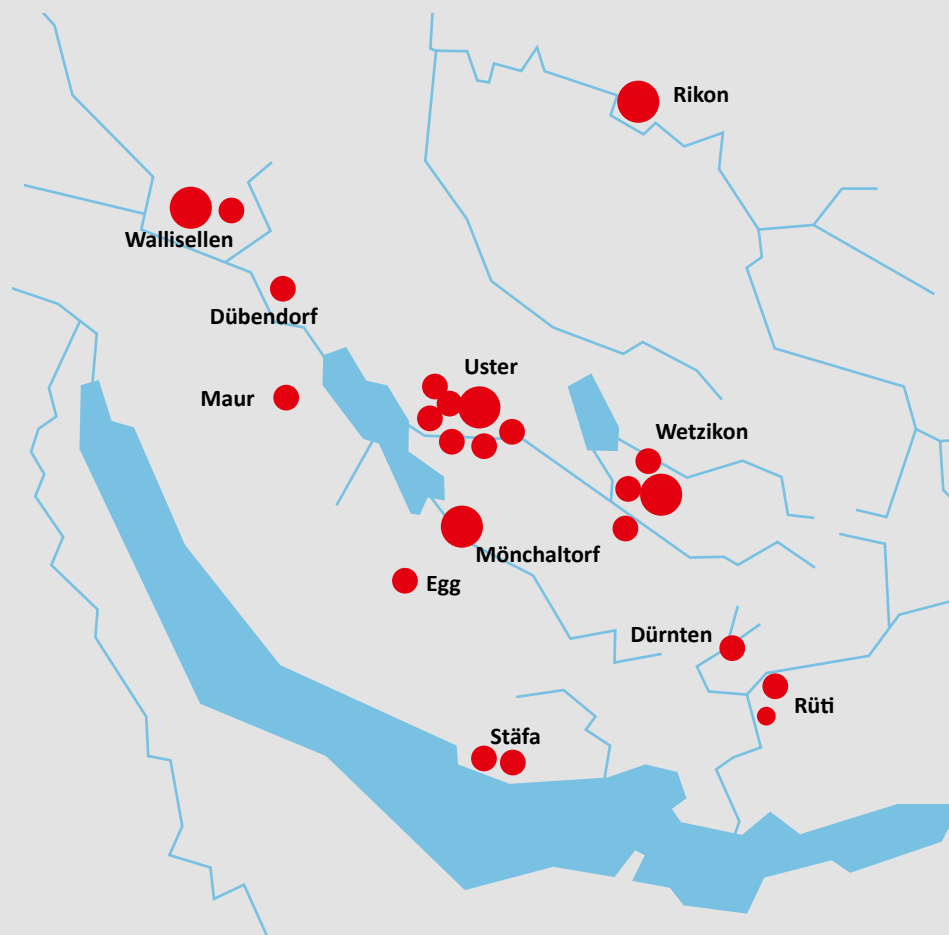




Geschäftsbericht

2016

Siedlungen und Liegenschaften der Gewo Züri Ost



Dübendorf
Kunklerstrasse

Dürnten
Büelstrasse

Egg
Längistrasse

Maur
Fridlimattstrasse / Zelglistrasse

Mönchaltorf
Widenbüel

Rikon
Spiegelacker

Rüti
Buechstrasse
Lindenbergstrasse


Stäfa
Etzelstrasse
Gerenstrasse

Uster
Aathalstrasse
Bankstrasse
Brandstrasse
Freiestrasse
Im Werk
Seestrasse
Talweg

Wallisellen
Melchrütistrasse
Strangenstrasse

Wetzikon
Ankengasse
Bachtelstrasse
Hofstrasse
Langfurrenstrasse

Bericht des Präsidenten	
Faire Mieten für alle	5
Geschäftsstelle	
Sesselrücken	6
Geschäftsstelle	
Wohin der Wind weht	7
Soziales	
Ein offenes Ohr und ein Blick in die Zukunft	9
Bau und Unterhalt	
Gut geplant ist halb gewonnen	10
Nachhaltigkeit	
Wo der Schuh drückt	12
Siedlungsrat	
Im Zentrum steht der Dialog	15
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	16
Finanzen	17
Erläuterungen zur Jahresrechnung 2016	18
Anhang der Jahresrechnung	22
Liegenschaftenbestand	26
Erneuerungsfonds	27
Mieterwechsel Wohnungen	28
Bericht der Revisionsstelle	29
Organe	30
Organe der Genossenschaft/Geschäftsstelle	

A photograph of a modern staircase with a glass railing and a red text box. The staircase is made of light-colored wood or metal and has a glass railing with vertical balusters. The background shows a large window with a view of a snowy landscape and trees. The text is white and centered in the red box.

Ohne das Engagement
auf allen Ebenen
wäre eine stetige
Weiterentwicklung
der Genossenschaft
nicht möglich.

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Ein Jahr nach der Einführung des Kostenmiete-Modells haben wir das Ziel «nachvollziehbare und faire Mieten für alle» weitgehend erreicht, dies trotz grosser Schwierigkeiten bei der technischen Umsetzung. Abgesehen von wenigen Einwendungen wurde die Neuregelung gut aufgenommen. Die meisten Fragen drehten sich um die Anpassungsmodalitäten.

Gegen Ende des Jahres 2017 wird die Kostenmiete allerdings erneut auf den Prüfstand gestellt. Wir erwarten, dass eine Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes im Juni zu Anpassungen um das Jahresende 2017/2018 führen wird.

Leider hat der Trend zu sinkenden Mieten bei Familienwohnungen in der Region zu Leerständen in unserer sehr schönen Siedlung Widenbüel in Mönchaltorf geführt. Der Vorstand hat deshalb beschlossen, die Mietzinsen über die Hauptzweckbestimmung «Verbilligung von Erstmietzinsen» durch den Solidaritätsfonds massvoll zu vergünstigen. Diese Massnahme wird einige Jahre fortgeführt und in zwei Stufen aufgehoben.

An der letzten Generalversammlung haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter über eine Statutenänderung der Restrukturierung des Genossenschafts-Anteilkapitals zugestimmt, so dass die Mieteranteile neu massvoll verzinst werden. Zuvor mussten Anteile und/oder Darlehen geleistet werden, deren Beträge und Verzinsungen jeweils uneinheitlich waren. In diesem Jahr wird der Vorstand erstmals eine Verzinsung der Mieteranteile von 0.75% beantragen. Diese Dividende wird für alle Mieter auf das ebenfalls neu geschaffene «Gewo-Konto» gutgeschrieben.

Am 1. Februar 2016 durften wir Eric Rijsberman bei der Gewo begrüßen, der ab der GV 2016 die Geschäftsführung übernahm. Leider hat er sich in der Zwischenzeit aus persönlichen Gründen entschlossen, die Zusammenarbeit aufzulösen und eine neue Herausforderung zu suchen.

In den kommenden Monaten wird deshalb Werner Hug, langjähriges Vorstandsmitglied und vertraut mit den Belangen der Genossenschaft, die Geschäftsführung interimistisch übernehmen. Die Vorstandsmitglieder der verschiedenen Ressorts werden ihn dabei tatkräftig unterstützen.

Gleichzeitig haben wir die Suche nach einer Nachfolgerin/einem Nachfolger begonnen, mit dem Ziel die Stelle bis Ende 2017 neu zu besetzen.

Im vergangenen Jahr konnten wir die Bankstrasse 35 mit zentraler Lage in Uster zu vernünftigen Konditionen erwerben. Vorausgesetzt, die GV 2017 stimmt dem Antrag zu, wird die Liegenschaft im Laufe des Jahres 2017 massvoll saniert.

Allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die sich in irgendeiner Form für das gemeinsame Ziel einsetzen, unseren Mitarbeitenden auf der Geschäftsstelle für ihren unermüdlichen Einsatz sowie meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen für ihre wertvolle Zusammenarbeit möchte ich herzlich danken. Ohne dieses Engagement auf allen Ebenen wäre das stetige Vorantreiben der Optimierung unserer Abläufe sowie die Weiterentwicklung der Genossenschaft nicht möglich. Vielen Dank!



Peter Hegelbach
Präsident

Faire Mieten für alle.

Sesselrücken



Eric Rijsberman
Geschäftsführer

Mit der Generalversammlung vom 19. Mai ging die interimistische Geschäftsführung durch Christian Portmann seit September 2014 zu Ende und Eric Rijsberman übernahm diese.

Der gelernte Physiotherapeut wurde 1957 in Holland geboren. Er lebt seit 1983 in der Schweiz, ist verheiratet und hat zwei erwachsene Söhne.

In verschiedenen sozialen Institutionen arbeitete er in leitender Position, wo er sich durch die Begleitung von notwendigen Umbauten und Ergänzungsbauten Kenntnisse im Bauwesen aneignete.

Als Mitglied der Betriebskommission der Pflegezentren Tösstal überwacht er ausserdem seit Juni 2016 die Renovation von zwei Heimen mit insgesamt 100 Wohnplätzen für rund 30 Mio. Franken. Die Freizeit verbringt der Holländer mit seinem Hund in der Natur und im Sommer auf dem Campingplatz in Frankreich.

Räumliche Veränderung

Der Platz in der Geschäftsstelle wurde eng und die Finanzabteilung bezog das Büro im 2. OG der Aathalstrasse 5. Die Geschäftsführung, die Bewirtschaftung und die Projektleitung Kommunikation & Soziales befindet sich weiterhin im 1. OG, wo während der Öffnungszeiten auch persönliche Besuche von Genossenschafterinnen und Genossenschaftler sowie Interessenten herzlich willkommen sind.

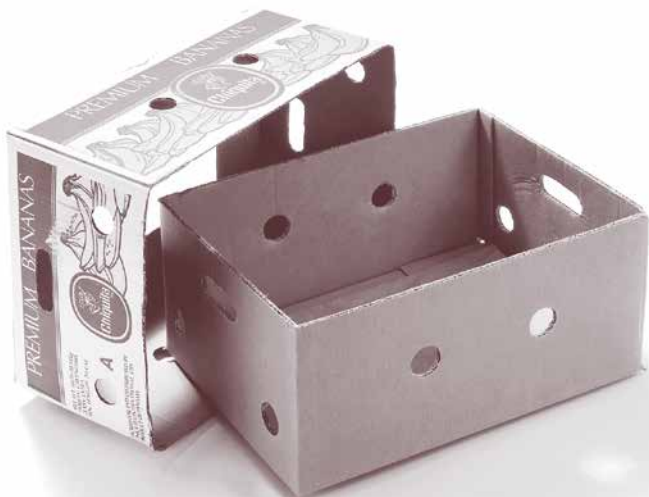
Das Team hat sich personell ebenfalls verändert: Cinzia Beros ist seit dem 1. März in einem 30%-Pensum als Projektleiterin Nebenkostenausgliederung im Team Finanzen anzutreffen. Andrea Treichler beendete ihre Aufgaben im Projekt Umsetzung Kostenmiete im August. Im selben Monat begann Bashkim Hodza seine 3-jährige

KV-Lehre und Jakob Meier verliess die Gewo nach sieben Jahren aufgrund seines Studienbeginns. Von September bis November unterstützte Claudia Geissbühler das Finanzteam mit einem zeitlich begrenzten Einsatz und

Ende Dezember endete Arlind Huruglicas temporäre Anstellung als Sachbearbeiter, die er nach seiner erfolgreich bestandenen KV-Lehre bei der Gewo zum Sammln von Erfahrungen absolvieren konnte.

Die Zeit war und bleibt auch in absehbarer Zukunft intensiv.

Mit der Verabschiedung verschiedener Anträge an der GV 2016 wurden neue Projekte gestartet oder zum Start freigegeben. Das heisst: Die Zeit war und bleibt für das Team und den neuen Geschäftsführer auch in absehbarer Zukunft intensiv.



Wohin der Wind weht

Über das Programm Bordwind haben wir in den beiden Ausgaben von Gewo-aktuell (Juni und Dezember 2016) ausführlich berichtet.

Im Projekt Umsetzung Kostenmiete haben wir verschiedene Erfahrungen gesammelt, die eine Überprüfung der Gewo-internen Abläufe nötig machten. Dabei hat sich gezeigt, dass sich die Arbeitsabläufe der Geschäftsstelle, bedingt durch die natürlich gewachsenen Strukturen, suboptimal entwickelt haben. Auch wenn wir eine Wohn- und Baugenossenschaft sind, müssen sämtliche Verwaltungshandlungen professionell durchgeführt werden, ohne dass wir den Zweck – den Dienst an den Genossenschafterinnen und Genossenschafte(r)n – aus den Augen verlieren.

Um eine nachhaltige Verbesserung der Arbeitsabläufe zu erreichen, muss neben den Verwaltungsaspekten in der Geschäftsstelle auch das gesamte Umfeld (Vorstand, Siedlungsrat, Genossenschafterinnen und Genossenschafte(r)n, Mieterinnen und Mieter, Dienstleister, Arbeitsstellen etc.) miteinbezogen werden. Nur so wird es uns gelingen, den Mitarbeitenden ein Umfeld zu schaffen, das sie befähigt, ihre tägliche Arbeit effizient und kundenorientiert zu erledigen.

Um dieses Ziel zu erreichen und die Professionalisierung der Gewo Züri Ost als Ganzes in die Wege zu leiten, hat der Vorstand das Programm Bordwind bewilligt. Mit schnellen, sichtbaren Erfolgen ist jedoch nicht zu rechnen. Denn einerseits sind unsere finanziellen und personellen Ressourcen begrenzt und andererseits erfordern viele Anpassungen eine Verhaltensänderung aller Beteiligten – und Verhaltensänderungen brauchen Zeit.

Der Name Bordwind hat seinen Ursprung in der Segelschiffahrt. Er bezeichnet den am fahrenden Schiff wahrgenommenen Wind. Vereinfacht gesagt, hat der Vorstand den Kurs festgelegt und unabhängig vom einfallenden Wind bewegt sich das Programm in die festgelegte Richtung – je nach Einfallrichtung des Windes langsamer oder schneller.

Das Programm Bordwind beinhaltet eine Vielzahl von Teilprojekten, deren Durchführung sich über mehrere Jahre erstrecken wird. Viele Massnahmen müssen umgesetzt werden, die kleine und grosse sowie direkte und indirekte Auswirkungen auf die verschiedenen Anspruchsgruppen (Mieterinnen und Mieter, Genossenschafterinnen und Genossenschafte(r)n etc.) haben werden. Mieterinnen und Mieter, die durch die Teilprojekte direkt betroffen sind, werden von uns persönlich oder mittels dem Gewo-aktuell informiert.

In den letzten Monaten haben wir verschiedentlich Rückmeldungen zu folgenden Teilprojekten erhalten:

Nachwehen Umsetzung Kostenmiete

Bei der Umsetzung des aufwendigen und grossen Projektes Umsetzung Kostenmiete sind Fehler geschehen. Einige Fälle konnten wir in den letzten Monaten abarbeiten, andere müssen noch bereinigt werden. Geplant ist, dass wir dieses Teilprojekt bis Mitte Jahr abgeschlossen haben werden.

Bereinigung Nebenkosten

Damit das Teilprojekt Nebenkosten 2 inklusive Anpassungen im Liegenschaftsverwaltungsprogramm umgesetzt werden kann, müssen die Nebenkostenabrechnungen für alle Siedlungen abgeschlossen sein. Da jede Siedlung ihre spezifischen Eigenschaften und dementsprechend ihre individuelle Abrechnung hat, wird jede



Werner Hug
Vorstandsmitglied Nachhaltigkeit,
Finanzkommission

*Eine Verhaltensänderung
braucht Zeit.*

Wohin der Wind weht

Kontrolle zum «Unikat». In vielen Fällen fehlen Dokumentationen zu den Abrechnungsmustern, was aber zwingend notwendig ist, um die angestrebte Ausgliederung der Nebenkosten 2 umzusetzen.

Ausgliederung Kabelfernsehen

Die Administration der Kabelfernsehanschlüsse durch die Verwaltung ist zu aufwändig. Dank dem technologischen Fortschritt können Radio- und Fernsehprogramme, der Internetzugang und der Telefonanschluss über den Kabelanschluss bereitgestellt werden. Damit hat sich die Angebotsvielfalt erhöht und der Anbieter (Kabelnetzbetreiber, klassische Telekommunikationsanbieter) wird häufiger gewechselt. In unserem Einzugsgebiet sind drei Kabelnetzbetreiber tätig: UPC Cablecom, GGA Maur und die Stadtwerke Wallisellen. Jeder Kabelnetzanbieter hat sein physisch begrenztes Anschlussgebiet, d.h. jede Siedlung ist bei einem Kabelnetzanbieter angeschlossen.

Bis anhin hatte der Mieter bezüglich Kabelanschluss zwei Ansprechpartner – Verwaltung und Kabelnetzbetreiber. Um diese Situation zu vereinfachen, hat die Gewo Züri Ost als erstes ihre Verträge mit der UPC Cablecom auf Ende März 2017 gekündigt. Mieter mit einem Kabelanschluss von UPC Cablecom haben somit ab dem 1. April 2017 für diesen nur noch UPC Cablecom als Vertragspartner.

Mieter, die ihren Kabelnetzanschluss bei der GGA Maur haben, werden ab dem 1. Januar 2018 von dieser Vereinfachung profitieren und für den Kabelanschluss nur noch GGA Maur als Vertragspartner haben.

Die Mieterinnen und Mieter sind gebeten, sich selber über ein passendes Angebot zu informieren. Verschiedene Rückmeldungen an die Gewo hatten ergeben, dass die Umstellung dazu genutzt wird, überbezahlte Lösungen anzubieten.

*Da jede Siedlung ihre
Eigenschaften hat, wird
jede Kontrolle zum
«Unikat».*

Neuregelung Mieteranteilkapital

Wie von der GV 2016 beschlossen, stehen wir mitten in der Umsetzung der Neuregelung des Mieteranteilkapitals. Der Teufel steckt wieder einmal im Detail, denn wir müssen in jedem einzelnen Mietverhältnis den oder die wirtschaftlich Berechtigten der bei der Gewo getätigten Einlagen eindeutig identifizieren.

Obwohl wir wissen, von wo das Mieteranteilkapital einbezahlt worden ist, heisst dies nicht, dass wir in jedem Fall wissen, wer zweifelsfrei wirtschaftlich berechtigt ist.

Das Mieteranteilkapital kann von den unterschiedlichsten Quellen einbezahlt worden sein: direkt von der Mieterpartei, von Verwandten/Drittpersonen, der Pensionskasse (2. Säule), Sozialbehörden, Stiftungen etc. Welche Vereinbarungen zwischen dem Geldgebenden und dem Mieter ausgehandelt worden sind, ist uns nicht in allen Fällen bekannt oder die Situation hat sich in der Zwischenzeit geändert.

Beispiel: Die Eltern einer Mieterin strecken das Mieteranteilkapital vor. Ist die Einzahlung vor 2008 erfolgt, wurde in der Buchhaltung das Mieteranteilkapital der Mieterin gutgeschrieben. Bei einer Kündigung würde das Kapital der Mieterin ausbezahlt werden. Die wirtschaftlich Berechtigten sind jedoch die Eltern.

Die notwendigen Abklärungen wurden bis anhin nur bei einer Kündigung des Mietverhältnisses durchgeführt. Mit der Neuregelung Mieteranteilkapital müssen wir dies für alle bestehenden Mietverhältnisse machen, was sich als sehr zeitaufwendige Zusatzarbeit erweist. Wir sind dabei, eine Vereinfachung dieses Prozedere abzuklären, um damit die entstandenen Verzögerungen aufzufangen.

Ein offenes Ohr und ein Blick in die Zukunft

Die Sozialkommission (Soko) ist mittlerweile ein fester Bestandteil der Geschäftsstelle. Sie kommt dann zum Einsatz, wenn die Komplexität des Falles eine Intervention durch die mit Fachpersonen besetzte Soko erfordert. Das Ziel der Soko ist es, durch ihre Arbeit längerfristige persönliche Krisen von einzelnen Personen oder Familien durch kurzfristige Beratung oder finanzielle Unterstützung zu vermeiden. Ebenso sollen Hausvereine bei Bedarf und auf Anfrage bei siedlungsinternen Problemen beratend unterstützt werden. Die Anzahl der Fälle und Erfahrung zeigen, dass die Soko ihre Berechtigung hat.

Nachdem die Arbeit der Soko im ersten Jahr oft bei den Betroffenen zu Hause oder in der Siedlung gefragt war, konnten 2016 entsprechende Fälle direkt von der zuständigen Person in der Geschäftsstelle bearbeitet werden. Oft wirkt ein persönliches Gespräch, eine gemeinsame Lösungssuche oder eine Kontaktvermittlung Wunder. Gespräche finden immer mit mindestens zwei Mitarbeitenden oder Vertretern der Soko statt.

Die vier Mitglieder der Soko tagten 2016 zwei Mal. Im Fokus der Sitzungen standen das Konzept der Sozialkommission, Anträge an den Solifonds und die Berichterstattung über aktuelle Fälle. Im Berichtsjahr verzeichnete die Gewo elf Fälle.

Altersarmut

Die Gewo hält in den Statuten fest, dass sie ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum verschaffen und alle Bevölkerungsschichten berücksichtigen möchte. Und doch rechnet die Soko in Zukunft mit Fällen von Altersarmut durch zu hohe Mieten. Nur zwei Objekte in den über 20 Gewo-Siedlungen erfassen das Thema «Wohnen im Alter»: Gerenstrasse 17 in Stäfa und eine Hauseinheit im Widenbüel in Mönchaltorf. Das Projekt 50plus an der Brandstrasse in Uster hingegen ist kein Alters-Wohnprojekt.

In der Schweiz ist für ca. 33% der Rentner-Haushalte mit Ergänzungsleistungen (EL) die Existenzsicherung nicht mehr gewährleistet. Grund ist, dass die höchste anrechenbare Mietpauschale bei den EL für alleinstehende Personen 1100 Franken bzw. 1250 Franken bei Ehepaaren betragen. Laut einem Bericht von Pro Senectute führt dies vermehrt zur Altersarmut aufgrund von zu hohen Mieten.

Für Petra Finkenzeller heisst dies: «Die Gewo Züri Ost muss sich mit Blick auf die demographische Entwicklung vermehrt mit dem Thema auseinandersetzen und bezahlbaren Wohnraum anbieten.»

Die Mitglieder der Soko sowie der Vorstand der Gewo sehen es als deren Pflicht, dem Phänomen «Altersarmut durch zu hohe Mieten» engagiert entgegenzuwirken.



Petra Finkenzeller
Vorstandsmitglied, Soziales und Personal



Patrizia Kilburger
Projektleiterin Kommunikation & Soziales, Soko

Weitere Soko-Mitglieder

Ursula Koppensteiner
(Siedlung Brandstrasse),
bis 31.3.2017
Susanne Sallefranque
(Siedlung Spiegelacker)



*Die Gewo muss sich vermehrt
mit dem Thema Altersarmut aus-
einandersetzen.*

Gut geplant ist halb gewonnen



Barbara Thalmann
Vizepräsidentin, Baukommission



Urs Wegmann
Vorstandsmitglied, Baukommission

Ständige Baukommission der Gewo

Die seit Frühling 2014 eingerichtete ständige Baukommission (Bauko) besteht aus den Vorstandsmitgliedern Urs Wegmann, Barbara Thalmann und aus den bewirtschaftenden Personen der Geschäftsstelle, Rosalia Glesti, Thomas Wettstein und Nadia Denzler. Der Geschäftsführer lädt zu den Sitzungen ein und leitet diese. 2016 tagte die ständige Bauko der Gewo sieben Mal. Sie besprach alle notwendigen baulichen Investitionen. Je nach Finanzkompetenz werden die Geschäfte dem Vorstand oder der Generalversammlung zur Genehmigung vorgelegt.

Unterhalts- und Finanzplanung mit STRATUS

Der 2014 in Auftrag gegebene STRATUS-Bericht bildete auch 2016 die Grundlage für die Planung der Unterhaltsarbeiten und grössere Sanierungen. Alle Gewo-Liegenschaften sind gemäss ihrem baulichen Zustand erfasst worden. Für die nächsten zehn Jahre weiss die Gewo, welche Sanierungen anstehen und welche Kosten diese ungefähr verursachen werden. Im Jahr 2016 wurden bereits umgesetzt:

- Strangsanierung, Etzelstrasse, Stäfa
- Ersatz Wärmeerzeugung / -verteilung, Ankengasse, Wetzikon
- Veloparkierung und Treppenhäuser, Langfurrenstrasse, Wetzikon
- Serviceverträge für Dachkontrollen, alle Siedlungen

Projekte 2017

Gemäss der Unterhalts- und Finanzplanung der Gewo fallen 2017 folgende Projekte an:

Sanierung Fassade Zelglistrasse, Binz

Die Sanierung ist aufgrund eines Baumangels nötig. Die erst 15-jährige Aussenisolation muss komplett ersetzt werden. Die Gewo entschied sich für eine dauerhaftere Lösung in Form einer vorgehängten Fassade.

Strangsanierung Hofstrasse, Wetzikon

Die Bauten in der Hofstrasse, Bachtelstrasse und Ankengasse in Wetzikon sind praktisch identisch. Die Häuser Bachtelstrasse und Ankengasse wurden in den letzten Jahren innen und aussen umfassend saniert. Die Hofstrasse wurde im Rahmen des damaligen energetischen Gebäudeprogramms des Bundes nur aussen gedämmt.

Um die Hofstrasse auf den gleichen Stand zu bringen, wird eine Strangsanierung vorgenommen.

Geräteersatz in verschiedenen Siedlungen

Mit dem Instrument STRATUS hat sich gezeigt, dass im laufenden und kommenden Jahr viele Geräte ersetzt werden müssen. Es handelt sich um Siedlungen, die rund 20 Jahre alt sind. Ein konzentrierter und gebündelter Einkauf der neuen Geräte spart einiges an Kosten.

Aufwertungsmassnahmen Melchrütistrasse, Wallisellen

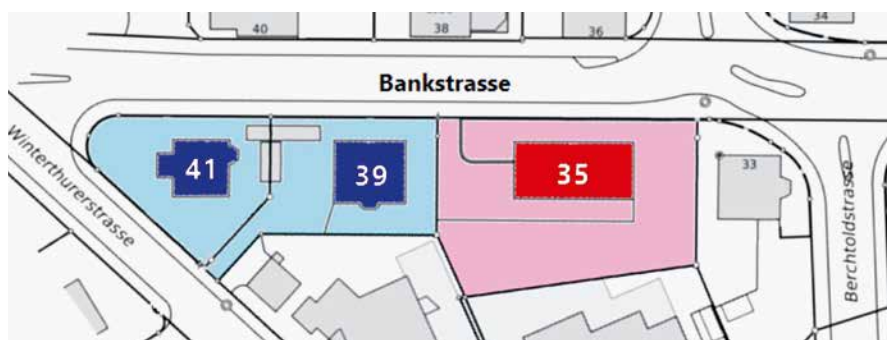
In der Siedlung Melchrüti stehen einige Unterhaltsarbeiten bevor. Die Umgebung ist in einem schlechten Zustand und die Parkordnung wird missachtet. Allgemein

In den nächsten 10 Jahren weiss die Gewo, welche Sanierungen und Kosten auf sie zukommen werden.

soll die Siedlung wieder einen ansprechenderen Eindruck machen. Die Gewo beabsichtigt Architekturbüros zu beauftragen und Konzeptvorschläge für gezielte Aufwertungsmassnahmen zu erarbeiten. Sie hat dieses Vorgehen darum gewählt, weil sie weitere Siedlungen im ähnlichen Baustil besitzt. Diese werden in den nächsten zehn Jahren ebenfalls einer grösseren Sanierung unterzogen werden müssen.

Sanierung Bankstrasse 35, Uster

Von privater Seite wurde der Gewo die Bankstrasse 35 in Uster angeboten, dies in unmittelbarer Nachbarschaft zu den beiden Gewo-eigenen Liegenschaften Bankstrasse 39 und 41. Das Gebäude mit sechs Wohnungen stammt aus den 30er Jahren. Im Dachgeschoss befinden sich drei separate Zimmer. Um dem Wunsch nach bezahlbaren Mieten nachzukommen, werden nur die nötigsten Arbeiten ausgeführt. Auf eine energetische Sanierung oder eine Umnutzung des Dachgeschosses wird bewusst verzichtet.



Für die kommenden Jahre sind die nachstehend aufgeführten Projekte geplant. Umfang und Ausführungsdatum sind noch nicht verbindlich festgelegt und dienen nur zur Information.

2019	<ul style="list-style-type: none"> • Teilsanierung Strangenstrasse, Wallisellen
2020	<ul style="list-style-type: none"> • Teilsanierung Lindenbergstrasse, Rüti ZH • Flachdachsanieierung Langfurren, Wetzikon • Strangsanierung und Gebäudehülle Freiestrasse, Uster
2022	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung Spiegelacker, Rikon • Teilsanierung Talweg 167, Uster
2023	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung Im Werk, Uster • Sanierung Seestrasse, Uster
2024	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung Kunklerstrasse, Dübendorf • Sanierung Melchrüti, Wallisellen
2025	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung Längistrasse, Egg

Die Bauko der Gewo hat erkannt, dass sie für die Umsetzung und Abwicklung dieser Projekte zusätzliche Ressourcen braucht. Für diese Aufgaben wurden externe Bauleitungs- und Architekturbüros evaluiert. Wie die Projekte geplant und umgesetzt werden, erfahren Sie aus den zukünftigen Ausgaben unseres Newsletters Gewo-aktuell.

Wo der Schuh drückt



Werner Hug
Vorstandsmitglied Nachhaltigkeit,
Finanzkommission

Aus Sicht des Ressorts Nachhaltigkeit wird das Jahr 2016 als Heizungsjahr in die Geschichte eingehen.

Spiegelacker, Rikon

Im letzten Jahresbericht bin ich auf die Geschichte und Hintergründe des Projektes eingegangen und habe berichtet, dass die Siedlung im Herbst 2016 an den Wärmeverbund Rikon angeschlossen wird.

Am 30. September 2016 erfolgte termingerecht die Inbetriebsetzung des Anschlusses. Um zukünftigen Problemen aus dem Weg zu gehen, wurde die gesamte bestehende Holzsnitzelheizung vollständig zurückgebaut. Sichtbar wurde dies durch den Rückbau des Kamins und der Versiegelung des Zugangs zum Holzsnitzelbunker. Nicht sichtbar, aber nicht weniger wichtig, waren die notwendigen Instandsetzungsarbeiten am Sekundärkreislauf, welcher die einzelnen Unterstationen in den verschiedenen Gebäuden (Spiegelacker 11, 13, 17, 19 und 27) und in den Reiheneinfamilienhäusern versorgt.

Seit der Inbetriebsetzung wird die Anlage regelmässig überwacht. Die Rückmeldungen der Bewohner zeigen auch, dass die Versorgung mit Wärme und Warmwasser problemlos funktioniert.

Ankengasse, Wetzikon

Der Ersatz des Heizsystems (Rückbau Air-On Geräte) konnte im Dezember 2016 erfolgreich abgeschlossen werden. Bis es jedoch soweit war, waren umfangreiche Abklärungen notwendig. Es zeigte sich, dass eine befriedigende Lösung mit dem bestehenden System nicht möglich ist. Der Vorstand beschloss deshalb den Ersatz der Air-On Geräte.

Trotz sorgfältiger Vorbereitung sind in einer fortgeschrittenen Planungsphase Probleme mit der Wärmeerzeugung aufgetreten. Die ursprüngliche Idee, die bestehende Wärme-Kältemaschine umzubauen, wurde verworfen. Als Alternative war der Ersatz durch eine Wärmepumpe vorgesehen. Nähere Abklärungen zeigten jedoch, dass die zur Verfügung stehende Abwärme nicht ausreichen würde und eine elektrische oder mit Gas betriebene Beistellheizung notwendig gewesen wäre.

Die zeitgerechte und ausreichende Versorgung mit Wärme und Warmwasser hatte Priorität.

Aufgrund verschiedentlich Ausfälle der bestehenden Wärmeerzeugung kam eine Verschiebung des Baubeginns nicht in Frage. Deshalb wurden keine weiteren Abklärungen gemacht. Wir befürchteten, dass durch eine Verschiebung auf Ende der Heizperiode (30. April 2017) massive Kosten auf uns zugekommen wären. Komplexität und Kosten einer Wärmepumpe mit Beistellheizung bewogen uns dazu, einer Gasheizung den Vorzug zu geben. Die Lösung entspricht zwar nicht dem ökologischen Wunsch, aber die zeitgerechte und ausreichende Versorgung mit Wärme und Warmwasser hatte Priorität. Nach Abschluss der ersten Heizperiode können verbindlichere Aussagen über die Wärmeerzeugungskosten gemacht werden. Je nach deren Höhe kann eine teilweise Versorgung mit Biogas in Erwägung gezogen werden.

Im Werk, Uster

Ein externer Energieberater klärte mögliche Varianten für eine Wärmeversorgung nach Beendigung des Contracting-Vertrages mit Energie Uster ab. In einer ersten Phase wurden davon acht auf Machbarkeit und Kostenfolge untersucht. Während des ganzen Auswahlverfahrens wurden neben den ökologischen auch die ökonomischen Aspekte gewürdigt.

Basierend auf diesen Abklärungen haben wir mit unserer Partnergenossenschaft WSGU entschieden, die Varianten weiterzuverfolgen, die optimalen Gebrauch vom bestehenden und neuwertigen Gaskessel machen. Nach weiteren Detailabklärungen fiel die Wahl auf die Variante Gaskessel mit zentral angeordneten Sonnenkollektoren. Zwischenzeitlich wurde in Uster der Wärmeverbund Nord lanciert und von Energie Uster als weitere Variante vorgeschlagen.

Zum heutigen Zeitpunkt und basierend auf unserer spezifischen Ausgangslage zeigte sich, dass die Energiekosten bei einem Anschluss an den Wärmeverbund Nord höher ausfallen als diejenigen der Variante Gaskessel mit zentral angeordneten Sonnenkollektoren. Die Siedlungsgemeinschaft wurde am 15. Dezember 2016 über diesen Entscheid informiert. Die Arbeiten zur Detailplanung sind vergeben und es ist geplant, dass sämtliche Arbeiten vor der Heizperiode 2017/18 abgeschlossen sein werden.

Brandstrasse 15, Uster

An der Brandstrasse 15 wurden die Lüftungs- und Heizungseinstellungen im Laufe der Zeit den Wünschen der Bewohnerinnen und Bewohner angepasst. Diese Veränderungen führten jedoch nicht zu einem allgemeinen Wohlbefinden, sondern lösten bei einzelnen Parteien starke Unzufriedenheit aus.

Deshalb wurden die Einstellungen der Lüftung und Heizung (hydraulischer Abgleich) in einem ersten Schritt in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzt. Diese Massnahme zeigte nur eine beschränkte Wirkung. Die Rückmeldung der Heizungsfirma bewog uns dazu, die Durchflussmengen nachprüfen zu lassen. Diese sind massgebend für die den einzelnen Zimmern zugeführte Wärme. Die Überprüfung zeigte, dass wir nur einen engen Spielraum für Anpassungen der Durchflussmengen haben.

Zwischenzeitlich wurden auch erneut Klagen über eine erhöhte Geräuschbelastung geäussert. Abklärungen deuteten darauf hin, dass mehrere Ursachen für die Geräuschbelastung verantwortlich waren. Da die Umwälzpumpe im Heizungskreislauf im Grenzbereich arbeitete, wurde diese durch eine leistungsstärkere Pumpe ersetzt. Diese Abhilfe war aber nur teilweise erfolgreich, denn durch den erhöhten Druck waren nun Fliessgeräusche in einigen Wohnungen hörbar. Der Einbau eines Kompensators brachte hier Abhilfe. Eine Mieterin beanstandete weitere sporadische Geräuschbelastungen. Hörproben vor Ort waren ergebnislos, weshalb eine Schallpegelmessung in Auftrag gegeben wurde. Diese zeigte, dass sich sporadisch eine Schallquelle massiv bemerkbar macht. Weitere Messungen sind initiiert und bringen uns hoffentlich auf die Spur des «Poltergeistes».

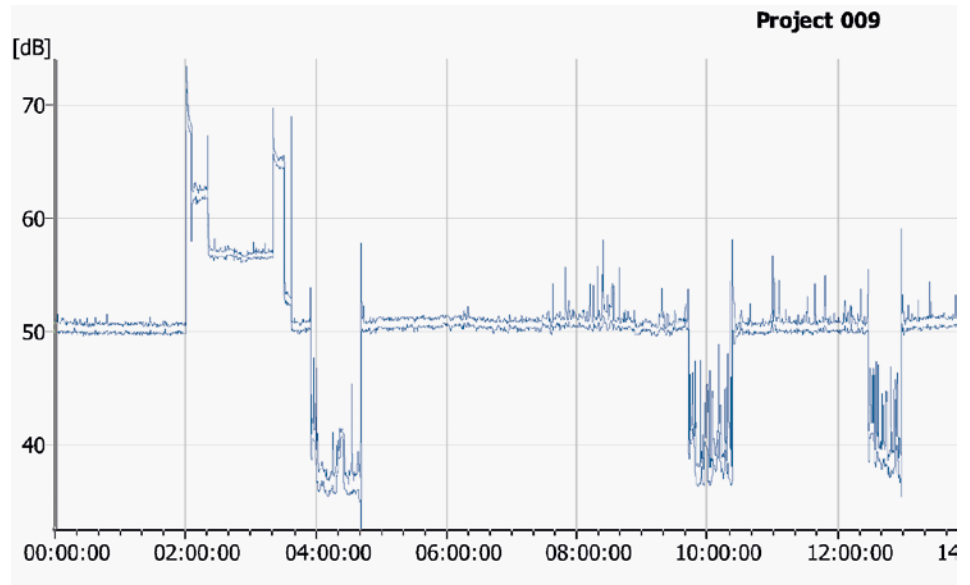


Diese Veränderungen lösten bei einzelnen Parteien Unzufriedenheit aus.

Wo der Schuh drückt



Brandstrasse 15, Uster – zeitliche Lärmschallmessung



Widenbüel, Mönchaldorf

In der Siedlung Widenbüel zeichnete sich Anfang 2016 ein ähnliches Muster ab wie in anderen Bauten nach Minergie-Standard (siehe auch Brandstrasse 15, Uster). In einzelnen Wohnungen/Zimmern ist es zu kalt oder zu warm. Die Durchflussmengen der Heizkreise werden angepasst, in der Folge kommt das Gesamtsystem immer mehr aus dem Gleichgewicht. Da die Meldungen erst gegen Ende der Heizperiode eintrafen, war es zu spät, um koordinierte Abhilfemassnahmen einzuleiten.

Wie zu erwarten war, traten diese Phänomene auch in der Heizperiode 2016/17 wieder auf. Damit eine gesicherte Aussage möglich war, wurde der hydraulische Abgleich nochmals vorgenommen. Resultat: katastrophal. Viele Bewohnerinnen und Bewohner meldeten zu kalte oder zu warme Wohnungen – ein klares Indiz, dass die berechneten Werte nicht stimmen können. Als Notmassnahme wurden die Durchflussmengen angepasst. Daraufhin wurde vom Planer eine Neuberechnung der Planungsdaten für die Durchflussmengen verlangt. Ein zweiter, unabhängiger Planer wurde mit einer Kontrollberechnung beauftragt. Sobald die Daten vor-

handen sind, werden die Resultate miteinander verglichen und das weitere Vorgehen bestimmt.

Ein weiteres Thema ist die zeitweise ungenügende Warmwasserversorgung. Der kurz aufeinanderfolgende doppelte Ausfall einer Wärmepumpe zeigte, dass ein mögliches Problem bei den Einstellungen der Wärmepumpe und dem Aufheizen der Boiler besteht.

Daraufhin wurde ein Messprogramm gestartet. Sobald die Resultate vorliegen, wird über das weitere Vorgehen entschieden.

Bewohnerinnen und Bewohner meldeten zu kalte oder zu warme Wohnungen.

Im Zentrum steht der Dialog

Der Siedlungsrat traf sich 2016 zu drei Vernetzungstreffen. Zusätzlich zu den Delegierten aus den Siedlungen waren an den Treffen jeweils der Geschäftsführer (bis Mai Christian Portmann, ab Mai Eric Rijsberman) und eine Vertretung des Vorstands (Petra Finkenzeller) anwesend.

Zentrales Element der Siedlungsrattreffen ist die Berichterstattung aus den Siedlungen. Sie macht es möglich, gemeinsame Anliegen oder Probleme über die Siedlungsgrenzen hinweg festzustellen. Dadurch können Hilfestellungen angeboten und Erfahrungen ausgetauscht werden. Durch die Anwesenheit des Geschäftsführers und eines Vorstandsmitglieds hören beide im O-Ton, wie es in den Siedlungen läuft und welche Themen beschäftigen. Umgekehrt werden die Siedlungsratsmitglieder über die Tätigkeiten von Geschäftsstelle, Vorstand und Kommissionen informiert.

Aktivitäten

So wurden beispielsweise Fragen besprochen, welche in Siedlungen im Rahmen der neuen Mieteranteile aufkamen. Oder es wurde Feedback zur Verständlichkeit der Informationsmittel der Geschäftsstelle gegeben. Wichtigstes Anliegen des Siedlungsrates in diesem Jahr war es, den festgestellten Handlungsbedarf aus dem letzten Jahr weiter zu verfolgen. Nach anfänglich zögerlichen Rückmeldungen konnte erfreulicherweise festgestellt werden, dass viele der Anliegen von Geschäftsstelle und Vorstand geteilt werden. Die Zusammenarbeit der drei Gremien hat Verbesserungspotential. Erfreulicherweise konnte der Siedlungsrat erneut an der jährlichen internen Retraite teilnehmen: eine gute Gelegenheit für Kontaktpflege und Gespräche zur Förderung des gegenseitigen Verständnisses.

Als in der Siedlung Melchrüti eine Hausgemeinschaft gegründet wurde, war auch eine Siedlungsratsvertretung anwesend. So konnten Erfahrungen aus anderen Siedlungen in die Fragestellungen vor Ort eingebracht und erste Kontakte geknüpft werden. Eine Delegation in den Siedlungsrat fand bedauerlicherweise noch nicht statt.

Weiter war der Siedlungsrat mit dem ihn betreffenden Statuten-Passus unzufrieden und erarbeitete einen Anpassungsvorschlag. Die Änderungen sollen in Anbetracht weiterer möglicher Änderungen im Zuge der Strategieentwicklung eingearbeitet werden. Die Internetseite des Siedlungsrates (www.siedlungsrat.ch) wurde vereinfacht. Zudem steuerte der Siedlungsrat jeweils eine Seite zum Gewo-aktuell bei.

Ein weiteres Thema war die Auseinandersetzung mit dem Genossenschaftsgedanken und damit auch die Förderung der Identifikation mit der Gewo, die Erhöhung der Motivation für Engagement in den Siedlungen und den Gremien der Gewo sowie die Solidarität untereinander. Ein Thema, das weiterhin beschäftigen wird.

Delegierte

Während des Jahres gab es keine Veränderungen bei der Zusammensetzung der Siedlungsrats-Delegierten. Auf Ende 2016 hin gaben allerdings drei Personen ihren Austritt bekannt: Alexis Ringli, Markus Schartner und Werner Koppensteiner. In ihren Siedlungen wurden Nachfolger gewählt. Seit Anfang 2017 zum Siedlungsrat gestossen sind: Georg Christen, Wim Zimmermann und Daniel Hotz. Die aktuelle Mitgliederübersicht finden Sie unter: www.siedlungsrat.ch.

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



Dominique Tschannen
Präsident Siedlungsrat

Der Dialog fördert nicht nur den Informationsfluss, sondern auch das gegenseitige Verständnis.



Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission (GPK) waren in der vergangenen Periode Ruth Köppel und Clifford Quercioli.

Wir haben in dieser Funktion seit der letzten Generalversammlung – zusammen oder in Arbeitsteilung – Folgendes unternommen:

- Verfolgen des Geschehens im Vorstand anhand der Jahresziele und der Protokolle (soweit diese zur Verfügung standen)
- Strategie: Teilnahme an den beiden Echoräumen und Rückmeldungen zum Strategie-Entwurf
- Prüfung der Umsetzung des Entschädigungsreglements
- Studieren der Erfolgsrechnung 2016 und Vergleich mit vorhergehenden Jahren
- Zwei Besprechungen mit dem Vorstand sowie zwei weitere Besprechungen mit einzelnen Vorstandsmitgliedern und informeller Austausch – auch mit Mitarbeitenden der Geschäftsstelle.

Mit Befriedigung haben wir festgestellt, dass der Vorstand im vergangenen Geschäftsjahr die Arbeiten an einer fundierten **Unterhaltsplanung** abgeschlossen und eine **Finanzplanung** bis ins Jahr 2025 erarbeitet hat.

Die im letzten GPK-Bericht auf Oktober 2016 terminierte **Strategie** hat sich verzögert und soll nun bis zur GV im Mai 2017 verabschiedet sein.

Der Vorstand war **operativ** durch Projekte, welche er selber federführend ausführte, noch stärker engagiert als im vorhergehenden Geschäftsjahr – und auch mehr als im Budget vorgesehen. Zudem war die Leitungsstelle während der Einarbeitung des neuen Geschäftsführers doppelt besetzt. Dadurch ist der Genossenschafts- und Verwaltungsaufwand nochmals gestiegen (siehe Graphik). Hier wird in den nächsten 1.5 Jahren die Herausforderung zu meistern sein, die Geschäftsstelle auf eine solide Basis zu stellen und den Genossenschafts- und Verwaltungsaufwand wieder auf ein branchenübliches Ausmass zu senken.

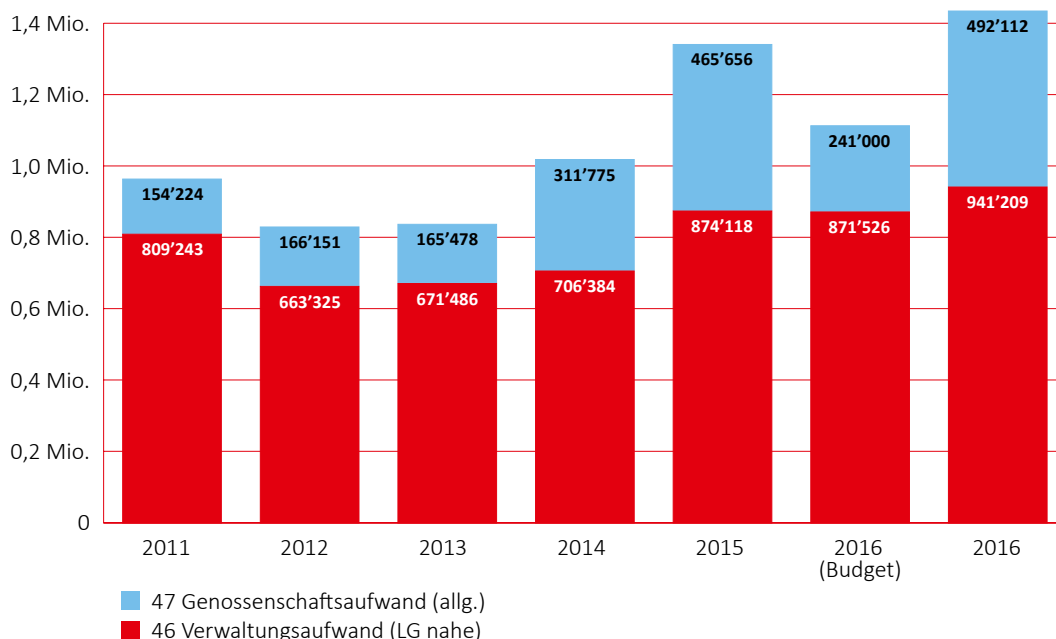
Antrag an die Generalversammlung:

Die GPK empfiehlt der Generalversammlung, dem Vorstand Décharge zu erteilen.

Rikon, 23. März 2016
Ruth Köppel

Mönchaltorf, 23. März 2016
Clifford Quercioli

Genossenschafts- und Verwaltungsaufwand 2011 bis 2016
(Grundlage: detaillierte Erfolgsrechnung)



Finanzen

A roll of white paper with printed numbers and mathematical symbols, resembling a financial statement or ledger. The numbers are arranged in columns and rows, with some numbers followed by a plus sign. The paper is partially unrolled, showing the inner core.

1,100.78+	1,992.56+	75.69+	45.56+	798.56+	425.56+	25.56+	1,697.62+	20.14+
12.78+	1,952.56+	75.69+	45.56+	798.56+	425.56+	25.56+	1,697.62+	20.14+
425.12+	1,952.56+	75.69+	45.56+	798.56+	425.56+	25.56+	1,697.62+	20.14+
987.36+	1,952.56+	75.69+	45.56+	798.56+	425.56+	25.56+	1,697.62+	20.14+
63.25+	1,952.56+	75.69+	45.56+	798.56+	425.56+	25.56+	1,697.62+	20.14+
45.31+	1,952.56+	75.69+	45.56+	798.56+	425.56+	25.56+	1,697.62+	20.14+
1,985.36+	1,952.56+	75.69+	45.56+	798.56+	425.56+	25.56+	1,697.62+	20.14+
1,052.69+	1,952.56+	75.69+	45.56+	798.56+	425.56+	25.56+	1,697.62+	20.14+
362.36+	1,952.56+	75.69+	45.56+	798.56+	425.56+	25.56+	1,697.62+	20.14+
458.36+	1,952.56+	75.69+	45.56+	798.56+	425.56+	25.56+	1,697.62+	20.14+
23.69+	1,952.56+	75.69+	45.56+	798.56+	425.56+	25.56+	1,697.62+	20.14+
45.36+	1,952.56+	75.69+	45.56+	798.56+	425.56+	25.56+	1,697.62+	20.14+
89.56+	1,952.56+	75.69+	45.56+	798.56+	425.56+	25.56+	1,697.62+	20.14+
17.36+	1,952.56+	75.69+	45.56+	798.56+	425.56+	25.56+	1,697.62+	20.14+
9.63+	1,952.56+	75.69+	45.56+	798.56+	425.56+	25.56+	1,697.62+	20.14+
756.89+	1,952.56+	75.69+	45.56+	798.56+	425.56+	25.56+	1,697.62+	20.14+
12.36+	1,952.56+	75.69+	45.56+	798.56+	425.56+	25.56+	1,697.62+	20.14+
156.25+	1,952.56+	75.69+	45.56+	798.56+	425.56+	25.56+	1,697.62+	20.14+

Erläuterungen zur Jahresrechnung



Heinz Pfenninger
Vorstandsmitglied Finanzen

Geschäftsgang 2016

Im ersten Teil des Geschäftsberichtes sind die wesentlichen Herausforderungen im Berichtsjahr beschrieben. Diese haben sich in einer deutlichen Zunahme der Personalkosten von Geschäftsstelle und Vorstand niedergeschlagen.

Die per 1. Oktober 2015 umgesetzten Mietzinsanpassungen haben sich 2016 voll ausgewirkt. Gegenüber dem Vorjahr haben die Mieterträge um knapp 400'000 Franken abgenommen. Sie belaufen sich auf rund 9 Mio. Franken. Die Ertragsausfälle aufgrund von Leerständen sind auf knapp 200'000 Franken, bzw. 2.2% (VJ 3.3%) gesunken. Von Leerständen betroffen sind insbesondere folgende Siedlungen/Liegenschaften:

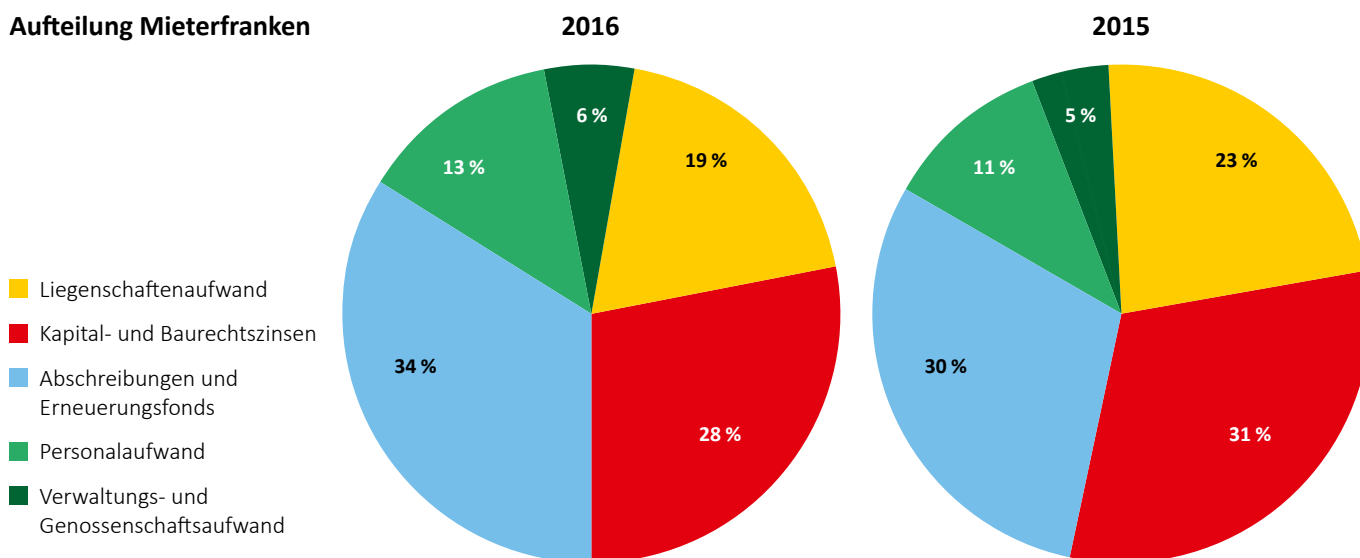
Widenbüel, Mönchaltorf	CHF 84'000
Längistrasse, Egg	CHF 29'000
Spiegelacker, Rikon	CHF 24'000
Zelgli/Friedlimatt, Binz	CHF 12'000
Im Werk, Uster	CHF 10'000

Die Unterhaltskosten belaufen sich auf rund 1,1 Mio. Franken. Zusätzlich wurden 0,7 Mio. Franken aus Erneuerungsfonds entnommen. Im Vorjahr belief sich der entsprechende Gesamtbetrag auf 1,7 Mio. Franken. Die Kapitalzinsen sind durch tiefere Zinssätze bei Hypothekenerneuerung und insgesamt tiefere Hypothekarschulden um rund 0,3 Mio. Franken auf 2,1 Mio. Franken zurückgegangen.

Die Abschreibungen und die Einlagen in die Erneuerungsfonds konnten auf 2,9 Mio. Franken (VJ 2,5 Mio. Franken) erhöht werden.

Kurz vor dem Jahresende wurde der Kauf der Liegenschaft Bankstrasse 35, in Uster vollzogen. Für die 2017 anstehende Gesamtrenovation der Liegenschaft haben wir einen Erneuerungsfonds von rund 0,75 Mio. Franken gebildet. Die Anlagekosten dieser Liegenschaft werden deshalb mit 2,1 Mio. Franken ausgewiesen.

Aufteilung Mieterfranken



Finanzielle Lage per 31.12.2016

Vom kurzfristigen Fremdkapital von 14 Mio. Franken entfallen rund 2 Mio. Franken auf Amortisationsverpflichtungen und rund 9 Mio. Franken auf zu erneuernde Festhypotheken im Jahr 2017. Mit den ausgewiesenen flüssigen Mitteln und dem laufenden Cashflow ist die Zahlungsbereitschaft gewährleistet.

Die Buchwerte aller Gewo-Liegenschaften belaufen sich auf 161,8 Mio. Franken. Die Hypothekarschulden haben trotz des erwähnten Liegenschaftskaufs gegenüber dem Vorjahr um 1,2 Mio. Franken auf 128,6 Mio. Franken abgenommen. Die hypothekarische Belehnung auf Basis der Buchwerte beläuft sich somit auf 79.5%.

Mit dem erzielten Mietertrag (abzüglich Leerstände und Baurechtszinsen) von rund 8,4 Mio. Franken ergibt sich auf den Anlagewerten (ohne Zukauf Bankstrasse 35) eine Bruttorendite von 4.8% (VJ 5%) und auf den Buchwerten eine solche von 5.27% (VJ 5.4%).

Das Eigenkapital hat um 1 Mio. Franken auf 13,5 Mio. Franken (inkl. 1,1 Mio. Franken Solidaritätsfonds) zugenommen und beläuft sich damit auf 8.1% (VJ 7.1%) der Bilanzsumme. Zusammen mit den Darlehen von Genossenschaftern von 4,4 Mio. Franken verfügt die Gewo über eine Eigenmittelquote von 11% (VJ 10.7%).

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung die Verzinsung der Investitionsanteile zum Zinssatz von 2.25% (VJ 2.25%) und die Mieteranteile zum Zinssatz von 0.75% (VJ 0%).

	2016	2015
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	313'739	308'669
Jahresgewinn	160'272	112'217
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	474'011	420'886

Gewinnverwendung

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	– 9'000	– 6'000
Verzinsung Investitionsanteile 2.25%	– 109'644	– 101'147
Verzinsung Mieteranteile 0.75%	– 39'203	0
Vortrag auf neue Rechnung	316'164	313'739

Bilanz

	31. 12. 2016		31. 12. 2015	
	CHF	Ant.%	CHF	Ant.%
Aktiven				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	1'519'424	0.9%	1'075'592	0.7%
Forderungen aus Vermietung	1'276'630	0.8%	764'556	0.5%
Übrige kurzfristige Forderungen	313'250	0.2%	356'889	0.2%
Delkredere	- 84'800	- 0.1%	- 85'000	- 0.1%
Aktive Rechnungsabgrenzungen*	447'467	0.3%	867'467	0.5%
Total Umlaufvermögen	3'471'971	2.1%	2'979'504	1.8%
Anlagevermögen				
Anteile anderer Genossenschaften*	436'701	0.3%	426'701	0.3%
Immobilien*	161'635'000	97.4%	159'868'000	97.6%
Immobilien im Bau*	145'277	0.1%	286'697	0.2%
Immobilien in Planung*	29'236	0.0%	5'451	0.0%
Sachanlagen	49'600	0.0%	56'000	0.0%
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital*	184'897	0.1%	235'537	0.1%
Total Anlagevermögen	162'480'711	97.9%	160'878'386	98.2%
Total Aktiven	165'952'681	100.0%	163'857'890	100.0%
Passiven				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	566'502	0.3%	607'881	0.4%
Akonti Heiz- und Nebenkosten /				
Vorausbezahlte Mieten	1'779'260	1.1%	1'278'631	0.8%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten*	10'502'735	6.3%	13'065'830	8.0%
Kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten*	496'670	0.3%	332'255	0.2%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	277'505	0.2%	169'323	0.1%
Kurzfristige Rückstellungen	87'988	0.1%	127'988	0.1%
Passive Rechnungsabgrenzungen	323'534	0.2%	241'594	0.1%
Total kurzfristiges Fremdkapital	14'034'193	8.5%	15'823'501	9.7%
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten*	112'513'815	67.8%	110'368'030	67.4%
Darlehen von Genossenschaftern (verzinslich)*	4'434'807	2.7%	5'107'153	3.1%
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten*	4'622'145	2.8%	5'118'815	3.1%
Erneuerungsfonds*	16'210'100	9.8%	14'337'000	8.7%
Mietzinsausgleichsfonds*	625'704	0.4%	653'995	0.4%
Total langfristiges Fremdkapital	138'406'571	83.4%	135'584'993	82.7%
Total Fremdkapital	152'440'764	91.9%	151'408'494	92.4%
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital*	11'878'192	7.2%	11'000'250	6.7%
Gesetzliche Gewinnreserven	32'850	0.0%	26'850	0.0%
Solidaritätsfonds*	1'126'865	0.7%	1'001'410	0.6%
Bilanzgewinn (vor Gewinnverwendung)	474'011	0.3%	420'886	0.3%
Total Eigenkapital	13'511'918	8.1%	12'449'395	7.6%
Total Passiven	165'952'681	100.0%	163'857'890	100.0%

* Erläuterungen im Anhang
(Seite 22 bis 25)

Erfolgsrechnung

	2016		2015	
	CHF	Ant.%	CHF	Ant.%
Mietertrag*	8'991'394	100.3%	9'382'971	102.9%
Diverser Liegenschaftenertrag	122'496	1.4%	21'828	0.2%
Dienstleistungsertrag Geschäftsstelle	46'450	0.5%	50'700	0.6%
Sonstige Erlöse	4'216	0.0%	5'206	0.1%
Betriebsumsatz	9'164'557	102.2%	9'460'706	103.7%
Ertragsausfall Leerstände	- 198'644	- 2.2%	- 302'408	- 3.3%
Mietzinsvergünstigungen	-	0.0%	- 16'224	- 0.2%
Mietzinsverluste / Delkredere	200	0.0%	- 22'029	- 0.2%
Betriebsertrag Netto	8'966'113	100.0%	9'120'045	100.0%
Personalaufwand*	- 1'068'369	- 11.9%	- 855'730	- 9.4%
Sozialversicherungsaufwand	- 156'386	- 1.7%	- 116'243	- 1.3%
Übriger Personalaufwand	- 61'026	- 0.7%	- 66'002	- 0.7%
davon Umbuchung in Genossenschafts- aufwand (Programm Bordwind)	155'233	1.7%	-	0.0%
Betriebsertrag 1	7'835'566	87.4%	8'082'069	88.6%
Raumaufwand	- 67'540	- 0.8%	- 61'099	- 0.7%
Unterhalt, Reparaturen Immobilien*	- 1'124'398	- 12.5%	- 1'505'604	- 16.5%
Betriebskosten Immobilien	- 552'101	- 6.2%	- 529'458	- 5.8%
Sachversicherung, Abgaben, Gebühren	- 76'627	- 0.9%	- 82'246	- 0.9%
Verwaltungs- und Informatikaufwand	- 122'078	- 1.4%	- 110'469	- 1.2%
Genossenschaftsaufwand	- 240'788	- 2.7%	- 254'317	- 2.8%
EBITDA	5'652'035	63.0%	5'538'876	60.7%
Einlagen in Erneuerungsfonds*	- 1'849'130	- 20.6%	- 1'625'623	- 17.8%
Einlagen in Erneuerungsfonds Stockwerk- eigentümergeinschaften	- 52'920	- 0.6%	- 26'559	- 0.3%
Abschreibungen Immobilien*	- 1'003'000	- 11.2%	- 892'052	- 9.8%
Abschreibungen Projekte	-	0.0%	-	0.0%
Abschreibungen Sachanlagen	- 27'642	- 0.3%	- 33'383	- 0.4%
EBIT	2'719'343	30.3%	2'961'260	32.5%
Kapitalzinsen*	- 2'122'370	- 23.7%	- 2'463'318	- 27.0%
Baurechtszinsen*	- 372'939	- 4.2%	- 376'198	- 4.1%
Finanzertrag	5'423	0.1%	8'209	0.1%
Eigenzins Projekte	1'866	0.0%	-	0.0%
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	231'323	2.6%	129'953	1.4%
Ausserordentlicher Ertrag*	60'000	0.7%	45'647	0.5%
Ausserordentlicher Aufwand	- 12'866	- 0.1%	-	0.0%
Steuern	- 118'184	- 1.3%	- 63'384	- 0.7%
Jahresgewinn	160'272	1.8%	112'217	1.2%

* 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.

Sämtliche Weiterverrechnungen wurden im Geschäftsjahr 2016 neu im diversen Liegenschaftenertrag ausgewiesen und nicht mehr dem Unterhalt gutgeschrieben.

Die Anpassung des nicht einbezahlten Genossenschaftskapitals infolge der Umsetzung Kostenmiete wurde in der Jahresrechnung 2016 noch nicht berücksichtigt.

2 Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen

der Bilanz und Erfolgsrechnung

31. 12. 2016

31. 12. 2015

CHF

CHF

a Aktive Rechnungsabgrenzung

Vorausbezahlte Kapitalzinsen 2017 – 2018 im Zusammenhang mit der Auflösung von Zinsabsicherungsgeschäften

(Restbetrag der Gesamtkosten von CHF 1,248 Mio)

374'447

768'967

Übrige

73'020

98'500

Total aktive Rechnungsabgrenzung

447'467

867'467

b Immobilien, Immobilien im Bau, Immobilien in Planung

Details siehe Seiten 25 – 26.

c Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr

1'459'895

1'520'330

Zu erneuernde Hypotheken im Folgejahr

9'042'840

11'545'500

Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

10'502'735

13'065'830

d Kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten

Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr

496'670

332'255

Total kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten

496'670

332'255

e Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Bank-Hypotheken

86'536'435

93'936'915

EGW-Anleihen

16'800'000

9'800'000

Darlehen Kanton Zürich

706'620

899'825

WBG, Darlehen aus Fonds de Roulement

2'927'450

3'126'310

WBG, Darlehen Solidaritätsfonds

543'310

604'980

Darlehen Gemeinden Stäfa und Wallisellen

5'000'000

2'000'000

Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

112'513'815

110'368'030

f Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten

Darlehen Kanton Zürich

4'622'145

5'118'815

Total langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten

4'622'145

5'118'815

g Erneuerungsfonds (Details siehe Seite 27)

Bestand Anfang Jahr

14'337'000

12'750'700

Entnahmen

– 724'200

– 179'323

Ordentliche Einlagen

1'849'130

1'625'623

Sondereinlage

748'170

140'000

Bestand Ende Jahr

16'210'100

14'337'000

	31. 12. 2016	31. 12. 2015
	CHF	CHF
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	104'059	132'350
Total Mietzinsausgleichsfonds	625'704	653'995
i Genossenschaftskapital		
Stammanteile	158'200	152'000
Mieteranteile	5'467'142	5'508'000
Förderanteile	872'850	700'250
Investitionsanteile	5'380'000	4'640'000
Total Genossenschaftskapital	11'878'192	11'000'250
j Solidaritätsfonds		
Vergünstigte Wohnungen	22	30
Bestand Anfang Jahr	1'001'410	920'559
Beiträge von Mietern	144'808	103'756
Leistung von individuellen Hilfen	–	–
Tilgung von Mietzinsrückständen	–	–
Reduktion von Anfangsmietzinsen Widenbüel	– 19'353	– 22'905
Bestand Ende Jahr	1'126'865	1'001'410
k Genossenschaftliche Eigenmittel		
Total Eigenkapital	13'511'918	12'449'395
Darlehen von Genossenschaftern (verzinslich)	4'434'807	5'107'153
Total genossenschaftliche Eigenmittel	17'946'725	17'556'548
in % der Bilanzsumme	11.0%	10.7%
l Mietertrag		
Wohnungen	7'670'003	8'083'504
Gewerberäume	591'104	597'619
Bastelräume/Keller	75'985	75'973
Garagen	494'846	489'067
Parkplätze/Unterstände	111'044	110'513
Diverses	48'412	26'294
Total Mietertrag	8'991'394	9'382'971
m Personalaufwand		
Löhne Geschäftsstelle und Hauswarte	839'796	720'230
Entschädigung Organe	228'573	135'500
Total Personalaufwand	1'068'369	855'730
n Unterhalt und Reparaturen Immobilien		
Unterhalt	634'596	704'287
Hauswartsmaterial	7'965	7'668
Waschküchen, Trocknungsräume	15'664	117'365
Heiz- und Tankanlagen	28'765	41'694
Liftanlagen	60'784	79'940
Garagen + Parkplätze	17'064	19'512
Umgebungsarbeiten	66'235	126'426
Wohnungswechsel	293'324	408'713
Total Unterhalt und Reparaturen Immobilien	1'124'398	1'505'604
o Einlagen in Erneuerungsfonds	1'849'130	1'625'623
Details siehe Seite 27.		
p Abschreibungen Immobilien	1'003'000	892'052
Details siehe Seite 26.		

	31. 12. 2016	31. 12. 2015
	CHF	CHF
q Kapitalzinsen		
Bank-Hypothenen	1'668'465	1'931'819
EGW-Anleihen	239'861	234'375
Darlehen von Genossenschaftlern	96'777	120'515
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	117'267	176'609
Total Kapitalzinsen	2'122'370	2'463'318
r Baurechtszinsen		
Rikon, Spiegelacker 9, 11, 13, 15, 19	111'205	111'219
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, Gerenstrasse 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	49'324	52'193
Baurechtsgeber: Stadt Uster		
Baurechtsdauer: 18.5.1995 bis 18.5.2075		
Grundstücksfläche: 6107 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 225'000		
Uster, Talweg 167	25'950	25'774
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	69'367	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	372'939	376'198
s Ausserordentlicher Ertrag		
Auflösung Rückstellung Sanierung Ankengasse	60'000	–
Übrige	–	45'647
Total ausserordentlicher Ertrag	60'000	45'647
t Ausserordentlicher Aufwand		
Gemeindekasse Stäfa AZ Lanzeln, Mieterpauschalen 2013 bis 2015	12'866	–
Total ausserordentlicher Aufwand	12'866	–
4 Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten und Organen 2015/2016		
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. 2016		31. 12. 2015
	CHF	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	Buchwert
Emmissionszentrale gemeinnütziger Wohnbau-träger EGW, Olten. 4 Anteilscheine à je CHF 5'000 Nominal (VJ 4)	20'000	20'000	20'000
Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft HBG, Basel. 4157 Anteilscheine à je CHF 100 Nominal (VJ 4057)	415'700	415'700	405'700
Baugenossenschaft Uster, Uster			
10 Anteilscheine à je CHF 100 (VJ 10)	1'000	1'000	1'000
Baugenossenschaft mehr als wohnen, Zürich			
10 Anteilscheine à je CHF 500 (VJ 10)	5'000	1	1
Total Anteile anderer Genossenschaften		436'701	426'701
9 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt			
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften		161'780'277	160'154'697
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell		163'991'460	161'306'460
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten		148'934'460	148'124'460
in Anspruch genommene Kredite		128'585'365	129'784'930

B Gliederung gemäss Art. 959c Abs. 2 OR

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

Liegenschaften

Immobilien im Bau oder Sanierung

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Baurecht	WEG	kant. Subvent.	Baujahr	Investitionen Vorjahre	Investitionen Geschäftsjahr	kumulierte Investitionen
								CHF	CHF	CHF
Uster										
Brandstrasse 15							2008	–	69'024	69'024
Wetzikon										
Langfurrenstrasse				x		x	1999	–	76'253	76'253
Total									145'277	145'277

Immobilien in Planung

Uster										
Im Werk				x		x	1998	–	23'785	23'785
Stäfa										
Unteri Matt, Uerikon								5'451	–	5'451
Total									–	29'236

Liegenschaftenbestand

Immobilien							Anlagewert		Wertberichtigung		Buchwert	
	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Baurecht	WEG	kant. Subvent.	Baujahr	Investitionen (im GJ aktiviert)	kumulierte Investitionen	Wertbericht. Geschäftsjahr	kumulierte Wertberichtigungen	
								2016	31. 12. 2016	2016	31. 12. 2016	31. 12. 2016
								CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Dübendorf												
Kunklerstrasse	12	1	1				1953	3'023'000		10'000	296'000	2'727'000
Dürnten												
Büelstrasse	11		11				2002	4'754'577		21'000	715'577	4'039'000
Egg												
Längistrasse	36	5	37			x	1997	15'054'552		64'000	1'063'552	13'991'000
Maur												
Zelgli-/Fridlimattstrasse	24		33			x	2004	9'724'000		42'000	327'000	9'397'000
Mönchaltorf												
Widenbüel	30	4	27				2014	346'000	19'446'000	80'000	158'000	19'288'000
Rikon												
Spiegelacker	29		26	x	x		1997	8'220'000		42'000	1'287'000	6'933'000
Spiegelacker (M)	9		9				2002	4'224'529		19'000	490'529	3'734'000
Rüti												
Buechstrasse	12		12	x		x	1995	3'665'000		19'000	457'000	3'208'000
Lindenbergstrasse	4		2				1950	840'283		3'000	113'283	727'000
Stäfa												
Etzelstrasse	7						1961	300'000	1'831'380	7'000	200'380	1'631'000
Gerenstrasse	29	1		x		x	2010		13'694'207*	69'000	371'207	13'323'000
Gerenstrasse UNG			23	x			2010		918'243	5'000	24'243	894'000
Uster												
Aathalstrasse 5		4					1890		3'003'051	214'000	1'011'051	1'992'000
Aathalstrasse 7		2					1905		495'747	2'000	52'747	443'000
Bankstrasse 35	6		1				1934	2'124'000	2'124'000	7'000	7'000	2'117'000
Bankstrasse 39	3		1				1929		975'361	4'000	135'361	840'000
Bankstrasse 41		1					1928		1'220'000	5'000	206'000	1'014'000
Brandstrasse	19	7	19				2008		8'985'091	35'000	451'091	8'534'000
Freiestrasse	8	2	8			x	1980		2'515'864	10'000	587'864	1'928'000
Im Werk	39	6	36	x		x	1998		13'685'000	69'000	1'318'000	12'367'000
Seestrasse	12	1	11			x	1993		3'680'531	17'000	650'531	3'030'000
Talweg	10			x		x	1996		3'046'275	16'000	576'275	2'470'000
Wallisellen												
Melchrütistrasse	53	1	54	x		x	1995		18'019'500	91'000	1'706'500	16'313'000
Strangenstrasse	14		9				1961		4'240'000	15'000	1'192'000	3'048'000
Wetzikon												
Ankengasse	24		18				1959		8'045'000	36'000	403'000	7'642'000
Bachtelstrasse	18						1949		4'473'863	17'000	286'863	4'187'000
Hofstrasse	6						1949		1'335'705	5'000	130'705	1'205'000
Langfurrenstrasse	54		35	x		x	1999		15'644'223	79'000	1'031'223	14'613'000
	469	35	373	8	4	7		2'770'000	176'884'983	1'003'000	15'249'983	161'635'000

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

Erneuerungsfonds

Baurecht	WEG	kant. Subvent.	Baujahr	Gebäude Ver- sicherungswert	EF Bestand	Einlagen	Sondereinlagen	Entnahmen	EF Bestand
				31. 12. 2016	31. 12. 2015	2016	2016	2016	31. 12. 2016
				CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Dübendorf									
Kunklerstrasse			1953	3'003'300	147'300	30'100			177'400
Dürnten									
Büelstrasse*			2002	4'027'589	144'500	40'300			184'800
Egg									
Längistrasse		x	1997	12'544'000	2'141'400	125'500			2'266'900
Maur									
Zelgli-/Fridlimattstrasse		x	2004	8'057'600	1'077'800	80'600			1'158'400
Mönchaltorf									
Widenbüel			2014	14'524'000	296'600	145'300			441'900
Rikon									
Spiegelacker*	x	x	1997	9'700'854	548'100	97'100			645'200
Spiegelacker M			2002	3'604'600	143'700	36'100		-9'200	170'600
Rüti									
Buechstrasse	x	x	1995	3'592'800	563'000	36'000			599'000
Lindenbergstrasse			1950	902'000	148'200	9'100			157'300
Stäfa									
Etzelstrasse			1961	1'423'600	134'600	40'400		-175'000	0
Gerenstrasse	x	x	2010	10'615'100	423'200	106'200			529'400
Gerenstrasse UNG*	x		2010	674'397					
Uster									
Aathalstrasse 5			1890	4'192'300	160'000	42'000			202'000
Aathalstrasse 7			1905	645'800	17'400	6'500			23'900
Bankstrasse 35			1934	1'365'000	0	13'730	748'170 ¹		761'900
Bankstrasse 39			1929	985'000	55'900	9'900			65'800
Bankstrasse 41			1928	841'000	44'200	8'500			52'700
Brandstrasse			2008	5'958'235	142'900	59'600			202'500
Freiestrasse		x	1980	2'326'900	147'100	23'300			170'400
Im Werk	x	x	1998	14'695'530	2'156'400	147'000		-139'000	2'164'400
Seestrasse		x	1993	2'951'300	284'300	29'600			313'900
Tälweg	x	x	1996	3'466'000	147'500	34'700			182'200
Wallisellen									
Melchrütistrasse	x	x	1995	18'170'000	2'967'500	181'700			3'149'200
Strangenstrasse			1961	3'740'000	304'700	37'400			342'100
Wetzikon									
Ankengasse			1959	6'600'000	158'600	205'400		-364'000	0
Bachtelstrasse			1949	4'090'000	165'500	40'900			206'400
Hofstrasse			1949	1'340'000	75'400	108'400			183'800
Langfurrenstrasse	x	x	1999	15'375'400	1'741'200	153'800		-37'000	1'858'000
8	4	7		159'412'305	14'337'000	1'849'130	748'170	-724'200	16'210'100

* weitere Erneuerungsfonds im Rahmen des Miteigentums

¹ Bildung Erneuerungsfonds bei Kauf

Mieterwechsel Wohnungen

		2016*			2015	
		Whg.	We.	intern	Whg.	We.
Dübendorf	Kunklerstrasse 11, 13, 7a	12	–	–	12	1
Dürnten	Büelstrasse 17, 19, 21	11	2	–	11	–
Egg	Länglistrasse 8, 10, 12, 14, 16, 18	36	5	–	36	5
Maur	Zelglistrasse 7, 9 / Fridlimattstrasse 10, 12	24	1	–	24	5
Mönchaltorf	Lindhofstrasse 3, 5, 7, Sunneweg 5	30	8	2	34	4
Rikon	Spiegelacker 9, 11, 13, 15, 19	29	4	–	29	5
	Spiegelacker 27, 29, 31, 33	9	1	–	9	1
Rüti	Buechstrasse 2, 4	12	4	–	12	–
	Lindenbergstrasse 32, 34	4	–	–	4	–
Stäfa	Etzelstrasse 30	7	–	–	7	–
	Gerenstrasse 17, 19	29	2	–	29	1
Uster	Aathalstrasse 7	–	–	–	–	–
	Bankstrasse 35	6	–	–	–	–
	Bankstrasse 39	3	2	1	3	–
	Bankstrasse 41	–	–	–	–	–
	Brandstrasse 15	19	5	3	19	2
	Freiestrasse 39	8	1	–	8	3
	Im Werk 1–4, 8–9	39	–	–	39	2
	Seestrasse 86	12	2	–	12	4
	Talweg 167	10	–	–	10	3
Wallisellen	Melchrütistrasse 23, 25, 27, 29	53	2	–	53	5
	Strangenstrasse 3, 5	14	–	–	14	1
Wetzikon	Ankengasse 2	24	3	–	24	1
	Bachtelstrasse 20, 22, 24	18	–	–	18	–
	Hofstrasse 65	6	2	–	6	2
	Langfurrenstrasse 25, 27, 29, 31, 33, 35	54	7	–	54	7
		469	47	6	467	52

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

Anzahl Mieterwechsel inklusive interne Wechsel



Bericht der Revisionsstelle



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

WENGISTRASSE 7 · 8031 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 2016 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, 3. April 2017

Beilage:

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

Mitglied von EXPERTsuisse

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

Organe der Genossenschaft/Geschäftsstelle

Vorstand	Peter Hegelbach, Uster	Präsident	im Vorstand seit 1998
	Barbara Thalmann, Uster	Vizepräsidentin, Baukommission	2002
	Petra Finkenzeller, Uster	Soziales und Personal	2014
	Werner Hug, Dürnten	Nachhaltigkeit, Finanzkommission	2010
	Heinz Pfenninger, Feldmeilen	Finanzen	2012
	Urs Wegmann, Uerikon	Baukommission	2014
Siedlungsrat	Dominique Tschannen	Spiegelacker Rikon	Präsident ab 1. Januar 2015
	Mike Seidenberg	Spiegelacker Rikon	
	Alexis Ringli	Im Werk Uster	bis Ende 2016
	Otmar Schmid	Im Werk Uster	
	Georg Christen	Im Werk Uster	ab 2017
	Claudia Colombini	Brandstrasse Uster	Protokollierung
	Werner Koppensteiner	Brandstrasse Uster	bis Ende 2016
	Daniel Hotz	Brandstrasse Uster	ab 2017
	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	bis Ende 2016
	Wim Zimmermann	Talweg Uster	ab 2017
	Martin Barnsteiner	Widenbüel Mönchaltorf	
Philipp Müller	Widenbüel Mönchaltorf		
Geschäftsprüfungskommission	Ruth Köppel	Spiegelacker Rikon	2012
	Clifford Quercioli	Widenbüel Mönchaltorf	2015
Revisionsstelle	Ostschweizerische Treuhand Zürich AG		
Geschäftsstelle	Eric Rijsberman	Geschäftsführer, 90%	ab GV Mai 2016
	Christian Portmann	Geschäftsführer a. i., 60%	Sept. 2014 – Mai 2016
	Patrizia Kilburger	Assistenz Geschäftsführer, Projektleitung Kommunikation & Soziales, 80%	Juni 2015
	Rosalia Glesti	Immobilien-Bewirtschafterin, 100%	November 2011
	Thomas Wettstein	Immobilien-Bewirtschafter, 100%	Juni 2015
	Nadia Denzler	Immobilien-Bewirtschafterin, 30%	Juni 2015
	Jakob Meier	Projekt Umsetzung Kostenmiete, 20%	bis Sept. 2016
	Deborah Diethelm	Leitung Finanzen, 60%	Juli 2015
	Marianne Sommer	Sachbearbeitung Finanzen, 80%	März 2008
	Mohamad Om Hani	Hauswartung, 100%	April 2001
	Andrea Treichler	Projekt Umsetzung Kostenmiete, 32%	Februar 2015 – August 2016
	Arlind Huruglica	Lernender Kaufmann (3. Lehrjahr)/Sachbearbeitung	August 2013 – Dezember 2016
	Bashkim Hodza	Lernender Kaufmann (1. Lehrjahr)	August 2016
	Cinzia Beros	30% (Projekt Nebenkosten)	März 2016

Impressum

Herausgeber:

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Uster

Fotos:

Thomas Wettstein, Zürich (Titelseite)

Patrizia Kilburger, Uster

Orlando Duó, Wetzikon

Roland Stucky, Tablat

Fotolia

Gewo Züri Ost, Uster

Gestaltung:

Orlando Duó Graphic Design SGD, Wetzikon

Druck:

ST Print, Wolfhausen

Auflage: 1'200 Ex.

Mai 2017

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

