



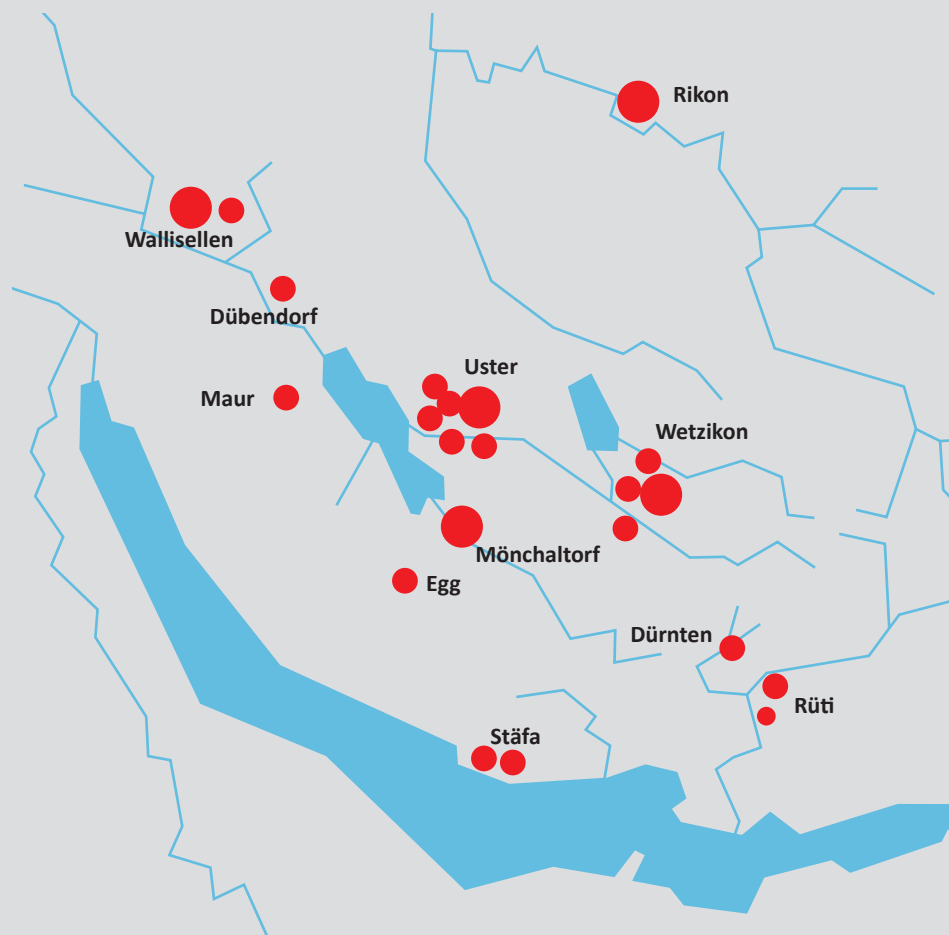
21

Geschäftsbericht

2021


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 / Zelglistrassen

Mönchaltorf
Lindhofstrasse / Sunneweg

Rikon
Spiegelacker

Rüti
Buechstrasse
Lindenbergrasse

Stäfa
Etzelstrasse
Gerenstrasse

Uster
Bankstrasse
Brandstrasse
Freistrasse
Im Werk
Seestrassen
Talweg

Wallisellen
Melchrütistrasse
Strangenstrasse

Wetzikon
Ankengasse
Bachtelstrasse
Hofstrasse
Langfurrenstrasse

Inhalt

| | |
|--|----|
| Bericht des Präsidiums | 4 |
| Bericht der Geschäftsstelle | 5 |
| Liegenschaftenstrategie (LiKo) | 6 |
| Bericht der Sozialkommission | 12 |
| Wohnen, Zusammenleben und Kommunikation | 13 |
| Siedlungsrat | 14 |
| Bericht der Geschäftsprüfungskommission | 16 |
| Finanzen | |
| 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

Wir schauen auf ein Jahr voller Veränderungen zurück. Nebst der Corona-Pandemie hat es sowohl in der Geschäftsstelle wie auch im Vorstand eine komplette Umstrukturierung gegeben. Nach dem Beschluss die Geschäftsstelle neu mit einer Co-Leitung zu besetzen, hat im Februar Christina Mitsche für die Leitung der Finanzen sowie im November Michael Wyss für die Leitung der Bewirtschaftung,

erfolgreich gestartet. Mit der neuen Geschäftsführung wurde ein solides Fundament für die Weiterentwicklung der Arbeitsorganisation geschaffen, wie auch die Kompetenzen nach der entsprechenden Qualifikation sinngemäss aufgeteilt.

Eine grosse personelle Veränderung gab es im Vorstand. Durch das geplante Ausscheiden von Peter Hegelbach (ex-Präsidium) und Heinz Pfenninger sowie den zusätzlichen Austritten von Urs Wegmann und Robert Bauer, mussten neue Vorstandsmitglieder gesucht werden. Dies erfolgte mittels eines Aufrufes im Gewo-Aktuell und mit der Unterstützung einer Findungskommission mit Vertretungen aus dem Siedlungsrat. Es konnten erfolgreich neue Mitglieder gesucht und gefunden werden, welche an der GV im Juni 2021 gewählt wurden. Neu in

den Vorstand gewählt wurden Jennifer Goldstein (Kommunikation), Chantal Geisser (Co-Präsidium und Liegenschaftenstrategie) und Stefan Sala (Liegenschaftenstrategie).

Die Generalversammlung 2021 konnte wie bereits im Vorjahr nicht persönlich durchgeführt werden, sondern die Mitglieder mussten ihre Stimme noch einmal schriftlich abgeben. Dadurch blieben auch wie im letzten Jahr die wertvollen Begegnungen und Gespräche aus. Wir sind deshalb umso mehr erfreut, dass wir im 2022 wieder eine Präsenzveranstaltung durchführen können und freuen uns auf hoffentlich viele persönliche Kontakte mit unseren GenossenschafterInnen und MieterInnen.

Mit dem Projektstart der beiden Bauprojekte Lindenbergrasse 32 in Rüti (Ersatzneubau) und Freiestrasse 39 in Uster (Sanierung) konnten im vergangenen Jahr zwei erfreuliche Projekte ganz und teilweise zum Abschluss gebracht und der Erhalt der Liegenschaften langfristig gesichert werden.

Das Jahr 2021 war wie bereits das vorgängige, ein Jahr welches sowohl körperlich wie auch psychisch nicht immer einfach war. Umso mehr bedanken wir uns herzlich bei unseren Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, den Vorstandsmitgliedern und bei den GenossenschafterInnen und MieterInnen für die tatkräftige Unterstützung sowie auch die konstruktiven Inputs, welche unsere Genossenschaft nicht nur zu einer bewohnbaren, sondern auch zusammenhaltenden Gemeinschaft macht.

**«...ein solides Fundament
für die Weiterentwicklung der
Arbeitsorganisation.»**

Bericht der Geschäftsstelle

Im Laufe des 2021 durften wir gemeinsam die Co-Leitung der Geschäftsstelle übernehmen und es freut uns, Ihnen bestätigen zu können, dass die Zusammenarbeit hervorragend funktioniert. Die langjährige Erfahrung von Christina Mitsche im Finanzbereich ergänzt sich optimal mit den Kompetenzen von Michael Wyss im Bereich der Bewirtschaftung. Zusammen mit unserem Team können wir die verschiedenen Aufgaben der Gewo-Geschäftsstelle so optimal erledigen und mit unserem Wissen auch den Vorstand und die Kommission unterstützen.

Leider blieben wir aber auch im vergangenen Jahr nicht von einem Personalwechsel verschont. Im Sommer verliess unser Bewirtschafter Arlind Huruglica die Gewo. Als Nachfolgerin konnte glücklicherweise Ilaria Antole gewonnen werden. Sie startete im Dezember in der Bewirtschaftung und hat sich bereits bestens in das bestehende Team integriert.

An dieser Stelle möchten wir allen unseren geschätzten Mitarbeitenden herzlich danken, die sich trotz fehlenden Ressourcen und Corona-Massnahmen stets voll für die Gewo eingesetzt haben. Auch ein herzliches Dankeschön geht an Heinz Meier (Co-Präsident Finanzvorstand) und Heinz Pfenninger (ehemaliger Finanzvorstand bis Juni 2021) für die wertvolle und kompetente Einführung in unsere neuen Funktionen.

Die Aufgaben innerhalb einer Wohnbaugenossenschaft sind enorm reichhaltig. Nebst Bewirtschaftung, Buchhaltung, Bauprojekte oder Unterhaltsplanung beinhalten diese auch Themen wie Haustechnik, Selbstverwaltung, Gemeinschaftsräume, Subventionen, Kostenmiete und viele mehr. Wir, die neue Co-Leitung, freuen uns diese Aufgaben zusammen mit unserem Team, mit dem Vorstand, den Kommissionen und mit Ihnen liebe Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler anzugehen.



Christina Mitsche und Michael Wyss

«... die Zusammenarbeit funktioniert hervorragend, wir ergänzen uns optimal.»



Liegenschaftenstrategie (LiKo)

Chantal Geisser
Co-Präsidium, Mitglied LiKo

*«... eine langfristige
Mehrjahresplanung
sicherstellen.»*

Mit der Neukonstituierung des Vorstandes und der Geschäftsstelle hat sich auch die ehemalige Baukommission neu aufgestellt. Da sich die Arbeit der Gewo hauptsächlich auf den Unterhalt und die Bewirtschaftung der heutigen Liegenschaften konzentriert und nicht nur auf Neubau- und Sanierungsprojekte, liegt der Schwerpunkt in dieser Kommission bei der allgemeinen Liegenschaftenstrategie.

Die Kommission setzt es sich zum Ziel eine langfristige Mehrjahresplanung sicherzustellen, wobei folgende Schwerpunkte zentral sind: Aufnahme Zustand Liegenschaften (Projekt Stratus), Unterhalt, Sanierung und Entwicklung der Immobilien, Aqoise, Wohnflächenverbrauch, altersgerechtes und barrierefreies Wohnen, alternative Energie, Definition Ausbaustandard der Wohnungen und Umgang mit Leerständen.

Nebst der Neuausrichtung gab es im letzten Jahr auch diverse grössere wie auch kleinere Sanierungsprojekte. Bei der Instandsetzung wurde beispielsweise der Spielplatz an der Langfurrenstrasse in Wetzikon neugestaltet, eine Elektrosanierung an der Strangenstrasse in Wallisellen durchgeführt, wie auch die Fenster an der Längistrasse in Egg und im Spiegelacker in Rikon saniert. Zu den zwei grössten Projekten gehört der Ersatzneubau an der Lindenbergstrasse in Rüti sowie die Strangsanierung der Immobilie an der Freiestrasse in Uster.

Rundum können wir trotz der bisherigen Pandemie auf ein erfolgreiches Sanierungsjahr zurückblicken, da viele geplanten Projekte einen zufriedenstellenden Abschluss gefunden haben.

Strangenstrasse 3 und 5, 8304 Wallisellen

Elektrosanierung

Bei einer Sicherheitskontrolle der Siedlung wurde festgestellt, dass die elektrische Anlage der beiden Häuser nicht den heutigen Normen entspricht. Es fehlt der Schutzleiter. Dies ist bei älteren Bauten nichts ungewöhnliches, kann aber im Störfall zu massiven Problemen und Verletzungen führen. Aus diesem Grund hat die Baukommission die Gebäudebetriebstechnik damit beauftragt, die elektrische Anlage «à jour» bringen zu lassen.

Nach ausführlichen Abklärungen mit EW und Elektrofachfirmen wurden die Arbeiten Ende 2020 ausgeschrieben. Nach Verhandlungen und Gesprächen entschied sich die damalige Baukommission die Arbeiten mit Elektro Brühlmann aus Uster auszuführen. Das junge Team um Alain Peyer sollte folgende Arbeiten in den beiden Häusern erledigen:

- Elektrische Anlage auf den Stand der Technik bringen (Schutzleiter und FI-Absicherungen)
- Austausch aller Leitungen sowie Schalter und Steckdosen in den Wohnungen
- Verlegung der E-Zähler in Keller
- Einbau einer WZU-Zähleranlage für die Waschküchen
- Verlegung aller Waschgeräte in die Waschküchen
- Austausch der Allgemeinbeleuchtung auf LED mit Präsenzmeldern



Durch frühzeitige Kommunikation mit den MieterInnen konnten alle Arbeiten zeitlich gut abgestimmt werden. Die Ausfallzeiten hielten sich somit sehr in akzeptablen Grenzen und konnten von allen Mietern gut kompensiert werden. Leider hat auch hier die herrschende Pandemie für Verzögerungen gesorgt. So konnten in der ersten Jahreshälfte nur Randarbeiten ausserhalb der Wohnungen gemacht werden. Als die Situation wieder beruhigt war, sorgten Ferien und Krankheitsabsenzen und Lieferschwierigkeiten immer wieder zu Verzögerungen. Kurz vor Weihnachten 2021 konnten die Hauptarbeiten durch Elektro Brühlmann jedoch erfolgreich und ohne nennenswerte Mängel abgeschlossen werden. Im ersten Quartal 2022 werden noch abschliessende Arbeiten im Bereich Brandschutz und im Keller ausgeführt. Das genehmigte Budget kann voraussichtlich eingehalten werden.

Längstrasse 8 – 18, 8132 Egg bei Zürich

Malerarbeiten Fenster

In den beiden Liegenschaften wurden immer wieder Mängel an den vorhandenen Holzfenstern festgestellt. So wurde seitens der Baukommission der Auftrag zur Sanierung der vorhandenen Fenster erteilt, um die Lebensdauer entsprechend zu verlängern. Man entschied sich die Arbeiten durch zwei Malerfirmen aus der Region ausführen zu lassen. So wurde für Rikon die Firma Maler Schaub AG beauftragt und für Egg die Firma Garais.

Es wurde wo nötig geschliffen, gespachtelt und neu gestrichen. Fenster, die keine Beschädigungen aufwiesen, wurden nicht bearbeitet und so belassen. Die Kommunikation mit den Siedlungen erfolgte frühzeitig und die Terminpläne konnten bis auf wenige Ausnahmen eingehalten werden. Beide Firmen haben den Auftrag zur Zufriedenheit der Verwaltung und der Mieterschaft ausgeführt. Nur ein Atelier in Egg muss 2022 nachgearbeitet werden, da es aufgrund des Weihnachtsgeschäfts nicht möglich war, die Arbeiten in dem vorgegebenen Zeitraum abzuschliessen. Die genehmigten Budgets konnten in beiden Liegenschaften eingehalten werden.

Langfurrenstrasse 25 – 29 / 31 – 35, 8623 Wetzikon

Sanierung Spielplatz

Der von der Hausgemeinschaft und Verwaltung errichtete Spielplatz musste im Herbst 2020, aufgrund von maroder Bausubstanz, gesperrt und grösstenteils demontiert werden. Um die Winterzeit effizient nutzen zu können, wurden die Bewohner durch die Hausverantwortlichen gebeten, Ideen für den neuen Spielplatz an die Verwaltung zu liefern. Nach Ablauf der Frist wurden die Vorschläge mit der Firma Spielgarten besprochen und in einen Plan umgewandelt. Dieser wurde erneut mit Vertretern der Hausgemeinschaft besprochen und gemeinsam für gut befunden.

Das Budget für die Sanierung wurde für das Jahr 2021 eingeplant und genehmigt. Die Arbeiten wurden von März bis Mai ausgeführt. Zusätzlich zu den neuen Spielgeräten wurde auch der Fussballplatz im vorderen Bereich der Liegenschaft mit





neuen Toren und neuem Rasen ausgestattet. Die neuen Spielelemente sind alle aus Naturholz und handgefertigt. Eine noch vorhandene Kunststoff-Rutsche und das bereits vorhandene Wasserspiel wurden in die neue Landschaft integriert. Der neu gestaltete Spielplatz wird von allen HausbewohnerInnen gut angenommen. Durch moderne Elemente wie einer Slackline und diversen Klettermöglichkeiten wurde auch an den Spass der schon älteren Kinder (Teenager) gedacht. Die Verwaltung dankt dem Hausverein für die konstruktive Zusammenarbeit und hofft darauf, dass diese Spiellandschaft viele Jahre für Spass, Spannung und Spiel bei Gross und Klein sorgt.



Urs Wegmann
Ex-Vorstandsmitglied,
Projektleiter Freiestrasse

Freiestrasse 39, Uster **Sanierung**

Nach der Corona-bedingten Verschiebung der GV im Jahr 2020 war der Start der Sanierung auf Frühjahr 2021 festgelegt worden. Die Zeit wurde vom Architekten Kurt Schmid genützt, Details zu klären und die Hausbewohner und die Unternehmer auf die herausfordernde Aufgabe einzustimmen. Am 17. Mai wurden die Arbeiten aufgenommen, nachdem die Bewohner des Gebäudes gemeinsam die Kellerräume und die Estriche geräumt hatten. Zu den ersten Arbeiten gehörte das Erstellen des Aufenthalts- und WC-Duschcontainers sowie deren Zugang zu diesen Provisorien für die Bewohner. Im Keller wurden auch ein Sanitärprovisorium für die rechte Seite des Hauses erstellt, um die Wohnbarkeit der Hälfte der Wohnungen zu erhalten. Es folgten die Staubwände in den Wohnungen, die links des Treppenhauses übereinander liegen. Erst danach startete der Ausbruch der alten Leitungen, Bäder und Küchen. Die alten Balkone wurden abgetrennt, alle Fenster wurden ersetzt und an der Fassade sowie auf dem Dach starteten

«Obwohl gut und vorsichtig geplant, sind Überraschungen nicht ausgeschlossen.»

die Vorbereitungsarbeiten für die neuen Balkone, die neu isolierte Fassade sowie die Dachkonstruktion mit integrierter Photovoltaikanlage. Nach 10 Wochen wurde die Renovation der rechten Wohnungen gestartet, nachdem in den Wohnungen links alle Leitungen ausgetauscht worden waren und die Bäder, Toiletten und

Küchen in neuem Glanze strahlten sowie die den feuerpolizeilichen Vorschriften entsprechenden Wohnungstüren eingesetzt worden waren. Obwohl gut und vorsichtig geplant wurde, sind bei Renovationsarbeiten Überraschungen nicht ausgeschlossen und so wurden der Bauleiter, die Handwerker und die Bewohner immer

wieder mit neuen Herausforderungen konfrontiert. Diese verlangten von allen Beteiligten sehr viel Flexibilität und Verständnis ab. Da waren alte Leitungen nicht gemäss den alten Plänen verlegt; da kam doch noch asbesthaltiges Material zum Vorschein; da entpuppten sich vermeintliche Backsteinwände als Betonwände. Zudem wankten im Sommer die Termine, als die Handwerker nach den grossen Wetterkapriolen notfallmässig zu Reparaturarbeiten gerufen wurden. Alle diese Situationen sowie das sehr kühle Wetter im November führten dazu, dass am Sockelgeschoss noch der Deckenputz fehlt, der Anschluss Garagendach an Gebäude noch nicht abschliessend erstellt werden konnte und auch die Umgebungsarbeiten noch nicht abgeschlossen sind. Trotz all diesen Vorkommnissen wird die Abrechnungssumme innerhalb des bewilligten Kredits liegen. Von den Bewohnern kam ein gutes Feedback nach der Erneuerung. Die Baukommission Freiestrasse ist mit den ausgeführten Arbeiten sehr zufrieden und überzeugt, dass das Gebäude technisch, energetisch als auch optisch, für mehrere Jahre ein attraktives Mietobjekt sein wird.

«... wird viel Flexibilität und Verständnis von allen Beteiligten verlangt.»



Urs Wegmann
Ex-Vorstandsmitglied,
Projektleiter Lindenbergrasse

Lindenbergrasse 32, Rütli Ersatzneubau

Im Januar 2021 wurde wegen des vielen Schnees der Start um zwei Wochen verschoben. Nach den Abschränkungen und Sicherungsmassnahmen ging der Rückbau am 10. Februar los. Bereits zwei Wochen später war das alte Gebäude zurückgebaut und die Arbeiten konzentrierten sich auf die Umlegung der bestehenden Kanalisation, an der auch noch Nachbarliegenschaften angeschlossen sind. Erst danach wurde der Aushub der Baugrube angegangen. Ab dem 22. März wurden die vier Erdsonden gebohrt, jede auf eine Tiefe von 185 m. Eine mittels Photovoltaikanlage und unterstützend mit Netzstrom betriebene Wärmepumpe, soll einmal die nötige Wärme für die Heisswasseraufbereitung und die Heizung liefern. Ende April waren unser

«Aus der Sicht der Baukommission wurde gute Arbeit geleistet.»

Kanalisationsanschluss, die Stützmauer zum Nachbargrundstück (Kindergarten) und die Bodenplatte erstellt. Wände wurden betoniert und gemauert sowie Decken

gegossen. So kamen im Drei-Wochen-Takt Geschoss um Geschoss dazu. Am 6. September besass auch das Attikageschoss eine Decke und die Rohmontage für Elektriker, Sanitär und die Lüftung starteten. Bis zum Jahresende war der Gewo-Neubau mehrheitlich abgedichtet, die Fenster waren montiert, die Türzargen eingesetzt und an der Fassade waren Windpapier und Isolation mehrheitlich angebracht. Selbst der Gipsler war bereits aktiv.



Über das ganze Jahr wurden an diversen Sitzungen Details bereinigt und bei Baustellenbesuchen die Aussagen der Planer und die Qualität der Arbeiten überprüft. Aus der Sicht der Baukommission Lindenbergrasse wurde durch das Architekturbüro Hinderer Kalberer, die Bauleitung Osterwalder, aber auch durch alle bis Ende Jahr am Bau beteiligten Handwerker gute Arbeit geleistet. Auch finanziell kann man im Moment davon ausgehen, dass der Neubau innerhalb des Budgetkredits abgeschlossen werden kann. Gemäss dem Baufortschritt kann auch die Fertigstellung wie geplant im Spätsommer abgeschlossen werden.

E-Mobilität – das Lademanagement für Elektrofahrzeuge

Die Nachfrage an Elektrofahrzeugen ist in den letzten Jahren stark angestiegen, unter anderem auch durch die politische Thematisierung und der CO2-Bilanz der Verbrennungs-Motoren.

In grossen Einstellhallen / Parkings, wie diese bei der Gewo vorhanden sind, können ohne Lade-Management nur einzelne wenige Anschlüsse für Elektrofahrzeuge gleichzeitig betrieben werden, da der Energiebedarf beim Ladevorgang hoch ist.

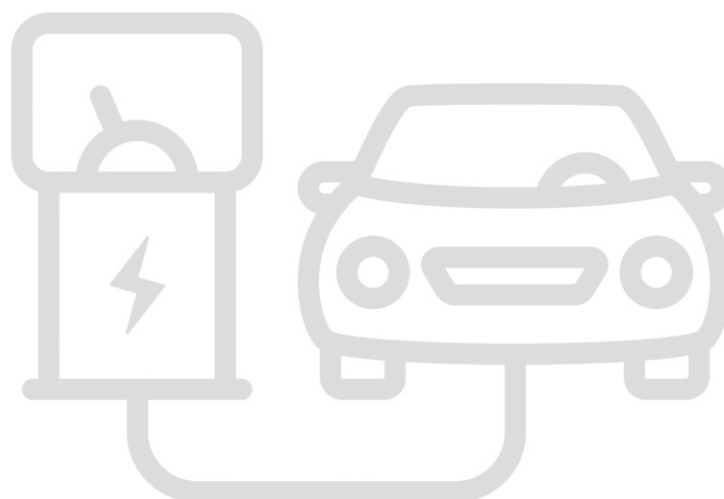
Die Liegenschaften haben vom öffentlichen Stromnetz Anschlussleitungen, welche ohne grössere Leistungsreserve, z.B. 180 Ampère vorhanden sind. Das Gebäude benötigt in Spitzenzeiten, wie über den Mittag oder abends, die Energie, so dass nicht beliebig Strom für den Ladevorgang der Fahrzeuge zur Verfügung steht. Daher wird ein intelligentes Energiemanagement wie z.B. die Invisia Cube oder ein gleichwertiges nötig, die laufend den Energiebedarf prüfen und mit den Ladestationen kommunizieren, wenn genügend Energie frei für den Ladevorgang ist.

Es ist geplant, dass die Vorinstallationen (Stromleitungen, Netzwerk) für die Parkfelder erstellt werden, so dass nach Bedarf der Kunden, einfach eine Ladestation (Wallbox) auf Kosten der Parkplatz-Mieter erstellt werden kann. Die Abrechnung der Energienutzung erfolgt direkt zwischen dem Anbieter und dem Kunden – ohne Mehraufwand für die Verwaltung.

Die Planung für die Anlagen ist bereits abgeschlossen. Im Vorstand werden bis Ende März 2022 die Produkte im Auswahlverfahren verglichen – immer unter Berücksichtigung der Kosten (Erstellung wie auch Energielieferung) und dem Nutzen. Im 2022 sollen einige Anlagen realisiert werden, so dass das Projekt bis 2023 erfolgreich abgeschlossen sein wird.



«...daher wird ein intelligentes Energiemanagement benötigt.»



Bericht der Sozialkommission

Petra Finkenzeller
Soziales

Bericht der Sozialkommission 2021

Die Corona-Pandemie führte auch im Jahr 2021 dazu, dass soziale Kontakte und soziales, gemeinsames Leben eingeschränkt werden musste. Die Sozialkommission, die auch dieses Jahr neue Mitglieder suchte und hier erfolgreich war, formierte sich neu. Aufgrund der Pandemie mussten auch wir uns zum Teil durch digitale Medien kennenlernen und austauschen. Der Vorstand ist mit einer Vertretungsperson präsent. Drei weitere Mitglieder kommen aus drei verschiedenen Siedlungen (Spiegelacker, Mönchaltorf und Stäfa). Alle Mitglieder der SozKom haben einen fachlichen und sozialen Hintergrund. Zudem ist die Geschäftsstelle vertreten durch die Leitung Finanzen und/oder Bewirtschaftung. Die Arbeit wurde aufgenommen, ein Fahrplan für anstehende Themen wie z.B. die Überarbeitung

des Konzepts und verschiedener Reglemente wurde beschlossen und bereits begonnen.

Es ist zu bemerken, dass es trotz der pandemischen Entwicklung zu keiner Zunahme der Unterstützungsgesuche durch unsere Wohnungsmieter kam. Unterstützungsgesuche welche die Sozialkommission erreichten, wurden durch die Sozialkommission besprochen und konnten alle mit positiven Entscheiden verabschiedet werden. Es ist geplant, die Arbeit und das Konzept der SozKom den Wohnungsmieterinnen durch gezielte Informationen, z.B. im Gewo-Aktuell oder, wenn wieder möglich, durch Teilnahme von Delegierten der SozKom, an Haussitzungen in den Siedlungen, vorzustellen und bekannter zu machen.

«Trotz der pandemischen Entwicklung keine Zunahme der Unterstützungsgesuche.»



Wohnen, Zusammenleben und Kommunikation

Denn erstens kommt es anders und zweitens...

Ursprünglich wollten Selina und Reiner in der zweiten Hälfte des Jahres 2021 im neuen Ressort «Wohnen und Zusammenleben» so richtig Gas geben. Im frisch zusammengesetzten Vorstand wurde im Juni die Ressortverteilung feinjustiert – Jennifer übernahm von Reiner das Thema Kommunikation und so hätte eigentlich mehr Kapazität für das neue Ressort «Wohnen und Zusammenleben» zur Verfügung stehen sollen. Allerdings hat uns der Corona-Herbst einerseits organisatorisch stark ausgebremst, da physische Treffen kaum möglich waren bzw. abgesagt werden mussten, und andererseits sorgte der Nachwuchs bei Selina ebenso für andere Prioritäten wie bei Reiner Betreuungsaufgaben für seine Mutter. Somit konnten wir zwar bei den regelmässigen Aufgaben des Vorstands und den Retraiten immer intensiv mitarbeiten und die Sicht der Siedlungen direkt in die Diskussion einbringen, punktuell einzelne Aufgaben übernehmen und in Arbeitsgruppen mitwirken – darüber hinaus blieb in der zweiten Hälfte des 2021 jedoch wenig Kapazität für unsere eigentlichen Kernthemen, die wir vorantreiben wollten.

Auch für die neu eingesetzte Geschäftsleitung stand das Thema «Selbstverwaltung» im 2021 nicht zualleroberst auf der Agenda, sodass es nicht zu sehr geschadet hat, dass wir etwas den Fuss vom Gas nehmen mussten.

Positiv zu berichten ist, dass es einen mit dem Vorstand und dem Siedlungsrat abgestimmten Entwurf «Selbstverwaltung ja – aber strukturiert» und als eines der zugehörigen Elemente,

den «Leistungskatalog» gibt. Für 2022 haben wir uns vorgenommen diese Vorgehensweise mit der Geschäftsstelle abzustimmen, und dann Schritt für Schritt in Zusammenarbeit mit dem Siedlungsrat und den Hausgemeinschaften zu etablieren. Vorausgesetzt dass in der Corona-Geschichte tatsächlich schon das letzte Kapitel geschrieben ist, sollte uns das ebenfalls dabei helfen, damit ihr im 2022 in den einzelnen Gremien, den Hausgemeinschaften sowie dem Gewo-Aktuell oder auf der Homepage wieder mehr von uns hört!

Reiner Ulrich und
Selina Macalli



«... dass wir etwas den Fuss vom Gas nehmen mussten.»



Siedlungsrat



Die Sitzungen des Siedlungsrats haben sich von einem nebligen Zustand in ein helles Jetzt entwickelt. Wir alle haben die Hoffnung auf eine sonnendurchflutete Zukunft.

Persönlicher Jahresrückblick auf den Siedlungsrat 2021

Die Arbeit des Siedlungsrates im Jahr 2021 zeichnete sich für mich durch zwei besondere Merkmale aus. Zunächst musste auch in diesem Jahr viel der Arbeiten an die besonderen Bedürfnisse durch die Corona-Pandemie angepasst werden. Präsenzsitzungen konnten nur in besonderen, grossen Räumen abgehalten werden. Dies führte aber auch dazu, dass der Siedlungsrat zwei Siedlungen besuchte, um dort in den Gemeinschaftsräumen zu tagen. So wurden andere Sichtweisen auf die Siedlungen möglich und es entstand auch eine bessere Bindung an die Basis der teilselbstverwalteten Siedlungen.

Andererseits gab es auch inhaltliche, strukturelle und personelle Veränderungen. So will sich der Siedlungsrat in Zukunft stärker an den inhaltlichen Diskussionen der Genossenschaft beteiligen, in Arbeitsgruppen stärker für und mit den Genossenschaftlern in Kontakt kommen und so mit dem Vorstand, der Geschäftsleitung und den Siedlungen zusammen die Gewo voranbringen. Um diese Arbeit zu gestalten, hoffen und freuen wir uns auch im 2022 darauf, mit den Siedlungen und deren Bewohnern aktiv zusammenzuarbeiten.

Felix Hesse, Längistrasse, Egg

Der Siedlungsrat konnte im vergangenen Jahr ein Apéro im Freien ausrichten. Anregende Gespräche fanden statt, mit den dazu eingeladenen neuen Vorstandsmitgliedern und der Geschäftsstelle. Dabei verging die Zeit im Flug.

«Das Leben braucht nicht immer das «grosse Orchester». Manchmal genügt schon ein Herzschlag.»

Barbara Ott, Büelstrasse Dürnten



«Nach meiner Meinung weht im Siedlungsrat ein neuer Wind. Die Teil-Selbstgestaltung wird aktiv diskutiert und gefördert. Ich erlebe mehr Austausch und Engagement von jedem Mitglied, folglich auch mehr Effizienz.»

Pedro Sancho, Längistrasse Egg.

«Bankstrasse 35, eine kleine Oase der Entspannung im Zentrum von Uster. Die Wohngemeinschaft «Bankstrasse 35», eine der jüngsten und kleinsten Wohngemeinschaften in der Gewo haben mit ihrer Entstehung in ihrem Gründungsjahr, nicht nur Kommunikation unter den Mitarbeitern gefördert, sondern auch den Garten und somit eine Oase der Entspannung wiederbelebt.»

Martin Bünter, Bankstrasse Uster

«Für die Bewohnerinnen und Bewohner an der Etzelstrasse 30 ist der Garten zu jeder Jahreszeit Lebensqualität.»

Helena Fischer, Stäfa

Eine solche Lebensqualität ist für alle Siedlungen mehr als ein Märchen. Wir wünschen uns aus dem Siedlungsrat, dass dies mit der Unterstützung von Vorstand und Geschäftsstelle in Zukunft vermehrt in den Siedlungen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern verwirklichen zu können.

«Im vergangenen Jahr sind bei mir folgende Themen hängen geblieben, die ich als vielversprechend für die Zukunft der Gewo erachte:

Förderung der Teilselbstverwaltung durch

- a) ein neues, gut strukturiertes Vermietungsreglement mit klarem Ablauf.
- b) die Selbstdarstellungen der einzelnen Siedlungen vereinfachen die Beziehungen mit der Verwaltung. Mehr Initiative des Siedlungsrates.»

Heinz Rutschmann, Talweg in Uster

Zum Schluss: Ein paar trockene Zahlen zu den Sitzungen des Siedlungsrates

Im 2021 konnte der Siedlungsrat trotz Coronamassnahmen drei Sitzungen abhalten. Zwei wurden in Egg im Gemeinschaftsraum und eine im Werk in Uster durchgeführt. Im Durchschnitt nahmen 10 Delegierte und ein Vorstandsmitglied an den Sitzungen teil. 15 Siedlungen in der Gewo sind teilselbstverwaltet, davon sind 10 mit 14 Delegierten im SR vertreten.

An der letzten Sitzung (November 21) wurden erste, mögliche Strategien, Ideen und Gemeinsamkeiten für die Zukunft aufgeschrieben. In einem weiteren Schritt im 2022 bildete sich eine Arbeitsgruppe, die die Visionen weiterführen, entwickeln und ausarbeiten. Dies wäre die Zielsetzung für die nächsten drei Jahre.

Co-Leitung Ursula Perk



*Zusammengestellt:
AG Geschäftsbericht
Mirjam Hug und Ursula Perk
Bilder:
Martin Bünter, Helena Fischer,
Ursula Perk*

Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission waren in der vergangenen Periode Mike Seidenberg und Hansjürg Eggimann.

Dieser GPK-Bericht deckt rückblickend den Zeitraum Februar 2021 bis März 2022 ab. In diesen Zeitraum fallen auch die beiden schriftlich durchgeführten Generalversammlungen, welche zu einer Erneuerung des Vorstandes und einer verstärkten Einbindung des Siedlungsrates führten.

In der Funktion der GPK haben wir seit der letzten Generalversammlung und der neuen Zusammensetzung und der neuen Ressortzuteilung des VS an zwei Vorstandssitzungen teilgenommen und folgendes unternommen und festgestellt:

- Verfolgen der Geschehen im Vorstand (VS) anhand der Protokolle.
- Stellungnahme zum Themenspeicher des Vorstands.
- Beschlüsse der letzten beiden Generalversammlungen sind bis auf die objektspezifischen (Bau und Instandsetzung), Statutenrevision, Wahlen (Revisionsstelle, Ergänzungswahlen Vorstand) keine weiteren dokumentiert worden. Die GPK kann daher keine Abweichung zu diesen Beschlüssen feststellen.

Der neue Vorstand hat neu in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle einen umfassenden Themenspeicher erarbeitet, welcher die Prüfung durch die GPK erleichtert und viele der von der GPK in den letzten Jahren geforderten Themen abgebildet: Kommunikation, Ziele der Gewo, Kosten der Verwaltung, die derzeit eingesetzte Planungssoftware für eine qualitative Finanzplanung der Investitions- und Instandsetzungsvorhaben.

Folgende weitere Themen sind im Themenspeicher erhalten:

- Die regelmässige und zeitnahe Erstellung der Nebenkostenabrechnung soll etabliert und die Verbuchung der Kosten und Erhebung der Daten soll standardisiert und harmonisiert werden.
- Die Überarbeitung des Reglement Hausgemeinschaft mit dem Ziel der besseren Definition und Abgrenzung von Selbstverwaltung, z.B. das Erarbeiten und Einführen einer Hausordnung mit Mindestanforderungen, freiwillig modulare Anpassungsmöglichkeiten durch die jeweilige Hausgemeinschaft und eine Übersicht der Verantwortlichkeiten.

- Festlegen von Rahmenbedingungen und Strategie für neue Projekte (Land, Liegenschaften).
- Entwicklung einer Strategie für bestehende Liegenschaften: Alle Siedlungen verfügen über eine nach Prioritäten geordnete Unterhalts- und Entwicklungsstrategie und eine daraus abgeleitete operative Planung für den Unterhalt.
- Kommunikationskonzept: Das Gewo-Aktuell vom Dezember 2021 wird von der GPK in seiner Form und Inhalt sehr geschätzt. Wie oft wäre so eine Information erforderlich? Die GPK wünscht sich weiter, wie bereits im letztjährigen Bericht vermerkt, dass auf der Homepage nicht nur die Jahresberichte der GPK sondern auch die Präsentationen der Generalversammlungen, im Sinne der Integrität und Nachvollziehbarkeit von Informationen und Kommunikation, den GenossenschaftlerInnen zugänglich gemacht werden.
- Eine Mieterumfrage ist in Planung. Eine Einbindung des Siedlungsrates in die Fragestellungen erachtet die GPK mehr als sinnvoll.

Die dem Vorstand übertragenen Aufgaben, insbesondere Verantwortung über Investitionen sowie deren Erreichungsgrad, sollen im Sinne eines regelmässigen Reportings gegenüber der Generalversammlung dokumentiert werden (z.B. Ersatzneubau Lindenbergrasse, Rüti und Sanierung Freiestrasse, Uster).

Die Frage der Verwaltungskosten ist ein laufendes Thema. Die vom Vorstand beschlossene gegenseitige Überprüfung der Aufwände, im Sinne der Corporate Governance, ist lobenswert.

Die Empfehlung der GPK besteht nach wie vor, dass das Merkblatt 59d der Wohnbaugenossenschaft Schweiz «Empfehlungen zur guten Führung (Corporate Governance) von Wohnbaugenossenschaften» zu implementieren wäre, welches kürzlich revidiert wurde. Wir wünschen uns hierzu vom Vorstand eine Stellungnahme seiner (kritischen) Ansichten gegenüber der Generalversammlung. Die GPK dankt dem Vorstand und der Geschäftsführung für die Zusammenarbeit, der zukünftigen Berücksichtigung ihrer Themen und wünscht dem Vorstand viel Erfolg für alle anstehenden Projekte.

Rikon, März 2022
Mike Seidenberg

Stäfa, März 2022
Hansjürg Eggimann

Erläuterungen zur Jahresrechnung

Heinz Meier
Co-Präsidium,
Vorstandsmitglied Finanzen

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

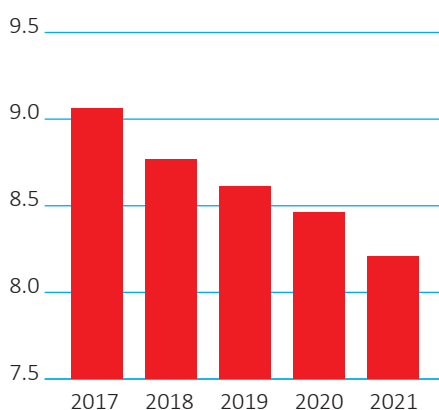
Entwicklung Mietertrag und Ertragsausfall

Geschäftsgang 2021

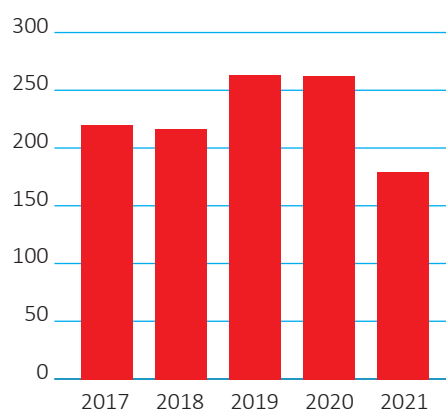
Der Mietertrag beläuft sich im Geschäftsjahr auf rund CHF 8.21 Mio und hat wie bereits im Vorjahr um weitere CHF 252'000 abgenommen. Dieser Rückgang ist auf die Mietzinsanpassungen per 1. September 2020 zurückzuführen, welche im Jahr 2021 ihre volle Auswirkung zeigte, sowie fehlende Mietzinseinnahmen der Lindenbergstrasse 32 und 34, Rüti infolge Ersatzneubau.

Der Ertragsausfall durch Leerstände hat sich mit rund CHF 180'000 gegenüber dem Vorjahr um CHF 82'000 reduziert und beläuft sich auf 2.2% des Mietertrages. Erfreulicherweise konnten sämtliche Wohnungen in Mönchaltorf und Rikon wieder vermietet werden. Folglich verminderte sich in diesen zwei Siedlungen die Leerstandskosten um rund CHF 60'000.

Mietertrag 2017 – 2021 (CHF in Mio.)



Leerstände 2017 – 2021 (CHF in Tsd.)



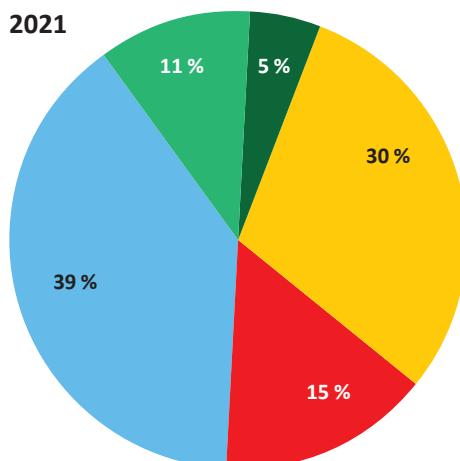
Die Unterhalts- und Reparaturkosten belaufen sich auf 1.72 Mio. (VJ CHF 1.61 Mio). Für die Gesamtanierung Freiestrasse, Uster wurden CHF 1.88 Mio., für den Ersatzneubau Lindenbergstrasse, Rüti CHF 1.54 Mio. und für weitere Projekte und Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds CHF 0.23 Mio. investiert. Gesamthaft wurden für unsere Liegenschaften CHF 5.37 Mio. (VJ CHF 3.55 Mio.) aufgewendet.

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um CHF 207'000 tiefer ausgefallen und beläuft sich auf CHF 731'000. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Geschäftsstelle über einen längeren Zeitraum nicht besetzte Stellen hatte.

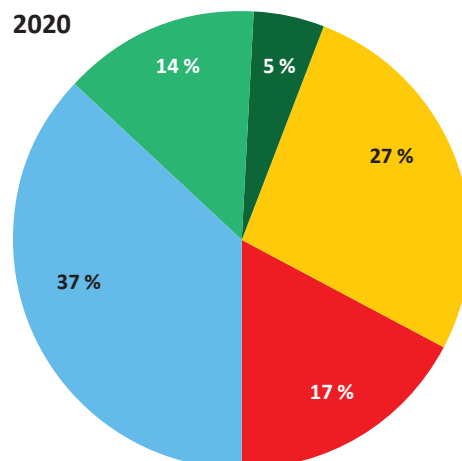
Aufteilung Mieterfranken

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

2021



2020



Der Verwaltungs- und Informatikaufwand von CHF 137'617 reduzierte sich um CHF 50'000.00, und der Genossenschaftsaufwand blieb dagegen mit CHF 53'200 gegenüber dem Vorjahr beinahe unverändert.

Erfreulich ist auch in diesem Jahre die weitere Abnahme der Kapitalzinsen um CHF 171'151 auf CHF 912'584 (VJ CHF 1'083'735). Im Verhältnis zum Mietertrag belaufen sich die Kapitalzinsen auf 11.3% (VJ 13.1%).

Die Baurechtszinsen reduzierten sich um rund CHF 19'000 auf CHF 307'240 (VJ 326'203).

Für Abschreibungen und Einlagen in Erneuerungsfonds wurden CHF 2.9 Mio. (VJ CH 2.88 Mio.) eingesetzt. Die Details dazu sind in den Tabellen auf den Seiten 26 und 27 ersichtlich. Zusammen mit dem verbleibenden Jahresgewinn von CHF 266'013 resultiert daraus ein Cash Flow von CHF 3.17 Mio.

Finanzielle Lage per 31.12.2021

Die flüssigen Mittel von rund CHF 2.98 Mio. entsprechen rund 34% des Mietertrages (Jahresumsatz) und gewährleisten damit eine ausreichende Zahlungsbereitschaft für die ordentliche Geschäftstätigkeit.

Dem Buchwert unserer Liegenschaften von CHF 160.11 Mio. (inkl. Immobilien im Bau) steht ein Ertrag von CHF 7.72 Mio. (Mietertrag abzüglich Leerstände und Baurechtszinsen) gegenüber, was einer Bruttorendite von 4.82% (VJ 4.99%). Auf der Basis der Anlagewerte von CHF 175.25 Mio. ergibt sich eine gegenüber dem Vorjahr praktisch unveränderte Bruttorendite von 4.4%.

Das durch Grundpfandrechte gesicherte Fremdkapital beläuft sich auf CHF 121.28 Mio. und entspricht auf der Basis der Buchwerte einer Belehnung von 75.8% (Vorjahr 76.8%).

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital hat um rund CHF 1.04 Mio. zugenommen und beläuft sich nun auf CHF 18.29 Mio. was 11.1% 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%).

| | 2021 | 2020 |
|---|---------|---------|
| | CHF | CHF |
| Gewinnvortrag | 319'626 | 317'063 |
| Korrektur Gewinnausschüttung | 750 | 2'125 |
| Jahresgewinn | 266'013 | 207'354 |
| Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung | 586'389 | 526'542 |

Gewinnverwendung

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserven | - 10'000 | - 10'000 |
| Verzinsung Investitionsanteile | - 171'180 | - 152'125 |
| Verzinsung Mieteranteile | - 44'227 | - 44'791 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 360'982 | 319'626 |

Bilanz

| | 31. 12. 2021 | | 31. 12. 2020 | |
|---|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | CHF | Ant.% | CHF | Ant.% |
| Aktiven | | | | |
| Umlaufvermögen | | | | |
| Flüssige Mittel | 2'979'602 | 1.8% | 2'583'885 | 1.6% |
| Forderungen aus Vermietung | 464'398 | 0.3% | 354'611 | 0.2% |
| Übrige kurzfristige Forderungen | 349'585 | 0.2% | 215'009 | 0.1% |
| Delkredere | - 12'000 | 0.0% | - 6'300 | 0.0% |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | 46'633 | 0.0% | 45'247 | 0.0% |
| Total Umlaufvermögen | 3'828'217 | 2.3% | 3'192'453 | 2.0% |
| Anlagevermögen | | | | |
| Anteile anderer Genossenschaften* | 446'401 | 0.3% | 446'401 | 0.3% |
| Immobilien* | 155'966'000 | 94.8% | 156'837'000 | 97.0% |
| Immobilien im Bau* | 4'143'870 | 2.5% | 870'416 | 0.5% |
| Immobilien in Planung* | - | 0.0% | 164'813 | 0.1% |
| Sachanlagen | 67'800 | 0.0% | 96'900 | 0.1% |
| Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital* | 20'771 | 0.0% | 20'726 | 0.0% |
| Total Anlagevermögen | 160'644'842 | 97.7% | 158'436'256 | 98.0% |
| Total Aktiven | 164'473'059 | 100.0% | 161'628'708 | 100.0% |
| Passiven | | | | |
| Kurzfristiges Fremdkapital | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 745'331 | 0.5% | 216'402 | 0.1% |
| Akonti Heiz- und Nebenkosten / Vorausbezahlte Mieten | 1'039'419 | 0.6% | 1'122'412 | 0.7% |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten* | 6'830'830 | 4.2% | 36'122'235 | 22.3% |
| Kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten* | 401'173 | 0.2% | 434'063 | 0.3% |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | 238'372 | 0.1% | 262'131 | 0.2% |
| Kurzfristige Rückstellungen | 32'739 | 0.0% | 32'739 | 0.0% |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 155'831 | 0.1% | 241'783 | 0.1% |
| Total kurzfristiges Fremdkapital | 9'443'696 | 5.7% | 38'431'765 | 23.8% |
| Langfristiges Fremdkapital | | | | |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten* | 111'519'810 | 67.8% | 82'096'140 | 50.8% |
| Darlehen von Genossenschaftern (verzinslich)* | 3'022'540 | 1.8% | 3'160'099 | 2.0% |
| Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten* | 2'097'555 | 1.3% | 2'098'728 | 1.3% |
| Erneuerungsfonds* | 19'982'600 | 12.1% | 18'426'100 | 11.4% |
| Mietzinsausgleichsfonds* | 119'320 | 0.1% | 168'586 | 0.1% |
| Total langfristiges Fremdkapital | 136'741'825 | 83.1% | 105'949'653 | 65.6% |
| Total Fremdkapital | 146'185'521 | 88.9% | 144'381'418 | 89.3% |
| Eigenkapital | | | | |
| Genossenschaftskapital* | 15'918'612 | 9.7% | 15'074'515 | 9.3% |
| Gesetzliche Gewinnreserven | 79'850 | 0.0% | 69'850 | 0.0% |
| Solidaritätsfonds* | 1'702'687 | 1.0% | 1'576'384 | 1.0% |
| Bilanzgewinn (vor Gewinnverwendung) | 586'389 | 0.4% | 526'542 | 0.3% |
| Total Eigenkapital | 18'287'539 | 11.1% | 17'247'290 | 10.7% |
| Total Passiven | 164'473'059 | 100.0% | 161'628'708 | 100.0% |

* Erläuterungen im Anhang
(Seite 22 bis 25)

Erfolgsrechnung

| | 2021 | | 2020 | |
|---|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | CHF | Ant.% | CHF | Ant.% |
| Mietertrag* | 8'208'193 | 101.7% | 8'460'125 | 102.2% |
| Diverser Liegenschaftenertrag | 40'237 | 0.5% | 38'973 | 0.5% |
| Dienstleistungsertrag Geschäftsstelle | 8'400 | 0.1% | 16'913 | 0.2% |
| Sonstige Erlöse | 403 | 0.0% | 715 | 0.0% |
| Betriebsumsatz | 8'257'233 | 102.3% | 8'516'726 | 102.9% |
| Ertragsausfall Leerstände | - 179'586 | - 2.2% | - 262'207 | - 3.2% |
| Mietzinsverluste / Delkredere | - 6'432 | - 0.1% | 25'427 | 0.3% |
| Betriebsertrag Netto | 8'071'215 | 100.0% | 8'279'946 | 100.0% |
| Personalaufwand* | - 731'340 | - 9.1% | - 938'819 | - 11.3% |
| Sozialversicherungsaufwand | - 97'244 | - 1.2% | - 132'215 | - 1.6% |
| Übriger Personalaufwand | - 47'441 | - 0.6% | - 45'881 | - 0.6% |
| Betriebsertrag 1 | 7'195'190 | 89.1% | 7'163'031 | 86.5% |
| Raumaufwand | - 94'794 | - 1.2% | - 94'580 | - 1.1% |
| Unterhalt, Reparaturen Immobilien* | - 1'724'948 | - 21.4% | - 1'612'049 | - 19.5% |
| Betriebskosten Immobilien | - 588'190 | - 7.3% | - 530'205 | - 6.4% |
| Sachversicherung, Abgaben, Gebühren | - 75'941 | - 0.9% | - 84'052 | - 1.0% |
| Verwaltungs- und Informatikaufwand | - 137'617 | - 1.7% | - 186'861 | - 2.3% |
| Genossenschaftsaufwand | - 53'234 | - 0.7% | - 56'021 | - 0.7% |
| EBITDA | 4'520'466 | 56.0% | 4'599'263 | 55.5% |
| Einlagen in Erneuerungsfonds* | - 1'644'400 | - 20.4% | - 1'594'800 | - 19.3% |
| Einlagen in Erneuerungsfonds | | | | |
| Stockwerkeigentümergeinschaften | - 46'958 | - 0.6% | - 41'665 | - 0.5% |
| Abschreibungen Immobilien* | - 1'181'171 | - 14.6% | - 1'203'075 | - 14.5% |
| Abschreibungen Sachanlagen | - 29'100 | - 0.4% | - 43'385 | - 0.5% |
| EBIT | 1'618'838 | 20.1% | 1'716'338 | 20.7% |
| Kapitalzinsen* | - 912'584 | - 11.3% | - 1'083'735 | - 13.1% |
| Baurechtszinsen* | - 307'240 | - 3.8% | - 326'203 | - 3.9% |
| Finanzertrag | 8'598 | 0.1% | 8'618 | 0.1% |
| Betriebliches Ergebnis vor Steuern | 407'612 | 5.1% | 315'019 | 3.8% |
| Ausserordentlicher Ertrag | 2'640 | 0.0% | 30'348 | 0.4% |
| Ausserordentlicher Aufwand* | - 12'000 | - 0.1% | - 26'082 | - 0.3% |
| Steuern | - 132'238 | - 1.6% | - 111'931 | - 1.4% |
| Jahresgewinn | 266'013 | 3.3% | 207'354 | 2.5% |

* 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 2021 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

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------|------------|
|--|------------|------------|

CHF CHF

a Immobilien, Immobilien im Bau, Immobilien in Planung

Details siehe Seiten 25 bis 27

b Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

| | | |
|--|------------------|-------------------|
| Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr | 1'230'830 | 1'267'110 |
| Zu erneuernde Hypotheken im Folgejahr | 5'600'000 | 34'855'125 |
| Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 6'830'830 | 36'122'235 |

c Kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr | 401'173 | 434'063 |
| Total kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten | 401'173 | 434'063 |

d Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

| | | |
|--|--------------------|-------------------|
| Bank-Hypotheken | 76'787'000 | 51'327'500 |
| EGW-Anleihen | 29'100'000 | 25'200'000 |
| WBG, Darlehen aus Fonds de Roulement | 2'159'810 | 2'132'010 |
| WBG, Darlehen Solidaritätsfonds | 473'000 | 436'630 |
| Darlehen Gemeinden Wallisellen | 3'000'000 | 3'000'000 |
| Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 111'519'810 | 82'096'140 |

e Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Darlehen Kanton Zürich | 1'714'225 | 2'098'728 |
| WBG, Darlehen aus Fonds de Roulement | 383'330 | – |
| Total langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten | 2'097'555 | 2'098'728 |

f Erneuerungsfonds (Details siehe Seite 27)

| | | |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Bestand Anfang Jahr | 18'426'100 | 17'859'900 |
| Entnahmen | – 87'900 | – 1'028'600 |
| Ordentliche Einlagen | 1'569'400 | 1'594'800 |
| Sondereinlage | 75'000 | – |
| Bestand Ende Jahr | 19'982'600 | 18'426'100 |

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| | CHF | CHF |
| g Mietzinsausgleichsfonds | | |
| Uster, Im Werk 1– 4, 8, 9, | 119'320 | 168'586 |
| Total Mietzinsausgleichsfonds | 119'320 | 168'586 |
| h Genossenschaftskapital | | |
| Anzahl Mitglieder | 1296 | 1313 |
| Stammanteile von aktiven Genossenschaf tern | 129'600 | 131'300 |
| Stammanteile verfallen | 72'600 | 66'000 |
| Mieteranteile | 5'941'112 | 5'911'315 |
| Förderanteile | 845'300 | 855'900 |
| Investitionsanteile | 8'930'000 | 8'110'000 |
| Total Genossenschaftskapital | 15'918'612 | 15'074'515 |
| i Solidaritätsfonds | | |
| Bestand Anfang Jahr | 1'576'383 | 1'465'879 |
| Beiträge von Mietern | 170'225 | 159'582 |
| Leistung von individuellen Hilfen | – 1'450 | – 6'840 |
| Tilgung von Mietzinsrückständen | – | – 854 |
| Reduktion von Anfangsmietzinsen | | |
| Widenbüel / Spiegelacker / Freiestrasse | – 18'922 | – 20'885 |
| Beiträge an Hausgemeinschaften | – 21'860 | – 21'040 |
| Auflösung Mietzinsausgleichsfonds Buechstrasse 2+4 (VJ Melchrüti) | – | 541 |
| Präsente Jubilare/Geburten | – 1'690 | – |
| Bestand Ende Jahr | 1'702'687 | 1'576'383 |
| j Genossenschaftliche Eigenmittel | | |
| Total Eigenkapital | 18'287'539 | 17'247'290 |
| Darlehen von Genossenschaf tern (verzinslich) | 3'022'540 | 3'160'099 |
| Total Genossenschaftliche Eigenmittel | 21'310'079 | 20'407'389 |
| in % der Bilanzsumme | 13.0% | 2.6% |
| k Mietertrag | | |
| Wohnungen | 6'951'820 | 7'192'382 |
| Gewerberäume | 516'238 | 523'952 |
| Bastelräume/Keller | 82'538 | 82'089 |
| Garagen | 552'586 | 554'977 |
| Parkplätze/Unterstände | 63'980 | 63'424 |
| Gemeinschaftsräume | 40'310 | 42'582 |
| Diverses | 720 | 720 |
| Total Mietertrag | 8'208'192 | 8'460'125 |
| l Personalaufwand | | |
| Löhne Geschäftsstelle | 572'264 | 797'709 |
| Entschädigung Organe | 159'075 | 141'110 |
| Total Personalaufwand | 731'340 | 938'819 |
| m Unterhalt und Reparaturen Immobilien | | |
| Unterhalt | 875'320 | 855'484 |
| Hauswartsmaterial | 4'158 | 1'272 |
| Waschküchen, Trocknungsräume | 104'652 | 76'596 |
| Heiz- und Tankanlagen | 86'190 | 89'370 |
| Liftanlagen | 95'886 | 54'035 |
| Garagen + Parkplätze | 51'091 | 58'099 |
| Umgebungsarbeiten | 221'609 | 221'881 |
| Wohnungswechsel | 286'041 | 255'311 |
| Total Unterhalt und Reparaturen Immobilien | 1'724'948 | 1'612'049 |
| n Einlagen in Erneuerungsfonds | 1'644'400 | 1'594'800 |
| Details siehe Seite 27 | | |
| o Abschreibungen Immobilien | 1'181'171 | 1'203'075 |
| Details siehe Seite 26 | | |

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|----------------|------------------|
| | CHF | CHF |
| p Kapitalzinsen | | |
| Bank-Hypotheken | 666'126 | 839'332 |
| EGW-Anleihen | 149'521 | 136'990 |
| Darlehen von Genossenschaftlern | 43'862 | 51'627 |
| Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 53'075 | 55'786 |
| Total Kapitalzinsen | 912'584 | 1'083'735 |
| q Baurechtszinsen | | |
| Rikon, Spiegelacker | 110'950 | 110'543 |
| Baurechtsgeber: Erben Heinrich Weber | | |
| Baurechtsdauer: 21.12.1995 – 21.12.2095 | | |
| Grundstücksfläche: 5'758 m ² | | |
| 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 ² | | |
| Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 60'360 | | |
| Stäfa, Geerenstrasse 17, 19 | – | – |
| Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Stäfa | | |
| Baurechtsdauer: 16.9.2009 – 16.9.2089 | | |
| Grundstücksfläche: 4'165 m ² | | |
| 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 | 39'235 |
| Baurechtsgeber: Stadt Uster | | |
| Baurechtsdauer: 18.5.1997 – 21.2.2077 | | |
| Grundstücksfläche: 6'107 m ² | | |
| Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 225'000 | | |
| Uster, Talweg 167 | 17'038 | 17'038 |
| Baurechtsgeber: Kanton Zürich | | |
| Baurechtsdauer: 11.1.1995 – 31.3.2085 | | |
| Grundstücksfläche: 1'500 m ² | | |
| Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 166'700 | | |
| Wallisellen, Melchrütistrasse 23, 25, 27 29 | 69'399 | 69'183 |
| Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Wallisellen | | |
| Baurechtsdauer: 22.7.1994 – 22.7.2057 | | |
| Grundstücksfläche: 6'570 m ² | | |
| Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: keines | | |
| Wetzikon, Langfurrenstrasse 25, 27, 29, 31, 33, 35 | 54'065 | 70'084 |
| Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Wetzikon | | |
| Baurechtsdauer: 6.2.1997 – 2.5.2056 | | |
| Grundstücksfläche: 8'506 m ² | | |
| Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 245'000 | | |
| Total Baurechtszinsen | 307'240 | 326'203 |
| r Ausserordentlicher Ertrag | | |
| Bereinigung Verbilligung Mietzinse (BWO und Kanton Zürich) | 560 | 19'546 |
| Bereinigung Anteilkapital | 1'400 | 8'150 |
| Übrige | 680 | 2'652 |
| Total ausserordentlicher Ertrag | 2'640 | 30'348 |
| s Ausserordentlicher Aufwand | | |
| Nebenkosten | 12'000 | – |
| Bereinigung Verbilligung Mietzinse (BWO und Kanton Zürich) VJ | – | 22'591 |
| Übrige VJ | – | 3'491 |
| Total ausserordentlicher Aufwand | 12'000 | 26'082 |

31.12.2021 31.12.2020

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

Total Anteile anderer Genossenschaften 446'401 446'401

4 Restbetrag der Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften

Mietvertrag Geschäftsstelle Gerichtsstrasse 4, 8610 Uster

Laufzeit 1.5.2020 – 31.01.2035

Restschuld am 31.12. 1'219'278 1'312'471

5 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven und

Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften 160'109'870 157'872'228

darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell 164'849'460 160'569'460

hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten 144'038'060 144'004'460

in Anspruch genommene Kredite 121'279'368 121'181'166

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 |
| Wallisellen | | | | | | | | | | | | |
| Strangenstrasse | 14 | 1 | 54 | | | | 1961 | | x | – | 144'964 | 144'964 |
| Rüti | | | | | | | | | | | | |
| Lindenbergstrasse | 8 | | 9 | | | | 2022 | | x | 415'990 | 1'537'227 | 1'953'217 |
| Uster | | | | | | | | | | | | |
| Freiestrasse | 8 | 2 | 8 | | | | 1980 | | x | 164'813 | 1'880'876 | 2'045'689 |
| Total | | | | | | | | | | 580'803 | 3'563'067 | 4'143'870 |

Liegenschaftenbestand

| Immobilien | | | | | | Anlagewert | | Wertberichtigung | | Buchwert | | |
|----------------------|------------|-----------|------------|---------|----------|-------------------|------------------------------------|---|-------------------------------|----------------------------------|-------------------|--------------------|
| | Wohnungen | Gewerbe | Garagen | Baujahr | Baurecht | Landwert | Investitionen (im GJ aktiviert) | kumulierte Investitionen inkl. Landwert | Wertbericht. Geschäftsjahr | kumulierte Wertberichtigungen | | |
| | | | | | | 2021 | 2021 | 31.12.21 | 2021 | 31.12.21 | 31.12.21 | |
| | | | | | | CHF | CHF | CHF | CHF | CHF | CHF | |
| Dübendorf | | | | | | | | | | | | |
| Kunklerstrasse | 12 | 1 | 1 | 1953 | | 1'116'864 | – | 3'030'811 | 15'000 | 365'811 | 2'665'000 | |
| Dürnten | | | | | | | | | | | | |
| Büelstrasse | 13 | | 13 | 2002 | | 730'122 | – | 5'947'819 | 40'000 | 893'819 | 5'054'000 | |
| Egg | | | | | | | | | | | | |
| Längstrasse | 36 | 5 | 37 | 1997 | | 2'413'000 | – | 15'114'800 | 96'000 | 1'510'800 | 13'604'000 | |
| Maur | | | | | | | | | | | | |
| Zelgli- Fridlimatt | 24 | | 33 | 2004 | | 1'368'575 | – | 9'724'000 | 63'000 | 621'000 | 9'103'000 | |
| Mönchaltorf | | | | | | | | | | | | |
| Lindhofstr./Sunneweg | 30 | 4 | 27 | 2014 | | 3'638'883 | – | 19'802'483 | 122'000 | 725'483 | 19'077'000 | |
| Rikon | | | | | | | | | | | | |
| Spiegelacker | 29 | | 26 | 1997 | x | – | 236'709 | 8'466'335 | 63'709 | 1'579'335 | 6'887'000 | |
| Spiegelacker (M) | 9 | | 9 | 2002 | | 598'000 | 73'461 | 4'313'802 | 28'461 | 622'802 | 3'691'000 | |
| Rüti | | | | | | | | | | | | |
| Buechstrasse | 12 | | 12 | 1995 | x | – | – | 3'683'500 | 28'000 | 587'500 | 3'096'000 | |
| Lindenbergstr. | | | | | | 408'000 | – | 408'000 | – | – | 408'000 | |
| Stäfa | | | | | | | | | | | | |
| Etzelstrasse | 7 | | | 1961 | | 684'000 | – | 1'894'108 | 9'000 | 245'108 | 1'649'000 | |
| Gerenstrasse | 29 | 1 | | 2010 | x | – | – | 13'711'307 * | 103'000 | 852'307 | 12'859'000 | |
| Gerenstr. UNG | | | 23 | 2010 | x | – | – | 918'243 | 7'000 | 58'243 | 860'000 | |
| Uster | | | | | | | | | | | | |
| Bankstrasse 35 | 6 | | 1 | 1934 | | 915'000 | – | 2'196'406 | 10'000 | 54'406 | 2'142'000 | |
| Bankstrasse 39 | 3 | | 1 | 1929 | | 290'520 | – | 975'361 | 6'000 | 162'361 | 813'000 | |
| Bankstrasse 41 | 0 | 1 | 0 | 1928 | | 260'280 | – | 1'220'000 | 8'000 | 242'000 | 978'000 | |
| Brandstrasse | 19 | 7 | 19 | 2008 | | 2'103'500 | – | 9'037'091 | 52'000 | 695'091 | 8'342'000 | |
| Freiestrasse | 8 | 2 | 8 | 1980 | | 558'452 | – | 2'515'864 | 15'000 | 657'864 | 1'858'000 | |
| Im Werk | 39 | 6 | 36 | 1998 | x | – | – | 13'385'866 | 101'000 | 1'493'866 | 11'892'000 | |
| Seestrasse | 12 | 1 | 11 | 1993 | | 288'650 | – | 3'683'900 | 26'000 | 770'900 | 2'913'000 | |
| Talweg | 10 | | | 1996 | x | – | – | 3'057'611 | 23'000 | 684'611 | 2'373'000 | |
| Wallisellen | | | | | | | | | | | | |
| Melchrütistrasse | 53 | 1 | 54 | 1995 | x | – | – | 18'054'500 | 136'000 | 2'341'500 | 15'713'000 | |
| Strangenstrasse | 14 | | 9 | 1961 | | 1'317'965 | – | 4'253'087 | 22'000 | 1'297'087 | 2'956'000 | |
| Wetzikon | | | | | | | | | | | | |
| Ankengasse | 24 | | 18 | 1959 | | 893'769 | – | 8'045'000 | 54'000 | 655'000 | 7'390'000 | |
| Bachtelstrasse | 18 | | | 1949 | | 1'117'480 | – | 4'493'481 | 26'000 | 407'481 | 4'086'000 | |
| Hofstrasse | 6 | | | 1949 | | 358'323 | – | 1'637'790 | 10'000 | 177'790 | 1'460'000 | |
| Langfurrenstr. | 54 | | 35 | 1999 | x | – | – | 15'677'300 | 117'000 | 1'580'300 | 14'097'000 | |
| | 467 | 29 | 373 | | 8 | 19'061'383 | | 310'171 | 175'248'466 | 1'181'171 | 19'282'466 | 155'966'000 |

* 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 |
|----------------------|----------|----------|----------------|---------|--------------------------------|-------------------|------------------|-----------------|-------------------|
| | | | | | 31.12.21 | 31.12.20 | 2021 | 2021 | 31.12.21 |
| | | | | | CHF | CHF | CHF | CHF | CHF |
| Dübendorf | | | | | | | | | |
| Kunklerstrasse | | | | 1953 | 3'062'996 | 246'600 | 105'600 | | 352'200 |
| Dürnten | | | | | | | | | |
| Büelstrasse * | | | | 2002 | 5'085'623 | 377'800 | 50'900 | | 428'700 |
| Egg | | | | | | | | | |
| Längistrasse | | | x | 1997 | 12'544'088 | 2'444'900 | 125'500 | - 87'900 | 2'482'500 |
| Maur | | | | | | | | | |
| Zelgli- Fridlimatt | | | x | 2004 | 8'475'860 | 585'000 | 84'800 | | 669'800 |
| Mönchaltorf | | | | | | | | | |
| Lindhofstr./Sunneweg | | | | 2014 | 14'524'004 | 1'023'100 | 145'300 | | 1'168'400 |
| Rikon | | | | | | | | | |
| Spiegelacker * | x | | | 1997 | 9'505'348 | 1'002'800 | 95'100 | | 1'097'900 |
| Spiegelacker M | | | | 2002 | 3'919'990 | 310'300 | 39'200 | | 349'500 |
| Rüti | | | | | | | | | |
| Buechstrasse | x | | | 1995 | 3'592'738 | 669'000 | 36'000 | | 705'000 |
| Lindenbergstr. ** | | | | | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| Stäfa | | | | | | | | | |
| Etzelstrasse | | | | 1961 | 1'514'970 | 47'500 | 15'100 | | 62'600 |
| Gerenstrasse | x | | x | 2010 | 10'615'083 | 895'300 | 112'900 | | 1'008'200 |
| Gerenstrasse UNG * | x | | | 2010 | 674'438 | | | | |
| Uster | | | | | | | | | |
| Bankstrasse 35 | | | | 1934 | 1'530'000 | 73'700 | 15'300 | | 89'000 |
| Bankstrasse 39 | | | | 1929 | 984'972 | 14'400 | 9'900 | | 24'300 |
| Bankstrasse 41 | | | | 1928 | 840'935 | 21'700 | 8'500 | | 30'200 |
| Brandstrasse | | | | 2008 | 5'893'023 | 440'900 | 59'600 | | 500'500 |
| Freiestrasse | | | | 1980 | 2'326'898 | 847'000 | 23'300 | | 870'300 |
| Im Werk | x | | x | 1998 | 15'523'933 | 2'336'700 | 156'300 | | 2'493'000 |
| Seestrasse | | x | | 1993 | 2'951'214 | 432'300 | 29'600 | | 461'900 |
| Talweg | x | x | | 1996 | 3'466'021 | 321'000 | 34'700 | | 355'700 |
| Wallisellen | | | | | | | | | |
| Melchrütistrasse | x | | | 1995 | 18'169'812 | 3'206'000 | 181'700 | | 3'387'700 |
| Strangenstrasse | | | | 1961 | 3'740'000 | 401'300 | 37'400 | | 438'700 |
| Wetzikon | | | | | | | | | |
| Ankengasse | | | | 1959 | 6'599'994 | 264'000 | 66'000 | | 330'000 |
| Bachtelstrasse | | | | 1949 | 4'389'962 | 353'000 | 43'900 | | 396'900 |
| Hofstrasse | | | | 1949 | 1'400'041 | 60'500 | 14'000 | | 74'500 |
| Langfurrenstr. | x | | x | 1999 | 15'375'524 | 2'051'300 | 153'800 | | 2'205'100 |
| | 8 | 2 | 5 | | 156'707'467 | 18'426'100 | 1'644'400 | - 87'900 | 19'982'600 |

* weitere Erneuerungsfonds im Rahmen des Miteigentums

** Realisierung Ersatzneubau

Mieterwechsel Wohnungen

| | Liegenschaft | Anzahl Wohnungen | Mieterwechsel Wohnungen | | |
|--------------------|---|------------------|-------------------------|-----------|-----------|
| | | | intern | extern | Total |
| Dübendorf | Kunklerstrasse 7a,11, 13 | 12 | 0 | 1 | 1 |
| Dürnten | Büelstrasse 17, 19, 21 | 13 | 0 | 1 | 1 |
| Egg | Längistrasse 8, 10, 12, 14, 16, 18 | 36 | 2 | 1 | 3 |
| Maur | Zelglistrasse 7, 9 / Fridlimattstrasse 10, 12 | 24 | 0 | 1 | 1 |
| Mönchaltorf | Lindhofstrasse 3, 5, 7, Sunneweg 5 | 30 | 1 | 7 | 8 |
| Rikon | Spiegelacker 9, 11, 13, 15, 19 | 29 | 0 | 3 | 3 |
| | Spiegelacker 27, 29, 31, 33 | 9 | 0 | 1 | 1 |
| Rüti | Buechstrasse 2, 4 | 12 | 0 | 1 | 1 |
| | Lindenbergstrasse 32, 34* | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stäfa | Etzelstrasse 30 | 7 | 0 | 0 | 0 |
| | Gerenstrasse 17, 19 | 29 | 0 | 3 | 3 |
| Uster | Bankstrasse 35 | 6 | 0 | 0 | 0 |
| | Bankstrasse 39 | 3 | 0 | 0 | 0 |
| | Bankstrasse 41 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Brandstrasse 15 | 19 | 0 | 0 | 0 |
| | Freiestrasse 39 | 8 | 1 | 1 | 2 |
| | Im Werk 1 – 4, 8 – 9 | 39 | 0 | 1 | 1 |
| | Seestrasse 86 | 12 | 0 | 0 | 0 |
| | Talweg 167 | 10 | 0 | 0 | 0 |
| Wallisellen | Melchrütistrasse 23, 25, 27, 29 | 53 | 2 | 0 | 2 |
| | Strangenstrasse 3, 5 | 14 | 1 | 1 | 2 |
| Wetzikon | Ankengasse 2 | 24 | 0 | 2 | 2 |
| | Bachtelstrasse 20, 22, 24 | 18 | 0 | 0 | 0 |
| | Hofstrasse 65 | 6 | 0 | 0 | 0 |
| | Langfurrenstrasse 25, 27, 29, 31, 33, 35 | 54 | 2 | 4 | 6 |
| | | 467 | 9 | 28 | 37 |

* Leerstand zu Folge 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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 15. März 2022

Beilage:

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



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



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

Impressum

Herausgeber:

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Uster

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 2022

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

