



**Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Uster
und
Genossenschaft Sonnenbühl, Uster**

Bericht der gemeinsamen Fusionsprüferin
an die an der Fusion beteiligten Genossenschaften



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

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

Bericht der gemeinsamen Fusionsprüferin an die an der Fusion beteiligten Genossenschaften

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Uster,

und

Genossenschaft Sonnenbühl, Uster.

Die Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost und die Genossenschaft Sonnenbühl haben am 14./18. März 2025 einen Fusionsvertrag abgeschlossen, der den Zusammenschluss beider Wohnbauträger vorsieht, wobei die Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost auf dem Wege der Fusion nach Art. 3 Abs. 1 lit. a FusG die Genossenschaft Sonnenbühl rückwirkend per 1. Januar 2025 absorbiert. Der Zusammenschluss steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Generalversammlungen beider Genossenschaften, welche für den 8. bzw. 22. Mai 2025 vorgesehen sind, sowie allfälliger weiterer, im Fusionsvertrag vorgesehener Bedingungen. Die Fusion wird rechtskräftig mit dem Eintrag im Handelsregister.

In Übereinstimmung mit Art. 15 Abs. 1 FusG haben uns beide Genossenschaften als gemeinsame Fusionsprüferin beauftragt.

Bezugnehmend auf Art. 15 Abs. 4 FusG halten wir unsere Beurteilung wie folgt fest:

- Die vorgesehene Kapitalerhöhung der Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost als übernehmende Gesellschaft genügt zur Wahrung der Rechte der Genossenschafter der Genossenschaft Sonnenbühl;
- das festgelegte Umtauschverhältnis der Genossenschaftsanteilscheine 1:1 zu Nominalwerten ist vertretbar;
- die angewandte Methode zur Bestimmung des Umtauschverhältnisses ist angemessen;
- für die Bestimmung des Umtauschverhältnisses (Nominalwerte 1:1) wurde bei beiden Gesellschaften die gleiche Methode angewandt, eine Anwendung verschiedener Methoden drängte sich nicht zwingend auf;
- bei der Bewertung der Anteile im Hinblick auf die Festsetzung des Umtauschverhältnisses waren keine weiteren Besonderheiten zu beachten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem Schweizer Prüfungshinweis 30 Prüfungen nach dem Bundesgesetz über die Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (PH 30) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesem Prüfungshinweis sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten des Prüfers» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von den Gesellschaften unabhängig in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortung der Vorstände

Die Vorstände der an der Fusion beteiligten Gesellschaften sind für die Erstellung und den Inhalt von Fusionsvertrag und Fusionsbericht vom 14./18. März 2025, der der Fusion zu Grunde liegenden Bilanzen per 31. Dezember 2024 sowie deren Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Weiter sind die Vorstände für die internen Kontrollen verantwortlich, die sie als notwendig feststellen, um die Erstellung und den Inhalt von Fusionsvertrag, Fusionsbericht und der Fusion zu Grunde liegenden Bilanzen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind.

Verantwortlichkeiten des Prüfers

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit bezüglich der bewertungsrelevanten Aspekte über den Fusionsvertrag, den Fusionsbericht und der Fusion zu Grunde liegenden Bilanzen im Sinne von Art. 15. Abs. 4 FusG zu erlangen, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem PH 30 durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem PH 30 üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen,

beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaften abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG



M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte



M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 20. März 2025

Beilage:

- Fusionsvertrag vom 14./18. März 2025
- Fusionsbericht vom 14./18. März 2025
- der Fusion zu Grunde liegende Bilanzen / Jahresrechnungen per 31. Dezember 2024

genossenschaft
sonnenbühl



Gewo
z ü r i o s t
Genossenschaftlich wohnen

Fusionsvertrag

zwischen der

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost,
einer Genossenschaft mit Sitz in Uster
Gerichtsstrasse 4, 8610 Uster

nachstehend „**Gewo Züri Ost**“ genannt

und der

Genossenschaft Sonnenbühl,
einer Genossenschaft mit Sitz in Uster
Sonnentalweg 8, 8610 Uster

nachstehend „**Sonnenbühl**“ genannt

-
1. Nach Massgabe der Art. 3 Abs. 1 Buchst. a und 4 Abs. 3 Buchst. a FusG fusioniert die Gewo Züri Ost mit der Sonnenbühl, indem sie die Sonnenbühl durch Absorptionsfusion übernimmt. Zu diesem Zweck überträgt die Sonnenbühl ihr ganzes Vermögen mit sämtlichen Aktiven und Passiven zu Buchwerten durch Universalsukzession an die Gewo Züri Ost. Die Sonnenbühl wird sodann ohne Liquidation aufgelöst.
 2. Die Fusion erfolgt rückwirkend auf den 1. Januar 2025, gestützt auf die per 31. Dezember 2024 errichtete Bilanz der Sonnenbühl mit Aktiven im Betrag von CHF 42'330'981.35 und Passiven (total Fremdkapital) im Betrag von CHF 35'659'200 und einem ausgewiesenen Eigenkapital von CHF 5'259'966.66, unter Vorbehalt deren Genehmigung durch die Generalversammlung. Ab diesem Datum gelten die Handlungen der Sonnenbühl als für Rechnung der Gewo Züri Ost vorgenommen.

Die richtige Abschrift bestätigt:
Ostschweizerische Treuhand Zürich AG
8045 ZÜRICH

3. a) Die Mitglieder der Sonnenbühl werden mit Eintragung der Fusion im Handelsregister Mitglieder der Gewo Züri Ost.
 - b) Sie bezahlen kein Eintrittsgeld.
 - c) Mit der Fusion gehen sämtliche Mietverträge der Sonnenbühl auf die Gewo Züri Ost über.

4. a) Das Austauschverhältnis der Anteilscheine wird wie folgt festgelegt: Ein Anteilschein mit einem Nennwert von CHF 500 der Sonnenbühl berechtigt zum Bezug eines Anteilscheins mit einem Nennwert von CHF 500 der Gewo Züri Ost. Die bisherigen Mitglieder der Sonnenbühl erhalten insgesamt Anteilscheine der Gewo Züri Ost im Gesamtbetrag von CHF 1'521'000. Der Gesamtbetrag der gezeichneten Anteilscheine in der Sonnenbühl bleibt derselbe und wird 1:1 übernommen. Die Anteilscheine sind voll liberiert. Die Liberierungsquote wird nicht verändert.
 - b) Die aufgrund des Austausches erworbenen Anteilscheine werden gemäss dem Statutenentwurf der Gewo Züri Ost verzinst.
 - b) Die Gewo Züri Ost stellt den bisherigen Mitgliedern der Sonnenbühl bis spätestens 1. Juli 2025 einen Kapitalnachweis über ihre Beteiligung an der Gewo Züri Ost zu.
 - c) Die Mitglieder der Sonnenbühl haben bis anhin in der Siedlung „Sonnental“ für eine 1.5-Zimmerwohnung CHF 3'000, für eine 2.5-Zimmerwohnung CHF 5'000, für eine 3.5-Zimmerwohnung CHF 7'000, für eine 4.5-Zimmerwohnung CHF 9'000 und für die Loftwohnung CHF 8'000 Anteilscheinkapital einbezahlt. In der Siedlung „Rehbühl“ haben sie für eine 2.5-Zimmerwohnung CHF 10'000, für eine 3.5-Zimmerwohnung CHF 14'000 Anteilscheinkapital einbezahlt. Diese Beträge liegen unter denjenigen, die im Minimum von Mitgliedern der Gewo Züri Ost bei der Vermietung von Wohnungen verlangt werden. Die Mitglieder der Sonnenbühl müssen keine Nachzahlungen leisten.

5. Die Zürcher Kantonalbank, Webernstrasse 3 in 8610 Uster, hat der Sonnenbühl einen Rahmenvertrag für Hypotheken vom 3. Oktober 2019 über CHF 1'800'000, betreffend die Liegenschaft Sonnentalweg 4, Uster sowie einen Rahmenvertrag für Hypotheken vom 12. November 2021 über CHF 24'700'000.-, betreffend den Neubau Alterssiedlung Rehbühl, Uster sowie einem Baukreditvertrag vom 12. November 2021 über CHF 24'700'000, Neubau Alterssiedlung Rehbühl, Uster gewährt. Mit Schreiben vom 7. Februar 2025 hat die Zürcher Kantonalbank der Fusion zugestimmt und erklärt, von vorzeitigen Vorfälligkeitserklärung keinen Gebrauch zu machen (Beilage 2).

6. Die Sonnenbühl ist steuerbefreit. Die Steuerbehörde des Kantons Zürich, Bändliweg 21. 8090 Zürich, hat mit E-Mail vom 16. Januar 2025 der Fusion zugestimmt (Beilage 3).

7. Die Stadt Uster als Baurechtsgeberin hat mit E-Mail vom 15. Januar 2025 der Fusion zugestimmt. (Beilage 4).

8. Die Emissionszentrale EGW hat mit E-Mail vom 28. Januar 2025 der Fusion zugestimmt und mitgeteilt, dass sie von der Vorfälligkeitsentschädigung keinen Gebrauch machen werden (Beilage 5).
9. Die Aquilaw AG hat im Namen des privaten Darlehensgebers Conrad Schmid mit E-Mail vom 22. Januar 2025 erklärt, dass einem Übertrag des Darlehens auf die Gewo Zürich Ost im Rahmen der Fusion zugestimmt wird (Beilage 6).
10. Die Stadt Illnau-Effretikon hat mit E-Mail vom 10. März 2025 ihr Einverständnis zur Fusion erklärt und verzichtet auf ihr Rückkauf- oder/und Vorkaufsrecht betreffend das Baurecht und verzichtet – vorbehaltlich des Stadtratsbeschlusses – auf die vorzeitige Fälligkeitserklärung betreffend das Darlehen. (Beilage 7).
11. Die Ostschweizerische Treuhand Zürich AG als zugelassene Revisionsexpertin wird nach der Beschlussfassung durch die beiden Generalversammlungen beauftragt zu bestätigen, dass keine Forderungen bekannt oder zu erwarten sein werden, zu deren Befriedigung das freie Vermögen der beteiligten Genossenschaften nicht ausreichen wird. Aus diesem Grund ist geplant, gemäss Art. 25 FusG auf einen Schuldenruf und eine Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt zu verzichten.
12. Die Geschäftsstelle der Gewo Züri Ost hat bereits die Bewirtschaftung der Sonnenbühl übernommen und hat Zugang zu den Akten. Die Geschäftsstelle der Gewo Züri Ost übernimmt per 31. Mai 2025 formell die Geschäftsführung der Sonnenbühl. Spätestens auf diesen Zeitpunkt hin sind sämtliche Akten und Unterlagen zu übergeben bzw. der Zugang zu diesen zu gewähren.
13. Die Gewo Züri Ost übernimmt vom bisherigen Vorstand der Sonnenbühl Martina Gebhardt als neues Vorstandsmitglied. Sie wird an der Generalversammlung der Gewo Züri Ost vom 8. Mai 2022 zur Wahl vorgeschlagen. Sie wird ihr Amt unter der aufschiebenden Bedingung antreten, dass die Generalversammlung der Sonnenbühl der Fusion am 22. Mai 2025 zustimmt.
14. Die Unterzeichnung dieses Fusionsvertrages erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die ordentlichen Generalversammlungen der Gewo Züri Ost vom 8. Mai 2025 und der Sonnenbühl vom 22. Mai 2025 dem vorstehenden Vertrag zustimmen.

Die richtige Abschrift bestätigt:
Ostschweizerische Treuhand Zürich AG
8045 ZÜRICH



In 7 Exemplaren unterzeichnet.

Vorbehalten bleiben geringfügige Änderungen aufgrund des Handelsregisteramtes.

Uster, 14.03.2025

Gewo Züri Ost



Meier Heinz
Co-Präsident



Chantal Geisser
Co-Präsidentin

Uster, 18.03.2025

Sonnenbühl



Jürg Binkert
Präsident



Martina Gebhardt Manzoni
Mitglied der Verwaltung

Beilagen:

- Fusionsbericht vom 10. März 2025 (Beilage 1)
- Zustimmung Zürcher Kantonalbank vom 7. Februar 2025 (Beilage 2)
- Kenntnisnahme Steueramt Kanton Zürich vom 16. Januar 2025 (Beilage 3)
- Zustimmung Stadt Uster vom 15. Januar 2025 (Beilage 4)
- Zustimmung EGW vom 28. Januar 2025 (Beilage 5)
- Zustimmung Aquilaw AG betr. Privatdarlehen vom 22. Januar 2025 (Beilage 6)
- Zustimmung der Stadt Illnau-Effretikon (Beilage 7)
- Statuten Sonnenbühl (Beilage 8)
- Statuten Gewo Züri Ost (Beilage 9)

Die richtige Abschrift bestätigt:
Ostschweizerische Treuhand Zürich AG
8045 ZÜRICH



Bericht zur Fusion

zwischen der

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost,
einer Genossenschaft mit Sitz in Uster
Gerichtsstrasse 4, 8610 Uster

nachstehend „**Gewo Züri Ost**“ genannt

und der

Genossenschaft Sonnenbühl,
einer Genossenschaft mit Sitz in Uster
Sonnentalweg 8, 8610 Uster

nachstehend „**Sonnenbühl**“ genannt

Die Vorstände der Gewo Züri Ost und der Sonnenbühl haben gestützt auf Art. 14 FusG den nachfolgenden Bericht zur Fusion erstellt:

1. Zweck und Folgen der Fusion

1.1 Zweck der Fusion

- a) Die Sonnenbühl wurde im Jahre 1964 gegründet. Sie verschafft ihren Mitgliedern als gemeinnützige Genossenschaft guten und preisgünstigen Wohnraum im Alter und besitzt in Uster die Siedlungen Sonnental und Rehbühl. In den letzten Jahren ist es für den gemeinnützigen Wohnungsbau immer schwieriger geworden. Die gesetzlichen und sozialen Anforderungen an die Organisationen steigen stetig und neue Technologien erfordern Spezialwissen

von den Mitarbeitenden und Entscheidungsträgern. Besonders für kleinere und mittlere Wohnbaugenossenschaften wird es zunehmend herausfordernd, günstigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.

Es wird immer schwieriger, genügend qualifizierte Mitglieder für den Vorstand zu finden, insbesondere für den Baubereich und die Finanzen.

Ein Zusammenschluss hilft sowohl den einzelnen Siedlungen als auch der gesamten Genossenschaft. So können beide Genossenschaften ihren Zweck besser erfüllen und ihre Ziele langfristig verfolgen. Gleichzeitig werden sie ein stabiler Partner für Gemeinden, Banken und Lieferanten schaffen. Dabei bleibt die Individualität der Siedlungen erhalten, was ihre Stärken weiter fördert.

Aufgrund dieser Überlegungen hat der Vorstand der Sonnenbühl entschieden, nicht weiter alleine agieren zu wollen und die Gewo Züri Ost als möglichen Fusionspartner angesprochen. Die Gewo Züri Ost bewirtschaftet die Liegenschaften der Sonnenbühl bereits seit Oktober 2023. Im Rahmen der ordentlichen Generalversammlung 2024 wurden die Mitglieder über die Fusionspläne informiert und diese haben beschlossen, dass der Vorstand der Sonnenbühl in Verhandlungen mit der Gewo Züri Ost treten soll.

- b) Die Gewo Züri Ost ist ebenfalls eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft. Die Mitglieder werden übernommen, ihr Anteilscheinkapital bleibt bestehen und sie behalten ihr Stimmrecht. Die Geschäftstätigkeit der Gewo Züri Ost richtet sich nach den gleichen Grundsätzen wie jene der Sonnenbühl. Insbesondere strebt auch sie keinen Gewinn an und berechnet die Mietzinsen aufgrund der Kostenmiete. Damit ist gewährleistet, dass die Wohnungen der Sonnenbühl auch nach der Fusion nach den gleichen Grundsätzen und zu den gleichen Bedingungen vermietet werden. Insbesondere ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen bei den mietvertraglichen Bestimmungen oder den Belegungsvorschriften. Ebenfalls sind die Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit dem Unterhalt und Renovationen vergleichbar. Die Fusion ermöglicht der Gewo Züri Ost, in Uster zu wachsen und ihren Wohnungsbestand zu erweitern. Die vorhandene Infrastruktur wird besser genutzt und die Verwaltung verfügt über die geforderte Professionalität und ausreichende Kapazitäten.

1.2 Rechtliche Folgen der Fusion

Die Fusion erfolgt als Absorptionsfusion im Sinne von Art. 3 Abs. 1 Buchst. a) FusG (Fusionsgesetz; Bundesgesetz über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung, SR 221.301), wobei die Gewo Züri Ost die übernehmende Gesellschaft und die Sonnenbühl die übertragende Gesellschaft ist. Über die Fusion wird anlässlich der Generalversammlung der Gewo Züri Ost vom 8. Mai 2025 und anlässlich der Generalversammlung der Sonnenbühl vom 22. Mai 2025 abgestimmt. Stimmen beide Generalversammlungen zu, wird rückwirkend auf den 1. Januar 2025 fusioniert werden, das heisst, von diesem Zeitpunkt an gelten die Handlungen der Sonnenbühl als für Rechnung der Gewo Züri Ost vorgenommen. Die Sonnenbühl wird ohne Liquidation aufgelöst und mit der Eintragung der Fusion im Handelsregister gelöscht werden.

Die Mitglieder der Sonnenbühl werden auf den gleichen Zeitpunkt hin automatisch Mitglieder der Gewo Züri Ost und müssen kein Eintrittsgeld bezahlen. Die

Mietverträge gehen zufolge der Fusion unverändert auf die Gewo Züri Ost über. Alle bestehenden schriftlichen Vereinbarungen zwischen der Sonnenbühl als Vermieterin und ihren Mieterinnen und Mietern werden ebenfalls übernommen.

Aus der Fusion ergibt sich für die bisherigen Mitglieder der Sonnenbühl keine persönliche Haftung und keine Nachschusspflicht.

Die Mitglieder der Sonnenbühl haben bis anhin in der Siedlung „Sonntal“ für eine 1.5-Zimmerwohnung CHF 3'000, für eine 2.5-Zimmerwohnung CHF 5'000, für eine 3.5-Zimmerwohnung CHF 7'000, für eine 4.5-Zimmerwohnung CHF 9'000 und für die Loftwohnung CHF 8'000 Anteilscheinkapital einbezahlt. In der Siedlung „Rehbühl“ haben sie für eine 2.5-Zimmerwohnung CHF 10'000, für eine 3.5-Zimmerwohnung CHF 14'000 Anteilscheinkapital einbezahlt. Diese Beträge liegen unter denjenigen, die im Minimum von Mitgliedern der Gewo Züri Ost bei der Vermietung von Wohnungen verlangt werden. Die Mitglieder der Sonnenbühl müssen keine Nachzahlungen leisten. Der Gesamtbetrag der gezeichneten Anteilscheine in der Sonnenbühl bleibt derselbe und wird 1:1 übernommen.

1.3 Wirtschaftliche Folgen der Fusion

Die wirtschaftlichen Folgen der Fusion werden aufgrund von branchenüblichen Kennzahlen bezogen auf die Genossenschaft dargestellt. Die Aktiven und Passiven der Sonnenbühl werden durch die Gewo Züri Ost zu Buchwerten übernommen, welche sich durch die allgemein gültigen Bewertungsvorschriften des Obligationenrechts sowie durch die langjährige Buchführungspraxis im Rahmen der ordentlich erstellten Jahresabschlüsse ergaben.

Kennzahlung zum Fusionsbericht

	Sonnenbühl	Gewo Züri Ost	Total
Anzahl Wohnungen	100	477	577
Anzahl Gewerberäume/Büros/Kindergärten (ohne Neben-/Bastelräume/Lager/Autoplatze etc.)	4	25	29
Anlagewerte Liegenschaften (inkl. Baukonten)	43'374'531	181'568'866	224'943'397
Amortisationskonten (kumulierte Abschreibungen der Liegenschaften)	- 2'210'000	- 23'314'304	- 25'524'304
Abschreibungsgrad der Immobilien (Restwert in % der Anlagekosten)	94.9%	87.16%	88.7%
Sonstiges Anlagevermögen	29'783	508'000	537'783
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	1'521'000	17'137'888	18'658'888
Gesamtes ausgewiesenes Eigenkapital	5'259'967	20'047'509	25'307'476
Bilanzsumme	42'330'981	161'950'480	204'281'461
Eigenfinanzierungsgrad	12.4%	12.4%	12.4%

Es lässt sich festhalten, dass durch die Fusion bei den meisten Kennzahlen in der Zusammenlegung nur minime Veränderungen eintreten. Die Werte zeigen aber nach wie vor eine absolut gesunde finanzielle Situation auf.

Die richtige Abschrift bestätigt:
Ostschweizerische Treuhand Zürich AG
8045 ZÜRICH

2. Umtausch der Anteilscheine

Beide Genossenschaften sind gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften. Dies bedeutet nach Art. 4 Abs. 3 WFG (Wohnraumförderungsgesetz; Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, SR 842) und nach Art. 37 WFV (Wohnraumförderungsverordnung; Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum; SR 842.1), dass sie den Zweck verfolgen, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken, dass die Dividende gemäss Art. 6 Abs. 1 Buchst. a) StG (Bundesgesetz über die Stempelabgaben) beschränkt und die Ausrichtung von Tantiemen verboten ist, sowie bei Auflösung der Genossenschaft der nach Rückzahlung des einbezahlten Genossenschaftskapitals verbleibende Teil des Vermögens dem gleichen Zweck zugewendet werden muss. Das Genossenschaftskapital darf nach Art. 37 Abs. 1 Buchst. d) WFV höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden.

Weil die Mitglieder somit keinen Anspruch auf den inneren Wert der Anteilscheine haben, bestimmt sich das Umtauschverhältnis zwischen den Anteilscheinen der Sonnenbühl und jenen der Gewo Züri Ost nach dem Nennwert.

Ein Anteilschein mit einem Nennwert von CHF 500 der Sonnenbühl berechtigt zum Bezug eines Anteilscheins mit einem Nennwert von CHF 500 der Gewo Züri Ost. Die bisherigen Mitglieder der Sonnenbühl erhalten insgesamt Anteilscheine der Gewo Züri Ost im Gesamtbetrag von CHF 1'521'000. Sie sind voll liberiert. Die Liberierungsquote wird nicht verändert.

Es erfolgt keine Festlegung des Austauschverhältnisses nach dem inneren Wert der Anteile.

Die Mitglieder der Sonnenbühl bezahlen beim Eintritt eine Gebühr von CHF 100. Für diese Mitglieder der Sonnenbühl entfällt die Gebühr von CHF 100, der bei der Gewo Züri Ost für den Austritt bezahlt werden muss.

3. Auswirkungen auf die Gläubiger/-innen

Die Fusion hat keine Auswirkung auf die Gläubiger/-innen. Die Ostschweizerische Treuhand Zürich AG als zugelassene Revisionsexpertin wird nach der Beschlussfassung durch die Generalversammlungen beauftragt zu bestätigen, dass keine Forderungen bekannt oder zu erwarten sein werden, zu deren Befriedigung das freie Vermögen der beteiligten Genossenschaften nicht ausreichen wird. Aus diesem Grund ist geplant, gemäss Art. 25 FusG auf einen Schuldenruf und eine Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt zu verzichten.

4. Zustimmungen

- 4.1 Die Zürcher Kantonalbank, Weberstrasse 3 in 8610 Uster, hat der Sonnenbühl einen Rahmenvertrag für Hypotheken vom 3. Oktober 2019 über CHF 1'800'000, betreffend die Liegenschaft Sonnentälweg 4, Uster sowie einen Rahmenvertrag für Hypotheken vom 12. November 2021 über CHF 24'700'000.-, betreffend den Neubau Alterssiedlung Rehbühl, Uster sowie

einem Baukreditvertrag vom 12. November 2021 über CHF 24'700'000, Neubau Alterssiedlung Rehbühl, Uster gewährt. Mit Schreiben vom 7. Februar 2025 hat die Zürcher Kantonalbank der Fusion zugestimmt und erklärt, von vorzeitigen Vorfälligkeitserklärung keinen Gebrauch zu machen.

- 4.2 Die Sonnenbühl ist steuerbefreit. Die Steuerbehörde des Kantons Zürich, Bändliweg 21. 8090 Zürich, hat mit E-Mail vom 16. Januar 2025 der Fusion zugestimmt.
- 4.3 Die Stadt Uster als Baurechtsgeberin hat mit E-Mail vom 15. Januar 2025 der Fusion zugestimmt.
- 4.4 Die Emissionszentrale EGW hat mit E-Mail vom 28. Januar 2025 der Fusion zugestimmt und mitgeteilt, dass sie von der Vorfälligkeitsentschädigung keinen Gebrauch machen werden.
- 4.5 Die Aquilaw AG hat im Namen des privaten Darlehensgebers Conrad Schmid mit E-Mail vom 22. Januar 2025 erklärt, dass einem Übertrag des Darlehens auf die Gewo Zürich Ost im Rahmen der Fusion zugestimmt wird.
- 4.6 Die Stadt Illnau-Effretikon hat mit E-Mail vom 10. März 2025 ihr Einverständnis zur Fusion erklärt und verzichtet auf ihr Rückkauf- oder/und Vorkaufsrecht betreffend das Grundstück und verzichtet – vorbehaltlich des Stadtratsbeschlusses – auf die vorzeitige Fälligkeitserklärung betreffend das Darlehen.

In 7 Exemplaren unterzeichnet.

Vorbehalten bleiben geringfügige Änderungen aufgrund des Handelsregisteramtes.

Uster, 14.03.2025

Uster, 18.03.2025

Gewo Züri Ost

Meier Heinz
Co-Präsident

Chantal Geisser
Co-Präsidentin

Sonnenbühl

Jürg Binkert
Präsident

Martina Gebhardt Manzoni
Mitglied der Verwaltung



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

Jahresrechnung Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Uster

Bilanz

Aktiven	Erläuterungen im Anhang	31.12.2024		31.12.2023	
		CHF	Ant.%	CHF	Ant.%
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	x	447'401	0.3%	447'401	0.3%
Immobilien	x	157'490'000	97.2%	159'115'000	97.0%
Immobilien im Bau	x	289'272	0.2%	158'755	0.1%
Immobilien in Planung	x	475'289	0.3%	165'036	0.1%
Sachanlagen		44'000	0.0%	41'000	0.0%
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	x	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	x	17'070'830	10.5%	13'330'830	8.1%
Kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	x	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	x	93'757'620	57.9%	101'978'450	62.2%
Darlehen von Genossenschaftern (verzinslich)	x	2'469'285	1.5%	2'531'786	1.5%
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	x	1'243'406	0.8%	1'336'149	0.8%
Erneuerungsfonds	x	24'723'100	15.3%	22'818'200	13.9%
Mietzinsausgleichsfonds	x	0	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	x	17'137'888	10.6%	16'753'899	10.2%
Gesetzliche Gewinnreserven		122'850	0.1%	107'850	0.1%
Solidaritätsfonds	x	1'965'380	1.2%	1'835'194	1.1%
Entwicklungsfonds	x	5'293	0.0%	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%

Jahresrechnung Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Uster

Erfolgsrechnung

	Erläuterungen im Anhang	2024		2023	
		CHF	Ant. %	CHF	Ant. %
Mietertrag	x	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	0.0%	1'095	0.0%
Betriebsertrag Netto		8'920'925	100.0%	8'380'560	100.0%
Personalaufwand	x	-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	x	-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	x	-2'054'900	-23.0%	-2'054'600	-24.5%
Einlagen in Erneuerungsfonds Stockwerkeigentümergeinschaften		-47'377	-0.5%	-47'377	-0.6%
Abschreibungen Immobilien	x	-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	x	-806'472	-9.0%	-805'153	-9.6%
Baurechtszinsen	x	-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%
Ausserordentlicher Aufwand	x	0	0.0%	0	0.0%
Steuern		-131'796	-1.5%	-115'581	-1.4%
Jahresgewinn		275'113	3.1%	307'799	3.7%

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 Derivat Handel 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 21-23		
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 23)		
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
h Genossenschaftskapital		
Anzahl Mitglieder	1149	1276
Stammanteile von aktiven Genossenschaffern	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 Lindenbergrasse	0	-16'670
Beiträge an Hausgemeinschaften	-27'500	-26'440
Einmalige Gutschrift für Wärmekosten	0	-64'237
Wettbewerbprojekte	-1'726	-88'535
Beiträge Siedlungsfeste (20 Jahre Zelgli- Fridlimatt, 10 Jahre Widenbüel)	-2'979	0
Präsente Jubilare/Geburten	-678	-1'117
Bereinigungen KK Hausgemeinschaft	0	105'656
Bestand Ende Jahr	1'965'380	1'835'194
j Entwicklungsfonds		
Unterbelegungsbeiträge	2'850	0
Rücklieferung Strom aus PV-Anlage	2'443	0
Total Entwicklungsfonds	5'293	0
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
<i>in % der Bilanzsumme</i>	<i>13.9%</i>	<i>13.4%</i>
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 Geschäftstelle	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, Trockenräume	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
o Einlagen in Erneuerungsfonds	2'054'900	2'054'600
<i>Details siehe Seite 23</i>		
p Abschreibungen Immobilien	1'625'000	1'222'530
<i>Details siehe Seite 22</i>		
q Kapitalzinsen		
Bank-Hypotheken	579'265	570'433
EGW-Anleihen	149'366	149'366
Darlehen von Genossenschaftern	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
<i>Baurechtsgeber: Erben Heinrich Weber</i>		
<i>Baurechtsdauer: 21.12.1995 - 21.12.2095</i>		
<i>Grundstücksfläche: 5758m2</i>		
<i>Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 477'540</i>		
Rüti, Buechstrasse 2, 4	20'120	20'120
<i>Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Rüti</i>		
<i>Baurechtsdauer: 28.9.1994 - 28.9.2084</i>		
<i>Grundstücksfläche: 2515m2</i>		
<i>Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 60'360</i>		
Stäfa, Geerenstrasse 17, 19	0	0
<i>Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Stäfa</i>		
<i>Baurechtsdauer: 16.9.2009 - 16.9.2089</i>		
<i>Grundstücksfläche: 4165m2</i>		
<i>Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 450'000</i>		
<i>Kein Baurechtszins in den ersten 15 Jahren nach Bezug.</i>		

Uster, Im Werk 1, 2, 3, 4, 8, 9	Baurechtsgeber: Stadt Uster Baurechtsdauer: 18.5.1997 - 21.2.2077 Grundstücksfläche: 6107m2 Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 225'000	42'802	35'668
Uster, Talweg 167	Baurechtsgeber: Kanton Zürich Baurechtsdauer: 11.1.1995 - 31.3.2085 Grundstücksfläche: 1500m2 Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 166'700	20'727	20'727
Wallisellen, Melchrütistrasse 23, 25, 27 29	Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Wallisellen Baurechtsdauer: 22.7.1994 - 22.7.2057 Grundstücksfläche: 6570m2 Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: keines	69'471	69'471
Wetzikon, Langfurrenstrasse 25, 27, 29, 31, 33, 35	Baurechtsgeber: Politische Gemeinde Wetzikon Baurechtsdauer: 6.2.1997 - 2.5.2056 Grundstücksfläche: 8506m2 Sicherstellungspfandrecht Baurechtszins: CHF 245'000	75'690	64'877
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.)

31.12.2024 31.12.2023

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 Wohnbauträger EGW, Olten			
4 Anteilscheine à je CHF 5'000.00 Nominal (VJ 4)	20'000	20'000	20'000
Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft HBG, Basel.			
4254 Anteilscheine à je CHF 100.00 Nominal (VJ 4254)	425'400	425'400	425'400
Baugenossenschaft Uster, Uster			
10 Anteilschein à je CHF 100.00 (VJ 10)	1'000	1'000	1'000
Baugenossenschaft mehr als wohnen, Zürich			
10 Anteilscheine à je CHF 500.00 (VJ 10)	5'000	1	1
Idée Coopérative Genossenschaft			
1 Anteilschein à CHF 1'000.00	1'000	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.

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

Liegenschaftsbestand

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Baujahr	Baurecht	Anlagewert			Wertberichtigung		Buchwert
						Landwert	Investitionen (im G.J. aktiviert)	kumulierte Investitionen	Wertbericht. Geschäftsjahr	kumulierte Wertbericht- igungen	
						2024 CHF	2024 CHF	31.12.2024 CHF	2024 CHF	31.12.2024 CHF	31.12.2024 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./Sunne weg	31	4	27	2014		3'638'883	-	19'802'483	162'000	1'131'483	18'671'000
Rikon											
Spiegelacker	29		26	1997	x	-	-	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	x	-	-	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	x	-	-	13'711'307 *	138'000	1'196'307	12'515'000
Gerenstr. UNG			23	2010	x	-	-	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	0	3'822'700	33'000	730'700	3'092'000
Im Werk	39	6	36	1998	x	0	0	13'385'866	134'000	1'829'866	11'556'000
Seestrasse	12	1	11	1993		288'650	0	3'683'900	34'000	856'900	2'827'000
Talweg	10			1996	x	0	0	3'057'611	31'000	761'611	2'296'000
Wallisellen											
Melchrütistrasse	53	1	54	1995	x	0	0	18'054'500	181'000	2'794'500	15'260'000
Strangenstrasse	14		9	1961		1'317'965	0	4'253'087	30'000	1'371'087	2'882'000
Wetzikon											
Ankengasse	24		18	1959		893'769	0	8'045'000	72'000	835'000	7'210'000
Bachtelstrasse	18			1949		1'117'480	0	4'493'481	34'000	493'481	4'000'000
Hofstrasse	6			1949		358'323	0	1'637'790	13'000	210'790	1'427'000
Langfurrenstr.	54		35	1999	x	0	0	15'677'300	157'000	1'971'300	13'706'000
	477	29	383		8	19'061'383	0	180'804'305	1'625'000	23'314'305	157'490'000

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

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	x		165'036	310'252	475'289
Dürnten												
Bühlstrasse	14		14				2002		x	0	8'864	8'864
Egg												
Längstrasse	36	5	37				1997		x	14'763	47'296	62'059
Rüti												
Buechstrasse	12		12	x			1995		x	0	2'878	2'878
Stäfa												
Gerenstrasse	29	1	23	x		x	2010		x	0	16'302	16'302
Uster												
Im Werk	39	6	36	x		x	1998		x	25	2'916	2'941
Talweg	10			x			1996		x	1'561	85'690	87'252
Wallisellen												
Melchrütistrasse	53	1	54	x			1995		x	2'351	0	2'351
Projekt diverse Siedlungen												
Beleuchtung auf LED									x	0	106'627	106'627
Total										183'737	580'824	764'561

Erneuerungsfonds

	Baurecht WEG	kant. Subvent.	Baujahr	Gebäude Versicher- ungswert	EF Bestand 31.12.2023	Einlagen 2024	Entnahmen 2024	EF Bestand 31.12.2024
				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								
Längistrasse			1997	14'563'378	2'766'400	145'600	-7'500	2'904'500
Maur								
Zelgli- Fridlimatt		x	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 *	x		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	x		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	x	x	2010	12'323'852	1'263'400	130'900		1'394'300
Gerenstrasse UNG *	x		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	x	x	1998	18'022'933	2'844'400	180'200	-8'000	3'016'600
Seestrasse		x	1993	3'426'287	528'700	34'300		563'000
Talweg	x	x	1996	4'023'966	434'100	40'200		474'300
Wallisellen								
Melchrütistrasse	x		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								
Ankengasse			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	x	x	1999	17'850'609	2'523'100	178'500	-16'000	2'685'600
	8	2	4	186'470'150	22'818'200	2'054'900	-150'000	24'723'100

* weitere Erneuerungsfonds im Rahmen des Miteigentums



**Genossenschaft Sonnenbühl,
Uster**

**Bericht der Revisionsstelle an
die Generalversammlung**

Jahresrechnung 2024



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 Genossenschaft Sonnenbühl, Uster

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Sonnenbühl für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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 Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 25. Februar 2025

Beilagen:

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

Bilanz per 31. Dezember	2024	2023
	CHF	CHF
Verweis im Anhang		
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'043'549.14	2'387'703.17
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	4'111.25	0.00
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	49'569.70	30'577.55
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1) 39'437.50	32'244.50
Total Umlaufvermögen	<u>1'136'667.59</u>	<u>2'450'525.22</u>
Anlagevermögen		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	15'100.00	15'100.00
Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen	12'683.00	15'233.00
Immobilien Sachanlagen		
- Landwerte der bebauten Liegenschaften	6'518'813.35	6'518'813.35
- Gebäude auf eigenem Land	25'195'000.00	0.00
./. Wertberichtigungen	-65'000.00	0.00
- Gebäude im Baurecht	8'478'033.00	8'478'033.00
./. Wertberichtigungen für Heimfall	-2'145'000.00	-2'065'000.00
Baukonten	2) 3'182'684.41	16'759'896.46
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	2'000.00	0.00
Total Anlagevermögen	<u>41'194'313.76</u>	<u>29'722'075.81</u>
Total Aktiven	<u>42'330'981.35</u>	<u>32'172'601.03</u>

Bilanz per 31. Dezember	2024	2023
	CHF	CHF
Verweis im Anhang		
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Dritten	1'083'691.59	2'670'883.15
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten	70'000.00	0.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
- gegenüber Mietern / Genossenschaf tern	17.20	4'043.60
Passive Rechnungsabgrenzungen	3) 258'105.90	233'027.50
Total kurzfristiges Fremdkapital	<u>1'411'814.69</u>	<u>2'907'954.25</u>
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen)	33'675'000.00	23'115'000.00
- gegenüber Mietern / Genossenschaf tern	795'000.00	796'000.00
Rückstellung Baunachträge	400'000.00	0.00
Erneuerungsfonds	4) 789'200.00	616'200.00
Total langfristiges Fremdkapital	<u>35'659'200.00</u>	<u>24'527'200.00</u>
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile Mitglieder	654'000.00	866'000.00
Genossenschaftsanteile Wohnungen	867'000.00	207'000.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	151'000.00	150'000.00
Freiwillige Gewinnreserve	100'000.00	100'000.00
Genossenschaftsfonds	5) 3'412'769.70	3'409'929.70
Bilanzgewinn		
- Gewinn- / Verlustvortrag	3'517.08	-12'703.13
- Jahresgewinn	71'679.88	17'220.21
Total Eigenkapital	<u>5'259'966.66</u>	<u>4'737'446.78</u>
Total Passiven	<u>42'330'981.35</u>	<u>32'172'601.03</u>

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember		2024	2023
	Verweis im Anhang	CHF	CHF
Nettomietsertrag	6)	870'661.85	550'612.05
Übriger betrieblicher Ertrag		13'048.00	11'860.00
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		883'709.85	562'472.05
Liegenschaftenerhaltung		-124'431.79	-123'433.64
Einlagen Erneuerungsfonds		-173'000.00	-118'000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen		-45'886.45	-36'292.38
Nebenkostenaufwand		-2'114.20	-3'924.75
Personalaufwand Liegenschaften		-7'958.00	-7'455.60
Externe Liegenschaftenerwaltung		-30'193.75	-23'232.50
Betrieblicher Nettoerfolg		500'125.66	250'133.18
Personalaufwand Verwaltung, Vorstandsentschädigung	7)	-88'707.85	-70'689.05
Verwaltungsaufwand		-20'979.15	-32'409.72
Kommunikations-, Genossenschafteneraufwand		-14'264.70	-11'857.40
Übriger betrieblicher Aufwand		-14'945.70	-10'760.70
Abschreibungen			
- Immobilien		-145'017.08	-80'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		216'211.18	44'416.31
Finanzaufwand	8)	-144'563.80	-27'228.60
Finanzertrag		32.50	32.50
Jahresergebnis vor Steuern		71'679.88	17'220.21
Direkte Steuern	9)	0.00	0.00
Jahresgewinn		71'679.88	17'220.21

Anhang zur Jahresrechnung	2024	2023
	CHF	CHF

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen / Wertberichtigungen für Heimfall erfolgen nach steuerlich zulässigen Sätzen, für Immobilien nach der indirekten, für mobile Sachanlagen nach der direkten Methode.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden auch als "Mieter" bezeichnet, auf die Separierung allfälliger Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Hypotheken und Darlehen werden - selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt - als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

In den Erneuerungsfonds wird in der Regel jährlich 1% des Gebäudeversicherungswertes eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

1) Aktive Rechnungsabgrenzungen

Emissionskosten EGW-Anleihe (Agio)	27'580.00	29'580.00
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	11'857.50	2'664.50
	39'437.50	32'244.50
	39'437.50	32'244.50

2) Baukonten

Neubau Rehbühl (Erstbezug per 1.10.2024)	0.00	13'940'053.45
Neubau Gupfen	3'182'684.41	2'819'843.01
	3'182'684.41	16'759'896.46
	3'182'684.41	16'759'896.46

Anhang zur Jahresrechnung	2024	2023
	CHF	CHF
3) <u>Passive Rechnungsabgrenzungen</u>		
Vorauszahlungen von Mietern		
- für Mietzinsen	146'325.65	48'458.60
- für Heiz-/Nebenkostenakonti	83'325.50	39'038.20
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	28'454.75	145'530.70
	<u>258'105.90</u>	<u>233'027.50</u>
4) <u>Erneuerungsfonds</u>		
Erneuerungsfonds Immobilien, Bestand am 1. Januar	616'200.00	565'200.00
Ordentliche Einlagen Erneuerungsfonds	173'000.00	118'000.00
Entnahmen		
- diverse Sanierungen Siedlung Sonntental	0.00	-67'000.00
Bestand am 31. Dezember	<u>789'200.00</u>	<u>616'200.00</u>
5) <u>Genossenschaftsfonds</u>		
Entwicklungsfonds	3'363'272.50	3'363'272.50
Siedlungsfonds	49'497.20	46'657.20
	<u>3'412'769.70</u>	<u>3'409'929.70</u>
<u>Entwicklungsfonds</u>		
Bestand am 1. Januar	3'363'272.50	3'363'272.50
Einlagen / Entnahmen	0.00	0.00
Bestand am 31. Dezember	<u>3'363'272.50</u>	<u>3'363'272.50</u>
<u>Siedlungsfonds</u>		
Bestand am 1. Januar	46'657.20	47'407.20
Äufnung aus Spenden und Legaten	3'000.00	0.00
Genossenschafterbeiträge	810.00	0.00
Entnahmen für Beiträge an Siedlungsanlässe	-970.00	-750.00
Bestand am 31. Dezember	<u>49'497.20</u>	<u>46'657.20</u>

Anhang zur Jahresrechnung	2024	2023
	CHF	CHF
6) <u>Nettomietsertrag</u>		
Sollmietertrag Wohnungen	840'339.00	536'070.00
Sollmietertrag Garagen	28'350.00	13'905.00
Übriger Miet- und Nebenkostenertrag	3'886.35	847.00
./. Kosten der Leerstände	-1'913.50	-209.95
	870'661.85	550'612.05
7) <u>Vorstandsentschädigungen</u>		
Entschädigung Vorstandstätigkeit	22'073.60	21'045.40
Entschädigung Bautätigkeit (in Baukonten enthalten)	37'393.15	20'434.30
Einzelne Vorstandsmitglieder werden im Auftragsverhältnis entschädigt.		
8) <u>Finanzaufwand</u>		
Zinsen Hypotheken, Darlehen, Anleihen von Dritten	136'612.15	23'185.00
Zinsen Darlehen von Mietern / Genossenschaftlern	7'951.65	4'043.60
	144'563.80	27'228.60
9) <u>Direkte Steuern</u>		
Die Genossenschaft ist steuerbefreit.		
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	0.00	0.00
Mit der Stadt Uster wurde für die Siedlung Sonnentälweg ein selbständiges Baurecht bis ins Jahr 2056 abgeschlossen. Ein Baurechtszins ist nicht vereinbart.		

Anhang zur Jahresrechnung	2024	2023
	CHF	CHF
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Anlagewerte der verpfändeten Liegenschaften	40'193'846.35	31'756'742.81
Darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	39'250'000.00	36'950'000.00
- davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	39'250'000.00	36'950'000.00
- davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	0.00	0.00
In Anspruch genommene Kredite Dritter	33'675'000.00	23'115'000.00
 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag / Eventualverbindlichkeit		
Infolge massiv gestiegener Baukostenprognosen und weiteren Realisierungsrisiken hat der Vorstand im Januar 2024 für den Neubau "Gupfen" einen Planungsstopp zwecks Standortbestimmung und Prüfung verschiedener Szenarien beschlossen. Je nach Szenario kann nicht ausgeschlossen werden, dass die im Baukonto aktivierten Projektkosten nicht mehr werthaltig sind. Die a.o. Generalversammlung vom 4.12.2024 hat einem Verkauf des Projekts (inkl. Liegenschaft) zugestimmt. Es wurden im Berichtsjahr Verkaufsverhandlungen geführt, welche vertraglich noch nicht abgeschlossen wurden. Daher beziffert der Vorstand eine allfällige Eventualverbindlichkeit wie im Vorjahr von max. CHF 3'250'000.		
 Weitere freiwillige Angaben		
<u>Gebäudeversicherungswerte</u>		
Gebäude Rehbühl (Bauzeitversicherung)	19'700'000.00	19'700'000.00
Gebäude Sonnentäl	11'818'474.00	11'818'474.00
Gebäude Gupfen	2'252'743.00	2'252'743.00
Die Gebäudeversicherungswerte wurden per 1.1.2024 erhöht (Anpassung des GVZ-Index von 1130 auf 1190 Punkte). Im Vorjahr wurden bereits die neuen Werte abgebildet.		
 <u>Anzahl Wohnungen</u>		
Rehbühl	54	0
Sonnental	46	46
	100	46
	100	46

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	2024	2023
	CHF	CHF
Gewinn- / Verlustvortrag	3'517.08	-12'703.13
Jahresgewinn	71'679.88	17'220.21
	<hr/>	<hr/>
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	<u>75'196.96</u>	<u>4'517.08</u>

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung
folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	4'000.00	1'000.00
Zuweisung an den Entwicklungsfonds	66'727.50	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	4'469.46	3'517.08
	<hr/>	<hr/>
Total verfügbarer Bilanzgewinn	<u>75'196.96</u>	<u>4'517.08</u>

Gemäss Art. 15, Abs. 4 der Statuten werden die Genossenschaftsanteile nicht verzinst