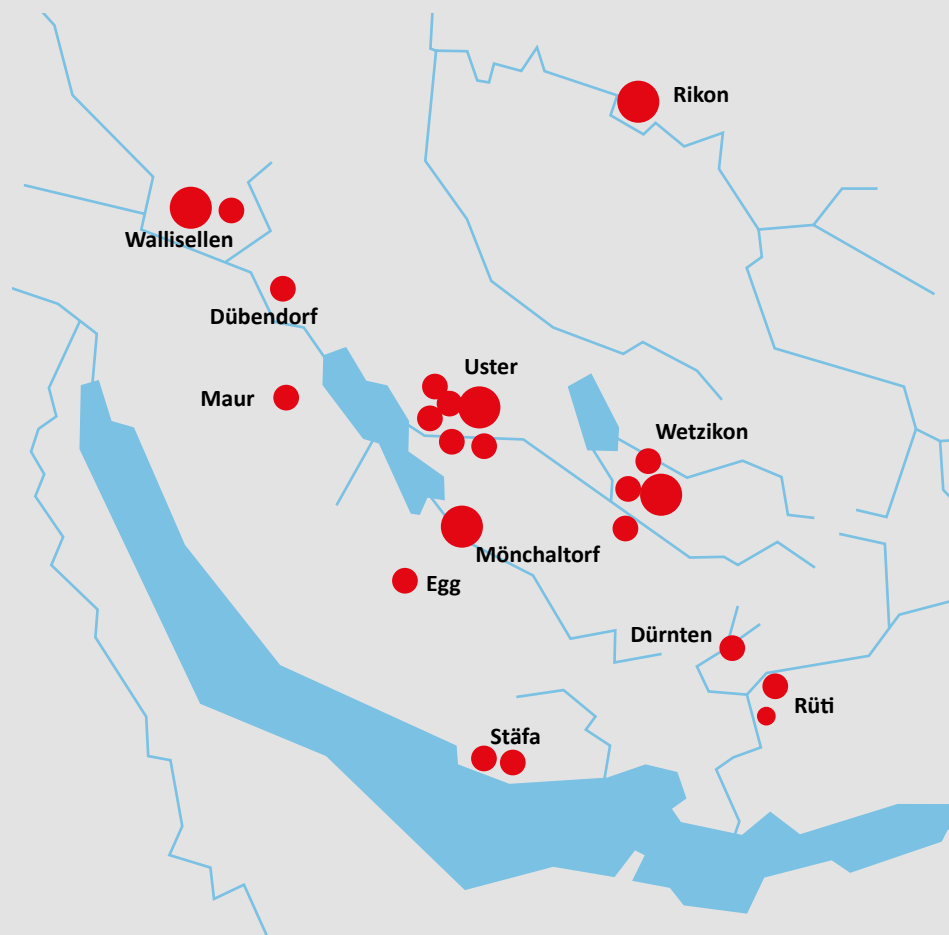




Geschäftsbericht

2023

# Siedlungen und Liegenschaften der Gewo Züri Ost



**Dübendorf**  
Kunklerstrasse

**Dürnten**  
Büelstrasse

**Egg**  
Längistrasse

**Maur**  
Fridlimattstrasse / Zelglistrasse

**Mönchaltorf**  
Lindhofstrasse / Sunneweg

**Rikon**  
Spiegelacker

**Rüti**  
Buechstrasse  
Lindenbergrasse

**Stäfa**  
Etzelstrasse  
Gerenstrasse

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

**Wallisellen**  
Melchrütistrasse  
Strangenstrasse

**Wetzikon**  
Ankengasse  
Bachtelstrasse  
Hofstrasse  
Langfurrenstrasse

# Inhalt

<b>Bericht des Präsidiums</b> .....	4
<b>Bericht der Geschäftsstelle</b> .....	6
<b>Liegenschaftsstrategie (LiKo)</b> .....	8
<b>Bericht der Sozialkommission</b> .....	12
<b>Siedlungsrat</b> .....	13
<b>Wohnen und Zusammenleben</b> .....	14
<b>Bericht der Geschäftsprüfungskommission</b> .....	16
<b>Finanzen</b>	
Erläuterungen zur Jahresrechnung .....	18
Bilanz .....	20
Erfolgsrechnung .....	21
Anhang der Jahresrechnung .....	22
Liegenschaften .....	25
Liegenschaftenbestand .....	26
Erneuerungsfonds .....	27
Mieterwechsel Wohnungen .....	28
Bericht der Revisionsstelle .....	29

# Bericht des Präsidiums

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter



Chantal Geisser und Heinz Meier  
Co-Präsidium

Die Generalversammlung 2023 erhielt einen neuen Rahmen, ganz nach dem Motto «Zusammenleben». So durften wir nach dem offiziellen Teil im Hangar 1 des Innovationspark in Dübendorf zusammen ein Grillplausch-Buffer genießen. Der Wettbewerb, die Tombola und der Künstler Frank Borton rundeten das Programm um die Generalversammlung ab. In dieser Atmosphäre konnten wir wieder wertvolle

Begegnungen und Gespräche führen. Das Feedback der anwesenden Genossenschafter:innen war sehr positiv. Dies freut uns sehr, weil Begegnungen und Beisammensein wichtige Pfeiler für das Zusammenleben in unserer Genossenschaft sind.

Auch im Jahr 2023 besorgten uns alle die internationalen und nationalen Ereignisse. Diese haben einen Einfluss auf die Kostenentwicklung für Energie oder vielen weiteren Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Mit dem Zinsanstieg bei den Hypotheken stieg auch der Referenzzinssatz von 1.25% auf 1.50% an, was zu einem Mietzinsanstieg führt. Dieser wurde allen Mieter:innen im Spätsommer mitgeteilt. Im letzten Quartal stieg der Referenzzins nochmals auf 1.75% an. Zudem passte die Gebäudeversicherung den Versicherungswert per 1.1.2024 der Teuerung an. Infolge der gesunden finanziellen Lage der Gewo mussten wir diese beiden Veränderungen nicht auf unsere Mieten umlegen.

**«Infolge der gesunden finanziellen Lage der Gewo mussten wir diese beiden Veränderungen nicht auf unsere Mieten umwälzen.»**

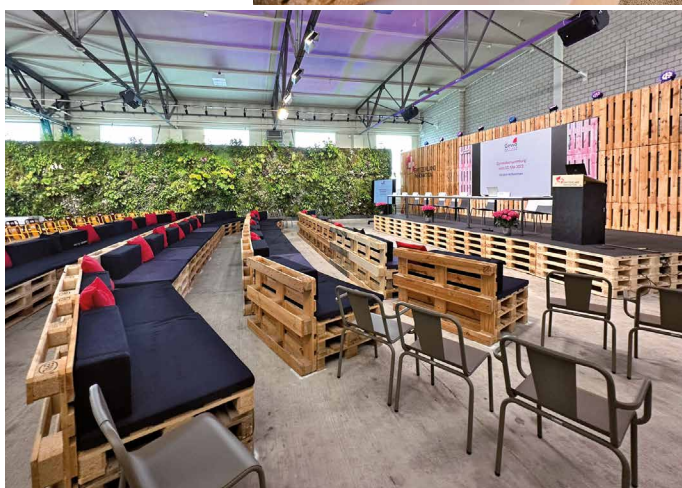
Auf Basis der neuen übergeordneten Liegenschaften-Strategie konnte nun mit der Objektstrategie gestartet werden. In diesem Zusammenhang wurde das Projekt «Kunklerstrasse Dübendorf» gestartet. Der Ersatzneubau führt zu Diskussionen mit den betroffenen Bewohner:innen. Über das Projekt wurde auch an der Generalversammlung informiert und dies führte zu einem wertvollen und hilfreichen Austausch zwischen den direkt Betroffenen und dem Vorstand und der Geschäftsstelle. Daraus folgten neuen Ideen und Massnahmen, um die betroffenen Bewohner:innen der Siedlung «Kunklerstrasse» zu unterstützen. Unter anderem konnte für drei Parteien bereits eine Wohnung in einer anderen Genossenschaftssiedlung vermittelt werden.

Neben diesem Projekt ist die Liegenschaftskommission und die Geschäftsstelle laufend an der Prüfung aller Siedlungen und setzt bei jeder Sanierung den Fokus auf erneuerbare Energien und Energieeffizienz, welche die Umwelt schonen und mittel- bis langfristig die Kostenbelastung für Energie senken können.

Die Zusammenarbeit mit dem Siedlungsrat und der GPK wurde noch weiter intensiviert und das Konzept zur Selbstverwaltung konnte so weit vorangetrieben werden, dass die Geschäftsstelle die Umsetzung mit den ersten Siedlungen in Angriff nehmen konnte. Auch haben wir ein Risikomanagement erarbeitet und das interne Kontrollsystem (IKS) auf eine neue Ebene geführt. Beide Instrumente sind für die finanzielle Sicherheit und Stabilität der Genossenschaft sehr hilfreich und wichtig. Für die Zukunft will sich der Vorstand um weitere wichtige Themen kümmern. So unter anderem der Überarbeitung der Regelungen zur Unterbelegung und der langfristigen Planung der Instandhaltung/-setzung unserer Siedlungen.

*«... das Konzept zur Selbstverwaltung konnte vorangetrieben werden ...»*

Wir danken allen Genossenschafter:innen, dem Siedlungsrat und der GPK für das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung, sowie die konstruktiven Feedbacks und die tolle Zusammenarbeit. Wir freuen uns, diese wichtige Arbeit mit euch zusammen weiterführen zu dürfen.



# Bericht der Geschäftsstelle

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter



Christina Mitsche und  
Michael Wyss

Dieses Jahr stand ganz im Fokus von positiven Personalnews und «neuen» Prozessen.

Gleich zwei Mitarbeiterinnen haben mit Bravour eine entscheidende Prüfung erfolgreich bestanden:

**Ilaria Antole** im Frühjahr die Berufsprüfung zur Immobilienbewirtschafterin mit eidg. Fachausweis und **Zana Musliu** im Sommer die Lehrabschlussprüfung zur kaufmännischen Angestellten. Wir möchten euch

an dieser Stelle nochmals ganz herzlich gratulieren und freuen uns insbesondere auch, dass wir weiterhin auf euer Know-How zählen können. Schon lange verlassen können wir uns auf Janine Egloff und Patrick Tischler, welche beide im Jahr 2023 ihr fünfjähriges Jubiläum bei der Gewo gefeiert haben. Vielen Dank für eure Treue und euren täglichen Einsatz.

Ganz neu im Team (und der Berufswelt) ist **Juri Moser**. Im Sommer begann seine Ausbildungszeit bei der Gewo. Wir heissen dich herzlich willkommen und wünschen dir eine lehrreiche Zeit!

Das Jahr 2023 war geprägt von nicht alltäglichen Aufgaben und Prozessen: Ein Hacking-Angriff auf einen Mailaccount hat uns vor Augen geführt, dass auch eine Genossenschaft im Zürcher Oberland nicht geschützt ist vor Internetkriminalität. Ein Wohnungsbrand in Mönchaltorf (mehr dazu weiter hinten im Bericht der Liegenschaftskommission) zeigte uns, wie ein geregelter Arbeitstag schnell durcheinandergebracht werden kann und der Fokus sofort verlagert werden muss. Dank dem beherzten Vorgehen unserer Mitarbeitenden konnte zum Glück rasch vom «Reagieren» ins «Agieren» gewechselt werden.

Auch die Berechnung und Umsetzung der Mietzinsanpassung im Herbst 2023, die Umsetzung des neuen Hausgemeinschaftsreglements, die Verhandlungen für neue Rahmenverträge (Containerreinigung und Spülarbeiten) sowie der Projektstart für die Ablösung unserer ERP-Software haben einige Ressourcen gebunden.

Als letzte «Spezialität» ist noch die Übernahme des Verwaltungsmandats für die Genossenschaft Sonnenbühl zu erwähnen. Die auf Alterswohnungen fokussierte Genossenschaft in Uster suchte einen Zusammenarbeitspartner für die Bewirtschaftung Ihrer Siedlungen. Per 1. Oktober 2023 haben wir das Mandat übernommen und arbeiten mittlerweile auch in anderen Bereichen (Erstvermietung des Neubaus «Rehbühl») zusammen.

Alles in allem ein spannendes und herausforderndes Jahr für unser «Team Geschäftsstelle».

*«... die Übernahme des Verwaltungsmandats für die Genossenschaft Sonnenbühl ...»*

## Personelles

### Hallo zusammen

Seit meinem erfolgreichen Lehrabschluss im Sommer 2023 bin ich als «Allrounderin» tätig und unterstütze die Gewo vor allem im Bereich Finanzen, aber auch in der Bewirtschaftung, d.h. wo gerade Bedarf besteht. Diese vielseitigen Aufgaben ermöglichen mir nicht nur die Anwendung meiner erworbenen Fähigkeiten, sondern auch eine kontinuierliche Weiterentwicklung in einem dynamischen Arbeitsumfeld.



Ab 1. Oktober 2023 hat die Gewo die Verwaltung für die Genossenschaft Sonnenbühl – Sonnentalweg 4 und 8 in Uster, mit 46 Wohnungen und 2 Nebenräumen übernommen. Seit diesem Zeitpunkt darf ich als Immobilienbewirtschafterin den Sonnentalweg 4 und 8 betreuen. Ich bin sehr dankbar, dass ich diese Chance so kurz nach meiner Ausbildung erhalten habe und dass mich die Mieter:innen bei einem Kaffeemorgen so herzlich empfangen haben.

Ein weiteres Highlight ist meine aktive Beteiligung am Prozess des Neubaus Rehbühl in Uster, der voraussichtlich ab dem 1. Oktober 2024 vermietet wird. Ich bin voll dabei im Geschehen und erlebe mit grossem Vergnügen die verschiedenen Facetten dieses Projektes.

Es bereitet mir besonders Freude, dass ich zusammen mit Michael Wyss die Erstvermietung planen und durchführen darf. Daher sehe ich positiv auf die kommende Zeit bei der Gewo und bedanke mich herzlich für die gute Zusammenarbeit und das Vertrauen.

Zana Musliu



# Liegenschaftenstrategie (LiKo)



## Vorbereitungen Projektierungskredit Entwicklung Kunklerstrasse in Dübendorf

Das im Jahr 1953 erbaute Mehrfamilienhaus an der Kunklerstrasse zeigte sowohl bei unserem Portfoliomanagement System, sowie bei unserer langfristigen Liegenschaftenstrategie einen grösseren Renovationszyklus in den nächsten paar Jahren auf. Es wurden zu Beginn sowohl die Möglichkeit einer Totalsanierung, als auch von einem Ersatzneubau eruiert. Nach einer Machbarkeitsstudie stellte sich heraus, dass aufgrund der heutigen Bauvorschriften und der dortigen Wohnzone (W4) bei einem Ersatzneubau eine zusätzliche Ausnützung von über 80% erzielt werden kann. Da zudem sowohl bei einer Totalsanierung, wie auch bei einem geplanten Ersatzneubau das Haus währenddessen nicht mehr bewohnbar wäre, fiel die Entscheidung für mehr genossenschaftlichen Wohnraum aus.

## Von der Machbarkeitsstudie zum Projektierungskredit

Im August 2022 wurde mittels einer Informationsveranstaltung die Bewohner:innen über das geplante Vorhaben informiert und gleichzeitig Hand geboten während dieser schwierigen Zeit. Unser Ziel ist es, für alle eine gute Ersatzlösung bereitstellen zu können bzw. die Bewohner:innen dabei zu unterstützen, eine zu finden. Dazu haben bilaterale Gespräche stattgefunden, um die verschiedenen Bedürfnisse und persönlichen Situationen aufzunehmen. Sechs Parteien sind nun

*«Unser Ziel ist es, für alle eine gute Ersatzlösung bereitstellen zu können ...»*

bereits ausgezogen, davon haben drei eine Ersatzwohnung in einer anderen Gewo-Siedlung gefunden. Die nun leer werden den Wohnungen werden fortlaufend durch das Jugendwohnnetz JUWO, ein Verein, welcher günstigen Wohnraum jungen Menschen in Ausbildung bereitstellt, zwischengenutzt.

An der GV 2023 haben wir dann über die weiteren Schritte betreffend dem Ersatzneubau Kunklerstrasse orientiert. Mittels eines Architekturwettbewerbs und einer Jury, zusammengestellt aus Personen der Geschäftsstelle, des Vorstands, wie auch einem unabhängigen Bauherrenberatungsbüro und einer Architektin, wurde im Sommer das Siegerprojekt «Nelly» von «eins Architekten» aus Dübendorf gekürt. Die anschliessend eingesetzte Baukommission arbeitet nun fortlaufend an dem Vorprojekt (Grundlagen) weiter, damit die Generalversammlung im Mai 2024 erstmals über einen Projektierungskredit entscheiden kann.

## Mehr zum Projekt «Nelly»

Die Stadt Dübendorf sieht im Flugfeldquartier die Erhaltung von Grün- und Hofräumen vor. Der Projektperimeter liegt zentral in einem solchen Grünraum. Der Vorschlag von einsarchitekten betont den Erhalt dieser Qualitäten im Flugfeldquartier. Durchgrünungen und Oberflächen verschmelzen nahtlos, und das Wegnetz wird fortgesetzt, wodurch ungezwungene Begegnungsorte entstehen.





Die Neubauten sind präzise platziert, der südliche etwas grösser, um mit der Umgebung zu kommunizieren. Der Bezug zu historischen Villen und grünen Aussenräumen wird durch Körnung und Positionierung der Neubauten aufgegriffen. Eine Fussgängerverbindung führt zu den geplanten Gemeinschaftsbereichen, während die Raumorganisation eine klare Trennung von Tag- und Nachtbereichen vorsieht. Die Identität der Gebäude zeigt sich in schlanker Form, Transparenz und Verbindung von Innen- und Aussenräumen. Die Konstruktion betont die präzise Setzung von Aussenwandscheiben, während die Materialisierung zweckmässig, robust und nachhaltig ist. Das Projekt zeichnet sich durch ökonomische, bautechnisch einfache, unterhaltsarme und sozial nachhaltige Aspekte aus.

*«Transparenz und Verbindung von Innen- und Aussenräumen ...»*

#### **Danke**

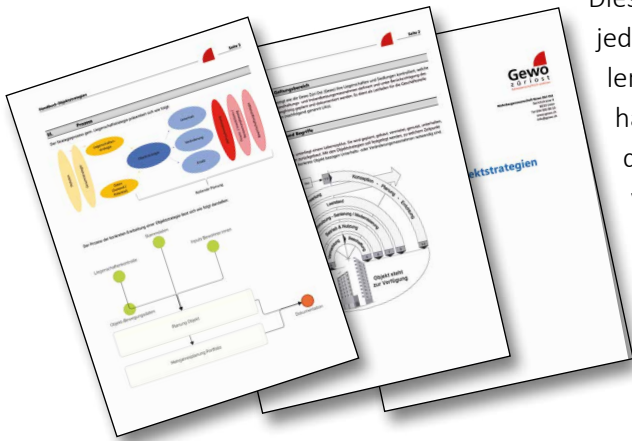
Ganz herzlich möchten wir uns auf diesem Weg sowohl unserer Bauherrenberatung Naef Partners AG, wie auch dem Architektenteam von «eins Architekten» für die bisherig geleistete Beratung und Arbeit bedanken. Denn die Qualität des Bauens steht und fällt mit der Grundlage eines guten Zusammenspiels innerhalb des Projektteams.

[www.einsarchitekten.ch](http://www.einsarchitekten.ch)

[www.naefpartner.com](http://www.naefpartner.com)

### Strategie und Prozesse

Ergänzend zur im Jahr 2022 verabschiedeten Liegenschaftenstrategie hat der Vorstand im Sommer 2023 das «Handbuch Objektstrategie» genehmigt. Die LiKo setzte sich bei der Erstellung des Handbuchs intensiv mit den für die zukünftige Objekt- und Portfolioplanung notwendigen Daten und Prozessen auseinander. Diese Grundlagen bilden die Basis, um für jedes einzelne Objekt bzw. jede Siedlung eine auf das Gesamtportfolio abgestimmte Strategie erstellen zu können. Ein wichtiges Ziel dabei ist, die notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen möglichst zu bündeln und die vorhandenen Ressourcen zielgerichtet einzusetzen, sodass die Investitionen sich langfristig amortisieren können.



*«Diese Grundlagen bilden die Basis, um für jedes einzelne Objekt bzw. jede Siedlung ...»*

### E-Mobilität

Die Gewo hat im Jahr 2023 damit begonnen, ihre Unterniveaugaragen mit der Grundinstallation für Elektromobilität auszurüsten. Dies wurde nach einer Entscheidung im Vorstand mehrheitlich mit einem Kontraktor (EKZ) geplant und umgesetzt. Insgesamt sind nun bereits neun von vierzehn Tiefgaragen bereit für E-Autos, drei weitere sind in konkreter Planung. Anfang 2023 hat der Kantonsrat weitere Fördermittel für die Erschliessung von Tiefgaragen bereitgestellt. Die Kosten für die Grundinstallation können so zu einem erheblichen Teil aus Subventionen finanziert werden.

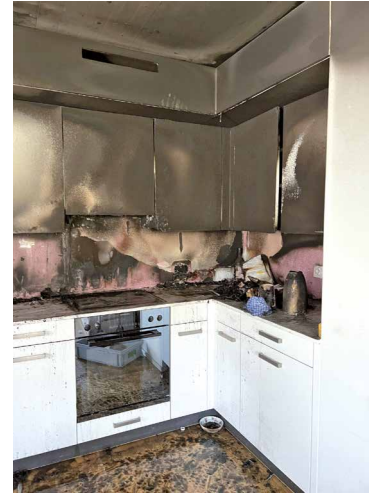


### Umsetzung E-Mobilität



## Wohnungsbrand in Mönchaltorf

Mitten in den Sommerferien eine Nachricht, auf die wir nicht gewartet haben: In einer Wohnung in Mönchaltorf kam es zu einem Brand mit starker Rauchentwicklung. Die Feuerwehr musste ausrücken, hat die Situation aber schnell unter Kontrolle gebracht. Glücklicherweise sind keine Personen verletzt worden und für die Bewohnerschaft konnte dank dem schnellen Handeln der Mitarbeitenden auf der Geschäftsstelle schnell eine Lösung gefunden werden. Der Sachschaden betrug fast CHF 90'000. Dies bedeutete, dass die Gebäudeversicherung und der Statthalter von Uster die Instandstellungsarbeiten offiziell verfügen und freigeben mussten. Durch eine effiziente Zusammenarbeit aller Beteiligten konnte die Wohnung im November durch einen neuen Mieter bezogen werden. Uns hat dieser Vorfall wieder einmal gezeigt, wie wichtig die Themen Brandschutz und Fluchtwege in einem Gebäude sind, sodass im Notfall Schlimmeres verhindert werden kann.



*«Uns hat dieser Vorfall wieder einmal gezeigt, wie wichtig die Themen Brandschutz und Fluchtwege sind.»*

## Austausch Heizungsregelung MEL

Im Sommer 2023 häuften sich die Meldungen aus der Liegenschaft, dass es zu warm in den Wohnungen sei. Nach mehreren Überprüfungen vor Ort und einer Kontrolle der verbauten Regelungstechnik wurde festgestellt, dass die Sauter-Steuerung für die Fernwärmezentrale und ihre vier Unterstationen nicht mehr korrekt arbeiteten. Eine Reparatur wurde durch die Firma Sauter ausgeschlossen. Das weitere Vorgehen wurde in der Liegenschaftskommission besprochen. Es sollte eine neue Regelung inkl. Fernwartung und energetisch sinnvoller Steuerung verbaut werden. Mit diesen Vorgaben wurden die Firma Sauter und auch die Firma Ammann und Schmid beauftragt, Offerten für die neuen Regelungen zu erstellen.

Um technologieoffen für die Zukunft zu sein, entschied sich die Liegenschaftskommission für eine Vergabe an die Firma Ammann und Schmid und den Regelungshersteller Reimat.

Die Firmen Ammann und Schmid und Elektro Brühlmann haben in Kooperation mit der Firma Reimat den gesamten Umbau ohne Unterbrüche in 14 Tagen umgesetzt. Die geplante Inbetriebnahme am 19.12.2023 konnte ohne Mängel vollzogen werden.

Durch die transparente Kommunikation seitens der Geschäftsstelle waren alle Bewohner:innen stets auf dem aktuellen Stand über den Verlauf der Arbeiten. Allen Beteiligten danken wir für die gute Zusammenarbeit und das Engagement, damit unsere Bewohner:innen nicht in der «Kälte» (bzw. in diesem aussergewöhnlichen Fall «in der Wärme») stehen gelassen wurden.

# Bericht der Sozialkommission

Petra Finkenzeller  
Soziales

**Die Sozialkommission der Gewo Züri Ost blickt – trotz aller gesellschaftlichen und finanziellen Herausforderungen für unsere Mieter:Innen, wie für uns alle – auf ein ruhiges Jahr 2023 zurück. Personell hat sich die Situation innerhalb der Kommission gefestigt.**

Einen Umbruch wird es erst wieder im Jahr 2024 geben. Um die Nachfolge regeln zu können, wurden bereits im Jahr 2023 erste Gespräche geführt.

Aufgrund der seltenen Inanspruchnahme der SozKom konnten und wurden die monatlichen Sitzungen reduziert und fanden nur bei Bedarf statt. Wir haben entschieden, dass wir ab 2024 die Sitzungen quartalsweise und bei akutem Bedarf abhalten.

Im Laufe des Berichtsjahres wurden nur zwei Anträge gestellt. Ein Antrag kam aus dem Themenkreis Inclusion. Dieser konnte positiv beantwortet werden.

Der Antrag aus dem Themenbereich Mietzinserhöhung musste leider abgelehnt werden. Im Jahr 2023 durften sich sieben Ü-80 Mieter:Innen an unseren Geburtstagsüberraschungen erfreuen.



## **Anonyme Befragung aller Mieter:innen der Gewo Züri Ost**

Es ist der Gewo Züri Ost ein Anliegen, die Zufriedenheit und die Bedürfnisse ihrer Mieter:innen rund um die Wohnsituation noch besser kennen zu lernen. Aus diesem Grund erarbeitete eine Arbeitsgruppe mit Vertreter:innen des Vorstandes und der Geschäftsstelle, in Kooperation mit einem externen Meinungsforschungsinstitut, einen mehrseitigen Fragebogen. Die Zusammenarbeit mit der externen Firma garantiert, dass die Befragung anonym durchgeführt werden kann und die Gewo Züri Ost nur Daten erhält, welche keine Rückschlüsse auf einzelne Personen zulassen. Die Mieter:innenumfrage wurde im Januar 2024 verschickt und anschliessend ausgewertet, sodass das Resultat an der GV 2024 vorgestellt werden kann.

*«... nur Daten erhält, welche keine Rückschlüsse auf einzelne Personen zulassen.»*

# Siedlungsrat und «Wohnen und Zusammenleben»

**Auch das Jahr 2023 war aus Sicht des Siedlungsrates und des Ressorts «Wohnen und Zusammenleben» im Vorstand ein spannendes und kurzweiliges Jahr. An Themen hat es nicht gefehlt – eher an der Zeit, alle interessanten Fragen und aufgeworfenen Probleme zu bearbeiten.**

Das grösste Thema im Siedlungsrat war sicherlich der Entwurf des neuen Vermietungsreglements. Das bisherige Vermietungsreglement hatte einige nicht mehr zeitgemässe Regeln und wurde aufgrund gewisser Härten nie konsequent umgesetzt. Da dies ein unbefriedigender Zustand für ein Reglement ist, wurden im Vorstand schon 2022 erste Ideen gesammelt und diese dem Siedlungsrat präsentiert – der Entwurf des neuen Reglements hat den Siedlungsrat an jeder Sitzung des Jahres 2023 und auch Anfang 2024 beschäftigt – wie bei einem Ping-Pong-Spiel gingen die Vorschläge, Ideen und Rückmeldungen über mehrere Sitzungen zwischen dem Siedlungsrat und dem Vorstand hin und her. Auch die Geschäftsstelle wurde laufend konsultiert, ob denn die Ideen auch umsetzbar sind. Als Ergebnis entstand schliesslich ein Entwurf, welcher den Vorstellungen des Vorstands und des Siedlungsrates entspricht und durch die Geschäftsstelle umgesetzt werden könnte.

Dieser Entwurf wurde Anfang 2024 den interessierten Hausgemeinschaften direkt vor Ort und zusätzlich allen interessierten Mieter:innen bei zwei virtuellen Veranstaltungen präsentiert – dadurch konnten deutlich über 100 Mieter:innen direkt erreicht werden. Auch hier war es sehr schön zu sehen, wie dieser Entwurf sehr intensiv mit und unter den Mieter:innen diskutiert wurde, der Feedback wurde gesammelt und wird im Vorstand und im Siedlungsrat bearbeitet werden.

Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses des Geschäftsberichts 2023 ist noch nicht bekannt, ob es noch weitere Änderungen am Entwurf geben wird und ob und wie das neue Reglement in Kraft gesetzt werden kann – so oder so, war es eine sehr bereichernde Diskussion auf verschiedenen Ebenen und aus Sicht Vorstand und Siedlungsrat eine Vorgehensweise, welche allen Parteien die Möglichkeit zur Einflussnahme und Gelegenheit zu Rückmeldungen gegeben hat – hier nochmal einen herzlichen Dank an alle, welche sich an den Diskussionen beteiligt haben.

Das neue Hausgemeinschaftsreglement wurde ja auf ähnliche Weise im Siedlungsrat und Vorstand bearbeitet und Ende 2022 in Kraft gesetzt. Vermutlich hat auch die «Publicity» um das neue Hausgemeinschafts-Reglement dazu beigetragen, dass sich neue Hausgemeinschaften erstmals gegründet, neu belebt oder dem neuen Reglement angepasst haben. Es haben sich auch neue Delegierte für den Siedlungsrat gefunden, sodass dieser gewachsen ist – unter anderem mit der Konsequenz, dass nun wieder auf den Gemeinschaftsraum in Egg für Sitzungen des Siedlungsrates ausgewichen wird, da dies der grösste Gemeinschaftsraum der Gewo ist.

Ursula Perk, Felix Hesse  
Siedlungsrat  
Selina Macalli, Reiner Ulrich  
«Wohnen und Zusammenleben»



**«... welche allen Parteien die Möglichkeit zur Einflussnahme und Gelegenheit zu Rückmeldungen gegeben hat.»**

Auch der Leistungskatalog, welcher die Rechte und Pflichten (wie z.B. selbst übernommene Hauswartleistungen) verbindlicher regelt und sowohl für die Geschäftsstelle als auch die Hausgemeinschaften selbst nachvollziehbar dokumentiert, zeigt erste Früchte: verschiedene Vorlagen und Begleitdokumente wurden durch die Geschäftsstelle vorbereitet und diese wurden den ersten Hausgemeinschaften vorgestellt und auf ihre Praxisnähe geprüft – mittelfristig ist das Ziel, dass es für jede Hausgemeinschaft eine dokumentierte und regelmässig nachgepflegte Vereinbarung betreffend der Mitsprache (z.B. Vermietungskommission) und den selbst ausgeführten Hauswartungsleistungen gibt.

Darüber hinaus wurde, mal mehr, mal weniger von aussen sichtbar, auch an vielen anderen Themen gearbeitet – jeweils in unterschiedlicher Zusammensetzung mit Vertretern des Siedlungsrat und des Ressorts «Wohnen und Zusammenleben» und öfters mit tatkräftiger Unterstützung durch die Geschäftsstelle:



Hausgemeinschaften können nun erstmals einen «privaten» Bereich auf der Gewo-Homepage in Anspruch nehmen und ihren Bewohner:innen Zugang zu den betreffenden Dokumenten ermöglichen.

Die Anfang 2024 verschickte Mieter:innen-Umfrage ist das Ergebnis einer Arbeitsgruppe der Geschäftsstelle und des Vorstands. Die Umfrage enthielt auch einige Fragen, welche helfen sollen, die Bedeutung von Hausgemeinschaften und des Zusammenlebens in den Siedlungen besser zu verstehen. Wir sind gespannt auf die Auswertung, welche voraussichtlich an der GV 2024 präsentiert werden kann und anschliessend im Detail publiziert wird.

Wegen des Rücktritts von **Petra Finkenzeller** nach vielen Jahren der Vorstandsarbeit hat erneut eine Findungskommission die Arbeit aufgenommen. Ziel ist, dass die Kommission mit allen Kandidat:innen ein Gespräch führt und eine Wahlempfehlung zuhanden der Generalversammlung abgibt – der Siedlungsrat arbeitet wieder mit mindestens zwei Vertreter:innen in dieser Kommission mit.

Eine qualitativ gute Umgebungsgestaltung ist ein wichtiges Element für ein funktionierendes Siedlungsleben – für den Ersatzneubau in Dübendorf haben Vertreter:innen aus dem Siedlungsrat und den Siedlungen auf der Basis eigener Erfahrungen Empfehlungen abgegeben, auf welche Details bei der Gestaltung des Gemeinschaftsraums und der Umgebung des Ersatzneubaus besonders geachtet werden sollte.

Die regelmässigen Sitzungen des Siedlungsrats sind neben der Bearbeitung von konkreten Themen auch immer eine schöne Gelegenheit zum informellen Austausch zwischen den Mietgliedern des Siedlungsrates. Da auch immer die Leitung der Geschäftsstelle vertreten ist und zumeist zwei bis drei Vorstandsmitglieder anwesend sind, können die Siedlungen aus erster Hand berichten, falls irgendwo der Schuh drückt oder etwas knirscht. Aus dem Vorstand und der Geschäftsstelle gibt es immer einen Überblick, welche Verwaltungs- und Genossenschaftsthemen gerade anstehen oder bearbeitet werden. Diese Art des Austausches zwischen Hausgemeinschaften, der Geschäftsstelle und dem Vorstand ermöglicht, dass wir in der Gewo nicht einfach nur «Wohnen» sondern auch «Zusammenleben» – wir freuen uns auf die Fortsetzung dieser konstruktiven Zusammenarbeit von allen Organen der Genossenschaft auch im 2024!

*«...eine schöne Gelegenheit zum informellen Austausch zwischen den Mietgliedern des Siedlungsrates.»*

## Personelles

### Mein Start in die Lehre

Seit dem August 2023 mache ich meine kaufmännische Ausbildung im Bereich Immobilien bei der Gewo Züri Ost. Ich wurde vom Team sehr gut aufgenommen und erhielt genügend Zeit, meine neuen Tätigkeiten kennenzulernen. Von Anfang an war ich motiviert und gewillt Neues zu lernen. Vieles macht mir Spass, auch wenn einige Aufgaben natürlich herausfordernd sind. Anfangs habe ich eher die «einfacheren» und kleineren Aufgaben übernommen, wie zum Beispiel das Kontieren von Rechnungen oder das Schreiben von kleineren Mails und Rundschreiben. Grossen Respekt hatte ich vor dem Telefondienst. Eine schwierige Aufgabe ist für mich, wenn man die Person am anderen Ende nicht sieht und vielleicht auch nicht immer gut versteht, was ihr Anliegen ist. Ich habe mich mittlerweile aber daran gewöhnt und lerne mit jedem Telefonanruf etwas dazu. Die Aufgabe gehört mittlerweile zu meinem Tagesablauf dazu. Nach ein paar Startwochen wurde ich immer mehr in die Bewirtschaftung der Liegenschaften und Wohnungen einbezogen und ich übernahm immer mehr Aufgaben. Nach dem ersten Halbjahr wechselte ich von der Bewirtschaftung in die Buchhaltung, um auch dort meine ersten Eindrücke zu sammeln. Auch hier wurde ich sehr behutsam in das Thema eingeführt und bin gerade daran, mich in der Buchhaltung einzuarbeiten. Schwierig ist für mich momentan noch, die neuen Abläufe der Buchhaltung zu verstehen und zu erkennen. Ich freue mich aber darauf, mehr zu erfahren und zu lernen. Alles in allem macht es mir sehr viel Spass und ich bin sehr dankbar, dass ich meine Lehre hier machen darf.

Ich freue mich auf den weiteren Verlauf der Ausbildung bei der Gewo Züri Ost.

Juri Moser



# Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission waren in der vergangenen Periode, Hansjürg Eggimann und Marcel Egloff. Dieser GPK-Bericht deckt den Zeitraum März 2023 bis März 2024 ab. In der Funktion der GPK hatten wir an vier Vorstandssitzungen teilgenommen und erhielten Einblick in alle Protokolle und den Themenspeicher der Vorstandssitzungen.

Die Aufgaben und Ziele, die sich der Vorstand anlässlich der GV 2023 gestellt hat, hat er aus unserer Sicht, mit einer Ausnahme, erreicht. Es sind dies: Risikomanagement, Vermietungsreglement: Unterbelegung, Teil-Selbstverwaltung: Umsetzung mit Leistungsvereinbarung, Prozess Mieterauswahl. Internes Kontrollsystem (IKS), Stärkung Eigenkapital, Strategie Investitionsanteile und Darlehen, Weiterführung Installation zur E-Mobilität. Noch nicht ganz erreicht wurde, die Finalisierung des Entwurfes des Leistungskatalogs und mit jeder Siedlung verbindlich vereinbaren. Jedoch ist auch diese Aufgabe auf gutem Weg zum Abschluss.

Die Aufteilung zwischen strategischen (Vorstand) und operativen Aufgaben (Geschäftsleitung) wird gelebt. Die Zusammenarbeit VS zu GPK und GPK zu VS ist gut und wird beidseits sehr geschätzt.

## **Die Vorstandsarbeit fokussierte sich auf folgende Themen / Ziele:**

- Revision des Vermietungsreglements: Das Vorgehen des VS mit der Online-Infoveranstaltung für alle Bewohnerinnen und Bewohner ist für die GPK sehr lobenswert. Insgesamt verwaltet die GEWO 477 Wohneinheiten davon sind 413 freitragend sowie 64 subventioniert. Bisher wurde keine «systematische» Erhebung der Unterbelegung durchgeführt (Ausnahme: subventionierte Objekte). Es galt die Selbstdeklaration. Gemeldet sind 11 Unterbelegungen. Mit dem neuem Vermietungsreglement soll dann die systematische Erhebung umgesetzt werden (aufgeforderte Selbstdeklaration) und sollen moderne, flexible Wohnformen erlaubt werden.
- Zur Mieterinnen- und Mieter-Umfrage, welche im Januar erfolgreich durchgeführt wurde, konnte die GPK Stellung nehmen.
- Die GPK lobt das Vorgehen, wie der Vorstand auf die 2. Erhöhung des Referenzzinssatzes von 1.50% auf 1.75% (keine weitere Mietzinsanpassung) reagiert hat.

- Übernahme der Immobilienbewirtschaftung und Buchhaltung per 1. Oktober 2023, der auf Wohnen im Alter spezialisierten Genossenschaft Sonnenbühl, Uster.
- Nach der Erstellung der Liegenschaften-Strategie welche die folgenden Zwecke verfolgt: Konkretisierung und Ergänzung der Grundsätze und Ziele aus den Statuten und der Gesamtstrategie, Handlungsanweisung für Architekten, welche von der Gewo mit einer Planung beauftragt werden, Handbuch und Anleitung für die Geschäftsstelle und die Liegenschaften Kommission für die operative Umsetzung der Objektstrategien bzw. des Immobilienmanagements, Kommunikationsinstrument gegenüber den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaft. Zur Entwicklung der Objektstrategie hat die Liko ein Handbuch entwickelt und an einer Liegenschaft die Umsetzung überprüft. Daraus soll eine Ableitung der langfristigen Planung und Entwicklung der Liegenschaften erfolgen, die GPK konnte dazu Stellung nehmen.

## **Prioritär wird zur Zeit an den folgenden Themen gearbeitet:**

- Umsetzung Selbstverwaltung: Umsetzung des neuen Hausgemeinschaft-Reglement durch SR und Hausgemeinschaften mit Unterstützung durch die Geschäftsstelle. Einführung des Leistungskataloges pro Siedlung / Hausgemeinschaft durch die Geschäftsstelle und die Hausgemeinschaften. 1. Q 24
- Regeln Mitgliedschaft: Erarbeitung Regeln zu Mitgliedschaft. Wer ausser «Mieter» kann Mitglied der Genossenschaft werden? Prozess Aufnahme und Austritt 1. Q 24
- Mietzinsmodel Klarheit über Entscheide zu Anpassung des Mietzinses schaffen. 2. Q 24
- Förderung Genossenschaftsidee: Wie können wir die Genossenschaftsidee allen Mietern näherbringen? Einbezug Echoraum?

Mitglieder des VS und der GL haben an mehreren Sitzungen des SR (Schwerpunkt neues Vermietungsreglement) jeweils teilgenommen, der Meinungsaustausch wurde sehr geschätzt. Der eingeschlagene Weg mit dem SR soll weitergeführt werden.



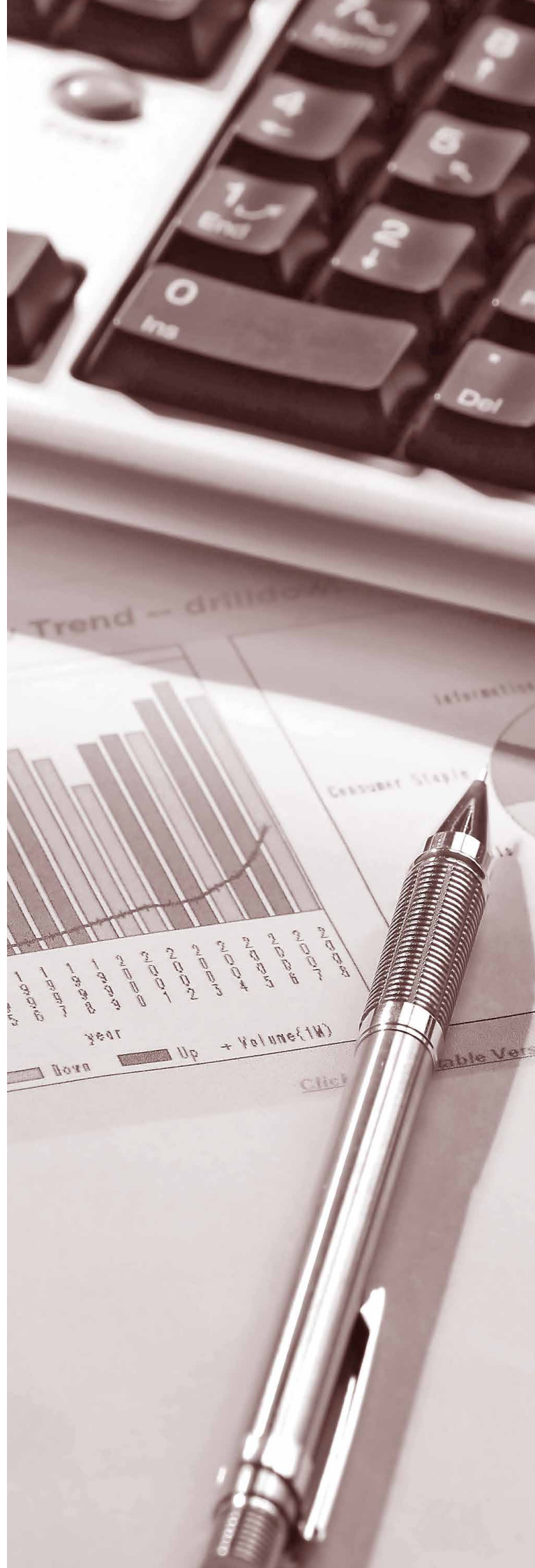
**Im Themenspeicher des VS sind alle wichtigen Themen abgebildet, priorisiert und terminiert:**

- Die GPK wünscht bis zur GV 2025, dass alle Siedlungen und Gebäude über eine, nach Prioritäten geordnete, Unterhalts- und Entwicklungsstrategie verfügen. Es sollen die mittel- bis langfristigen Investitionen und deren Finanzierung, welche durch die Genossenschaft sichergestellt werden müssen, dargestellt werden.
- Offen ist aus Sicht GPK, wie die dem Vorstand übertragenen Aufgaben, insbesondere Verantwortung über Investitionen sowie deren Erreichungsgrad, im Sinne eines regelmässigen Reportings gegenüber der Generalversammlung dokumentiert werden, um präventiv Massnahmen zu ergreifen. Die Form des Reportings soll entsprechend der Projektgrösse gewählt werden.

Die GPK dankt dem Vorstand und der Geschäftsführung für die Zusammenarbeit, der zukünftigen Berücksichtigung ihrer Themen und wünscht dem Vorstand viel Erfolg.

März 2024

Hansjürg Eggimann und Marcel Egloff



# Erläuterungen zur Jahresrechnung

Heinz Meier  
Co-Präsidium,  
Vorstandsmitglied Finanzen

Christina Mitsche  
Leiterin Finanz- und Immobilien-  
buchhaltung,  
Mitglied der Geschäftsführung

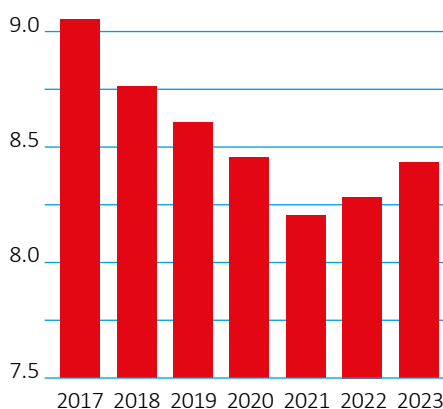
## Geschäftsgang 2023

Das Geschäftsjahr ist hinsichtlich der Finanzen sehr erfreulich verlaufen. Der Mietertrag hat zum Vorjahr um CHF 150'000 zugenommen und beläuft sich auf rund CHF 8.44 Mio. Die Zunahme ist vor allem auf die Mietzinseinnahmen der Lindenbergrasse, Rüti zurückzuführen.

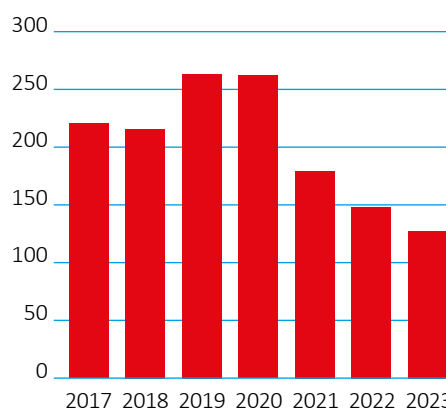
Erfreulicherweise konnte der Ertragsausfall durch Leerstände um weitere CHF 20'000 zum Vorjahr reduziert werden und beläuft sich auf CHF 128'000 und liegt mit 1.5% zum Mietertrag deutlich unter der Zielvorgabe von max. 2%. Für das kommende Jahr ist mit einer weiteren Abnahme der Leerstandskosten zu rechnen, da nun sämtliche Wohnungen an der Lindenbergrasse, Rüti vermietet sind (Leerstände Lindenbergrasse für 2023 CHF 40'000).

## Entwicklung Mietertrag und Ertragsausfall

Mietertrag 2017 – 2023 (CHF in Mio.)



Leerstände 2017 – 2023 (CHF in Tsd.)

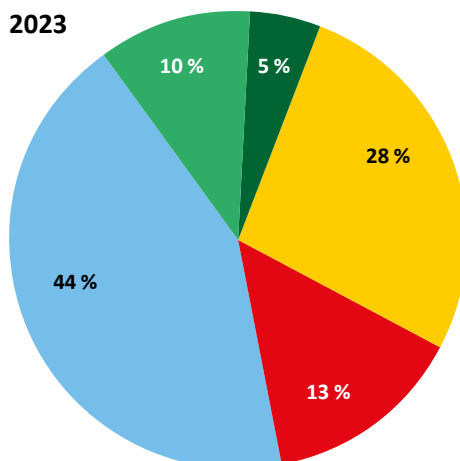


Die Unterhalts- und Reparaturkosten belaufen sich auf 1.75 Mio. (VJ CHF 1.67 Mio). Für den Ersatzneubau Kunklerstrasse wurden CHF 0.15 Mio. und für weitere Projekte CHF 0.42 Mio. über Aktivierungen und Entnahme aus dem Erneuerungsfonds investiert. Gesamthaft wurden für unsere Liegenschaften CHF 2.32 Mio. (VJ CHF 3.78 Mio.) aufgewendet.

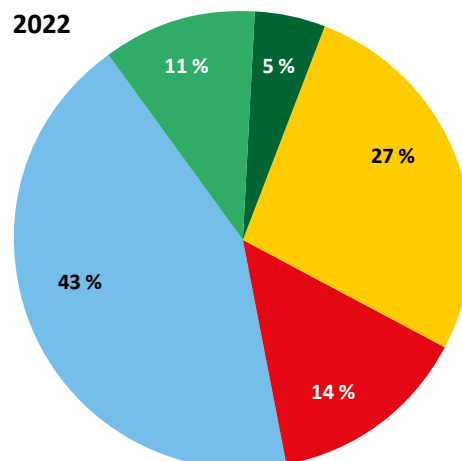
## Aufteilung Mieterfranken

- Liegenschaftenaufwand
- Kapital- und Baurechtszinsen
- Abschreibungen und Erneuerungsfonds
- Personalaufwand
- Verwaltungs- und Genossenschaftsaufwand

2023



2022



Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um CHF 36'000 tiefer ausgefallen und beläuft sich auf CHF 866'000 (VJ CHF 902'000).

Auch in diesem Jahr ist eine weitere Abnahme der Kapitalzinsen um CHF 19'903 auf CHF 805'153 (VJ CHF 825'056) zu verzeichnen. Im Verhältnis zum Mietertrag belaufen sich die Kapitalzinsen auf 9.6% (VJ 10.0%). Im folgenden Jahr ist mit einer Zunahme der Kapitalzinsen zu rechnen, da wir Hypotheken von insgesamt CHF 12.1 Mio. (siehe kurzfristiges Fremdkapital) zu einem höheren Zinssatz erneuern müssen.

Die Baurechtszinsen haben sich gegenüber dem Vorjahr mit CHF 321'814 (VJ CHF 309'156) erhöht.

Für Abschreibungen und Einlagen in Erneuerungsfonds wurden CHF 3.34 Mio. (VJ CHF 3.18 Mio.) eingesetzt. Die Details dazu sind in den Tabellen auf den Seiten 26 und 27 ersichtlich. Zusammen mit dem verbleibenden Jahresgewinn von CHF 307'799 resultiert daraus ein Cash Flow von CHF 3.65 Mio.

### Finanzielle Lage per 31.12.2023

Die flüssigen Mittel von rund CHF 2.97 Mio. entsprechen rund 35% des Mietertrages (Jahresumsatz) und gewährleisten damit eine sehr gute Zahlungsbereitschaft für die ordentliche Geschäftstätigkeit.

Dem Buchwert unserer Liegenschaften von CHF 159.44 Mio. (inkl. Immobilien im Bau oder in Planung) steht ein Ertrag von CHF 7.99 Mio. (Mietertrag abzüglich Leerstände und Baurechtszinsen) gegenüber, was einer Bruttorendite von 5.01% (VJ 4.85%) entspricht. Auf der Basis der Anlagewerte von CHF 180.8 Mio. ergibt sich eine gegenüber dem Vorjahr praktisch unveränderte Bruttorendite von 4.42%. Das durch Grundpfandrechte gesicherte Fremdkapital beläuft sich auf CHF 117,46 Mio. und entspricht auf der Basis der Buchwerte einer Belehnung von 73.7% (Vorjahr 73.8%).

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital hat um rund CHF 0.33 Mio. zugenommen und beläuft sich nun auf CHF 19.49 Mio. was 11.9% der Bilanzsumme entspricht und damit über der Standardvorgabe im gemeinnützigen Wohnungsbau liegt.

### Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

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

	2023	2022
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	483'110	360'982
Jahresgewinn	307'799	364'928
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	790'909	725'910

### Gewinnverwendung

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserven	– 15'000	– 18'000
Verzinsung Investitionsanteile	– 188'793	– 180'093
Verzinsung Mieteranteile	– 46'131	– 44'707
Vortrag auf neue Rechnung	540'985	483'110

# Bilanz

	31. 12. 2023		31. 12. 2022	
	CHF	Ant.%	CHF	Ant.%
<b>Aktiven</b>				
<b>Umlaufvermögen</b>				
Flüssige Mittel	2'972'482	1.8%	1'798'466	1.1%
Forderungen aus Vermietung	613'857	0.4%	606'745	0.4%
Übrige kurzfristige Forderungen	164'920	0.1%	229'241	0.1%
Delkredere	- 3'500	0.0%	- 5'600	0.0%
Aktive Rechnungsabgrenzungen	273'104	0.2%	96'456	0.1%
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>4'020'863</b>	<b>2.5%</b>	<b>2'725'309</b>	<b>1.7%</b>
<b>Anlagevermögen</b>				
Anteile anderer Genossenschaften*	447'401	0.3%	446'401	0.3%
Immobilien*	159'115'000	97.0%	155'229'000	94.3%
Immobilien im Bau*	158'755	0.1%	6'091'520	3.7%
Immobilien in Planung*	165'036	0.1%	17'176	0.0%
Sachanlagen	41'000	0.0%	53'000	0.0%
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital*	24'780	0.0%	40'684	0.0%
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>159'951'973</b>	<b>97.5%</b>	<b>161'877'781</b>	<b>98.3%</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>163'972'836</b>	<b>100.0%</b>	<b>164'603'090</b>	<b>100.0%</b>
<b>Passiven</b>				
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	588'827	0.4%	404'930	0.2%
Akonti Heiz- und Nebenkosten /				
Vorausbezahlte Mieten	1'226'110	0.7%	1'169'589	0.7%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten*	13'330'830	8.1%	1'230'830	0.7%
Kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten*	380'703	0.2%	380'703	0.2%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	64'350	0.0%	247'539	0.2%
Kurzfristige Rückstellungen	32'739	0.0%	32'739	0.0%
Passive Rechnungsabgrenzungen	173'365	0.1%	173'832	0.1%
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>15'796'924</b>	<b>9.6%</b>	<b>3'640'164</b>	<b>2.2%</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten*	101'978'450	62.2%	115'309'280	70.1%
Darlehen von Genossenschaftlern (verzinslich)*	2'531'786	1.5%	2'794'096	1.7%
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten*	1'336'149	0.8%	1'716'852	1.0%
Erneuerungsfonds*	22'818'200	13.9%	21'910'000	13.3%
Mietzinsausgleichsfonds*	23'476	0.0%	71'020	0.0%
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>128'688'061</b>	<b>78.5%</b>	<b>141'801'248</b>	<b>86.1%</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>144'484'985</b>	<b>88.1%</b>	<b>145'441'411</b>	<b>88.4%</b>
<b>Eigenkapital</b>				
Genossenschaftskapital*	16'753'899	10.2%	16'586'312	10.1%
Gesetzliche Gewinnreserven	107'850	0.1%	89'850	0.1%
Solidaritätsfonds*	1'835'194	1.1%	1'759'606	1.1%
Gewinnvortrag	483'110	0.3%	360'982	0.2%
Jahresgewinn	307'799	0.2%	364'928	0.2%
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>19'487'851</b>	<b>11.9%</b>	<b>19'161'678</b>	<b>11.6%</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>163'972'836</b>	<b>100.0%</b>	<b>164'603'090</b>	<b>100.0%</b>

\* Erläuterungen im Anhang  
(Seite 22 bis 25)

# Erfolgsrechnung

	2023		2022	
	CHF	Ant.%	CHF	Ant.%
Mietertrag*	8'435'187	100.7%	8'286'946	100.9%
Diverser Liegenschaftenertrag	52'290	0.6%	56'252	0.7%
Dienstleistungsertrag Geschäftsstelle	18'996	0.2%	8'200	0.1%
Sonstige Erlöse	1'465	0.0%	740	0.0%
<b>Betriebsumsatz</b>	<b>8'507'938</b>	<b>101.5%</b>	<b>8'352'137</b>	<b>101.7%</b>
Ertragsausfall Leerstände	- 127'913	- 1.5%	- 148'230	- 1.8%
Mietzinsvergünstigungen	- 560	0.0%	- 258	0.0%
Mietzinsverluste / Delkreder	1'095	0.0%	6'400	0.1%
<b>Betriebsertrag Netto</b>	<b>8'380'560</b>	<b>100.0%</b>	<b>8'210'049</b>	<b>100.0%</b>
Personalaufwand*x	- 714'081	- 8.5%	- 749'114	- 9.1%
Sozialversicherungsaufwand	- 112'556	- 1.3%	- 123'939	- 1.5%
Übriger Personalaufwand	- 39'171	- 0.5%	- 29'297	- 0.4%
<b>Betriebsertrag 1</b>	<b>7'514'753</b>	<b>89.7%</b>	<b>7'307'698</b>	<b>89.0%</b>
Raumaufwand	- 112'179	- 1.3%	- 94'252	- 1.1%
Unterhalt, Reparaturen Immobilien*x	- 1'754'583	- 20.9%	- 1'673'326	- 20.4%
Betriebskosten Immobilien	- 478'445	- 5.7%	- 461'120	- 5.6%
Sachversicherung, Abgaben, Gebühren	- 88'823	- 1.1%	- 82'326	- 1.0%
Verwaltungs- und Informatikaufwand	- 139'353	- 1.7%	- 146'062	- 1.8%
Genossenschaftsaufwand	- 84'471	- 1.0%	- 48'977	- 0.6%
<b>EBITDA</b>	<b>4'856'898</b>	<b>58.0%</b>	<b>4'801'635</b>	<b>58.5%</b>
Einlagen in Erneuerungsfonds*	- 2'054'600	- 24.5%	- 1'927'400	- 23.5%
Einlagen in Erneuerungsfonds				
Stockwerkeigentümergeinschaften	- 47'377	- 0.6%	- 46'392	- 0.6%
Abschreibungen Immobilien*	- 1'222'530	- 14.6%	- 1'184'309	- 14.4%
Abschreibungen Sachanlagen	- 18'911	- 0.2%	- 23'694	- 0.3%
<b>EBIT</b>	<b>1'513'479</b>	<b>18.1%</b>	<b>1'619'840</b>	<b>19.7%</b>
Kapitalzinsen*	- 805'153	- 9.6%	- 825'056	- 10.0%
Baurechtzinsen*	- 321'814	- 3.8%	- 309'156	- 3.8%
Finanzertrag	23'422	0.3%	8'598	0.1%
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>	<b>409'934</b>	<b>4.9%</b>	<b>494'225</b>	<b>6.0%</b>
Ausserordentlicher Ertrag	13'446	0.2%	5'914	0.1%
Ausserordentlicher Aufwand*	-	0.0%	- 4'900	- 0.1%
Steuern	- 115'581	- 1.4%	- 130'311	- 1.6%
<b>Jahresgewinn</b>	<b>307'799</b>	<b>3.7%</b>	<b>364'928</b>	<b>4.4%</b>

\* Erläuterungen im Anhang  
(Seite 22 bis 25)

# Anhang der Jahresrechnung

## A Gliederung gemäss

### Art. 959c Abs. 1 OR

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

## 1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

Investitionen unter CHF 1'000 werden direkt abgeschrieben.

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

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

## a Weitere vom Gesetz verlangte Angaben

Der Vorstand stellt im Sinne von Art. 113 Abs. 2 FinfraV fest, dass die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2023 bis zum Datum dieses Abschlusses nicht mit Derivaten gehandelt hat und somit auf eine schriftliche Regelung der Abläufe im Derivat Handel gem. Art. 113 Abs. 1 FinfraV verzichtet.

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

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
<b>a Immobilien, Immobilien im Bau, Immobilien in Planung</b>		
Details siehe Seiten 25 bis 27		
<b>b Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr	1'230'830	1'230'830
Zu erneuernde Hypotheken im Folgejahr	12'100'000	–
<b>Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>13'330'830</b>	<b>1'230'830</b>
<b>c Kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr	380'703	380'703
<b>Total kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>380'703</b>	<b>380'703</b>
<b>d Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Bank-Hypotheken	67'747'000	80'817'000
EGW-Anleihen	29'100'000	29'100'000
WBG, Darlehen aus Fonds de Roulement	1'748'750	1'960'950
WBG, Darlehen Solidaritätsfonds	382'700	431'330
Darlehen Gemeinden Wallisellen	3'000'000	3'000'000
<b>Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>101'978'450</b>	<b>115'309'280</b>
<b>e Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Darlehen Kanton Zürich	986'159	1'350'192
WBG, Darlehen aus Fonds de Roulement	349'990	366'660
<b>Total langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>1'336'149</b>	<b>1'716'852</b>
<b>f Erneuerungsfonds (Details siehe Seite 27)</b>		
Bestand Anfang Jahr	21'910'000	19'982'600
Entnahmen	– 1'146'400	–
Ordentliche Einlagen	1'864'600	1'737'400
Sondereinlage	190'000	190'000
<b>Bestand Ende Jahr</b>	<b>22'818'200</b>	<b>21'910'000</b>

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
<b>g Mietzinsausgleichsfonds</b>		
Uster, Im Werk 1–4, 8, 9,	23'476	71'020
<b>Total Mietzinsausgleichsfonds</b>	<b>23'476</b>	<b>71'020</b>
<b>h Genossenschaftskapital</b>		
Anzahl Mitglieder	1276	1295
Stammanteile von aktiven Genossenschaftlern	127'600	129'500
Stammanteile verfallen	85'800	79'000
Mieteranteile	6'119'799	6'149'062
Förderanteile	830'700	838'750
Investitionsanteile	9'590'000	9'390'000
<b>Total Genossenschaftskapital</b>	<b>16'753'899</b>	<b>16'586'312</b>
<b>i Solidaritätsfonds</b>		
Bestand Anfang Jahr	1'759'606	1'702'687
Beiträge von Mietern	167'813	167'852
Leistung von individuellen Hilfen	– 883	– 5'685
Reduktion von Anfangsmietzinsen		
Lindenbergstrasse (VJ Widenbüel / Freiestrasse)	– 16'670	– 2'525
Beiträge an Hausgemeinschaften	– 26'440	– 26'440
Einmalige Gutschrift für Wärmekosten	– 64'237	– 73'595
Wettbewerbprojekte	– 88'535	– 740
Präsente Jubilare/Geburten	– 1'117	– 1'948
Bereinigungen KK Hausgemeinschaft	105'656	–
<b>Bestand Ende Jahr</b>	<b>1'835'194</b>	<b>1'759'606</b>
<b>j Genossenschaftliche Eigenmittel</b>		
Total Eigenkapital	19'487'851	19'161'987
Darlehen von Genossenschaftlern (verzinslich)	2'531'786	2'794'096
<b>Total Genossenschaftliche Eigenmittel</b>	<b>22'019'637</b>	<b>21'956'083</b>
in % der Bilanzsumme	13.4%	13.3%
<b>k Mietertrag</b>		
Wohnungen	7'166'795	7'031'775
Gewerberäume	513'159	512'119
Bastelräume/Keller	82'528	82'408
Garagen	566'476	554'706
Parkplätze/Unterstände	63'057	62'999
Gemeinschaftsräume	43'172	42'939
<b>Total Mietertrag</b>	<b>8'435'187</b>	<b>8'286'946</b>
<b>l Personalaufwand</b>		
Löhne Geschäftsstelle	596'653	640'730
Entschädigung Organe	117'428	108'385
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>714'081</b>	<b>749'114</b>
<b>m Unterhalt und Reparaturen Immobilien</b>		
Unterhalt	1'169'836	1'070'024
Hauswartsmaterial	2'083	2'263
Waschküchen, Trocknungsräume	94'726	83'007
Heiz- und Tankanlagen	40'298	79'533
Liftnanlagen	85'066	80'817
Garagen + Parkplätze	59'019	42'980
Umgebungsarbeiten	90'471	153'687
Wohnungswechsel	213'085	161'015
<b>Total Unterhalt und Reparaturen Immobilien</b>	<b>1'754'583</b>	<b>1'673'326</b>
<b>n Einlagen in Erneuerungsfonds</b>	<b>2'054'600</b>	<b>1'927'400</b>
Details siehe Seite 27		
<b>o Abschreibungen Immobilien</b>	<b>1'222'530</b>	<b>1'184'309</b>
Details siehe Seite 26		

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
<b>p Kapitalzinsen</b>		
Bank-Hypotheken	570'433	581'391
EGW-Anleihen	149'366	150'890
Darlehen von Genossenschaftlern	35'776	40'740
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	49'579	52'035
<b>Total Kapitalzinsen</b>	<b>805'153</b>	<b>825'056</b>
<b>q Baurechtszinsen</b>		
Rikon, Spiegelacker	110'950	110'950
Baurechtsgeber: Erben Heinrich Weber		
Baurechtsdauer: 21.12.1995 – 21.12.2095		
Grundstücksfläche: 5'758 m <sup>2</sup>		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 477'540		
Rüti, Buechstrasse 2, 4	20'120	20'120
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Rüti		
Baurechtsdauer: 28.9.1994 – 28.9.2084		
Grundstücksfläche: 2'515 m <sup>2</sup>		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 60'360		
Stäfa, Geerenstrasse 17, 19	–	–
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Stäfa		
Baurechtsdauer: 16.9.2009 – 16.9.2089		
Grundstücksfläche: 4'165 m <sup>2</sup>		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 450'000		
Kein Baurechtszins in den ersten 15 Jahren nach Bezug.		
Uster, Im Werk 1, 2, 3, 4, 8, 9	35'668	35'668
Baurechtsgeber: Stadt Uster		
Baurechtsdauer: 18.5.1997 – 21.2.2077		
Grundstücksfläche: 6'107 m <sup>2</sup>		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 225'000		
Uster, Talweg 167	20'727	18'883
Baurechtsgeber: Kanton Zürich		
Baurechtsdauer: 11.1.1995 – 31.3.2085		
Grundstücksfläche: 1'500 m <sup>2</sup>		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 166'700		
Wallisellen, Melchrütistrasse 23, 25, 27 29	69'471	69'471
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Wallisellen		
Baurechtsdauer: 22.7.1994 – 22.7.2057		
Grundstücksfläche: 6'570 m <sup>2</sup>		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: keines		
Wetzikon, Langfurrenstrasse 25, 27, 29, 31, 33, 35	64'877	54'065
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Wetzikon		
Baurechtsdauer: 6.2.1997 – 2.5.2056		
Grundstücksfläche: 8'506 m <sup>2</sup>		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 245'000		
<b>Total Baurechtszinsen</b>	<b>321'814</b>	<b>309'156</b>
<b>r Ausserordentlicher Ertrag</b>		
Bereinigung Verbilligung Mietzinse (BWO und Kanton Zürich)	21	25
Übrige	13'425	5'889
<b>Total ausserordentlicher Ertrag</b>	<b>13'446</b>	<b>5'914</b>
<b>s Ausserordentlicher Aufwand</b>		
Bereinigung Verbilligung Mietzinse	–	150
Übrige	–	4'750
<b>Total ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>–</b>	<b>4'900</b>



31.12.2023 31.12.2022

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 sind weniger als 10 Vollzeitstellen

**3 Anteile anderer Genossenschaften**

Nominalwert Buchwert Buchwert

Emmissionszentrale gemeinnütziger Wohn-  
bauträger EGW, Olten

4 Anteilscheine à je CHF 5'000.00 Nominal (VJ 4) 20'000 20'000 20'000

Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG, Basel.

4254 Anteilsch. à je CHF 100.00 Nominal (VJ 4254) 425'400 425'400 425'400

Baugenossenschaft Uster, Uster

10 Anteilschein à je CHF 100.00 (VJ 10) 1'000 1'000 1'000

Baugenossenschaft mehr als wohnen, Zürich

10 Anteilscheine à je CHF 500.00 (VJ 10) 5'000 1 1

Idée Coopérative Genossenschaft

1 Anteilschein à CHF 1'000.00 1'000 1'000 -

**Total Anteile anderer Genossenschaften**

**447'401 446'401**

**4 Restbetrag der Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften**

Mietvertrag Geschäftsstelle Gerichtsstrasse 4, 8610 Uster

Laufzeit 1.5.2020 – 31.01.2035

Restschuld am 31.12. **1'046'730 1'136'952**

**5 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven und**

**Aktiven unter Eigentumsvorbehalt**

Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften 159'438'791 161'320'520

darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell 164'849'460 164'849'460

hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten 143'213'060 143'213'060

in Anspruch genommene Kredite 117'456'132 119'067'665

# Liegenschaften

## Immobilien im Bau oder in Planung

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Baurecht	WEG	kant. Subvent.	Baujahr	Immobilien in Planung	Immobilien im Bau	Investitionen Vorjahre	Investitionen Geschäftsjahr	kumulierte Investitionen
										CHF	CHF	CHF
<b>Dübendorf</b>												
Kunklerstrasse	12	1	1				1953	x		17'176	147'860	165'036
<b>Egg</b>												
Längistrasse	36	5	37				1997		x	2'592	12'171	14'763
<b>Wallisellen</b>												
Melchrütistrasse	53	1	54	x			1995		x	-	61'291	61'291
Strangenstrasse	14		9				1961		x	-	-	-
<b>Rüti</b>												
Buechstrasse	12		12	x			1995		x	-	29'841	29'841
Lindenbergrasse	8		9				2022		x	-	12'914	12'914
<b>Uster</b>												
Im Werk	39	6	36	x		x	1998		x	-	8'955	8'955
Talweg	10			x			1996		x	-	1'561	1'561
<b>Wetzikon</b>												
Langfurrenstrasse	54		35	x			1999		x	-	29'429	29'429
<b>Total</b>										<b>19'768</b>	<b>304'023</b>	<b>323'791</b>

# Liegenschaftenbestand

Immobilien						Anlagewert		Wertberichtigung		Buchwert	
	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Baujahr	Baurecht	Landwert	Investitionen (im GJ aktiviert)	kumulierte Investitionen inkl. Landwert	Wertbericht. Geschäftsjahr	kumulierte Wertberichti- gungen	
						2023	2023	31.12.23	2023	31.12.23	31.12.23
						CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Dübendorf</b>											
Kunklerstrasse	12	1	1	1953		1'116'864	–	3'030'811	15'000	395'811	2'635'000
<b>Dürnten</b>											
Büelstrasse	14		14	2002		730'122		6'395'128	43'000	980'128	5'415'000
<b>Egg</b>											
Längstrasse	36	5	37	1997		2'413'000	–	15'114'800	96'000	1'702'800	13'412'000
<b>Maur</b>											
Zelgli- Fridlimatt	24		33	2004		1'368'575	–	9'724'000	63'000	747'000	8'977'000
<b>Mönchaltorf</b>											
Lindhofstr./Sunneweg	31	4	27	2014		3'638'883	–	19'802'483	122'000	969'483	18'833'000
<b>Rikon</b>											
Spiegelacker	29		26	1997	x	–	–	8'466'335	64'000	1'707'335	6'759'000
Spiegelacker (M)	9		9	2002		598'000	–	4'313'802	28'000	678'802	3'635'000
<b>Rüti</b>											
Buechstrasse	12		12	1995	x	–	–	3'683'500	28'000	643'500	3'040'000
Lindenbergstrasse	8		9	2022		408'000	3'801'695	4'209'695	28'695	28'695	4'181'000
<b>Stäfa</b>											
Etzelstrasse	7			1961		684'000	–	1'894'108	9'000	263'108	1'631'000
Gerenstrasse	29	1		2010	x	–	–	13'711'307 *	103'000	1'058'307	12'653'000
Gerenstr. UNG			23	2010	x	–	–	918'243	7'000	72'243	846'000
<b>Uster</b>											
Bankstrasse 35	6		1	1934		915'000	–	2'196'406	10'000	74'406	2'122'000
Bankstrasse 39	3		1	1929		290'520	–	975'361	6'000	174'361	801'000
Bankstrasse 41	0	1	0	1928		260'280	–	1'220'000	8'000	258'000	962'000
Brandstrasse	19	7	19	2008		2'103'500	–	9'037'091	52'000	799'091	8'238'000
Freiestrasse	8	2	8	1980		558'452	1'306'836	3'822'700	24'836	697'700	3'125'000
Im Werk	39	6	36	1998	x	–	–	13'385'866	101'000	1'695'866	11'690'000
Seestrasse	12	1	11	1993		288'650	–	3'683'900	26'000	822'900	2'861'000
Talweg	10			1996	x	–	–	3'057'611	23'000	730'611	2'327'000
<b>Wallisellen</b>											
Melchrütistrasse	53	1	54	1995	x	–	–	18'054'500	136'000	2'613'500	15'441'000
Strangenstrasse	14		9	1961		1'317'965	–	4'253'087	22'000	1'341'087	2'912'000
<b>Wetzikon</b>											
Ankengasse	24		18	1959		893'769	–	8'045'000	54'000	763'000	7'282'000
Bachtelstrasse	18			1949		1'117'480	–	4'493'481	26'000	459'481	4'034'000
Hofstrasse	6			1949		358'323	–	1'637'790	10'000	197'790	1'440'000
Langfurrenstr.	54		35	1999	x	–	–	15'677'300	117'000	1'814'300	13'863'000
	<b>477</b>	<b>29</b>	<b>383</b>		<b>8</b>	<b>19'061'383</b>	<b>5'108'530</b>	<b>180'804'305</b>	<b>1'222'530</b>	<b>21'689'305</b>	<b>159'115'000</b>

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

# Erneuerungsfonds

	Baurecht	WEG	kant. Subvent.	Baujahr	Gebäude Ver- sicherungswert	EF Bestand	Einlagen	Entnahmen	EF Bestand
					31.12.23	31.12.22	2023	2023	31.12.23
					CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Dübendorf</b>									
Kunklerstrasse				1953	3'556'064	576'000	225'600		801'600
<b>Dürnten</b>									
Büelstrasse *				2002	6'316'407	488'700	63'200		551'900
<b>Egg</b>									
Längistrasse				1997	14'563'378	2'620'800	145'600		2'766'400
<b>Maur</b>									
Zelgli- Fridlimatt			x	2004	9'840'266	763'200	98'400	- 13'000	848'600
<b>Mönchaltorf</b>									
Lindhofstr./Sunneweg				2014	16'862'016	1'328'500	168'600	- 17'000	1'480'100
<b>Rikon</b>									
Spiegelacker *	x			1997	11'035'478	1'202'700	110'400		1'313'100
Spiegelacker M				2002	4'551'013	392'700	45'600		438'300
<b>Rüti</b>									
Buechstrasse	x			1995	4'171'082	744'600	41'700	- 105'000	681'300
Lindenbergstrasse				2022	3'485'752	0	34'900		34'900
<b>Stäfa</b>									
Etzelstrasse				1961	1'758'844	79'300	17'600		96'900
Gerenstrasse	x		x	2010	12'323'852	1'132'500	130'900		1'263'400
Gerenstrasse UNG *	x			2010	763'453				
<b>Uster</b>									
Bankstrasse 35				1934	1'776'293	105'900	17'800		123'700
Bankstrasse 39				1929	1'143'528	35'200	11'400		46'600
Bankstrasse 41				1928	976'306	39'500	9'800		49'300
Brandstrasse				2008	6'917'524	566'200	69'200	- 10'600	624'800
Freiestrasse				1980	3'250'732	901'200	32'500	- 870'000	63'700
Im Werk	x		x	1998	18'022'933	2'664'200	180'200		2'844'400
Seestrasse		x		1993	3'426'287	494'400	34'300		528'700
Talweg	x	x		1996	4'023'966	393'900	40'200		434'100
<b>Wallisellen</b>									
Melchrütistrasse	x			1995	21'094'710	3'588'000	210'900	- 95'000	3'703'900
Strangenstrasse				1961	4'342'048	479'900	43'400		523'300
<b>Wetzikon</b>									
Ankengasse				1959	7'662'432	402'800	76'600	- 5'800	473'600
Bachtelstrasse				1949	5'096'640	445'300	51'000		496'300
Hofstrasse				1949	1'625'413	89'900	16'300		106'200
Langfurrenstr.	x		x	1999	17'850'609	2'374'600	178'500	- 30'000	2'523'100
	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>4</b>		<b>186'437'026</b>	<b>21'910'000</b>	<b>2'054'600</b>	<b>- 1'146'400</b>	<b>22'818'200</b>

\* weitere Erneuerungsfonds im Rahmen des Miteigentums

# Mieterwechsel Wohnungen

	Liegenschaft	Anzahl Wohnungen	Mieterwechsel Wohnungen		Total
			intern	extern	
<b>Dübendorf</b>	Kunklerstrasse 7a,11, 13	12	0	3	3
<b>Dürnten</b>	Büelstrasse 17, 19, 21	14	0	3	3
<b>Egg</b>	Längistrasse 8, 10, 12, 14, 16,18	36	0	0	0
<b>Maur</b>	Zelglistrasse 7, 9 / Fridlimattstrasse 10, 12	24	0	3	3
<b>Mönchaltorf</b>	Lindhofstrasse 3, 5, 7, Sunneweg 5	31	0	3	3
<b>Rikon</b>	Spiegelacker 9, 11, 13, 15, 19	29	0	1	1
	Spiegelacker 27, 29, 31, 33	9	0	0	0
<b>Rüti</b>	Buechstrasse 2, 4	12	0	1	1
	Lindenbergstrasse 34	8	0	1	1
<b>Stäfa</b>	Etzelstrasse 30	7	0	0	0
	Gerenstrasse 17, 19	29	0	1	1
<b>Uster</b>	Bankstrasse 35	6	0	0	0
	Bankstrasse 39	3	0	0	0
	Bankstrasse 41	0	0	0	0
	Brandstrasse 15	19	3	2	5
	Freiestrasse 39	8	0	0	0
	Im Werk 1-4, 8-9	39	0	1	1
	Seestrasse 86	12	0	1	1
	Talweg 167	10	0	0	0
<b>Wallisellen</b>	Melchrütistrasse 23, 25, 27, 29	53	0	0	0
	Strangenstrasse 3, 5	14	0	1	1
<b>Wetzikon</b>	Ankengasse 2	24	0	1	1
	Bachtelstrasse 20, 22, 24	18	0	1	1
	Hofstrasse 65	6	0	0	0
	Langfurrenstrasse 25, 27, 29, 31, 33, 35	54	1	1	2
		<b>477</b>	<b>4</b>	<b>24</b>	<b>28</b>

\* Mieterwechsel infolge Planung Ersatzneubau

## 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 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Gmünder  
Zugelassener Revisionsexperte  
*Leitender Revisor*

M. Harsch  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 20. März 2024

#### Beilagen:

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



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



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

## **Impressum**

### **Herausgeber:**

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Uster  
Jennifer Goldstein, Kommunikation

### **Fotos:**

Orlando Duó, Wetzikon  
Gewo Züri Ost, Uster  
Adobe Stock

### **Gestaltung:**

Orlando Duó Graphic Design SGD, Wetzikon

### **Druck:**

Druckerei Zimmermann AG, Uster

Auflage: 300 Ex.  
April 2024



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

