

Geschäftsbericht
2024

24



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

Bankstrasse
Brandstrasse
Freiestrasse
Im Werk
Seestrasse
Talweg

Wallisellen

Melchrütistrasse
Strangenstrasse

Wetzikon

Ankengasse
Bachtelstrasse
Hofstrasse
Langfurrenstrasse

Inhalt

Bericht des Präsidiums	4
Bericht der Geschäftsstelle	6
Liegenschaftenstrategie (LiKo)	8
Bericht der Sozialkommission	12
Siedlungsrat und «Wohnen und Zusammenleben»	13
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	16
Finanzen	18
Erläuterungen zur Jahresrechnung	18
Bilanz	20
Erfolgsrechnung	21
Anhang der Jahresrechnung	22
Fortsetzung Anhang der Jahresrechnung	24
Liegenschaften	25
Liegenschaftenbestand	26
Erneuerungsfonds	27
Mieterwechsel Wohnungen	28
Bericht der Revisionsstelle	29

Bericht des Präsidiums



Chantal Geisser
Heinz Meier
Co-Präsidium

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Das Jahr 2024 war für unsere Genossenschaft ein weiteres Jahr der Weiterentwicklung und der Konsolidierung wichtiger strategischer Entscheide.

Ein zentraler Bestandteil unserer Arbeit im Berichtsjahr war die Erarbeitung des Handbuchs für die **Objektstrategie**. Mit diesem wird transparent aufgezeigt, welche Informationen gesammelt und welche Strategien und Massnahmen zu den einzelnen Liegenschaften und Siedlungen daraus abgeleitet werden. Daraus ergibt sich eine mittel- und langfristige Planung über das gesamte Portfolio.

An der **Generalversammlung** vom 31. Mai 2024 wurde der Projektierungskredit für den Ersatzneubau an der Kunklerstrasse in Dübendorf behandelt. In der sehr angeregten Diskussion wurde **Kritik an der Einbindung und Mitwirkung der Genossenschafter:innen und Mieter:innen** im Prozess geäussert. Diese Kritik hat der Vorstand sehr ernst genommen und in einer Vorstandssitzung zusammen mit der GPK thematisiert. Mit Erkenntnissen aus der Veranstaltung «Partizipation in der (Bau-)Planung» der Wohnbaugenossenschaften Schweiz und dem Leitfaden «Partizipative Prozesse in Wohnbaugenossenschaften» hat der Vorstand das Vorgehen im Fall Kunklerstrasse reflektiert und das Vorgehen für die Zukunft angepasst.

Über die mögliche **Fusion mit der GSB** informierten wir an der Generalversammlung und erhielten von unseren Genossenschafter:innen das Mandat zur Prüfung. In der zweiten Jahreshälfte fand die detaillierte Prüfung von Finanzen, Statuten und Reglement sowie den Liegenschaften (Sonntal und Rehbühl) statt. Weil der Vorstand der Überzeugung ist, dass die Fusion sinnvoll und von Vorteil ist, wurden die notwendigen Vorbereitungen in Angriff genommen. Ziel ist es, dass wir alle nötigen Informationen und Unterlagen für die Beschlussfassung durch die Generalversammlung am 8. Mai 2025 erarbeitet haben.

Die durchgeführte **Mieter:innenumfrage** hat uns wertvolle Rückmeldungen zur Zufriedenheit und den Bedürfnissen und Wünschen unserer Mitglieder gegeben. Die ersten Ergebnisse wurden bereits im Siedlungsrat vorgestellt und sind auf unserer Homepage veröffentlicht. Wir sind überzeugt, dass diese Rückmeldungen uns helfen werden, im laufenden Jahr konkrete Massnahmen auszuarbeiten, um unsere Arbeit weiter zu verbessern und auf die Bedürfnisse unserer Mieter:innen gezielter einzugehen.



Impressionen von der Generalversammlung 2024

Ein wichtiger Meilenstein im vergangenen Jahr war zudem, dass wir das weiterentwickelte Konzept der **Selbstverwaltung** abschliessen konnten. Aus dieser Arbeit entstehen Vereinbarungen zwischen den Hausgemeinschaften und der Geschäftsstelle, die sicherstellen, dass die Mieter:innen ihre Verantwortung und ihre Mitgestaltungsmöglichkeiten im Alltag der Siedlungen kennen und ausüben können.

Petra Finkenzeller hat sich nach zehnjährigem Einsatz für die Gewo entschieden, aus dem Vorstand zurückzutreten. Sie hat die Sozialkommission ins Leben gerufen und viele Themen im Bereich Soziales sowie Wohnen und Zusammenleben initiiert und umgesetzt. Der Vorstand bedankt sich bei Petra Finkenzeller für ihren unermüdlichen und leidenschaftlichen Einsatz. Ihre **Nachfolge im Vorstand ist Susanne Sallefranque**. Sie wurde von der Findungskommission infolge ihrer Erfahrungen im Bereich Soziales und ihrer langjährigen Zugehörigkeit zur Siedlung Rikon für die Nachfolge vorgeschlagen. Susanne Sallefranque wurde an der Generalversammlung vom 31. Mai 2024 gewählt. **Herzlich willkommen im Vorstand.**

Für das kommende Jahr erwarten uns zahlreiche weitere Herausforderungen und Chancen, die wir gemeinsam bearbeiten und bewältigen wollen.

Wir danken allen Genossenschafter:innen, dem Siedlungsrat und der GPK für das Vertrauen und die Unterstützung sowie für die konstruktiven Feedbacks und die tolle Zusammenarbeit. Wir freuen uns, diese wichtige Arbeit mit euch zusammen weiterführen zu dürfen.

Bericht der Geschäftsstelle



Christina Mitsche und
Michael Wyss

Liebe Genossenschafterinnen,
liebe Genossenschafter

Am Sonntag, 21. Januar 2024, ca. 11.00 Uhr, klingelte das Telefon von Michael Wyss. Am anderen Ende der Leitung war Patrick Döring, der ihm berichtete, dass die **Feuerwehr aufgrund eines Wasserschadens** an der **Melchrütistrasse** ausrücken musste. Zusammen mit seinen Kindern, aufgrund des eigentlich geplanten Schlittelausflugs bereits in Skikleidung eingepackt, machte er einen Umweg über Wallisellen. Vor Ort war Patrick bereits mit der Einsatzleitung der Feuerwehr, den Bewohner:innen und vielen weiteren Beteiligten im Austausch und koordinierte die Arbeiten. Dieses Ereignis zu Jahresbeginn versprach ein spannendes und intensives 2024.

Der Schlittelausflug auf dem Pfannenstiel konnte dann, wenn auch verspätet, doch noch stattfinden. In der Gemeinde unterhalb des Pfannenstiels, in Egg, musste die Feuerwehr im April 2024 dann nochmals ausrücken. Bei einem **Unterstand in der Siedlung Längistrasse** kam es zu einem **Brand**, glücklicherweise ohne Personenschaden. Wir haben in der Sommerausgabe des Gewo Aktuell darüber berichtet.

Zum Glück war nicht das ganze Jahr von solchen aussergewöhnlichen Ereignissen geprägt. Nebst den vielen ordentlichen Arbeiten, die die Geschäftsstelle erledigen musste, wurde intensiv an der operativen Umsetzung der strategischen Projekte gearbeitet: Wir führten mit den bestehenden Hausgemeinschaften erste Gespräche zur Umsetzung des neuen **Hausgemeinschaftsreglements**. Im Zusammenhang mit der Revision des Vermietungsreglements haben allen Bewohner:innen eine Umfrage zur **Deklaration** ihrer **Wohnverhältnisse** erhalten, die mit einer sehr erfreulichen Rücklaufquote von fast 84% zurückgesendet wurde. Auch die konkreten Objektstrategien wurden nach der Verabschiedung vom **«Handbuch Objektstrategie 2.0»** durch den Vorstand in einer ersten Version erstellt. Die Weiterbearbeitung und Umsetzung der an der Generalversammlung bewilligten Bauvorhaben sowie die Vorbereitungen und die Planung der Vorhaben, die im Jahr 2025 beantragt werden sollen, haben ebenfalls viele Ressourcen, Sitzungen und Diskussionen benötigt.

Das im Herbst 2023 übernommene **Bewirtschaftungsmandat für die Genossenschaft Sonnenbühl** wurde 2024 mit einem **Erstvermietungsaufrag** für die 54 Alterswohnungen im Neubau **Rehbühl in Uster** ergänzt. Ende September konnten alle Wohnungen innerhalb einer Woche ihren neuen Bewohner:innen übergeben werden, das Wohnungsübergabe- und Umzugskonzept hat sehr gut funktioniert.



Bewirtschaftungsmandat für die Genossenschaft Sonnenbühl: Alterswohnungen Rehnbühl in Uster, Herbst 2024

PERSONELLES

Leider mussten wir Mitte Jahr von Ilaria Antole Abschied nehmen, die uns aufgrund einer Chance, sich beruflich weiterzuentwickeln, verlassen hat. Umso mehr freuten wir uns, dass wir die freie Stelle intern mit **Zana Musliu** besetzen konnten und so von den Kompetenzen und dem Potenzial von Zana profitieren können. Zana hat bereits ihre Lehre bei der Gewo absolviert und war nach der Ausbildung als Sachbearbeiterin Finanzen für uns tätig. Für die damit frei gewordene Stelle im Bereich Finanzen konnten wir **Sandra Galiano** für uns gewinnen. Seit Oktober 2024 unterstützt sie uns bereits tatkräftig und mit viel Know-how. Somit ist unser **Gewo-Team wieder komplett**.



Zana Musliu



Sandra Galiano

Viele Arbeiten wurden begonnen, um die strategischen Ziele und Projekte des Vorstands umzusetzen. Es gibt aber noch viel zu tun, sodass uns in Zukunft ganz bestimmt nicht langweilig wird – wir wollen die Gewo gemeinsam voranbringen.

Liegenschaftenstrategie (LiKo)

VOM PROJEKTIERUNGSKREDIT BIS ZUM BAUKREDIT (KUNKLERSTRASSE IN DÜBENDORF)

Nach der Machbarkeitsstudie und dem Richtungsentscheid (Ersatzneubau) wurde ein Wettbewerb durchgeführt, an dem drei Architekturbüros teilnahmen. Das **Projekt «Nelly» von einsarchitekten aus Dübendorf** ging als Sieger hervor. Damit die zusätzliche Ausnutzung des Grundstücks realisiert werden kann, müssen die Sonderbauvorschriften beachtet werden, was erhöhte Anforderungen an Architektur und Umgebungsgestaltung stellt. Diese Kriterien wurden von der **Stadtbildkommission** überprüft. Um bereits im Vorfeld Rechtssicherheit zu erlangen, wurde ein Teil der Vorprojekt-Planung vorgezogen und der Kommission präsentiert. Diese hat das **Projekt positiv gewürdigt und abgenommen**.

Am Freitag, 31. Mai 2024, fand die **Generalversammlung** der Gewo Züri Ost in der Location «Zum Hutmacher» statt, bei der unter anderem der Ersatzneubau an der Kunklerstrasse behandelt wurde.

Der **Projektierungskredit** in Höhe von **CHF 1,2 Millionen** wurde nach einer intensiven und emotionalen Diskussion von den Genossenschafter:innen angenommen. Im nächsten Schritt wurden das Vorprojekt sowie das Bauprojekt ausgearbeitet. Das Baugesuch wurde im Januar 2025 bei der Baubehörde eingereicht. Die Bauprofile stehen bereits. Für die Generalversammlung 2025 ist ein Kostenvoranschlag geplant, der als Grundlage für den zu bewilligenden Baukredit dienen wird.

Für alle interessierten Genossenschafter:innen haben wir eine **Informationsveranstaltung** geplant, die am **Mittwoch, 2. April 2025**, von 18.30 Uhr bis ca. 20.30 Uhr per Zoom stattfinden wird.

Der Projektierungskredit bis zur nächsten **Generalversammlung am 21. Juni 2025** umfasst folgende Leistungen:

- Vorstudie inklusive Wettbewerb
- Projektierung
- Baueingabe und Bewilligungsverfahren
- Erstellung Kostenvoranschlag für das Gesamtprojekt

Weitere Informationen zum Projekt findest du unter folgenden Links:



web-agentur.ch/view/gewo.ch/Projektierungs-Baukredit



einsarchitekten.ch/projekte/kunklerstrasse



naefpartner.com/referenz/duebendorf-kunklerstrasse-11



Projekt «Nelly» von einsarchitekten, Dübendorf



Kunklerstrasse heute

Informationsveranstaltung:

Mittwoch, 2. April 2025

18.30 Uhr bis ca. 20.30 Uhr

Teilnahme via Zoom-Link



gewo.ch/Infoveranstaltungen

OBJEKTSTRATEGIE INKL. PROJEKTHANDBUCH

Das vor rund zwei Jahren erstmals publizierte Handbuch **Objektstrategien** wurde aufgrund der gemachten Erfahrungen und Diskussionen überarbeitet. In der neuen Version 2.0 wurden insbesondere Ergänzungen im Bereich der Projektumsetzung vorgenommen, um Themen zu Kommunikation, Partizipation und Kompetenzen abbilden zu können. Als wichtiges neues Instrument ist das **Projekthandbuch** entstanden. Damit lassen sich bereits in einer frühen Phase die Ziele, die Zusammenarbeit und die Kommunikation innerhalb eines Projekts regeln und im Projektverlauf laufend anpassen. Das Augenmerk liegt damit nicht nur auf den Kosten, sondern auch auf weiteren relevanten Themen wie Organisation, Verantwortung und Kompetenzen, Partizipation und Kommunikation, Reporting und Risiken.

Auf dieser Basis erstellten wir nun für alle Siedlungen einen ersten Entwurf der konkreten Objektstrategie. Wie vermutet, zeigt diese strategische Planung die Herausforderung, vor der die Gewo steht: Ein grosser Teil der Gebäude befindet sich in einem technischen Alter zwischen 25 und 30 Jahren. Die Theorie geht von einem **Instandstellungszyklus** von ca. 33 Jahren aus. Somit stehen viele Siedlungen vor einer theoretischen Sanierung. Natürlich weicht die Praxis von der Theorie ab. Aber sie ist ein Indikator dafür, dass die Gewo ihr Gebäudeportfolio planen muss. Nur so können die Gebrauchstauglichkeit, die Erneuerung sowie die Modernisierung sichergestellt werden und die notwendigen Ressourcen rechtzeitig zur Verfügung stehen.

Es gibt viele Faktoren, die Einfluss auf eine Objektstrategie haben, und **jede Siedlung ist ganz individuell**. Nebst dem allgemeinen Zustand sind dies z.B. die Höhe der Unterhaltskosten, Rückmeldungen und Anliegen der Bewohner:innen, die Ausnutzung des Grundstücks bzw. allfällige Revisionen der Bau- und Zonenordnung, gesetzliche Auflagen, Baurechtsverträge, Subventionen, Vermietbarkeit, Art der Wärmeerzeugung, Energieverbrauch usw.

Die einzelnen Objektstrategien werden in einer **Investitionsplanung** für die nächsten 15 Jahre zusammengefasst. Da die einzige Konstante der Wandel ist, wird diese aber rollend überprüft und angepasst. **Am Mittwoch, 2. April 2025, von 18.30 Uhr bis ca. 20.30 Uhr per Zoom, werden wir unser Vorgehen und die konkrete Planung vorstellen.**

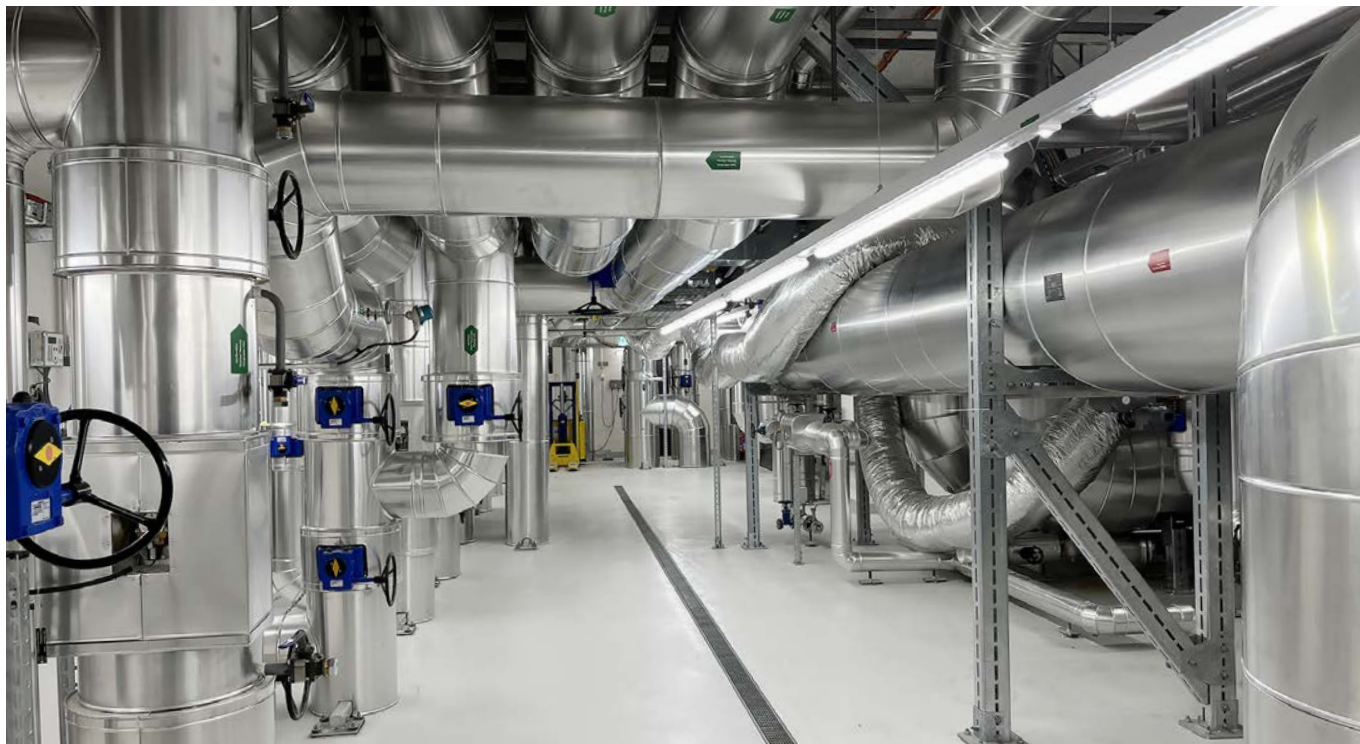
Die Informationen sind auf unserer Website aufgeschaltet:



gewo.ch/Infoveranstaltungen



gewo.ch/Objektstrategien



AUFBAU FERNWÄRME-NETZE IST HOCHAKTUELL

Einige Siedlungen aus den 1990er- und 2000er-Jahren, wie auch ältere Liegenschaften, sind für die Warmwasserversorgung und die Heizung noch mit Erdgas oder Heizöl betrieben. Fossile Brennstoffe gelten als nicht CO₂-neutral und sind stärker den preislichen Marktschwankungen ausgesetzt.

Es gibt bereits einige Gewo-Siedlungen, die mit **Fernwärme** versorgt werden, wie z. B. die **Siedlung Melchrütistrasse in Wallisellen**. Diese bezieht die Wärme von der Kehr-richtverbrennungsanlage Hagenholz in Zürich Oerlikon.

Die **Häuser am Talweg 169 in Uster** sind 2024 mit Fernwärme der Energie Uster AG erschlossen worden, die Anlage konnte ohne Komplikationen umgerüstet werden.

Zwecks Nachhaltigkeitsprozess (weg von fossilen Energieträgern) ist die Abwärme der Kehr-richtverwertungsanlagen ideal. In Stäfa wird vom Energiebetreiber ein grosses Netz mit Wärmepumpen und Energieentnahme aus dem Zürichsee geplant, in Uster hat der Energiebetreiber beim Spital Uster eine grosse Anlage mit Holzschnitzeln erstellt.



Vorteil

- Grosse Investitionen für Heizung etc. inklusive Serviceverträgen entfallen
- Nachhaltigkeit



Nachteil

- Leicht erhöhte Energiepreise – wegen Contracting mit Netzbetreibern. Da die Service- und Unterhaltskosten entfallen, entstehen keine Mehrkosten für die Bewohner:innen.

Wir sind uns bewusst, dass es keine Einheitslösung für alle Siedlungen gibt. Dies muss je nach Standort geprüft werden. Teils ist Fernwärme ideal, teils werden Erdsondenbohrungen durchgeführt und eine lokale Energieversorgung mit Photovoltaik und Erdsondenbohrungen/Wärmepumpen erstellt.

Bericht der Sozialkommission

Susanne Sallefranque, Soziales

Liebe Genossenschafterinnen,
liebe Genossenschafter

Das Jahr **2024** war für die Sozialkommission ein **Jahr des Wandels und der Neuausrichtung**. Mit der Pensionierung und dem Wegzug von **Petra Finkenzeller**, der langjährigen Leiterin der Sozialkommission, musste sich das Team neu formieren.

An dieser Stelle möchten wir Petra unseren herzlichen Dank für ihr Engagement, für ihre wertvollen Beiträge und ihren unerschöpflichen Einsatz aussprechen. Mit Herzblut hatte sie vor neun Jahren mit dem Aufbau der Sozialkommission begonnen und sich für die Anliegen von Menschen jeglichen Alters aus den Siedlungen eingesetzt.

Auch **Timo Sulzer**, der ein Mitglied der Sozialkommission war, verliess uns leider aus beruflichen und privaten Gründen per Ende Dezember 2024. Es war eine sehr engagierte und angenehme Zusammenarbeit, herzlichen Dank!

An der **Generalversammlung** vom 12. Mai 2024 wurde **Susanne Sallefranque** in den Vorstand des Ressorts Sozialkommission (Sozkom) der Gewo gewählt.

Christine Mitsche und **Sandra Kuhn** begleiten die Sozkom seitens Geschäftsstelle. Sandra Kuhn unterstützt uns in administrativen Belangen und hilft älteren Menschen oder Menschen mit ungenügender Sprachkenntnis beim Ausfüllen der Anträge.

Neu dazu kommen per **Januar 2025 Heribert Nekrep aus der Siedlung Spiegelacker, Rikon, und Martin Wernli aus der Siedlung Längistrasse, Egg**. Herzlich willkommen.

Die Zusage eines weiteren Mitglieds ist zu diesem Zeitpunkt noch offen.

Im Jahr **2024** haben wir **eine Anfrage und fünf Anträge** für finanzielle Unterstützung (Solifonds) erhalten. Drei Anträge haben wir positiv entschieden und zwei wurden abgelehnt. Zwei weitere Anträge betrafen die Unterstützung beim Lösen von Konflikten innerhalb von Siedlungen. Diese **Vermittlungsarbeit** hat die Sozialkommission im Jahr 2024 wieder aufgenommen.

Die Sitzungen der Sozialkommission wurden quartalsweise abgehalten und in dringenden Fällen führten wir zusätzlich Online-Meetings durch. Danke allen Mitgliedern und der Geschäftsstelle für die reibungslose Zusammenarbeit und die Unterstützung in so vielen Belangen.

Neue Wege wollen wir gehen, neuen Ideen folgen. Mit Elan sind wir ins Jahr 2025 gestartet und freuen uns, für unsere Genossenschafter:innen tätig zu sein.

Siedlungsrat und «Wohnen und Zusammenleben»

Ursula Perck und Narziss Jenny, Siedlungsrat
Selina Macalli und Reiner Ulrich, «Wohnen und Zusammenleben»

Lächle,
und die Welt
verändert sich.

Buddha

Im vergangenen Jahr fanden wie gewohnt vier Sitzungen statt, an denen durchschnittlich 80% der Mitglieder aus den elf teilselbstverwaltenden Siedlungen anwesend waren. Der Vorstand und die Geschäftsstelle waren in der Regel vertreten, was einen kontinuierlichen Austausch zwischen diesen Gremien ermöglichte. Dieser Austausch hat sich als sehr positiv und förderlich erwiesen und ist auf einem guten Weg.

Im Berichtszeitraum gab es **zwei Austritte** und einen Neuzugang. Felix Hesse als Co-Leiter schied auf Ende November aus dem Siedlungsrat aus. Im November wurden **Ursula Perck** als **Co-Leitung** für die kommende Amtszeit bestätigt und **Narziss Jenny** neu gewählt.

THEMEN IM SIEDLUNGSRAT

Zu Beginn des Jahres wurde in mehreren Sitzungen das **Vermietungsreglement** weiter vertieft und diskutiert. Wichtige Erkenntnisse aus den angeregten Diskussionen flossen zur Zufriedenheit aller ins Reglement ein. Dieses wurde im Siedlungsrat verabschiedet. An der Generalversammlung 2024 wurde das Vermietungsreglement dann vorgestellt.

Der Siedlungsrat wurde an einer Sitzung von der Geschäftsstelle über die bereits angewendeten Vereinbarungen mit einzelnen Hausgemeinschaften umfassend informiert, ebenso über das weitere Vorgehen der Geschäftsstelle mit den Siedlungen. **Ziel ist es, die Teilselbstverwaltung durch einheitliche Strukturen zu vereinfachen.**

Der Vorstand informierte den Siedlungsrat laufend über den Stand der **Fusionsgespräche** mit der Genossenschaft Sonnenbühl Uster und **weitere Etappenziele** bis zur ausserordentlichen Generalversammlung.

Bekanntlich wurde eine **Mieter:innen-Umfrage** von der Gewo durchgeführt und die ausgewerteten, anonymisierten Ergebnisse wurden vom Vorstand an der November-Sitzung präsentiert. Die Auswertung dieser Umfrage liefert wertvolle Erkenntnisse, aus denen mögliche Schlussfolgerungen für die zukünftige Arbeit und die Weiterentwicklung der Genossenschaft, aber auch von den Siedlungen gezogen werden können.

Der **regelmässige Informationsaustausch** von den Siedlungen im Siedlungsrat ist ein wichtiger Traktandenpunkt. Dabei geht es um Erfahrungen, Anregungen, Herausforderungen, aber auch darum, zum Beispiel eine grossartige Festidee zu teilen. Und es geht darum, Fragen und Sorgen von Bewohner:innen aus den Siedlungen an Vorstand und Geschäftsstelle weiterzugeben.

WOHNEN UND ZUSAMMENLEBEN

Auch im Jahr 2024 haben der Vorstand, der Siedlungsrat und die Geschäftsstelle gezeigt, wie engagiert und konstruktiv unsere Genossenschaft Herausforderungen angeht und neue Projekte umsetzt. Für 2024 möchten wir aus den verschiedenen Initiativen, an denen das Ressort «Wohnen und Zusammenleben» mitbeteiligt war, zwei Höhepunkte herausgreifen:

NEUES VERMIETUNGSREGLEMENT: VON DER VERNEHMLASSUNG ÜBER DIE GESETZGEBUNG ZUR UMSETZUNG

Eine Genossenschaft kann durchaus als **«gelebte Demokratie im Kleinforma»** angesehen werden – für die Gewo mit ihren verschiedenen Organen und den entsprechenden Mitwirkungsmöglichkeiten darf dies zu Recht behauptet werden. Der Vorstand hatte 2022 den Handlungsbedarf einer Überarbeitung des **Vermietungsreglements** erkannt und den Entwurf in den Siedlungsrat eingebracht, welcher sich in vielen Sitzungen intensiv damit beschäftigte und den Vorstand Anfang 2024 beauftragte, das gemeinsam verfeinerte neue Reglement in Kraft zu setzen. An dieser Stelle noch einmal einen herzlichen Dank an alle Beteiligten. Die «Gesetzgebungsphase» ist somit abgeschlossen und die eigentliche Arbeit – die Umsetzung – fordert nun die Geschäftsstelle. Sofort zeigte sich, dass es auch «Ausführungsbestimmungen» braucht, etwa, weil nicht alle in Mietverträgen genannten Zimmer auch tatsächlich existieren. Dies wurde mit einer leicht nachvollziehbaren und, wie wir meinen, fairen Regel gelöst: Aus Sicht des Vermietungsreglements werden nur gut schliessbare Räume mit mindestens zehn Quadratmetern als «Zimmer» betrachtet.

Für Genossenschaften ist es angesichts der **Marktsituation** immer schwieriger, neuen und gleichzeitig günstigen Wohnraum zu erstellen – die **optimale Nutzung des vorhandenen Wohnraums** hat daher eine hohe Priorität. Alle Beteiligten hoffen, dass das neue Reglement zu möglichst vielen Wohnungstauschen «Gross gegen klein» animiert und damit einen Beitrag leistet.

DIE MIETER:INNENUMFRAGE 2024: HOHE ZUFRIEDENHEIT UND VERBESSERUNGSPOTENZIALE

Die **Mieter:innenumfrage** wurde schliesslich zu einem etwas grösseren Projekt, als erwartet – mit dem Ergebnis darf man jedoch in vielerlei Hinsicht zufrieden sein: Gegen Ende 2023 wurde die Umfrage von einer Arbeitsgruppe vorbereitet. Etwa 100 auf die Gewo zugeschnittene Fragen wurden erstellt und vom Umfrageinstitut Anfang 2024 verschickt sowie ausgewertet. Wir durften uns über einen fantastischen Rücklauf (45% aller verschickten Fragebogen) freuen – und das trotz der «Überlänge» mit acht(!) Seiten. In der Zwischenzeit wurde die Auswertung in eine hundertseitige Präsentation gegossen und an zwei virtuellen Veranstaltungen interessierten Genossenschafter:innen präsentiert.

Ebenfalls erfreulich ist, dass sich insgesamt eine **hohe bis sehr hohe Zufriedenheit der Mieter:innen mit der Wohnsituation, den Aussenräumen, den Nachbar:innen, der Geschäftsstelle und dem Vorstand** zeigt. **Vereinzel**t wurden **Kritikpunkte** identifiziert, allerdings sehr individuell pro Siedlung (zum Beispiel die Hauswartung oder die Beleuchtung, dann wieder die Sicherheit in der Tiefgarage oder die Abfallentsorgung). Da es hierfür keine «pauschalen» Lösungen gibt, erwartet uns noch weiterer Analyseaufwand mit dem **Ziel, machbare (und zahlbare) Lösungen zu finden**: Der Vorstand, die Geschäftsstelle und der Siedlungsrat werden sich 2025 weiter mit den Ergebnissen beschäftigen.



Siedlung Längistrasse, Egg

Abschliessend ein Zitat aus der Würdigung der Ergebnisse durch das Umfrageinstitut: **«Gratulation! Pflegen Sie Ihre sehr zufriedenen Mieter:innen weiterhin. Diese berichten von einem beispielhaft guten Verhältnis zur Gewo und einer hervorragenden Zufriedenheit.»**

Die vollständige Auswertung ist zu finden auf der Homepage unter **«Wohnen, Mieter:innen-Umfrage»:**



gewo.ch/Mieterinnen-Umfrage

DER SIEDLUNGSRAT: EIN WICHTIGES ORGAN EINER LEBENDIGEN GENOSSENSCHAFT

Der Vorstand freut sich sehr, mit dem **Siedlungsrat** ein **aktives und engagiertes Konsultativorgan** zu haben. Der Vorstand möchte an dieser Stelle allen Mitgliedern sowie dem Vorsitz des Siedlungsrats herzlich für die Organisation und die rege Teilnahme an den derzeit vier Sitzungen pro Jahr danken.

Die vielen wertvollen Rückmeldungen und die kritische Auseinandersetzung mit verschiedensten Themen sowie die investierte Zeit, der Wille und das Interesse an der Mitarbeit sind nicht selbstverständlich. Wir freuen uns als Vorstand darauf, gemeinsam mit dem Siedlungsrat auch 2025 die Zukunft der Genossenschaft zu gestalten und weiterzuentwickeln – **herzlichen Dank allen Beteiligten für die geleistete Arbeit.**

Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Hansjürg Eggimann und Marcel Egloff
März 2025

Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission (GPK) für die Berichtsperiode März 2024 bis März 2025 waren Hansjürg Eggimann und Marcel Egloff. Dieser Bericht gibt einen Überblick über die Aktivitäten der GPK und bewertet die Arbeit des Vorstands in diesem Zeitraum.

EVALUATION DER GENERALVERSAMMLUNG 2024

Der Vorstand hat die Generalversammlung (GV) 2024 reflektiert und plant Verbesserungen im Zeitmanagement sowie in der Aufbereitung der Unterlagen. Die Antragsgründe sollen künftig vereinfacht dargestellt werden, und die Sprache der GV soll verständlicher und weniger fachsprachlich geprägt sein. Zudem wird eine verstärkte Einbindung der Hausgemeinschaften angestrebt, unter anderem durch Informationsveranstaltungen im Vorfeld der GV.

BETEILIGUNG DER GPK AN VORSTANDSSITZUNGEN

Die GPK nahm an drei Vorstandssitzungen teil und erhielt umfassenden Einblick in die Protokolle sowie den Themenspeicher des Vorstands. Dadurch konnten die wichtigsten Themen nachvollzogen, priorisiert und terminiert werden.

BEWERTUNG DER ZIELERREICHUNG DES VORSTANDS

Die GPK sieht die folgenden Ziele des Vorstands als erreicht an:

- Teil-Selbstverwaltung: Der Leistungskatalog wurde mit allen Siedlungen finalisiert und verbindlich vereinbart.
- Objektstrategien: Für jede Liegenschaft wurde eine spezifische Strategie entwickelt.
- Stärkung des Eigenkapitals: Eine Strategie für Investitionsanteile und Darlehen wurde ausgearbeitet.
- Mieterumfrage: Die Ergebnisse wurden analysiert, daraus wurden Handlungsfelder abgeleitet. Die Ergebnisse wurden in einer Online-Veranstaltung präsentiert. Massnahmen inkl. Lösungsansätze werden im Laufe des Jahres 2025 zusammen mit den Hausgemeinschaften erarbeitet.

REPORTING UND INVESTITIONSPLANUNG

Das von der GPK geforderte Dokument zum regelmässigen Reporting über Investitionen und deren Erreichungsgrad liegt vor. Die Unterhalts- und Entwicklungsstrategie für alle Siedlungen wurde priorisiert und die Investitionsplanung für die kommenden 15 Jahre sichergestellt. **Die GPK fordert, dass die Langfristplanung kontinuierlich aktualisiert wird und Anpassungen zu dokumentieren und zu begründen, damit soll bei einem Personalwechsel die Übergabe und Weiterpflege sichergestellt werden. Der Vorstand soll mittels eines durch die LiKo zu erstellendes Factsheet, in welchem sämtliche Liegenschaften und die relevanten Daten enthalten sind, in regelmässigen Abständen informiert werden.**

FUSION GSBÜ

Die umfassende Analyse und die Überprüfung der Reglemente zu einer möglichen Fusion mit der GSBÜ liegt vor.

KOMMUNIKATION UND TRANSPARENZ

Um Genossenschaftern mehr Einblick zu gewähren, werden Zoom-Meetings zu folgenden Themen angeboten:

- Liegenschafts- und Objektstrategie
- Mehrjahresplanung zur Instandhaltung, Instandsetzung und Bauprojekte
- Ersatzneubauprojekt Kunklerstrasse, Dübendorf
- Fusion mit der GSBÜ

Die Übersichtlichkeit der Homepage wurde positiv hervorgehoben, da sie eine hohe Transparenz für die Genossenschaftler:innen gewährleistet.

SCHWERPUNKT DER VORSTANDSARBEIT

Die Vorstandsarbeit konzentrierte sich auf folgende Hauptthemen:

- Strategien zur Stärkung des Eigenkapitals
- Weiterentwicklung der Liegenschaftsstrategie
- Priorisierung von Massnahmen aus der Mieterumfrage 2025
- Klare Entscheidungsfindung zur Anpassung der Mietzinsen

ZUSAMMENARBEIT MIT DEM SIEDLUNGSRAT

Die GPK nahm an einer Sitzung des Siedlungsrats teil und zeigte sich erfreut über die hohe Beteiligung. Der Einbezug des Siedlungsrats in die Vorstandsarbeit wird als vorbildlich angesehen. Die Möglichkeit zur aktiven Mitarbeit in verschiedenen Themenfeldern wertet den Siedlungsrat auf. Die GPK wird weiterhin mindestens einmal jährlich an einer Siedlungsratssitzung teilnehmen.

FAZIT

Die GPK bestätigt, dass der Vorstand die in der GV 2024 gesetzten Ziele erreicht hat. Die geplanten Verbesserungen in den Bereichen Transparenz, Kommunikation und langfristige Planung sind bereits umgesetzt oder in der finalen Phase. Die Zusammenarbeit mit dem Siedlungsrat ist vorbildlich und sollte weitergeführt werden.

Erläuterungen zur Jahresrechnung

Heinz Meier, Co-Präsidium, Vorstandsmitglied Finanzen
Christina Mitsche, Leiterin Finanz- und Immobilienbuchhaltung, Mitglied der Geschäftsführung

GESCHÄFTSGANG 2024

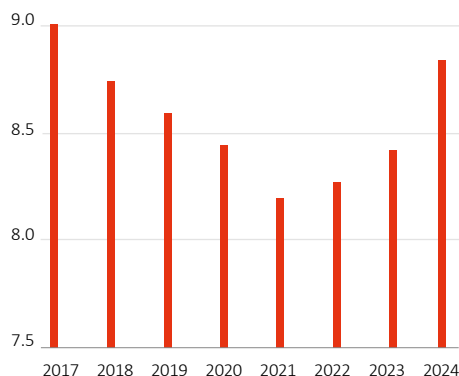
Das Geschäftsjahr 2024 ist hinsichtlich der Finanzen wieder sehr erfreulich verlaufen. Der Mietertrag beläuft sich auf rund CHF 8.88 Mio. und hat zum Vorjahr um CHF 442'000 zugenommen. Die Zunahme ist aufgrund der Mietzinsanpassungen per 1.2.2024 und 1.6.2024 zurückzuführen. In den Mietzinsanpassungen wurde der gestiegene Referenzzinssatz von bisher 1.25% auf 1.5% sowie die Anpassung des Gebäudeversicherungswertes von 1025 Punkte auf 1130 Punkte umgesetzt.

Gleichzeitig haben wir die Betriebsquote von 3.5% auf 3.25% infolge der Ausgliederung der NK 2 und guten Geschäftssituation gesenkt, um die Erhöhungen abzufedern. Ebenfalls wurden die neuen Mietzinsverfügungen für die staatlich subventionierten Wohnungen in den Anpassungen berücksichtigt.

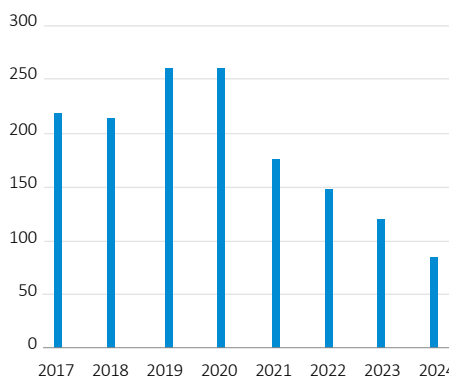
Der Ertragsausfall durch Leerstände reduziert sich zum Vorjahr um weitere CHF 39'000 und beläuft sich auf rund CHF 89'000 und liegt mit 1.0% zum Mietertrag mehr als deutlich unter der Zielvorgabe von max. 2 %. Diese tiefe Leerstandsquote wurde erstmals in 20 Jahren ausgewiesen.

ENTWICKLUNG MIETERTRAG UND ERTRAGSAUSFALL

Mietertrag 2017 – 2024 (CHF in Mio.)

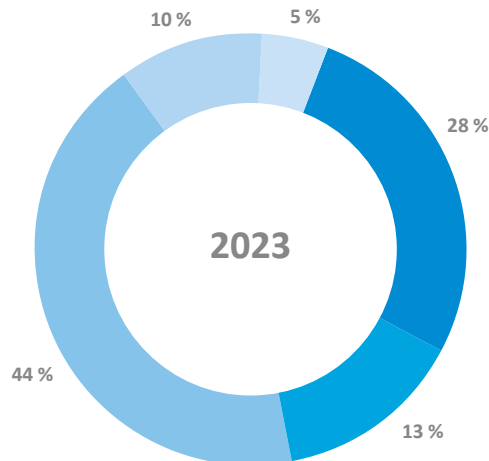
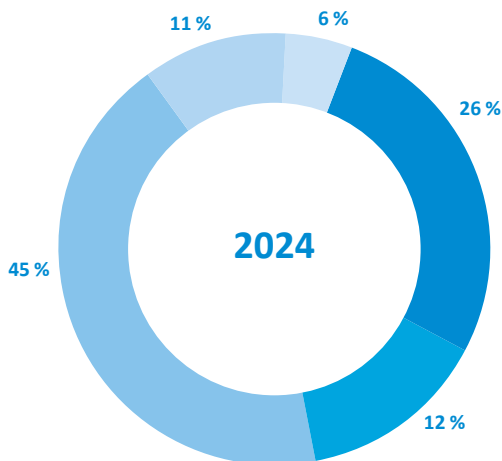


Leerstände 2017 – 2024 (CHF in Tsd.)



Die Unterhalts- und Reparaturkosten belaufen sich auf CHF 1.85 Mio. (VJ CHF 1.75 Mio). Für den Ersatzneubau Kunklerstrasse wurden CHF 0.31 Mio. und für weitere Projekte CHF 0.42 Mio. über Aktivierungen und Entnahme aus dem Erneuerungsfonds investiert. Gesamthaft wurden für unsere Liegenschaften CHF 2.58 Mio. (VJ CHF 2.32 Mio.) aufgewendet.

AUFTEILUNG MIETERFRANKEN



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

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um CHF 106'000 höher ausgefallen und beläuft sich auf CHF 972'000 (VJ CHF 866'000). Dies ist darauf zurückzuführen, dass das ganze Jahr fast sämtliche Stellen in der Geschäftsstelle erfolgreich besetzt waren und der Vorstand infolge vieler und arbeitsintensiver Projekte mehr Stunden geleistet hat (wie z.B. Mieter:innenumfrage, Vermietungsreglement, Fusion Genossenschaft Sonnenbühl u.a.).

Die Kapitalzinsen von CHF 806'472 (VJ CHF 805'153) blieben zum Vorjahr, dank hoher Hypotheken-Rückzahlungen von rund CHF 4.73 Mio., fast unverändert. Im Verhältnis zum Mietertrag belaufen sich die Kapitalzinsen auf 9.0% (VJ 9.6%). Künftig ist definitiv mit einer Zunahme der Kapitalzinsen zu rechnen, da im Folgejahr Hypotheken von insgesamt CHF 15.93 Mio. zu einem höheren Zinssatz erneuert werden müssen (siehe kurzfristiges Fremdkapital im Anhang).

Die Baurechtszinsen haben sich gegenüber dem Vorjahr mit CHF 343'242 (VJ 321'814) erhöht.

Für Abschreibungen und Einlagen in Erneuerungsfonds wurden CHF 3.75 Mio. (VJ CH 3.34 Mio.) eingesetzt. Die Details dazu sind in den Tabellen auf den Seiten 26 und 27 ersichtlich. Zusammen mit dem verbleibenden Jahresgewinn von CHF 275'113 resultiert daraus ein Cash-Flow von CHF 4.03 Mio.

FINANZIELLE LAGE PER 31.12.2023

Die flüssigen Mittel von rund CHF 2.21 Mio. entsprechen 25% des Mietertrages (Jahresumsatz) und gewährleisten damit eine ausreichende Zahlungsbereitschaft für die ordentliche Geschäftstätigkeit.

Dem Buchwert unserer Liegenschaften von CHF 158.25 Mio. (inkl. Immobilien im Bau oder in Planung) steht ein Ertrag von CHF 8.45 Mio. (Mietertrag abzüglich Leerstände und Baurechtszinsen) gegenüber, was einer Bruttorendite von 5.34% (VJ 5.01%) entspricht. Auf der Basis der Anlagewerte von CHF 180.8 Mio. ergibt sich eine gegenüber dem Vorjahr praktisch unveränderte Bruttorendite von 4.67%.

Das durch Grundpfandrechte gesicherte Fremdkapital beläuft sich auf CHF 112.73 Mio. und entspricht auf der Basis der Buchwerte einer Belehnung von 71.2% (VJ 73.7%).

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital hat um rund CHF 0.56 Mio. zugenommen und beläuft sich nun auf CHF 20.05 Mio. was 12.4% 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%).

	2024	2023
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	540'985	483'110
Jahresgewinn	275'113	307'799
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	816'098	790'909
Gewinnverwendung		
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserven	– 14'000	– 15'000
Verzinsung Investitionsanteile	– 194'626	– 188'793
Verzinsung Mieteranteile	– 46'203	– 46'131
Vortrag auf neue Rechnung	561'269	540'985

Bilanz

	31.12.2024		31.12.2023	
	CHF	Ant. %	CHF	Ant. %
AKTIVEN				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	2'211'366	1.4%	2'972'482	1.8%
Forderungen aus Vermietung	621'963	0.4%	613'857	0.4%
Übrige kurzfristige Forderungen	161'700	0.1%	164'920	0.1%
Delkredere	-3'500	0.0%	-3'500	0.0%
Aktive Rechnungsabgrenzungen	196'385	0.1%	273'104	0.2%
Total Umlaufvermögen	3'187'914	2.0 %	4'020'863	2.5 %
Anlagevermögen				
Anteile anderer Genossenschaften*	447'401	0.3%	447'401	0.3%
Immobilien*	157'490'000	97.2%	159'115'000	97.0%
Immobilien im Bau*	289'272	0.2%	158'755	0.1%
Immobilien in Planung*	475'289	0.3%	165'036	0.1%
Sachanlagen	44'000	0.0%	41'000	0.0%
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	16'603	0.0%	24'780	0.0%
Total Anlagevermögen	158'762'565	98.0 %	159'951'973	97.5 %
Total Aktiven	161'950'480	100.0 %	163'972'836	100.0 %
PASSIVEN				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	539'950	0.3%	588'827	0.4%
Akonti Heiz- und Nebenkosten/vorausbezahlte Mieten	1'563'064	1.0%	1'226'110	0.7%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten*	17'070'830	10.5%	13'330'830	8.1%
Kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten*	224'723	0.1%	380'703	0.2%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	136'027	0.1%	64'350	0.0%
Kurzfristige Rückstellungen	32'739	0.0%	32'739	0.0%
Passive Rechnungsabgrenzungen	142'226	0.1%	173'365	0.1%
Total kurzfristiges Fremdkapital	19'709'559	12.2 %	15'796'924	9.6 %
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten*	93'757'620	57.9%	101'978'450	62.2%
Darlehen von Genossenschaftern (verzinslich)*	2'469'285	1.5%	2'531'786	1.5%
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten*	1'243'406	0.8%	1'336'149	0.8%
Erneuerungsfonds*	24'723'100	15.3%	22'818'200	13.9%
Mietzinsausgleichsfonds	—	0.0%	23'476	0.0%
Total langfristiges Fremdkapital	122'193'411	75.5 %	128'688'061	78.5 %
Total Fremdkapital	141'902'970	87.6 %	144'484'985	88.1 %
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital*	17'137'888	10.6%	16'753'899	10.2%
Gesetzliche Gewinnreserven	122'850	0.1%	107'850	0.1%
Solidaritätsfonds*	1'965'380	1.2%	1'835'194	1.1%
Entwicklungsfonds*	5'293	0.0%	—	0.0%
Gewinnvortrag	540'985	0.3%	483'110	0.3%
Jahresgewinn	275'113	0.2%	307'799	0.2%
Total Eigenkapital	20'047'509	12.4 %	19'487'851	11.9 %
Total Passiven	161'950'480	100.0 %	163'972'836	100.0 %

* Erläuterungen im Anhang (Seite 22 bis 25)

Erfolgsrechnung

	2024		2023	
	CHF	Ant. %	CHF	Ant. %
Mietertrag*	8'877'745	99.5%	8'435'187	100.7%
Diverser Liegenschaftenertrag	35'574	0.4%	52'290	0.6%
Dienstleistungsertrag Geschäftsstelle	98'219	1.1%	18'996	0.2%
Sonstige Erlöse	2'004	0.0%	1'465	0.0%
Betriebsumsatz	9'013'541	101.0 %	8'507'938	101.5 %
Ertragsausfall Leerstände	–89'394	–1.0%	–127'913	–1.5%
Mietzinsvergünstigungen	–3'222	0.0%	–560	0.0%
Mietzinsverluste/Delkredere	–	0.0%	1'095	0.0%
Betriebsertrag Netto	8'920'925	100.0 %	8'380'560	100.0 %
Personalaufwand*	–803'918	–9.0%	–714'081	–8.5%
Sozialversicherungsaufwand	–131'468	–1.5%	–112'556	–1.3%
Übriger Personalaufwand	–37'040	–0.4%	–39'171	–0.5%
Betriebsertrag 1	7'948'499	89.1 %	7'514'753	89.7 %
Raumaufwand	–100'250	–1.1%	–112'179	–1.3%
Unterhalt, Reparaturen Immobilien*	–1'851'667	–20.8%	–1'754'583	–20.9%
Betriebskosten Immobilien	–349'122	–3.9%	–478'445	–5.7%
Sachversicherung, Abgaben, Gebühren	–91'023	–1.0%	–88'823	–1.1%
Verwaltungs- und Informatikaufwand	–159'068	–1.8%	–139'353	–1.7%
Genossenschaftsaufwand	–121'448	–1.4%	–84'471	–1.0%
EBITDA	5'275'921	59.1 %	4'856'898	58.0 %
Einlagen in Erneuerungsfonds*	–2'054'900	–23.0%	–2'054'600	–24.5%
Einlagen in Erneuerungsfonds Stockwerkeigentümergeinschaften	–47'377	–0.5%	–47'377	–0.6%
Abschreibungen Immobilien*	–1'625'000	–18.2%	–1'222'530	–14.6%
Abschreibungen Sachanlagen	–21'739	–0.2%	–18'911	–0.2%
EBIT	1'526'905	17.1 %	1'513'479	18.1 %
Kapitalzinsen*	–806'472	–9.0%	–805'153	–9.6%
Baurechtszinsen*	–343'272	–3.8%	–321'814	–3.8%
Finanzertrag	29'541	0.3%	23'422	0.3%
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	406'701	4.6 %	409'934	4.9 %
Ausserordentlicher Ertrag*	209	0.0%	13'446	0.2%
Steuern	–131'796	–1.5%	–115'581	–1.4%
Jahresgewinn	275'113	3.1 %	307'799	3.7 %

* Erläuterungen im Anhang (Seite 22 bis 25)

Anhang der Jahresrechnung

A Gliederung gemäss Art. 959c Abs. 1 OR

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

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

Investitionen unter CHF 1'000 werden direkt abgeschrieben.

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

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

1a Weitere vom Gesetz verlangte Angaben

Der Vorstand stellt im Sinne von Art. 113 Abs. 2 FinfraV fest, dass die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2024 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	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
a Immobilien, Immobilien im Bau, Immobilien in Planung		
Details siehe Seiten 25 bis 27		
b Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr	1'145'830	1'230'830
Zu erneuernde Hypotheken im Folgejahr	15'925'000	12'100'000
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	17'070'830	13'330'830
c Kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		
Amortisationsverpflichtungen im Folgejahr	224'723	380'703
Total kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	224'723	380'703
d Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Bank-Hypotheken	59'787'000	67'747'000
EGW-Anleihen	29'100'000	29'100'000
WBG, Darlehen aus Fonds de Roulement	1'536'550	1'748'750
WBG, Darlehen Solidaritätsfonds	334'070	382'700
Darlehen Gemeinden Wallisellen	3'000'000	3'000'000
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	93'757'620	101'978'450
e Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehen Kanton Zürich	910'086	986'159
WBG, Darlehen aus Fonds de Roulement	333'320	349'990
Total langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	1'243'406	1'336'149
f Erneuerungsfonds (Details siehe Seite 27)		
Bestand Anfang Jahr	22'818'200	21'910'000
Entnahmen	–150'000	–1'146'400
Ordentliche Einlagen	1'864'900	1'864'600
Sondereinlage	190'000	190'000
Bestand Ende Jahr	24'723'100	22'818'200
g Mietzinsausgleichsfonds		
Uster, Im Werk 1–4, 8, 9,	–	23'476
Total Mietzinsausgleichsfonds	–	23'476

	31.12.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
h Genossenschaftskapital		
Anzahl Mitglieder	1'149	1'276
Stammanteile von aktiven Genossenschaftern	114'900	127'600
Stammanteile verfallen	89'700	85'800
Mieteranteile	6'184'138	6'119'799
Förderanteile	829'150	830'700
Investitionsanteile	9'920'000	9'590'000
Total Genossenschaftskapital	17'137'888	16'753'899
i Solidaritätsfonds		
Bestand Anfang Jahr	1'835'194	1'759'606
Beiträge von Mietern	166'415	167'813
Leistung von individuellen Hilfen	–3'346	–883
Reduktion von Anfangsmietzinsen Lindenbergstrasse	–	–16'670
Beiträge an Hausgemeinschaften	–27'500	–26'440
Einmalige Gutschrift für Wärmekosten	–	–64'237
Wettbewerbprojekte	–1'726	–88'535
Beiträge Siedlungsfeste (20 Jahre Zelgli–Fridlimatt, 10 Jahre Widenbüel)	–2'979	–
Präsente Jubilare/Geburten	–678	–1'117
Bereinigungen KK Hausgemeinschaft	–	105'656
Bestand Ende Jahr	1'965'380	1'835'194
j Entwicklungsfonds		
Unterbelegungsbeiträge	2'850	–
Rücklieferung Strom aus PV-Anlage	2'443	–
Total Entwicklungsfonds	5'293	–
k Genossenschaftliche Eigenmittel		
Total Eigenkapital	20'047'509	19'487'851
Darlehen von Genossenschaftern (verzinslich)	2'469'285	2'531'786
Total Genossenschaftliche Eigenmittel	22'516'794	22'019'637
in % der Bilanzsumme	13.9%	13.4%
l Mietertrag		
Wohnungen	7'608'652	7'166'795
Gewerberäume	513'718	513'159
Bastelräume/Keller	82'528	82'528
Garagen	564'636	566'476
Parkplätze/Unterstände	63'615	63'057
Gemeinschaftsräume	44'595	43'172
Total Mietertrag	8'877'745	8'435'187
m Personalaufwand		
Löhne Geschäftsstelle	643'435	596'653
Entschädigung Organe	160'483	117'428
Total Personalaufwand	803'918	714'081
n Unterhalt und Reparaturen Immobilien		
Unterhalt	1'102'355	1'169'836
Hauswartsmaterial	1'458	2'083
Waschküchen, Trocknungsräume	132'938	94'726
Heiz- und Tankanlagen	101'624	40'298
Liftanlagen	99'729	85'066
Garagen + Parkplätze	50'713	59'019
Umgebungsarbeiten	82'271	90'471
Wohnungswechsel	280'579	213'085
Total Unterhalt und Reparaturen Immobilien	1'851'667	1'754'583

	31.12.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
o Einlagen in Erneuerungsfonds	2'054'900	2'054'600
Details siehe Seite 27		
p Abschreibungen Immobilien	1'625'000	1'222'530
Details siehe Seite 26		
q Kapitalzinsen		
Bank-Hypotheken	579'265	570'433
EGW-Anleihen	149'366	149'366
Darlehen von Genossenschaftlern	30'871	35'776
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	46'971	49'579
Total Kapitalzinsen	806'472	805'153
r Baurechtszinsen		
Rikon, Spiegelacker	114'462	110'950
Baurechtsgeber: Erben Heinrich Weber		
Baurechtsdauer: 21.12.1995 – 21.12.2095		
Grundstücksfläche: 5'758 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 477'540		
Rüti, Buechstrasse 2, 4	20'120	20'120
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Rüti		
Baurechtsdauer: 28.9.1994 – 28.9.2084		
Grundstücksfläche: 2'515 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 60'360		
Stäfa, Geerenstrasse 17, 19	—	—
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Stäfa		
Baurechtsdauer: 16.9.2009 – 16.9.2089		
Grundstücksfläche: 4'165 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 450'000		
Kein Baurechtszins in den ersten 15 Jahren nach Bezug.		
Uster, Im Werk 1, 2, 3, 4, 8, 9	42'802	35'668
Baurechtsgeber: Stadt Uster		
Baurechtsdauer: 18.5.1997 – 21.2.2077		
Grundstücksfläche: 6'107 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 225'000		
Uster, Talweg 167	20'727	20'727
Baurechtsgeber: Kanton Zürich		
Baurechtsdauer: 11.1.1995 – 31.3.2085		
Grundstücksfläche: 1'500 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 166'700		
Wallisellen, Melchrütistrasse 23, 25, 27 29	69'471	69'471
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Wallisellen		
Baurechtsdauer: 22.7.1994 – 22.7.2057		
Grundstücksfläche: 6'570 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: keines		
Wetzikon, Langfurrenstrasse 25, 27, 29, 31, 33, 35	75'690	64'877
Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Wetzikon		
Baurechtsdauer: 6.2.1997 – 2.5.2056		
Grundstücksfläche: 8'506 m ²		
Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 245'000		
Total Baurechtszinsen	343'272	321'814
s Ausserordentlicher Ertrag		
Bereinigung Verbilligung Mietzinse (BWO und Kanton Zürich)	109	21
Übrige	100	13'446
Total ausserordentlicher Ertrag	209	13'467

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

	31.12.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
3 Anteile anderer Genossenschaften	Nominalwert	Buchwert
Emmissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger EGW, Olten		
4 Anteilscheine à je CHF 5'000.00 Nominal (VJ 4)	20'000	20'000
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG, Basel		
4'254 Anteilscheine à je CHF 100.00 Nominal (VJ 4'254)	425'400	425'400
Baugenossenschaft Uster, Uster		
10 Anteilschein à je CHF 100.00 (VJ 10)	1'000	1'000
Baugenossenschaft mehr als wohnen, Zürich		
10 Anteilscheine à je CHF 500.00 (VJ 10)	5'000	1
Idée Coopérative Genossenschaft		
1 Anteilschein à CHF 1'000.00	1'000	1'000
Total Anteile anderer Genossenschaften	447'401	447'401
4 Restbetrag der Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften		
Mietvertrag Geschäftsstelle Gerichtsstrasse 4, 8610 Uster		
Laufzeit 01.05.2020–31.01.2035		
Restschuld am 31.12.2024	952'288	1'046'730
5 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	158'279'450	159'438'791
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	164'849'460	164'849'460
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	140'963'060	143'213'060
in Anspruch genommene Kredite	112'296'579	117'456'132

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
Dübendorf												
Kunklerstrasse	12	1	1				1953	✓		165'036	310'252	475'289
Dürnten												
Bühlstrasse	14	–	14				2002		✓	–	8'864	8'864
Egg												
Längstrasse	36	5	37				1997		✓	14'763	47'296	62'059
Rüti												
Buechstrasse	12	–	12	✓			1995		✓	–	2'878	2'878
Stäfa												
Gerenstrasse	29	1	23	✓		✓	2010		✓	–	16'302	16'302
Uster												
Im Werk	39	6	36	✓		✓	1998		✓	25	2'916	2'941
Talweg	10			✓			1996		✓	1'561	85'690	87'252
Wallisellen												
Melchrütistrasse	53	1	54	✓			1995		✓	2'351	–	2'351
Projekt div. Siedlungen												
Beleuchtung auf LED									✓	–	106'627	106'627
Total										183'737	580'824	764'561

Liegenschaftenbestand

Immobilien

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Baujahr	Baurecht	Anlagewert			Wertberichtigung		Buchwert
						Landwert	Investitionen (im GJ aktiviert)	Kumulierte Investitionen inkl. Landwert	Wertbericht. Geschäftsjahr	Kumulierte Wertberichti- gungen	
						2024	2024	31.12.2024	2024	31.12.2024	31.12.2024
						CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Dübendorf											
Kunklerstrasse	12	1	1	1953		1'116'864	–	3'030'811	19'000	414'811	2'616'000
Dürnten											
Büelstrasse	14		14	2002		730'122	–	6'395'128	57'000	1'037'128	5'358'000
Egg											
Längistrasse	36	5	37	1997		2'413'000	–	15'114'800	127'000	1'829'800	13'285'000
Maur											
Zelgli–Fridlimatt	24		33	2004		1'368'575	–	9'724'000	84'000	831'000	8'893'000
Mönchaltorf											
Lindhofstr./Sunneweg	31	4	27	2014		3'638'883	–	19'802'483	162'000	1'131'483	18'671'000
Rikon											
Spiegelacker	29		26	1997	✓	–	–	8'466'335	85'000	1'792'335	6'674'000
Spiegelacker (M)	9		9	2002		598'000	–	4'313'802	38'000	716'802	3'597'000
Rüti											
Buechstrasse	12		12	1995	✓	–	–	3'683'500	37'000	680'500	3'003'000
Lindenbergstrasse	8		9	2022		408'000	–	4'209'695	38'000	66'695	4'143'000
Stäfa											
Etzelstrasse	7			1961		684'000	–	1'894'108	12'000	275'108	1'619'000
Gerenstrasse	29	1		2010	✓	–	–	13'711'307 *	138'000	1'196'307	12'515'000
Gerenstr. UNG			23	2010	✓	–	–	918'243	9'000	81'243	837'000
Uster											
Bankstrasse 35	6		1	1934		915'000	–	2'196'406	13'000	87'406	2'109'000
Bankstrasse 39	3		1	1929		290'520	–	975'361	7'000	181'361	794'000
Bankstrasse 41	0	1	0	1928		260'280	–	1'220'000	10'000	268'000	952'000
Brandstrasse	19	7	19	2008		2'103'500	–	9'037'091	70'000	869'091	8'168'000
Freiestrasse	8	2	8	1980		558'452	–	3'822'700	33'000	730'700	3'092'000
Im Werk	39	6	36	1998	✓	–	–	13'385'866	134'000	1'829'866	11'556'000
Seestrasse	12	1	11	1993		288'650	–	3'683'900	34'000	856'900	2'827'000
Talweg	10			1996	✓	–	–	3'057'611	31'000	761'611	2'296'000
Wallisellen											
Melchrütistrasse	53	1	54	1995	✓	–	–	18'054'500	181'000	2'794'500	15'260'000
Strangenstrasse	14		9	1961		1'317'965	–	4'253'087	30'000	1'371'087	2'882'000
Wetzikon											
Ankenstrasse	24		18	1959		893'769	–	8'045'000	72'000	835'000	7'210'000
Bachtelstrasse	18			1949		1'117'480	–	4'493'481	34'000	493'481	4'000'000
Hofstrasse	6			1949		358'323	–	1'637'790	13'000	210'790	1'427'000
Langfurrenstrasse	54		35	1999	✓	–	–	15'677'300	157'000	1'971'300	13'706'000
	477	29	383		8	19'061'383	–	180'804'305	1'625'000	23'314'305	157'490'000

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

Erneuerungsfonds

	Baurecht	WEG	Kant. Subvent.	Baujahr	Gebäude Versicherungswert	EF Bestand	Einlagen	Entnahmen	EF Bestand
					31.12.2024	31.12.2023	2024	2024	31.12.2024
					CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Dübendorf									
Kunklerstrasse				1953	3'556'064	801'600	225'600	–	1'027'200
Dürnten									
Büelstrasse*				2002	6'349'531	551'900	63'500	–	615'400
Egg									
Längstrasse				1997	14'563'378	2'766'400	145'600	–7'500	2'904'500
Maur									
Zelgli–Fridlimatt			✓	2004	9'840'266	848'600	98'400	–	947'000
Mönchaltorf									
Lindhofstr./Sunneweg				2014	16'862'016	1'480'100	168'600	–	1'648'700
Rikon									
Spiegelacker*	✓			1997	11'035'478	1'313'100	110'400	–	1'423'500
Spiegelacker (M)				2002	4'551'013	438'300	45'600	–	483'900
Rüti									
Buechstrasse	✓			1995	4'171'082	681'300	41'700	–24'000	699'000
Lindenbergstrasse				2022	3'485'752	34'900	34'900	–8'000	61'800
Stäfa									
Etzelstrasse				1961	1'758'844	96'900	17'600	–	114'500
Gerenstrasse	✓		✓	2010	12'323'852	1'263'400	130'900	–	1'394'300
Gerenstrasse UNG*	✓			2010	763'453	–	–	–	–
Uster									
Bankstrasse 35				1934	1'776'293	123'700	17'800	–	141'500
Bankstrasse 39				1929	1'143'528	46'600	11'400	–	58'000
Bankstrasse 41				1928	976'306	49'300	9'800	–	59'100
Brandstrasse				2008	6'917'524	624'800	69'200	–	694'000
Freiestrasse				1980	3'250'732	63'700	32'500	–	96'200
Im Werk	✓		✓	1998	18'022'933	2'844'400	180'200	–8'000	3'016'600
Seestrasse				1993	3'426'287	528'700	34'300	–	563'000
Talweg	✓			1996	4'023'966	434'100	40'200	–	474'300
Wallisellen									
Melchrütistrasse	✓			1995	21'094'710	3'703'900	210'900	–86'500	3'828'300
Strangenstrasse				1961	4'342'048	523'300	43'400	–	566'700
Wetzikon									
Ankenstrasse				1959	7'662'432	473'600	76'600	–	550'200
Bachtelstrasse				1949	5'096'640	496'300	51'000	–	547'300
Hofstrasse				1949	1'625'413	106'200	16'300	–	122'500
Langfurrenstrasse	✓		✓	1999	17'850'609	2'523'100	178'500	–16'000	2'685'600
	8	0	4		186'470'150	22'818'200	2'054'900	–150'000	24'723'100

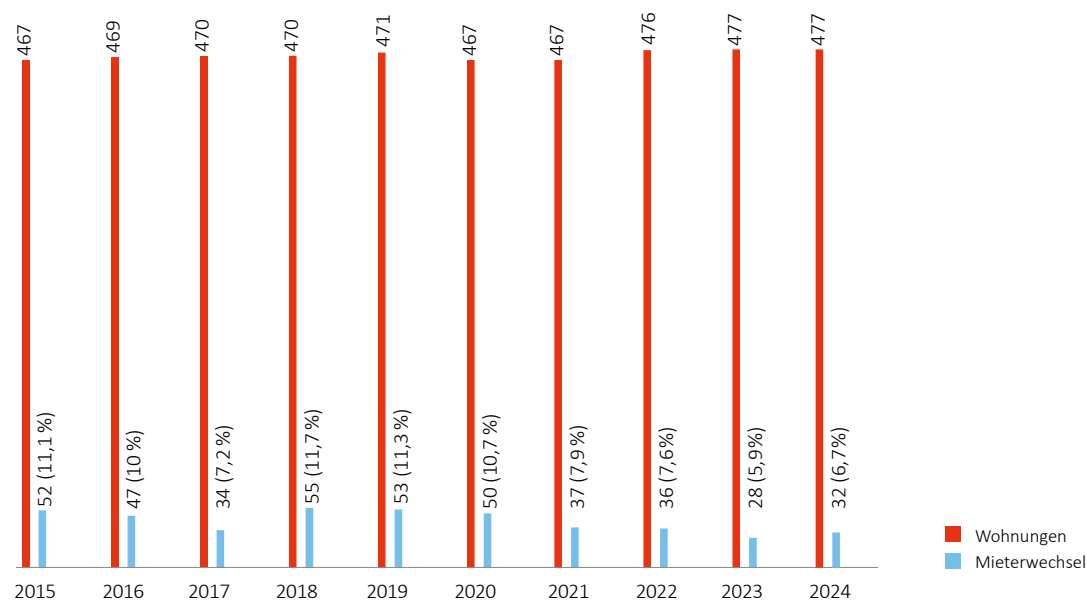
* weitere Erneuerungsfonds im Rahmen des Miteigentums

Mieterwechsel Wohnungen

Ort	Liegenschaft	Anzahl Wohnungen	Mieterwechsel Wohnungen		
			intern	extern	Total
Dübendorf *	Kunklerstrasse 7a, 11, 13	12	0	4	4
Dürnten	Büelstrasse 17, 19, 21	14	0	0	0
Egg	Längistrasse 8, 10, 12, 14, 16, 18	36	0	1	1
Maur	Zelglistrasse 7, 9 / Fridlimattstrasse 10, 12	24	0	0	0
Mönchaltorf	Lindhofstrasse 3, 5, 7, Sunneweg 5	31	0	1	1
Rikon	Spiegelacker 9, 11, 13, 15, 19	29	0	1	1
	Spiegelacker 27, 29, 31, 33	9	0	0	0
Rüti	Buechstrasse 2, 4	12	2	0	2
	Lindenbergstrasse 34	8	0	1	1
Stäfa	Etzelstrasse 30	7	0	0	0
	Gerenstrasse 17, 19	29	0	1	1
Uster	Bankstrasse 35	6	1	1	2
	Bankstrasse 39	3	0	0	0
	Bankstrasse 41	0	0	0	0
	Brandstrasse 15	19	3	1	4
	Freiestrasse 39	8	0	1	1
	Im Werk 1–4, 8–9	39	2	3	5
	Seestrasse 86	12	0	1	1
	Talweg 167	10	1	0	1
Wallisellen	Melchrütistrasse 23, 25, 27, 29	53	0	0	0
	Strangenstrasse 3, 5	14	0	0	0
Wetzikon	Ankengasse 2	24	0	1	1
	Bachtelstrasse 20, 22, 24	18	0	1	1
	Hofstrasse 65	6	0	1	1
	Langfurrenstrasse 25, 27, 29, 31, 33, 35	54	1	3	4
		477	10	22	32

* Mieterwechsel infolge Planung 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 2024 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, 5. März 2025

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:

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Uster
Abgebildete Siedlungen: S. 1 & S. 32: Bankstrasse 39 Uster, S. 15: Längistrasse Egg, S. 9 Kunklerstrasse Dübendorf, S. 7 Rehbühl Uster – Genossenschaft Sonnenbühl Uster

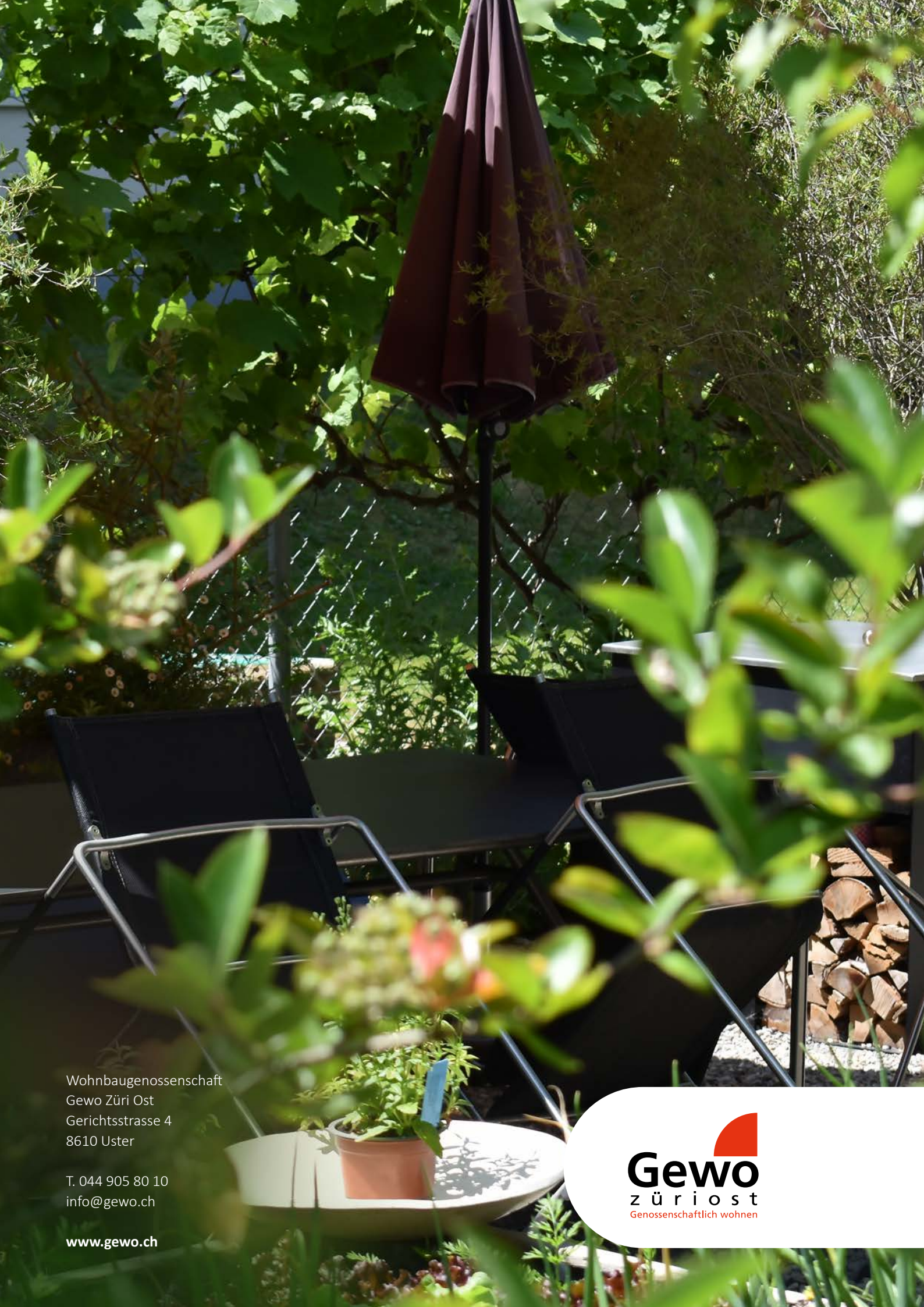
Schmucki Agentur für Kommunikation, Uster (Portrait Sandra Galliano S. 7)
einsarchitekten, Dübendorf (Visualisierung Projekt «Nelly» S. 9)

Gestaltung:

Schmucki Agentur für Kommunikation AG, Uster

Druck:

Druckerei Zimmermann AG, Uster
Auflage: 200 Exemplare
April 2025



Wohnbaugenossenschaft
Gewo Züri Ost
Gerichtsstrasse 4
8610 Uster

T. 044 905 80 10
info@gewo.ch

www.gewo.ch


Gewo
züri ost
Genossenschaftlich wohnen