

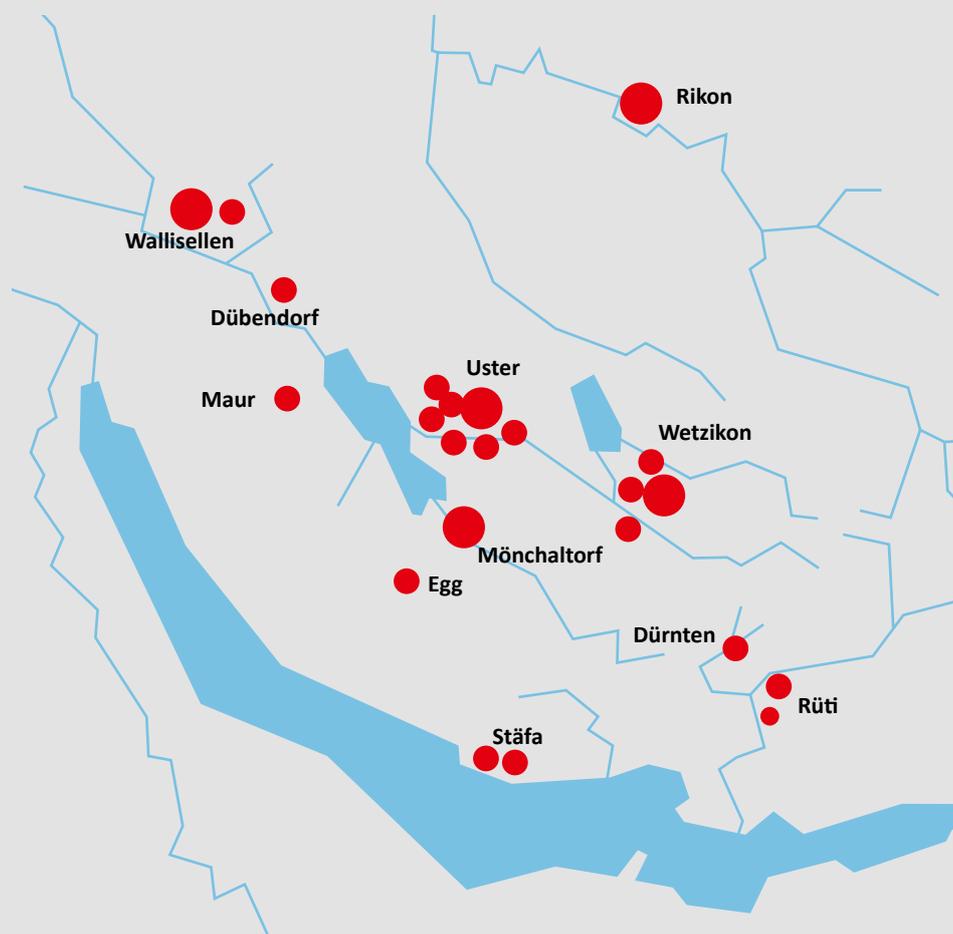


Geschäftsbericht

2017


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
Widenbüel

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	5
Geschäftsstelle	
Die Erledigung des Tagesgeschäftes sicherzustellen.....	6
Geschäftsstelle	
Bordwind.....	8
Soziales	
Braucht die Gewo eine Sozialkommission?.....	10
Bau und Unterhalt	
Drei grössere Projekte und viele kleine Arbeiten.....	11
Nachhaltigkeit	
Die Geschichte wiederholte sich.....	14
Siedlungsrat	
Umbrüche bringen Arbeit und Chancen.....	15
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	16
Finanzen	17
Erläuterungen zur Jahresrechnung 2017.....	18
Anhang der Jahresrechnung.....	22
Liegenschaftenbestand.....	26
Erneuerungsfonds.....	27
Mieterwechsel Wohnungen.....	28
Bericht der Revisionsstelle.....	29
Organe	30
Organe der Genossenschaft/Geschäftsstelle	



Auf den 1. Februar 2018 konnten wir, aufgrund der Referenzzinssatzsenkung, eine Mietzinsanpassung für die freitragenden Wohnungen umsetzen.

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

2017 war ein Jahr des stetigen Schaffens. Einige bemerkenswerte Punkte möchte ich hervorheben:

Die systematische Unterhaltsplanung hat im Jahr 2017 zur Ausführung von etlichen Liegenschafts-Renovationen geführt, die problemlos und sehr geordnet durchgeführt werden konnten. Bis auf die Fassadensanierung der Siedlung Zelgli in Binz, die aufgrund von nicht verfügbarem Schiefermaterial noch gar nicht begonnen hat, sind sie termin- und kostengerecht abgeschlossen worden. Ein herzliches Dankeschön an die Baukommission für ihren unermüdlichen Einsatz für diese wichtige Aufgabe!

Die Instandstellung und massvolle Renovation der Bankstrasse 35 ist abgeschlossen und die Wohnungen konnten zu fairen Mieten rasch und problemlos an Mitglieder vermietet werden. In guter Erinnerung bleibt mir eine einfache «Einweihungsfeier» in der gemeinsamen Waschküche. Trotz kühler Temperatur haben alle Mieter die Gelegenheit genutzt, sich bei einem kleinen Apéro kennenzulernen und erste Hausprojekte zu skizzieren. Den Rahmen abgerundet haben die Schilderungen eines Mieters, der nun schon seit über 35 Jahren in diesem Haus wohnt und manche denkwürdige Anekdote über das Haus und aus seinem bewegten Leben zum Besten gab.

Nach Einführung des Kostenmiete-Modells durften wir aufgrund der Referenzzinssatz-Senkung erstmals eine Mietzinsanpassung für die freitragenden Wohnungen auf den 1. Februar 2018 umsetzen. Es hat sich gezeigt, dass das Modell und die automatische Verarbeitung funktioniert. Ob die staatlich geförderten Wohnungen ebenfalls eine Mietzinssenkung erfahren, ist von weiteren Parametern und von staatlichen Stellen abhängig und kann noch nicht abschliessend beantwortet werden.

Das Projekt «Bordwind», eine Sammlung von vielen Optimierungs- und Restrukturierungsprozessen dauert an. Einige Teilprojekte konnten bereits erledigt werden, einige befinden sich mittendrin und bei anderen müssen zuerst die Grundlagen fertig erarbeitet werden.

Die Suche nach einem neuen Geschäftsführer konnte im Sommer erfolgreich abgeschlossen werden und seit dem 1. September 2017 hat Ariel Müller seine Stelle angetreten. Inzwischen hat er sich gut in seine Aufgaben eingearbeitet und er leitet die Geschäftsstelle sehr souverän. Wir wünschen ihm viel Freude bei der spannenden Aufgabe. Werner Hug, der die Vakanz interimistisch und unter grossem persönlichem Einsatz überbrückt hat, gilt unser grosses Dankeschön!



Peter Hegelbach
Präsident

Die Erledigung des Tagesgeschäftes sicherzustellen



Werner Hug
Vorstandsmitglied Nachhaltigkeit,
Finanzkommission

Für das Jahr 2017 hatten wir als Schwerpunkt die Umsetzung verschiedener Projekte aus dem Programm Bordwind (vergleiche auch Geschäftsbericht 2016) geplant. Der krankheitsbedingte Ausfall unseres damaligen Geschäftsführers Eric Rijsberman und der, durch den Krankheitsverlauf bedingte, abrupte Abgang erzwang eine radikale Anpassung der geplanten Arbeiten.

Die Geschäftsführung wurde vom Vorstand interimistisch in die Hände von mir, Werner Hug gelegt. Dies mit dem Ziel, die Zeit bis zur Genesung von Eric Rijsberman zu überbrücken. Es kommt jedoch meistens anders als man denkt, und der Abgang von Eric verlangte eine weitere Modifikation der Arbeitsschwerpunkte. Es zeigte sich auch, dass dieses Interregnum von allen Beteiligten ein extrem hohes Mass an Flexibilität abverlangt wurde.

Während dieser Periode waren meine Ziele die es zu erfüllen gab

- die Erledigung des Tagesgeschäftes sicherzustellen.
- soweit es die Ressourcen erlaubten Pendenzen und Altlasten abzubauen.
- die Basis für den neue(n) Geschäftsführer(in) vorzubereiten.

Dazu war es notwendig die Geschäftsfälle zu erfassen und zu strukturieren. Beschlüsse des Vorstandes wurden zur Umsetzung vorbereitet. Dies beinhaltet auch die Reorganisation der Geschäftsstelle. Damit einhergehend ergeben sich auch punktuell personelle Änderungen.

Es wurde allen Beteiligten ein extrem hohes Mass an Flexibilität abverlangt.

Dank der umfassenden Unterstützung der Vorstandsmitglieder verschiedener Ressort war es möglich eine Vielzahl von verschiedenen geplanten und ungeplanten Aufgaben erfolgreich zu erledigen.

Liegenschaft	Sanierungen					Ersatz		Neu		Abklärungen	
	Umbau	Fassade	Strang	Sanitärinstallation	Liegenschaftsentwässerung	WZ WWZ	Wärmeerzeugung	Sonnenkollektoren	Parkettböden	Absenkung Balkone	Schäden Küchenmöbel
001 Rüti Buechstrasse							x				
004 Wetzikon Hofstrasse			x								
006 Wetzikon Bachtelstrasse											x
010 Uster Freiestrasse					1)						
012 Uster Im Werk				x	x	x	x	x			
014 Uster Bankstrasse 39					x						
015 Uster Bankstrasse 41					x						
017 Stäfa Etzelstrasse							x				
019 Dübendorf Kunklerstrasse							1)				
020 Binz Zelgi-, Fridlimattstrasse		x									
029 Rikon Spiegelacker						x				x	
035 Wallisellen Strangenstrasse							x				
036 Möchaltorf Lindhofstrasse/Sunneweg						2)	3)		x		
038 Uster Bankstrasse 35	x				x						

1) Vorbereitung / 2) Einbau / 3) Bereinigung / WZ = Wärmezähler / WWZ = Warmwasserzähler

Aus Mietersicht war wohl die wichtigste Aufgabe, dass die Mietzinsanpassungen bei den freitragenden Wohnungen sowie die Mietvertragsanpassungen bei allen Wohnungen im vorgegeben zeitlichen Rahmen umgesetzt worden sind.

Im Berichtsjahr haben wir auch eine Vielzahl von geplanten und ungeplanten Bauprojekten umgesetzt. In der Tabelle findet sich eine Übersicht über die wesentlichen Arbeiten.

Der heisse Sommer zeigte einmal mehr, dass die Arbeitsplatzbedingungen auf der Geschäftsstelle verbessert werden mussten. Eine erste Massnahme war die Installation eines Kühlsystems. Die optische Aufwertung des Treppenhauses erfolgte erst im neuen Jahr.

Im Berichtsjahr haben wir das Verwaltungsmandat der BGU ausgegliedert.

Neben den Teilprojekten im Programm Bordwind haben wir uns auch mit vielen weiteren Themen beschäftigen müssen. Wir können mit Fug und Recht sagen, dass es uns nicht langweilig geworden ist.

Es wurde uns nicht langweilig.

Ein glücklicher Umstand erlaubte es uns, einen ausgewiesenen Fachmann im Bereich Immobilienbewirtschaftung mit fundierter Führungserfahrung zu rekrutieren. Die persönlichen Arbeitsumstände ermöglichten es Ariel Müller seine neue Aufgabe als Geschäftsführer unserer Genossenschaft per 1. September 2017 zu beginnen. Gleichzeitig übernahm er von mir die operative Führung. Um Ariel Müller den Einstieg zu erleichtern, haben wir auch ein umfassendes Einführungsprogramm gestartet. Während einer begrenzten Zeit werde ich noch bestimmte Arbeiten erledigen und für Auskünfte zur Verfügung stehen.

Patrizia Kilburger hat sich entschieden eine neue Herausforderung anzunehmen und hat die Verwaltung per 31. Oktober 2017 verlassen.

Wir haben ein sehr turbulentes Jahr erfolgreich abschliessen können. Ein Jahr, das drei Geschäftsführer gesehen hat – einhergehend mit vollständig unterschiedlichen Führungsstilen. Dies war für alle Mitarbeiter nicht einfach.

Auch unter widrigen Rahmenbedingungen musste das Tagesgeschäft abgewickelt werden. Keine einfache Aufgabe, wenn alle Aspekte gebührend berücksichtigt werden. Dies ist im Grossen und Ganzen gelungen. Es ist dies keine Leistung einer einzelnen Person, sondern die Leistung aller Mitarbeitenden auf der Geschäftsstelle und den aktiven Vorstandsmitgliedern.

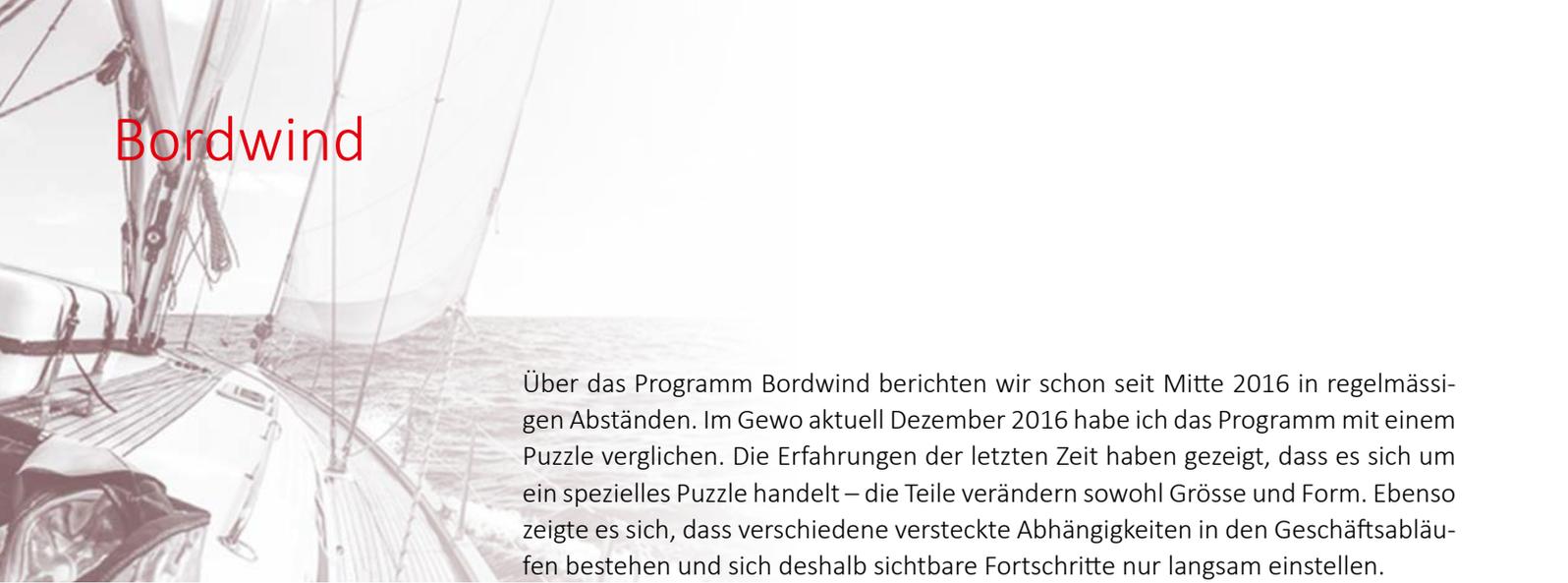
Dafür möchte ich mich bei allen Mitarbeitern und Vorständen bedanken. Dank gebührt auch Ihnen – den Genossenschaftlern. Sie haben uns ihr Vertrauen geschenkt und auch kleine Fortschritte gewürdigt. Dank ihrer Nachsicht und Geduld konnten wir meist konstruktive Lösungen für die aufgetretenen Probleme und Fehler finden.

Der Leistung aller Mitarbeitenden auf der Geschäftsstelle und den aktiven Vorstandsmitgliedern ist es zu verdanken, dass das Tagesgeschäft im Grossen und Ganzen gelungen abgewickelt werden konnte.



Ariel Müller
Geschäftsführer seit 1.9.2017

Bordwind



Über das Programm Bordwind berichten wir schon seit Mitte 2016 in regelmässigen Abständen. Im Gewo aktuell Dezember 2016 habe ich das Programm mit einem Puzzle verglichen. Die Erfahrungen der letzten Zeit haben gezeigt, dass es sich um ein spezielles Puzzle handelt – die Teile verändern sowohl Grösse und Form. Ebenso zeigte es sich, dass verschiedene versteckte Abhängigkeiten in den Geschäftsabläufen bestehen und sich deshalb sichtbare Fortschritte nur langsam einstellen.

Trotz allen Widrigkeiten, das wichtigste Ziel im Programm Bordwind haben wir im November 2017 erreicht: Sämtliche für die Liegenschaftsverwaltung benötigten Funktionen sind wieder auf dem aktiven System verfügbar. Hierzu war es notwendig, verschiedene vorbereitende Arbeiten auszuführen, so u.a. den Kontenplan anzupassen.

In verschiedenen Teilprojekten konnten wir substantielle Fortschritte verzeichnen. In B005 **Infrastruktur EDV** wird die EDV Infrastruktur (Hardware und Software) dem aktuellen Umfeld angepasst. Die Harmonisierung der Hardware und Software war notwendig, nachdem an einigen Arbeitsplätzen Kompatibilitätsprobleme zwischen Programmen aufgetreten waren. Um dies zu bereinigen, war es notwendig weitere Notebooks anzuschaffen und die verwendeten Programmversionen auf den gleichen Stand zu bringen. Zudem überlegen wir uns wie in Zukunft unsere Server-

infrastruktur gestalten werden soll. In einem ersten Schritt werden wir unsere Datensicherung an einen Dienstleister auslagern.

Es handelt sich um ein spezielles Puzzle.

Mit dem Teilprojekt B006 **Telekommunikationsinfrastruktur Geschäftsstelle** legen wir die Basis für effizientere Abläufe. So wird u.a. die Erreichbarkeit der Mitarbeiter über die Geschäftsnummer gewährleistet, ohne das private Mobilnummern verwendet werden müssen. Der Pikettdienst kann direkt über die Hauptnummer erreicht werden, ohne Umweg über einen weiteren Telefonanruf. Der zeitliche Fahrplan wird uns durch unseren Dienstleister vorgegeben. Die Ablösung der analogen Telefonie und ISDN erfolgt im März 2018.

Die Anzahl durch die Umsetzung Kostenmiete aufgedeckten oder verursachten Pendenzen konnte im vergangenen Jahr verringert werden. Das Teilprojekt B014 **Nachwehen Umsetzung Kostenmiete** kann immer noch nicht abgeschlossen werden da immer noch verschiedene Themenkreise geregelt werden müssen. So haben wir immer noch nicht alle Mietverträge unterschrieben zurückerhalten! Für die Verwaltung heisst dies, dass wir jedes betroffene Mietverhältnis überprüfen müssen und die Mieter nochmals erinnern müssen. Ein weiteres Thema ist die Ausgliederung der Gemeinschaftsräume bei den Liegenschaften wo dies noch nicht erfolgt ist. Hierbei treffen wir zum Teil auf relativ komplexe Rechtsverhältnisse die abgeklärt werden müssen.

Die Durchführung der Mietzins- und Vertragsanpassungen haben wir wie angekündigt durchführen können. Die Bereitstellung der Berechnungsblätter (B015 **Berechnungsplattform Kostenmiete**) hat sich aber weiter verzögert. Die Umstellung der bestehenden Berechnungsplattform auf eine neue, allgemeinverständliche Art erweist sich als sehr zeitintensiv. Sie ist jedoch zwingend notwendig um bestehende personelle Abhängigkeiten zu lösen.

In B018 **Bereinigung Nebenkosten** konnten wir substantielle Fortschritte machen. So sind bis auf wenige Ausnahmen die Nebenkostenabrechnungen bereinigt worden. Die Nebenkosten für die Abrechnungs-Periode 2015/16 konnte für den überwiegenden Teil der Liegenschaften bereinigt und verschickt werden. Wir sind zuversichtlich, dass die noch nicht bereinigten Liegenschaften ebenfalls rasch abgeschlossen werden können und mit der Abrechnungsperiode 2016/17 Normalbetrieb (i.e. zeitnahe Abrechnungen) erreicht werden.

Wie im Teilprojekt B019 **Ausgliederung Kabelfernsehen** vorgesehen, erfolgte die Kündigung unseres Vertragsverhältnisses mit UPC Cablecom per 31. März 2017. Diese Umstellung hat zwar einige Wellen geworfen, dürfte aber im Grossen und Ganzen erfolgreich abgeschlossen sein. Die Abrechnung der Kabelanschlüsse erfolgt im Rahmen der jeweiligen Nebenkostenabrechnungsperiode. Für die Siedlungen die über die GGA Maur versorgt werden erfolgt die Umstellung per 30. Juni 2018. Die Liegenschaften in Wallisellen (Melchrütistrasse und Strangenstrasse) sind an das Digitalnetz angeschlossen das durch die werke Wallisellen betrieben wird.

Es ist vorgesehen, dass auch hier eine Umstellung zu einem direkten Vertragsverhältnis erfolgen wird. Die betroffenen Liegenschaften werden von der Verwaltung über das weitere Vorgehen zeitgerecht informiert werden.

Die Ablösung der analogen Telefonie durch die Swisscom hat auch Auswirkungen auf das Alarmierungssystem in den Liftanlagen. Sämtliche Liftanlagen mussten mit einer Mobilfunklösung nachgerüstet werden. Die Koordination und Überwachung dieser Arbeiten erfolgte im Teilprojekt B023 **Umrüstung Lifttelefonie**. Die kostspieligen Investitionen sind weitgehend abgeschlossen. Im Betrieb der neuen Systeme erwarten wir tiefere Kosten und eine effizientere Liftüberwachung. Einhergehend mit der Umrüstung der Lifttelefonie wurden auch sämtliche Anschlussverträge für Telekommunikationsdienstleitungen überprüft und bereinigt.

Soweit die Ressourcen vorhanden waren haben wir auch an den hier nicht aufgeführten Teilprojekten (18) gearbeitet. Wie schon im Geschäftsbericht 2016 erwähnt ist mit schnellen Erfolgen nicht zu rechnen. Wir sind dabei und bleiben dabei das Programm Schritt um Schritt umzusetzen.



*Diese Umstellung
hat einige Wellen geworfen.*



Werner Hug
Vorstandsmitglied Nachhaltigkeit,
Finanzkommission

Braucht die Gewo eine Sozialkommission?



Petra Finkenzeller
Vorstandsmitglied, Soziales und
Personal

Das Jahr 2017 war ein äusserst ruhiges Jahr wenn man den Fokus ausschliesslich die Beanspruchung der Sozialkommission richtet. Wir konnten eine alleinerziehende Bewohnerin bei ihren Problemen mit der Mietzahlung und dem für sie zuständigen Sozialamt unterstützen. Durch unser persönliches Engagement konnte eine sehr befriedigende Lösung für alle Parteien gefunden werden. Es gab keine weiteren Anträge an die Sozialkommission und so mussten auch keine Sitzungen einberufen und abgehalten werden. Durch das Ausscheiden von Patrizia Killburger und dem Wechsel in der Geschäftsführung der Gewo muss die Besetzung dieser Kommission überdacht werden. Gleichzeitig stellten wir uns die Frage, ob es eine Sozialkommission in der Gewo überhaupt braucht. Die Antwort für uns ist deutlich «Ja». Wir können unseren Genossenschafterinnen keine umfangreiche Sozialberatung anbieten aber, wir können punktuell und befristet in finanziellen wie auch persönlichen, schwierigen Situationen unterstützen und helfen. Ein weiteres Angebot der Sozialkommission ist, dass wir, wenn unsere älteren Genossenschafterinnen nicht mehr zu uns kommen können, wir zu ihnen in die Siedlung kommen. So geschehen im Mai 2017 als wir in der Alterssiedlung in Stäfa an einem Informationsnachmittag mit Kaffee und Kuchen die Bewohnerinnen über die vergangene GV und aktuelles aus der Gewo informieren konnten. Dieser Anlass fand bei den Besucherinnen grossen Anklang und auch ich genoss diesen Nachmittag mit unseren Bewohnerinnen sehr. Wir werden diesen Anlass im kommenden Jahr sehr gerne wiederholen.

Die personelle Situation in der Verwaltung wurde im Vorstand während des vergangenen Jahres intensiv diskutiert. Es wurde eine personelle Umstrukturierung beschlossen, die jedoch erst im Jahr 2018 umgesetzt wird. Einen Erfolg konnte die Findungskommission mit Petra Finkenzeller, Werner Hug und Heinz Pfenniger durch die erfolgreiche Verpflichtung des neuen Geschäftsführers, Ariel Müller, verbuchen. Wir freuen uns sehr und sind überzeugt mit ihm einen kompetenten und durchsetzungsfähigen Geschäftsführer gefunden zu haben mit dem wir den eingeschlagenen Weg gehen können.

Wir können punktuell und befristet in finanziellen wie auch persönlichen, schwierigen Situationen unterstützen und helfen.



Drei grössere Projekte und viele kleine Arbeiten

Die ständige Baukommission der Gewo war im Berichtsjahr mit drei grösseren, von der Generalversammlung an der GV 2017 genehmigten Projekten, aber auch vielen kleineren Arbeiten beschäftigt. Sie tagte fünf Mal. Der im Jahr 2014 in Auftrag gegebene und fortlaufend aktualisierte STRATUS Bericht bildete auch im Jahr 2017 die Grundlage für die Unterhaltsarbeiten und grösseren Sanierungen. Für die nächsten 8 Jahre weiss die Gewo, welche Sanierungen anstehen und wieviel diese etwa kosten. Zwei grössere Projekte wurden im Jahr 2017 erfolgreich umgesetzt. Es sind dies die Liegenschaften an der Bankstrasse 35 in Uster und Hofstrasse 65 in Wetzikon.

Uster – Bankstrasse 35: Sanierung

Von privater Seite wurde der Gewo die Bankstrasse 35 in Uster angeboten, dies in unmittelbarer Nachbarschaft zu den beiden Gewo-eigenen Liegenschaften Bankstrasse 37 und 39. Das Gebäude stammt aus den 30-er Jahren und enthält 6 Wohnungen. Im Dachgeschoss sind drei separate Zimmer untergebracht. Der Wunsch des Verkäufers war es, dass weiterhin günstige Mieten angeboten werden können.

Die Liegenschaft befand sich – ausser einer bereits sanierten Wohnung – noch im ursprünglichen Zustand. Saniert wurden die Küchen und die Bäder, alle Oberflächen, die Fassade und die Fensterläden. Ausserdem wurde eine zentrale Warmwasseraufbereitung im Keller realisiert. Um dem Wunsch nach bezahlbaren Mieten nachzukommen, wurden nur die nötigsten Arbeiten gemacht. Auf eine energetische Sanierung oder eine Umnutzung des Dachgeschosses wurde bewusst verzichtet.

Die Bauarbeiten konnten im Herbst 2017 abgeschlossen werden. Alle Wohnungen sind vermietet. Die Wohnungen erstrahlen in neuem Glanz und sind sehr schön geworden. Die Aussenhülle und das Treppenhaus erfuhren eine umfassende Auffrischung. Die Rückmeldungen der Mieter und Mieterinnen sind durchwegs positiv.

Wetzikon – Hofstrasse: Strangsanierung

Die Liegenschaften Hofstrasse 65 und Bachtelstrasse 20, 22 & 24 in Wetzikon sind praktisch identische Bauten. Die Häuser an der Bachtelstrasse wurden in den letzten Jahren innen und aussen umfassend saniert. Die Hofstrasse wurde im Rahmen des damaligen energetischen Gebäudeprogramms des Bundes nur aussen gedämmt. Damit die beiden Liegenschaften wieder auf dem gleichen Stand sind, wurde die Liegenschaft Hofstrasse 65 nun auch im Innern erneuert. Es handelt sich um eine Strangsanierung mit Erneuerungen der Bäder und Küchen. Zudem wurde der Hauszugang neu gestaltet und mit den alten Granitplatten des Zugangs ein Gartensitzplatz erstellt. Leider musste aus Sicherheitsgründen auch ein alter Baum gefällt werden, dieser wurde jedoch durch einen Neuen ersetzt.

Maur – Zelgli-, Fridlimattstrasse: Sanierung Fassade

Aufgrund eines Baumangels muss die erst 14-jährige Aussenisolation komplett ersetzt werden. Die Gewo entschied sich für eine dauerhaftere Lösung in Form einer vorgehängten Fassade. Die ursprünglich vorgesehene Realisation in dunkelgrünem Naturschiefer lässt sich infolge von Qualitätsproblemen mit dem Material nicht im vorgesehenen Zeitfenster realisieren. Die Ausführung in dunklem Naturschiefer wird von den Gemeindebehörden Maur nicht akzeptiert. Realisierungsoptionen



Barbara Thalmann
Vizepräsidentin, Baukommission



Urs Wegmann
Vorstandsmitglied, Baukommission



Drei grössere Projekte und viele kleine Arbeiten

müssen mit der Gemeindeverwaltung diskutiert werden und das Konzept entsprechend angepasst werden. Die Sanierung der Fassade wird erst im Laufe des Jahres 2018 erfolgen.



Uster – Im Werk: Ablösung Energie Contracting

Am 30. Juni 2017 endete das Vertragsverhältnis mit der Energie Uster über die Wärmeversorgung und die verbrauchsabhängigen Wärme- und Warmwassermessung. Die bestehenden Anlagen wurden in den Besitz der beteiligten Genossenschaften überführt.

Dies war gleichzeitig der Startschuss für die geplanten Arbeiten.

- Ersatz der Wärme- und Warmwasserzähler in allen Wohnungen
- Vollständiger Rückbau der bestehenden Anlagen (Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Speicher, Steuerung) der Wärmeerzeugung (ausser dem Gaskessel)
- Aufbau der Sonnenkollektoren auf den Dächern der Häuser Im Werk 1–3
- Einbau der benötigten Speicher für die Brauchwasseraufbereitung inklusive der benötigten Steuerung und Fernüberwachung
- Anpassungen an der Kalt- und Warmwasserverteilung
- Ersatz der bestehenden Wasseraufbereitungsanlage

Im November 2017 konnte der Umbau der Wärme- und Warmwasserversorgung abgeschlossen werden.

Die Anlage wird mittels einer Fernüberwachung fortlaufend kontrolliert um allfällige Fehler frühzeitig zu erkennen. Aus den gewonnenen Daten lassen sich auch Rückschlüsse ziehen die eine Betriebsoptimierung der Anlage ermöglichen.



Mönchaltorf – Widenbüel: Nachrüstung Wärme-, Kalt- und Warmwasser, Ersatz Heizverteiler und individuelle Raumtemperaturregelung, Parkettböden

In der Bauphase wurde auf den Einbau von Wärme-, Kalt- und Warmwasserzählern verzichtet.

Die Wasserkosten, d.h. die Kosten für Frisch- und Abwasser sind in den Betriebskostenabrechnungen von Mehrfamilienhäusern ein bedeutender und zunehmender Kostenfaktor. Die Kosten sind direkt vom Verbrauch der Nutzer abhängig. Die verbrauchsabhängige Wasserkostenabrechnung schafft Gerechtigkeit, indem sie für eine verursachergerechte Verteilung der Kosten innerhalb von Mehrparteienhäusern sorgt.

Obwohl es zulässig ist, auf eine Erfassung des Wärmeverbrauchs zu verzichten ist es aus betrieblichen Gründen von Vorteil, wenn der Verbrauch erfasst wird. Dies kann helfen Störungen in der Wärmeverteilung einzugrenzen und erleichtert die Kontrolle der Einstellung des benötigten Wärmeevolumens. Damit die Vorteile der Wärmerückgewinnung ('free cooling') genutzt werden können, ist es unabdingbar, dass die Raumtemperatur einstellbar ist.

Die Vorbereitungsarbeiten für den Einbau der Zähler, der Ersatz der bestehenden Heizverteiler und die Montage der Raumthermostaten konnte vor Weihnachten 2017 abgeschlossen werden. Die Zählermontage konnte infolge Lieferschwierigkeiten des Herstellers erst im Januar 2018 erfolgen.

Das Thema Anhydrit Böden beschäftigte die Bewirtschaftung seit der Fertigstellung der Siedlung. Es zeigte sich, dass die Reinigung von Anhydrit Böden heikel ist. Wir mussten feststellen, dass der optische Eindruck der Böden einer Vermietung der Wohnungen nicht förderlich war.

Der Vorstand hat deshalb den Beschluss gefasst die Böden mit Parkett zu überdecken. Die Arbeiten werden bei einem Mieterwechsel oder auf Wunsch der Mieterschaft auch im bewohnten Zustand ausgeführt.

Planung 2018

Im Jahr 2018 sind die nachstehend aufgeführten Arbeiten geplant. Die Bewohner der betroffenen Liegenschaften werden von der Verwaltung zu gegebener Zeit detailliert informiert werden.

Dübendorf	
• Kunklerstrasse 11, 13, 7a	Ersatz Heizsystem, Ergänzung Heizsystem Gemeinschaftsraum
Egg	
• Längistrasse 8 – 18	Aufwertung Spielplatz und Umgebung, Ersatz Wärme- und Warmwasser-Zähler, Wasserschaden Atelier
Maur	
• Zelgli-, Fridlimattstrasse	Fassadensanierung
Rikon	
• Spiegelacker	Balkonsanierung, Ersatz Haushaltsgeräte
Rüti	
• Buechstrasse 2, 4	Spielplatz sanieren, Umgebung auffrischen, Fenster
• Lindenbergrasse 32, 34	Studie erstellen
Stäfa	
• Gerenstrasse 17, 19	Beschattung Gartenumgestaltung
Uster	
• Bankstrasse 39	Sanierung Dach und Fassade
• Bankstrasse 41	Sanierung Dach und Fassade
• Freiestrasse 39	Liegenschaften Entwässerung
• Aathalstrasse 5	Auffrischung
Wallisellen	
• Melchrütistrasse 23 – 29	Aufwertung Aussenraum, Wohnungstüren/Treppenhäuser/Signalisation
Wetzikon	
• Langfurrenstrasse 25 – 35	Ersatz Haushaltsgeräte

Die Geschichte wiederholte sich



Werner Hug
Vorstandsmitglied Nachhaltigkeit,
Finanzkommission

Aus Sicht des Ressorts Nachhaltigkeit habe ich das Jahr 2016 als ein Heizungsjahr bekannt gemacht. Das Jahr 2017 sollte mich eines Besseren belehren. Im Laufe des Jahres 2017 waren wir gezwungen, in mehreren Siedlungen ungeplant die Wärmeerzeugung zu ersetzen. In den meisten Fällen war keine Zeit vorhanden Alternativen zu entwickeln die eine ökologisch sinnvollere Lösung ermöglicht hätte.

In der Siedlung Buechstrasse, Rüti wurde bei einer Störung gemeldet, dass für die Gastherme keine Ersatzteile mehr lieferbar sind. Dies vor dem Hintergrund, das in kurzer Zeit schon mehrere Störungen aufgetreten sind, die immer schwieriger zu reparieren waren. Und dies alles mitten in der Heizperiode.

Kaum war das Projekt Strangsanierung an der Etzelstrasse 30, Stäfa abgeschlossen wurden wir Anfang März mit der Meldung überrascht, dass an der Ölheizung die Regelung sowie der Mischantrieb defekt sind. Und wen erstaunt dies – es waren ebenfalls keine Ersatzteile mehr lieferbar.

Die Geschichte wiederholte sich in der Siedlung Strangenstrasse, Wallisellen. Anlässlich eines Serviceganges der Lieferfirma wurde festgestellt, dass für die Gastherme keine Ersatzteile mehr lieferbar sind.

Aus geschichtlichen Gründen besteht die Wärmeerzeugung an der Kunklerstrasse, Dübendorf aus zwei Ölheizungen und einem Pelletofen für das Gemeinschaftshaus.

Störungen mitten in der Heizperiode.

Die Ölheizungen sind in einem Alter, dass einen Ersatz dringlich erscheinen lässt. Da wir die Zusicherung haben, dass das Heizsystem über die Heizperiode 2017/8

am Laufen gehalten werden kann, wurde der Ersatz der Wärmeerzeugung in das Jahr 2018 verschoben. Die beiden Ölheizungen werden durch eine Gasheizung ersetzt werden. Für die sporadisch benötigte Heizung des Gemeinschaftsraumes sind Infrarot-Heizstrahler vorgesehen.

Eine Vielzahl von weiteren alten wie neuen Themen wurde im Laufe des Jahres bearbeitet. Nicht immer gelang es, Probleme vollständig zu beheben. So scheint es, dass der Poltergeist in der Liegenschaft Brandstrasse, Uster verschwunden ist. Die Geräuschbelastung konnte durch verschiedene Massnahmen zwar verringert werden, ist aber für Personen mit einem spezifischen Hörempfinden immer noch störend.

Umbrüche bringen Arbeit und Chancen

Der Siedlungsrat traf sich 2017 zu drei Vernetzungstreffen. Die Delegierten aus den Siedlungen berichteten jeweils über besondere Aktivitäten, Herausforderungen und Wünsche. So kamen beispielsweise Vertreter-Regelungen bei Immobilienbewirtschaftnerinnen und -bewirtschaftern zur Sprache, oder nach welchen Kriterien Wohnungswechsel beurteilt werden. Von Seite Vorstand und Geschäftsstelle berichteten jeweils Petra Finkenzeller und Werner Hug im Siedlungsrat. Am letzten Treffen im Jahr bot sich die Gelegenheit, den neuen Geschäftsführer Ariel Müller kennen zu lernen. Er war interessiert daran zu hören, welche Anliegen der Siedlungsrat an die Geschäftsstelle hat.



Dominique Tschannen
Präsident Siedlungsrat

Aktivitäten

Den Abgang des früheren Geschäftsführers Eric Rijsberman nahm der Siedlungsrat zum Anlass für eine Stellungnahme, die in eine Aussprache mit dem Vorstand mündete. Kritisiert wurde von Seite Siedlungsrat beispielsweise das Auswahlprozedere, oder die Information der Genossenschafterinnen und Genossenschafter. An der Aussprache konnten Befürchtungen und Irritationen, aber auch Erklärungen und Absichten mitgeteilt werden.

Eine Arbeitsgruppe innerhalb des Siedlungsrats nahm sich dem Thema «Identifikation mit genossenschaftlichem Wohnen und Leben» an. Die Absicht ist, die Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnens in einer Präsentation aufzubereiten, und diese dann als Impuls in Siedlungen der Gewo vorzustellen. Eine darauf gründende Diskussion kann als Anstoss dienen für eine Aktivierung des Zusammenlebens, wo dies denn überhaupt nötig und erwünscht ist. Die Arbeiten an der Präsentation, die grösstenteils in Freiwilligenarbeit erbracht werden, konnten bis Ende 2017 noch nicht zu Ende gebracht werden.

Delegierte und Präsidium

Im Verlauf des Jahres 2017 kamen insgesamt 9 neue Delegierte in den Siedlungsrat. Einerseits waren dies Neubesetzungen nach Austritten. Andererseits traten neue Delegierte aus den vorher nicht vertretenen Siedlungen Langfurren in Wetzikon, und aus der Büelstrasse in Dürnten ein. Damit wuchs der Siedlungsrat bis Ende des Jahres auf 17 Delegierte aus 12 Siedlungen an. Weiterhin nicht vertreten sind beispielsweise Zelgli in Binz, oder Melchrüti in Wallisellen. Siedlungen ohne Delegierte sind herzlich eingeladen, sich bei Siedlungsräten, der Geschäftsstelle oder bei Vorstandsmitgliedern über eine mögliche Vertretung im Siedlungsrat zu informieren. Ein Umbruch fand auch im Präsidium des Siedlungsrats statt. Aufgrund eines Wegzugs gab Dominique Tschannen das Präsidium auf Ende des Jahres 2017 ab. Mit Agnes Bär (Geren, Stäfa) sowie Ursula Perk (Spiegelacker, Rikon) konnten zwei Personen für eine Co-Leitung gefunden werden. Claudia Colombini (Brandstrasse, Uster) bleibt weiterhin Protokollantin.

Es verbleibt mir, für die gute Zusammenarbeit im Siedlungsrat sowie mit Vorstand und Geschäftsstelle herzlich zu danken! Ein spezieller Dank geht an alle, die sich in den letzten Jahren aktiv eingebracht und den Siedlungsrat in irgendeiner Form unterstützt haben. Dem neuen Leitungsgremium wünsche ich alles Gute und viel Erfolg.

Umbrüche bieten immer auch die Gelegenheit für Neuerungen und weitere Verbesserungen.

Die Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnens in einer Präsentation aufbereiten.

Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission (GPK) waren in der vergangenen Periode Ruth Köppel (Spiegelacker, Rikon) und Clifford Quercioli (Widenbüel, Mönchaltorf). Wir haben in dieser Funktion seit der letzten Generalversammlung Folgendes unternommen:

- Verfolgen der Geschehens im Vorstand anhand der Protokolle (soweit diese zur Verfügung standen)
- Prüfen der Umsetzung der Strategie
- Rückmeldung zum überarbeiteten Entschädigungsreglement und Prüfen der Umsetzung
- Studieren der Erfolgsrechnung 2017 und Vergleich mit vorhergehenden Jahren
- Eine Besprechung mit dem Vorstand und eine Frageliste an ihn; informeller Austausch mit einzelnen Vorstandsmitgliedern bei Treffen
- Eine Besprechung mit dem neuen Geschäftsführer

Die GPK arbeitet keine Checklisten ab und sie untersucht auch nicht systematisch die Arbeit in den Ressorts der einzelnen Vorstandsmitglieder, sondern sie greift Themen auf, bei denen sie Hinweise auf einen Handlungsbedarf feststellt, und sie verfolgt diese über die Jahre hinweg. Mit Projekten und Aufgaben, welche gut auf Kurs zu sein scheinen, befasst sich die GPK nur am Rande. Dadurch würdigt dieser Bericht die Vorstandsarbeit nicht ausgewogen, und die GPK hofft, dass die Mitglieder des Vorstandes damit umgehen können. Drei Beispiele von Projekten, welche Vorstandsmitglieder mit viel Einsatz durchgezogen haben, seien hier trotzdem erwähnt: Wiederbesetzung der Geschäftsführer-Stelle, Umsetzung der Unterhaltsplanung, Konsolidierung der Geschäftsstelle (Bordwind-Projekt).

Handlungsbedarf sieht die GPK bei der Führung, wie folgende beiden Beispiele illustrieren:

- **Umsetzung der Strategie:** Auf die letzte Generalversammlung hin hat der Vorstand den «Massnahmenplan zur Umsetzung der strategischen Ziele» beschlossen. Danach blieb es den einzelnen Vorstandsmitgliedern

überlassen, ob sie die in ihr Ressort fallenden Massnahmen umsetzen wollten oder nicht. Beispielsweise ist die Mehrjahres-Personalplanung des Vorstandes 2017 bis 2020 nicht gemacht worden. Die Anmerkung, welche bereits im GPK-Bericht 2011 zu finden ist, ist immer noch aktuell: «Die Umsetzung der Beschlüsse muss von allen Beteiligten getragen werden. Pendenzen sind dauernd zu überprüfen.»

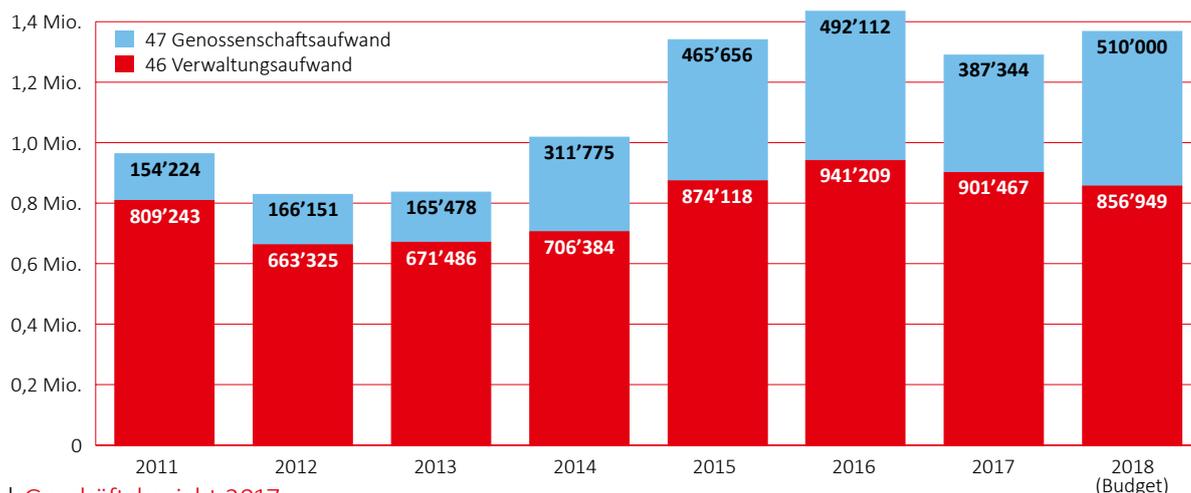
- Der **Genossenschafts- und Verwaltungsaufwand** hat sich auf (zu) hohem Niveau eingependelt (siehe Abbildung). Ansätze, den Vorstandsaufwand zu steuern, sind im Entschädigungsreglement vom 3.11.17 und in dessen Umsetzung nicht erkennbar (das Reglement ermöglicht den einzelnen Vorstandsmitgliedern, ohne explizit formulierte Aufträge bis 50'000 Franken für die Ressortarbeit zu verrechnen). Die GPK legt dem Vorstand nahe, dass er für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Führung und Kontrolle sorgt («checks and balances»), sich generell an die Empfehlungen zur guten Führung (Corporate Governance) von Wohnbaugenossenschaften hält, und sicherstellt, dass das Präsidium in der Lage ist, das entsprechende Merkblatt der Wohnbaugenossenschaften Schweiz umzusetzen und einzuhalten.

In der 2014 bezogenen Siedlung Widenbüel werden erneut Kosten von gut 620'000 Franken anfallen unter anderem deshalb, weil die damalige Baukommission entschieden hat, die Zähler für Wasser und Wärme wegzulassen, und keine Möglichkeiten zur Nachrüstung vorgesehen wurden. Dieses Beispiel zeigt, wie wichtig es ist, dass die Gewo kompetente, sorgfältig arbeitende und zeitlich genügend verfügbare **Bauherrenvertretungen** beauftragt.

Die GPK dankt dem Vorstand und der Geschäftsführung für die Zusammenarbeit.

Rikon, 20. März 2017
Ruth Köppel

Mönchaltorf, 20. März 2017
Clifford Quercioli



Finanzen



Erläuterungen zur Jahresrechnung



Heinz Pfenninger
Vorstandsmitglied Finanzen

Geschäftsgang 2017

Im Berichtsjahr wurden in etlichen Siedlungen/Liegenschaften Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten ausgeführt. In den Aufstellungen zum Liegenschaftenbestand und zu den Erneuerungsfonds ist ersichtlich, dass für solche Massnahmen rund CHF 2.6 Mio. aufgewendet wurden, wobei je die Hälfte davon als Anlagekosten aktiviert bzw. als Entnahme aus dem Erneuerungsfonds verbucht wurde. Für weitere rund CHF 1.3 Mio. wurden Unterhalts- und Reparaturarbeiten ausgeführt.

Der Personalaufwand liegt mit knapp CHF 1.2 Mio. leicht unter dem Vorjahr, während die Kapitalzinsen um rund CHF 0.3 Mio. auf CHF 1.8 Mio. gesunken sind.

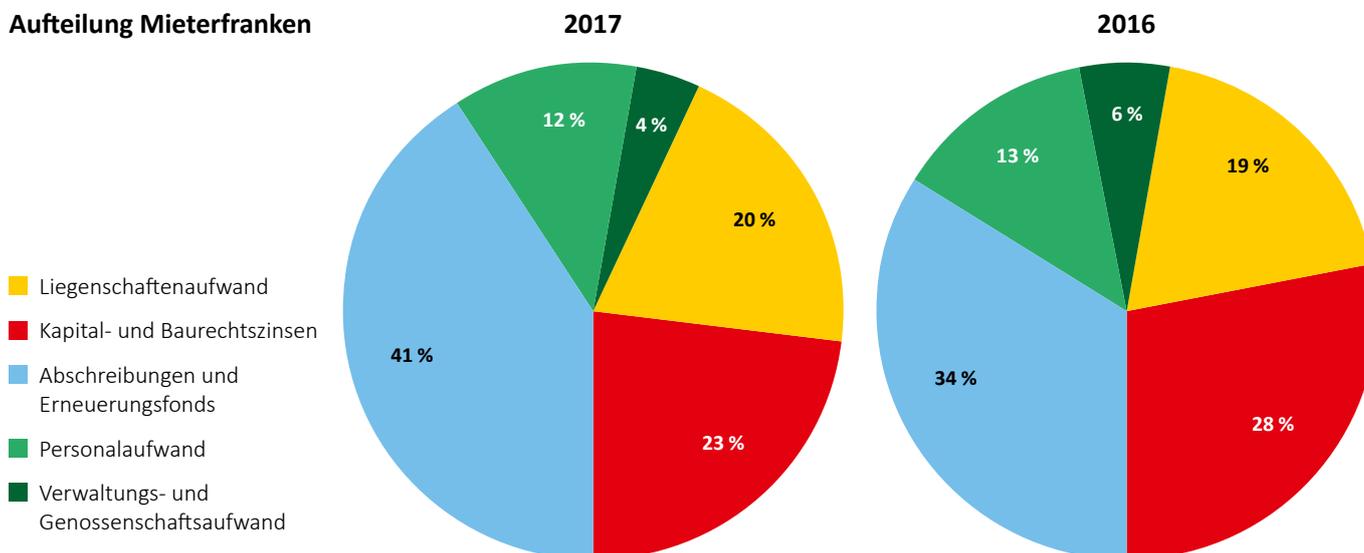
Aufgrund des erzielten positiven Ergebnisses wurden die Abschreibungen um rund CHF 0.8 Mio. auf CHF 1.8 Mio. erhöht und die Erneuerungsfonds konnten mit rund CHF 1.9 Mio. gespiesen werden.

Der Mietertrag von rund CHF 9.0 Mio. hat sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verändert. Die Mietzinsausfälle infolge von Leerständen haben sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 20'000 auf CHF 220'000 erhöht. Von Leerständen betroffen sind insbesondere die folgenden Siedlungen/Liegenschaften:

	2017	2016
Widenbüel, Mönchaltorf	CHF 94'000	CHF 84'000
Längstrasse, Egg	CHF 7'000	CHF 29'000
Spiegelacker, Rikon (Garagen)	CHF 26'000	CHF 24'000
Zelgli/Friedlimatt, Binz	CHF 7'000	CHF 12'000
Im Werk, Uster	CHF 10'000	CHF 10'000
Bankstrasse 35, Uster (Sanierung)	CHF 46'000	seit 1.10.2017 voll vermietet

Im ausserordentlichen Ertrag sind CHF 524'000 enthalten. Mit dieser Summe hat die Gemeinde Stäfa die Verpflichtung für einen allfälligen späteren Rückbau der Pflegewohnung Geerenstrasse 17 ausgelöst. Der Vorstand ist der Ansicht, dass diese Summe direkt in die Rückstellungen umgebucht werden müsste, die kantonale Steuerverwaltung drängt jedoch auf die Ausweisung als Ertrag.

Aufteilung Mieterfranken



Finanzielle Lage per 31.12.2017

Die Forderungen aus Vermietung von CHF 1.5 Mio. entsprechen im Wesentlichen den noch nicht abgerechneten Nebenkosten. Die dafür geleisteten Akontozahlungen weisen in etwa den gleichen Bestand auf. Die vorausbezahlten Mieten belaufen sich auf rund CHF 550'000. Die gefährdeten Forderungen gegenüber Mietern sind durch die Delkredererückstellung gedeckt.

Vom kurzfristigen Fremdkapital von CHF 24.9 Mio. entfallen rund CHF 2.0 Mio. auf Amortisationsverpflichtungen im Jahr 2018 und rund CHF 18.9 Mio. auf zu erneuernde Festhypotheken im 2018. Mit den ausgewiesenen flüssigen Mitteln und dem laufenden Cash Flow ist die Zahlungsbereitschaft gewährleistet.

Die Hypothekarschulden (inkl. Darlehen der Wohnbauförderung) haben trotz den eingangs erwähnten Investitionen von CHF 2.6 Mio. gegenüber dem Vorjahr um CHF 1.3 Mio. auf CHF 126.8 Mio. abgenommen. Im Vergleich zu den ausgewiesenen Buchwerten aller Gewo Liegenschaften von CHF 161.7 Mio. beläuft sich die hypothekarische Belehnung auf 78.4% (Vorjahr 79.5%).

Mit dem aus den Liegenschaften erzielten Ertrag (Mietertrag abzüglich Leerstände und Baurechtszinsen) von rund CHF 8.4 Mio. ergibt sich auf den Anlagewerten von CHF 178.2 Mio. eine Bruttorendite von 4.7 % (Vorjahr 4.8%) und auf den Buchwerten eine solche von 5.2% (Vorjahr 5.2%).

Das Eigenkapital hat um CHF 0.8 Mio. auf CHF 14.3 Mio. (inkl. CHF 1.2 Mio. Solidaritätsfonds) zugenommen und beläuft sich damit auf 8.6% (Vorjahr 8.1%) der Bilanzsumme. Zusammen mit den Darlehen von Genossenschaftern von CHF 4.1 Mio. verfügt die Gewo über eine Eigenmittelquote von 11.1% (Vorjahr 10.8%)

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung die Verzinsung der Investitionsanteile zum Zinssatz von 2.25% (Vorjahr 2.25%) und der Mieteranteile zum Zinssatz von 0.75% (Vorjahr 0.75%)

	2017	2016
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	316'164	313'739
Jahresgewinn	176'255	160'272
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	492'419	474'011

Gewinnverwendung

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserven	– 9'000	– 9'000
Verzinsung Investitionsanteile 2.25%	– 126'144	– 109'644
Verzinsung Mieteranteile 0.75%	– 40'203	– 39'203
Vortrag auf neue Rechnung	317'072	316'164

Bilanz

	31. 12. 2017		31. 12. 2016	
	CHF	Ant.%	CHF	Ant.%
Aktiven				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	1'880'881	1.1%	1'519'424	0.9%
Forderungen aus Vermietung	1'532'936	0.9%	1'276'630	0.8%
Übrige kurzfristige Forderungen	294'111	0.2%	313'250	0.2%
Delkredere	- 64'900	0.0%	- 84'800	- 0.1%
Aktive Rechnungsabgrenzungen*	533'828	0.3%	447'467	0.3%
Total Umlaufvermögen	4'176'855	2.5%	3'471'971	2.1%
Anlagevermögen				
Anteile anderer Genossenschaften*	446'401	0.3%	436'701	0.3%
Immobilien*	161'130'000	96.8%	161'635'000	97.4%
Immobilien im Bau*	548'986	0.3%	145'277	0.1%
Immobilien in Planung*	7'940	0.0%	29'236	0.0%
Sachanlagen	52'000	0.0%	49'600	0.0%
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital*	177'822	0.1%	184'897	0.1%
Total Anlagevermögen	162'363'149	97.5%	162'480'711	97.9%
Total Aktiven	166'540'004	100.0%	165'952'681	100.0%
Passiven				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'213'610	0.7%	566'502	0.3%
Akonti Heiz- und Nebenkosten /				
Vorausbezahlte Mieten	2'081'982	1.3%	1'779'260	1.1%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten*	20'394'430	12.2%	10'502'735	6.3%
Kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten*	554'873	0.3%	496'670	0.3%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	178'988	0.1%	277'505	0.2%
Kurzfristige Rückstellungen	101'727	0.1%	87'988	0.1%
Passive Rechnungsabgrenzungen	360'885	0.2%	323'534	0.2%
Total kurzfristiges Fremdkapital	24'886'495	14.9%	14'034'193	8.5%
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten*	101'703'220	61.1%	112'513'815	67.8%
Darlehen von Genossenschaftern (verzinslich)*	4'174'092	2.5%	4'434'807	2.7%
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten*	4'133'572	2.5%	4'622'145	2.8%
Erneuerungsfonds*	16'712'900	10.0%	16'210'100	9.8%
Mietzinsausgleichsfonds*	579'162	0.3%	625'704	0.4%
Total langfristiges Fremdkapital	127'302'946	76.4%	138'406'571	83.4%
Total Fremdkapital	152'189'441	91.4%	152'440'764	91.9%
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital*	12'590'015	7.6%	11'878'192	7.2%
Gesetzliche Gewinnreserven	41'850	0.0%	32'850	0.0%
Solidaritätsfonds*	1'226'280	0.7%	1'126'865	0.7%
Bilanzgewinn (vor Gewinnverwendung)	492'419	0.3%	474'011	0.3%
Total Eigenkapital	14'350'563	8.6%	13'511'918	8.1%
Total Passiven	166'540'004	100.0%	165'952'681	100.0%

* Erläuterungen im Anhang
(Seite 22 bis 27)

Erfolgsrechnung

	2017		2016	
	CHF	Ant.%	CHF	Ant.%
Mietertrag*	9'039'241	100.8%	8'991'394	100.3%
Diverser Liegenschaftenertrag	98'651	1.1%	122'496	1.4%
Dienstleistungsertrag Geschäftsstelle	42'525	0.5%	46'450	0.5%
Sonstige Erlöse	3'708	0.0%	4'216	0.0%
Betriebsumsatz	9'184'125	102.5%	9'164'557	102.2%
Ertragsausfall Leerstände	- 220'667	- 2.5%	- 198'644	- 2.2%
Mietzinsverluste / Delkredere	284	0.0%	200	0.0%
Betriebsertrag Netto	8'963'742	100.0%	8'966'113	100.0%
Personalaufwand*	- 991'272	- 11.1%	- 1'068'369	- 11.9%
Sozialversicherungsaufwand	- 175'927	- 2.0%	- 156'386	- 1.7%
Übriger Personalaufwand	- 71'620	- 0.8%	- 61'026	- 0.7%
davon Umbuchung in Genossenschafts- aufwand (Projekte Bordwind)	98'976	1.1%	155'233	1.7%
Betriebsertrag 1	7'823'899	87.3%	7'835'566	87.4%
Raumaufwand	- 67'740	- 0.8%	- 67'540	- 0.8%
Unterhalt, Reparaturen Immobilien*	- 1'294'038	- 14.4%	- 1'124'398	- 12.5%
Betriebskosten Immobilien	- 498'332	- 5.6%	- 552'101	- 6.2%
Sachversicherung, Abgaben, Gebühren	- 86'875	- 1.0%	- 76'627	- 0.9%
Verwaltungs- und Informatikaufwand	- 74'310	- 0.8%	- 122'078	- 1.4%
Genossenschaftsaufwand	- 173'169	- 1.9%	- 240'788	- 2.7%
EBITDA	5'629'434	62.8%	5'652'035	63.0%
Einlagen in Erneuerungsfonds*	- 1'851'600	- 20.7%	- 1'849'130	- 20.6%
Einlagen in Erneuerungsfonds Stockwerk- eigentümergeinschaften	- 40'835	- 0.5%	- 52'920	- 0.6%
Abschreibungen Immobilien*	- 1'802'323	- 20.1%	- 1'003'000	- 11.2%
Abschreibungen Sachanlagen	- 30'747	- 0.3%	- 27'642	- 0.3%
EBIT	1'903'930	21.2%	2'719'343	30.3%
Kapitalzinsen*	- 1'814'063	- 20.2%	- 2'122'370	- 23.7%
Baurechtszinsen*	- 370'276	- 4.1%	- 372'939	- 4.2%
Finanzertrag	11'313	0.1%	5'423	0.1%
Eigenzins Projekte	-	0.0%	1'866	0.0%
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	- 269'095	- 3.0%	231'323	2.6%
Ausserordentlicher Ertrag*	542'335	6.1%	60'000	0.7%
Ausserordentlicher Aufwand	-	0.0%	- 12'866	- 0.1%
Steuern	- 96'985	- 1.1%	- 118'184	- 1.3%
Jahresgewinn	176'255	2.0%	160'272	1.8%

* Erläuterungen im Anhang
(Seite 22 bis 27)

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.

Die Anpassung des nicht einbezahlten Genossenschaftskapitals infolge der Umsetzung Kostenmiete wurde in der Jahresrechnung 2017 noch nicht berücksichtigt.

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

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
a Aktive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Kapitalzinsen 2018 im Zusammenhang mit der Auflösung von Zinsabsicherungsgeschäften (Restbetrag der Gesamtkosten von CHF 1.248 Mio)	146'673	374'447
Übrige	387'155	73'020
Total aktive Rechnungsabgrenzung	533'828	447'467
b Immobilien, Immobilien im Bau, Immobilien in Planung		
Details siehe Seiten 25 bis 26		
c Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr	1'510'055	1'459'895
Zu erneuernde Hypotheken im Folgejahr	18'884'375	9'042'840
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	20'394'430	10'502'735
d Kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		
Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr	554'873	496'670
Total kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	554'873	496'670
e Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Bank-Hypotheken	78'003'600	86'536'435
EGW-Anleihen	16'800'000	16'800'000
Darlehen Kanton Zürich	519'390	706'620
WBG, Darlehen aus Fonds de Roulement	2'728'590	2'927'450
WBG, Darlehen Solidaritätsfonds	651'640	543'310
Darlehen Gemeinden Stäfa und Wallisellen	3'000'000	5'000'000
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	101'703'220	112'513'815
f Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehen Kanton Zürich	4'133'572	4'622'145
Total langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	4'133'572	4'622'145
g Erneuerungsfonds (Details siehe Seite 27)		
Bestand Anfang Jahr	16'210'100	14'337'000
Entnahmen	– 1'348'800	– 724'200
Ordentliche Einlagen	1'851'600	1'849'130
Sondereinlage	–	748'170
Bestand Ende Jahr	16'712'900	16'210'100

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
h Mietzinsausgleichsfonds		
Egg, Längstrasse 8, 10, 12, 14, 18	11'800	11'800
Rüti, Buechstrasse 2, 4	14'971	18'425
Uster, Im Werk 1 – 4, 8, 9,	491'420	491'420
Wallisellen, Melchrütistrasse 23, 25, 27, 29	60'971	104'059
Total Mietzinsausgleichsfonds	579'162	625'704
i Genossenschaftskapital		
Stammanteile	164'200	158'200
Mieteranteile	5'809'880	5'467'142
Förderanteile	866'450	872'850
Investitionsanteile	5'749'485	5'380'000
Total Genossenschaftskapital	12'590'015	11'878'192
j Solidaritätsfonds		
Vergünstigte Wohnungen	22	22
Bestand Anfang Jahr	1'126'865	1'001'410
Beiträge von Mietern	146'946	144'808
Leistung von individuellen Hilfen	– 1'561	–
Tilgung von Mietzinsrückständen	– 2'035	–
Reduktion von Anfangsmietzinsen Widenbüel	– 18'855	– 19'353
Beiträge an Hausgemeinschaften	– 25'080	–
Bestand Ende Jahr	1'226'280	1'126'865
k Genossenschaftliche Eigenmittel		
Total Eigenkapital	14'350'563	13'511'918
Darlehen von Genossenschaftlern (verzinslich)	4'174'092	4'434'807
Total Genossenschaftliche Eigenmittel	18'524'655	17'946'725
in % der Bilanzsumme	11.1%	10.8%
l Mietertrag		
Wohnungen	7'705'836	7'670'003
Gewerberäume	593'885	591'104
Bastelräume/Keller	81'178	75'985
Garagen	511'817	494'846
Parkplätze/Unterstände	99'319	111'044
Gemeinschaftsräume	45'896	46'975
Diverses	1'310	1'437
Total Mietertrag	9'039'241	8'991'394
m Personalaufwand		
Löhne Geschäftsstelle und Hauswarte	829'939	839'796
Entschädigung Organe	161'333	228'573
Total Personalaufwand	991'272	1'068'369
n Unterhalt und Reparaturen Immobilien		
Unterhalt	654'779	634'596
Hauswartsmaterial	3'465	7'965
Waschküchen, Trocknungsräume	33'342	15'664
Heiz- und Tankanlagen	52'680	28'765
Liftanlagen	74'139	60'784
Garagen + Parkplätze	16'176	17'064
Umgebungsarbeiten	176'033	66'235
Wohnungswechsel	283'422	293'324
Total Unterhalt und Reparaturen Immobilien	1'294'038	1'124'398
o Einlagen in Erneuerungsfonds	1'851'600	1'849'130
Details siehe Seite 27		
p Abschreibungen Immobilien	1'802'323	1'003'000
Details siehe Seite 26		

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
q Kapitalzinsen		
Bank-Hypotheiken	1'383'067	1'668'465
EGW-Anleihen	245'151	239'861
Darlehen von Genossenschaf tern	80'523	96'777
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	105'322	117'267
Total Kapitalzinsen	1'814'063	2'122'370
r Baurechtszinsen		
Rikon, Spiegelacker	111'205	111'205
Baurechtsgeber: Erben Heinrich Weber		
Baurechtsdauer: 21.12.1995 bis 21.12.2095		
Grundstücksfläche: 5758 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 477'540		
Rüti, Buechstrasse 2, 4	20'120	20'120
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Rüti		
Baurechtsdauer: 28.9.1994 bis 28.9.2084		
Grundstücksfläche: 2515 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 60'360		
Stäfa, Geerenstrasse 17, 19	–	–
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Stäfa		
Baurechtsdauer: 16.9.2009 bis 16.9.2089		
Grundstücksfläche: 4165 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 450'000		
Kein Baurechtszins in den ersten 15 Jahren nach Bezug.		
Uster, Im Werk 1 – 4, 8, 9	46'369	49'324
Baurechtsgeber: Stadt Uster		
Baurechtsdauer: 18.5.1995 bis 18.5.2075		
Grundstücksfläche: 6107 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 225'000		
Uster, Talweg 167	25'950	25'950
Baurechtsgeber: Kanton Zürich		
Baurechtsdauer: 11.1.1995 bis 31.3.2085		
Grundstücksfläche: 1500 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 166'700		
Wallisellen, Melchrütistrasse 23, 25, 27, 29	69'183	69'367
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Wallisellen		
Baurechtsdauer: 22.7.1994 bis 22.7.2057		
Grundstücksfläche: 6570 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: keines		
Wetzikon, Langfurrenstrasse 25, 27, 29, 31, 33, 35	97'450	96'974
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Wetzikon		
Baurechtsdauer: 6.2.1997 bis 2.5.2056		
Grundstücksfläche: 8506 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 245'000		
Total Baurechtszinsen	370'276	372'939
s Ausserordentlicher Ertrag		
Gemeinde Stäfa, Ablösung Rückbauverpflichtung		
Pflegewohnung Geren	524'000	–
Übrige	18'335	60'000
Total ausserordentlicher Ertrag	542'335	60'000
t Ausserordentlicher Aufwand		
Gemeindekasse Stäfa AZ Lanzeln, Mieterpauschalen 2013 – 2015	–	12'866
Total ausserordentlicher Aufwand	–	12'866
4 Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten und Organen 2016/2017		
Forderungen gegenüber Beteiligten		namhafte Anteile am Umlaufvermögen
Forderungen gegenüber Organen		keine Wesentlichen
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten		namhafte Anteile am Fremdkapital
Verbindlichkeiten gegenüber Organen		keine Wesentlichen

	31.12.2017	31.12.2016	
	CHF	CHF	
B Gliederung gemäss Art. 959c Abs. 2 OR			
(Es werden nur die für die Gewo relevanten Ziffern aufgeführt.)			
1 Firma sowie Rechtsform und Sitz des Unternehmens			
Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Uster			
2 Anzahl Vollzeitstellen			
Es werden weniger als 10 Personen beschäftigt			
3 Anteile anderer Genossenschaften	Nominalwert	Buchwert	Buchwert
Emmissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger EGW, Olten. 4 Anteilscheine à je CHF 5'000.00 Nominal (VJ 4)	20'000	20'000	20'000
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG, Basel. 4254 Anteilscheine à je CHF 100.00 Nominal (VJ 4157)	425'400	425'400	415'700
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
Total Anteile anderer Genossenschaften		446'401	436'701
9 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt			
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	161'678'986	161'780'277	
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	164'291'460	163'991'460	
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	148'184'460	148'934'460	
in Anspruch genommene Kredite	127'236'095	128'585'365	

B Gliederung gemäss Art. 959c Abs. 2 OR

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

Liegenschaften

Immobilien im Bau oder Sanierung

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Baurecht	WEG	kant. Subvent.	Baujahr	Investitionen Vorjahre	Investitionen Geschäftsjahr	kumulierte Investitionen
								CHF	CHF	CHF
Uster										
Im Werk				x		x	1998	23'785	525'201	548'986
Total									525'201	548'986

Immobilien in Planung

Rikon										
Spiegelacker				x	x		1997	–	2'489	2'489
Stäfa										
Unteri Matt, Uerikon								5'451	–	5'451
Total									–	7'940

Liegenschaftenbestand

Immobilien							Anlagewert		Wertberichtigung		Buchwert	
	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Baurecht	WEG	kant. Subvent.	Baujahr	Investitionen (im GJ aktiviert)	kumulierte Investitionen	Wertbericht. Geschäftsjahr	kumulierte Wertberichtigungen	
								2017	31. 12. 2017	2017	31. 12. 2017	31. 12. 2017
								CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Dübendorf												
Kunklerstrasse	12	1	1				1953	3'023'000		20'000	316'000	2'707'000.00
Dürnten												
Büelstrasse	12		12				2002	492'500	5'247'077	46'500	762'077	4'485'000
Egg												
Längistrasse	36	5	37			x	1997	15'054'552		127'000	1'190'552	13'864'000
Maur												
Zelgli-/Fridlimattstrasse	24		33			x	2004	9'724'000		84'000	411'000	9'313'000
Mönchaltorf												
Widenbuel	30	4	27				2014	299'649	19'745'649	161'649	319'649	19'426'000
Rikon												
Spiegelacker	29		26	x	x		1997	8'220'000		83'000	1'370'000	6'850'000
Spiegelacker (M)	9		9				2002	11'641	4'236'170	37'641	528'170	3'708'000
Rüti												
Buechstrasse	12		12	x		x	1995	3'665'000		37'000	494'000	3'171'000
Lindenbergstr.	4		2				1950	840'283		5'000	118'283	722'000
Stäfa												
Etzelstrasse	7						1961	60'000	1'891'380	13'000	213'380	1'678'000
Gerenstrasse	29	1		x		x	2010	13'694'207*		137'000	508'207	13'186'000
Gerenstr. UNG			23	x			2010	918'243		10'000	34'243	884'000
Uster												
Aathalstrasse 5		4					1890	3'003'051		227'000	1'238'051	1'765'000
Aathalstrasse 7		2					1905	495'747		4'000	56'747	439'000
Bankstrasse 35	6		1				1934	70'000	2'194'000	13'000	20'000	2'174'000
Bankstrasse 39	3		1				1929		975'361	7'000	142'361	833'000
Bankstrasse 41		1					1928		1'220'000	10'000	216'000	1'004'000
Brandstrasse	19	7	19				2008	52'000	9'037'091	70'000	521'091	8'516'000
Freiestrasse	8	2	8				1980		2'515'864	20'000	607'864	1'908'000
Im Werk	39	6	36	x		x	1998	13'685'000		137'000	1'455'000	12'230'000
Seestrasse	12	1	11			x	1993	3'680'531		34'000	684'531	2'996'000
Talweg	10			x		x	1996	3'046'275		31'000	607'275	2'439'000
Wallisellen												
Melchrütistrasse	53	1	54	x		x	1995	18'019'500		181'000	1'887'500	16'132'000
Strangenstrasse	14		9				1961	4'240'000		30'000	1'222'000	3'018'000
Wetzikon												
Ankengasse	24		18				1959	8'045'000		72'000	475'000	7'570'000
Bachtelstrasse	18						1949	11'533	4'485'396	34'533	321'396	4'164'000
Hofstrasse	6						1949	300'000	1'635'705	13'000	143'705	1'492'000
Langfurrenstr.	54		35	x		x	1999	15'644'223		157'000	1'188'223	14'456'000
	470	35	374	8	3	7		1'297'323	178'182'305	1'802'323	17'052'305	161'130'000

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

Erneuerungsfonds

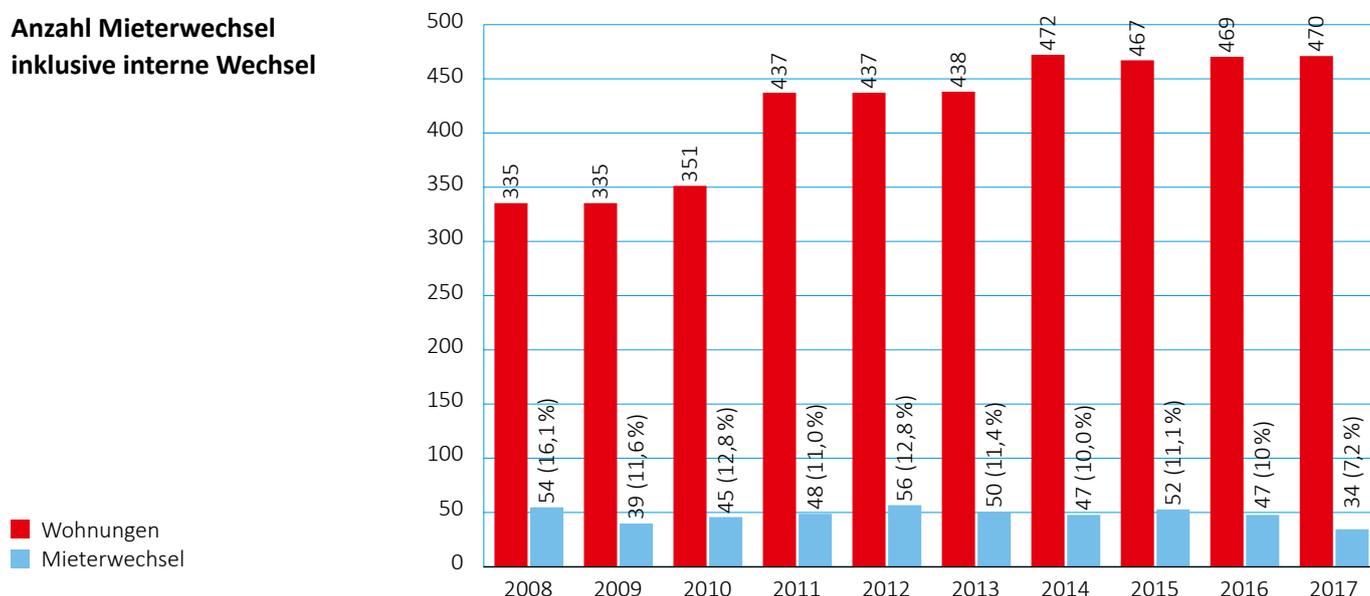
Baurecht	WEG	kant. Subvent.	Baujahr	Gebäude Ver- sicherungswert	EF Bestand	Einlagen	Sondereinlagen	Entnahmen	EF Bestand
				31. 12. 2017	31. 12. 2016	2017	2017	2017	31. 12. 2017
				CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Dübendorf									
Kunklerstrasse			1953	3'031'000	177'400	30'400			207'800
Dürnten									
Büelstrasse *			2002	4'551'543	184'800	45'600			230'400
Egg									
Längistrasse		x	1997	12'544'000	2'266'900	125'500			2'392'400
Maur									
Zelgli-, Fridlimattstrasse		x	2004	8'057'600	1'158'400	320'668		- 130'268	1'348'800
Mönchaltorf									
Widenbüel			2014	14'524'000	441'900	145'300			587'200
Rikon									
Spiegelacker *	x	x	1997	9'505'400	645'200	95'100			740'300
Spiegelacker M			2002	3'610'800	170'600	36'176		- 4'276	202'500
Rüti									
Buechstrasse	x	x	1995	3'592'800	599'000	36'000		- 40'000	595'000
Lindenbergstr.			1950	902'000	157'300	9'100			166'400
Stäfa									
Etzelstrasse			1961	1'515'000	0	30'134		- 27'934	2'200
Gerenstrasse	x	x	2010	10'615'100	529'400	106'200			635'600
Gerenstrasse UNG *	x		2010	674'397					
Uster									
Aathalstrasse 5			1890	4'192'300	202'000	42'014		- 15'114	228'900
Aathalstrasse 7			1905	645'800	23'900	6'500			30'400
Bankstrasse 35			1934	1'407'000	761'900	14'070		- 748'170	27'800
Bankstrasse 39			1929	985'000	65'800	9'900			75'700
Bankstrasse 41			1928	841'000	52'700	8'500			61'200
Brandstrasse			2008	5'958'235	202'500	59'600			262'100
Freiestrasse			1980	2'326'900	170'400	23'300			193'700
Im Werk	x	x	1998	14'695'530	2'164'400	147'000			2'311'400
Seestrasse		x	1993	2'951'300	313'900	29'600			343'500
Tälweg	x	x	1996	3'466'000	182'200	34'700			216'900
Wallisellen									
Melchrütistrasse	x	x	1995	18'170'000	3'149'200	181'700			3'330'900
Strangenstrasse			1961	3'740'000	342'100	37'400		- 35'400	344'100
Wetzikon									
Ankengasse			1959	6'600'000	0	66'000			66'000
Bachtelstrasse			1949	4'390'000	206'400	43'900			250'300
Hofstrasse			1949	1'340'000	183'800	13'438		- 178'738	18'500
Langfurrenstr.	x	x	1999	15'375'400	1'858'000	153'799		- 168'899	1'842'900
8	3	7		160'208'105	16'210'100	1'851'600	0	- 1'348'800	16'712'900

* weitere Erneuerungsfonds im Rahmen des Miteigentums

Mieterwechsel Wohnungen

	Liegenschaft	Anzahl Wohnungen	Mieterwechsel Wohnungen		
			intern	extern	Total
Dübendorf	Kunklerstrasse 7a, 11, 13	12	1	1	2
Dürnten	Büelstrasse 17, 19, 21	12	0	1	1
Egg	Längistrasse 8 bis 18	36	0	1	1
Maur	Zelglistrasse	24	0	0	0
Mönchaldorf	Lindhofstrasse 3, 5, 7 und Sunneweg 5	30	0	6	6
Rikon	Spiegelacker 27, 29, 31, 33	29	0	1	1
	Spiegelacker 9, 11, 13, 15, 19	9	0	2	2
Rüti	Buechstrasse 2, 4	12	0	0	0
	Lindenbergstrasse 32, 34	4	0	0	0
	Etzelstrasse 30	7	0	0	0
Stäfa	Gerenstrasse 17, 19	29	0	0	0
Uster	Aathalstrasse 7	0	0	0	0
	Bankstrasse 35 (ab 1.10.2017)	6	0	0	0
	Bankstrasse 39	3	0	0	0
	Bankstrasse 41	0	0	0	0
	Brandstrasse	19	0	2	2
	Freiestrasse 39	8	0	0	0
	Im Werk 1, 2, 3, 4, 8, 9	39	3	3	6
	Seestrasse 86	12	0	0	0
	Talweg 167	10	0	0	0
Wallisellen	Melchrütistrasse 23 und 29	53	0	0	0
	Strangenstrasse 3, 5	14	1	0	1
Wetzikon	Ankengasse 2	24	0	4	4
	Bachtelstrasse 20, 22, 24	18	0	1	1
	Hofstrasse 65	6	0	1	1
	Langfurrenstrasse 25 und 35	54	0	6	6
		470	5	29	34

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 2017 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

L. Vonarburg
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 16. März 2018

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
	Barbara Thalmann, Uster	Vizepräsidentin, Baukommission	2002
	Petra Finkenzeller, Uster	Soziales und Personal	2014
	Werner Hug, Dürnten	Nachhaltigkeit, Finanzkommission	2010
	Heinz Pfenninger, Feldmeilen	Finanzen	2012
	Urs Wegmann, Uerikon	Baukommission	2014
Siedlungsrat	Dominique Tschannen	Spiegelacker Rikon	Präsident ab 1. Januar 2015 bis Dezember 2017
	Mike Seidenberg	Spiegelacker Rikon	bis Mai 2017
	Ursula Perk	Spiegelacker Rikon	ab 2017 Co-Präsidentin ab 2018
	Mirjam Hug	Spiegelacker Rikon	ab 2017
	Otmar Schmid	Im Werk Uster	bis Ende 2017
	Georg Christen	Im Werk Uster	ab 2017
	Claudia Colombini	Brandstrasse Uster	Protokoll / Finanzen
	Daniel Hotz	Brandstrasse Uster	ab 2017
	Barbara Ott	Büelstrasse Dürnten	ab 2017
	Ruth Walther	Buechstrasse Rüti	
	Helena Fischer	Etzelstrasse Stäfa	
	Agnes Baer	Gerenstrasse Stäfa	Co-Präsidentin ab 2018
	Stefan Graf	Gerenstrasse Stäfa	
	Franca Tortorella	Kunklerstrasse Dübendorf	
	Pedro Sancho	Längistrasse Egg	
	Wim Zimmermann	Talweg Uster	ab 2017
	Martin Barnsteiner	Widenbüel Mönchaltorf	
	Ramona Rusterholz	Widenbüel Mönchaltorf	ab 2017
	Andreas Iten	Langfurrenstrasse Wetzikon	ab 2017
	Manuela Mathis	Langfurrenstrasse Wetzikon	ab 2017
Geschäftsprüfungskommission	Ruth Köppel	Spiegelacker Rikon	2012
	Clifford Quercioli	Widenbüel Mönchaltorf	2015
Revisionsstelle	Ostschweizerische Treuhand Zürich AG		
Geschäftsstelle	Werner Hug, Geschäftsführer a.i.,		ab Februar 2017
	Ariel Müller Geschäftsführer		ab September 2017
	Patrizia Kilburger	Projektleitung Kommunikation & Soziales, 80%	bis Oktober 2017
	Rosalia Glesti	Immobilien-Bewirtschafterin, 80%	Nov. 2011
	Thomas Wettstein	Immobilien-Bewirtschafter, 90%	Juni 2015
	Nadia Denzler	Immobilien-Bewirtschafterin, 40%	Juni 2015
	Jakob Meier	Projekt Umsetzung Kostenmiete, Stundenbasis	bis Mitte Dezember 2017
	Deborah Diethelm	Leitung Finanzen, 60%	Juli 2015
	Marianne Sommer	Sachbearbeitung Finanzen, 80%	März 2008
	Buket Akdeniz	Sachbearbeitung Finanzen und Projekte, 60%	ab August 2017
	Mohamad Om Hani	Hauswartung, 100%	April 2001
	Bashkim Hodza	Lernender KV (2. Lehrjahr)	Aug. 2016
	Cinzia Beros	Projekt Nebenkosten, 40%	März 2016

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 2018

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

