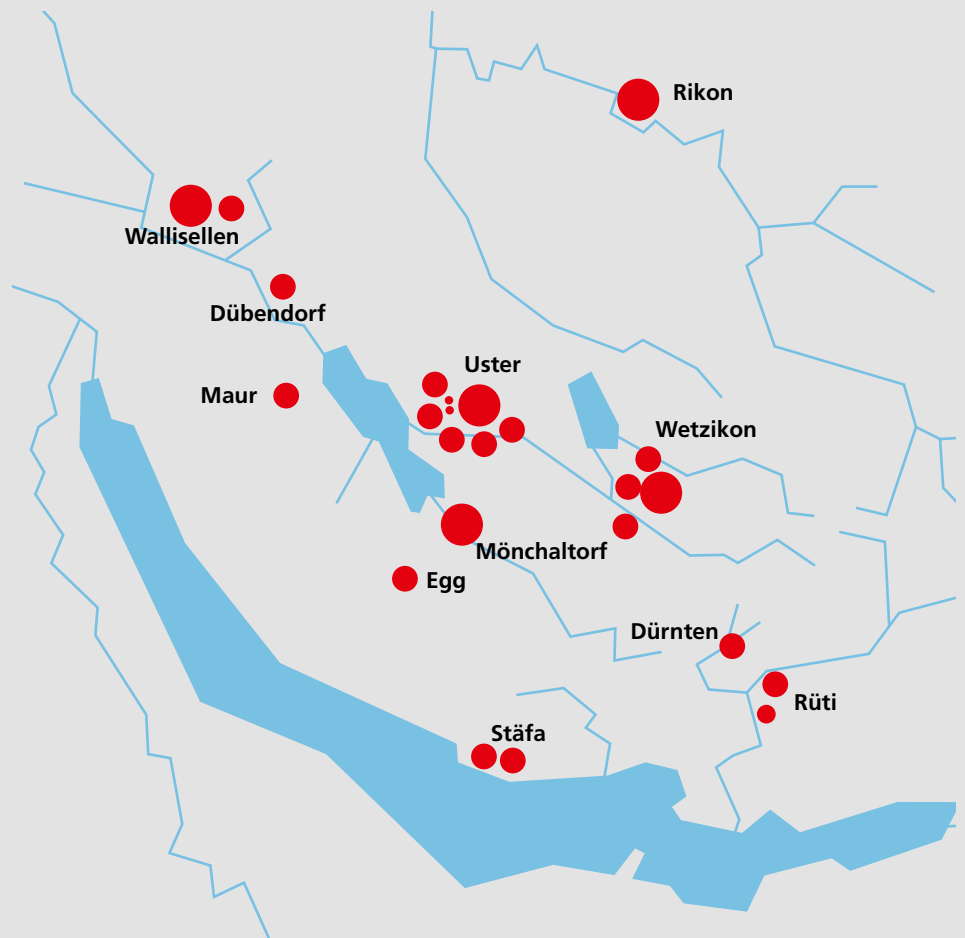




Geschäftsbericht

2014

# Siedlungen und Liegenschaften der Gewo Züri Ost



**Dübendorf**  
Kunklerstrasse

**Dürnten**  
Büelstrasse

**Egg**  
Längistrasse

**Maur**  
Fridlimattstrasse / Zelglistrassen

**Mönchaltorf**  
Widenbüel

**Rikon**  
Spiegelacker

**Rüti**  
Buechstrasse  
Lindenbergstrasse

**Stäfa**  
Etzelstrasse  
Geren

**Uster**  
Bankstrasse  
Brandstrasse  
Freiestrassen  
Im Werk  
Seestrassen  
Aathalstrassen  
Talweg

**Wallisellen**  
Melchrütistrassen  
Strangenstrassen

**Wetzikon**  
Ankengasse  
Bachtelstrassen  
Hofstrassen  
Langfurrenstrassen

## **Bericht des Präsidenten**

Unsere Genossenschaft im Wandel der Zeit ..... 5

## **Geschäftsstelle**

... die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Mitarbeitenden neu etablieren ..... 6

## **Soziales**

Sozial = gut, sozial = schlecht oder gibt es allenfalls Zwischentöne? ..... 8

## **Bau und Unterhalt**

Die Liegenschaften der Gewo befinden sich in einem guten Allgemeinzustand ..... 10

## **Nachhaltigkeit**

Gewappnet für die Zukunft ..... 12

## **Siedlungsrat**

... da waren's nur noch sieben! ..... 15


## **Organe**

Organe der Genossenschaft/Verwaltung ..... 16

## **Finanzen**

Erläuterungen zur Jahresrechnung 2014 ..... 18





Unsere  
Genossenschaft  
im Wandel der  
Zeit.

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Ein sehr ereignis- und arbeitsreiches Jahr liegt hinter uns, in dem wir mindestens zwei wichtige Meilensteine zu verzeichnen hatten. Im Sommer konnte unsere jüngste Siedlung Widenbüel in Mönchaltorf bezogen werden und am 9. November feierte die Gewo in der Landihalle ihr 25-jähriges Bestehen. Näheres zum Projekt Widenbüel finden Sie auf Seite 7 und einen anschaulichen Bericht zum Fest auf Seite 9.

Das Jahr 2014 brachte auch Veränderungen auf der Geschäftsstelle mit sich. Leider konnten wir die mit unserem bisherigen Geschäftsführer Urs Schnyder bestehenden inhaltlichen Differenzen nicht überwinden, weshalb wir uns auf eine einvernehmliche Auflösung des Arbeitsverhältnisses einigten. Wir entschlossen uns, die Leitung der Geschäftsstelle vorerst interimistisch zu besetzen und die Gelegenheit für eine Standortbestimmung zu nutzen.

Für diese anspruchsvolle Aufgabe konnten wir mit Christian Portmann einen führungserfahrenen und in genossenschaftlichen Fragen versierten Juristen gewinnen. Es freut uns, dass der ehemalige langjährige Präsident der Baugenossenschaft Oberstrass in Zürich die für die Gewo sehr wichtige Konsolidierungsphase in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand gestaltet und im Hinblick auf die definitive Stellenbesetzung führt. Die Suche nach einem neuen Geschäftsführer gestaltete sich indes schwieriger als erwartet. Trotz einer enormen Resonanz auf die Ausschreibung war der Suche nach einem neuen Geschäftsführer noch kein Erfolg beschieden. Leider vermochte keiner der Bewerber bzw. keine der wenigen Bewerberinnen den Findungsausschuss bzw. den Vorstand zu überzeugen. Ganz allgemein bewarben sich sehr wenige qualifizierte Personen mit einem einschlägigen genossenschaftlichen Hintergrund oder einer entsprechenden Affinität zu unserer Organisationsstruktur.

Trotz des Stabwechsels in der Geschäftsstelle gelang es uns, die Entwicklung des bereits früher angekündigten Mietzinsmodells weiter voranzutreiben und der ausserordentlichen Generalversammlung vom 4. Dezember die hierfür notwendige Statutenergänzung zu unterbreiten. Es hat uns gefreut, dass diese Vorlage bei einer sehr hohen Beteiligung und nach vielen ausserordentlich guten Fragen von der Versammlung einstimmig gutgeheissen wurde. Wir wissen dieses grosse Vertrauen sehr zu schätzen. Ebenso erfreulich war die einstimmige Wahl von Urs Wegmann, Baufachmann aus Uerikon, in den Vorstand. Eine für uns willkommene Verstärkung.



Peter Hegelbach

*«Wir wissen  
das grosse Vertrauen  
unserer Mitglieder  
sehr zu schätzen.»*



# ... die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Mitarbeitenden neu etablieren



Christian Portmann

Der vorliegende Bericht beschränkt sich auf die Zeit ab Anfang September 2014, als ich vom Vorstand mit der interimistischen Leitung der Gewo-Geschäftsstelle betraut wurde. Neben der Sicherstellung des Alltagsbetriebs ging es auch darum, die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Mitarbeitenden neu zu etablieren, die Suche nach einem neuen Geschäftsführer voranzutreiben, die internen Prozesse zu überprüfen und nicht zuletzt gute Rahmenbedingungen für die Einführung des neuen Mietzinsmodells zu schaffen.

## Personelle Veränderungen im Geschäftsstellen-Team

Neben der täglichen Herausforderung, den sehr unterschiedlichen und teilweise hohen Erwartungen der Mitglieder soweit als möglich gerecht zu werden, galt es auch, das Team rasch neu zu formieren. Das heisst, auf eine breitere Aufgabenverteilung und eine Erweiterung der Fachkompetenzen hinzuarbeiten, denn es zeichneten sich weitere personelle Veränderungen ab.

**Brigitte Schicker** hatte sich gegen Ende Jahr entschieden, die Gewo nach etwas mehr als neun Jahren zu verlassen und in einer anderen Wohnbaugenossenschaft eine neue Herausforderung anzutreten. Als temporärer Ersatz für Brigitte Schicker sprang **Elsbeth Fahrni** ein. Die selbständige Finanzfachfrau war bereits vor vielen Jahren bei der Gewo angestellt und konnte sehr kurzfristig einspringen und sofort tatkräftig an der Vorbereitung des Jahresabschlusses mitwirken. Veränderungen zeichnen sich auch im Bewirtschaftungsteam ab. **Jakob Meier** wird im ersten Halbjahr 2015, seinen Neigungen und besonderen Fähigkeiten entsprechend, eine Schlüsselrolle bei der Einführung des neuen Mietzinsmodells übernehmen. Er wird im Herbst 2015 sein Informatikstudium aufnehmen. Wir freuen uns, dass er uns künftig in einem kleinen Pensum zur Verfügung stehen wird. Noch im Berichtsjahr konnten wir mit **Thomas Wettstein** bereits einen neuen Bewirtschafter verpflichten. Er wird seine Stelle Mitte März 2015 antreten.





### **Erstvermietung Widenbüel, Aufbau der Unterhaltsplanung, Geschäftsprozesse**

Mit der Übernahme und Erstvermietung der im Sommer fertiggestellten Neubausiedlung Widenbüel in Mönchaltorf hatte die Geschäftsstelle alle Hände voll zu tun. Ende 2014 waren noch etwa neun Wohnungen zu vermieten. Die noch vor den Festtagen lancierte Inseratekampagne schien zu wirken, denn wir dürfen davon ausgehen, dass per 1. April voraussichtlich keine Leerstände mehr zu verzeichnen sind. Die zusammen mit der Firma Basler & Hofmann AG vorgenommene strategische Liegenschaften-Analyse, kurz STRATUS genannt, bildete eine wichtige Grundlage für die Vorbereitung des Liegenschaftunterhalts 2015/2016. Ein weiteres Augenmerk richtete sich auf die Optimierung und die Dokumentation unserer internen Abläufe bzw. Prozesse sowie auf die Vorbereitungsarbeiten für das neue Mietzinsmodell. Ganz nebenher liefen die Herausgabe eines «Gewo Aktuell», die Organisation des 25-Jahre-Jubiläums in der Landihalle und der ausserordentlichen GV vom 4. Dezember 2014 sowie die diversen Supportaufgaben zu Gunsten der Baukommission und der Finanzkommission. Bislang wurden möglicherweise die Aufwendungen zur Schlichtung von Konflikten unter Bewohnern und die Bearbeitung von Mietzinsausständen unterschätzt. Trotz reichlicher Arbeit verläuft die Zusammenarbeit im Team, mit dem Vorstand und dem Siedlungsrat äusserst kameradschaftlich und offen. Herzlichen Dank allen Beteiligten!

*«Die Bedeutung der Alltagsarbeit wird stark unterschätzt.»*

# Sozial = gut, sozial = schlecht oder gibt es allenfalls Zwischentöne?



Petra Finkenzeller

*«Probleme im Sozialen  
sind vielfältig  
und nehmen zu.»*

Der Duden umschreibt das Wort «sozial» unter anderem mit: dem Gemeinwohl, der Allgemeinheit dienend; der menschlichen Beziehungen in der Gemeinschaft regelnd und den (wirtschaftlich) Schwächeren schützend.

Bei der Suche nach gleichbedeutenden Worten, sogenannten Synonymen, finden sich Begriffe wie gesellschaftlich, gemeinnützig, hilfsbereit, karitativ, Nächstenliebe übend, selbstlos, uneigennützig, wohlthätig. In meinen Augen sind dies alles positive Werte, die unsere Aufgabe in Bezug auf unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter beschreiben: soziale Verantwortung übernehmen, diese vertreten und umsetzen.

Das Wort «sozial» wird viel zu rasch und zu oft mit finanziellen oder zwischenmenschlichen Problemen in Verbindung gebracht, die nach einer Lösung rufen. Was bedeutet das für uns? Die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle erfahren von solchen Problemen leider immer erst dann, wenn schon ein Streit unter Mieterinnen und Mietern im Gange ist oder Mietzinse nicht mehr bezahlt werden.

Es gibt zahlreiche Gründe, warum jemand in eine finanzielle Schieflage gerät und deshalb die Wohnungsmiete über einen längeren Zeitraum nicht pünktlich bezahlen kann. Oft sind dafür Schicksalsschläge oder plötzliche Veränderungen verantwortlich wie: Verlust des Arbeitsplatzes, angehäuften Schulden, familiäre Schwierigkeiten, kulturelle Missverständnisse oder gesundheitliche Probleme. Sobald die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle davon erfahren, suchen sie das persönliche Gespräch mit den Betroffenen. Das Ziel sollte sein, zu klären wie mit der Situation umzugehen ist oder in welcher Form und bis wann die Ausstände beglichen werden können. Um die Mitarbeitenden und die betroffenen Personen bei der Problemlösung zu unterstützen, schalten sich in bestimmten Fällen auch der Geschäftsführer und das Vorstandsmitglied des Ressorts Soziales ein. In solchen Situationen verfolgt die Gewo einen proaktiven Ansatz und handelt dialog- und zielorientiert.

Bis anhin wurden keine Statistiken über gewährte Hilfen und Unterstützungen sowie über die entsprechenden Problembereiche geführt. Es drängt sich allerdings auf, dieses Thema in Zukunft näher zu betrachten, um eventuelle Tendenzen erkennen zu können. Allgemein lässt sich sagen, dass Probleme im Bereich des «Sozialen» vielfältig sind und auch zunehmen. Zusätzlich zu Klagen über Lärm oder Probleme im Zusammenhang mit der Waschküchen beispielsweise müssen wir vermehrt auch die Haustierhaltung genauer unter die Lupe nehmen.

Angesichts der heutigen Grösse der Gewo und den sich häufenden und unterschiedlichen Problemen im täglichen Zusammenleben in den Genossenschaften hat der Vorstand beschlossen, diesem Thema mehr Aufmerksamkeit zu schenken. Er stärkt das Ressort Soziales mit der Einführung einer Sozialkommission und ergänzt das Pflichtenheft der Geschäftsstelle.

## **Hausvereine, Siedlungsrat – von den Mitgliedern der Genossenschaften unterschätzte Themen?**

Ein weiteres Thema, welches im letzten Jahr den Siedlungsrat, die Geschäftsstelle sowie den Vorstand zunehmend beschäftigte, sind die Hausvereine und deren Vertretung im Siedlungsrat. Leider nutzen diese ihre Chance mitzubestimmen viel zu wenig oder gar nicht. Warum sind viele Siedlungen nicht (mehr) organisiert oder



nicht mehr im Siedlungsrat vertreten? Was braucht es, um die Motivation voranzutreiben? Die Gründe sind uns noch unklar. Im neuen Jahr werden wir auf die inzwischen nicht oder nicht mehr vertretenen Siedlungen zugehen und versuchen, deren Vertretungen für dieses für uns wichtiges Gremium zu motivieren und zu aktivieren. Im Siedlungsrat selbst hat es auf Ende 2014 einen personellen Wechsel im Präsidium gegeben. Alexis Ringli, der dem Siedlungsrat Im Werk Uster tatkräftig rund 3½ Jahre vorstand, Sitzungen leitete und die Aufgaben konstruktiv bearbeitete, hat per 1. Januar 2015 das Amt Dominique Tschannen (Spiegelacker, Rikon) übergeben, der vom Siedlungsrat gewählt wurde. Herzlichen Dank.

### Soziales Miteinander – im positiven Sinne

Das Jahr 2014 stand ganz im Zeichen des 25-jährigen Jubiläums der Gewo Züri Ost. Das grosse Geburtstagsfest am 9. November in der Landihalle Uster fand nebst den Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern auch bei der Presse grosse Beachtung, was die ausführlichen und sehr positiven Berichte bewiesen.

Rund 300 Personen – gross und klein, Genossenschafterinnen und Genossenschaftler sowie geladene Gäste feierten den Geburtstag der Gewo. Sie genossen verschiedene, sehr unterhaltsame Musikeinlagen und Showacts sowie ein reichhaltiges, qualitativ sowie auch quantitativ erstklassiges Buffet. Leider fanden 60 angemeldete Personen an diesem aussergewöhnlich schönen, sonnigen und warmen Novembertag den Weg in die Landihalle nicht. Schade um die vielen Essensreste, denn wir erhielten keine Abmeldungen. Die Informationen über die verschiedenen Siedlungen, die auf A1-Plakaten präsentiert wurden, fanden bei allen Besuchern grossen Anklang. Vielen Dank an dieser Stelle den Siedlungen und den Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern, die sich engagiert haben und diese wundervolle Art der Präsentation ermöglicht haben.

Das Organisationskomitee, das sich aus zwei Vorstandsmitgliedern, zwei Genossenschaftlern und zwei Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle zusammensetzte, leistete seit Beginn der Planungsphase im März 2014 sehr gute Arbeit. Die letzten drei Monate waren zeitintensiv und verlangten grosses Engagement aller Beteiligten. Die Anstrengungen hatten sich gelohnt, was die vielen positiven Feedbacks bewiesen. Das OK-Team bedankt sich bei allen, die zum guten Gelingen dieses grossen Events beigetragen haben.

**25  
JAHRE**



# Die Liegenschaften der Gewo befinden sich in einem guten Allgemeinzustand



Barbara Thalmann

## Ständige Baukommission

Um den Bereich Bau und Unterhalt im Griff zu behalten, hat der Vorstand im Frühling 2014 eine ständige Baukommission (Bauko) eingerichtet. Diese besteht aus fachkundigen Vorstandsmitgliedern – aktuell sind das Klaus Ziltener, Urs Wegmann und Barbara Thalmann – und aus Personen der Geschäftsstelle – Christian Portmann und Rosalia Glesti. Bei Bedarf sollen auch Leute aus den Siedlungen oder spezielle Fachpersonen beigezogen werden können.

Die Bauko der Gewo tagt etwa einmal pro Monat und bespricht alle notwendigen baulichen Massnahmen und Investitionen. Je nach Finanzkompetenz gelangen die Geschäfte dann an den Vorstand oder an die Generalversammlung.

## Unterhalts- und Finanzplanung mit STRATUS

Unsere 470 Wohnungen sind alle unterschiedlich alt und kommen zu verschiedenen Zeitpunkten in die Sanierungsphasen. Um einen Überblick über die künftig anfallenden Unterhaltsmassnahmen und die daraus resultierenden Kosten zu gewinnen, haben wir das Ingenieurbüro Basler & Hofmann mit einer Bestandesaufnahme be-

*«Eine langjährige Planung von Unterhalt und Erneuerung der Liegenschaften ist existentiell.»*

auftragt. Dieser nach dem System STRATUS erstellte Bericht zeigt in groben Zügen, wann bei welcher Liegenschaft welche Bauteile zu welchen Kosten voraussichtlich zu sanieren oder zu erneuern sind. STRATUS bildet damit eine zentrale Grundlage für die langfristige Finanzplanung der Gewo.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass sich die Liegenschaften der Gewo in einem guten Allgemeinzustand befinden. Entsprechend dem durchschnittlichen Alter der Gewo-Liegenschaften zeichnet sich etwa ab Mitte der 2020er Jahre ein zunehmender Sanierungsbedarf ab. Mit diesem zeitlichen Vorlauf lassen sich die dannzumal treffenden Massnahmen planen und auch zeitlich gut staffeln. Dies bedeutet aber, dass wir bereits heute mit entsprechenden Abklärungen und Planungen beginnen müssen. In einem ersten Schritt haben wir für 2015 eine Liste der erforderlichen Unterhaltsmassnahmen und zu tätigenden Investitionen erstellt und werden diese im Sinne einer rollenden Planung nun sukzessive für die kommenden Jahre aufbauen.

## Strangsanierungen an der Bachtelstrasse in Wetzikon

2014 wurden an der Bachtelstrasse in einer ersten Etappe Strangsanierungen vor-

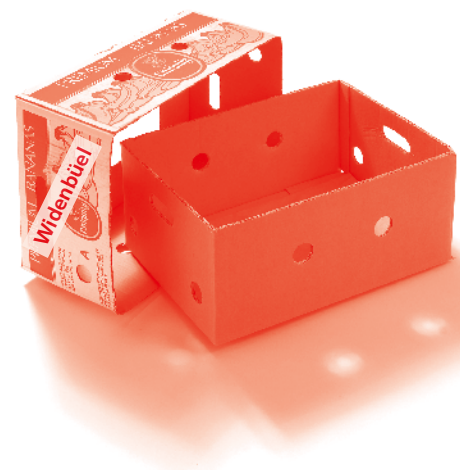
genommen. Die Badezimmer und Küchen wurden einschliesslich der Leitungen erneuert und auf einen zeitgemässen Stand gebracht und auch die Waschküchen erhielten eine Auffrischung. Im Sommer 2015 werden die restlichen Wohnungen im gleichen Stil saniert. Zusammen mit den 2011 erfolgten Balkonbauten und der Aussenwärmedämmung werden damit alle drei Häuser an der Bachtelstrasse für die nächsten 30 Jahre wieder fit sein.



### Bezug der neuen Siedlung Widenbüel in Mönchaltorf

Im Oktober 2014 ist die jüngste Siedlung der Gewo Züri Ost in Mönchaltorf bezogen worden. Sie entstand in enger Kooperation mit der Gemeinde Mönchaltorf. Über das Projekt durfte die Gewo bereits mehrfach berichten, so im «Blickpunkt», der Verbandszeitschrift von wohnbaugenossenschaften zürich und in unserem im November erschienen «Gewo Aktuell».

Ende 2014 waren noch nicht alle Wohnungen vermietet, aber wir sind zuversichtlich, dass dies im ersten Quartal 2015 der Fall sein wird. Die knapp 30 Parteien, die im Widenbüel leben, haben eine Hausgemeinschaft gegründet und sind dabei, zusammen mit der Gemeinde Mönchaltorf, den Widenbüel-Träff aufzubauen. Dieser Treffpunkt in Form eines Gemeinschaftsraumes soll soziale Netzwerke und generationenübergreifende Kontakte im Dorf ermöglichen, die Freiwilligenarbeit fördern und die Bildungsangebote für Senioren und Seniorinnen in Mönchaltorf erweitern. Für die Infrastruktur dieses Vorhabens sprach die Age Stiftung einen Beitrag von 160'000 Franken und begründete ihn mit den Worten, der Widenbüel-Träff sei ein inspirierendes Beispiel für eine spezifische Public-Private-Partnership-Lösung (Partnerschaft zwischen Privaten und der öffentlichen Hand), die für die Bevölkerung der Gemeinde Mönchaltorf einen direkten Mehrwert schaffe. Mit dem Beitrag der Age Stiftung konnte der Widenbüel-Träff zweckmässig mit allem Notwendigen ausgestattet werden: Er verfügt über eine Kochgelegenheit, Backofen, Geschirrwaschmaschine und umfangreiches Mobiliar. Die moderne Audioanlage für Film- und Tonvorführungen ermöglicht auch Hörbehinderten eine Teilnahme. Damit steht ein hervorragend ausgestatteter Gemeinschaftsraum für ein breites Spektrum von Aktivitäten zur Verfügung. Zur Initiierung einer Betriebsgruppe hat ferner die Walder-Stiftung einen Beitrag von 30'000 Franken gesprochen. In verschiedenen Untergruppen sollen Aktivitäten und Angebote aus den Bereichen Gastronomie, Kino, Elektronik/IT, Handwerk, Handarbeiten, Dorfchronik usw. aufgebaut werden. Wir sind gespannt, welche dieser zahlreichen Ideen in die Tat umgesetzt werden.



Da die definitive Bauabrechnung noch aussteht, erfolgt der abschliessende Bericht dazu im Jahresbericht 2015.

### Schooren, Stäfa – Preisgünstige Familienwohnungen

Ein mögliches Neubauprojekt befindet sich bereits in der Pipeline. Die Gewo hat sich im Frühling 2014 für ein Baurechtsgrundstück in der Gemeinde Stäfa beworben und Ende 2014 den Zuschlag für ein Neubauprojekt für preisgünstige Familienwohnungen erhalten. Wir haben uns über die Zusage sehr gefreut, wobei zu einigen wichtigen Eckpunkten noch Verhandlungsrunden mit der Gemeinde Stäfa anstehen. Über deren Ergebnis kann zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Jahresberichts noch nichts Näheres gesagt werden. Über die Weiterverfolgung dieses Projekts wird die GV vom 28. Mai 2015 befinden.

#### Planungsinstrument STRATUS

Die Zeit hinterlässt bekanntlich Spuren. Um diese Spuren und die möglichen Konsequenzen zu ermitteln, bevor ein Bauobjekt seinen Zweck nicht mehr erfüllen kann, kommt das System STRATUS zum Einsatz. Basierend auf erhobenen Daten über den Zustand und den Unterhaltsbedarf eines Gebäudes werden mittels STRATUS Zeitpunkt und Kosten für Massnahmen in Bezug auf eine entsprechende Instandsetzung bestimmt. Ein für die strategische Finanzplanung unerlässlicher Prozess.



# Gewappnet für die Zukunft



Werner Hug

Das Ressort Nachhaltigkeit bei der Gewo befasst sich mit folgenden Aufgaben:

- Auseinandersetzung mit komplexen technischen Fragestellungen und die Suche nach Lösungen;
- Entwicklung von Konzepten, wie mit der Genossenschaftstätigkeit langfristig ökologische und ökonomische Aspekte optimal berücksichtigt werden können.

Während die Lösung von komplexen technischen Problemen, beispielsweise bei Heizungsanlagen, bei Bewohnern meist sehr unmittelbar und spürbaren Nutzen mit sich bringt, sind konzeptionelle Arbeiten eher mittel- bis langfristig angelegt und entfalten ihre Wirkung in der Regel erst viel später. Nachstehend ein paar Beispiele aus den vergangenen Jahren.

## Lösung technischer Probleme

Treten in einem Haus oder einer Siedlung technische Probleme auf, so werden diese entweder durch die Organe der Hausgemeinschaft, oder koordiniert durch die Verwaltung, vom technischen Hauswart oder externen Handwerkern behoben. Manchmal wird jedoch nicht die Ursache, sondern bloss das Symptom beseitigt und das Problem taucht immer wieder auf. Geschieht dies in kurzen Zeitabständen, wird es als wiederkehrendes Problem erkannt. Treten diese Probleme in längeren Zeitintervallen auf, ist es oft Zufall, wenn die Zusammenhänge zwischen den Ereignissen erkannt werden.

*«Die Ursachenermittlung ist oft eine langwierige Detektivarbeit.»*

Wie die nachfolgenden Beispiele zeigen, ist die Ursachenermittlung oft eine langwierige Detektivarbeit. Wenn die Ursache unklar ist, kann oftmals auch das für die Problembehebung zuständige Handwerksunternehmen nicht eindeutig bestimmt werden. Dass sich diese zunächst oftmals als unzuständig erklären, beschleunigt die Lösungssuche nicht.

## Beispiel

In einer Siedlung klagten die Bewohner über Schimmelschäden in Kellerabteilen, die sich im Luftschutzraum befinden. Da es sich um einen Neubau handelte, wurde die Ursache als noch nicht ausgetrocknete Baufeuchtigkeit angenommen. In unregelmässigen Abständen wurden weitere Schimmelschäden gemeldet. Es folgten bautechnische Abklärungen, wobei keine bauseitigen Mängel festgestellt werden

Eintrittsstelle von Wasser im besagten Luftschutzraum



konnten. Da die Luftfeuchtigkeit unbestritten zu hoch war, wurde ein Luftentfeuchter permanent installiert. Gleichzeitig wurden die Bewohner der betroffenen Kellerabteile gebeten, auffällige Vorkommnisse zu melden. Ein erster Hinweis ergab sich nach einem Starkregenfall, denn am Boden trat Feuchtigkeit auf. Die eigentliche Ursache, ein Konstruktionsfehler an der Fluchtröhre aus dem Luftschutzraum, konnte allerdings erst nach über 9 Jahren seit dem Bezug eruiert werden, denn der Wassereintritt zeigte sich lediglich bei sehr starken Niederschlägen.

#### Beispiel

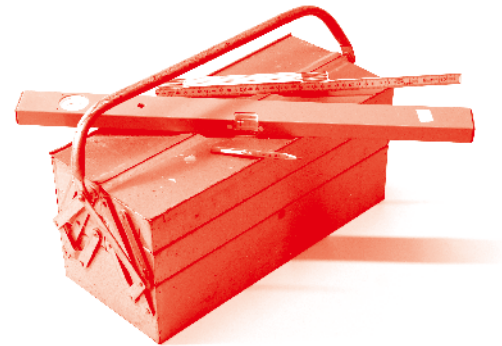
In einer nach Minergie-Standard erstellten Siedlung mit kontrollierter Lüftung konnten die Wohnungen im zweiten Winter nach Bezug während einer extremen Kälteperiode nicht befriedigend geheizt werden. Sämtliche Ratschläge der Planer, des Heizkessellieferanten, der Heizungsfirma, des Steuerungsfachmannes und des Elektrikers brachten keine Abhilfe. Auch eine gemeinsame Besprechung mit allen beteiligten Handwerkern im Heizungskeller blieb erfolglos. Da es unmöglich war, das aus mehreren Komponenten bestehende System für die Warmwasseraufbereitung und Heizung mit elektronischen Mitteln zu überwachen, musste das System während zwei Wochen visuell überwacht werden. Das Ergebnis zeigte, dass die Steuerung die Warmwasseraufbereitung priorisierte und dadurch die Heizleistung unter ein erträgliches Mass fiel. Eine weitere Besprechung im Heizungskeller brachte dann den Durchbruch und die Klärung: Während der Bauphase hatten Bauführer und Heizungsfirma eigenmächtig beschlossen einen kostengünstigeren Heizkessel einzubauen. Da dieser jedoch über andere Spezifikationen verfügte als vom Planer und vom Steuerungsfachmann vorausgesetzt, kam es zur erwähnten Fehlfunktion. Als kostengünstige Abhilfe-Massnahme wurde die Heizungssteuerung angepasst, allerdings konnte erst nach zwei weiteren Nachbesserungen der Steuerung ein akzeptabler Betrieb gewährleistet werden.

#### Konzeptionelle Arbeit

Bei der konzeptionellen Arbeit werden u. a. Grundlagen erarbeitet, die es erlauben, versteckte technische Probleme frühzeitig aufzudecken. Hierzu ist es jedoch notwendig, entsprechende Daten konsequent zu erfassen.

#### Beispiel

Bei einer nach Minergie-Standard erstellten Siedlung wird der Wärmebezug aller Wohnungen systematisch erfasst. Die Daten-Analyse einer frisch bezogenen Siedlung förderte einen unerklärlichen Mehrbedarf an Wärmeenergie einer Wohnung zutage. Gemäss nachfolgenden technischen Abklärungen war der Luftdurchsatz der Komfortlüftung für diese Wohnung zu hoch eingestellt. Nachdem die Einstellung korrigiert wurde, sank der Wärmeenergiebedarf auf ein mit ähnlichen Wohnungen vergleichbares Niveau.



# Gewappnet für die Zukunft

## Tätigkeiten im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr hat sich der Vorstand den zwei Schwerpunktthemen «Unterhaltsplanung» und «Kostenmiete» angenommen. Im Rahmen der Unterhaltsplanung wurden die theoretischen Grundlagen des nun eingesetzten Werkzeuges STRATUS analysiert. Die Entwicklung der für die Berechnung der Kostenmiete sowie der Ermittlung der Betriebs- bzw. Nebenkosten benötigten Modelle war sehr zeitaufwendig. Andere Arbeiten wie z.B. der Nachhaltigkeitsbericht oder die Ermittlung von Kennzahlen (z.B. Wärmeverbrauch pro m<sup>2</sup> Wohnfläche) mussten zurückgestellt werden.

## Ausblick

Bis Mitte 2015 wird die Umsetzung des neuen Mietzinsmodells das Ressort sehr stark beanspruchen. Mit dieser Arbeit legen wir auch die Grundlagen für die vorgesehene Ermittlung von Kennzahlen.

Die bestehenden Heizsysteme in den Siedlungen Im Werk (Uster) und Spiegelacker (Rikon) müssen in ein bis zwei Jahren ersetzt werden. Die notwendigen Arbeiten (Analyse der bestehenden Heizsysteme und ihre betrieblichen Aspekte sowie die Erarbeitung von Optionen) sind eingeleitet und werden für die zuständigen Gremien die notwendigen Entscheidungsgrundlagen liefern. In der Siedlung Ankengasse (Wetzikon) haben sich die Anzeichen verdichtet, dass das neu eingebaute Heizsystem nicht so funktioniert, wie es sollte. Die Analyse der vorliegenden Daten deuten auf ein tieferliegendes Problem hin. Weiterführende Abklärungen sind eingeleitet, um die Problemursache zu identifizieren und Lösungsoptionen zu erarbeiten.

Bei den in den letzten Jahren gebauten und umgebauten Siedlungen wurde jeweils das Minergie-Label angestrebt. Damit verbunden ist, dass verschiedene Systeme für u.a. Heizung, Warmwasseraufbereitung, Lüftung, Beleuchtung aufeinander abge-

stimmt werden müssen. Während jedes Einzelsystem sowohl bei der Planung als auch im Betrieb einfach überschaubar ist, nimmt die Komplexität beim Zusammenschalten von mehreren Einzelsystemen rasch Formen an, die in der Planung sehr anspruchsvoll sind. Der Betrieb solcher Systeme ist, solange alles

funktioniert, meist einfach. Treten jedoch unspezifische Störungen auf, kann die Ursachenforschung sehr schwierig werden. Die ökologischen und ökonomischen Auswirkungen der eingesetzten Systeme sind meist nur rudimentär bekannt und sollten regelmässig überprüft werden.

Es ist deshalb absehbar, dass dem Ressort Nachhaltigkeit die Arbeit in den nächsten Jahren nicht ausgehen wird.

*«Das Zusammenschalten von Einzelsystemen erhöht die Komplexität.»*





# ... da waren's nur noch sieben!

Zum Ende des Jahres 2014 waren gerade noch ein gutes halbes Dutzend Hausgemeinschaften im Siedlungsrat organisiert. Die Arbeit der Dachorganisation der teil selbstverwalteten Siedlungen stösst bei den Genossenschafterinnen und Genossenschafter zurzeit auf sehr bescheidenes Interesse. Gerne wollen wir die Mieterinnen und Mieter der Gewo wieder vermehrt für aktive Mitarbeit gewinnen, nur – Engagement lässt sich eben nicht erzwingen. Hingegen darf festgehalten werden, dass die Arbeit 2014 in der verkleinerten Gruppe recht gut funktioniert hat.

Der Siedlungsrat ist im Laufe des Jahres fünf Mal zusammengekommen. An den drei ordentlichen Terminen wurden aktuelle Themen aus den Siedlungen diskutiert. Fast mehr beschäftigt haben uns für einmal aber spontane Anfragen aus dem Vorstand. Anlässlich des 25-jährigen Jubiläums haben die Vertreterinnen und Vertreter aus verschiedenen Siedlungen einen gemeinsamen Beitrag erarbeitet. Mit einer Auswahl an Plänen, Bildern und Interviews mit Erwachsenen und Kindern wurde auf Plakaten der Versuch unternommen, das Zusammenleben von Genossenschafterinnen und Genossenschafter in ihrer Wohnumgebung einzufangen und zu dokumentieren. Entstanden ist eine kleine Ausstellung, die am Genossenschaftsfest gezeigt wurde. Im Vorfeld der ausserordentlichen Generalversammlung vom Dezember informierte Werner Hug, Mitglied des Vorstandes, den Siedlungsrat an einer abendfüllenden Veranstaltung über das neu erarbeitete Kostenmiete-Modell unserer Genossenschaft. Bei der Vermittlung der Neuerungen gegenüber der Mieterschaft sollen die Mitglieder des Siedlungsrates als direkte Ansprechpartner eine aktive Rolle übernehmen.

Sehr erfreulich hat sich die Zusammenarbeit zwischen Siedlungsrat, Geschäftsstelle und Vorstand entwickelt. Die Organe begegnen sich mit Respekt und der notwendigen Offenheit. Der Siedlungsrat fühlt sich in seiner Rolle und mit seinen Anliegen ernst genommen. Damit sind die Voraussetzungen für intensive Auseinandersetzungen und zielführendes Arbeiten wieder gegeben. Es darf davon ausgegangen werden, dass der Siedlungsrat unter diesen Umständen weitere Hausgemeinschaften für ein aktives Mitwirken gewinnen kann.

Nach dreieinhalb Jahren ist mein Engagement als interimistischer Leiter des Siedlungsrates beendet. Dominique Tschannen hat per Januar 2015 das Amt des Präsidenten übernommen. Ich bedanke mich bei allen Beteiligten für die angenehme Zusammenarbeit und wünsche Dominique für seine Tätigkeit alles Gute.



Alexis Ringli



Dominique Tschannen

*«Die Organe begegnen sich mit Respekt und der notwendigen Offenheit.»*



# Organe der Genossenschaft/ Geschäftsstelle

## Vorstand

		seit
Peter Hegelbach, Uster	Präsident	im Vorstand seit 1998
Barbara Thalmann, Uster	Vizepräsidentin/Baukommission	2002
Petra Finkenzeller, Uster	Soziales und Kultur	ab GV vom 15.4.2014
Werner Hug, Dürnten	Nachhaltigkeit/Finanzkommission	2010
Heinz Pfenninger, Meilen	Finanzen	2012
Urs Wegmann, Uerikon	Baukommission	ab GV vom 4.12.2014
Klaus Ziltener, Binz	Baukommission	2006

## Siedlungsrat

Alexis Ringli	Im Werk Uster	Präsident a.i. bis 31.12.2014
Otmar Schmid	Im Werk Uster	
Claudia Colombini	Brandstrasse Uster	
Werner Koppensteiner	Brandstrasse Uster	
Ruth Walter	Buechstrasse Rüti	
Urs Richard	Büelstrasse Dürnten	Protokoll, Finanzen
Helena Fischer	Etzelstrasse Stäfa	
Agnes Baer	Gerenstrasse Stäfa	
Stefan Graf	Gerenstrasse Stäfa	
Franca Ehrat	Kunklerstrasse Dübendorf	
Barbara Rinderknecht-Wyss	Längistrasse Egg	
Dominique Tschannen	Spiegelacker Rikon	Präsident ab 1.1.2015
Victor Campos	Spiegelacker Rikon	
Markus Schartner	Talweg Uster	
Klaus Ziltener	Zelgli Binz Maur	Vertretung VS
Bernhard Villiger	Zelgli Binz Maur	Website

## Geschäftsprüfungskommission

Bernhard Riedle, Opfikon	2009
Ruth Köppel, Rikon	2012

## Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

## Geschäftsstelle

Christian Portmann	Geschäftsführer a.i.	ab September 2014
Urs Schnyder	Geschäftsführer	bis Ende August 2014
Rosalia Glesti	Immobilien-Bewirtschafterin	
Jakob Meier	Immobilien-Bewirtschafter	
Brigitte Schicker	Leitung Finanzen	bis 28.2.2015
Marianne Sommer	Sachbearbeitung Finanzen	
Mohamad Om Hani	Hauswartung	
Noelia Aviles	Lernende Kauffrau (3. Lehrjahr)	
Arlind Huruglica	Lernender Kaufmann (2. Lehrjahr)	

# Finanzen





# Erläuterungen zur Jahresrechnung



Heinz Pfenninger

## Geschäftsgang 2014

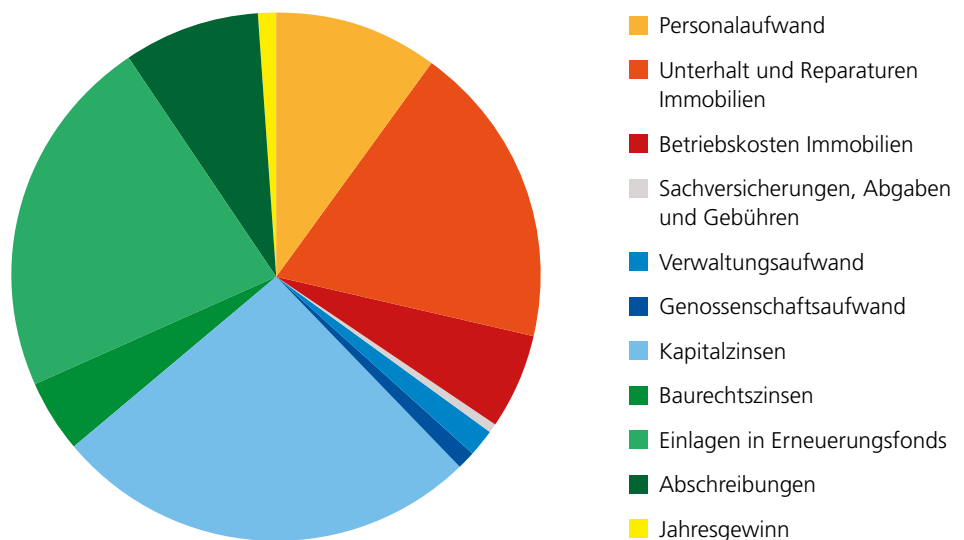
In finanzieller Hinsicht ist das Geschäftsjahr 2014 für die Gewo Züri Ost erfreulich gut verlaufen. Der Mietertrag ist um rund CHF 200'000 auf knapp CHF 9.0 Mio. angestiegen. Diese Zunahme ist zur Hauptsache auf den ab 1. Oktober 2014 in der Erfolgsrechnung verbuchten Mietertrag Widenbüel, Mönchaltorf, zurückzuführen. Der Anstieg des Ertragsausfalls wegen Leerständen um rund CHF 60'000 ist ebenfalls mit dem Neubau Widenbüel zu begründen. Im 2. Quartal 2015 dürfte bei dieser Siedlung die Vollvermietung erreicht werden.

Die Hypothekarzinsen Widenbüel für das 4. Quartal 2014 sind im Zinsaufwand enthalten. Trotzdem haben die gesamten Zinskosten gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 30'000 auf CHF 2.34 Mio. abgenommen. Der Aufwand für den Gebäudeunterhalt ist um rund CHF 51'000 auf CHF 1'635'303 angestiegen. Darin sind auch die Kosten von rund CHF 48'000 für die STRATUS Analyse enthalten.

Die personellen Veränderungen in der Geschäftsstelle, die Verstärkung des Vorstandes, die Einführung der ständigen Baukommission sowie die zusätzlichen Sitzungen der Finanzkommission im Zusammenhang mit dem neuen Mietzinsmodell haben die Personalkosten um rund CHF 146'000 auf CHF 906'135 ansteigen lassen. Der Genossenschaftsaufwand ist um rund CHF 65'000 auf CHF 121'143 angestiegen, was zur Hauptsache auf die einmaligen Kosten für das Fest zum Gewo 25-Jahr-Jubiläum zurückzuführen ist.

Die erfreulich hohen Einlagen in die Erneuerungsfonds von insgesamt CHF 1'925'586 entsprechen knapp 1.25% der relevanten GVZ-Versicherungswerte von CHF 156.4 Mio. (inkl. Neubau Widenbüel). Im Berichtsjahr wurde dem Erneuerungsfonds Ankengasse, Wetzikon CHF 1'584'199 entnommen, dies in Umsetzung der von der Generalversammlung am 15.5.2014 abgenommenen Bauabrechnung. Die weitere Etappe der Strangsanierung Bachtelstrasse, Wetzikon, führte bei dieser Liegenschaft zu einer Entnahme von CHF 32'720 aus dem Erneuerungsfonds.

Die Abschreibungen von CHF 704'634 entsprechen 0.5% der Anlagewerte ohne Landanteile.

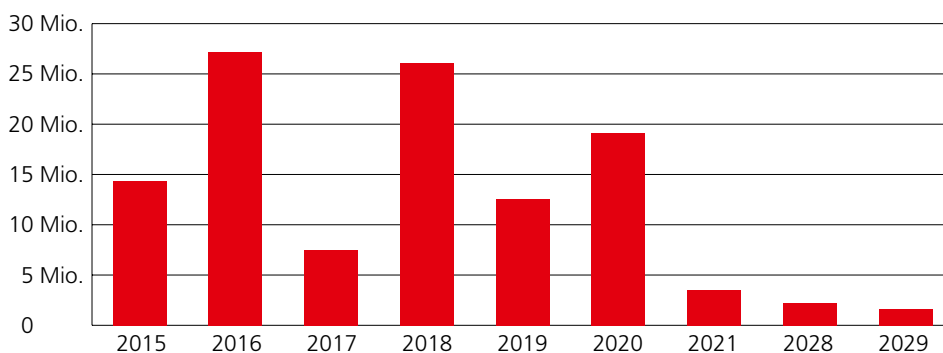


### Finanzielle Lage per 31.12.2014

Die flüssigen Mittel von CHF 2.7 Mio. und das Nettoumlaufvermögen von knapp CHF 2.0 Mio. sind erfreulich hoch. Davon sind CHF 1.1 Mio. für die Restzahlungen des Neubaus Widenbüel bestimmt.

Das Anlagevermögen, d.h. die Buchwerte der Gewo Liegenschaften belaufen sich auf knapp CHF 160 Mio. (Vorjahr CHF 156 Mio.). Diesem Wert stehen Grundpfandschulden von CHF 130.7 Mio. gegenüber, was einem Verschuldungsgrad von 82% entspricht. In diesen Schulden sind die Subventionsdarlehen des Kantons Zürich von CHF 7.0 Mio. enthalten. Davon werden den Mietern der subventionierten Wohnungen CHF 5.8 Mio. zinslos zur Verfügung gestellt. Stellt man den verzinsbaren Schulden den um das Neubauprojekt Widenbüel abgegrenzten Zinsaufwand gegenüber, resultiert daraus ein Fremdkapitalzinssatz von 2.00%.

Die Bank-Hypotheken und EGW-Anleihen von insgesamt CHF 114.5 Mio. weisen Laufzeiten bis ins Jahr 2029 auf. Für die Verlängerung der Fälligkeiten in den Jahren 2015 und 2016 von rund CHF 41 Mio. (36% des Gesamtvolumens) dürfen wir aus heutiger Sicht mit weiterhin tiefen Zinsen rechnen.



Hypothekenfälligkeiten

Das Eigenkapital hat sich im Jahr 2014 um CHF 2.3 Mio. auf CHF 11.9 Mio. erhöht. Zusammen mit den Darlehen der Genossenschafter von CHF 5.8 Mio. belaufen sich die Eigenmittel der Gewo Züri Ost auf CHF 17.6 Mio. (Vorjahr CHF 17.2 Mio.), was 10.8% der Bilanzsumme entspricht.

### Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung die Verzinsung der Investitionsanteile zum Zinssatz von 2.75% für das Jahr 2014 (Vorjahr 3.25%). Für das laufende Jahr 2015 muss mit einer weiteren Senkung der Verzinsung gerechnet werden.

	2014	2013
Gewinnvortrag	307'682	305'287
Jahresgewinn	96'161	71'930
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	403'843	377'217

### Gewinnverwendung

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserven	– 5'000	– 3'600
Verzinsung Investitionsanteile	– 89'449	– 65'935
Vortrag auf neue Rechnung	309'394	307'682

# Bilanz

<b>Aktiven</b>			<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Umlaufvermögen			CHF	CHF
Flüssige Mittel	2'743'344	1.7%		2'720'297 1.7%
Forderungen aus Vermietung	422'201	0.3%		453'734 0.3%
Übrige kurzfristige Forderungen	319'772	0.2%		274'277 0.2%
Delkredere	– 75'000	0.0%		– 53'000 0.0%
Aktive Rechnungsabgrenzungen	175'869	0.1%		110'643 0.1%
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>3'586'186</b>	<b>2.2%</b>		<b>3'505'951 2.2%</b>
Anlagevermögen				
Beteiligungen*	416'701	0.3%		406'702 0.3%
Immobilien*	141'000'000	86.2%		135'842'847 85.1%
Immobilien im Bau*	18'159'134	11.1%		19'622'031 12.3%
Immobilien in Planung*	5'451	0.0%		– 0.0%
Sachanlagen	30'000	0.0%		43'300 0.0%
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	282'347	0.2%		200'240 0.1%
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>159'893'632</b>	<b>97.8%</b>		<b>156'115'120 97.8%</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>163'479'818</b>	<b>100%</b>		<b>159'621'070 100%</b>
<b>Passiven</b>				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten (Lieferungen / Leistungen)	320'341	0.2%		497'825 0.3%
Akonti Heiz- und Nebenkosten / Vorausbezahlte Mieten	925'664	0.6%		848'564 0.5%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	67'871	0.0%		121'282 0.1%
Kurzfristige Rückstellungen	66'251	0.0%		66'251 0.0%
Passive Rechnungsabgrenzungen	229'727	0.1%		199'764 0.1%
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'609'855</b>	<b>1.0%</b>		<b>1'733'685 1.1%</b>
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsl. Verbindlichkeiten*	124'962'170	76.4%		121'426'660 76.1%
Darlehen von Genossenschaffern (verzinsl.)*	5'779'660	3.6%		7'638'945 4.8%
Langfristige unverzinsl. Verbindlichkeiten*	5'819'235	3.5%		6'178'640 3.9%
Erneuerungsfonds*	12'750'700	7.8%		12'442'033 7.8%
Mietzinsausgleichsfonds*	653'995	0.4%		632'530 0.4%
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>149'965'760</b>	<b>91.7%</b>		<b>148'318'808 92.9%</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>151'575'615</b>	<b>92.7%</b>		<b>150'052'493 94.0%</b>
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital*	10'557'950	6.5%		8'339'100 5.2%
Gesetzliche Gewinnreserven	21'850	0.0%		18'250 0.0%
Solidaritätsfonds*	920'559	0.6%		834'010 0.5%
Bilanzgewinn (vor Gewinnverwendung)	403'844	0.2%		377'217 0.2%
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>11'904'203</b>	<b>7.3%</b>		<b>9'568'577 6.0%</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>163'479'818</b>	<b>100%</b>		<b>159'621'070 100%</b>

\* Erläuterungen im Anhang  
(Seite 22 bis 24)

# Erfolgsrechnung

	31.12.2014		31.12.2013	
	CHF		CHF	
Mietzinsen*	8'977'125	101%	8'774'327	102%
Grundverbilligungen Bund	–	0%	– 34'218	0%
Diverser Liegenschaftenertrag	43'149	0%	53'866	1%
Dienstleistungsertrag Geschäftsstelle	74'435	1%	64'770	1%
Sonstige Erlöse	12'423	0%	9'819	0%
<b>Betriebsumsatz</b>	<b>9'107'132</b>	<b>103%</b>	<b>8'868'564</b>	<b>103%</b>
Ertragsausfall Leerstände	– 187'574	–2%	– 122'999	– 1%
Mietzinsvergünstigungen	– 46'013	–1%	– 25'321	0%
Mietzinsverluste/Delkredere	– 33'835	0%	– 93'089	– 1%
<b>Betriebsetrag Netto</b>	<b>8'839'710</b>	<b>100%</b>	<b>8'627'155</b>	<b>100%</b>
Löhne (Organe / Geschäftsstelle)*	– 747'246	–8%	– 638'942	– 7%
Sozialversicherungen	– 117'633	–1%	– 98'955	– 1%
Übriger Personalaufwand	– 41'256	0%	– 21'729	0%
<b>Betriebsertrag 1</b>	<b>7'933'575</b>	<b>90%</b>	<b>7'867'529</b>	<b>91%</b>
Raumaufwand	– 43'368	0%	– 45'285	– 1%
Unterhalt, Reparaturen Immobilien*	– 1'635'304	– 18%	– 1'583'718	– 18%
Betriebskosten Immobilien	– 507'189	– 6%	– 511'640	– 6%
Sachversicherung, Abgaben, Gebühren	– 68'840	– 1%	– 63'976	– 1%
Verwaltungs- und Informatikaufwand	– 55'975	– 1%	– 91'613	– 1%
Genossenschaftsaufwand	– 121'143	– 1%	– 54'933	– 1%
<b>EBITDA</b>	<b>5'501'757</b>	<b>62%</b>	<b>5'516'363</b>	<b>64%</b>
Einlagen in Erneuerungsfonds*	– 1'925'586	– 22%	– 1'336'158	– 15%
Einlagen in Erneuerungsfonds Stweg	– 40'586	0%	– 44'588	– 1%
Abschreibungen Immobilien*	– 704'634	– 8%	– 1'027'508	– 12%
Abschreibungen Projekte	–	0%	– 162'667	– 2%
Abschreibungen Sachanlagen	– 16'521	0%	– 31'985	0%
<b>EBIT</b>	<b>2'814'430</b>	<b>32%</b>	<b>2'913'457</b>	<b>34%</b>
Kapitalzinsen*	– 2'343'792	– 26%	– 2'379'922	– 28%
Baurechtszinsen*	– 388'981	– 4%	– 387'057	– 4%
Finanzertrag	8'287	0%	8'483	0%
Eigenzins Projekte	34'959	0%	42'109	0%
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>	<b>124'904</b>	<b>1%</b>	<b>197'070</b>	<b>2%</b>
Ausserordentlicher Ertrag	–	0%	–	0%
Ausserordentlicher Aufwand	–	0%	– 60'000	– 1%
Steuern	– 28'743	0%	– 65'140	– 1%
<b>Jahresgewinn / -verlust</b>	<b>96'161</b>	<b>1%</b>	<b>71'930</b>	<b>1%</b>

\* Erläuterungen im Anhang  
(Seite 22 bis 24)



# 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.

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

### a Liegenschaftenbestand (Details siehe Seiten 25/26)

	31.12.14	31.12.13
<b>b Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Bank-Hypotheken	104'000'295	102'803'735
EGW-Anleihen	10'500'000	8'800'000
Darlehen Kanton Zürich	1'185'525	1'286'385
WBG, Darlehen aus Fonds de Roulement	3'548'030	2'746'550
WBG, Darlehen Solidaritätsfonds	728'320	789'990
Darlehen Gemeinden Stäfa und Wallisellen	5'000'000	5'000'000
<b>Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>124'962'170</b>	<b>121'426'660</b>
<b>Pflichtamortisationen im Geschäftsjahr 2015</b>	<b>1'414'480</b>	

Fälligkeitenstaffelung Bank-Hypotheken und EGW-Anleihen		Ant. in %
2015	14'401'500	12.6%
2016	27'162'300	23.7%
2017	7'542'120	6.6%
2018	26'022'875	22.7%
2019	12'617'000	11.0%
2020	19'164'500	16.7%
2021	3'590'000	3.1%
2028	2'300'000	2.0%
2029	1'700'000	1.5%
<b>Total Bank-Hypotheken und EGW-Anleihen</b>	<b>114'500'295</b>	<b>100.0%</b>

### c Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten

Darlehen Kanton Zürich	5'819'235	6'178'640
<b>total langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>5'819'235</b>	<b>6'178'640</b>

**Pflichtamortisationen im Geschäftsjahr 2015** 332'255

### d Erneuerungsfonds (Details siehe Seite 27)

Bestand Anfang Jahr	12'442'033	11'199'671
Entnahmen	– 1'616'919	– 93'796
Einlagen	1'925'586	1'336'158
<b>Bestand Ende Jahr</b>	<b>12'750'700</b>	<b>12'442'033</b>

### e Mietzinsausgleichsfonds

Egg, Längstrasse 8, 10, 12, 14, 18	11'800	11'800
Rüti, Buechstrasse 2, 4	18'425	18'425
Uster, Im Werk 1–4, 8, 9,	491'420	469'955
Wallisellen, Melchrütistrasse 23, 25, 27, 29	132'350	132'350
<b>Total Mietzinsausgleichsfonds</b>	<b>653'995</b>	<b>632'530</b>

	31.12.14	31.12.13
<b>f Genossenschaftskapital</b>		
Stammanteile	145'800	136'800
Mieteranteile	5'411'900	5'001'100
Förderanteile	700'250	701'200
Investitionsanteile	4'300'000	2'500'000
<b>Total Genossenschaftskapital</b>	<b>10'557'950</b>	<b>8'339'100</b>
<b>g Solidaritätsfonds</b>		
Begünstigte Personen	2	2
Bestand Anfang Jahr	834'010	754'077
Beiträge von Mietern	88'808	91'670
Spende an NESTown	–	– 10'000
Leistung von individuellen Hilfen	– 1'250	– 337
Tilgung von Mietzinsrückständen	– 1'009	– 1'400
<b>Bestand Ende Jahr</b>	<b>920'559</b>	<b>834'010</b>
<b>h Genossenschaftliche Eigenmittel</b>		
Total Eigenkapital	11'904'203	9'568'577
Darlehen von Genossenschaftern (verzinslich)	5'779'660	7'638'945
<b>Total Genossenschaftliche Eigenmittel</b>	<b>17'683'863</b>	<b>17'207'522</b>
in % der Bilanzsumme	10.8%	10.8%
<b>i Mietertrag</b>		
Wohnungen	7'745'874	7'561'844
Gewerberäume	564'235	558'305
Bastelräume / Keller	72'808	71'561
Garagen	459'403	452'326
Parkplätze / Unterstände	108'488	106'918
Diverses	26'317	23'373
<b>Total Mietertrag</b>	<b>8'977'125</b>	<b>8'774'327</b>
<b>j Personalaufwand</b>		
Löhne Geschäftsstelle und Hauswarte	623'561	583'742
Entschädigung Organe	123'685	55'200
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>747'246</b>	<b>638'942</b>
<b>k Unterhalt und Reparaturen Immobilien</b>		
Unterhalt	918'344	634'726
Hauswartsmaterial	21'854	28'182
Waschküchen, Trocknungsräume	62'892	87'404
Heiz- und Tankanlagen	41'945	182'692
Liftnanlagen	79'394	121'254
Garagen + Parkplätze	30'692	26'917
Umgebungsarbeiten	180'173	142'402
Wohnungswechsel	300'009	360'140
<b>Total Unterhalt und Reparaturen Immobilien</b>	<b>1'635'304</b>	<b>1'583'718</b>
<b>l Einlagen in Erneuerungsfonds</b> (Details siehe Seite 27)	<b>1'925'586</b>	<b>1'336'158</b>
<b>m Abschreibungen Immobilien</b> (Details siehe Seite 25)	<b>704'634</b>	<b>1'027'508</b>

	31.12.14	31.12.13
<b>n Kapitalzinsen</b>		
Bank-Hypotheken	1'743'379	1'721'406
EGW-Anleihen	225'326	219'879
Darlehen von Genossenschaftern	189'505	248'718
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	185'581	189'919
<b>Total Kapitalzinsen</b>	<b>2'343'792</b>	<b>2'379'922</b>
<b>o Baurechtszinsen</b>		
Rikon, Spiegelacker	114'459	105'430
Rüti, Buechstrasse 2, 4	20'120	20'120
Stäfa, Geerenstrasse 17, 19	–	–
Uster, Im Werk 1–4, 8, 9	55'672	62'631
Uster, Talweg 167	31'838	31'838
Wallisellen, Melchrütistrasse 23, 25, 27 29	69'918	70'064
Wetzikon, Langfurrenstrasse 25, 27, 29, 31, 33, 35	96'974	96'974
<b>Total Baurechtszinsen</b>	<b>388'981</b>	<b>387'057</b>
<b>4 Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten und Organen 2013/14</b>		
Forderungen gegenüber Beteiligten	namhafte Anteile am Umlaufvermögen	
Forderungen gegenüber Organen	keine Wesentlichen	
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	namhafte Anteile am Fremdkapital	
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	keine Wesentlichen	

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

(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 Beteiligungen</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. 3957 Anteilscheine à je CHF 100.00 Nominal (VJ 3857)	395'700	395'700	385'700
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 Beteiligungen</b>		<b>416'701</b>	<b>406'701</b>
<b>6 Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten mit Restlaufzeit &gt; 1 Jahr</b>			
Sachanlagen		4'935	6'627
<b>9 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b>			
zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven		159'159'134	155'464'878
Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		–	–
<b>10 Eventualverbindlichkeiten</b>			
An die Gewo sind seitens der Unirenova (Karl Steiner AG) Forderungen im Umfang von gut CHF 275'000 als Honorare für die Bauführung Ankengasse 2 gestellt worden. Der Vorstand macht Gegenverrechnung mit einer Schadensersatzforderung der Gewo Züri Ost an die Steiner AG geltend und ist der Ansicht, dass diese Forderungen nicht bezahlt werden.			

# Liegenschaftenbestand

Immobilien	Anlagewert						Wertberichtigung		Buchwert		
	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Baurecht	WEG	kant. Subvent.	Baujahr	Investitionen (im GJ aktiviert)	kumulierte Investitionen	Wertbericht. Geschäftsjahr	kumulierte Wertberichtigungen
Dübendorf											
Kunklerstrasse	12	1	1				1953		3'023'000	9'593	276'000 2'747'000
Dürnten											
Büelstrasse	11		11				2002		4'754'577	21'340	673'577 4'081'000
Egg											
Längistrasse	36	5	37			x	1997		15'054'553	63'494	935'553 14'119'000
Maur											
Zelgli-Fridlimatt	24		33			x	2004		9'724'036	42'145	243'036 9'481'000
Rikon											
Spiegelacker	29		26	x	x		1997		8'220'000	42'013	1'203'000 7'017'000
Spiegelacker (M)	9		9				2002		4'224'529	18'965	452'529 3'772'000
Rüti											
Buechstrasse	12		12	x		x	1995		3'666'442	19'102	420'442 3'246'000
Lindenbergstrasse	4		2				1950		840'283	2'202	107'283 733'000
Stäfa											
Etzelstrasse	7						1961		1'531'380	5'195	188'380 1'343'000
Gerenstrasse	30			x		x	2010		13'554'883	67'934	232'883 13'322'000
Gerenstrasse UNG			23	x			2010		918'243	5'061	14'243 904'000
Uster											
Aathalstrasse 5		4					1890		3'003'051	13'565	683'051 2'320'000
Aathalstrasse 7	2						1905		495'747	2'724	48'747 447'000
Bankstrasse 39	3		1				1929		975'361	3'543	127'361 848'000
Bankstrasse 41	1						1928		1'150'000	5'086	196'000 954'000
Brandstrasse	19	7	19				2008		8'985'091	35'165	381'091 8'604'000
Freiestrasse	8	2	8		x		1980		2'515'864	10'099	567'864 1'948'000
Im Werk	39	6	36	x		x	1998		13'385'866	67'367	880'866 12'505'000
Seestrasse	12	1	11		x		1993		3'680'531	17'591	616'531 3'064'000
Talweg	10			x	x		1996		3'035'547	15'606	544'547 2'491'000
Wallisellen											
Melchrütistrasse	54		54	x		x	1995		18'020'000	91'010	1'525'000 16'495'000
Strangenstrasse	14		9				1961		3'450'000	10'803	512'000 2'938'000
Wetzikon											
Ankengasse	24		18				1959	5'641'788	8'045'000	35'795	331'000 7'714'000
Bachtelstrasse	18						1949	220'000	4'173'863	15'761	252'863 3'921'000
Hofstrasse	6						1949		1'335'705	5'091	120'705 1'215'000
Langfurrenstrasse	54		35	x		x	1999		15'644'223	78'385	873'223 14'771'000
	438	26	345	8	4	7		5'861'788	153'407'776	704'634	12'407'776 141'000'000



## Immobilien im Bau oder Sanierung

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Baurecht	WEG	kant. Subvent.	Baujahr	Investitionen Vorjahre	Investitionen Geschäftsjahr	kumulierte Investitionen	GV Kredit
<b>Mönchaltorf</b>											<b>18'400'000</b>
Widenbuel	34	4	27				2014	12'393'421	5'587'815	17'981'236	
<b>Stäfa</b>											
Geren (Balkonbrüstung Attikageschoss)							2012	–	133'530	133'530	
<b>Uster</b>											
Bankstrasse 41 (Nebengebäude / Container)							2014	2'624	41'744	44'368	
								<b>5'721'345</b>	<b>18'159'134</b>		

## Immobilien in Planung

<b>Stäfa</b>											
Unteri Matt, Uerikon								–	5'451	5'451	
									<b>5'451</b>	<b>5'451</b>	

# Erneuerungsfonds

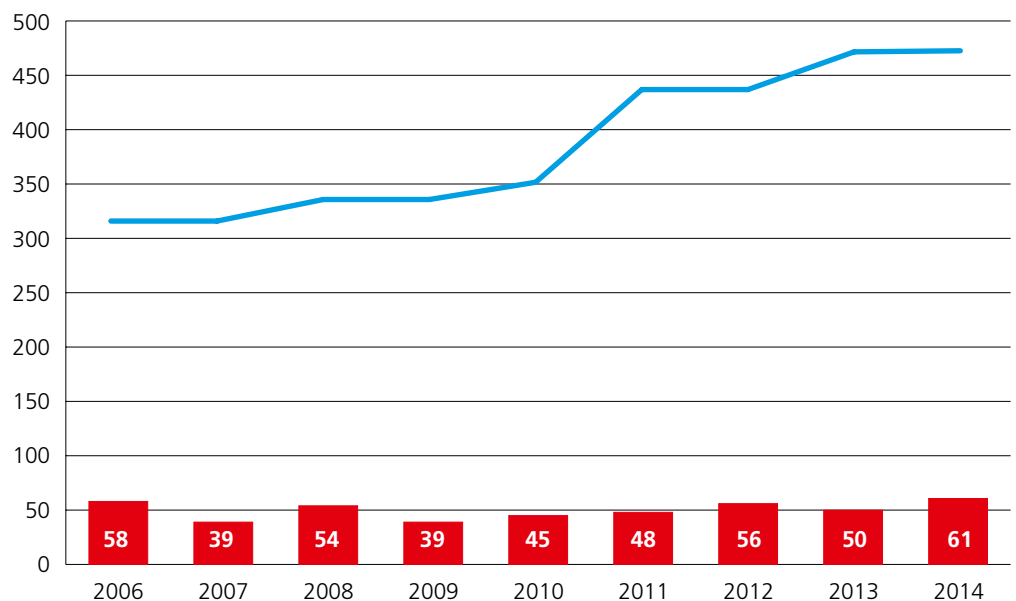
	Baurecht	WEG	kant. Subvent.	Baujahr	Gebäude Versicherungs- wert	EF Bestand 31.12.2013	Einlagen	Entnahmen	EF Bestand 31.12.2014
					31.12.14	31.12.13	2014	2014	31.12.14
<b>Dübendorf</b>									
Kunklerstrasse				1953	3'003'300	87'113	30'087		117'200
<b>Dürnten</b>									
Büelstrasse *				2002	3'831'090	67'692	38'408		106'100
<b>Egg</b>									
Längistrasse			x	1997	12'544'000	1'890'446	125'454		2'015'900
<b>Maur</b>									
Zelgli-Fridlimatt			x	2004	8'057'600	916'576	80'624		997'200
<b>Mönchaltorf</b>									
Widenbüel				2014	14'823'000	0	148'300		148'300
<b>Rikon</b>									
Spiegelacker *	x	x		1997	8'802'100	362'912	88'088		451'000
Spiegelacker M				2002	3'604'600	71'518	36'082		107'600
<b>Rüti</b>									
Buechstrasse	x		x	1995	3'592'800	491'053	35'947		527'000
Lindenbergstrasse				1950	902'000	30'010	109'090		139'100
<b>Stäfa</b>									
Etzelstrasse				1961	1'423'600	55'994	14'306		70'300
Gerenstrasse	x		x	2010	10'575'100	211'551	105'849		317'400
Gerenstrasse UNG *	x			2010	im Rahmen des Miteigentums				
<b>Uster</b>									
Aathalstrasse 5				1890	4'192'300	76'022	41'978		118'000
Aathalstrasse 7				1905	645'800	4'383	6'517		10'900
Bankstrasse 39				1929	985'000	36'140	9'860		46'000
Bankstrasse 41				1928	748'300	28'293	7'507		35'800
Brandstrasse				2008	5'958'446	23'624	59'676		83'300
Freiestrasse		x		1980	2'326'900	40'526	83'274		123'800
Im Werk	x		x	1998	14'695'530	1'862'399	147'001		2'009'400
Seestrasse		x		1993	2'951'300	225'104	29'596		254'700
Talweg	x	x		1996	3'466'000	78'094	34'706		112'800
<b>Wallisellen</b>									
Melchrütistrasse	x		x	1995	18'170'000	2'603'998	181'702		2'785'700
Strangenstrasse				1961	3'740'000	89'802	37'498		127'300
<b>Wetzikon</b>									
Ankengasse				1959	6'600'000	1'610'770	66'029	– 1'584'199	92'600
Bachtelstrasse				1949	4'090'000	16'360	240'960	– 32'720	224'600
Hofstrasse				1949	1'340'000	48'498	13'402		61'900
Langfurrenstrasse	x		x	1999	15'362'000	1'513'155	153'645		1'666'800
	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>7</b>		<b>156'430'766</b>	<b>12'442'033</b>	<b>1'925'586</b>	<b>– 1'616'919</b>	<b>12'750'700</b>

\* weitere Erneuerungsfonds im Rahmen des Miteigentums

# Mieterwechsel Wohnungen

		2014		2013	
		Whg.	We.	Whg.	We.
<b>Dübendorf</b>	Kunklerstrasse 11, 13	12	–	12	1
<b>Dürnten</b>	Büelstrasse 17, 19, 21	11	2	11	2
<b>Egg</b>	Längistrasse 8, 10, 12, 14, 16, 18	36	1	36	4
<b>Maur</b>	Zelglistrasse 7, 9/Fridlimattstrasse 10, 12	24	3	24	2
<b>Mönchaltorf</b>	Lindhofstrasse 3, 5, 7, Sunneweg 5	34	0	0	–
<b>Rikon</b>	Spiegelacker 9, 11, 13, 15, 19	29	6	29	6
	Spiegelacker 27, 29, 31, 33	9	2	9	2
<b>Rüti</b>	Buechstrasse 2, 4	12	2	12	1
	Lindenbergstrasse 32, 34	4	–	4	–
<b>Stäfa</b>	Etzelstrasse 30	7	–	7	–
	Gerenstrasse 17, 19	30	2	30	2
<b>Uster</b>	Aathalstrasse 7	2	–	2	–
	Bankstrasse 39	3	–	3	1
	Bankstrasse 41	1	–	1	–
	Brandstrasse 15	19	3	19	1
	Freiestrasse 39	8	1	8	1
	Im Werk 1–4, 8–9	39	4	39	3
	Seestrasse 86	12	2	12	5
	Talweg 167	10	1	10	1
<b>Wallisellen</b>	Melchrütistrasse 23, 25, 27, 29	54	3	54	4
	Strangenstrasse 3, 5	14	1	14	4
<b>Wetzikon</b>	Ankengasse 2	24	1	24	2
	Bachtelstrasse 20, 22, 24	18	2	18	2
	Hofstrasse 65	6	–	6	–
	Langfurrenstrasse 25, 27, 29, 31, 33, 35	54	11	54	6
		<b>472</b>	<b>45</b>	<b>438</b>	<b>50</b>

— Anzahl Wohnungen  
■ Anzahl Mieterwechsel



# Bericht der Revisionsstelle



## Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

WENGISTRASSE 7 · 8026 ZÜRICH · POSTFACH · 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 gemäss Seiten 20 bis 24 des Jahresberichtes) der Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost für das am 31. Dezember 2014 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. Harsch  
Zugelassener Revisionsexperte  
*Leitender Revisor*

M. Gmünder  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. April 2015

#### Beilage:

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



Mitglied der Treuhand-Kammer

Ostschweizerische Treuhand Zürich is a member of International. A world-wide organization of accounting firms and business advisers



# Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission waren in der vergangenen Periode Bernhard Riedle und Ruth Köppel. Wir haben in dieser Funktion seit der letzten GV folgendes unternommen:

- Wir verfolgten das Geschehen im Vorstand anhand der Protokolle.
- Wir versuchten, uns ein Bild über die verschiedenen Bauprojekte zu machen, um welche sich der Vorstand bewarb (Untere Matt Uerikon/Stäfa, Kirchweg Bubikon; Seestrasse, Uster)
- Wir stellten dem Vorstand verschiedene Fragen zum laufenden Geschäft, zu den Führungsinstrumenten und zum Wechsel der Geschäftsleitung und diskutierten mit ihm die Antworten an zwei Besprechungen.
- Wir führten – wenn es sich so ergab – informelle Gespräche mit einzelnen Mitgliedern des Vorstandes und der Verwaltung.
- Wir studierten die Geschäfte, welche den Mitgliedern an Generalversammlungen vorgelegt wurden.

Im Folgenden wird der Eindruck geschildert, welchen wir dabei gewonnen haben:

- Einzelne Vorstandsmitglieder und die Verwaltung haben intensiv an der Umsetzung grundlegend wichtiger Projekte gearbeitet:
  - Unterhaltsplanung: Die Zustandsanalyse ist erarbeitet und bildet die Grundlage für den jährlichen Finanzbedarf für Unterhaltsbelange der Liegenschaften. Im laufenden Jahr kann mit einer fundierten Finanzplanung gerechnet werden.  
Die Umsetzung der ermittelten Unterhaltsmassnahmen erfordert allerdings entsprechende personelle Ressourcen.
  - Das Mietzinskonzept vereinheitlicht die Mietzinsgestaltung innerhalb der Gewo und es schafft Kostentransparenz auf Ebene der Siedlungen.
- Bezüglich der von uns im letzten GPK-Bericht als wünschenswert erwähnten Strategie sind die zentralen Fragen zusammengestellt und strukturiert. Wenn der Vorstand im laufenden Jahr dieses Raster mit Inhalten füllt, dann erhalten seine Entscheide eine klare – und auch für die GPK erkennbare – Zielrichtung (Beispiel: Neubauprojekte).

- Die neuerstellte Siedlung Widenbüel in Mönchaltorf zeigt auf, wie wichtig die exakte Abklärung ist, in welchem preislichen Segment ein Objekt im Markt richtig liegt und auch bei sich verändernden Marktverhältnissen vermietbar bleibt.
- Dass sich die Aufgabe des Vorstandes, strategisch gestaltend zu wirken, und die des Geschäftsführers und der Verwaltung, rein operativ tätig zu sein, bei der aktuellen Grösse der Genossenschaft nicht sauber trennen lassen, zeigt sich in verschiedenen Bereichen und ist als gegenwärtiger Zustand zu akzeptieren.
- Wir wurden von den Umständen überrascht, welche im August zur Trennung von Gewo und Geschäftsleiter führten (im letztjährigen GPK-Bericht schrieben wir noch Folgendes: «Die Verwaltung ist heute so organisiert und geführt, dass sich der Vorstand kaum noch damit beschäftigen muss.»). Führungsinstrumente, welche die vorhandenen Dissonanzen frühzeitig sichtbar gemacht hätten, waren für uns nicht ersichtlich (zum Beispiel periodische Zielvereinbarungen und -überprüfungen). Nach dem Abgang des Geschäftsleiters setzte der Vorstand schnell einen erfahrenen, Teilzeit arbeitenden Interimsleiter ein und unterstützte diesen engagiert, um den Betrieb am Laufen zu halten sowie die als notwendig befundenen Änderungen einzuleiten und umzusetzen.
- Wir haben die Rolle der GPK, ihre Funktion innerhalb der Genossenschaft und die Wahrnehmung durch den Vorstand und die Verwaltung thematisiert. Die Rückmeldungen sind überwiegend positiv, d.h. die Arbeit der GPK wird manchmal als unangenehm, ab und an als hilfreich, immer aber als berechtigte Wahrnehmung einer Aufsichtsfunktion empfunden.

Wir sind zuversichtlich, dass die innerhalb des Vorstandes und der Geschäftsleitung wirkenden Kräfte eine gute Basis für die Zukunft der Gewo schaffen. Zentral wird dafür auch viel Geschick – und auch Glück – beim Besetzen vakanter Stellen in der Verwaltung sein.

Rikon, 13. April 2015  
Ruth Köppel

Opfikon, 12. April 2015  
Bernhard Riedle

## **Impressum**

### **Herausgeber:**

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Uster

### **Fotos:**

Nicole Bräm, Zürich (Titelseite)

Roland Stucky, Tablat (Seite 4)

Barbara Thalmann, Uster (Seite 7)

Peter Hegelbach, Uster (Seite 9, 10)

Gewo Züri Ost, Uster (Seite 12)

Fotolia.com (Seite 17)

Orlando Duó, Wetzikon (Seite 6, 15 und Portraits)

### **Gestaltung:**

Orlando Duó Graphic Design SGD, Wetzikon

### **Druck:**

ST Print, Wolfhausen

Auflage: 1'500 Ex.

Mai 2015

Wohnbaugenossenschaft  
Gewo Züri Ost  
Aathalstrasse 5  
8610 Uster  
044 905 80 10  
info@gewo.ch  
www.gewo.ch

