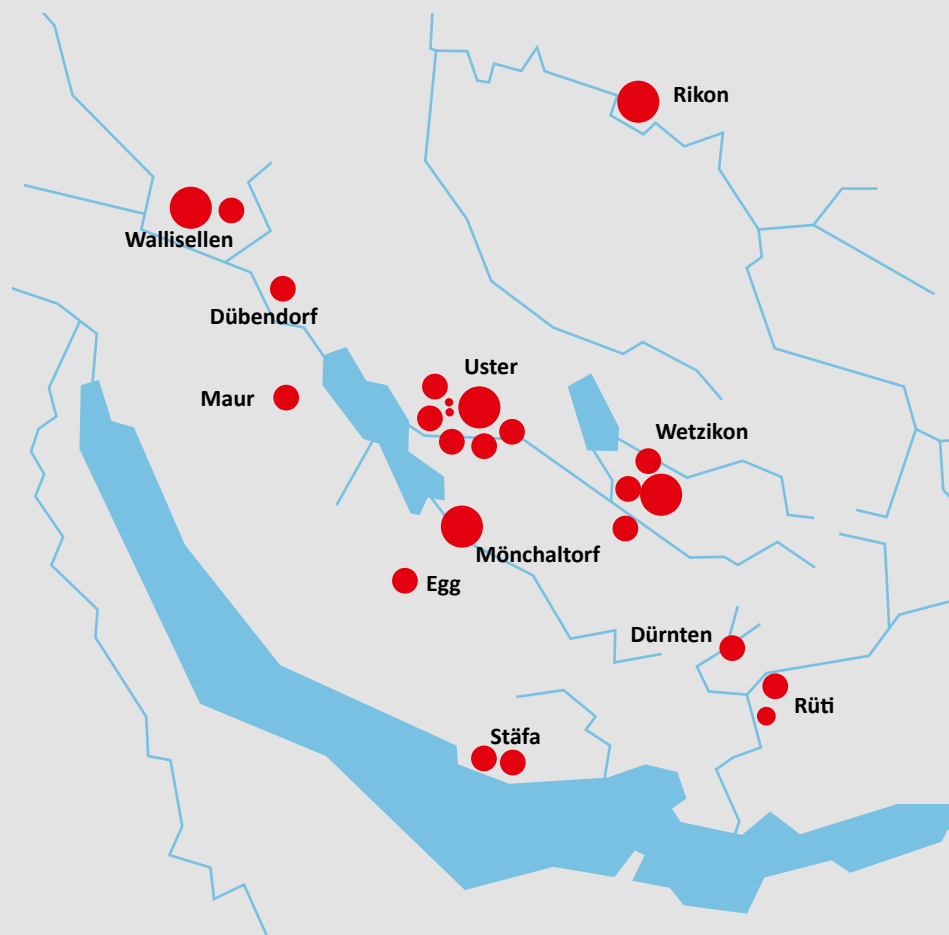




Geschäftsbericht

2015

Siedlungen und Liegenschaften der Gewo Züri Ost



Dübendorf
Kunklerstrasse

Dürnten
Büelstrasse

Egg
Längistrasse

Maur
Fridlimattstrasse / Zelglistrasse

Mönchaltorf
Widenbüel

Rikon
Spiegelacker

Rüti
Buechstrasse
Lindenbergstrasse

Stäfa
Etzelstrasse
Geren

Uster
Aathalstrasse
Bankstrasse
Brandstrasse
Freiestrasse
Im Werk
Seestrasse
Talweg

Wallisellen
Melchrütistrasse
Strangenstrasse

Wetzikon
Ankengasse
Bachtelstrasse
Hofstrasse
Langfurrenstrasse

Bericht des Präsidenten	
Eine gute Organisation ist die Basis für die Zukunft.....	5
Geschäftsstelle	
Das Team und die Herausforderungen sind gewachsen.....	6
Soziales	
180 Tage Sozialkommission.....	8
Bau und Unterhalt	
Die zeitgerechte Disposition der Sanierungen erfordert sorgfältige Planung.....	10
Nachhaltigkeit	
Ökologie und Ökonomie ins Gleichgewicht bringen.....	12
Siedlungsrat	
Siedlungen tauschen sich aus.....	15
Organe	
Organe der Genossenschaft/Geschäftsstelle.....	16
Finanzen	
Erläuterungen zur Jahresrechnung 2015.....	18



Eine gute
Organisation
ist die Basis
für die Zukunft.

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Das Jahr 2015 stand voll und ganz im Zeichen der Umsetzung unseres neu definierten **Mietzinsmodells**, der Harmonisierung des genossenschaftlichen Mietvertrags und der allgemeinen Mietbedingungen. Um Ihnen die Gründe für die tief greifenden Änderungen, die wichtigsten Punkte der Neudefinition und die Auswirkungen auf Ihren Mietvertrag zu erläutern, hat der Vorstand ein Dutzend gut besuchter Informationsveranstaltungen direkt in den Genossenschaftssiedlungen abgehalten. Die grosse Mehrheit der Genossenschafterinnen und Genossenschafter hat den fortschrittlichen Ansatz des Modells und die Anpassungen der vertraglichen Grundlagen sehr gut aufgenommen. Ganz unerwartet wurden das Projektteam unter der Leitung von **Werner Hug** und die Geschäftsstelle mit EDV-technischen Problemen konfrontiert, welche leider nur teilweise sofort gelöst werden konnten. Dies verzögerte das Projekt um mehrere Monate und beeinträchtigte auch die Arbeit auf der Geschäftsstelle erheblich (vgl. dazu den detaillierten Bericht auf Seite 12).

Die Vereinheitlichung der Zeichnungspflicht von Mieter-**Anteilkapital**, welche langfristig alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter gleich behandelt, wird an der kommenden Generalversammlung traktandiert.

Die Suche nach einem neuen **Geschäftsführer** gestaltete sich unerwartet schwierig. Die im Oktober 2014 lancierte Stellenausschreibung löste mit über 90 Bewerbungen eine grosse Resonanz aus, und der Findungsausschuss des Vorstands (Peter Hegelbach, Barbara Thalman, Heinz Pfenninger, Petra Finkenzeller) führte ein aufwändiges mehrstufiges Bewerbungsverfahren durch, konnte aber letztlich zu keinem Kandidaten eine uneingeschränkte Zustimmung finden. Damit der ambitionierte Zeitplan für die Umsetzung des Mietzinsmodells nicht gefährdet würde, drängte sich eine Verschiebung der nochmaligen Stellenausschreibung auf, denn ein Stellenantritt inmitten dieses Projekts erschien allen Beteiligten denkbar ungünstig. Wir waren daher froh, in dieser heiklen Phase weiterhin auf **Christian Portmann** als interimistischen Geschäftsführer zählen zu können. Die Richtigkeit dieser Entscheidung bestätigte sich mit den oben erwähnten Schwierigkeiten, und wir kamen in der Konsolidierung der Geschäftsstelle einen grossen Schritt weiter, wohl wissend, dass uns diese bis ins Jahr 2017 hinein beschäftigen wird. Unmittelbar anstehend ist die Vereinheitlichung und Vereinfachung unserer Nebenkostenabrechnungen.

Im zweiten Anlauf konnte aufgrund von persönlichen Empfehlungen direkt und gezielt ein Bewerbungsverfahren mit einem Kandidaten aufgenommen werden, welches sich gut entwickelte und im Dezember 2015 zur Einstellung von **Eric Rijsberman** als neuem Geschäftsführer unserer Genossenschaft führte. Er trat seine Stelle am 1. Februar 2016 an und wird von Christian Portmann in seine Funktion eingearbeitet. Wir danken Christian Portmann herzlich für seinen grossen und wirkungsvollen Einsatz und wünschen Eric Rijsberman einen guten Quereinstieg ins Genossenschaftswesen und viel Freude an der Arbeit.



Peter Hegelbach

Die Richtigkeit dieser Entscheidung bestätigte sich.

Das Team und die Herausforderungen sind gewachsen



Christian Portmann,
Geschäftsführer a. i.

Bis in den Sommer hinein mussten wir in personeller Hinsicht stark improvisieren, denn es galt neue Mitarbeitende einzuarbeiten, Schlüsselaufgaben ausgewogener zu verteilen und die Stellvertretungsfähigkeit zu verbessern. Das war mit der gleichzeitigen Umsetzung des Mietzinsmodells nicht ganz einfach.

Mit **Patrizia Kilburger** konnten wir für die neu geschaffene **Assistenz/Projektleitung** eine vielseitige und erfahrene Teamplayerin gewinnen. Bei ihr laufen nun die Fäden der Kommunikation (Homepage, Geschäftsbericht, gewo aktuell usw.) zusammen. Unter ihrer Federführung erschien im Dezember das aufgefrischte gewo aktuell. Als Mitglied der Sozialkommission betreut sie eine ganze Reihe von Spezialfällen, unterstützt die Hausgemeinschaften und ist Ansprechperson betreffend subventionierte Wohnungen.

Wie im letztjährigen Geschäftsbericht angekündigt, konnten wir die mit dem Weggang von Brigitte Schicker Ende Februar 2015 entstandene Vakanz im **Team Finanzen** mit der erfahrenen Finanzfachfrau **Elsbeth Fahrni** auf der Basis eines Teilzeitmandats überbrücken. Mit tatkräftiger Unterstützung von Heinz Pfenninger und Peter Hegelbach übernahm sie den Abschluss der Jahresrechnung und hielt gleichzeitig zusammen mit **Marianne Sommer** den Alltagsbetrieb am Laufen.

Nach einigen Bewerbungsgesprächen und Schnuppertagen im Alltag der Gewo-Geschäftsstelle konnten wir mit der Anstellung von **Deborah Diethelm** das Team Finanzen per Mitte Jahr wieder vervollständigen. Die Liegenschaftsbuchhaltung war für sie als Quereinsteigerin in die Genossenschaftsbranche zwar Neuland, mit dem Fachausweis Finanz- und Rechnungswesen ist sie aber bestens für diese Aufgabe gerüstet. Die Zusammenarbeit mit Marianne Sommer wie auch mit der Finanzkommission und dem übrigen Team hat sich bereits nach kurzer Zeit sehr gut eingespielt.

Für die Umsetzung des Mietzinsmodells wurden **Jakob Meier** und **Andrea Treichler** beigezogen, um Werner Hug zu unterstützen. Glücklicherweise konnten wir mit **Thomas Wettstein** einen ausgebildeten Elektromonteur mit kaufmännischer Weiterbildung als neuen Liegenschaftsbewirtschafter verpflichten. Er konnte bei der Gewo rasch einsteigen, weil wir mit seinem vorherigen Arbeitgeber einen gestaffelten Übergang vereinbart hatten. Allerdings war Thomas Wettstein damit während mehreren Monaten an zwei Orten gefordert.

Ein gerütteltes Mass an zusätzlicher Arbeit hatte auch **Rosalia Glesti** zu bewältigen, namentlich mit der Strangsanierung an der Bachtelstrasse, weiteren Sanierungen an der Seestrasse und Freiestrasse sowie der unerwartet langwierigen Erstvermietung Widenbüel in Mönchaltorf. Ein weiterer Glücksfall war da der Wiedereinstieg der ehemaligen Gewo-Mitarbeiterin **Nadia Denzler**. Mittlerweile ausgebildet als Liegenschaftsbewirtschafterin unterstützt sie das Team mit einem 30%-Pensum.

Noelia Aviles verliess uns nach der erfolgreich bestandenen Lehrabschlussprüfung als Kauffrau Immobilien im August 2015, um bei einer anderen Wohnbaugenossenschaft einzusteigen. Unserer zweiter lernender Kaufmann **Arlind Huruglica** startete ins letzte Lehrjahr seiner Ausbildung bei der Gewo. Im Dezember 2015 vergaben wir die auf Sommer 2016 freiwerdende Lehrstelle einem neuen Lernenden.

Noch im Berichtsjahr konnte der Vorstand **Eric Rijsberman** als künftigen Geschäftsführer gewinnen. Er hat seine Arbeit am 1. Februar 2016 bei der Gewo aufgenommen und wird die Geschäftsführung nach einer gründlichen Einarbeitungszeit im Frühling 2016 übernehmen. **Christian Portmann** wird darüber hinaus noch für bestimmte Aufgaben und zur Unterstützung zur Verfügung stehen.

In der **Siedlung Widenbüel** kämpfen wir mit Leerständen. Die Gründe dafür sehen wir in der ÖV-Erschliessung ohne S-Bahn-Station sowie in der Höhe der Mietzinse und des einzulegenden Anteilkapitals. Für grossen aber verständlichen Ärger sorgten die im Rahmen des neuen Mietzinsmodells deutlich angehobene Mietzinsen. Hauptursachen waren teilweise nicht deklarierte Mietzinsreduktionen in bisherigen Mietverträgen sowie eine nachträgliche Korrektur bei den Gebäudeversicherungswerten.

Die Zusammenarbeit hat sich gut eingespielt.

Bei der Optimierung und Dokumentation unserer **Geschäftsprozesse** konnten wir erste Meilensteine erreichen. Die Fortsetzung dieser Arbeit wird im kommenden Jahr einen wichtigen Schwerpunkt bilden.



Teamausflug mit dem aktuellen und dem künftigen Geschäftsführer

Team Gewo-Geschäftsstelle von links nach rechts: Marianne Sommer, Deborah Diethelm, Andrea Treichler, Arlind Huruglica, Christian Portmann, Mohamad Om Hani, Eric Rijsberman, Rosalia Glesti, Patrizia Kilburger, Thomas Wettstein
(nicht auf dem Bild: Nadia Denzler und Jakob Meier)

180 Tage Sozialkommission



Patrizia Kilburger,
Projektleiterin Kommunikation &
Soziales, Mitglied Soko

Im Sommer 2015 hat der Vorstand die Bildung einer Sozialkommission (Soko) beschlossen. Er trägt damit den sich in den vergangenen Jahren akzentuierenden Problemen des Zusammenlebens in den Siedlungen und der zunehmenden Anzahl von Spezialfällen mit einem sozialen Hintergrund Rechnung. Es hat sich als sinnvoll erwiesen, die oftmals sehr zeitaufwändigen Abklärungen und die Lösungssuche einer hierauf spezialisierten Person bzw. einer Kommission zu übertragen.

Zusammenleben ist anspruchsvoll

Wo Menschen Tür an Tür zusammenleben, lassen sich Unstimmigkeiten nicht vermeiden, und es stellt sich die Frage, wie im Interesse eines guten Siedlungslebens und einer guten Nachbarschaft damit umzugehen ist. Oft liegt der Ursprung in Unwissen, Missverständnissen, Gedankenlosigkeit oder Bequemlichkeit. Die Unstimmigkeiten sind nicht immer gravierend, jedoch vielfach belastend oder unnötigen Arbeitsaufwand verursachend. Krasses Fehlverhalten Einzelner ist nicht die Regel, wir stellen aber Häufungen fest, vor allem dort, wo man sich nicht kennt. Genügt ein klärendes, vermittelndes Gespräch nicht, braucht es klare Grenzen oder weitergehende Massnahmen.

Beteiligung am Siedlungsleben

Ein gutes Siedlungsleben und eine funktionierende Nachbarschaft setzen u. a. voraus, dass sich zumindest ein Teil der Bewohnerschaft bei der Gestaltung ihrer Lebens- und Wohnumgebung engagiert, eine Aufgabe übernimmt oder ihr Mitspracherecht in den vorgesehenen Gefässen wahrnimmt. Wo vorhanden, bieten die Hausgemeinschaften oder Hausvereine die optimalen Strukturen. Die Geschäftsstelle und die Sozialkommission beraten und unterstützen. Der Siedlungsrat ist unter den Siedlungsvertretern Drehscheibe für einen Erfahrungsaustausch.

Hilfestellung bei individuellen Krisen

Niemand ist vor Schicksalsschlägen wie Krankheit, Unfall, Tod eines Familienangehörigen oder Partners, Trennung oder Arbeitslosigkeit gefeit, und jeder Mensch kann unverschuldet in einen unüberwindbaren finanziellen Engpass geraten. Die Soko versucht kurzfristig beratend, vermittelnd oder finanziell – primär über rückzahlbare zinslose Darlehen – zu unterstützen, um Spielraum für eine längerfristige Lösung zu geben. Sie ersetzt keinesfalls Fach- und Beratungsstellen oder den Sozialdienst der Gemeinde, stellt aber bei Bedarf und in Absprache mit den Betroffenen die notwendigen Kontakte her.

*Jeder Mensch kann unverschuldet
in einen unüberwindbaren
finanziellen Engpass geraten.*

Anlaufstelle und Mitglieder der Sozialkommission

Patrizia Kilburger ist Mitglied der Soko und in der Regel erste Ansprechperson auf der Geschäftsstelle. Sie kann aufgrund des täglichen Austauschs mit der Bewirtschaftung rasch auf Probleme reagieren und vermag gewisse Fälle direkt zu lösen. Die Genossenschafterinnen Ursula Koppensteiner (Siedlung Brandstrasse) und Susanne Sallefranque (Siedlung Spiegelacker) bringen berufliche Erfahrungen aus dem sozialen Bereich mit. Petra Finkenkeller, im Vorstand verantwortlich für das Ressort Soziales, koordiniert als Vorsitzende der Soko deren Aktivitäten.

Drei Beispiele aus der Arbeit der Soko

1) Subventionsbedingungen

Eine Genossenschafterin erfüllte nach dem Auszug ihres mittlerweile erwachsenen Sohnes die Subventionsbedingungen nicht mehr und hätte sich eine andere, wenn möglich günstigere Wohnung suchen müssen. Aus Scham über ihre sprachlich bedingten Verständigungsschwierigkeiten reagierte sie weder auf unsere Schreiben noch auf Anrufe. Monate verstrichen und der gesetzlich vorgegebene Auszugstermin rückte näher. Dank Gesprächen mit dem Sozialvorsteher der betreffenden Gemeinde über vier ähnliche Fälle konnte eine umfassende Wohnungsrochade in die Wege geleitet und allen Betroffenen ein Verbleib in der Siedlung ermöglicht werden.

2) Krankheit

Nachbarn einer alleinstehenden, an Demenz erkrankten Person meldeten, dass für diese die Besorgung des eigenen Haushalts zunehmend schwieriger werde. Es galt einer drohenden Selbst- und Drittgefährdung entgegenzutreten und eine dauerhafte Lösung zu finden. Dazu waren Gespräche mit den fernab wohnenden Familienmitgliedern nötig, was nicht einfach war, aber am Ende zu einer guten Lösung führte.

3) Finanzen

Immer wieder haben Gewo-Genossenschafterinnen und -Genossenschaftler Schwierigkeiten, ihre Miete zu bezahlen, sei es, weil sie über ihre Verhältnisse leben oder weil sie schlicht die Übersicht über ihre Finanzen verloren haben. Die Gewo geht Mietzinsausständen nach, und die Soko sucht im individuellen Gespräch nach einer Lösung. Im vergangenen Jahr wurde einer Familie sowie einem älteren Ehepaar je ein zinsloses, aber rückzahlbares Darlehen gewährt. Mit dem Arbeitgeber des Familienvaters traf die Gewo eine Vereinbarung, mit der die Amortisation des Darlehens sowie die Bezahlung der Miete sichergestellt werden konnten. Nach rund einem Jahr Laufzeit dürfen wir sagen, es funktioniert!

Fremdsprachigkeit ist kein Hindernis, um mit der Gewo in Kontakt zu treten.

Ein paar Zahlen

Am Ende des Berichtsjahrs verzeichnete die Soko 23 gelöste sowie 12 offene Fälle. Die Soko tagte in ihren ersten sechs Monaten vier Mal und stattete fünf Hausbesuche ab. Die durch die Geschäftsstelle, das heisst durch Patrizia Kilburger, die teilweise involvierten Bewirtschafter und den Geschäftsführer durchgeführten Besprechungen sind hier nicht eingerechnet.

Der Gewo ist nicht egal, was mit Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern geschieht, die sich in einem Engpass oder einer Notsituation befinden. Die Soko unterstützt sie bei der Lösungsfindung, setzt aber die aktive Mithilfe der entsprechenden Personen voraus. Fremdsprachigkeit ist kein Hindernis, um mit der Gewo in Kontakt zu treten.



Die zeitgerechte Disposition der Sanierungen erfordert sorgfältige Planung



Barbara Thalmann,
Vizepräsidentin/Baukommission

Ständige Baukommission der Gewo

Die seit Frühling 2014 eingerichtete ständige Baukommission (Bauko) besteht aus den Vorstandsmitgliedern Urs Wegmann und Barbara Thalmann, den Bewirtschaftern Rosalia Glesti, Thomas Wettstein und Nadia Denzler sowie Christian Portmann als Interimsgeschäftsführer. 2015 tagte die ständige Bauko der Gewo sieben Mal und ist seit ihrem Bestehen bereits 14 Mal zusammengekommen, um notwendige bauliche Investitionen zu besprechen. Je nach Finanzkompetenz gelangten die Geschäfte dann an den Vorstand oder an die Generalversammlung.

Unterhalts- und Finanzplanung mit STRATUS

Der im 2014 in Auftrag gegebene STRATUS-Bericht bildete im 2015 die Grundlage für die Unterhaltsarbeiten und grösseren Sanierungen. Der Bericht muss intern laufend verfeinert werden. Wir haben die Gewo-Liegenschaften in Gruppen von A bis D eingeteilt und nach Dringlichkeit bewertet.

Folgende Projekte wurden angegangen:

- Sanierungskonzept Aathalstrasse 5, Uster
- Aufwertungskonzept in der Melchrüti, Wallisellen
- Prüfung Umnutzung (in Wohnungen) des Attikageschosses an der Brandstrasse, Uster
- Einbau einer Gemeinschafts-Arztpraxis im Widenbüel, Mönchaltorf
- Strangsanierung Bachtelstrasse, Wetzikon
- Vordachsanierung Im Werk, Uster
- Sanierung Dachwohnung Seestrasse 86, Uster
- Serviceverträge für Flach- und Schrägdachkontrollen und -sanierungen
- Diverse Garantiewerke und Nachbesserungen bei den neueren Projekten

Auch für das Jahr 2016 gibt es eine Finanz- und Investitionsplanung, die aufzeigt, welche Liegenschaften als Nächstes saniert werden.



Aathalstrasse in Uster

Die Aathalstrasse – Sonne – in Uster beschäftigt die Gewo schon seit Längerem. Die Liegenschaft weist eine schlechte Kostendeckung aus. Eine bessere Auslastung der Räume ist zwar möglich, verändert die Situation aber nicht wesentlich. Zudem stösst die Geschäftsstelle der Gewo an ihre Platzgrenzen.

In Varianten wurden verschiedene Szenarien erörtert:

- Vergrösserung der Geschäftsstelle auf zwei Geschosse im Anbau
- Umnutzung des Saals inklusive Galerie in ein Gewo-Grossraumbüro

Die Investitionen belaufen sich je nach Variante zwischen 400'000 und 1'000'000 Franken. Bis zur Generalversammlung 2016 werden Entscheidungsgrundlagen erarbeitet.

Familienpraxis im Widenbüel Mönchaltorf

Die Gewo bekam von drei Ärzten in Mönchaltorf die Anfrage, eine Familienpraxis im Widenbüel einzurichten. Da drei Wohnungen im Haus D im ersten Stock frei waren, konnte dieses Vorhaben umgesetzt werden. Im November 2015 wurde die Familienpraxis Mönchaltorf AG eröffnet und eingeweiht.

Die Gemeinde Mönchaltorf war froh um die Bereitschaft der Gewo, die Ärzte bei sich zu beherbergen, da der ursprüngliche Plan einer Gemeinschaftspraxis im Mönchhof gescheitert war. Im Widenbüel bildete sich im Berichtsjahr ein Hausverein, der sich u. a. auch um den Gemeinschaftsraum kümmert.

An der Generalversammlung 2016 wird die Bauabrechnung vorgelegt.

Das Bauprojekt Widenbüel schliesst mit 19,1 Mio. Franken 3,8% über dem von der GV bewilligten Kredit von 18,4 Mio. Franken ab. Erschwerend kamen in der Planungs- und Bauphase schneereiche, kalte Winter dazu. Auch die Konkurse zweier beauftragter Firmen trugen zu Kostensteigerungen bei.



Letzte Strangsanierung an der Bachtelstrasse in Wetzikon

Ein grösseres Umbauvorhaben war die letzte Etappe der Strangsanierungen an der Bachtelstrasse in Wetzikon. Nachdem bereits über die Hälfte der Wohnungen praktisch einen Neubaustandard aufweist, wurden auch die restlichen Wohnungen im Sommer 2015 im gleichen Stil saniert. Die Gewo konnte auf die guten Erfahrungen der letzten Sanierungsetappen zurückgreifen und das Sanierungsprojekt mit dem tatkräftigen Einsatz von Rosalia Glesti reibungslos abwickeln. Die Häuser an der Bachtelstrasse in Wetzikon sind nun wieder fit für die nächsten 30 Jahre.

Vordachsanierung Im Werk in Uster

Nach langer Planung konnten die undichten Vordächer im Werk in Uster zusammen mit der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Uster WSGU saniert werden.

Unteri Matt in Stäfa – preisgünstige Familienwohnungen

An der Generalversammlung 2015 beantragte der Vorstand der Versammlung einen Kredit von 250'000 Franken für die Planung von ca. 20 preisgünstigen Familienwohnungen in Stäfa/Uerikon. Dieser Kredit wurde gutgeheissen. Ebenfalls wurden die Eckwerte des Baurechtsvertrages, die mit der Gemeinde Stäfa ausgehandelt werden konnten, vorgelegt. Die Ausgangslage war, dass die politische Gemeinde Stäfa auf einem gemeindeeigenen Grundstück günstige Familienwohnungen erstellen lassen will. Anstoss war die im März 2013 angenommene Volksinitiative zur Förderung familienfreundlichen Wohnens. Aufgrund der langjährigen Zusammenarbeit mit der Gemeinde Stäfa im Projekt «Alters- und Familienwohnen Geren Stäfa», dem Besitz einer Liegenschaft an der Etzelstrasse und einer überzeugenden Bewerbung bekam die Gewo Züri Ost im Bewerbungsverfahren den Zuschlag für ein Baurecht auf diesem Areal. Eine von der Gewo in Auftrag gegebene Studie ermittelte Gesamtbaukosten von ca. 10 Mio. Franken.

Obwohl die Gewo das Projekt unter gewissen Vorbehalten weiterzuerfolgen gedachte, legte der Gemeinderat Stäfa das Vorhaben im 2015 auf Eis. Personelle Veränderungen im Gemeinderat und die finanzielle Lage der Gemeinde liessen die Behörden zum Schluss kommen, dass eine isolierte Betrachtung des besagten Grundstücks zum aktuellen Zeitpunkt nicht opportun sei. Dementsprechend vereinbarte der Gemeinderat mit den Initianten eine Sistierung des Vorhabens bis 2018. Die Gemeinde will im Rahmen einer Überprüfung der Bau- und Zonenordnung alle Möglichkeiten zur Erfüllung des preisgünstigen Wohnungsbaus ausloten. Ob für die Gewo ein noch interessanteres Projekt resultieren könnte, ist zurzeit noch offen.

Ökologie und Ökonomie ins Gleichgewicht bringen



Werner Hug,
Vorstandsmitglied/Projektleiter
Mietzinsmodell

Kostenmiete

Im letzten Jahresbericht hatte ich geschrieben: «Bis Mitte 2015 wird die Umsetzung des neuen Mietzinsmodells das Ressort sehr stark beanspruchen.» Im Nachhinein betrachtet war diese Aussage extrem optimistisch. Im letzten gewo aktuell (Dezember 2015) berichteten wir ausführlich über das Projekt Umsetzung Kostenmiete und dessen Ablauf. Jenen Informationen ist nichts Neues hinzuzufügen. Wir sind immer noch dabei, die Nachwehen zu verschmerzen und die offenen Pendenzen abzarbeiten. In diesem Zusammenhang beschäftigt uns ein Thema mehr denn je, welches auch an den verschiedenen Informationsanlässen immer wieder aufgegriffen wurde: das Auslaufen der Subventionen in kantonale geförderten Siedlungen. Im 2016 sind die Mieter von subventionierten Familienwohnungen in der Melchrütistrasse, Wallisellen, betroffen. Je nach Wohnungsgrösse werden sich die Wohnungen um den wegfallenden Betrag der Zusatzverbilligung (zwischen 182 und 264 Franken pro Wohnung und Monat) verteuern. Mit dem Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA), Fachstelle Wohnbauförderung, sind wir dabei, eine Übergangsregelung zu treffen. Die betroffenen Mieter wurden informiert.

Ein weiteres Thema im Zusammenhang mit den kantonal subventionierten Wohnungen ergab sich bei der Umsetzung der Kostenmiete. Die als Basis dienenden Verfügungen wurden von der Fachstelle Wohnbauförderung zu spät einverlangt. Folglich zahlten Mieter von subventionierten Wohnungen je nach Mietverhältnis zu viel Mietzins. Mit der Fachstelle wurde vereinbart, dass die Genossenschaft diesen Überschuss ausbezahlt oder der Nebenkostenabrechnung gutschreibt. Die betroffenen Mieter wurden Anfang April 2016 brieflich orientiert.

Die Arbeit geht der Gewo nicht aus.

Die Arbeiten an der Umsetzung Kostenmiete haben in verschiedenen Gebieten Defizite zutage treten lassen. Diese werden soweit als möglich im Rahmen des Konsolidierungsprogramms bis 2017 erledigt werden. Wir werden im nächsten gewo aktuell über dieses Programm informieren.

Heizung/Warmwasseraufbereitung in verschiedenen Siedlungen

Ein weiterer Schwerpunkt im 2015 waren die Heizungen. Einerseits musste der Ersatz von in die Jahre gekommenen Heizsystemen vorbereitet werden, andererseits mussten Heizsysteme analysiert werden, weil sie nicht richtig funktionieren.

Rikon Spiegelacker

In Rikon erfolgt die Wärmeerzeugung mittels einer Holzschnitzelheizung. Die Anlage ist in die Jahre gekommen, die Ausfälle häufen sich und die Ersatzteile sind nicht mehr verfügbar.

Der Ersatz der Anlage ist eine komplexe Aufgabe, da die Eigentumsverhältnisse und die zugehörigen Entscheidungsprozesse nicht einfach sind. Die Genossenschaft ist mit einem Teil der Wohnungen in eine Stockwerkeigentümergeinschaft (STEG) eingebunden. Die STEG wie auch ein anderer Teil der Wohnungen der Genossenschaft sind wiederum in eine Grundeigentümergeinschaft eingebunden.



In diesem Fall galt es nun mit der Unterstützung eines externen Energieberaters eine für alle Anspruchsgruppen annehmbare Lösung zu finden. Eine aus Vertretern der Anspruchsgruppen bestehende Arbeitsgruppe hat nach einem Jahr Arbeit eine Lösung vorgeschlagen, die den verschiedenen Bedürfnissen gerecht wird. In den Entscheidungsprozess mit eingebunden waren auch die Mieter, welche an zwei Veranstaltungen ihre Präferenzen zum Ausdruck bringen konnten. Die gewählte Lösung überzeugt nun sowohl in ökonomischer als auch in ökologischer Hinsicht. Die Holzschnitzelheizung wird nicht ersetzt. Stattdessen bezieht die Siedlung in Zukunft ihre Wärme vom Wärmeverbund Rikon, der von der Holzenergie Rikon AG betrieben wird. Der Anschluss an die Fernwärme erfolgt im Herbst 2016.

Die gewählte Lösung überzeugt nun sowohl in ökonomischer als auch in ökologischer Hinsicht.

Die zuständigen Gremien haben zudem den Systementscheid für Sonnenkollektoranlagen genehmigt. Bis ein entscheidungsreifes Projekt vorliegt, um mit dem Bau beginnen zu können, muss die Arbeitsgruppe noch verschiedene Abklärungen vornehmen.

Leider mussten die Bewohner auf eine sehr unangenehme Weise erfahren, dass es an der Zeit ist, die Holzschnitzelheizung zu ersetzen. Die Wärme- und Warmwasserversorgung fiel tageweise im November und Dezember 2015 aus. Die eigentliche Ursache konnte Ende 2015 festgestellt werden, und die Störung konnte behoben werden.

Uster Im Werk

Die Siedlung Im Werk wurde zusammen mit einer Partnergenossenschaft (Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Uster WSGU) gebaut. Die Wärmeversorgung und die verbrauchsabhängige Warmwasser- und Wärmemessung wurden für beide Siedlungsteile der Energie Uster übertragen (Contracting).

Die beiden Genossenschaften beschlossen im März 2015, den Vertrag zu kündigen und sind nun dabei, Alternativen abzuklären. Ein externer Energieberater leistet die Grundlagenarbeit. Eine Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern des Vorstandes der beiden Genossenschaften und einem Vertreter des Werkrates ist für die anfallenden Koordinationsarbeiten und die Evaluation der Resultate zuständig.

Sobald die Abklärungen der verschiedenen Varianten zu greifbaren Resultaten geführt haben, werden die Bewohner der Siedlung zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. Sie soll den Bewohnern Gelegenheit bieten, sich zu den verschiedenen Varianten zu äussern. Der Systementscheid wird anschliessend durch die zuständigen Gremien der beiden Genossenschaften gefällt.



Ökologie und Ökonomie ins Gleichgewicht bringen



Wetzikon Ankengasse

Die Siedlung Ankengasse wurde 2010/2011 umfassend saniert. Bei der Sanierung wurde ein multifunktionales, innovatives Raumklimagerät (Air-on®) eingesetzt. Da sich die Geräte zu diesem Zeitpunkt noch in der Entwicklung befanden, wurden in einer ersten Phase Vorversionen des Gerätes montiert, was später zu logistischen und technischen Herausforderungen führte. Obschon in einer späteren Phase diese Prototypen durch Serienmodelle ersetzt wurden, verzeichnete das Gesamtsystem eine hohe Anzahl von Ausfällen.

Gespräche mit den Lieferanten der verschiedenen Teilsysteme zeigten, dass vertiefte Abklärungen notwendig sind. Der Vorstand wird im Frühjahr 2016 über das Vorgehen entscheiden.

Uster Brandstrasse

Das Haus an der Brandstrasse 15 ist gemäss Minergie-Standard gebaut worden und besitzt demnach eine Komfortlüftung. Das Thema Lüftung sorgt seit dem Bezug für Unmut. Im Laufe der Zeit wurden sowohl an der Lüftung wie auch an der Heizung die Grundeinstellungen gemäss den Wünschen der einzelnen Bewohner verändert. Seit Beginn der Heizperiode hat das Thema wieder an Brisanz zugenommen, da trotz aller vorgenommenen Veränderungen die allgemeine Zufriedenheit ausgeblieben ist. Die ersten Abklärungen haben gezeigt, dass allenfalls noch weitere kleinere Baumängel eine Rolle spielen könnten. Damit sämtliche technische Einflussfaktoren gebührend beurteilt werden können, wurde ein entsprechendes Programm initiiert. In einem ersten Schritt wurden sämtliche Grundeinstellungen wiederhergestellt, und kontinuierliche Messungen in ausgesuchten Wohnungen wurden gestartet.

Auch müssen die unterschiedlichen Erwartungshaltungen der Bewohner an die technischen Systeme auf einen Nenner gebracht werden.



Siedlungen tauschen sich aus

Der Siedlungsrat traf sich 2015 drei Mal zu Vernetzungstreffen, an denen jeweils neben den Mitgliedern des Siedlungsrats auch der Geschäftsführer der Gewo sowie Vertreterinnen und Vertreter des Vorstands teilnahmen. Inhaltliche Schwerpunkte waren das Siedlungsleben sowie aktuelle Projekte aus Vorstand und Geschäftsstelle. An einer Tagung Anfang November sammelten die Mitglieder des Siedlungsrats Anliegen und diskutierten Ideen zu deren Bearbeitung. Diese wurden den zuständigen Personen und Gremien übergeben.

Zurzeit nehmen zehn Siedlungen ihre Möglichkeit zur Teilnahme im Siedlungsrat wahr. Zwölf weitere wären berechtigt.

Je nach Siedlungsgrösse kann eine, ab 19 Wohneinheiten können zwei Personen in den Siedlungsrat entsandt werden.



Dominique Tschannen,
Präsident Siedlungsrat

Aktivitäten

Die erwähnten Vernetzungstreffen fanden im Januar, Mai und Oktober statt. An den Treffen behandelten Mitglieder des Siedlungsrats sowie Vertretungen aus Geschäftsstelle und Vorstand Themen aus den Siedlungen und den Steuerungsgremien. Neben diesem Austausch zum Siedlungsleben nahm die Implementierung des neuen Mietzinsmodells viel Gesprächsraum in Anspruch. Daneben wurden viele Informationen geteilt und organisatorische Fragen und Meinungen zu Projekten wurden diskutiert.

An der Gewo-Retraite Ende Oktober nahm der Siedlungsrat mit zwei Delegierten teil: Werner Koppensteiner von der Brandstrasse in Uster und Dominique Tschannen vom Spiegelacker in Rikon.

Anfang November fand die Siedlungsratstagung statt. Die Mitglieder des Siedlungsrats sammelten unter Teilnahme des Geschäftsführers Anliegen aus den Siedlungen und formulierten Problemlagen. Anschliessend wurde ein geeigneter Umgang damit festgelegt. Die Resultate wurden im gewo aktuell vom Dezember 2015 vorgestellt. Als wichtigstes Thema wurde die Aufgabenteilung innerhalb der Siedlungen und zwischen den Siedlungen und den Hausgemeinschaften bestimmt. Die Anliegen werden nun von verschiedenen Personen und Gremien weiterbearbeitet.

Zehn Siedlungen sind im Siedlungsrat vertreten, zwölf weitere wären berechtigt.

Delegierte

Bei der Zusammensetzung der Siedlungsvertretungen gab es Veränderungen. Mit dem Rücktritt von Klaus Ziltener fehlte im Siedlungsrat die Vertretung der Siedlung Zelgli/Binz und im Gewo-Vorstand eine Vertretung des Siedlungsrates. Dennoch wuchs der Siedlungsrat zwischen Anfang und Ende des Jahres 2015 von neun auf zehn Siedlungsvertretungen. Pedro Sancho stiess für die Längistrasse, Egg, dazu. Zudem wurde im Widenbüel, Mönchaltorf, ein Hausverein gegründet und Martin Barnsteiner wurde in den Siedlungsrat entsendet. Weiter gab es einen Wechsel bei den Delegierten des Spiegelackers, Rikon: Mike Seidenberg kam für Victor Campos. Die Zusammensetzung des Siedlungsrats zum Jahreswechsel 2015/16 ist auf Seite 16 aufgeführt.

Siedlungsbewohnende ohne Delegierte sind herzlich eingeladen, sich bei Siedlungsräten, der Geschäftsstelle oder bei Vorstandsmitgliedern über eine mögliche Vertretung im Siedlungsrat zu informieren.

Organe der Genossenschaft/Geschäftsstelle

Vorstand	Peter Hegelbach, Uster	Präsident	seit 1998
	Barbara Thalmann, Uster	Vizepräsidentin/Baukommission	2002
	Petra Finkenzeller, Uster	Soziales & Kultur, Siedlungsrat	2014
	Werner Hug, Dürnten	Nachhaltigkeit/Finanzkommission	2010
	Heinz Pfenninger, Feldmeilen	Finanzen	2012
	Urs Wegmann, Uerikon	Baukommission	2014
	Klaus Ziltener, Uster	Baukommission	bis GV Mai 2015
Siedlungsrat	Dominique Tschannen	Spiegelacker, Rikon	Präsident seit 1. 1. 2015
	Victor Campos	Spiegelacker, Rikon	bis 24. 6. 2015
	Mike Seidenberg	Spiegelacker, Rikon	seit 24. 6. 2015
	Alexis Ringli	Im Werk, Uster	Protokoll bis 31. 12. 2015
	Otmar Schmid	Im Werk, Uster	
	Claudia Colombini	Brandstrasse, Uster	Protokoll ab 2016
	Werner Koppensteiner	Brandstrasse, Uster	
	Ruth Walther	Buechstrasse, Rüti	
	Helena Fischer	Etzelstrasse, Stäfa	
	Agnes Baer	Gerenstrasse, Stäfa	
	Stefan Graf	Gerenstrasse, Stäfa	
	Franca Tortorella	Kunklerstrasse, Dübendorf	
	Pedro Sancho	Längistrasse, Egg	
	Markus Schartner	Talweg, Uster	
	Klaus Ziltener	Zelgli, Binz Maur	bis GV Mai 2015
Martin Barnsteiner	Widenbüel, Mönchaltorf	seit November 2015	
Geschäftsprüfungskommission	Bernhard Riedle, Opfikon		bis GV Mai 2015
	Ruth Köppel, Rikon		2012
	Cliff Quercioli, Mönchaltorf		ab GV Mai 2015
Revisionsstelle	Ostschweizerische Treuhand Zürich AG		
Geschäftsstelle	Christian Portmann	Geschäftsleiter a. i., 70%	September 2014
	Patrizia Kilburger	Projektleitung Kommunikation & Soziales, Assistentin Geschäftsführer, 80%	Juni 2015
	Rosalia Glesti	Immobilien-Bewirtschaftung, 100%	November 2011
	Thomas Wettstein	Immobilien-Bewirtschaftung, 100%	Juni 2015
	Nadia Denzler	Immobilien-Bewirtschaftung, 30%	Juni 2015
	Jakob Meier	Immobilien-Bewirtschaftung, 100% bis September 2015 danach 20% IT-Projekte	
	Brigitte Schicker	Leitung Finanzen, 80%	bis 28. 2. 2015
	Deborah Diethelm	Leitung Finanzen, 60%	Juli 2015
	Marianne Sommer	Sachbearbeitung Finanzen, 80%	März 2008
	Mohamad Om Hani	Hauswartung, 100%	April 2001
	Noelia Aviles	Lernende Kauffrau	bis August 2015
	Arlind Huruglica	Lernender Kaufmann (2./3. Lehrjahr)	August 2013
	Andrea Treichler	Mietzinsprojekt, 32%	Februar 2015

Erläuterungen zur Jahresrechnung



Heinz Pfenninger,
Vorstandsmitglied Finanzen

Geschäftsgang 2015

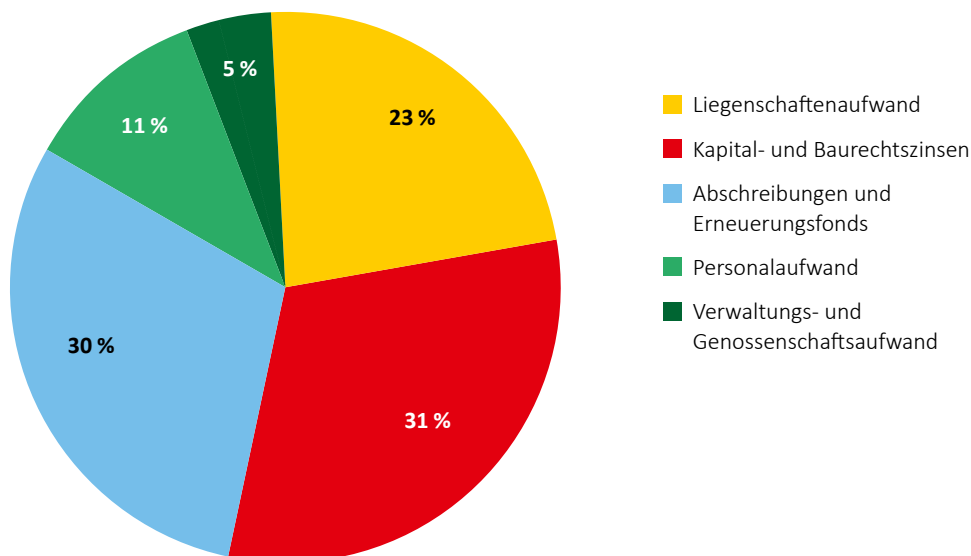
Der erste Teil des Geschäftsberichts zeigt auf, dass die Gewo Züri Ost auf ein intensives, mit verschiedenen Themen reich befrachtetes Geschäftsjahr 2015 zurückblicken kann. Dies hat sich auch in den Finanzen niedergeschlagen. Trotz allem sind wir mit dem erzielten Ergebnis zufrieden.

Der Mietertrag ist um rund 0,4 Mio. Franken auf 9,4 Mio. Franken angestiegen, dies weil die neue Siedlung Widenbüel, Mönchaltorf, jetzt mit einem ganzen Jahresertrag enthalten ist. Die im Rahmen der Umsetzung des Mietzinsmodells erfolgten flächendeckenden Mietzinssenkungen haben sich ab dem vierten Quartal 2015 ertragsvermindernd ausgewirkt. Negativ ins Gewicht fallen zudem die deutlich höheren Leerstandskosten, welche insbesondere noch durch die Siedlung Widenbüel verursacht werden.

Die Kapitalzinsen haben um rund 0,1 Mio. Franken zugenommen, während sich die Unterhaltskosten um diesen Betrag reduziert haben. Der Personal- und Genossenschaftsaufwand hat um rund 0,25 Mio. Franken markant zugenommen. Dies ist insbesondere auf die Mehrkosten für die Umsetzung des Mietzinsmodells, aber auch auf die übrigen Projekte zurückzuführen. Dieser Kostenblock muss mit dem Abschluss des Konsolidierungsprozesses in den nächsten Jahren wieder deutlich reduziert werden.

Die Abschreibungen und die Einlagen in die Erneuerungsfonds konnten mit rund 2,5 Mio. Franken praktisch auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden.

Aufteilung Mieterfranken



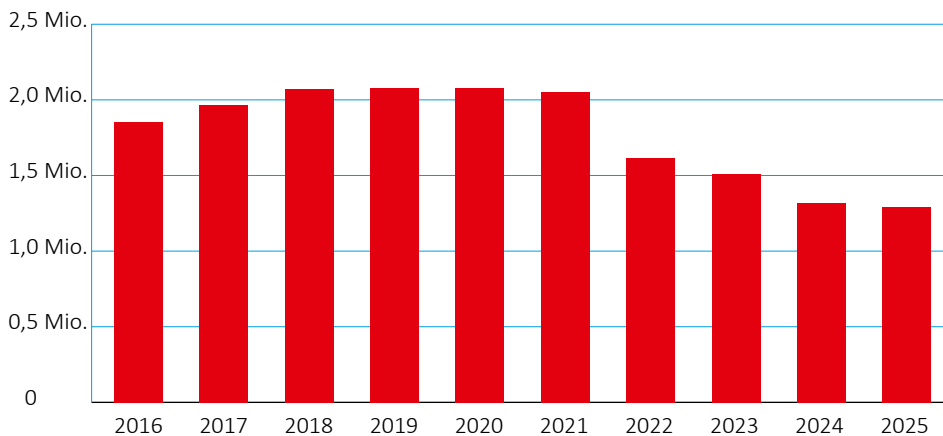
Finanzielle Lage per 31. 12. 2015

In der weiteren Umsetzung des neuen Rechnungslegungsrechts haben wir die im Folgejahr anfallenden Pflichtamortisationen sowie die zu erneuernden Hypothekendarfinanzierungen in das kurzfristige verzinsliche Fremdkapital umgruppiert. Dies beeinflusst das Nettoumlaufvermögen negativ. Mit dem ausgewiesenen Umlaufvermögen ist die Zahlungsbereitschaft jedoch nach wie vor gut gewährleistet.

Im Januar 2015 hat die Schweizerische Nationalbank überraschend Negativzinsen eingeführt. Nach gründlichen Abklärungen hat sich der Vorstand Ende Mai 2015 entschlossen, die von den Negativzinsen tangierten Zinsabsicherungsgeschäfte aufzulösen. Die dadurch angefallenen Auflösungskosten sind am Bilanzstichtag noch mit 0,8 Mio. Franken aktiviert. Dieser Betrag wird in den Folgejahren bis 2018 sukzessive abgeschrieben, analog den ursprünglichen Laufzeiten der Zinsabsicherungsgeschäfte.

Aus dem erzielten Mietertrag (abzüglich Leerstände und Baurechtszinsen) von rund 8,7 Mio. Franken ergibt sich auf den Buchwerten von 160 Mio. Franken eine Bruttorendite von 5,4%, bzw. auf den Anlagewerten von rund 174 Mio. Franken eine solche von 5,0%.

Das Eigenkapital hat um über 0,5 Mio. Franken auf 12,4 Mio. Franken (inkl. 1 Mio. Franken Solidaritätsfonds) zugenommen und beläuft sich damit auf 7,6% der Bilanzsumme. Zusammen mit den Darlehen von Genossenschaftlern von 5,1 Mio. Franken verfügt die Gewo über eine Eigenmittelquote von 10,8%.



Pflichtamortisationen

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung die Verzinsung der Investitionsanteile zum Zinssatz von 2,25% für das Jahr 2015 (Vorjahr 2,75%).

Gewinnverwendung

	2015	2014
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	308'669	307'682
Jahresgewinn	112'217	96'161
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	420'886	403'843

Gewinnverwendung

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserven	- 6'000	- 5'000
Verzinsung Investitionsanteile	- 101'147	- 90'174
Vortrag auf neue Rechnung	313'739	308'669

Bilanz

	31. 12. 2015		31. 12. 2014	
	CHF	Ant.%	CHF	Ant.%
Aktiven				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	1'075'592	0,7%	2'743'344	1,7%
Forderungen aus Vermietung	764'556	0,5%	422'201	0,3%
Übrige kurzfristige Forderungen	356'889	0,2%	319'772	0,2%
Delkredere	- 85'000	- 0,1%	- 75'000	0,0%
Aktive Rechnungsabgrenzungen*	867'467	0,5%	175'869	0,1%
Total Umlaufvermögen	2'979'504	1,8%	3'586'186	2,2%
Anlagevermögen				
Anteile anderer Genossenschaften*	426'701	0,3%	416'701	0,3%
Immobilien*	159'868'000	97,6%	141'000'000	86,2%
Immobilien im Bau*	286'697	0,2%	18'159'134	11,1%
Immobilien in Planung*	5'451	0,0%	5'451	0,0%
Sachanlagen	56'000	0,0%	30'000	0,0%
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	235'537	0,1%	282'347	0,2%
Total Anlagevermögen	160'878'386	98,2%	159'893'632	97,8%
Total Aktiven	163'857'890	100,0%	163'479'818	100,0%
Passiven				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	607'881	0,4%	309'831	0,2%
Akonti Heiz- und Nebenkosten/ Vorausbezahlte Mieten	1'278'631	0,8%	925'664	0,6%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten*	13'065'830	8,0%	15'483'725	9,5%
Kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten*	332'255	0,2%	332'255	0,2%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	169'323	0,1%	78'381	0,0%
Kurzfristige Rückstellungen	127'988	0,1%	66'251	0,0%
Passive Rechnungsabgrenzungen	241'594	0,1%	229'727	0,1%
Total kurzfristiges Fremdkapital	15'823'501	9,7%	17'425'835	10,7%
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten*	110'368'030	67,4%	109'478'445	67,0%
Darlehen von Genossenschaftlern (verzinslich)*	5'107'153	3,1%	5'779'660	3,5%
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten*	5'118'815	3,1%	5'486'980	3,4%
Erneuerungsfonds*	14'337'000	8,7%	12'750'700	7,8%
Mietzinsausgleichsfonds*	653'995	0,4%	653'995	0,4%
Total langfristiges Fremdkapital	135'584'993	82,7%	134'149'780	82,1%
Total Fremdkapital	151'408'494	92,4%	151'575'615	92,7%
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital*	11'000'250	6,7%	10'557'950	6,5%
Gesetzliche Gewinnreserven	26'850	0,0%	21'850	0,0%
Solidaritätsfonds*	1'001'410	0,6%	920'559	0,6%
Bilanzgewinn (vor Gewinnverwendung)	420'886	0,3%	403'844	0,2%
Total Eigenkapital	12'449'395	7,6%	11'904'203	7,3%
Total Passiven	163'857'890	100,0%	163'479'818	100,0%

* Erläuterungen im Anhang
(Seite 22 bis 25)

Erfolgsrechnung

	31. 12. 2015		31. 12. 2014	
	CHF	Ant.%	CHF	Ant.%
Mietertrag*	9'382'971	102,9%	8'977'125	101,6%
Grundverbilligungen Bund	–	0,0%	–	0,0%
Diverser Liegenschaftenertrag	21'828	0,2%	43'149	0,5%
Dienstleistungsertrag Geschäftsstelle	50'700	0,6%	74'435	0,8%
Sonstige Erlöse	5'206	0,1%	12'423	0,1%
Betriebsumsatz	9'460'706	103,7%	9'107'132	103,0%
Ertragsausfall Leerstände	– 302'408	– 3,3%	– 187'574	– 2,1%
Mietzinsvergünstigungen	– 16'224	– 0,2%	– 46'013	– 0,5%
Mietzinsverluste / Delkredere	– 22'029	– 0,2%	– 33'835	– 0,4%
Betriebsetrag Netto	9'120'045	100,0%	8'839'710	100,0%
Personalaufwand*	– 855'730	– 9,4%	– 747'246	– 8,5%
Sozialversicherungsaufwand	– 116'243	– 1,3%	– 117'633	– 1,3%
Übriger Personalaufwand	– 66'002	– 0,7%	– 41'256	– 0,5%
Betriebsertrag 1	8'082'069	88,6%	7'933'575	89,7%
Raumaufwand	– 61'099	– 0,7%	– 43'368	– 0,5%
Unterhalt, Reparaturen Immobilien*	– 1'505'604	– 16,5%	– 1'635'304	– 18,5%
Betriebskosten Immobilien	– 529'458	– 5,8%	– 507'189	– 5,7%
Sachversicherung, Abgaben, Gebühren	– 82'246	– 0,9%	– 68'840	– 0,8%
Verwaltungs- und Informatikaufwand	– 110'469	– 1,2%	– 55'974	– 0,6%
Genossenschaftsaufwand	– 254'317	– 2,8%	– 121'143	– 1,4%
EBITDA	5'538'876	60,7%	5'501'757	62,2%
Einlagen in Erneuerungsfonds*	– 1'625'623	– 17,8%	– 1'925'586	– 21,8%
Einlagen in Erneuerungsfonds Stockwerk- eigentümergeinschaften	– 26'559	– 0,3%	– 40'586	– 0,5%
Abschreibungen Immobilien*	– 892'052	– 9,8%	– 704'634	– 8,0%
Abschreibungen Projekte	–	0,0%	–	0,0%
Abschreibungen Sachanlagen	– 33'383	– 0,4%	– 16'521	– 0,2%
EBIT	2'961'260	32,5%	2'814'430	31,8%
Kapitalzinsen*	– 2'463'318	– 27,0%	– 2'343'792	– 26,5%
Baurechtszinsen*	– 376'198	– 4,1%	– 388'981	– 4,4%
Finanzertrag	8'209	0,1%	8'287	0,1%
Eigenzins Projekte	–	0,0%	34'959	0,4%
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	129'953	1,4%	124'904	1,4%
Ausserordentlicher Ertrag*	45'647	0,5%	–	0,0%
Ausserordentlicher Aufwand	–	0,0%	–	0,0%
Steuern	– 63'384	– 0,7%	– 28'743	– 0,3%
Jahresgewinn	112'217	1,2%	96'161	1,1%

* 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.

Zur Umsetzung der neuen Rechnungslegung wurden die Vorjahreszahlen teilweise umgegliedert.

2 Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen

der Bilanz und Erfolgsrechnung	31. 12. 2015	31. 12. 2014
	CHF	CHF
a Aktive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Kapitalzinsen 2016 – 2018 im Zusammenhang mit der Auflösung von Zinsabsicherungsgeschäften (Restbetrag der Gesamtkosten von CHF 1,248 Mio)	768'967	0
Übrige	98'500	175'869
Total aktive Rechnungsabgrenzung	867'467	175'869
b Immobilien, Immobilien im Bau, Immobilien in Planung		
Details siehe Seiten 25 – 26.		
c Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr	1'520'330	1'082'225
Zu erneuernde Hypotheken im Folgejahr	11'545'500	14'401'500
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	13'065'830	15'483'725
d Kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		
Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr	332'255	332'255
Total kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	332'255	332'255
e Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Bank-Hypotheken	93'936'915	88'877'960
EGW-Anleihen	9'800'000	10'500'000
Darlehen Kanton Zürich	899'825	1'084'665
WBG, Darlehen aus Fonds de Roulement	3'126'310	3'349'170
WBG, Darlehen Solidaritätsfonds	604'980	666'650
Darlehen Gemeinden Stäfa und Wallisellen	2'000'000	5'000'000
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	110'368'030	109'478'445
f Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehen Kanton Zürich	5'118'815	5'486'980
Total langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	5'118'815	5'486'980
g Erneuerungsfonds (Details siehe Seite 27.)		
Bestand Anfang Jahr	12'750'700	12'442'033
Entnahmen	– 179'323	– 1'616'919
Ordentliche Einlagen	1'625'623	1'925'586
Sondereinlage	140'000	
Bestand Ende Jahr	14'337'000	12'750'700
h Mietzinsausgleichsfonds		
Egg, Längstrasse 8, 10, 12, 14, 18	11'800	11'800
Rüti, Buechstrasse 2, 4	18'425	18'425
Uster, Im Werk 1–4, 8, 9,	491'420	491'420
Wallisellen, Melchrütistrasse 23, 25, 27, 29	132'350	132'350
Total Mietzinsausgleichsfonds	653'995	653'995

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
	CHF	CHF
i Genossenschaftskapital		
Stammanteile	152'000	145'800
Mieteranteile	5'508'000	5'411'900
Förderanteile	700'250	700'250
Investitionsanteile	4'640'000	4'300'000
Total Genossenschaftskapital	11'000'250	10'557'950
j Solidaritätsfonds		
Vergünstigte Wohnungen	30	21
Bestand Anfang Jahr	920'559	834'010
Beiträge von Mietern	103'756	94'638
Leistung von individuellen Hilfen	–	– 1'250
Tilgung von Mietzinsrückständen	–	– 1'009
Reduktion von Anfangsmietzinsen Widenbüel	– 22'905	– 5'830
Bestand Ende Jahr	1'001'410	920'559
k Genossenschaftliche Eigenmittel		
Total Eigenkapital	12'449'395	11'904'203
Darlehen von Genossenschaftlern (verzinslich)	5'107'153	5'779'660
Total Genossenschaftliche Eigenmittel	17'556'548	17'683'863
in % der Bilanzsumme	10,7%	10,8%
l Mietertrag		
Wohnungen	8'083'504	7'745'874
Gewerberäume	597'619	564'235
Bastelräume/Keller	75'973	72'808
Garagen	489'067	459'403
Parkplätze/Unterstände	110'513	108'488
Diverses	26'294	26'317
Total Mietertrag	9'382'971	8'977'125
m Personalaufwand		
Löhne Geschäftsstelle und Hauswarte	720'230	623'561
Entschädigung Organe	135'500	123'685
Total Personalaufwand	855'730	747'246
n Unterhalt und Reparaturen Immobilien		
Unterhalt	704'287	918'344
Hauswartsmaterial	7'668	21'854
Waschküchen, Trocknungsräume	117'365	62'892
Heiz- und Tankanlagen	41'694	41'945
Liftanlagen	79'940	79'394
Garagen + Parkplätze	19'512	30'692
Umgebungsarbeiten	126'426	180'173
Wohnungswechsel	408'713	300'009
Total Unterhalt und Reparaturen Immobilien	1'505'604	1'635'304
o Einlagen in Erneuerungsfonds	1'765'623	1'925'586
Details siehe Seite 21.		
p Abschreibungen Immobilien	892'052	704'634
Details siehe Seite 21.		

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
	CHF	CHF
q Kapitalzinsen		
Bank-Hypotheken	1'931'819	1'743'379
EGW-Anleihen	234'375	225'326
Darlehen von Genossenschaffern	120'515	189'505
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	176'609	185'581
Total Kapitalzinsen	2'463'318	2'343'792
r Baurechtszinsen		
Rikon, Spiegelacker	111'219	114'459
Baurechtsgeber: Erben Heinrich Weber		
Baurechtsdauer: 21.12.1995 bis 21.12.2095		
Grundstücksfläche: 5758 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 477'540		
Rüti, Buechstrasse 2, 4	20'120	20'120
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Rüti		
Baurechtsdauer: 28.9.1994 bis 28.9.2084		
Grundstücksfläche: 2515 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 60'360		
Stäfa, Geerenstrasse 17, 19	–	–
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Stäfa		
Baurechtsdauer: 16.9.2009 bis 16.9.2089		
Grundstücksfläche: 4165 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 450'000		
Kein Baurechtszins in den ersten 15 Jahren nach Bezug		
Uster, Im Werk 1–4, 8, 9	52'193	55'672
Baurechtsgeber: Stadt Uster		
Baurechtsdauer: 18.5.1995 bis 18.5.2075		
Grundstücksfläche: 6107 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 225'000		
Uster, Talweg 167	25'774	31'838
Baurechtsgeber: Kanton Zürich		
Baurechtsdauer: 11.1.1995 bis 31.3.2085		
Grundstücksfläche: 1500 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 166'700		
Wallisellen, Melchrütistrasse 23, 25, 27, 29	69'918	69'918
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Wallisellen		
Baurechtsdauer: 22.7.1994 bis 22.7.2057		
Grundstücksfläche: 6570 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: keines		
Wetzikon, Langfurrenstrasse 25, 27, 29, 31, 33, 35	96'974	96'974
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Wetzikon		
Baurechtsdauer: 6.2.1997 bis 2.5.2056		
Grundstücksfläche: 8506 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 245'000		
Total Baurechtszinsen	376'198	388'981
s Ausserordentlicher Ertrag		
Steiner AG, Rückerstattung Baukosten aus Vorjahren	20'000	–
Rückwirkende Aktivierung Aufwendungen 2014 Widenbüel	14'945	–
Übrige	10'703	–
Total ausserordentlicher Ertrag	45'647	–
4 Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten und Organen 2014 / 2015		
Forderungen gegenüber Beteiligten	namhafte Anteile am Umlaufvermögen	
Forderungen gegenüber Organen	keine Wesentlichen	
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	namhafte Anteile am Fremdkapital	
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	keine Wesentlichen	

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
	CHF	CHF
1 Firma sowie Rechtsform und Sitz des Unternehmens		
Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Uster		
2 Anzahl Vollzeitstellen		
Es werden weniger als 10 Personen beschäftigt.		
3 Anteile anderer Genossenschaften	Nominalwert	Buchwert
Emmissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger EGW, Olten, 4 Anteilscheine à je CHF 5'000 Nominal (VJ 4)	20'000	20'000
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG, Basel. 4057 Anteilscheine à je CHF 100 Nominal (VJ 3857)	405'700	385'700
Baugenossenschaft Uster, Uster 10 Anteilschein à je CHF 100 (VJ 10)	1'000	1'000
Baugenossenschaft mehr als wohnen, Zürich 10 Anteilscheine à je CHF 500 (VJ 10)	5'000	1
Total Beteiligungen		416'701
9 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	160'154'697	159'159'134
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	161'306'460	161'306'460
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	148'124'460	148'124'460
in Anspruch genommene Kredite	129'784'930	131'681'405

B Gliederung gemäss Art. 959c Abs. 2 OR

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

Liegenschaften

Immobilien im Bau oder Sanierung

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Baurecht	WEG	kant. Subvent.	Baujahr	Investitionen Vorjahre	Investitionen Geschäftsjahr	kumulierte Investitionen
								CHF	CHF	CHF
Mönchaltorf										
Widenbüel (Gemeinschaftspraxis)	- 3	1					2015	-	286'697	286'697
Stäfa										
Total									286'697	286'697

Immobilien in Planung

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Baurecht	WEG	kant. Subvent.	Baujahr	Investitionen Vorjahre	Investitionen Geschäftsjahr	kumulierte Investitionen
								CHF	CHF	CHF
Stäfa										
Unteri Matt, Uerikon								-	5'451	5'451
Total									5'451	5'451

Liegenschaftenbestand

Immobilien							Anlagewert		Wertberichtigung		Buchwert	
	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Baurecht	WEG	kant. Subvent.	Baujahr	Investitionen (im GJ aktiviert)	kumulierte Investitionen	Wertbericht. Geschäftsjahr	kumulierte Wertberichtigungen	
								2015	31. 12. 2015	2015	31. 12. 2015	31. 12. 2015
								CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Dübendorf												
Kunklerstrasse	12	1	1				1953	3'023'000		10'000	286'000	2'737'000
Dürnten												
Büelstrasse	11		11				2002	4'754'577		21'000	694'577	4'060'000
Egg												
Längistrasse	36	5	37			x	1997	15'054'552		64'000	999'552	14'055'000
Maur												
Zelgli-Fridlimatt	24		33			x	2004	9'724'000		42'000	285'000	9'439'000
Mönchaltorf												
Widenbüel	34	4	27				2014	1'118'764	19'100'000	78'000	78'000	19'022'000
Rikon												
Spiegelacker	29		26	x	x		1997	8'220'000		42'000	1'245'000	6'975'000
Spiegelacker (M)	9		9				2002	4'224'529		19'000	471'529	3'753'000
Rüti												
Buechstrasse	12		12	x		x	1995	3'665'000		19'000	438'000	3'227'000
Lindenbergstrasse	4		2				1950	840'283		3'000	110'283	730'000
Stäfa												
Etzelstrasse	7						1961	1'531'380		5'000	193'380	1'338'000
Gerenstrasse	29	1		x		x	2010	5'794	13'694'207	69'324	302'207	13'392'000
Gerenstr. UNG			23	x			2010		918'243	5'000	19'243	899'000
Uster												
Aathalstrasse 5		4					1890	3'003'051		114'000	797'051	2'206'000
Aathalstrasse 7		2					1905	495'747		2'000	50'747	445'000
Bankstrasse 39	3		1				1929	975'361		4'000	131'361	844'000
Bankstrasse 41		1					1928	25'632	1'220'000	5'000	201'000	1'019'000
Brandstrasse	19	7	19				2008	8'985'091		35'000	416'091	8'569'000
Freiestrasse	8	2	8			x	1980	2'515'864		10'000	577'864	1'938'000
Im Werk	39	6	36	x		x	1998	13'685'000		69'000	1'249'000	12'436'000
Seestrasse	12	1	11			x	1993	3'680'531		17'000	633'531	3'047'000
Talweg	10			x		x	1996	10'728	3'046'275	15'728	560'275	2'486'000
Wallisellen												
Melchrütistrasse	53	1	54	x		x	1995	18'019'500		91'000	1'615'500	16'404'000
Strangenstrasse	14		9				1961	4'240'000		15'000	1'177'000	3'063'000
Wetzikon												
Ankengasse	24		18				1959	8'045'000		36'000	367'000	7'678'000
Bachtelstrasse	18						1949	300'000	4'473'863	17'000	269'863	4'204'000
Hofstrasse	6						1949		1'335'705	5'000	125'705	1'210'000
Langfurrenstrasse	54		35	x		x	1999	15'644'223		79'000	952'223	14'692'000
	467	35	372	8	4	7		1'460'918	174'114'983	892'052	14'246'983	159'868'000

Erneuerungsfonds

Baurecht	WEG	kant. Subvent.	Baujahr	Gebäude Ver- sicherungswert	EF Bestand	Einlagen	Sondereinlagen	Entnahmen	EF Bestand
				31. 12. 2015	31. 12. 2014	2015	2015	2015	31. 12. 2015
				CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Dübendorf									
Kunklerstrasse			1953	3'003'300	117'200	30'100			147'300
Dürnten									
Büelstrasse*			2002	3'831'090	106'100	38'400			144'500
Egg									
Längistrasse		x	1997	12'544'000	2'015'900	125'500			2'141'400
Maur									
Zelgli- Fridlimatt		x	2004	8'057'600	997'200	80'600			1'077'800
Mönchaltorf									
Widenbüel			2014	14'823'000	148'300	148'300			296'600
Rikon									
Spiegelacker*	x	x	1997	9'700'854	451'000	97'100			548'100
Spiegelacker M			2002	3'604'600	107'600	36'100			143'700
Rüti									
Buechstrasse	x	x	1995	3'592'800	527'000	36'000			563'000
Lindenbergstrasse			1950	902'000	139'100	9'100			148'200
Stäfa									
Etzelstrasse			1961	1'423'600	70'300	64'300			134'600
Gerenstrasse	x	x	2010	10'575'100	317'400	105'800			423'200
Gerenstrasse UNG*	x		2010	im Rahmen des Miteigentums					
Uster									
Aathalstrasse 5			1890	4'192'300	118'000	42'000			160'000
Aathalstrasse 7			1905	645'800	10'900	6'500			17'400
Bankstrasse 39			1929	985'000	46'000	9'900			55'900
Bankstrasse 41			1928	831'800	35'800	8'400			44'200
Brandstrasse			2008	5'958'235	83'300	59'600			142'900
Freiestrasse		x	1980	2'326'900	123'800	23'300			147'100
Im Werk	x	x	1998	14'695'530	2'009'400	147'000			2'156'400
Seestrasse		x	1993	2'951'300	254'700	29'600			284'300
Talweg	x	x	1996	3'466'000	112'800	34'700			147'500
Wallisellen									
Melchrütistrasse	x	x	1995	18'170'000	2'785'700	181'800			2'967'500
Strangenstrasse			1961	3'740'000	127'300	37'400	140'000		304'700
Wetzikon									
Ankengasse			1959	6'600'000	92'600	66'000			158'600
Bachtelstrasse			1949	4'090'000	224'600	40'900		- 100'000	165'500
Hofstrasse			1949	1'340'000	61'900	13'500			75'400
Langfurrenstrasse	x	x	1999	15'367'300	1'666'799	153'723		- 79'323	1'741'200
8	4	7		157'418'109	12'750'700	1'625'623	140'000	- 179'323	14'337'000

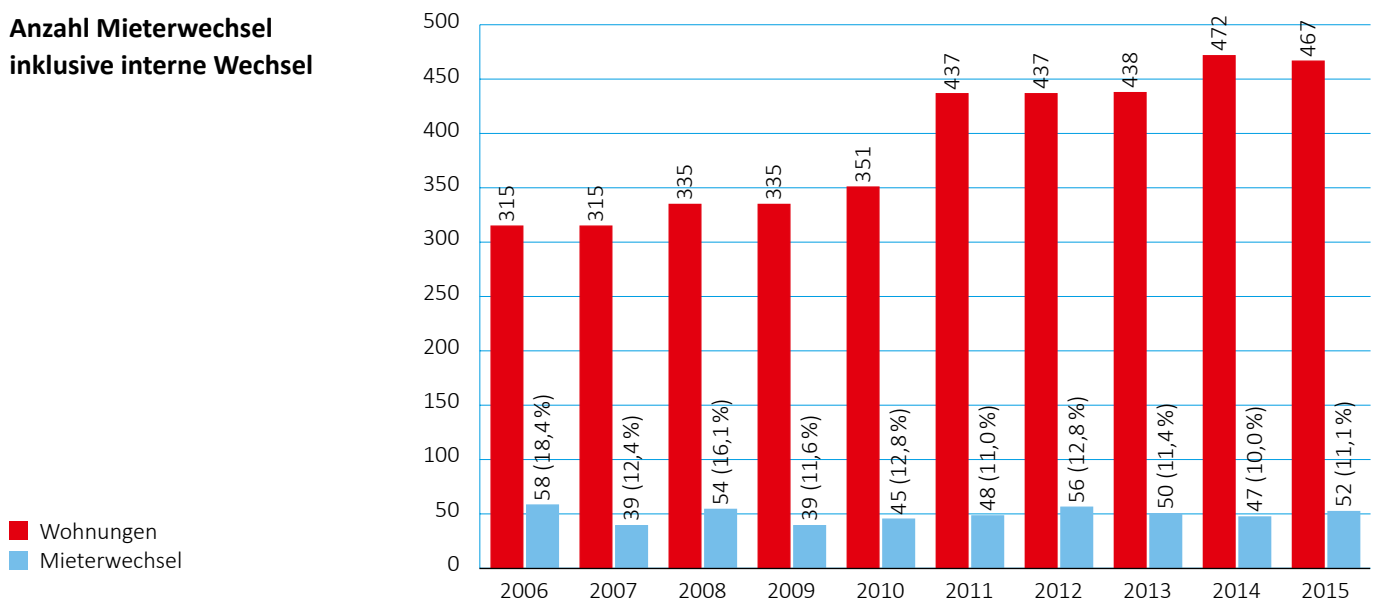
* weitere Erneuerungsfonds im Rahmen des Miteigentums

Mieterwechsel Wohnungen

		2015*		2014	
		Whg.	We.	Whg.	We.
Dübendorf	Kunklerstrasse 11, 13, 7a	12	1	12	–
Dürnten	Büelstrasse 17, 19, 21	11	–	11	2
Egg	Längistrasse 8, 10, 12, 14, 16, 18	36	5	36	1
Maur	Zelglistrasse 7, 9 / Fridlimattstrasse 10, 12	24	5	24	3
Mönchaltorf	Lindhofstrasse 3, 5, 7, Sunneweg 5	34	4	34	–
Rikon	Spiegelacker 9, 11, 13, 15, 19	29	5	29	6
	Spiegelacker 27, 29, 31, 33	9	1	9	2
Rüti	Buechstrasse 2, 4	12	–	12	2
	Lindenbergstrasse 32, 34	4	–	4	–
Stäfa	Etzelstrasse 30	7	–	7	–
	Gerenstrasse 17, 19	29	1	30	2
Uster	Aathalstrasse 7	0	–	2	–
	Bankstrasse 39	3	–	3	–
	Bankstrasse 41	0	–	1	–
	Brandstrasse 15	19	2	19	3
	Freiestrasse 39	8	3	8	1
	Im Werk 1–4, 8–9	39	2	39	4
	Seestrasse 86	12	4	12	2
	Talweg 167	10	3	10	1
Wallisellen	Melchrütistrasse 23, 25, 27, 29				
	hauptsächlich siedlungsinterne Rochaden	53	5	54	3
	Strangenstrasse 3, 5	14	1	14	1
Wetzikon	Ankengasse 2	24	1	24	1
	Bachtelstrasse 20, 22, 24	18	–	18	2
	Hofstrasse 65	6	2	6	–
	Langfurrenstrasse 25, 27, 29, 31, 33, 35	54	7	54	11
		467	52	472	47

* Zahlen wurden bereinigt und nur noch Mietobjekte mit einem Wohnungsmietvertrag berücksichtigt.

Anzahl Mieterwechsel inklusive interne Wechsel



Bericht der Revisionsstelle



Otschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

WENIGSTRASSE 7 · 8026 ZÜRICH · POSTFACH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Uster

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost für das am 31. Dezember 2015 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, 6. April 2016

Beilage:

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

Mitglied von EXPERTSuisse

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

Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Ruth Köppel und Cliff Quercioli, Geschäftsprüfungskommission GPK, haben seit der letzten GV Folgendes unternommen:

- Informieren über Vorstandsarbeiten anhand der Protokolle
- Punktuelle Teilnahme an der Strategie-Vorbereitungssitzung und der Strategie-Retraite
- Fragen an den Vorstand, welche in an einer Sitzung respektive per Mail beantwortet wurden.
- Austausch mit Vorstandsmitgliedern und dem Geschäftsführer im Rahmen von Veranstaltungen.

Wir haben den Eindruck gewonnen, dass 2015 für die Mehrheit der Vorstandsmitglieder sowie für die Verwaltung ein äusserst intensives Jahr war.

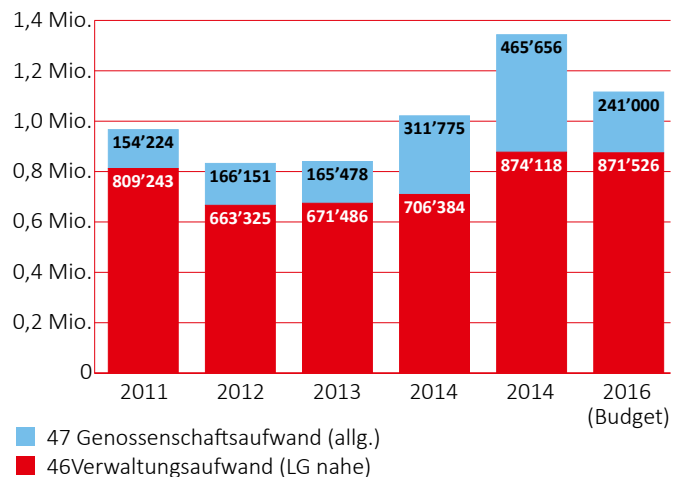
- **Neues Mietzinsmodell:** Mit der Umsetzung wurde bekannt, dass entsprechende Datengrundlagen in der Verwaltung erst geschaffen werden mussten. Weiter bewirkte die Neuberechnung des Anteilkapitals und der Mietzinse einen enormen Bedarf an Kommunikation mit Mieterinnen und Mietern.
- **Personalsuche Geschäftsstelle:** Für die temporär besetzte Stelle des Geschäftsführers waren zwei Anläufe für eine definitive Lösung notwendig. Verschiedene Positionen in der Verwaltung wurden neu besetzt. Die Arbeitsbereiche und die Geschäftsprozesse in der Verwaltung wurden neu definiert mit dem Ziel, den Betrieb zu stabilisieren und personenunabhängiger zu machen. Das Personalreglement wurde überarbeitet und die Unterschriftenregelung angepasst.
- **Nachbearbeitung neue Siedlungen:** Notwendige Arbeiten im **Widenbüel**, Mönchaltorf (bezugsbereit 2014) wie: Neubepflanzung, Gemeinschaftsarztpraxis, Reglement Gemeinschaftsraum mit der Gemeinde, Gründung eines Hausvereins. Ausstehend ist noch die Projektabrechnung. Siedlung **Ankengasse** (Sanierung 2011): Offene Mängelrügen und Zahlungsforderungen an Generalunternehmen im Rahmen von Verhandlungen abgeschlossen (separater mündlicher Bericht an der GV 2015).
- **Unterhaltsplanung und Unterhalt:**
 - Von der im Jahr 2014 erarbeiteten Situationsanalyse wurde ein **Bauprogramm** für die Jahre 2015 bis 2017 abgeleitet.
 - Für die stark sanierungsbedürftige **Liegenschaft Aathal** suchten Geschäftsführer und Vorstand Lösungsmöglichkeiten.
 - Suche nach neuer bzw. funktionierender Lösung bezüglich **Heizung** im Spiegelacker und an der Ankengasse.
 - Planung und Umsetzung vieler kleiner **Unterhaltsmassnahmen** in diversen Siedlungen (Uster: Freistrasse, Seestrasse, Im Werk; Rüti: Buechstrasse).
- **Soziales Leben in den Siedlungen:** Neu war aus den Unterlagen das verstärkte Interesse vom Vorstand und der Verwaltung am sozialen Lebens in den Siedlungen ersichtlich. Diesbezüglich wurde eine Sozialkommission gebildet und eine zuständige Person in der Verwaltung bestimmt, u. a. mit dem Ziel, Lösungen für Mietzinsausstände zu finden.

Auf den Traktandenlisten wiederholten sich oft dieselben Themen wie: Mitgliederaufnahme / -ausschluss / Budget / Jahresbericht / GV / gewo aktuell / Neujahrsapéro / Jahresabschluss / Information über Kontakte mit Siedlungsrat / Banken / anderen Genossenschaften etc. / Behandeln von Kauf- oder Fusionsangeboten / Entscheid über Auskauf subventionierter Wohnungen oder Anfragen für Sponsoren-

beiträge. Die Aufzählung macht klar, dass der Gewo-Vorstand auch 2015 grösstenteils von operativen Themen absorbiert war. Aufgrund der von der GPK gewünschten Strategie fand eine Retraite statt. Die Strategie sollte im Oktober 2016 fertiggestellt sein und die Finanzplanung laut Angaben des Vorstandes noch vor der GV 2016. Letztere dient der GPK zum Beurteilen, inwiefern die notwendigen Unterhaltsprojekte mit dem vorhandenen Eigenkapital ausgeführt und Risiken eingegangen werden können.

Für die GPK scheint es, dass Vorstand und Verwaltung zeitlich am Limit liefen. Der Aufwand ist 2015 entsprechend stark angestiegen (siehe Abbildung). Unter diesen Umständen ist es aus Sicht der GPK ein Glück, dass die Gemeinde Stäfa das Neubauprojekt Schoren nicht vorangetrieben hat und der an der letzten GV beschlossene Bauvertragsvertrag nicht unterschrieben werden musste.

Genossenschafts- und Verwaltungsaufwand 2015 (in Franken)



Das Projekt Widenbüel wird mit der an der GV 2016 zu genehmigende Bauabrechnung abgeschlossen sein (ein GPK-Mitglied wird es unter diesem Traktandum würdigen). Was die GPK in ihrem Bericht 2012 vorhergesehen hatte, ist inzwischen eingetroffen: «Die Überbauung Widenbüel bietet voraussichtlich Wohnungen in einem Preissegment an, welches punkto Vermietbarkeit problematisch werden könnte.» Warum ist der Vorstand der damaligen Empfehlung der GPK nicht gefolgt, nochmals sämtliche möglichen Vereinfachungen und Einsparungsmöglichkeiten unvoreingenommen zu prüfen, damit das Ziel, preisgünstiger genossenschaftlicher Wohnungsbau zu betreiben, erreicht wird? Mietzinserhöhungen kurz nach Einzug der Mieterinnen und Mieter führten zu Missstimmungen zwischen diesen und dem Vorstand.

Die GPK hat insgesamt den Eindruck von einem engagierten Vorstand gewonnen. Will er Kapazität für künftige grössere Projekte haben, so stellt sich für uns die Frage, von welchen heutigen Tätigkeiten er sich entlasten will.

Rikon, 31. März 2016
Ruth Köppel
Mitglied GPK

Mönchaltorf, 31. März 2016
Clifford Quercioli
Mitglied GPK

Impressum

Herausgeber:

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Uster

Fotos:

Nicole Bräm, Zürich (Seite 14 unten)

Gewo Züri Ost, Uster (Seite 6, 7, 13, 15, 18)

Patrizia Kilburger, Uster (Seite 9)

Orlando Duó, Wetzikon (Titelseite, Seite 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14)

Fotolia.com (Seite 9, 17)

Gestaltung:

Orlando Duó Graphic Design SGD, Wetzikon

Druck:

ST Print, Wolfhausen

Auflage: 1'350 Ex.

Mai 2016

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

