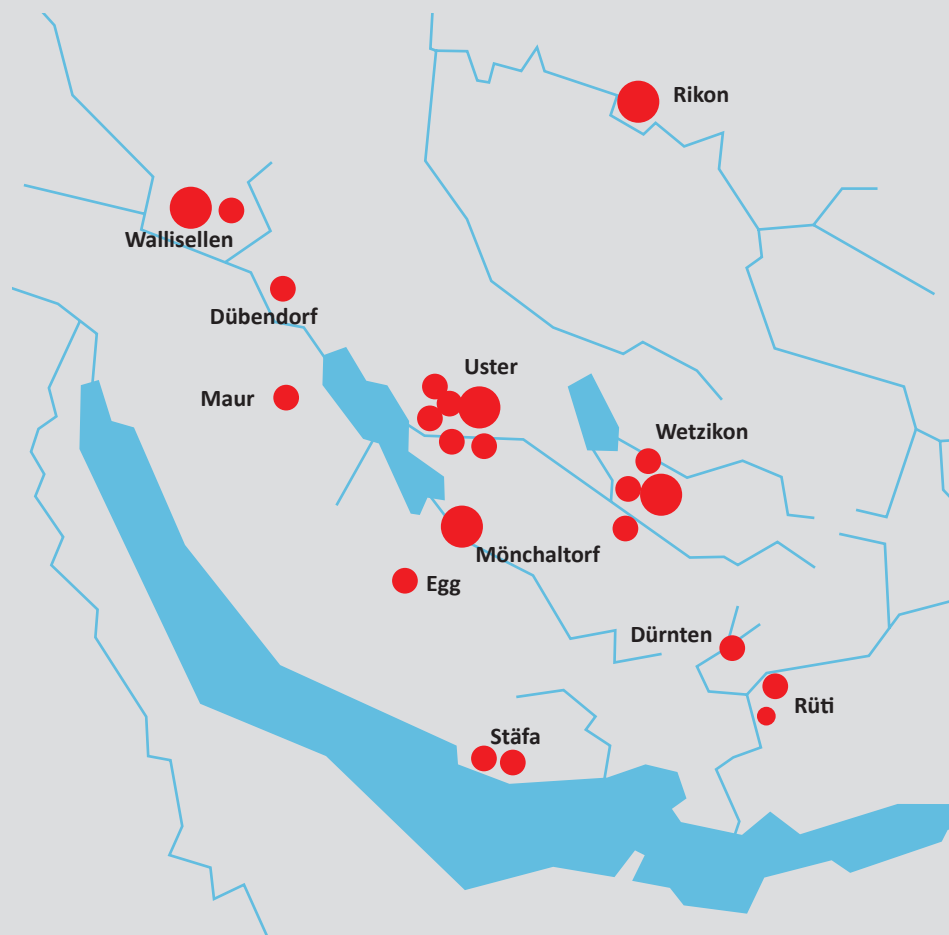




Geschäftsbericht

2022

# Siedlungen und Liegenschaften der Gewo Züri Ost



**Dübendorf**  
Kunklerstrasse

**Dürnten**  
Büelstrasse

**Egg**  
Längistrasse

**Maur**  
Fridlimattstrasse / Zelglistrasse

**Mönchaltorf**  
Lindhofstrasse / Sunneweg

**Rikon**  
Spiegelacker

**Rüti**  
Buechstrasse  
Lindenbergrasse

**Stäfa**  
Etzelstrasse  
Gerenstrasse

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

**Wallisellen**  
Melchrütistrasse  
Strangenstrasse

**Wetzikon**  
Ankengasse  
Bachtelstrasse  
Hofstrasse  
Langfurrenstrasse

# Inhalt

<b>Bericht des Präsidiums</b> .....	4
<b>Bericht der Geschäftsstelle</b> .....	5
<b>Liegenschaftenstrategie (LiKo)</b> .....	7
<b>Bericht der Sozialkommission</b> .....	11
<b>Wohnen, Zusammenleben und Kommunikation</b> .....	12
<b>Siedlungsrat</b> .....	13
<b>Bericht der Geschäftsprüfungskommission</b> .....	16
<b>Finanzen</b>	
Erläuterungen zur Jahresrechnung .....	18
Bilanz .....	20
Erfolgsrechnung .....	21
Anhang der Jahresrechnung .....	22
Liegenschaften .....	25
Liegenschaftenbestand .....	26
Erneuerungsfonds .....	27
Mieterwechsel Wohnungen .....	28
Bericht der Revisionsstelle .....	29

# Bericht des Präsidiums

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter



Chantal Geisser und Heinz Meier  
Co-Präsidium

Die Generalversammlung 2022 konnten wir in Präsenz durchführen und durften wertvolle Begegnungen und Gespräche führen. Dies freut uns sehr, weil dies doch ein wichtiger Pfeiler für das Zusammenleben in unserer Genossenschaft ist.

Rückblickend war das Jahr 2022 ein gemischtes Jahr. Erfreulich war das Jahr, weil der Vorstand die sich selbst gesetzten Ziele erreichen konnte. So konnten

die Aufgaben zwischen Vorstand und Geschäftsstelle besser strukturiert werden. Der Vorstand fokussierte sich auf die strategischen Aufgaben. Die Zusammenarbeit mit dem Siedlungsrat und der GPK wurde intensiviert und das Konzept zur Selbstverwaltung konnte bedeutend vorangetrieben werden. Die übergeordnete Liegenschaftenstrategie sowie das Kommunikationskonzept konnten verabschiedet werden. Der Abschluss der beiden Bauprojekten Lindenbergstrasse 32 in Rüti (Ersatzneubau) und Freiestrasse 39 in Uster (Sanierung sowie die Vermietung der Wohnungen) waren weitere erfreuliche Ereignisse.

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

Leider gab es auch beunruhigende Entwicklungen. Der Ukraine-Krieg und die damit entstandene Energiekrise waren allgegenwärtig und hinterliessen bei uns allen grosse Verunsicherung. Dazu kam noch der spürbare Anstieg der Teuerung. Die grössten Auswirkungen auf die Kosten für die Wärmeerzeugung konnten wir mit einer einmaligen

Unterstützung aus dem Solidaritätsfonds abfedern. Dies wurde in den Schreiben zur Heiz- und Nebenkostenabrechnungen kommuniziert. Die Energiepreise sind inzwischen wieder gesunken, was im Jahr 2023 zu einer Entspannung führen kann. Jedoch müssen wir langfristig mit höheren Preisen im Bereich Energie rechnen, weshalb wir die Ablösung alter Systeme mit erneuerbaren Energien vorantreiben. Schlussendlich sind wir froh, dass wir alle gut und gesund durch das Jahr 2022 gekommen sind.

Für die Zukunft will sich der Vorstand um weitere wichtige Themen kümmern. So unter anderem der Umsetzung des Selbstverwaltungskonzepts, der langfristigen Planung der Instandhaltung (Objektstrategie) unserer Siedlungen sowie dem Risikomanagement.

Wir danken allen Genossenschafter:innen für das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung für die Geschäftsstelle und dem Vorstand. Wir danken dem Siedlungsrat und der GPK für die sehr gute Zusammenarbeit und die vielen guten und konstruktiven Feedbacks. Wir freuen uns diese wichtige Arbeit mit euch zusammen im Jahr 2023 weiterführen zu dürfen.

Chantal Geisser & Heinz Meier  
Co-Präsidium

# Bericht der Geschäftsstelle

Wenn wir unser Wort des Jahres wählen dürften, dann wäre es wohl «Energie»!

Viele Anfragen haben uns zu diesem Thema erreicht, die Unsicherheiten waren spürbar. Viele Diskussionen in verschiedenen Gremien wurden geführt, Thermometer verteilt und Antworten gegeben. Die «Schockwelle» ist nun abgeklungen, aber die Arbeit, die mit der «Energie» zusammenhängt, müssen und werden wir weiterführen. Schon seit längerem verfolgt die Gewo die Strategie der Nachhaltigkeit und der Wärmeerzeugung ohne fossile Brennstoffe. Die Gegebenheiten im letzten Jahr haben den von uns eingeschlagenen Weg mit einem «Ausrufezeichen» bestätigt.

Mit viel Energie wurde auf der Geschäftsstelle und, dank dem im Frühjahr verabschiedeten Homeoffice-Reglement, teilweise auch von zuhause aus gearbeitet. Eine leichte Anpassung der Organisation führte zu einer neuen Struktur und Aufgabenteilung im Bereich Bewirtschaftung. Anstelle von zwei Personen, die sich die Zuständigkeiten für das Liegenschaftenportfolio aufteilen, bilden Ilaria Antole und Janine Egloff zusammen ein Bewirtschaftungsteam, welches die Objekte gemeinsam bewirtschaftet. Die Aufgaben am Empfang, im Back-Office und als Assistentin der Geschäftsführung hat Sandra Kuhn im Frühjahr übernommen. Veranlasst zu dieser Anpassung haben uns die Austritte von Marianne Sommer, welche über 14 Jahre (!) für die Gewo tätig war, sowie von Bashkim Hodza, welcher bereits seine Lehrzeit bei der Gewo verbrachte.

Nebst dem operativen Alltag haben wir unsere Energie unter anderem auch für unserer neue Website, für den Abschluss der Einführung der Nebenkosten 2, für die tollen Projekte, welche aus dem Wettbewerb für die Hausgemeinschaften entstanden sind, für den regelmässigen Austausch an den Siedlungsrat- und Hausgemeinschaftssitzungen und für die Bearbeitung von über 650 Reparatur-Mails eingesetzt.



Christina Mitsche und Michael Wyss

*«... dann wäre es wohl „Energie“!»*



## **DER VORSTAND ENTSCHIEDET: Anpassung der Miete aufgrund von Anstieg der GVZ-Werte wird aufgeschoben**

Im September hat die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich bekannt gegeben, ihren Index um 10.24 % zu erhöhen. Dieser Index wird dazu benötigt, den Versicherungswert der Liegenschaften zu berechnen, diese Werte werden entsprechend auf 2023 erhöht. Im Schadenfall ist dies natürlich von Vorteil, insbesondere da gleichzeitig die GVZ beschlossen hat, dass die Prämien gleich hoch bleiben, also nicht mehr Kosten entstehen.

*«Die Prämien bleiben  
gleich hoch.»*

Jedoch ist der Gebäudeversicherungswert gleichzeitig auch eine Kalkulationsgrundlage für die Berechnung der Kostenmiete, nämlich für die sogenannte «Betriebsquote» (Deckung der Liegenschaften und Verwaltungskosten). Setzt man nun die neuen Werte in die Kostenmietberechnungen ein, müssten die Nettomieten entsprechend erhöht werden.

Der Vorstand hat aber beschlossen, die Kostenmiete aktuell nicht anzupassen. Die gestiegenen Versicherungswerte (insbesondere begründet aufgrund von höheren Baukosten) haben keine direkten Kostenfolgen für die Gewo.



# Liegenschaftenstrategie (LiKo)

Das Portfolio der Gewo zeigt eine grosse Auffälligkeit: Viele der Siedlungen wurden Mitte der 90er Jahre bis Anfang des neuen Jahrtausends erstellt oder letztmals saniert. Geht man von einem theoretischen Sanierungszyklus von 30 bis 35 Jahren aus, werden in den nächsten Jahren einige Projekte auf uns zukommen. Damit die Gewo agieren kann und nicht reagieren muss, braucht es eine entsprechende Strategie. Ein erster Meilenstein wurde mit der Verabschiedung der Liegenschaftenstrategie (Dokument auf unserer Homepage unter «Genossenschaft – Strategie – Liegenschaftenstrategie») im letzten Jahr gesetzt. In dieser halten wir fest, wie wir unsere Planung angehen und welche Ziele wir mit unseren Neubau- und Sanierungsvorhaben erreichen wollen. Die Liegenschaftenstrategie bildet aber erst einen Anfang. In den nächsten Schritten müssen wir definieren, nach welchen Kriterien die einzelnen Liegenschaften und Siedlungen bewertet werden, wie wir aus dieser Bewertung eine Objektstrategie ableiten und zuletzt, wie wir aus diesem Bündel eine Portfoliostrategie erstellen, damit rechtzeitig die finanziellen und personellen Ressourcen für die Projekte zur Verfügung stehen.

*Von Liegenschaftenstrategie bis zu Stellmotoren für Fussbodenheizungen. Während zehn Sitzungen hat sich die Liegenschaftskommission (LiKo) mit den verschiedensten Themen im Zusammenhang mit dem Unterhalt, der Erneuerung und der Weiterentwicklung des Liegenschaftsportfolio befusst.*

*«Damit die Gewo agieren kann und nicht reagieren muss, ...»*

## Abschluss von zwei Grossprojekten

Vorerst keinen Sanierungsbedarf haben wir bei den beiden im Jahr 2022 erfolgreich abgeschlossenen Projekten «Sanierung Freiestrasse 39, Uster» und «Ersatzneubau Lindenbergrasse 34, Rüti». Beide Gebäude sind hinsichtlich Energieerzeugung und Energieeffizienz auf dem neusten Stand und somit fit für die nächsten 35 Jahre. Nebst der Einhaltung der Termine und einer sehr guten Qualität der Arbeiten konnten mit einer Kostenunterschreitung von 0.72% (Freiestrasse, Uster) und 5.44% (Lindenbergrasse, Rüti) auch die Kostenziele erreicht werden. Das Erreichen dieses sogenannten «magischen Ziel-Dreiecks» ist nicht selbstverständlich beim Bauen, allen involvierten Personen gebührt ein Dank an dieser Stelle.





### Start Entwicklung Kunklerstrasse

Die Kunklerstrasse 11/13 in Dübendorf wurde 1953 erstellt und müsste in den nächsten Jahren umfassend saniert werden. Eine Machbarkeitsstudie hat aufgezeigt, dass das Grundstück heute stark unternutzt ist und mit einem Neubau die heutige Wohnfläche fast verdoppelt werden könnte bzw. rund 80% mehr Ausnutzung möglich ist. Da eine Gesamtanierung, insbesondere auch der Wohnungen, nur schwierig in bewohntem Zustand durchführbar ist und bei einem Ersatz mehr genossenschaftlicher Wohnraum erstellt werden kann, hat der Vorstand im Frühjahr den Richtungsentscheid gefällt, dass die Strategie eines Ersatzneubaus weiterverfolgt werden soll. Die Bewohner:innen wurden im August über diesen

*«... und die Hilfe für die neue Wohnungssuche innerhalb und ausserhalb der Genossenschaft angeboten.»*

Entscheid informiert und die Hilfe für die neue Wohnungssuche innerhalb und ausserhalb der Genossenschaft angeboten. Gleichzeitig wurde ein Kredit für die Durchführung eines Studienwettbewerbs bewilligt. Das Ziel des Studienwettbewerbs ist es, drei Projektideen von verschiedenen Architekturbüros zu erhalten. Die Architekturbüros haben nicht das Ziel erhalten,

einen kunstvollen Bau zu schaffen, sondern die Parzelle im genossenschaftlichen Sinn zu gestalten und möglichst viel und günstigen Wohnraum zu realisieren. Mit dem Sieger des Wettbewerbs wird im Anschluss das Projekt weiterbearbeitet, sodass die Generalversammlung voraussichtlich im Jahr 2024 über einen Projektierungskredit abstimmen kann.

### Energie

Insgesamt wurden drei konkrete Projekte gestartet, die sich mit der energetischen Sanierung von Objekten auseinandersetzen. In der Siedlung Längistrasse in Egg soll die letzte bei der Gewo noch vorhandene Öl-Heizung definitiv ersetzt werden. Es bestehen aber auch Probleme mit der zentralen Warmwasserversorgung, neu soll die Warmwasserspeicherung dezentral pro Haus erfolgen. Im Sinne einer Gesamtbetrachtung soll untersucht werden, ob in Zukunft mittels Solarthermie

eigener Strom oder eigene Wärme produziert wird bzw. ob sich Energieeffizienzmassnahmen an der Gebäudehülle lohnen würden und umsetzbar wären.

Weiter wurden für zwei Liegenschaften in Uster (Talweg und Seestrasse), bei denen wir die Wärme aus einer benachbarten Heizzentrale beziehen, die Gespräche mit den Nachbarn über einen Ersatz der Gasheizungen gestartet.





Nachdem in den vergangenen Jahren fortlaufend sämtliche **Beleuchtungen** in den Garagen auf LED umgerüstet wurden, werden nun auch nach und nach die Treppenhaus- und Umgebungsbeleuchtungen ersetzt. Die Gewo ist aufgrund von gesetzlichen Vorgaben dazu gezwungen, da ab dem Herbst 2023 ein Grossteil der bisher verbauten «FL-Leuchten» ausgephast werden, so dass diese nicht mehr gekauft werden können. Beim Umrüsten setzen wir grossmehrheitlich auf die Technik von LEDCity, mit deren mittels intelligenten Leuchten viele Kilowattstunden Strom gespart werden können. Letztes Jahr wurden die Melchrütistrasse in Wallisellen, die Ankengasse in Wetzikon und die Buechstrasse in Dürnten umgerüstet.

Auch die Thematik eMobilität wurde intensiv weiterbearbeitet und Ende 2022 startete die Umsetzung. Seit anfangs 2023 ist die erste Siedlung (Binz) bereit für eAutos, weitere folgen.



### Platz zum Spielen

Die Kinder interessieren sich natürlich weniger für die Ausführungen oben, für sie ist wichtig: Wo können wir spielen? Die Siedlungen im Werk und Melchrütistrasse haben im 2022 neue Spielplätze erhalten. Dabei setzen wir bei der Neugestaltung den Fokus immer auf Spiel, Sicherheit und Natur. Die Spielplätze sollen möglichst allen Altersgruppen eine Möglichkeit für Entdeckungen bieten, vorhandenes «Material» wird möglichst wiederverwendet, neues Material ist vorwiegend aus nachwachsender Quelle wie Holz. Die Zeit von Metalltürmen und Plastikrutschen ist aus unserer Sicht vorbei. Spielplätze sind auch Treffpunkte der Siedlung und sollen entsprechend einladend sein.

*«Wo können wir spielen?»*

### Dies und Das

An der Melchrüti- und Langfurrenstrasse mussten die Gegensprechanlagen und an der Ankengasse das Waschkartensystem ersetzt werden. Der Gemeinschaftsraum im Werk erhielt eine Auffrischung, beim Spiegelacker und an der Buechstrasse wurden Wasserenthärtungsanlagen installiert, um die Lebensdauer der Wasserleitungen zu verlängern. Die Vernehmlassung der Richtplanung in Uster wurde auf mögliche negative Auswirkungen auf das Gewo Portfolio überprüft. Last but not Least erhielt das Wohnungsportfolio der Gewo durch den Zukauf einer Wohnung an der Büelstrasse in Dürnten einen leichten Zuwachs.



# Bericht der Sozialkommission

Die Sozkom versucht kurzfristig finanziell und/oder beratend, vermittelnd zu unterstützen um den nötigen und oftmals auch beruhigenden Spielraum bis zur Findung einer längerfristigen Lösung zu geben. Sie ersetzt keinesfalls Fach- und Beratungsstellen oder den Sozialdienst der Gemeinde, stellt aber bei Bedarf und in Absprache mit den Betroffenen die notwendigen Kontakte her.

Im Jahr 2022 bot die Sozkom 4 Wohnungsmieter:innen bei ihren Problemen Unterstützung und Entlastung. Die Gründe für die Probleme entstanden in den Themenkreisen:

- Alleinerziehende Eltern – z.B. Erhöhung der Nebenkosten belastet das Budget überproportional – diverse Probleme innerhalb der Familie, Scheidung.
- Krankheit (schwer und akut, chronisch), sowie langwierige Rekonvaleszenz – damit verbundene, massive Einschränkungen im täglichen Leben, (der betroffenen Person selbst, wie auch der Partner und vor allem, der Kinder) eingeschränktes Verantwortungsbewusstsein gegenüber der direkten Nachbarschaft und Umwelt.

In allen Fällen wurde eine finanzielle Unterstützung gewährt. Aber nicht nur das.

Durch zeitlich aufwendige und schwierige persönliche Kontakte, Gespräche und Beratungen durch die Sozkom wie auch durch die Geschäftsstelle wurde eine Wohnungskündigung und Ausweisung aus einer Wohnung verhindert.

In Zusammenarbeit mit dem Sozialamt der Wohngemeinde konnte eine Beteiligung der Gewo an entstandenen Kosten einer Schadensregulierung vereinbart werden, welche den betroffenen Mieter entlastet hat. Ein Unterstützungsantrag wurde im Jahr 2022 abschlägig entschieden.

Die Sozkom ist – auch wenn es sich vielleicht so anmutet und dies vermutlich der grösste Bedarf ist – keine Kommission, die sich ausschliesslich mit finanziellen Themen beschäftigt.

Ein anderes Angebot der Sozkom ist, dass wir, wenn unsere älteren Genossenschaftler:innen nicht mehr zu uns kommen können, wir zu ihnen in die Siedlung kommen. Dies war nun über die Corona-Jahre leider nicht mehr möglich.

Für uns ist die Wiederaufnahme explizit dieser Leistung das primäre Ziel für das kommende Jahr.

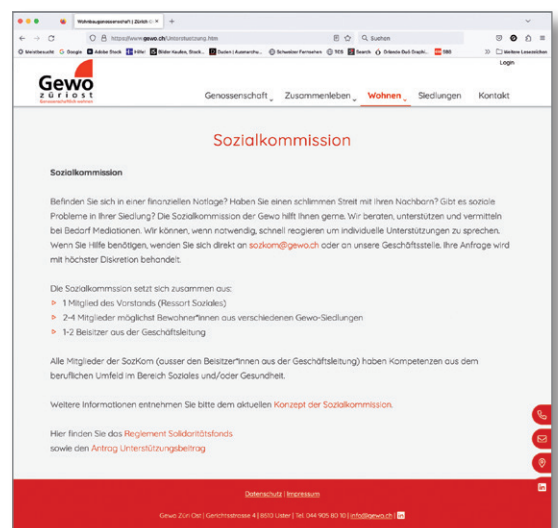
Unsere Ü-80 Geburtstagsüberraschungsaktionen kommen weiterhin sehr gut bei den Beschenkten an. Wir haben das Projekt nun erweitert. Neu ist, dass auch unsere allerjüngsten Genossenschaftler:innen, die Neugeborenen, mit einem Willkommensgeschenk in der Gewo begrüsst werden.

Das überarbeitete Konzept der SozKom wurde im Februar 2022 vom Vorstand der Gewo bewilligt und abgenommen und ist auf der Webseite der Gewo (unter Wohnen – Unterstützung) abrufbar.

*Niemand ist vor Schicksalsschlägen wie Krankheit, Unfall, Tod eines Familienangehörigen oder Partners, Trennung oder Arbeitslosigkeit gefeit, und jeder Mensch kann unverschuldet in einen finanziellen Engpass geraten.*

Petra Finkenzeller  
Soziales

*«... keine Kommission die sich ausschliesslich mit finanziellen Themen beschäftigt.»*



# Wohnen, Zusammenleben und Kommunikation

Reiner Ulrich und  
Selina Macalli

Im 2022 ist es endlich in dem wichtigen Thema weitergegangen, welches wir uns im Ressort ja eigentlich schon für das Vorjahr vorgenommen hatten, welches aber wegen Corona und anderer Gründe dann doch erstmal noch etwas vor sich hindümpelte: Das Hausgemeinschaftsreglement und der Leistungskatalog.

Wir denken, dies ist der richtige Platz, um all jenen zu danken, welche die Neufassung des Hausgemeinschaftsreglements und den Leistungskatalog mitgestaltet haben: die Arbeitsgruppe mit Vertretern von Siedlungsrat und Vorstand, die Geschäftsstelle und schliesslich auch der Gesamt-Siedlungsrat selbst, der sich in den letzten beiden Jahren regelmässig mit dem Thema beschäftigt hat.

Das nahezu komplett neu erstellte Hausgemeinschaftsreglement wurde im Dezember 2022 schliesslich vom Siedlungsrat und vom Vorstand abgenommen und relativ leise und unauffällig auf der Homepage (unter Genossenschaft – Statuten und Reglemente – Reglement Hausgemeinschaften) aufgeschaltet – umso mehr empfehlen wir allen interessierten Genossenschaftler:innen, einen Blick in das neue Dokument zu werfen. Das Reglement steht unter dem Motto «Selbstverwaltung ja – aber strukturiert». Im Gegensatz zur alten, eher vagen und in der Praxis nicht im Wortlaut anwendbaren Fassung ist die neue Version als «Kochbuch» gestaltet und gibt nun konkret Auskunft über Aufgaben und Kompetenzen der Hausgemeinschaften – mit nun netto 5 Seiten bleibt es dabei immer noch lesbar. Als eine der Änderungen haben Hausgemeinschaften auf Wunsch neu die Option, selbst erbrachte Hauswartleistungen mit einem festen Stundenlohn zu entschädigen. Diese Aufwände werden dann analog der Kosten externer Hauswartfirmen über die Nebenkosten allen Bewohner:innen belastet.

Im Laufe des Jahres 2023 wird das Reglement noch in einigen Details verbessert werden. Ebenfalls soll der bereits vorliegende Entwurf des «Leistungskatalogs» noch mit Arbeitsdokumenten (Zeiterfassung etc.) ergänzt werden und mit jeder Hausgemeinschaft die jeweils selbst ausgeführten Leistungen auch formal dokumentiert werden.

Als weiteres Ziel für 2023 soll der im Siedlungsrat schon früher behandelte Vermietungsablauf (Mitsprache bei der Mieter:innen-Auswahl) nun noch mit der Geschäftsstelle abgestimmt und ebenfalls formal abgenommen und auf der Homepage publiziert werden.

**«... es wurden einige schöne  
Ergebnisse sichtbar.»**

Die Arbeit für das Ressort und die Zusammenarbeit im Vorstand, der Austausch mit dem Siedlungsrat und der Geschäftsstelle haben uns 2022 viel Freude gemacht und es wurden einige schöne

Ergebnisse sichtbar. Wir sind der Ansicht, dass wir die Anliegen der Siedlungen auf allen Ebenen gut einbringen können, was zwar manchmal zu intensiven Diskussionen führt – im Ergebnis entstehen aber so Lösungen, welche für die Genossenschaftler:innen und Bewohner:innen, die Geschäftsstelle und den Vorstand sinnvoll und umsetzbar sind. Wir freuen uns darauf, im 2023 und 2024 noch viele interessante Themen weiter zu bearbeiten und mitzugestalten.



# Siedlungsrat

## Brandstrasse 15, in Uster

Auf dem Dachgeschoss der Brandstrasse 15 in Uster ist der Gemeinschaftsraum der Hausgemeinschaft 50+, umgeben von einer tollen Dachterrasse. Beim Bau der Liegenschaft wurden auf der Dachterrasse rund 10 Pflanzgefässe mit Rosen, Hibiscus, Flieder, Felsenbirne und Ziergras aufgestellt. Im Laufe der letzten 12 Jahre gab es immer stärkere Frostschäden an den Gefässen aus Glasfasergeflecht / Kunststoff. Behelfsmässig und suboptimal haben wir versucht, mit Spanngurten das Auseinanderfallen der am stärksten zerfallenden Gefässe zu verhindern. An einer Haussitzung hatte die Gemeinschaft dann entschieden, einen von der GEWO in Aussicht gestellten Betrag aus dem Solifonds für eine Neubepflanzung der Dachterrasse anzuwenden. Grosszügigerweise und unkompliziert übernahm die GEWO vorgängig zusätzlich den Abtransport und die Entsorgung der bestehenden Pflanzgefässe sowie die Reinigung der Dachterrasse.

Mitte März werden nun ein kleineres (ca. 60x60x60 cm) und drei grössere (ca. 120x60x60 cm) Gefässe aufgestellt, mit Substrat befüllt und anschliessend bepflanzt. Vorgesehen sind vier Kleinsträucher, einige Stauden und Polsterpflanzen. Im September werden dann jahreszeitengerecht noch einige Zwiebelpflanzen wie Wildtulpen, Narzissen und Traubenhyazinthe gepflanzt. Mit der Durchführung ist ein regionaler Gartenbaubetrieb beauftragt. Die Hausgemeinschaft dankt der GEWO herzlich dafür, dass wir dieses Projekt durchführen können!

Für die Hausgemeinschaft HG50+, Andy Marti



## Siedlung Längistrasse Egg

### Neugestaltung des Gartens beim Haus 8

Der positive Bescheid motivierte uns, die Gartengestaltung zielstrebig anzugehen. Schon für die Projekteingabe hat sich eine Arbeitsgruppe gebildet und sich von Brigitte Waterreus von GARTENDSEIN beraten lassen. Nach der Zusage erstellte diese einen detaillierten Gestaltungsplan, der von der Arbeitsgruppe und den Vertretern der Gewo (Michael Wyss und Patrick Tischler) gutgeheissen wurde. Inzwischen sind die letzten Vorabklärungen gemacht, die Vereinbarung zwischen Gewo und Hausgemeinschaft ist unterzeichnet und die Pflanzenliste erstellt, die unsere Kriterien berücksichtigt: Blütenpracht von Frühling bis Herbst, Schmackhaftes für den Gaumen, Wertvolles für die Biodiversität. Knackpunkt war oder ist die Suchen nach einem Gartenbauunternehmen mit freier Kapazität, dass die Mitarbeit der Siedlung ermöglicht und die Vorgaben des Budgets erfüllt. Im Moment sind wir mit einem Gärtner in Verhandlung, der dem Projekt gegenüber positiv eingestellt ist. Die Offerte ist noch ausstehend. Wir hoffen sehr, dass sich diese im vorgegebenen Rahmen bewegt.

Rita Sancho, Koordinatorin des Projekts





## Buechstrasse

Wir vom Hausverein Buechstrasse 2 und 4 aus Rüti haben uns nach angeregter Diskussion für eine fest montierte Feuerstelle entschieden. Gerne möchten wir uns wieder öfters gemeinsam treffen und gemütliche Abende zusammen verbringen. Wir haben verschieden Offerten eingeholt und gemerkt, dass die perfekte Umsetzung weit ausserhalb des Budgets liegt. So haben wir uns schlussendlich für die JF Gartenbau und Spezialholzerei GmbH entschieden. Unterdessen ist der Steinkreis in zwei Tagen Arbeit entstanden und der Grillarm mit dem Rost bei einem Metallbauer in Auftrag gegeben worden. Sobald dieser gefertigt ist, wird der Grillarm in einem tiefen Sockel betoniert.

Bereits jetzt freuen wir uns riesig auf unsere fertige Feuerstelle und ein Einweihungsfest in unserer Siedlung.

Sonja Hidber



## Siedlung Rikon

In der Siedlung Rikon hat sich das Projekt «Pizzaofen, Tische, Stühle, Sonnenschirme, Lampions und Eiswagen» auf den Weg gemacht. An der HG-Sitzung vom 21.2.2023 wurde festgelegt, dass ein Bewohner in Zusammenarbeit mit einer Fachperson die konkrete Umsetzung des Pizzaofens an die Hand nimmt. Mit einem Rundmail an alle Genossenschafter:innen wird nun nach interessierten Mithelfer:innen aufgerufen. Wetterfeste Tische, Stühle und Sonnenschirme sollen gefunden, geprüft und sorgfältig ausgewählt werden. Auch beim Bau des Pizzaofens dürfen kleine und grosse Hände mitwirken. Noch scheint draussen alles still zu stehen, doch der Frühling ist am Erwachen und bald wird ein emsiges Treiben unseren Hof beleben. Vielen Dank für die grosszügige Unterstützung durch den Solifonds.

Susanne Sallefranque



## Hausgemeinschaft Widenbüel

Als neue Hausgemeinschaft haben wir aus zahlreichen Ideen ein Projekt ausgewählt, dass allen Bewohnern unserer Siedlung Freude bereiten soll. Unsere Wahl fiel auf eine gemeinschaftliche Grillstelle, die von jedem Mieter genutzt werden kann. Nach eingeholter Offerte und einer Planung dieses Projektes durch die Arbeitsgruppe Projekt «Grillstelle», wird am 10. März eine Abstimmung bezüglich der geplanten Umsetzung stattfinden. Im Sommer ist dann hoffentlich der Platz parat mit fest installiertem Feuerherd und Sitzbank und die richtige Jahreszeit für ein Einweihungsfest.

Wir freuen uns auf ein gemütliches Zusammensein rund um die Feuerstelle und gesellige Treffen mit den Nachbarn.

Timo und Lena Leuthold

## Siedlung Zelgli

**Raum für alle** Vergangenen März wurde die Ausschreibung für den Gewo Wettbewerb lanciert, wo jede Hausgemeinschaft die Chance hatte, etwas für ihre Siedlung zu bewirken. Wir von der Siedlung in Binz waren uns schnell einig, dass unser Siedlungsraum eine Renovierung nötig hätte. Mit vereinten Kräften haben wir ein Video für die Bewerbung gedreht, in dem unsere vielen Kids die Hauptrolle spielten. Im Oktober letzten Jahres dann die gute Nachricht: Wir haben von der Gewo die Zusage bekommen, dass wir unseren Siedlungsraum verschönern können.

Direkt nach den Winterferien am 9. Januar begannen die Arbeiten. Ein neuer Boden wurde verlegt und die Wände gestrichen, jetzt warten wir noch darauf, dass ein neuer Beamer installiert wird und wir werden uns neue Apérotische leisten können. Wir freuen uns riesig, dass wir mit dieser Aktion zur Werterhaltung der Siedlung beitragen konnten. In der Pandemie wurde der Raum zwar wenig genutzt, aber seit wieder Zusammenkünfte möglich sind, erfreut sich die Location grosser Beliebtheit für diverse Anlässe, übrigens auch von Leuten, die nicht in der Siedlung leben. Danke an dieser Stelle der Gewo, dass wir die Zuwendung aus dem Solidaritätsfonds so sinnvoll für die Gemeinschaft einsetzen konnten!

Joëlle Hürlimann



## Solifonds: Talweg 167, 8610 Uster

Letzten Herbst erreichte uns am Talweg 167 die erfreuliche Nachricht, dass unser eingereichtes Projekt «Kunst am Bau» aus dem Solifonds der Gewo Züriost unterstützt wird.

Die Idee ist, für unsere Siedlung eine Holzskulptur des Künstlers Daniel Egli zu erwerben. Über die Werke des Künstlers wurde inzwischen im Haus in einer Sitzung intensiv diskutiert. Ebenfalls über mögliche Standorte. Es liegen nun zwei Vorschläge vor:

- Skulptur Werkverzeichnis 1010
- Kuss

Am Dienstag, 14. März war eine Delegation unseres Hauses in der Galerie Reitz in Zürich. Sie hat sich für eine Skulptur entschieden, und wir freuen uns schon sehr darauf.

Andreass Rüegg



# Bericht der Geschäftsprüfungskommission

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

Dieser GPK-Bericht deckt den Zeitraum März 2022 bis März 2023 ab. In der Funktion der GPK haben wir an drei Vorstandssitzungen teilgenommen und hatten Einblick in alle Protokolle und den Themenspeicher der Vorstandssitzungen.

Die Aufgaben und Ziele, die sich der Vorstand anlässlich der GV 2022 gestellt hat, hat er aus unserer Sicht erreicht. Es sind dies:

- Der Vorstand fokussiert sich auf die strategischen Aufgaben.
- Die Geschäftsleitung übernimmt die Umsetzung der strategischen Entscheide und die operative Geschäftsführung.
- Die Zusammenarbeit mit Siedlungsrat und Hausgemeinschaften wurde intensiviert.

Die Aufteilung zwischen strategischen und operativen Aufgaben wird gelebt. Die Zusammenarbeit VS zu GPK und GPK zu VS ist gut und wird beidseits sehr geschätzt. Die Vorstandsarbeit fokussierte sich auf folgende Themen/Ziele:

- Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu schaffen bzw. zu erhalten.
- Die Genossenschaft fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Es werden selbstverwaltete und gemeinschaftliche Wohnformen angestrebt.
- Selbstverwaltung: Erarbeitung Konzept, Struktur, Organisation und Reglemente der Selbstverwaltung von Siedlungen zusammen mit Siedlungsrat, Hausgemeinschaften und Vorstand.

Der Siedlungsrat hat im vergangenen Jahr Themenbetreuer bestimmt und ist verantwortlich für das Gestalten des Siedlungslebens; das neue Reglement mit einer Eingrenzung des Begriffs «Teil-Selbstverwaltung» ist in Arbeit.

- Es wurden neue Kanäle und Plattformen für Kommunikation an die Genossenschafter:innen unter Einbezug von Siedlungsrat und Hausgemeinschaften geschaffen.

- Die Strategie zu Unterhalt und Sanierung bestehender Liegenschaften wurde weiterentwickelt. Die GPK konnte dazu Stellung nehmen.

Die nachfolgend aufgeführten Themen (Themenspeicher) konnten im laufenden Jahr abgeschlossen werden:

- Das IT-Software Stratus für die Liegenschaftsbeurteilung wird weitergeführt.
- Das Entschädigungsreglement wurde überarbeitet und verabschiedet.
- Die Homepage wurde überarbeitet mit Berücksichtigung als interaktives Kommunikations- und Dienstleistungsinstrument im Kontakt mit den Mieter:innen und Mitglieder:innen.
- Die Liegenschafts-Strategie bezüglich alters- und behindertengerechten Wohnens, alternative Energien, Solaranlagen, Ausbaustandards von Wohnräumen und Gebäuden wurde verabschiedet.

**Mit hoher / sehr hoher Priorität wird derzeit noch an den folgenden Themen gearbeitet:**

- An der Überarbeitung des Reglements «Hausgemeinschaft», Einbezug der neuen Definition Selbstverwaltung (Erarbeitung Konzept, Struktur und Organisation der Selbstverwaltung von Siedlungen)
- Prozess Mieterauswahl Erarbeitung Prozess Mieterauswahl, Definition von Kriterien zur Mieterauswahl, Berücksichtigung des Einbezug der Hausgemeinschaften
- Risikomanagement Erarbeitung Risikolandschaft, wie gehen wir mit den Risiken um (Versicherung, ...). Die bewerteten Risiken erachtet die GPK als sinnvoll. Offen ist die Frage, welche der Risiken akzeptabel sind (Risikokennzahlen / Risikoprioritätszahl) und wann werden Massnahmen welcher Art eingeleitet?
- Entwicklung langfristige Planung zu Liegenschaften (Liegenschaften-Strategie). Alle Siedlungen verfügen über eine nach Prioritäten geordnete Unterhalts- und Entwicklungsstrategie. Die Stellungnahme durch die GPK erfolgte anlässlich einer VS. Die dem Vorstand übertragenen Aufgaben, insbesondere Verantwortung über Investitionen sowie deren Erreichungsgrad, sollen im Sinne eines regelmässigen Reportings gegenüber der Generalversammlung dokumentiert werden, um präventiv Massnahmen zu ergreifen. Die Form des Reportings ist in Arbeit und soll entsprechend der Projektgrösse gewählt werden.



# Finanzen

- Kostenentwicklung Geschäftsstelle / Vorstand. Im VS konnten die Kosten von CHF 20'000 eingespart werden, hingegen wurden die Kosten für den Siedlungsrat um CHF 5'000 erhöht. Begründung: Es wird auch seitens VS erwartet, dass der Siedlungsrat Resultate liefern muss und die Anzahl der Sitzungen zunimmt. Themen werden auch in spezifischen Meetings bearbeitet.

Der umfassende Themenspeicher erleichtert die Zusammenarbeit und die Prüfung durch die GPK. Alle wichtigen Themen sind abgebildet, priorisiert und terminiert. Die anvisierten Termine mussten laufend angepasst werden. Evtl. hilft hier eine Ressourcenplanung im Vorstand, um die Pensen der Vorstände besser einschätzen zu können. Ggf. eine Plausibilitätsprüfung zwischen «Stellenprozent-Vorgabe» und effektiven Abrechnungen der einzelnen Arbeitspakete aus dem Themenspeicher durchführen. Vielleicht ist eine Anpassung der Aufgabenverteilung innerhalb des VS notwendig?

Zur Vereinfachung der Zusammenarbeit in der GPK wurde durch den VS ein Sharepoint-Ordner zu Verfügung gestellt. damit können zukünftig alle GPK-Informationen datenschutzrechtlich dort gespeichert werden wo die jeweiligen Organe in der Verantwortung sind.

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

März 2023

Hansjürg Eggimann und Mike Seidenberg

# Erläuterungen zur Jahresrechnung

Heinz Meier  
Co-Präsidium,  
Vorstandsmitglied Finanzen

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

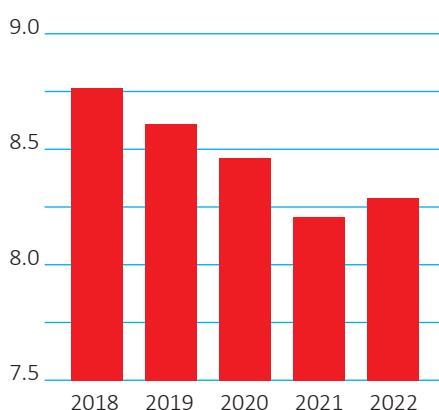
## Entwicklung Mietertrag und Ertragsausfall

### Geschäftsgang 2022

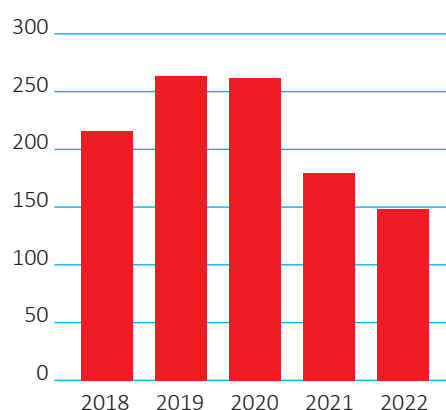
Das Geschäftsjahr ist hinsichtlich der Finanzen sehr erfreulich verlaufen. Der Mietertrag beläuft sich auf rund CHF 8.29 Mio. und hat zum Vorjahr um CHF 80'000 zugenommen. Die Zunahme ist auf den verbuchten Mietertrag ab 1. Oktober 2022 der Lindenbergstrasse, Rüti und auf die Mietzinsanpassung per 1. März 2022 der Freiestrasse 39, Uster, zurückzuführen.

Erfreulicherweise konnte der Ertragsausfall durch Leerstände von rund CHF 148'000, davon Leerstandskosten Lindenbergstrasse 34 von CHF 47'000, um weitere CHF 31'000 reduziert werden. Er beläuft sich auf 1.8% des Mietertrages und liegt nun unter unserer Zielvorgabe von max. 2 %. In Mönchaltorf und Rikon sind auch in diesem Geschäftsjahr sämtliche Wohnungen vermietet und folglich verminderte sich in diesen zwei Siedlungen die Leerstandskosten zum Vorjahr um rund CHF 70'000.

Mietertrag 2018 – 2022 (CHF in Mio.)



Leerstände 2018 – 2022 (CHF in Tsd.)



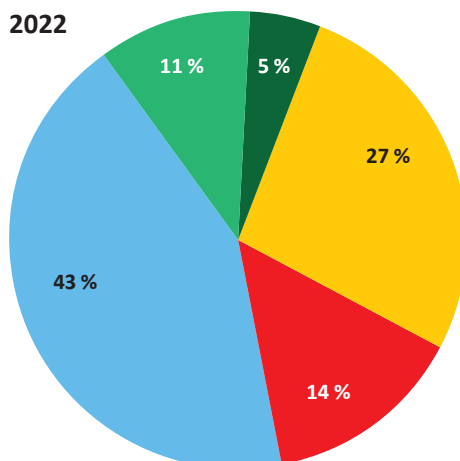
In der Siedlung Bülstrasse konnte im Frühling eine weitere Wohnung zum fixen Vorkaufswert von CHF 445'000 erworben werden. Somit hat sich der Bestand der Wohnungen inkl. Lindenbergstrasse, Rüti (8 Wohnungen) auf 476 erhöht.

Die Unterhalts- und Reparaturkosten belaufen sich auf 1.67 Mio. (VJ CHF 1.72 Mio). Für die Gesamtanierung Freiestrasse, Uster wurden CHF 0.14 Mio., für den Ersatzneubau Lindenbergstrasse, Rüti CHF 1.83 Mio. und für weitere Projekte CHF 0.14 Mio. investiert. Gesamthaft wurden für unsere Liegenschaften CHF 3.78 Mio. (VJ CHF 5.37 Mio.) aufgewendet.

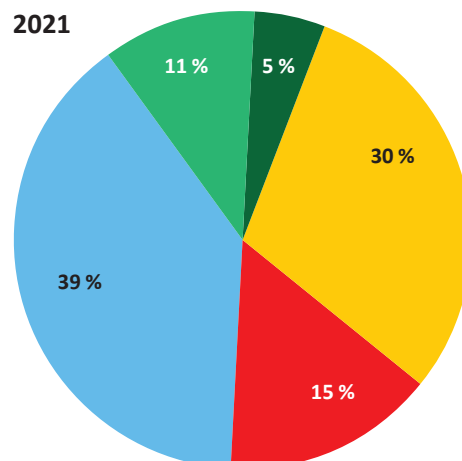
## Aufteilung Mieterfranken

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

2022



2021



Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um CHF 26'000 höher ausgefallen und beläuft sich auf CHF 902'000 (VJ CHF 876'00). Die Zunahme ist auf die erfolgreiche Besetzung der offenen Stelle in der Geschäftsstelle zurückzuführen.

Auch in diesem Jahr ist eine weitere Abnahme der Kapitalzinsen um CHF 87'827 auf CHF 825'056 (VJ CHF 912'584) zu verzeichnen. Im Verhältnis zum Mietertrag belaufen sich die Kapitalzinsen auf 10.0% (VJ 11.3%). Mit dem Anstieg der Leitzinsen ist in Zukunft nicht mehr von einer weiteren Abnahme der Kapitalzinsen auszugehen. Die Baurechtszinsen blieben gegenüber dem Vorjahr mit CHF 309'156 (VJ 307'240) fast unverändert.

Für Abschreibungen und Einlagen in Erneuerungsfonds wurden CHF 3.18 Mio. (VJ CH 2.9 Mio.) eingesetzt. Die Details dazu sind in den Tabellen auf den Seiten 26 und 27 ersichtlich. Zusammen mit dem verbleibenden Jahresgewinn von CHF 364'928 resultiert daraus ein Cash Flow von CHF 3.55 Mio.

### Finanzielle Lage per 31.12.2022

Die flüssigen Mittel von rund CHF 1.8 Mio. entsprechen rund 22% des Mietertrages (Jahresumsatz) und gewährleisten damit eine ausreichende Zahlungsbereitschaft für die ordentliche Geschäftstätigkeit.

Dem Buchwert unserer Liegenschaften von CHF 161.34 Mio. (inkl. Immobilien im Bau oder in Planung) steht ein Ertrag von CHF 7.83 Mio. (Mietertrag abzüglich Leerstände und Baurechtszinsen) gegenüber, was einer Bruttorendite von 4.85% (VJ 4.82%). Auf der Basis der Anlagewerte von CHF 175.7 Mio. ergibt sich eine gegenüber dem Vorjahr praktisch unveränderte Bruttorendite von 4.46%.

Das durch Grundpfandrechte gesicherte Fremdkapital beläuft sich auf CHF 119.07 Mio. und entspricht auf der Basis der Buchwerte einer Belehnung von 73.8% (Vorjahr 75.8%).

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital hat um rund CHF 0.87 Mio. zugenommen und beläuft sich nun auf CHF 19.16 Mio. was 11.6% der Bilanzsumme entspricht und damit über der Standardvorgabe im gemeinnützigen Wohnungsbau liegt.

### Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

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

	2022	2021
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	360'982	319'626
Korrektur Gewinnausschüttung 2020	0	750
Jahresgewinn	364'928	266'013
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	725'910	586'389

### Gewinnverwendung

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserven	- 18'000	- 10'000
Verzinsung Investitionsanteile	- 180'093	- 171'180
Verzinsung Mieteranteile	- 44'707	- 44'227
Vortrag auf neue Rechnung	483'110	360'982

# Bilanz

	31. 12. 2022		31. 12. 2021	
	CHF	Ant.%	CHF	Ant.%
<b>Aktiven</b>				
<b>Umlaufvermögen</b>				
Flüssige Mittel	1'798'466	1.1%	2'979'602	1.8%
Forderungen aus Vermietung	606'745	0.4%	464'398	0.3%
Übrige kurzfristige Forderungen	229'241	0.1%	349'585	0.2%
Delkredere	- 5'600	0.0%	- 12'000	0.0%
Aktive Rechnungsabgrenzungen	96'456	0.1%	46'633	0.0%
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>2'725'309</b>	<b>1.7%</b>	<b>3'828'217</b>	<b>2.3%</b>
<b>Anlagevermögen</b>				
Anteile anderer Genossenschaften*	446'401	0.3%	446'401	0.3%
Immobilien*	155'229'000	94.3%	155'966'000	94.8%
Immobilien im Bau*	6'091'520	3.7%	4'143'870	2.5%
Immobilien in Planung*	17'176	0.0%	-	0.0%
Sachanlagen	53'000	0.0%	67'800	0.0%
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital*	40'684	0.0%	20'771	0.0%
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>161'877'781</b>	<b>98.3%</b>	<b>160'644'842</b>	<b>97.7%</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>164'603'090</b>	<b>100.0%</b>	<b>164'473'059</b>	<b>100.0%</b>
<b>Passiven</b>				
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	404'930	0.2%	745'331	0.5%
Akonti Heiz- und Nebenkosten /				
Vorausbezahlte Mieten	1'169'589	0.7%	1'039'419	0.6%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten*	1'230'830	0.7%	6'830'830	4.2%
Kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten*	380'703	0.2%	401'173	0.2%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	247'539	0.2%	238'372	0.1%
Kurzfristige Rückstellungen	32'739	0.0%	32'739	0.0%
Passive Rechnungsabgrenzungen	173'832	0.1%	155'831	0.1%
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>3'640'164</b>	<b>2.2%</b>	<b>9'443'696</b>	<b>5.7%</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten*	115'309'280	70.1%	111'519'810	67.8%
Darlehen von Genossenschaftern (verzinslich)*	2'794'096	1.7%	3'022'540	1.8%
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten*	1'716'852	1.0%	2'097'555	1.3%
Erneuerungsfonds*	21'910'000	13.3%	19'982'600	12.1%
Mietzinsausgleichsfonds*	71'020	0.0%	119'320	0.1%
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>141'801'248</b>	<b>86.1%</b>	<b>136'741'825</b>	<b>83.1%</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>145'441'411</b>	<b>88.4%</b>	<b>146'185'521</b>	<b>88.9%</b>
<b>Eigenkapital</b>				
Genossenschaftskapital*	16'586'312	10.1%	15'918'612	9.7%
Gesetzliche Gewinnreserven	89'850	0.1%	79'850	0.0%
Solidaritätsfonds*	1'759'606	1.1%	1'702'687	1.0%
Bilanzgewinn (vor Gewinnverwendung)	725'910	0.4%	586'389	0.4%
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>19'161'678</b>	<b>11.6%</b>	<b>18'287'539</b>	<b>11.1%</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>164'603'090</b>	<b>100.0%</b>	<b>164'473'059</b>	<b>100.0%</b>

\* Erläuterungen im Anhang  
(Seite 22 bis 25)

# Erfolgsrechnung

	2022		2021	
	CHF	Ant.%	CHF	Ant.%
Mietertrag*	8'286'946	100.9%	8'208'193	101.7%
Diverser Liegenschaftenertrag	56'252	0.7%	40'237	0.5%
Dienstleistungsertrag Geschäftsstelle	8'200	0.1%	8'400	0.1%
Sonstige Erlöse	740	0.0%	403	0.0%
<b>Betriebsumsatz</b>	<b>8'352'137</b>	<b>101.7%</b>	<b>8'257'233</b>	<b>102.3%</b>
Ertragsausfall Leerstände	- 148'230	- 1.8%	- 179'586	- 2.2%
Mietzinsvergünstigungen	- 258	0.0%	-	0.0%
Mietzinsverluste / Delkredere	6'400	0.1%	- 6'432	- 0.1%
<b>Betriebsertrag Netto</b>	<b>8'210'049</b>	<b>100.0%</b>	<b>8'071'215</b>	<b>100.0%</b>
Personalaufwand*	- 749'114	- 9.1%	- 731'340	- 9.1%
Sozialversicherungsaufwand	- 123'939	- 1.5%	- 97'244	- 1.2%
Übriger Personalaufwand	- 29'297	- 0.4%	- 47'441	- 0.6%
<b>Betriebsertrag 1</b>	<b>7'307'698</b>	<b>89.0%</b>	<b>7'195'190</b>	<b>89.1%</b>
Raumaufwand	- 94'252	- 1.1%	- 94'794	- 1.2%
Unterhalt, Reparaturen Immobilien*	- 1'673'326	- 20.4%	- 1'724'948	- 21.4%
Betriebskosten Immobilien	- 461'120	- 5.6%	- 588'190	- 7.3%
Sachversicherung, Abgaben, Gebühren	- 82'326	- 1.0%	- 75'941	- 0.9%
Verwaltungs- und Informatikaufwand	- 146'062	- 1.8%	- 137'617	- 1.7%
Genossenschaftsaufwand	- 48'977	- 0.6%	- 53'234	- 0.7%
<b>EBITDA</b>	<b>4'801'635</b>	<b>58.5%</b>	<b>4'520'466</b>	<b>56.0%</b>
Einlagen in Erneuerungsfonds*	- 1'927'400	- 23.5%	- 1'644'400	- 20.4%
Einlagen in Erneuerungsfonds Stockwerk- eigentümergeinschaften	- 46'392	- 0.6%	- 46'958	- 0.6%
Abschreibungen Immobilien*	- 1'184'309	- 14.4%	- 1'181'171	- 14.6%
Abschreibungen Sachanlagen	- 23'694	- 0.3%	- 29'100	- 0.4%
<b>EBIT</b>	<b>1'619'840</b>	<b>19.7%</b>	<b>1'618'838</b>	<b>20.1%</b>
Kapitalzinsen*	- 825'056	- 10.0%	- 912'584	- 11.3%
Baurechtszinsen*	- 309'156	- 3.8%	- 307'240	- 3.8%
Finanzertrag	8'598	0.1%	8'598	0.1%
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>	<b>494'225</b>	<b>6.0%</b>	<b>407'612</b>	<b>5.1%</b>
Ausserordentlicher Ertrag	5'914	0.1%	2'640	0.0%
Ausserordentlicher Aufwand*	- 4'900	- 0.1%	- 12'000	- 0.1%
Steuern	- 130'311	- 1.6%	- 132'238	- 1.6%
<b>Jahresgewinn</b>	<b>364'928</b>	<b>4.4%</b>	<b>266'013</b>	<b>3.3%</b>

\* Erläuterungen im Anhang  
(Seite 22 bis 25)

# Anhang der Jahresrechnung

## A Gliederung gemäss

### Art. 959c Abs. 1 OR

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

## 1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

Investitionen unter CHF 1'000 werden direkt abgeschrieben.

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

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

## a Weitere vom Gesetz verlangte Angaben

Der Vorstand stellt im Sinne von Art. 113 Abs. 2 FinfraV fest, dass die Genossenschäfterschaft im Geschäftsjahr 2022 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

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
<b>a Immobilien, Immobilien im Bau, Immobilien in Planung</b>		
Details siehe Seiten 25 bis 27		
<b>b Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr	1'230'830	1'230'830
Zu erneuernde Hypotheken im Folgejahr	–	5'600'000
<b>Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>1'230'830</b>	<b>6'830'830</b>
<b>c Kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr	380'703	401'173
<b>Total kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>380'703</b>	<b>401'173</b>
<b>d Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Bank-Hypotheken	80'817'000	76'787'000
EGW-Anleihen	29'100'000	29'100'000
WBG, Darlehen aus Fonds de Roulement	1'960'950	2'159'810
WBG, Darlehen Solidaritätsfonds	431'330	473'000
Darlehen Gemeinden Wallisellen	3'000'000	3'000'000
<b>Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>115'309'280</b>	<b>111'519'810</b>
<b>e Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Darlehen Kanton Zürich	1'350'192	1'714'225
WBG, Darlehen aus Fonds de Roulement	366'660	383'330
<b>Total langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>1'716'852</b>	<b>2'097'555</b>
<b>f Erneuerungsfonds (Details siehe Seite 27)</b>		
Bestand Anfang Jahr	19'982'600	18'426'100
Entnahmen	–	– 87'900
Ordentliche Einlagen	1'737'400	1'569'400
Sondereinlage	190'000	75'000
<b>Bestand Ende Jahr</b>	<b>21'910'000</b>	<b>19'982'600</b>

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
<b>g Mietzinsausgleichsfonds</b>		
Uster, Im Werk 1–4, 8, 9,	71'020	119'320
<b>Total Mietzinsausgleichsfonds</b>	<b>71'020</b>	<b>119'320</b>
<b>h Genossenschaftskapital</b>		
Anzahl Mitglieder	1295	1296
Stammanteile von aktiven Genossenschaf tern	129'500	129'600
Stammanteile verfallen	79'000	72'600
Mieteranteile	6'149'062	5'941'112
Förderanteile	838'750	845'300
Investitionsanteile	9'390'000	8'930'000
<b>Total Genossenschaftskapital</b>	<b>16'586'312</b>	<b>15'918'612</b>
<b>i Solidaritätsfonds</b>		
Bestand Anfang Jahr	1'702'687	1'576'383
Beiträge von Mietern	167'852	170'225
Leistung von individuellen Hilfen	– 5'685	– 1'450
Reduktion von Anfangsmietzinsen		
Widenbüel / Freiestrasse (VJ Spiegelacker)	– 2'525	– 18'922
Beiträge an Hausgemeinschaften	– 26'440	– 21'860
Einmalige Gutschrift für Wärmekosten	– 73'595	–
Wettbewerbprojekte	– 740	–
Präsente Jubilare / Geburten	– 1'948	– 1'690
<b>Bestand Ende Jahr</b>	<b>1'759'606</b>	<b>1'702'687</b>
<b>j Genossenschaftliche Eigenmittel</b>		
Total Eigenkapital	19'161'987	18'287'539
Darlehen von Genossenschaf tern (verzinslich)	2'794'096	3'022'540
<b>Total Genossenschaftliche Eigenmittel</b>	<b>21'956'083</b>	<b>21'310'079</b>
in % der Bilanzsumme	13.3%	13.0%
<b>k Mietertrag</b>		
Wohnungen	7'031'775	6'951'820
Gewerberäume	512'119	516'238
Bastelräume/Keller	82'408	82'538
Garagen	554'706	552'586
Parkplätze/Unterstände	62'999	63'980
Gemeinschaftsräume	42'939	40'310
Diverses	–	720
<b>Total Mietertrag</b>	<b>8'286'946</b>	<b>8'208'192</b>
<b>l Personalaufwand</b>		
Löhne Geschäftsstelle	640'730	572'264
Entschädigung Organe	108'385	159'075
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>749'114</b>	<b>731'340</b>
<b>m Unterhalt und Reparaturen Immobilien</b>		
Unterhalt	1'070'024	875'320
Hauswartsmaterial	2'263	4'158
Waschküchen, Trocknungsräume	83'007	104'652
Heiz- und Tankanlagen	79'533	86'190
Liftanlagen	80'817	95'886
Garagen + Parkplätze	42'980	51'091
Umgebungsarbeiten	153'687	221'609
Wohnungswechsel	161'015	286'041
<b>Total Unterhalt und Reparaturen Immobilien</b>	<b>1'673'326</b>	<b>1'724'948</b>
<b>n Einlagen in Erneuerungsfonds</b>	<b>1'927'400</b>	<b>1'644'400</b>
Details siehe Seite 27		
<b>o Abschreibungen Immobilien</b>	<b>1'184'309</b>	<b>1'181'171</b>
Details siehe Seite 26		

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
<b>p Kapitalzinsen</b>		
Bank-Hypotheken	581'391	666'126
EGW-Anleihen	150'890	149'521
Darlehen von Genossenschaftlern	40'740	43'862
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	52'035	53'075
<b>Total Kapitalzinsen</b>	<b>825'056</b>	<b>912'584</b>
<b>q Baurechtszinsen</b>		
Rikon, Spiegelacker	110'950	110'950
Baurechtsgeber: Erben Heinrich Weber		
Baurechtsdauer: 21.12.1995 – 21.12.2095		
Grundstücksfläche: 5'758 m <sup>2</sup>		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 477'540		
Rüti, Buechstrasse 2, 4	20'120	20'120
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Rüti		
Baurechtsdauer: 28.9.1994 – 28.9.2084		
Grundstücksfläche: 2'515 m <sup>2</sup>		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 60'360		
Stäfa, Geerenstrasse 17, 19	–	–
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Stäfa		
Baurechtsdauer: 16.9.2009 – 16.9.2089		
Grundstücksfläche: 4'165 m <sup>2</sup>		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 450'000		
Kein Baurechtszins in den ersten 15 Jahren nach Bezug.		
Uster, Im Werk 1, 2, 3, 4, 8, 9	35'668	35'668
Baurechtsgeber: Stadt Uster		
Baurechtsdauer: 18.5.1997 – 21.2.2077		
Grundstücksfläche: 6'107 m <sup>2</sup>		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 225'000		
Uster, Talweg 167	18'883	17'038
Baurechtsgeber: Kanton Zürich		
Baurechtsdauer: 11.1.1995 – 31.3.2085		
Grundstücksfläche: 1'500 m <sup>2</sup>		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 166'700		
Wallisellen, Melchrütistrasse 23, 25, 27 29	69'471	69'399
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Wallisellen		
Baurechtsdauer: 22.7.1994 – 22.7.2057		
Grundstücksfläche: 6'570 m <sup>2</sup>		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: keines		
Wetzikon, Langfurrenstrasse 25, 27, 29, 31, 33, 35	54'065	54'065
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Wetzikon		
Baurechtsdauer: 6.2.1997 – 2.5.2056		
Grundstücksfläche: 8'506 m <sup>2</sup>		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 245'000		
<b>Total Baurechtszinsen</b>	<b>309'156</b>	<b>307'240</b>
<b>r Ausserordentlicher Ertrag</b>		
Bereinigung Verbilligung Mietzinse (BWO und Kanton Zürich)	25	560
Bereinigung Anteilkapital	–	1'400
Übrige	5'889	680
<b>Total ausserordentlicher Ertrag</b>	<b>5'914</b>	<b>2'640</b>
<b>s Ausserordentlicher Aufwand</b>		
Nebenkosten VJ	–	12'000
Bereinigung Verbilligung Mietzinse (BWO und Kanton Zürich)	150	–
Übrige	4'750	–
<b>Total ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>4'900</b>	<b>12'000</b>



31.12.2022 31.12.2021

CHF CHF

**B Gliederung gemäss Art. 959c Abs. 2 OR**

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

**1 Firma sowie Rechtsform und Sitz des Unternehmens**

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Uster

**2 Anzahl Vollzeitstellen**

Es sind weniger als 10 Vollzeitstellen

**3 Anteile anderer Genossenschaften**

Nominalwert

Buchwert

Buchwert

Emmissionszentrale gemeinnütziger Wohn-  
bauträger EGW, Olten

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

Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG, Basel.

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

Baugenossenschaft Uster, Uster

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

Baugenossenschaft mehr als wohnen, Zürich

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

**Total Anteile anderer Genossenschaften****446'401****446'401****4 Restbetrag der Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften**

Mietvertrag Geschäftsstelle Gerichtsstrasse 4, 8610 Uster

Laufzeit 1.5.2020 – 31.01.2035

Restschuld am 31.12.

**1'136'952****1'219'278****5 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven und****Aktiven unter Eigentumsvorbehalt**

Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften

161'320'520

160'109'870

darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell

164'849'460

164'849'460

hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten

143'213'060

144'038'060

in Anspruch genommene Kredite

119'067'665

121'279'368

# Liegenschaften

**Immobilien im Bau oder in Planung**

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Baurecht	WEG	kant. Subvent.	Baujahr	Immobilien in Planung	Immobilien im Bau	Investitionen Vorjahre	Investitionen Geschäftsjahr	kumulierte Investitionen
										CHF	CHF	CHF
<b>Dübendorf</b>												
Kunklerstrasse	12	1	1				1953	x		–	17'176	17'176
<b>Egg</b>												
Längistrasse	36	5	37				1997		x	–	2'592	2'592
<b>Wallisellen</b>												
Melchrütistrasse	53	1	54	x			1995		x	–	40'000	63'409
Strangenstrasse	14		9				1961		x	–	31'529	31'529
<b>Rüti</b>												
Lindenbergstrasse*	8		9				2022		x	1'953'217	1'828'966	3'782'183
<b>Uster</b>												
Freiestrasse**	8	2	8				1980		x	2'045'689	138'332	2'184'021
<b>Wetzikon</b>												
Langfurrenstrasse	54	0	35	x			1999		x	–	–	27'787
<b>Total</b>										<b>3'998'906</b>	<b>2'058'594</b>	<b>6'108'696</b>

\* Ersatzneubau wurde per Ende Dezember 2022 fertiggestellt

\*\* Sanierung abgeschlossen

# Liegenschaftenbestand

Immobilien						Anlagewert		Wertberichtigung		Buchwert	
	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Baujahr	Baurecht	Landwert	Investitionen (im GJ aktiviert)	kumulierte Investitionen inkl. Landwert	Wertbericht. Geschäftsjahr	kumulierte Wertberichtigungen	
						2022	2022	31.12.22	2022	31.12.22	31.12.22
						CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Dübendorf</b>											
Kunklerstrasse	12	1	1	1953		1'116'864	–	3'030'811	15'000	380'811	2'650'000
<b>Dürnten</b>											
Büelstrasse	13		13	2002		730'122	447'309	6'395'128	43'309	937'128	5'458'000
<b>Egg</b>											
Längstrasse	36	5	37	1997		2'413'000	–	15'114'800	96'000	1'606'800	13'508'000
<b>Maur</b>											
Zelgli-/Fridlimattstrasse	24		33	2004		1'368'575	–	9'724'000	63'000	684'000	9'040'000
<b>Mönchaltorf</b>											
Lindhofstr./Sunneweg	30	4	27	2014		3'638'883	–	19'802'483	122'000	847'483	18'955'000
<b>Rikon</b>											
Spiegelacker	29		26	1997	x	–	–	8'466'335	64'000	1'643'335	6'823'000
Spiegelacker (M)	9		9	2002		598'000	–	4'313'802	28'000	650'802	3'663'000
<b>Rüti</b>											
Buechstrasse	12		12	1995	x	–	–	3'683'500	28'000	615'500	3'068'000
Lindenbergstr.						408'000	–	408'000	–	–	408'000
<b>Stäfa</b>											
Etzelstrasse	7			1961		684'000	–	1'894'108	9'000	254'108	1'640'000
Gerenstrasse	29	1		2010	x	–	–	13'711'307 *	103'000	955'307	12'756'000
Gerenstr. UNG			23	2010	x	–	–	918'243	7'000	65'243	853'000
<b>Uster</b>											
Bankstrasse 35	6		1	1934		915'000	–	2'196'406	10'000	64'406	2'132'000
Bankstrasse 39	3		1	1929		290'520	–	975'361	6'000	168'361	807'000
Bankstrasse 41	0	1	0	1928		260'280	–	1'220'000	8'000	250'000	970'000
Brandstrasse	19	7	19	2008		2'103'500	–	9'037'091	52'000	747'091	8'290'000
Freiestrasse	8	2	8	1980		558'452	–	2'515'864	15'000	672'864	1'843'000
Im Werk	39	6	36	1998	x	–	–	13'385'866	101'000	1'594'866	11'791'000
Seestrasse	12	1	11	1993		288'650	–	3'683'900	26'000	796'900	2'887'000
Talweg	10			1996	x	–	–	3'057'611	23'000	707'611	2'350'000
<b>Wallisellen</b>											
Melchrütistrasse	53	1	54	1995	x	–	–	18'054'500	136'000	2'477'500	15'577'000
Strangenstrasse	14		9	1961		1'317'965	–	4'253'087	22'000	1'319'087	2'934'000
<b>Wetzikon</b>											
Ankengasse	24		18	1959		893'769	–	8'045'000	54'000	709'000	7'336'000
Bachtelstrasse	18			1949		1'117'480	–	4'493'481	26'000	433'481	4'060'000
Hofstrasse	6			1949		358'323	–	1'637'790	10'000	187'790	1'450'000
Langfurrenstrasse	54		35	1999	x	–	–	15'677'300	117'000	1'697'300	13'980'000
	<b>467</b>	<b>29</b>	<b>373</b>		<b>8</b>	<b>19'061'383</b>	<b>447'309</b>	<b>175'695'775</b>	<b>1'184'309</b>	<b>20'466'775</b>	<b>155'229'000</b>

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

# Erneuerungsfonds

	Baurecht	WEG	kant. Subvent.	Baujahr	Gebäude Ver- sicherungswert	EF Bestand	Einlagen	Entnahmen	EF Bestand
					31.12.22	31.12.21	2022	2022	31.12.22
					CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Dübendorf</b>									
Kunklerstrasse				1953	3'376'766	352'200	223'800		576'000
<b>Dürnten</b>									
Büelstrasse *				2002	5'997'933	428'700	60'000		488'700
<b>Egg</b>									
Längistrasse			x	1997	13'829'091	2'482'500	138'300		2'620'800
<b>Maur</b>									
Zelgli-/Fridlimattstrasse			x	2004	9'344'119	669'800	93'400		763'200
<b>Mönchaltorf</b>									
Lindhofstr./Sunneweg				2014	16'011'828	1'168'400	160'100		1'328'500
<b>Rikon</b>									
Spiegelacker *	x			1997	10'479'068	1'097'900	104'800		1'202'700
Spiegelacker M				2002	4'321'549	349'500	43'200		392'700
<b>Rüti</b>									
Buechstrasse	x			1995	3'960'774	705'000	39'600		744'600
Lindenbergstr. **					0	0	0		0
<b>Stäfa</b>									
Etzelstrasse				1961	1'670'162	62'600	16'700		79'300
Gerenstrasse	x		x	2010	11'702'482	1'008'200	124'300		1'132'500
Gerenstrasse UNG *	x			2010	724'960				
<b>Uster</b>									
Bankstrasse 35				1934	1'686'732	89'000	16'900		105'900
Bankstrasse 39				1929	1'085'872	24'300	10'900		35'200
Bankstrasse 41				1928	927'079	30'200	9'300		39'500
Brandstrasse				2008	6'568'742	500'500	65'700		566'200
Freiestrasse				1980	3'086'829	870'300	30'900		901'200
Im Werk	x		x	1998	17'114'214	2'493'000	171'200		2'664'200
Seestrasse		x		1993	3'253'534	461'900	32'500		494'400
Talweg	x	x		1996	3'821'077	355'700	38'200		393'900
<b>Wallisellen</b>									
Melchrütistrasse	x			1995	20'031'111	3'387'700	200'300		3'588'000
Strangenstrasse				1961	4'123'121	438'700	41'200		479'900
<b>Wetzikon</b>									
Ankengasse				1959	7'276'092	330'000	72'800		402'800
Bachtelstrasse				1949	4'839'665	396'900	48'400		445'300
Hofstrasse				1949	1'543'460	74'500	15'400		89'900
Langfurrenstr.	x		x	1999	16'950'578	2'205'100	169'500		2'374'600
	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>5</b>		<b>173'726'838</b>	<b>19'982'600</b>	<b>1'927'400</b>	<b>0</b>	<b>21'910'000</b>

\* weitere Erneuerungsfonds im Rahmen des Miteigentums

\*\* Realisierung Ersatzneubau

# Mieterwechsel Wohnungen

	Liegenschaft	Anzahl Wohnungen	Mieterwechsel Wohnungen		Total
			intern	extern	
<b>Dübendorf</b>	Kunklerstrasse 7a,11, 13	12	0	1	1
<b>Dürnten</b>	Büelstrasse 17, 19, 21	14	0	2	2
<b>Egg</b>	Längistrasse 8, 10, 12, 14, 16,18	36	0	3	3
<b>Maur</b>	Zelglistrasse 7, 9 / Fridlimattstrasse 10, 12	24	0	0	0
<b>Mönchaltorf</b>	Lindhofstrasse 3, 5, 7, Sunneweg 5	30	0	4	4
<b>Rikon</b>	Spiegelacker 9, 11, 13, 15, 19	29	0	4	4
	Spiegelacker 27, 29, 31, 33	9	0	1	1
<b>Rüti</b>	Buechstrasse 2, 4	12	0	1	1
	Lindenbergstrasse 34	8	0	0	0
<b>Stäfa</b>	Etzelstrasse 30	7	0	1	1
	Gerenstrasse 17, 19	29	1	2	3
<b>Uster</b>	Bankstrasse 35	6	0	1	1
	Bankstrasse 39	3	0	1	1
	Bankstrasse 41	0	0	0	0
	Brandstrasse 15	19	0	2	2
	Freiestrasse 39	8	0	1	1
	Im Werk 1-4, 8-9	39	1	0	1
	Seestrasse 86	12	0	1	1
	Talweg 167	10	0	0	0
<b>Wallisellen</b>	Melchrütistrasse 23, 25, 27, 29	53	0	1	1
	Strangenstrasse 3, 5	14	0	1	1
<b>Wetzikon</b>	Ankengasse 2	24	1	1	2
	Bachtelstrasse 20, 22, 24	18	0	0	0
	Hofstrasse 65	6	0	0	0
	Langfurrenstrasse 25, 27, 29, 31, 33, 35	54	1	4	5
		<b>476</b>	<b>4</b>	<b>32</b>	<b>36</b>

\* Leerstand zu Folge Ersatzneubau

## Anzahl Mieterwechsel inklusive interne Wechsel



# Bericht der Revisionsstelle



## Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

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

### Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Uster

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Gmünder  
Zugelassener Revisionsexperte  
*Leitender Revisor*

M. Harsch  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 15. März 2023

Beilagen:

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



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



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

## **Impressum**

### **Herausgeber:**

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Uster  
Jennifer Goldstein, Kommunikation

### **Fotos:**

Orlando Duó, Wetzikon  
Gewo Züri Ost, Uster  
Adobe Stock

### **Gestaltung:**

Orlando Duó Graphic Design SGD, Wetzikon

### **Druck:**

Druckerei Zimmermann AG, Uster

Auflage: 300 Ex.  
April 2023



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

