sachanlagen	- 27'662	- 0.3%	- 45'981	- 0.5%
EBIT	2'188'557	25.9%	2'364'937	27.3%
Kapitalzinsen*	- 1'430'579	- 16.9%	- 1'668'637	- 19.3%
Baurechtszinsen*	- 366'047	- 4.3%	- 366'047	- 4.2%
Finanzertrag	8'624	0.1%	8'611	0.1%
Eigenzins Projekte	-	0.0%	-	0.0%
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	400'555	4.7%	338'864	3.9%
Ausserordentlicher Ertrag*	15'554	0.2%	132	0.0%
Ausserordentlicher Aufwand*	- 110'684	- 1.3%	- 66'767	- 0.8%
Steuern	- 108'272	- 1.3%	- 99'536	- 1.1%
Jahresgewinn	197'153	2.3%	172'692	2.0%

* Erläuterungen im Anhang
(Seite 18 bis 21)

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 Genossenschäfters, sondern in Verbindung mit Rechtsgeschäften mit Dritten der Genossenschäfterschaft getätigt.

a Weitere vom Gesetz verlangte Angaben

Der Vorstand stellt im Sinne von Art. 113 Abs. 2 FinfraV fest, dass die Genossenschäfterschaft im Geschäftsjahr 2019 bis zum Datum dieses Abschlusses nicht mit Derivaten gehandelt hat und somit auf eine schriftliche Regelung der Abläufe im Derivat Handel gem. Art. 113 Abs. 1 FinfraV verzichtet.

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

	31.12.2019	31.12.2018
--	------------	------------

CHF CHF

a Immobilien, Immobilien im Bau, Immobilien in Planung

Details siehe Seiten 21 bis 23

b Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr	1'522'550	1'542'055
Zu erneuernde Hypotheken im Folgejahr	22'550'000	23'582'500
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	24'072'550	25'124'555

c Kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten

Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr	620'863	554'873
Total kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	620'863	554'873

d Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Bank-Hypotheken	70'079'125	78'078'425
EGW-Anleihen	20'000'000	11'000'000
Darlehen Kanton Zürich	115'950	329'165
WBG, Darlehen aus Fonds de Roulement	2'330'870	2'529'730
WBG, Darlehen Solidaritätsfonds	508'300	579'970
Darlehen Gemeinden Wallisellen	3'000'000	3'000'000
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	96'034'245	95'517'290

e Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten

Darlehen Kanton Zürich	2'868'586	3'555'439
Total langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	2'868'586	3'555'439

f Erneuerungsfonds (Details siehe Seite 23)

Bestand Anfang Jahr	16'821'600	16'712'900
Entnahmen	- 875'068	- 1'908'603
Ordentliche Einlagen	1'913'368	2'017'303
Sondereinlage		
Bestand Ende Jahr	17'859'900	16'821'600

	31.12.2019	31.12.2018
	CHF	CHF
g Mietzinsausgleichsfonds		
Egg, Längstrasse 8, 10, 12, 14, 18	–	715
Rüti, Buechstrasse 2, 4	1'537	8'060
Uster, Im Werk 1–4, 8, 9,	220'656	491'420
Wallisellen, Melchrütistrasse 23, 25, 27, 29	–	18'549
Total Mietzinsausgleichsfonds	222'193	518'744
h Genossenschaftskapital		
Stammanteile	179'300	170'900
Mieteranteile	5'928'571	6'051'637
Förderanteile	863'650	865'300
Investitionsanteile	7'330'000	6'550'000
Total Genossenschaftskapital	14'301'521	13'637'837
i Solidaritätsfonds		
Bestand Anfang Jahr	1'344'557	1'226'280
Beiträge von Mietern	149'157	149'944
Leistung von individuellen Hilfen	– 2'020	– 15'000
Tilgung von Mietzinsrückständen	– 2'401	–
Reduktion von Anfangsmietzinsen Widenbüel / Spiegelacker	– 1'437	– 1'402
Beiträge an Hausgemeinschaften	– 23'560	– 25'080
Auflösung Hausverein Widenbüel	–	9'815
Auflösung Mietzinsausgleichsfonds Melchrüti	1'583	–
Bestand Ende Jahr	1'465'879	1'344'557
j Genossenschaftliche Eigenmittel		
Total Eigenkapital	16'341'574	15'523'007
Darlehen von Genossenschaftlern (verzinslich)	3'394'164	3'748'925
Total Genossenschaftliche Eigenmittel	19'735'738	19'271'932
in % der Bilanzsumme	12.0%	11.7%
k Mietertrag		
Wohnungen	7'370'813	7'464'569
Gewerberäume	495'325	559'417
Bastelräume/Keller	81'748	81'548
Garagen	553'859	551'514
Parkplätze/Unterstände	62'964	63'744
Gemeinschaftsräume	44'726	44'540
Diverses	720	720
Total Mietertrag	8'610'155	8'766'053
l Personalaufwand		
Löhne Geschäftsstelle und Hauswarte	831'429	902'481
Entschädigung Organe	171'235	140'807
Total Personalaufwand	1'002'664	1'043'288
m Unterhalt und Reparaturen Immobilien		
Unterhalt	884'556	673'150
Hauswartsmaterial	2'267	7'456
Waschküchen, Trocknungsräume	37'917	47'572
Heiz- und Tankanlagen	41'982	41'877
Liftnanlagen	80'499	69'792
Garagen + Parkplätze	45'093	29'030
Umgebungsarbeiten	108'204	24'457
Wohnungswechsel	260'914	312'831
Total Unterhalt und Reparaturen Immobilien	1'461'431	1'206'164
n Einlagen in Erneuerungsfonds	1'913'368	2'017'303
Details siehe Seite 23		
o Abschreibungen Immobilien	793'869	893'662
Details siehe Seite 22		

	31.12.2019	31.12.2018
	CHF	CHF
p Kapitalzinsen		
Bank-Hypotheken	1'071'079	1'287'410
EGW-Anleihen	243'803	245'151
Darlehen von Genossenschaffern	55'753	72'276
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	59'944	63'801
Total Kapitalzinsen	1'430'579	1'668'637
q Baurechtszinsen		
Rikon, Spiegelacker	110'543	110'543
Baurechtsgeber: Erben Heinrich Weber		
Baurechtsdauer: 21.12.1995 – 21.12.2095		
Grundstücksfläche: 5758m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 477'540		
Rüti, Buechstrasse 2, 4	20'120	20'120
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Rüti		
Baurechtsdauer: 28.09.1994 – 28.09.2084		
Grundstücksfläche: 2515m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 60'360		
Stäfa, Geerenstrasse 17, 19	–	–
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Stäfa		
Baurechtsdauer: 16.09.2009 – 16.09.2089		
Grundstücksfläche: 4165m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 450'000		
Kein Baurechtszins in den ersten 15 Jahren nach Bezug.		
Uster, Im Werk 1, 2, 3, 8, 9	42'802	42'802
Baurechtsgeber: Stadt Uster		
Baurechtsdauer: 18.05.1995 – 18.05.2075		
Grundstücksfläche: 6107m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 225'000		
Uster, Talweg 167	25'950	25'950
Baurechtsgeber: Kanton Zürich		
Baurechtsdauer: 11.01.1995 – 31.03.2085		
Grundstücksfläche: 1500m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 166'700		
Wallisellen, Melchrütistrasse 23, 25, 27 29	69'183	69'183
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Wallisellen		
Baurechtsdauer: 22.07.1994 – 22.07.2057		
Grundstücksfläche: 6570m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: keines		
Wetzikon, Langfurrenstrasse 25, 27, 29, 31, 33, 35	97'450	97'450
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Wetzikon		
Baurechtsdauer: 06.02.1997 – 02.05.2056		
Grundstücksfläche: 8506m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 245'000		
Total Baurechtszinsen	366'047	366'047
r Ausserordentlicher Ertrag		
Verkauf Aathalstrasse 5 und 7	8'323	–
Übrige	7'231	132
Total ausserordentlicher Ertrag	15'554	132
s Ausserordentlicher Aufwand		
A.o. Aufwand aus Umstellung Nebenkosten	110'684	66'767
Total ausserordentlicher Aufwand	110'684	66'767
B Gliederung gemäss Art. 959c Abs. 2 OR	31.12.2019	31.12.2018
(Es werden nur die für die Gewo relevanten Ziffern aufgeführt.)		
1 Firma sowie Rechtsform und Sitz des Unternehmens		
Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Uster		

	31.12.2019	31.12.2018	
	CHF	CHF	
2 Anzahl Vollzeitstellen			
Es werden weniger als 10 Personen beschäftigt.			
3 Anteile anderer Genossenschaften	Nominalwert	Buchwert	Buchwert
Emmissionszentrale gemeinnütziger Wohnbau-träger 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
Total Anteile anderer Genossenschaften		446'401	446'401
6 Restbetrag der Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften			
Mietvertrag neue Geschäftsstelle Gerichtsstr. 4, 8610 Uster			
Laufzeit 1.5.2020 – 31.1.2035, Restschuld am 31.12.		1'374'600	–
9 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt			
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften		158'374'426	161'136'621
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell		161'011'460	164'291'460
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten		145'674'460	147'884'460
in Anspruch genommene Kredite		124'026'244	125'182'157

Liegenschaften

Immobilien im Bau oder Sanierung

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Baurecht	WEG	kant. Subvent.	Baujahr	Investitionen Vorjahre	Investitionen Geschäftsjahr	kumulierte Investitionen
								CHF	CHF	CHF
Wetzikon										
Langfurrenstrasse	54		35	x		x	1999	–	16	16
Total								–	16	16

Immobilien in Planung

Egg										
Längistrasse	36	5	37			x	1997	–	11'299	11'299
Hombrechtikon										
Lächlerstrasse/Beislerstrasse								3'877	–3'877	–
Rikon										
Spiegelacker	38		35	x	x		1997	2'206	9'114	11'319
Rüti										
Lindenbergstrasse	4		2				1950	5'375	80'801	86'176
Uster										
Freiestrasse	8	2	8				1980	3'770	69'916	73'686
Wallisellen										
Melchrütistrasse	53	1	54	x		x	1995	5'796	10'135	15'930
Total								21'023	177'387	198'410

Liegenschaftenbestand

Immobilien							Anlagewert		Wertberichtigung		Buchwert	
	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Baurecht	WEG	kant. Subvent.	Baujahr	Investitionen (im GJ aktiviert)	kumulierte Investitionen	Wertbericht. Geschäftsjahr	kumulierte Wertberichtig- ungen	31.12.19
								2019	31.12.19	2019	31.12.19	31.12.19
								CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Dübendorf												
Kunklerstrasse	12	1	1				1953	7'811	3'030'811	9'811	335'811	2'695'000.00
Dürnten												
Büelstrasse	13		13				2002	700'742	5'947'819	27'742	813'819	5'134'000.00
Egg												
Längistrasse	36	5	37			x	1997	60'248	15'114'800	64'248	1'318'800	13'796'000.00
Maur												
Zelgli- Fridlimatt	24		33			x	2004		9'724'000	42'000	495'000	9'229'000.00
Mönchaltorf												
Lindhofstr./Sunneweg	30	4	27				2014	12'834	19'802'483	80'834	481'483	19'321'000.00
Rikon												
Spiegelacker	29		26	x	x		1997	9'626	8'229'626	41'626	1'453'626	6'776'000
Spiegelacker (M)	9		9				2002	4'171	4'240'341	19'171	566'341	3'674'000.00
Rüti												
Buechstrasse	12		12	x		x	1995	18'500	3'683'500	18'500	531'500	3'152'000
Lindenbergstrasse	4		2				1950		840'283	3'000	224'283	616'000
Stäfa												
Etzelstrasse	7						1961	2'727	1'894'108	6'727	227'108	1'667'000
Gerenstrasse	29	1		x		x	2010	17'100	13'711'307*	69'100	646'307	13'065'000
Gerenstr. UNG			23	x			2010		918'243	5'000	44'243	874'000
Uster												
Aathalstrasse 5**								–	–	–	–	–
Aathalstrasse 7**								–	–	–	–	–
Bankstrasse 35	6		1				1934	2'406	2'196'406	7'406	34'406	2'162'000
Bankstrasse 39	3		1				1929		975'361	4'000	150'361	825'000
Bankstrasse 41	0	1	0				1928		1'220'000	5'000	226'000	994'000
Brandstrasse	19	7	19				2008		9'037'091	35'000	591'091	8'446'000
Freiestrasse	8	2	8				1980		2'515'864	10'000	627'864	1'888'000
Im Werk	39	6	36	x		x	1998		13'385'866	67'000	1'291'866	12'094'000
Seestrasse	12	1	11			x	1993	3'369	3'683'900	17'369	718'900	2'965'000
Talweg	10			x	x		1996	11'336	3'057'611	15'336	638'611	2'419'000
Wallisellen												
Melchrütistrasse	53	1	54	x		x	1995		18'019'500	91'000	2'069'500	15'950'000
Strangenstrasse	14		9				1961	11'510	4'253'087	15'510	1'253'087	3'000'000
Wetzikon												
Ankengasse	24		18				1959		8'045'000	36'000	547'000	7'498'000
Bachtelstrasse	18						1949		4'493'481	17'000	355'481	4'138'000
Hofstrasse	6						1949	2'086	1'637'790	7'086	157'790	1'480'000
Langfurrenstr.	54		35	x		x	1999	19'402	15'663'625	78'402	1'345'625	14'318'000
	471	29	375	8	3	7		883'869	175'321'904	793'869	17'145'904	158'176'000

* davon vom Kanton nicht akzeptierte Anlagekosten über CHF 149'207
 ** verkauft per 30.6.2019

Erneuerungsfonds

Baurecht	WEG	kant. Subvent.	Baujahr	Gebäude Ver- sicherungswert	EF Bestand	Einlagen	Entnahmen	EF Bestand
				31.12.19	31.12.18	2019	2019	31.12.19
				CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Dübendorf								
Kunklerstrasse			1953	3'031'000	160'200	30'400		190'600
Dürnten								
Büelstrasse *			2002	5'085'637	276'000	50'900		326'900
Egg								
Längistrasse		x	1997	12'544'000	2'312'900	125'500		2'438'400
Maur								
Zelgli- Fridlimatt		x	2004	8'475'900	344'400	84'800	71'000**	500'200
Mönchaltorf								
Lindhofstr./Sunneweg			2014	14'524'000	732'500	145'300		877'800
Rikon								
Spiegelacker *	x	x	1997	9'505'400	812'600	95'100		907'700
Spiegelacker M			2002	3'920'000	231'900	39'200		271'100
Rüti								
Buechstrasse	x	x	1995	3'592'800	597'000	36'000		633'000
Lindenbergstr.			1950	902'000	175'500	9'100		184'600
Stäfa								
Etzelstrasse			1961	1'515'000	17'300	15'100		32'400
Gerenstrasse	x	x	2010	10'615'100	669'500	112'900		782'400
Gerenstrasse UNG *	x		2010	674'397				
Uster								
Aathalstrasse 5			1890	0	178'900		- 178'900	0
Aathalstrasse 7			1905	0	30'400		- 30'400	0
Bankstrasse 35			1934	1'530'000	43'100	15'300		58'400
Bankstrasse 39			1929	985'000	5'600	9'900	- 11'000	4'500
Bankstrasse 41			1928	841'000	4'700	8'500		13'200
Brandstrasse			2008	5'958'235	321'700	59'600		381'300
Freiestrasse			1980	2'326'900	465'400	358'300		823'700
Im Werk	x	x	1998	15'632'530	2'467'800	156'368	- 443'768	2'180'400
Seestrasse		x	1993	2'951'300	373'100	29'600		402'700
Talweg	x	x	1996	3'466'000	251'600	34'700		286'300
Wallisellen								
Melchrütistrasse	x	x	1995	18'170'000	3'512'600	181'700		3'694'300
Strangenstrasse			1961	3'740'000	381'500	37'400		418'900
Wetzikon								
Ankengasse			1959	6'600'000	132'000	66'000		198'000
Bachtelstrasse			1949	4'390'000	294'200	43'900	- 29'000	309'100
Hofstrasse			1949	1'400'000	32'500	14'000		46'500
Langfurrenstr.	x	x	1999	15'375'400	1'996'700	153'800	- 253'000	1'897'500
8	3	7		157'751'599	16'821'600	1'913'368	- 875'068	17'859'900

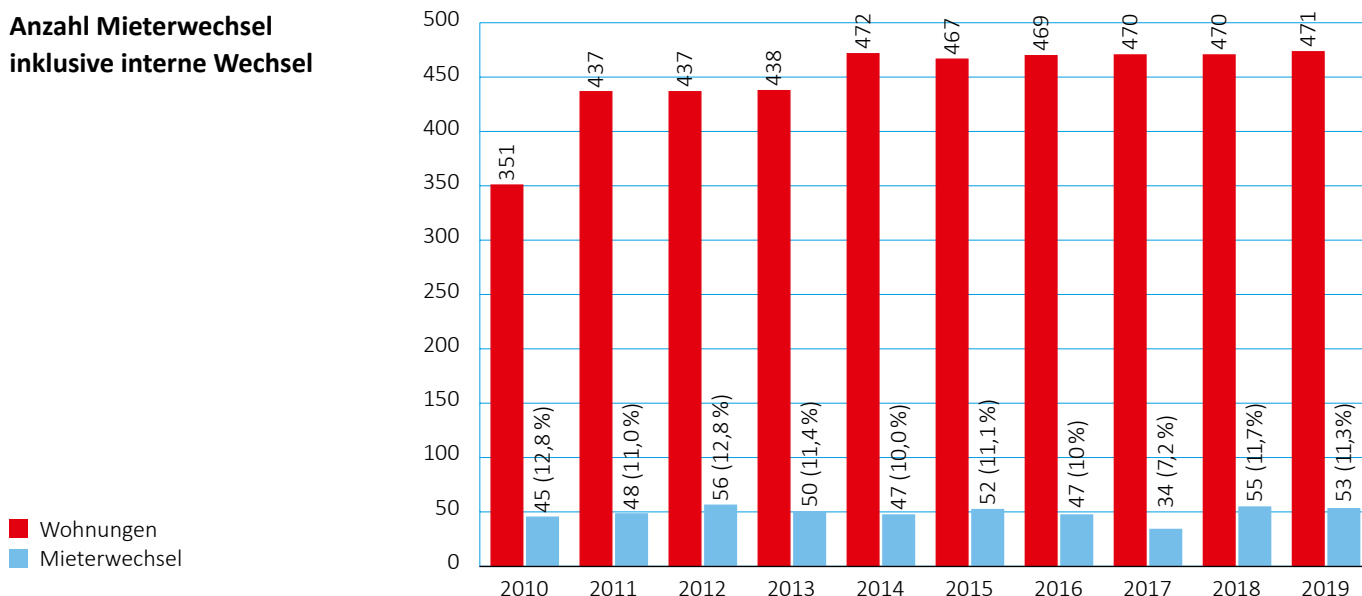
* weitere Erneuerungsfonds im Rahmen des Miteigentums

** Korrektur Erneuerungsfondseinlage 2018

Mieterwechsel Wohnungen

	Liegenschaft	Anzahl Wohnungen	Mieterwechsel Wohnungen		Total
			intern	extern	
Dübendorf	Kunklerstrasse 7a,11, 13	12	0	1	1
Dürnten	Büelstrasse 17, 19, 21	13	0	0	0
Egg	Längistrasse 8, 10, 12, 14, 16,18	36	0	4	4
Maur	Zelglistrasse 7, 9 / Fridlimattstrasse 10, 12	24	0	2	2
Mönchaltorf	Lindhofstrasse 3, 5, 7, Sunneweg 5	30	1	9	10
Rikon	Spiegelacker 9, 11, 13, 15, 19	29	1	1	2
	Spiegelacker 27, 29, 31, 33	9	0	4	4
Rüti	Buechstrasse 2, 4	12	0	0	0
	Lindenbergstrasse 32, 34	4	0	2	2
Stäfa	Etzelstrasse 30	7	0	1	1
	Gerenstrasse 17, 19	29	1	3	4
Uster	Aathalstrasse 7	0	0	0	0
	Bankstrasse 35	6	0	1	1
	Bankstrasse 39	3	0	1	1
	Bankstrasse 41	0	0	0	0
	Brandstrasse 15	19	0	1	1
	Freiestrasse 39	8	0	0	0
	Im Werk 1–4, 8–9	39	0	1	1
	Seestrasse 86	12	1	3	4
	Talweg 167	10	0	0	0
Wallisellen	Melchrütistrasse 23, 25, 27, 29	53	1	6	7
	Strangenstrasse 3, 5	14	0	1	1
Wetzikon	Ankengasse 2	24	0	2	2
	Bachtelstrasse 20, 22, 24	18	1	3	4
	Hofstrasse 65	6	0	0	0
	Langfurrenstrasse 25, 27, 29, 31, 33, 35	54	0	1	1
		471	6	47	53

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 2019 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, 31. März 2020

Beilage:

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

Organe der Genossenschaft/Geschäftsstelle

Vorstand	Peter Hegelbach, Uster	Präsident	im Vorstand seit 1998
	Matthias Amberg, Männedorf	Vizepräsident	2019
	Heinz Pfenninger, Rüti	Finanzen	2012
	Petra Finkenzeller, Uster	Soziales, Personal, Geschäftsstelle	2014
	Urs Wegmann, Uerikon	Planung, Bau, Unterhalt, Technik	2014
	Prisca Lieberherr, Uster	Neubau/Akquisition	2018
	Robert Bauer, Dübendorf	Planung, Bau, Unterhalt, Technik	2018
	Heinz Meier, Volketswil	Finanzen	2019
Siedlungsrat	Ursula Perk	Spiegelacker Rikon	Co-Präsidentin ab 2018
	Agnes Baer	Gerenstrasse Stäfa	Co-Präsidentin bis Dez.2018
	Daniel Hotz	Brandstrasse Uster	Co-Präsident ab 2019
	Mirjam Hug	Spiegelacker Rikon	
	Georg Christen	Im Werk Uster	
	Claudia Colombini	Brandstrasse Uster	Protokoll/Finanzen
	Barbara Ott	Büelstrasse Dürnten	
	Ruth Walther	Buechstrasse Rüti	
	Helena Fischer	Etzelstrasse Stäfa	
	Franca Tortorella	Kunklerstrasse Dübendorf	
	Pedro Sancho	Längistrasse Egg	
	Wim Zimmermann	Talweg Uster	
	Selina Macalli	Im Werk Uster	
	Felix Hesse	Längistrasse Egg	ab 2019
Geschäftsprüfungskommission	Mike Seidenberg	Rikon	ab 2018
	Hansjürg Eggimann	Gerenstrasse Stäfa	ab 2019
Revisionsstelle	Ostschweizerische Treuhand Zürich AG		
Geschäftsstelle	Ariel Müller	Geschäftsführer	September 2017
	Deborah Diethelm	Leitung Finanzen, 60%	Juli 2015
	Marianne Sommer	Sachbearbeitung Finanzen, 80%	März 2008
	Buket Yorulmaz	Sachbearbeitung Finanzen und Projekte, 80%	August 2017
	Mohamad Om Hani	Hauswartung, 100%	bis April 2019
	Bashkim Hodza	Sachbearbeitung/Administration	August 2016
	Janine Egloff	Sachbearbeitung/Administration	ab Mai 2018
	Marina Rusterholz	Stammdatenbereinigung	bis April 2019
	Heidi Zimnik	Immobilien-Bewirtschafterin, 80%	bis Mai 2019
	Barbara Zamboni	Immobilienbewirtschafterin, 70%	ab Sept. 2019
	Patrick Tischler	Gebäudebetriebstechniker, 100%	ab August 2018
	Philippe Kuster	Immobilien-Bewirtschafter, 100%	bis Dez. 2019

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 2020

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

