

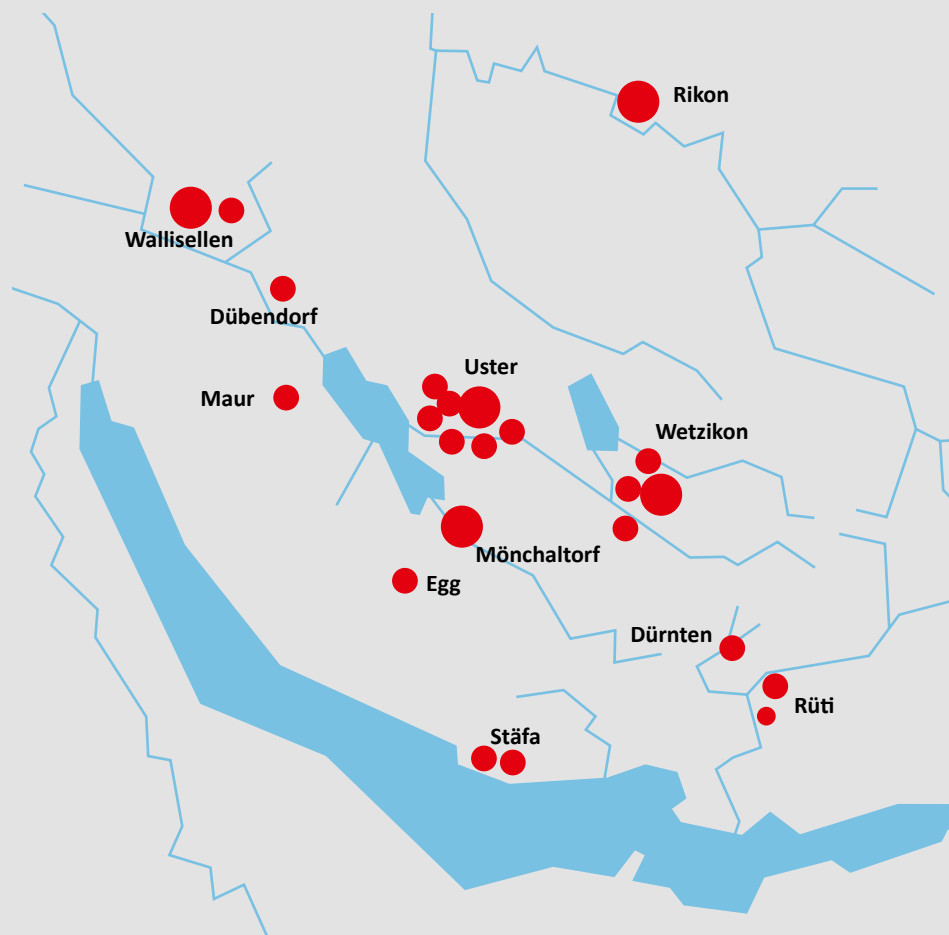


Geschäftsbericht

2018


Gewo
züriost
Genossenschaftlich wohnen

Siedlungen und Liegenschaften der Gewo Züri Ost



Dübendorf
Kunklerstrasse

Dürnten
Büelstrasse

Egg
Längistrasse

Maur
Fridlimattstrasse / Zelglistrasse

Mönchaltorf
Lindhofstrasse / Sunneweg

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	4
Geschäftsstelle	
Im neuen Jahr gilt es nun die Erfahrungen umzusetzen.....	5
Bordwind.....	6
Bau und Unterhalt	
Wissen und Erfahrungen ausgetauscht.....	8
Siedlungsrat	
Veränderung als Chance.....	11
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	12
Finanzen	
Erläuterungen zur Jahresrechnung.....	14
Bilanz.....	16
Erfolgsrechnung.....	17
Anhang der Jahresrechnung.....	18
Liegenschaftenbestand.....	22
Erneuerungsfonds.....	23
Mieterwechsel Wohnungen.....	24
Bericht der Revisionsstelle.....	25
Organe	
Organe der Genossenschaft/Geschäftsstelle.....	26



Peter Hegelbach
Präsident

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

An 12 ordentlichen Vorstandssitzungen und vielen weiteren Sitzungen von Kommissionen und Arbeitsgruppen, unter anderem der Baukommissionen, der Finanzkommission, der Sozialkommission sowie einer Retraite auf dem Greifensee, hat sich der Vorstand um die Tagesgeschäfte gekümmert und Pendenzen abgebaut sowie die weitere Stossrichtung definiert.

Die Arbeitsgruppe zur systematischen Aktualisierung der Reglemente hat Mutationen des Entschädigungs-, Personal-, und Spesen-Reglements und eine komplette Neufassung des Organisations- und Kompetenzen-Reglements erarbeitet. Sie finden die gültigen Versionen auf unserer Website unter Dokumente. Zudem schlägt die Arbeitsgruppe sanfte Statutenänderungen zuhanden der kommenden Generalversammlung vor.

Die Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundesamts im Sommer 2017 führte gemäss der unserer Kostenmiete zugrunde liegenden Berechnungsformeln zu einer generellen Mietzinssenkung aller freitragenden Wohnungen per 1. Februar 2018 im Umfang von rund 3%. Für die staatlich geförderten Wohnungen sind die Verfügungen des Kantons massgebend und dies führte nur bei wenigen Wohnungen zu Mietzinsanpassungen. Wir gehen davon aus, dass mit der derzeitigen Festlegung des Leitsatzes bei 1.5% die Talsohle erreicht ist und die Mieten aus diesem Grunde noch längere Zeit auf diesem Niveau verharren werden. Andere Veränderungsgründe bleiben selbstverständlich vorbehalten.

Die Sanierungen der Fassade der Überbauung Zelgli in Binz sowie die Sanierung der Heizung Im Werk konnten im Berichtsjahr erfolgreich fertiggestellt werden. Damit sind zwei grössere Sanierungsprojekte abgeschlossen worden und derzeit sind keine Gesamterneuerungsprojekte am Laufen. Als nächsten möchten wir den Ersatzneubau der Lindenbergrasse in Rüti sowie die Sanierung der Freiestrasse in Uster an die Hand nehmen. Nachdem sich der Erwerb der Bankstrasse 35 als Arrondierung unserer Häuser 39 und 41 als Glücksfall erwiesen hat, haben wir bei zwei ähnlichen Situationen in Dübendorf und Wetzikon für benachbarte Liegenschaften ein Kaufangebot abgegeben. Leider sind wir beide Male aufgrund von höheren Preisangeboten ausgestochen worden.

An der Generalversammlung 2016 haben die Mitglieder den Vorstand beauftragt, die beiden Häuser an der Aathalstrasse 5 und 7 zu veräussern. Um geeignete Kaufinteressenten finden zu können, musste zuerst mit dem Kanton Zürich und der Stadt Uster überprüft werden, welche Bauteile der «Sonne» definitiv denkmalpflegerisch geschützt sind. Diese Abklärungen haben sich über mehr als ein Jahr hingezogen, weshalb erst im Verlauf des Jahres Verkaufsanstrengungen gestartet werden können.

Im vergangenen Jahr sind im Mitarbeiter-Bestand der Geschäftsstelle viele Mutationen erfolgt. Hauptursache dafür war der Wille des Vorstands, die Bewirtschaftungsabteilung neu zu organisieren. Anstelle von drei Stellen mit Universalbewirtschaftern soll neu eine Stelle sich ausschliesslich um die technische Bewirtschaftung kümmern. Dementsprechend muss die Stelle mit einer Person mit einer entsprechenden Ausbildung als Gebäudebetriebstechniker besetzt werden. Weitere Erläuterungen dazu finden Sie im Jahresbericht der Geschäftsstelle.

Im neuen Jahr gilt es nun die Erfahrungen umzusetzen

Das Berichtsjahr stand im Zeichen der Reorganisation der Geschäftsstelle und dies im Speziellen im Bereich der Bewirtschaftung.

Mit den Austritten von drei Personen in der Bewirtschaftung sowie einer Person im Finanz- und Rechnungswesen galt es in doch kurzer Zeit für adäquaten Ersatz zu sorgen und dafür besorgt zu sein, dass das Tagesgeschäft weitergeführt und die angehäuften Pendenzen abgearbeitet werden konnten.

Die Lücken konnten mit der Verpflichtung von ausgewiesenen Fachkräften ergänzt werden und die neu eingetretenen Personen haben sich in der Zwischenzeit schon gut in der Gewo eingelebt und mit den ihnen zugeteilten Liegenschaften und Themen vertraut machen können. Für die Stammdatenbereinigung konnten wir für eine befristete Anstellung ebenfalls eine versierte Fachkraft gewinnen. Die neu geschaffene Funktion in der Form eines Gebäudebetriebstechnikers wird seit August 2018 besetzt. Die Aufgabe wird es nebst vielen anderen Tätigkeiten auch sein, das Hauswartkonzept einzuführen und umzusetzen. Über den Inhalt desselben werden wir bei anderer Gelegenheit berichten.

Nicht zu vergessen bleibt Werner Hug, welcher mich in der Einführung meiner Tätigkeit als Geschäftsführer mit grossem Engagement unterstützt hat und in der Abarbeitung der offenen Heiz- und Betriebskostenabrechnungen einen grossen Effort geleistet hat. Die Pikettorganisation, welche über Jahre auf eine Person ausgerichtet war, wurde reorganisiert und in der Zwischenzeit beteiligen sich sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle an dieser Dienstleistung.

Leider haben wir auch im Jahr 2018 insbesondere in der Überbauung Widenbüel mit Leerständen zu kämpfen. Die Gründe dafür sehen wir in der ÖV-Erschliessung sowie in der Höhe der Mietzinse und des geforderten Anteilkapitals. Die gegenüber dem Vorjahr höhere Anzahl von Mieterwechseln verteilt auf das ganze Portfolio forderte die Geschäftsstelle zusätzlich.

Anlässlich der am 2. November 2018 durchgeführten Retraite auf dem Greifensee lernten sich Vorstand und die MitarbeiterInnen der Geschäftsstelle besser kennen und Verbesserungspotential im Bezug auf Abläufe und Prozesse konnte aufgezeigt werden. Im neuen Jahr gilt es nun die Erfahrungen umzusetzen.

Die Herausforderungen der Geschäftsstelle im Geschäftsjahr 2019 werden insbesondere die generelle Verbesserung des Dienstleistungsgedankens durch professionelles Auftreten, die Weiterentwicklung der Homepage zu einem zeitgemässen interaktiven Kommunikations- und Dienstleistungsinstrument im Kontakt mit den Mitgliedern, das Vorantreiben des Programms «Konsolidierung Geschäftsstelle-Bordwind», die Umsetzung klarer Prozesse sowie die Erhöhung der Mieter- und Mitarbeiterzufriedenheit sein.

Trotz den grossen personellen Veränderungen konnte das Tagesgeschäft im Grossen und Ganzen zur Zufriedenheit bewältigt werden. Es ist dies keine Leistung von einzelnen Personen, sondern die Leistung aller Mitarbeitenden sowohl auf der Geschäftsstelle als auch der aktiv unterstützenden Vorstandsmitglieder.

Nicht vergessen möchte ich die positiven Eindrücke und Rückmeldungen anlässlich meiner Präsenz an Siedlungsrats- und Hausgemeinschaftssitzungen.



Ariel Müller
Geschäftsführer

Die Umsetzung klarer Prozesse

Es ist dies keine Leistung von einzelnen Personen

Bordwind



Es ist uns bewusst, dass wir dabei die Geduld von manchem Genossenschafter in einigen Fällen beansprucht wurde.



Im gewo aktuell Juli 2016 berichteten wir zum ersten Mal über das Programm «Bordwind». Seitdem haben wir trotz widriger Umstände einiges erreicht. Es zeigt sich bei der Umsetzung immer wieder, es braucht Durchhaltewille, den eingeschlagenen Weg bis zum Ende zu gehen. Bei der Mehrzahl der Teilprojekte sind die Mieter kaum direkt betroffen, in einigen Projekten sind sie es unmittelbar. Dies trifft vor allem bei den Projekten Bereinigung Nebenkosten und Anteilkapital zu.

Es ist uns bewusst, dass wir dabei die Geduld von manchem Genossenschafter in einigen Fällen über Gebühr beansprucht wurde. Die Gründe für die Verzögerungen haben meist verschiedene Ursachen – und sind sowohl für sie wie für uns unangenehm. Meist treffen mehrere Faktoren aufeinander, die dazu führen, dass Terminpläne nicht eingehalten werden können.

Infrastruktur EDV (B005)

Da die Zukunft des Verwaltungsstandortes unklar war, wurden notwendige Anpassungen an die EDV (elektronische Datenverarbeitung) soweit machbar verzögert. Die Hardware wurde im Zuge der Umsetzung Kostenmiete ergänzt. Anpassungen an die Softwareinfrastruktur wurde jedoch zurückgestellt.

Die Häufung kleiner Probleme im Betrieb machte es notwendig, Anpassungen vorzunehmen. Die Umsetzung musste jedoch so erfolgen, dass ein Höchstmass an Investitionsschutz gewährleistet werden konnte.

Im Grundsatz haben wir entschieden, dass für die nächsten 2 bis 4 Jahre die EDV Infrastruktur nicht ausgelagert wird. Dementsprechend wurde die gesamte Softwareplattform vereinheitlicht und auf den neuesten Stand gebracht. Das Email System wurde in die neue Plattform integriert, die lokale Netzinfrastruktur erneuert und den neuen Gegebenheiten angepasst. Der externe Internet-Zugang wurde auf Glasfaser umgestellt und die Zugangsbandbreite massiv erhöht.

Die mit einer solchen Umstellung verbundenen Kinderkrankheiten wurden eine nach der anderen behoben.

Telekommunikationsinfrastruktur Geschäftsstelle (B006)

Mit der Ankündigung der Swisscom, die analoge Telefonie und ISDN Ende 2017 aus dem Programm zu nehmen, war es notwendig, die bestehende Telekommunikationsinfrastruktur zu überprüfen. Wir nahmen dies auch zum Anlass, das Anforderungsprofil zu überarbeiten um den gewandelten Bedürfnissen der Verwaltung (Weiterleitung an mobile Teilnehmer, Anbindung Liegenschaftsverwaltungsprogramm, ...) gerecht zu werden. Die Abklärungen mit dem Hauslieferanten zeigten, dass die bestehende, aber modernisierte Telefonzentrale auf einer veralteten Technologie (ISDN) basiert und die erweiterten Anforderungen nur suboptimal erfüllen wird.

Die Evaluation einer neuen Telefonzentrale wurde im Oktober 2017 eingeleitet. Die Vertragsunterzeichnung für die neue Anlage erfolgte im Dezember 2017. Verschiedene vorbereitende Arbeiten waren notwendig bis am 5. März 2018 die neue Telefonanlage in Betrieb genommen werden konnte.

Es dauerte noch mehrere Monate bis alle geforderten Merkmale – insbesondere Anrufübergabe an mobile Teilnehmer und die Anbindung Liegenschaftsverwaltungsprogramm – zu unserer Zufriedenheit funktionierte.

Mit dem Abschluss der vorgenannten Projekte ist die Basis gelegt, die Verwaltung in ihrer Arbeit optimal zu unterstützen.

Bereinigung Nebenkosten (B018)

Die Bereinigung der Nebenkostenabrechnung begleitet uns nun schon mehrere Jahre. Bei einigen Siedlungen erfolgte die letzte Nebenkostenabrechnung für die Abrechnungsperiode 2014! Das Ziel, sämtliche ausstehenden Nebenkostenabrechnungen bis Ende 2018 verschickt zu haben, wurde verfehlt. Die letzten überfälligen Abrechnungen konnten erst im März 2019 versandt werden.

Neben der Bereitstellung der ausstehenden Nebenkostenabrechnungen musste auch sichergestellt werden, dass für die nachfolgenden Jahre die Bereitstellung der Nebenkostenabrechnung für jede Siedlung auf Knopfdruck erfolgen kann. Hierzu musste eine einheitliche Kontierungspraxis aufgestellt werden und siedlungsspezifische Eigenheiten so aufbereitet werden, dass deren Berücksichtigung einfach ausgestaltet ist.

Verschiedene Mechanismen und Plausibilisierungen mussten eingeführt werden, um eine Kontrolle der erstellten Nebenkostenabrechnung zu vereinfachen.

Bei der Bearbeitung der Nebenkostenabrechnungen haben wir festgestellt, dass einige Mieter zu hohe Akontobeträge bezahlen. Der Grund liegt in der realisierten Umstellung der Verrechnung von Pauschalen zu Akontobeträgen. Eine Anpassung der Akontozahlungen erfolgt im Laufe des Jahres.

Bereinigung Anteilkapital (B022)

Die an der Generalversammlung 2016 beschlossene Neustrukturierung des Mieteranteilkapitals hat uns bei der Umsetzung einiges an Kopfzerbrechen beschert.

Nachdem die Datenbestände soweit vorbereitet waren, wurden sämtliche Mieter über ihre bei uns gespeicherten Daten informiert und gebeten, die Daten zu kontrollieren. Alle Rücksendungen wurden kontrolliert und fehlende Angaben (z.B. Bankangaben) nachgefordert.

Bei Unstimmigkeiten mussten vertiefte Abklärungen vorgenommen werden. Die Vielzahl von Anfragen zum Thema führten dazu, dass sich viele Fragesteller in Geduld üben mussten bis wir sie kontaktieren konnten, um ihr Anliegen zu behandeln. Die bereinigten Daten bilden u.a. die Basis für die Zinsabrechnungen für die Jahre 2016 und 2017. Die Auszahlungen erfolgen im ersten Quartal 2019. Die Zinsabrechnung für das Jahr 2018 erfolgt sobald die Generalversammlung 2019 den Zinssatz festgelegt hat.

Die gewünschten Rückzahlungen von nicht mehr statutarisch benötigtem Mieteranteilkapital erfolgten, sobald die entsprechenden Angaben vorlagen. Wir konnten auch eine substantielle Anzahl von Nachzahlungen von fehlendem Mieteranteilkapital verzeichnen.

Überblick über die wichtigsten Projekte

Projekt-Nr.	Bezeichnung	Erledigt	Fertigstellung bis
B005	Infrastruktur EDV	teilweise	2021
B006	Telekommunikationsinfrastruktur Geschäftsstelle	März 2018	
B018	Bereinigung Nebenkosten		März 2019
B022	Bereinigung Anteilkapital		April 2019



Wissen und Erfahrungen ausgetauscht

In den acht Sitzungen im Jahr 2018 hat die Baukommission (Bauko) eingegangene Schadenmeldungen analysiert, Massnahmen zu Reparatur – und Unterhaltsarbeiten besprochen, geplant, koordiniert und in Auftrag gegeben. Die Verantwortlichen Teammitglieder informierten über den aktuellen Stand der laufenden Projekte und dabei wurde Wissen und Erfahrungen ausgetauscht um künftige, oft komplexe Projekte effektiver und effizienter abwickeln zu können.



Maur – Zelgli-, Fridlimattstrasse: Sanierung Fassade

Nach der Ablehnung der Gemeindeverwaltung Maur, die Fassade mit anthrazitfarbigem Schiefer zu verkleiden wurde auf deren Vorschlag einer pflanzlichen Begrünung derselben ausgearbeitet. Doch noch während der Studie traf die Nachricht ein, dass grüner Schiefer in bester Qualität durch einen andern Lieferanten erhältlich wäre. Da bis zu diesem Zeitpunkt schon alle grossen Offerten vorlagen und der finanzielle Rahmen ersichtlich war, konnte der kleine Mehrpreis für das entsprechende Material bewilligt werden. Nach der Bewohnerinfo konnten die Arbeiten beinahe termingerecht gestartet und Ende Jahr genau nach Plan abgeschlossen werden. Dank der guten Koordination, Begleitung und Kontrolle durch die Bauleitung Laternser Waser präsentiert sich die Schlussrechnung des Projekts unter dem bewilligten Kreditrahmen. Visuell hat die Siedlung ein neues Gesicht bekommen, funktionsmässig ist die Fassade wieder in einem guten Zustand – die Werterhaltung der Siedlung ist gesichert!



Uster – Werk: Optimierung Heizverteilung und Warmwasserverteilung

Im Rahmen der erfolgten Sanierung der Heizungsanlage und dem Bau der thermischen Solaranlage wurde an der bestehenden Hydraulik zwischen Heizkessel, Heizkesselkreis und den Wärmebezügler Gruppen (Warmwasser und Radiatoren Gruppe) nichts geändert. Sie wurde von der bestehenden Anlage übernommen. Mit der Inbetriebnahme der Solaranlage zeigte sich, dass der Kessel-Primärkreis mit stark überhöhten Temperaturen gefahren werden muss, damit sekundärseitig die Heizgruppe Radiatoren stabil reguliert werden kann und nicht ins Pendeln kommt. Mit dem Einbau einer hydraulischen Weiche, dem Ausbau des Plattenwärmetauschers und des Primärkreises und Umbau der Heizgruppe in eine Beimischschaltung konnte der primäre Heizkreislauf optimiert werden. Mit der eingesetzten hydraulischen Weiche wurde eine tiefere Rücklauftemperatur zum Gaskessel erreicht und somit der Gesamtwirkungsgrad der Anlage nochmals erhöht.

Nach der Inbetriebnahme musste zudem festgestellt werden, dass die Warmwasserversorgung in einzelnen Wohnungen ungenügend war. Die Ursache lag im weitverzweigten Leitungssystem und der daraus resultierenden unterschiedlichen Leitungslänge von der Zentrale zu den Wohnungen. Energie Uster behalf sich damit, dass die Abgabetemperatur überhöht wurde, was in einzelnen Wohnungen zu sehr heissem Wasser führte und zu einem hohen Volumenstrom. Als temporäre Abhilfe musste auch im neuen System der Zirkulationsvolumenstrom unverhältnismässig erhöht werden. Zur Optimierung wurde der bestehende Warmwasserkreislauf durch drei unabhängige Zirkulationsgruppen ersetzt. Damit wurde die Anzahl Verzweigungen reduziert, die Einregulierung vereinfacht und die Rücklauftemperatur kann soweit kontrolliert werden, dass die Gefahr der Bildung eines biologischen Flies reduziert wird. Sämtliche bestehenden Abgleichorgane wurden durch neue

SVGW-konforme Ventile ersetzt. Damit höhere Volumenströme dem Speicher zugeführt werden können, wurde zusätzlich eine spezielle Schichteinrichtung in den WW-Boiler eingebaut.

Diese komplexen Arbeiten konnten nur dank dem Verständnis und der Mitarbeit der Bewohner gelingen und die Bauleitung, die Bauko wie auch die Verwaltung sind froh, dass diese komplizierten und kostspieligen Arbeiten im 2018 abgeschlossen werden konnten.

Rikon – Spiegelacker: Balkonsanierung

Bei einer Dachkontrolle wurde festgestellt, dass sich der Balkon bewegt hat, da die Spengler Anschlüsse am Balkondach ausgerissen waren. Durch diese Feststellung wurde auch augenfällig, dass die Balkone sich nach vorne neigten. In dieser Siedlung weisen auch weitere Schadenbilder auf Bewegungen im Untergrund hin: Treppentritte kippen seitlich, Risse in Betonsokkeln und Wassereinbrüche durch zerrissene Bewegungsfugen. Unabhängig von einander beurteilten die beigezogenen Ingenieure nach eingehender Studie diese Erscheinungsbilder nicht als substanzgefährdend, führen die Ursache derselben jedoch auf eine Änderung des Grundwasserspiegels zurück. Während die Risse zur weiteren Kontrolle mit einem Gipssiegel versehen wurden, arbeiteten die Fachleute für die Balkone einen Sanierungsvorschlag aus. So wurde an den Häusern Spiegelacker 9–15, 17 + 17A, 19 + 19A anfangs September die Absenkung korrigiert, die an den vorderen Balkonfundationen stattgefunden hat. Für diese Arbeiten mussten wegen der nötigen Grabarbeiten auch einige Sträucher entfernt werden und es entstand störender Lärm beim Bohren von Ankern in die bestehende Gebäudedecke. Die Siedlungsbewohner brachten diesen Unannehmlichkeiten grosses Verständnis entgegen. Danke!



Egg – Längistrasse : Aufwertungsarbeiten Umgebung

Da das äussere Erscheinungsbild der Siedlung in der Längistrasse ein wenig in die Jahre gekommen ist, beschloss man im Frühling 2018 diverse Aufwertungsarbeiten. So wurden – im Einvernehmen mit den Wünschen der Mieter – bis Ende 2018 folgende Massnahmen umgesetzt: Die Beläge zwischen den Häusern, die Fusswege sowie die Besucher- und Aussenparkplätze wurden erneuert. Ein zentralisierter Spielplatz wurde errichtet und die gefährlichen Treppenabgänge durch Tore gesichert. Eine neue beleuchtete Briefkastenanlage wurde installiert und die Kies- und Grünflächen wurden aufgewertet. Im Zuge einer Wasserschadenbeseitigung im Untergeschoss eines Hauses wurden viele Glyzinien entfernt, um Folgeschäden auszuschliessen. Die Siedlung hat nun ein neues Antlitz und die Mieter fühlen sich sichtlich wohl.



Wissen und Erfahrungen ausgetauscht

Planung 2019

Im 2019 werden verschiedene Planungen angegangen und folgende Projekte realisiert:

Generell / Bei der strategischen Planung betreffend Gebäudeunterhalt wurde festgestellt, dass der STRATUS-Bericht noch einige Mängel enthält. Diese beruhen auf fehlerhafter Grundeingaben und müssen im 2019 richtig gestellt werden.

Generell / Gemäss gesetzlichen Vorschriften müssen in allen Siedlungen sämtliche Dächer ohne Dachsicherungen mit einer solchen ausgerüstet werden.

Rikon / Spiegelacker / Einbau Sonnenkollektoren

Rüti / Buechstrasse 2, 4 / Geländer anpassen, Fenster streichen, richten, abdichten, vereinzelt ersetzen

Rüti / Lindenbergrasse 32, 34 / Planung Ersatzbau (Ausführung 2020/2021)

Uster / Freiestrasse 39 / Planung Sanierung (Ausführung 2020)

Wallisellen / Melchrütistrasse 23–29 / Aussenraumgestaltung, Liftsanierung, Wohnungstüren

Wetzikon / Langfurenstrasse 25 – 35 / Auslösen Studienauftrag für Sanierung, Liftanlage sanieren (Technik)

Wetzikon / Ankengasse 2 / Bauwerksabdichtung

Wetzikon / Bachtelstrasse / Sanierung Spielplatz

Veränderung als Chance

Rückblick auf zwei SR-Sitzungen 2018

Ab März haben Agnes Baer, Geren Stäfa und Ursula Perk, Spiegelacker Rikon in Co-Leitung das Präsidium des Siedlungsrates für ein Jahr übernommen. Mit der Unterstützung von Claudia Colombini, Bandstrasse Uster, wurden zwei Sitzungen durchgeführt.

An der 32. Sitzung im Februar wurde das Thema Sitzungsgelder und Sitzungszeiten bearbeitet. Der SR beschloss, dass Sitzungen in Zukunft pauschal vergütet werden sollen (Antrag an den Vorstand für Reglementsänderung). Die SR-Leitung ist bemüht, die Zeiten gut zu managen.

Das Thema «Zeit» ist Ursula Perk ein wichtiges Anliegen. Sie zeigte auf, welche Verantwortung der Einzelne dem Ganzen gegenüber hat. Kommunikation, Information ist wichtig, gut vorbereitete Voten beeinflussen den Zeitrahmen. Zeit ist nicht nur Geld, sondern auch Lebens-Zeit. Ein kostbares Gut eines jeden einzelnen. Das heisst auch, bewusst mit der Kommunikation und der verfügbaren Zeit umgehen. Bemerkung: An den beiden Sitzungen konnte das Zeitmanagement eingehalten werden. Der freiwillige Apéro vor den Sitzungen wird rege genutzt, um den persönlichen Kontakt zu pflegen und Bilaterales zu klären.

Zur Zeit sind 16 Delegierte aus 12 Siedlungen im SR vertreten. Drei Siedlungen sind nicht vertreten. Die folgende Siedlungen Binz-Maur, Wallisellen-Melchrüti und Wetzikon-Langfurren sind aufgefordert, ihre Vertreter/Vertreterinnen in den Siedlungsrat zu entsenden.

Der Vertreter der Siedlung Langfurren Wetzikon, Andreas Iten ist weggezogen und aus dem SR ausgetreten.

Geschäftsführer Ariel Müller berichtete aus der Geschäftsstelle und nahm die Anliegen, Sorgen und Wünsche aus den Siedlungen entgegen.

Petra Finkenzeller informierte aus dem Vorstand und trug die Anliegen aus dem SR zurück.

An der 33. Sitzung stellten sich die zwei neuen Bewirtschafter Heidi Zimnik und Philippe Kuster, der Gebäudebetriebstechniker Patrik Tischler sowie die Sachbearbeiterin Janine Mahler vor. Sie alle gaben einen kurzen, persönlichen Einblick in ihre Arbeitsbereiche.

Im Oktober war es soweit, dass die beiden Co-Leiterinnen Agnes Baer und Ursula Perk ihr Amt niederlegten. Nach reiflicher Überlegung entschied sich Ursula Perk, Spiegelacker Rikon, im Austausch mit Daniel Hotz, Brandstrasse Uster, sich gemeinsam der Wahl für das Amt der Leitung SR zur Verfügung zu stellen. Die Co-Leitung wurde einstimmig gewählt. Das Amt werden sie beide ab 2019 mit Unterstützung von Claudia Colombini, Brandstrasse Uster, Protokollantin, übernehmen.

Das Projekt «Genossenschaftsidee in die Siedlungen tragen» kam etwas ins Stocken. Allen war klar, dass es keinen Sinn macht, ins Blaue zu planen. Ist in den Siedlungen kein Interesse an den Themen dieser Art, muss diese Idee nicht weiter verfolgt werden. Daniel Hotz erarbeitete ein Umfragepapier, das an der Oktober-sitzung vorgestellt wurde. Die SR Mitglieder wurden gebeten in ihrer Siedlung die Interessen der Genossenschaftlerinnen/Genossenschaftler (Mieterinnen/Mieter) zu evaluieren.

Auf Grund dieser Evaluation wird die Arbeit im 2019 fortgesetzt.

Es kann gespannt auf das kommende Jahr geschaut werden, welche Themen im SR angepackt werden.

Ursula Perk
Co-Präsidentin Siedlungsrat

*Zeit ist Leben,
Lebenszeit.
Zeit ist Geld.*



Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission (GPK) waren in der vergangenen Periode Mike Seidenberg (bis Januar 2019 im Spiegelacker, Rikon). In der vergangenen Periode seit der letzten Generalversammlung 2018 wurden folgende Aufgaben übernommen:

- Definieren der Zusammenarbeit zwischen Vorstand und GPK via Massnahmenplan
- Verfolgen des Geschehens anhand von Protokollen und partielle Teilnahme an jeder vierten Vorstandssitzung (bisher 3 Mal, jeweils zu Beginn der jeweiligen Sitzung)
- Überprüfen der Umsetzung der Strategie (Echoraum II)
- Besuch der Geschäftsstelle und Gespräche mit Geschäftsführer und Mitarbeitern
- Überprüfung der Entwicklung der Vorstandsentschädigungen

Die GPK vereinbarte im vergangenen Jahr eine formelle Zusammenarbeit mit dem Vorstand, indem die Fortschritte des Massnahmenplan zur Umsetzung der strategischen Ziele verfolgt wurden. Auf die Arbeit in den einzelnen Ressorts wurde nicht im Detail eingegangen. Anhand des Massnahmenplans konnte aber festgestellt werden, dass der Vorstand sich grundsätzlich an die definierten Massnahmen hält und diese Schritt für Schritt verfolgt & umsetzt. Die Integration der neuen Vorstände Prisca Lieberherr und Robert Bauer in den Vorstand kann als erfolgreich betrachtet werden. Die Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand und der GPK erfolgte offen, transparent und konstruktiv.

In der letzten Periode wurde die Vorstandspersonalplanung verabschiedet. Grundsätzliche Inhalte einer Personalplanung sind vorhanden. Die Nachfolgeregelung für verschiedene Funktionen des Vorstands ist die nächste Herausforderung, bringen neue Kräfte doch frische Ideen und treiben den Wandel, so heisst es darin.

Die Entschädigungen des Vorstands sind rückläufig (-9% gegenüber 2017). Hauptsächlich sind diese auf den Rückgang der Baubegleitertätigkeiten bei Urs Wegmann zurück zu führen. Das Budget 2019 für die Entschädigungen von Vorstand, Siedlungsrat und GPK auf Höhe der Kosten 2018, wobei die Kosten der GPK und des Siedlungsrats vorhersehbar sind.

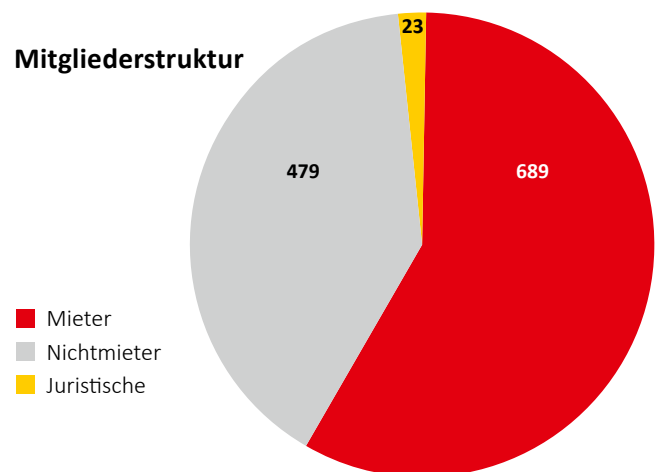
Handlungsbedarf sieht die GPK bei folgenden Themen:

- Zu den aus 2017 von der GPK gemachten Empfehlungen die Aufwände des Vorstands zu steuern im Sinne einer guten Unternehmensführung (Führung und Kontrolle) gibt es bisher keine Ansätze. Die Empfehlung der GPK bleibt nach wie vor das Merkblatt 59d der Wohnbaugenossenschaft Schweiz «**Empfehlungen zur guten Führung (Corporate Governance) von Wohnbaugenossenschaften**» zu implementieren. Mit der vom

Vorstand primären Wachstumsstrategie (wenn sinnvoll) bei derzeitigem Bestand von knapp 500 Wohneinheiten ist es notwendig sich strukturell und organisatorisch auf diese Ziele auszurichten.

- Eine von der GPK verlangte Mitgliederstrukturerhebung ergab Ende 2018, dass von den insgesamt 1170 stimmberechtigten Mitgliedern lediglich 690 Personen Mieterinnen oder Mieter von Wohnungen sind. Was bedeutet das für die Strategie & Ziele der GEWO, die zum Zweck haben, ihren Mitgliedern günstigen und gleichzeitig hochwertigen Wohnraum zu Verfügung zu stellen? Wie beeinflussen Nichtmieter Abstimmungen gegenüber Mietern? Die GPK hat dem Vorstand empfohlen hier ihre Position der Generalversammlung bekannt zu geben.

Mitgliederstruktur



- Die GPK ist ein von der Generalversammlung ins Leben gerufenes Organ, da die Generalversammlung zum damaligen Zeitpunkt das Vertrauen in den Vorstand als mangelhaft empfand. Die Geschäftsprüfungskommission ist kein typisches Organ für eine Genossenschaft, man sieht den Siedlungsrat in der Verantwortung, so der Vorstand. Die GPK hat hiermit insofern Position bezogen, da Reglemente ohne vorherige Information an die GPK geändert wurden, die die GPK selbst betreffen und statuarisch von der GPK akzeptiert werden müssen. Daraufhin hat die GPK den Siedlungsrat gebeten dessen Position, **wie die GPK zum heutigen Zeitpunkt gesehen wird**, der Generalversammlung bekannt zu geben.

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

Uster, 20. März 2019, Mike Seidenberg

Erläuterungen zur Jahresrechnung



Heinz Pfenninger
Vorstandsmitglied Finanzen

Geschäftsgang 2018

Der Mietertrag ist wegen der Mietzinssenkungen per 1.2.2018 von CHF 9.0 Mio. im Vorjahr auf knapp CHF 8.8 Mio. zurückgegangen. Die Mietzinsausfälle infolge von Leerständen haben nur leicht auf CHF 208'000 abgenommen, was im Durchschnitt 2.4% der Mieterträge entspricht. Von Leerständen betroffen sind insbesondere die folgenden Siedlungen/Liegenschaften:

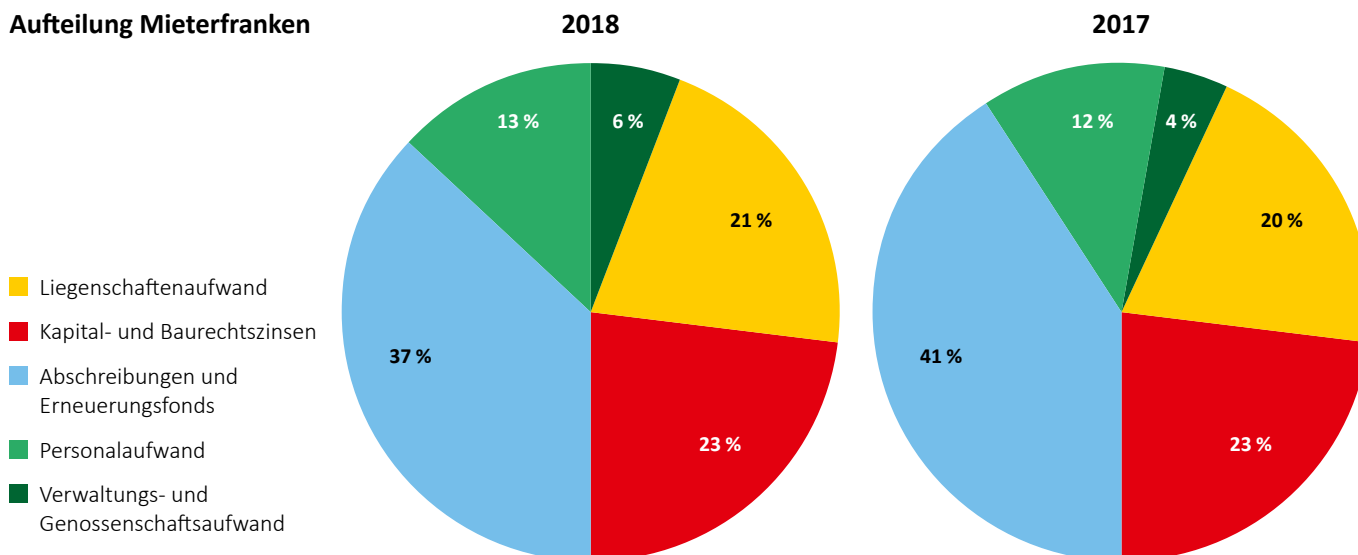
	2018	2017
Lindhofstrasse, Mönchaltorf	CHF 82'000	CHF 94'000
Längistrasse, Egg	CHF 28'000	CHF 7'000
Spiegelacker, Rikon (Garagen)	CHF 28'000	CHF 26'000
Melchrüti, Wallisellen	CHF 20'000	CHF 2'000
Seestrasse, Uster	CHF 10'000	CHF 3'000

Im Berichtsjahr wurden wiederum in etlichen Siedlungen/Liegenschaften Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten ausgeführt und zwar insgesamt für rund CHF 1.9 Mio. (VJ CHF 2.6 Mio.). Die Details sind in den Aufstellungen zum Liegenschaftsbestand (Seite 22) und zu den Erneuerungsfonds (Seite 23) aufgeführt. Für weitere CHF 1.2 Mio. (VJ CHF 1.3 Mio.) wurden an unseren Liegenschaften Unterhalts- und Reparaturarbeiten ausgeführt.

Der Personalaufwand ohne Sozialleistungen hat von CHF 991'000 auf CHF 1'043'000 zugenommen. Darin enthalten sind auch die Entschädigungen an die Organe der Genossenschaft.

An die Mitglieder des Vorstandes wurden für das Geschäftsjahr 2018 insgesamt CHF 135'215 an Entschädigungen ausgerichtet (VJ CHF 148'583). Davon entfallen CHF 46'700 auf Sitzungsgelder und CHF 43'625 auf Entschädigungen für die Begleitung von Bauprojekten sowie CHF 44'890 für andere Tätigkeiten im Stundenaufwand. Baubegleitungsaufgaben werden heute zu einem Stundenansatz von CHF 130 angeboten. Somit haben wir mit unserem Vorgehen mindestens CHF 13'000 an Kosten eingespart. Darin sind keine Mehrstunden für die nötige Einarbeitung externer Fachleute eingerechnet.

Aufteilung Mieterfranken



Die Kapitalzinsen sind um rund CHF 0.15 Mio. auf CHF 1.7 Mio. gesunken und die Baurechtszinsen haben leicht abgenommen und belaufen sich auf CHF 366'000. Aufgrund des erzielten Ergebnisses wurden die Abschreibungen auf den Liegenschaften mit dem üblichen Ansatz von 0.5% auf dem Anlagewert ohne Landanteil mit rund CHF 0.9 Mio. verbucht. Neben den ordentlichen Einlagen von 1% des GVZ-Wertes in die Erneuerungsfonds konnten einzelne dieser Fonds gezielt mit zusätzlich rund CHF 0.5 Mio. gespiesen werden. Insgesamt wurden CHF 2.0 Mio. in die Erneuerungsfonds eingelegt.

Finanzielle Lage per 31.12.2018

Im kurzfristigen Fremdkapital sind auch die im Folgejahr zu erneuernden Festhypotheken von CHF 23.6 Mio. enthalten. Der Weiterführung dieser Hypotheken ist aus unserer Sicht gewährleistet. Mit den ausgewiesenen flüssigen Mitteln und dem laufenden Cash Flow ist die Zahlungsbereitschaft gesichert.

Die Hypothekarschulden (inkl. Darlehen der Wohnbauförderung) haben trotz den erwähnten Investitionen von CHF 1.9 Mio. gegenüber dem Vorjahr um CHF 2.1 Mio. auf CHF 124.7 Mio. abgenommen. Im Vergleich zu den ausgewiesenen Buchwerten aller Gewo Liegenschaften von CHF 160.4 Mio. beläuft sich die hypothekarische Belehnung auf 77.8% (Vorjahr 78.4%).

Mit dem aus den Liegenschaften erzielten Ertrag (Mietertrag abzüglich Leerstände und Baurechtszinsen) von rund CHF 8.2 Mio. ergibt sich auf den Anlagewerten von CHF 178.2 Mio. eine Bruttorendite von 4.6 % (Vorjahr 4.7%) und auf den Buchwerten eine solche von 5.1% (Vorjahr 5.2%).

Das Eigenkapital hat um CHF 1.2 Mio. auf CHF 15.5 Mio. (inkl. CHF 1.3 Mio. Solidaritätsfonds) zugenommen und beläuft sich damit auf 9.4% (Vorjahr 8.6%) der Bilanzsumme. Zusammen mit den Darlehen von Genossenschäftern von CHF 3.7 Mio. verfügt die Gewo über eine Eigenmittelquote von 11.7% (Vorjahr 11.1%). Die Zunahme ist auf die Einzahlung von zusätzlichen Mieteranteilen im Rahmen unserer Bereinigungsaktion sowie auf weitere Investitionsanteile zurückzuführen.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung die Verzinsung der Investitionsanteile zum Zinssatz von 2.00% (Vorjahr 2.25%) und der Mieteranteile zum Zinssatz von 0.75% (Vorjahr 0.75%)

	2018	2017
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	317'071	316'164
Jahresgewinn	172'692	176'255
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	489'763	492'419

Gewinnverwendung

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserven	– 9'000	– 9'000
Verzinsung Investitionsanteile 2.00% (VJ 2.25%)	– 120'758	– 126'144
Verzinsung Mieteranteile 0.75% (VJ 0.75%)	– 42'833	– 40'203
Vortrag auf neue Rechnung	317'172	317'072

Bilanz

	31. 12. 2018		31. 12. 2017	
	CHF	Ant.%	CHF	Ant.%
Aktiven				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	1'386'060	0.8%	1'880'881	1.1%
Forderungen aus Vermietung	1'143'087	0.7%	1'532'936	0.9%
Übrige kurzfristige Forderungen	343'343	0.2%	294'111	0.2%
Delkredere	- 55'600	0.0%	- 64'900	0.0%
Aktive Rechnungsabgrenzungen*	101'967	0.1%	533'828	0.3%
Total Umlaufvermögen	2'918'858	1.8%	4'176'855	2.5%
Anlagevermögen				
Anteile anderer Genossenschaften*	446'401	0.3%	446'401	0.3%
Immobilien*	160'290'000	97.4%	161'130'000	96.8%
Immobilien im Bau*	728'997	0.4%	548'986	0.3%
Immobilien in Planung*	37'501	0.0%	7'940	0.0%
Sachanlagen	70'901	0.0%	52'000	0.0%
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital*	154'844	0.1%	177'822	0.1%
Total Anlagevermögen	161'728'644	98.2%	162'363'149	97.5%
Total Aktiven	164'647'502	100.0%	166'540'004	100.0%
Passiven				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	762'604	0.5%	1'213'610	0.7%
Akonti Heiz- und Nebenkosten / Vorausbezahlte Mieten	1'888'829	1.1%	2'081'982	1.3%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten*	25'124'555	15.3%	20'394'430	12.2%
Kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten*	554'873	0.3%	554'873	0.3%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	154'924	0.1%	178'988	0.1%
Kurzfristige Rückstellungen	81'000	0.0%	101'727	0.1%
Passive Rechnungsabgrenzungen	395'713	0.2%	360'885	0.2%
Total kurzfristiges Fremdkapital	28'962'498	17.6%	24'886'495	14.9%
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten*	95'517'290	58.0%	101'703'220	61.1%
Darlehen von Genossenschaftern (verzinslich)*	3'748'925	2.3%	4'174'092	2.5%
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten*	3'555'439	2.2%	4'133'572	2.5%
Erneuerungsfonds*	16'821'600	10.2%	16'712'900	10.0%
Mietzinsausgleichsfonds*	518'744	0.3%	579'162	0.3%
Total langfristiges Fremdkapital	120'161'998	73.0%	127'302'946	76.4%
Total Fremdkapital	149'124'495	90.6%	152'189'441	91.4%
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital*	13'637'837	8.3%	12'590'015	7.6%
Gesetzliche Gewinnreserven	50'850	0.0%	41'850	0.0%
Solidaritätsfonds*	1'344'557	0.8%	1'226'280	0.7%
Bilanzgewinn (vor Gewinnverwendung)	489'763	0.3%	492'419	0.3%
Total Eigenkapital	15'523'007	9.4%	14'350'563	8.6%
Total Passiven	164'647'502	100.0%	166'540'004	100.0%

* Erläuterungen im Anhang
(Seite 18 bis 21)

Erfolgsrechnung

	2018		2017	
	CHF	Ant.%	CHF	Ant.%
Mietertrag*	8'766'053	101.3%	9'039'241	100.8%
Diverser Liegenschaftenertrag	77'571	0.9%	98'651	1.1%
Dienstleistungsertrag Geschäftsstelle	20'900	0.2%	42'525	0.5%
Sonstige Erlöse	302	0.0%	3'708	0.0%
Betriebsumsatz	8'864'825	102.4%	9'184'125	102.5%
Ertragsausfall Leerstände	- 216'158	- 2.5%	- 220'667	- 2.5%
Mietzinsverluste / Delkredere	8'350	0.1%	284	0.0%
Betriebsertrag Netto	8'657'016	100.0%	8'963'742	100.0%
Personalaufwand*	- 1'043'288	- 12.1%	- 991'272	- 11.1%
Sozialversicherungsaufwand	- 166'420	- 1.9%	- 175'927	- 2.0%
Übriger Personalaufwand	- 46'530	- 0.5%	- 71'620	- 0.8%
davon Umbuchung in Genossenschaftsaufwand (Projekte Bordwind)	154'211	1.8%	98'976	1.1%
Betriebsertrag 1	7'554'989	87.3%	7'823'899	87.3%
Raumaufwand	- 69'427	- 0.8%	- 67'740	- 0.8%
Unterhalt, Reparaturen Immobilien*	- 1'206'164	- 13.9%	- 1'294'038	- 14.4%
Betriebskosten Immobilien	- 509'790	- 5.9%	- 498'332	- 5.6%
Sachversicherung, Abgaben, Gebühren	- 79'717	- 0.9%	- 86'875	- 1.0%
Verwaltungs- und Informatikaufwand	- 102'533	- 1.2%	- 74'310	- 0.8%
Genossenschaftsaufwand	- 218'359	- 2.5%	- 173'169	- 1.9%
EBITDA	5'368'999	62.0%	5'629'434	62.8%
	-		-	
Einlagen in Erneuerungsfonds*	- 2'017'303	- 23.3%	- 1'851'600	- 20.7%
Einlagen in Erneuerungsfonds Stockwerkeigentümergeinschaften	- 41'665	- 0.5%	- 40'835	- 0.5%
Abschreibungen Immobilien*	- 893'662	- 10.3%	- 1'802'323	- 20.1%
Abschreibungen Projekte	- 5'451	- 0.1%	-	0.0%
Abschreibungen Sachanlagen	- 45'981	- 0.5%	- 30'747	- 0.3%
EBIT	2'364'937	27.3%	1'903'930	21.2%
Kapitalzinsen*	- 1'668'637	- 19.3%	- 1'814'063	- 20.2%
Baurechtszinsen*	- 366'047	- 4.2%	- 370'276	- 4.1%
Finanzertrag	8'611	0.1%	11'313	0.1%
Eigenzins Projekte	-	0.0%	-	0.0%
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	338'864	3.9%	- 269'095	- 3.0%
Ausserordentlicher Ertrag*	132	0.0%	542'335	6.1%
Ausserordentlicher Aufwand*	- 66'767	- 0.8%	-	0.0%
Steuern	- 99'536	- 1.1%	- 96'985	- 1.1%
Jahresgewinn	172'692	2.0%	176'255	2.0%

* Erläuterungen im Anhang
(Seite 18 bis 21)

Anhang der Jahresrechnung

A Gliederung gemäss

Art. 959c Abs. 1 OR

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

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

Investitionen unter CHF 1'000 werden direkt abgeschrieben.

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

Die Anpassung des nicht einbezahlten Genossenschaftskapitals infolge der Umsetzung Kostenmiete wurde in der Jahresrechnung 2018 noch nicht berücksichtigt.

a Weitere vom Gesetz verlangte Angaben

Der Vorstand stellt im Sinne von Art. 113 Abs. 2 FinfraV fest, dass die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2018 bis zum Datum dieses Abschlusses nicht mit Derivaten gehandelt hat und somit auf eine schriftliche Regelung der Abläufe im Derivatenhandel gem. Art. 113 Abs. 1 FinfraV verzichtet.

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

	31.12.2018	31.12.2017
	CHF	CHF
a Aktive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Kapitalzinsen 2018 im Zusammenhang mit der Auflösung von Zinsabsicherungsgeschäften (Restbetrag der Gesamtkosten von CHF 1.248 Mio)	0	146'673
Übrige	101'967	387'155
Total aktive Rechnungsabgrenzung	101'967	533'828
b Immobilien, Immobilien im Bau, Immobilien in Planung		
Details siehe Seiten 21 bis 22		
c Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr	1'542'055	1'510'055
Zu erneuernde Hypotheken im Folgejahr	23'582'500	18'884'375
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	25'124'555	20'394'430
d Kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		
Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr	554'873	554'873
Total kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	554'873	554'873
e Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Bank-Hypotheken	78'078'425	78'003'600
EGW-Anleihen	11'000'000	16'800'000
Darlehen Kanton Zürich	329'165	519'390
WBG, Darlehen aus Fonds de Roulement	2'529'730	2'728'590
WBG, Darlehen Solidaritätsfonds	579'970	651'640
Darlehen Gemeinden Stäfa und Wallisellen	3'000'000	3'000'000
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	95'517'290	101'703'220
f Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehen Kanton Zürich	3'555'439	4'133'572
Total langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	3'555'439	4'133'572
g Erneuerungsfonds (Details siehe Seite 23)		
Bestand Anfang Jahr	16'712'900	16'210'100
Entnahmen	- 1'908'603	- 1'348'800
Ordentliche Einlagen	2'017'303	1'851'600
Sondereinlage	-	-
Bestand Ende Jahr	16'821'600	16'712'900

	31.12.2018	31.12.2017
	CHF	CHF
h Mietzinsausgleichsfonds		
Egg, Längstrasse 8, 10, 12, 14, 18	715	11'800
Rüti, Buechstrasse 2, 4	8'060	14'971
Uster, Im Werk 1, 2, 3, 4, 8, 9,	491'420	491'420
Wallisellen, Melchrütistrasse 23, 25, 27, 29	18'549	60'971
Total Mietzinsausgleichsfonds	518'744	579'162
i Genossenschaftskapital		
Stammanteile	170'900	164'200
Mieteranteile	6'051'637	5'809'880
Förderanteile	865'300	866'450
Investitionsanteile	6'550'000	5'749'485
Total Genossenschaftskapital	13'637'837	12'590'015
j Solidaritätsfonds		
Vergünstigte Wohnungen	18	22
Bestand Anfang Jahr	1'226'280	1'126'865
Beiträge von Mietern	149'944	146'946
Leistung von individuellen Hilfen	- 15'000	- 1'561
Tilgung von Mietzinsrückständen	-	- 2'035
Reduktion von Anfangsmietzinsen Widenbüel	- 1'402	- 18'855
Beiträge an Hausgemeinschaften	- 25'080	- 25'080
Auflösung Hausverein Widenbüel	9'815	
Bestand Ende Jahr	1'344'557	1'226'280
k Genossenschaftliche Eigenmittel		
Total Eigenkapital	15'523'007	14'350'563
Darlehen von Genossenschaftlern (verzinslich)	3'748'925	4'174'092
Total Genossenschaftliche Eigenmittel	19'271'932	18'524'655
in % der Bilanzsumme	11.7%	11.1%
l Mietertrag		
Wohnungen	7'464'569	7'705'836
Gewerberäume	559'417	593'885
Bastelräume/Keller	81'548	81'178
Garagen	551'514	511'817
Parkplätze/Unterstände	63'744	99'319
Gemeinschaftsräume	44'540	45'896
Diverses	720	1'310
Total Mietertrag	8'766'053	9'039'241
m Personalaufwand		
Löhne Geschäftsstelle und Hauswarte	902'481	829'939
Entschädigung Organe	140'807	161'333
Total Personalaufwand	1'043'288	991'272
n Unterhalt und Reparaturen Immobilien		
Unterhalt	673'150	654'779
Hauswartsmaterial	7'456	3'465
Waschküchen, Trocknungsräume	47'572	33'342
Heiz- und Tankanlagen	41'877	52'680
Liftanlagen	69'792	74'139
Garagen + Parkplätze	29'030	16'176
Umgebungsarbeiten	24'457	176'033
Wohnungswechsel	312'831	283'422
Total Unterhalt und Reparaturen Immobilien	1'206'164	1'294'038
o Einlagen in Erneuerungsfonds		
Details siehe Seite 23	2'017'303	1'851'600
p Abschreibungen Immobilien		
Details siehe Seite 22	893'662	1'802'323

	31.12.2018	31.12.2017
	CHF	CHF
q Kapitalzinsen		
Bank-Hypothenen	1'287'410	1'383'067
EGW-Anleihen	245'151	245'151
Darlehen von Genossenschaffern	72'276	80'523
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	63'801	105'322
Total Kapitalzinsen	1'668'637	1'814'063
r Baurechtszinsen		
Rikon, Spiegelacker	110'543	111'205
Baurechtsgeber: Erben Heinrich Weber		
Baurechtsdauer: 21.12.1995 bis 21.12.2095		
Grundstücksfläche: 5758 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 477'540		
Rüti, Buechstrasse 2, 4	20'120	20'120
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Rüti		
Baurechtsdauer: 28.9.1994 bis 28.9.2084		
Grundstücksfläche: 2515 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 60'360		
Stäfa, Geerenstrasse 17, 19	–	–
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Stäfa		
Baurechtsdauer: 16.9.2009 bis 16.9.2089		
Grundstücksfläche: 4165 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 450'000		
Kein Baurechtszins in den ersten 15 Jahren nach Bezug.		
Uster, Im Werk 1, 2, 3, 4, 8, 9	42'802	46'369
Baurechtsgeber: Stadt Uster		
Baurechtsdauer: 18.5.1995 bis 18.5.2075		
Grundstücksfläche: 6107 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 225'000		
Uster, Talweg 167	25'950	25'950
Baurechtsgeber: Kanton Zürich		
Baurechtsdauer: 11.1.1995 bis 31.3.2085		
Grundstücksfläche: 1500 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 166'700		
Wallisellen, Melchrütistrasse 23, 25, 27, 29	69'183	69'183
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Wallisellen		
Baurechtsdauer: 22.7.1994 bis 22.7.2057		
Grundstücksfläche: 6570 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: keines		
Wetzikon, Langfurrenstrasse 25, 27, 29, 31, 33, 35	97'450	97'450
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Wetzikon		
Baurechtsdauer: 6.2.1997 bis 2.5.2056		
Grundstücksfläche: 8506 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 245'000		
Total Baurechtszinsen	366'047	370'276
s Ausserordentlicher Ertrag		
Gemeinde Stäfa, Ablösung Rückbauverpflichtung		
Pflegewohnung Geren	–	524'000
Übrige	132	18'335
Total ausserordentlicher Ertrag	132	542'335
t Ausserordentlicher Aufwand		
A.o. Aufwand aus Umstellung Nebenkosten	66'767	–
Total ausserordentlicher Aufwand	66'767	–
4 Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten und Organen 2016/2017		
Forderungen gegenüber Beteiligten		namhafte Anteile am Umlaufvermögen
Forderungen gegenüber Organen		keine Wesentlichen
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten		namhafte Anteile am Fremdkapital
Verbindlichkeiten gegenüber Organen		keine Wesentlichen

	31.12.2018	31.12.2017	
	CHF	CHF	
B Gliederung gemäss Art. 959c Abs. 2 OR			
(Es werden nur die für die Gewo relevanten Ziffern aufgeführt.)			
1 Firma sowie Rechtsform und Sitz des Unternehmens			
Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Uster			
2 Anzahl Vollzeitstellen			
Es werden weniger als 10 Personen beschäftigt			
3 Anteile anderer Genossenschaften	Nominalwert	Buchwert	Buchwert
Emmissionszentrale gemeinnütziger Wohnbau-träger EGW, Olten. 4 Anteilscheine à je CHF 5'000.00 Nominal (VJ 4)	20'000	20'000	20'000
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG, Basel. 4254 Anteilscheine à je CHF 100.00 Nominal (VJ 4254)	425'400	425'400	425'400
Baugenossenschaft Uster, Uster			
10 Anteilschein à je CHF 100.00 (VJ 10)	1'000	1'000	1'000
Baugenossenschaft mehr als wohnen, Zürich			
10 Anteilscheine à je CHF 500.00 (VJ 10)	5'000	1	1
Total Anteile anderer Genossenschaften		446'401	446'401
9 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt			
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften		161'136'621	161'678'986
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell		164'291'460	164'291'460
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten		147'884'460	148'184'460
in Anspruch genommene Kredite		125'182'157	127'236'095

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
Im Werk				x		x	1998	548'986	178'405	727'391
Div. Siedlungen								–	1'607	1'607
Total								548'986	180'012	728'997

Immobilien in Planung

Hombrechtikon										
Lächlerstrasse/Beislerstrasse								–	3'877	3'877
Rikon										
Spiegelacker				x	x		1997	2'489	–284	2'206
Rüti										
Lindenbergstr.	4		2				1950	–	5'375	5'375
Stäfa										
Unteri Matt, Uerikon								5'451	–5'451	–
Uster										
Freiestrasse	8	2	8				1980	–	3'770	3'770
Wallisellen										
Melchrütistrasse	53	1	54	x		x	1995	–	5'796	5'796
Wetzikon										
Langfurrenstr.	54		35	x		x	1999	–	16'478	16'478
Total								7'940	29'561	37'501

Liegenschaftenbestand

Immobilien							Anlagewert		Wertberichtigung		Buchwert	
	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Baurecht	WEG	kant. Subvent.	Baujahr	Investitionen (im GJ aktiviert)	kumulierte Investitionen	Wertbericht. Geschäftsjahr	kumulierte Wertberichtigungen	
								2018	31.12.18	2018	31.12.18	31.12.18
								CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Dübendorf												
Kunklerstrasse	12	1	1				1953	3'023'000		10'000	326'000	2'697'000
Dürnten												
Büelstrasse	12		12				2002	5'247'077		24'000	786'077	4'461'000
Egg												
Längistrasse	36	5	37			x	1997	15'054'552		64'000	1'254'552	13'800'000
Maur												
Zelgli- Fridlimatt	24		33			x	2004	9'724'000		42'000	453'000	9'271'000
Mönchaltorf												
Lindhofstr./Sunneweg	30	4	27				2014	44'000	19'789'649	81'000	400'649	19'389'000
Rikon												
Spiegelacker	29		26	x	x		1997	8'220'000		42'000	1'412'000	6'808'000
Spiegelacker (M)	9		9				2002	4'236'170		19'000	547'170	3'689'000
Rüti												
Buechstrasse	12		12	x		x	1995	3'665'000		19'000	513'000	3'152'000
Lindenbergstr.	4		2				1950	840'283		103'000	221'283	619'000
Stäfa												
Etzelstrasse	7						1961	1'891'380		7'000	220'380	1'671'000
Gerenstrasse	29	1		x		x	2010	13'694'207 *		69'000	577'207	13'117'000
Gerenstr. UNG			23	x			2010	918'243		5'000	39'243	879'000
Uster												
Aathalstrasse 5		4					1890	3'003'051		–	1'238'051	1'765'000
Aathalstrasse 7	0	2					1905	495'747		–	56'747	439'000
Bankstrasse 35	6		1				1934	2'194'000		7'000	27'000	2'167'000
Bankstrasse 39	3		1				1929	975'361		4'000	146'361	829'000
Bankstrasse 41	0	1	0				1928	1'220'000		5'000	221'000	999'000
Brandstrasse	19	7	19				2008	9'037'091		35'000	556'091	8'481'000
Freiestrasse	8	2	8				1980	2'515'864		10'000	617'864	1'898'000
Im Werk	39	6	36	x		x	1998	13'685'000		69'000	1'524'000	12'161'000
Seestrasse	12	1	11			x	1993	3'680'531		17'000	701'531	2'979'000
Talweg	10			x	x		1996	3'046'275		16'000	623'275	2'423'000
Wallisellen												
Melchrütistrasse	53	1	54	x		x	1995	18'019'500		91'000	1'978'500	16'041'000
Strangenstrasse	14		9				1961	1'577	4'241'577	15'577	1'237'577	3'004'000
Wetzikon												
Ankengasse	24		18				1959	8'045'000		36'000	511'000	7'534'000
Bachtelstrasse	18						1949	8'085	4'493'481	17'085	338'481	4'155'000
Hofstrasse	6						1949	1'635'705		7'000	150'705	1'485'000
Langfurrenstr.	54		35	x		x	1999	15'644'223		79'000	1'267'223	14'377'000
	470	35	374	8	3	7		53'662	178'235'968	893'662	17'945'968	160'290'000

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

Erneuerungsfonds

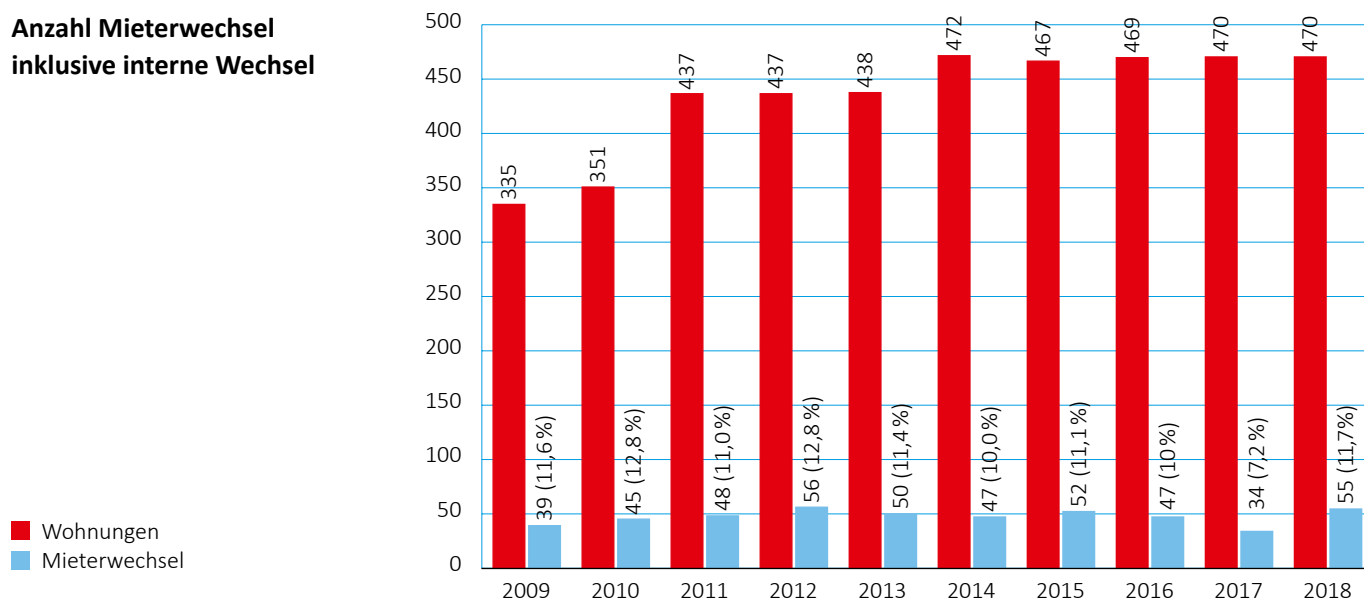
Baurecht	WEG	kant. Subvent.	Baujahr	Gebäude Ver- sicherungswert	EF Bestand	Einlagen	Sondereinlagen	Entnahmen	EF Bestand
				31.12.18	31.12.18	2018	2018	2018	31.12.18
				CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Dübendorf									
Kunklerstrasse			1953	3'031'000	207'800	30'400		- 78'000	160'200
Dürnten									
Büelstrasse *			2002	4'551'543	230'400	45'600			276'000
Egg									
Längistrasse		x	1997	12'544'000	2'392'400	125'500		- 205'000	2'312'900
Maur									
Zelgli- Fridlimatt		x	2004	8'057'600	1'348'800	280'600		- 1'285'000	344'400
Mönchaltorf									
Lindhofstr./Sunneweg			2014	14'524'000	587'200	145'300			732'500
Rikon									
Spiegelacker *	x	x	1997	9'505'400	740'300	95'085		- 22'785	812'600
Spiegelacker M			2002	3'920'000	202'500	39'218		- 9'818	231'900
Rüti									
Buechstrasse	x	x	1995	3'592'800	595'000	36'000		- 34'000	597'000
Lindenbergstr.			1950	902'000	166'400	9'100			175'500
Stäfa									
Etzelstrasse			1961	1'515'000	2'200	15'100			17'300
Gerenstrasse	x	x	2010	10'615'100	635'600	112'900		- 79'000	669'500
Gerenstrasse UNG *	x		2010	674'397					
Uster									
Aathalstrasse 5			1890	4'240'000	228'900	-		- 50'000	178'900
Aathalstrasse 7			1905	645'800	30'400	-			30'400
Bankstrasse 35			1934	1'530'000	27'800	15'300			43'100
Bankstrasse 39			1929	985'000	75'700	9'900		- 80'000	5'600
Bankstrasse 41			1928	841'000	61'200	8'500		- 65'000	4'700
Brandstrasse			2008	5'958'235	262'100	59'600			321'700
Freiestrasse			1980	2'326'900	193'700	271'700			465'400
Im Werk	x	x	1998	15'632'530	2'311'400	156'400			2'467'800
Seestrasse		x	1993	2'951'300	343'500	29'600			373'100
Talweg	x	x	1996	3'466'000	216'900	34'700			251'600
Wallisellen									
Melchrütistrasse	x	x	1995	18'170'000	3'330'900	181'700			3'512'600
Strangenstrasse			1961	3'740'000	344'100	37'400			381'500
Wetzikon									
Ankengasse			1959	6'600'000	66'000	66'000			132'000
Bachtelstrasse			1949	4'390'000	250'300	43'900			294'200
Hofstrasse			1949	1'400'000	18'500	14'000			32'500
Langfurrenstr.	x	x	1999	15'375'400	1'842'900	153'800			1'996'700
8	3	7		161'685'005	16'712'900	2'017'303	0	- 1'908'603	16'821'600

* weitere Erneuerungsfonds im Rahmen des Miteigentums

Mieterwechsel Wohnungen

	Liegenschaft	Anzahl Wohnungen	Mieterwechsel Wohnungen		
			intern	extern	Total
Dübendorf	Kunklerstrasse 7a,11, 13	12	0	2	2
Dürnten	Büelstrasse 17, 19, 21	12	0	1	1
Egg	Länglistrasse 8, 10, 12, 14, 16,18	36	0	2	2
Maur	Zelglistrasse 7, 9 und Fridlimattstrasse 10, 12	24	0	0	0
Mönchaltorf	Lindhofstrasse 3, 5, 7 und Sunneweg 5	30	0	13	13
Rikon	Spiegelacker 9, 11, 13, 15, 19	9	1	5	6
	Spiegelacker 27, 29, 31, 33	29	2	0	2
Rüti	Buechstrasse 2, 4	12	0	0	0
	Lindenbergstrasse 32, 34	4	0	0	0
Stäfa	Etzelstrasse 30	7	0	1	1
	Gerenstrasse 17, 19	29	0	1	1
Uster	Aathalstrasse 7	0	0	0	0
	Bankstrasse 35	6	0	0	0
	Bankstrasse 39	3	0	0	0
	Bankstrasse 41	0	0	0	0
	Brandstrasse 15	19	0	0	0
	Freiestrasse 39	8	0	0	0
	Im Werk 1, 2, 3, 4, 8, 9	39	0	2	2
	Seestrasse 86	12	0	1	1
	Talweg 167	10	0	0	0
Wallisellen	Melchrütistrasse 23, 25, 27, 29	53	3	5	8
	Strangenstrasse 3, 5	14	1	1	2
Wetzikon	Ankengasse 2	24	0	3	3
	Bachtelstrasse 20, 22, 24	18	2	4	6
	Hofstrasse 65	6	0	1	1
	Langfurrenstrasse 25, 27, 29, 31, 33, 35	54	3	1	4
		470	12	43	55

Anzahl Mieterwechsel inklusive interne Wechsel



Bericht der Revisionsstelle



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Uster

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost für das am 31. Dezember 2018 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, 20. März 2019

Beilage:

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

Organe der Genossenschaft/Geschäftsstelle

(Stand bei Drucklegung)

Vorstand	Peter Hegelbach, Uster	Präsident	im Vorstand seit 1998
	Heinz Pfenninger, Rüti	Vizepräsident, Finanzen	2012
	Petra Finkenzeller, Uster	Soziales, Personal, Geschäftsstelle	2014
	Urs Wegmann, Uerikon	Planung, Bau, Unterhalt, Technik	2014
	Prisca Lieberherr, Uster	Neubau/Akquisition	2018
	Robert Bauer, Dübendorf	Planung, Bau, Unterhalt, Technik	2018
Siedlungsrat	Ursula Perk	Spiegelacker Rikon	Co-Präsidentin ab 2018
	Agnes Baer	Gerenstrasse Stäfa	Co-Präsidentin bis Dez.2018
	Daniel Hotz	Brandstrasse Uster	Co-Präsident ab 2019
	Mirjam Hug	Spiegelacker Rikon	
	Georg Christen	Im Werk Uster	
	Claudia Colombini	Brandstrasse Uster	Protokoll/Finanzen
	Barbara Ott	Büelstrasse Dürnten	
	Ruth Walther	Buechstrasse Rüti	
	Helena Fischer	Etzelstrasse Stäfa	
	Franca Tortorella	Kunklerstrasse Dübendorf	
	Pedro Sancho	Längistrasse Egg	
	Wim Zimmermann	Talweg Uster	
	Hansjürg Eggimann	Gerenstrasse Stäfa	ab 2018
	Selina Macalli	Im Werk Uster	ab 2018
Geschäftsprüfungskommission	Mike Seidenberg	Illnau	ab 2018
Revisionsstelle	Ostschweizerische Treuhand Zürich AG		
Geschäftsstelle	Ariel Müller	Geschäftsführer	September 2017
	Deborah Diethelm	Leitung Finanzen, 60%	Juli 2015
	Marianne Sommer	Sachbearbeitung Finanzen, 80%	März 2008
	Buket Akdeniz	Sachbearbeitung Finanzen und Projekte, 60%	August 2017
	Mohamad Om Hani	Hauswartung, 100%	April 2001
	Bashkim Hodza	Lernender KV (3. Lehrjahr)	Aug. 2016
	Janine Egloff	Sachbearbeitung/Assistenz	ab Mai 2018
	Marina Rusterholz	Stammdatenbereinigung	ab August 2018
	Heidi Zimnik	Immobilien-Bewirtschafterin, 100%, ab April 2019 80%	ab August 2018
	Patrick Tischler	Gebäudebetriebstechniker, 100%	ab August 2018
	Philippe Kuster	Immobilien-Bewirtschafter, 100%	ab Sept. 2018

Impressum

Herausgeber:

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Uster

Fotos:

Orlando Duó, Wetzikon

Gewo Züri Ost, Uster

Fotolia

Gestaltung:

Orlando Duó Graphic Design SGD, Wetzikon

Druck:

Druckerei Zimmermann AG, Uster

Auflage: 1'300 Ex.

Mai 2019

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

