

g e n o s s e n s c h a f t

geseWO

für selbstverwaltetes wohnen

Geschäftsbericht

2006



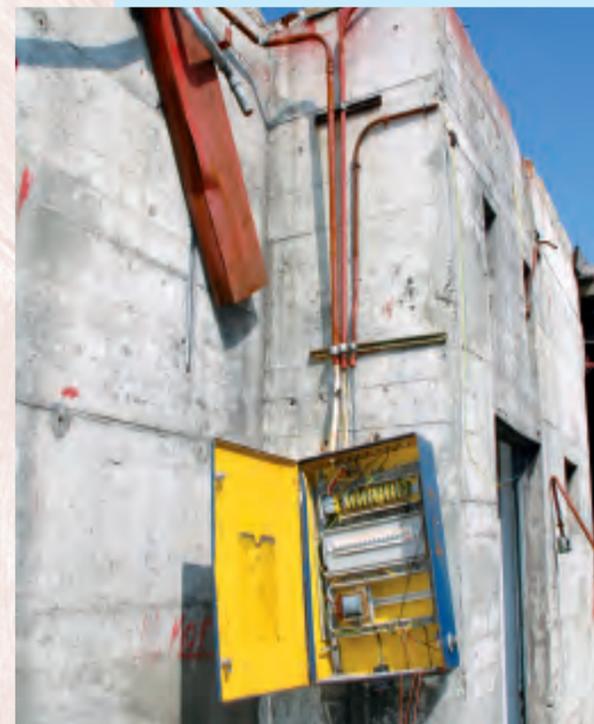
Es riecht nach neuen Siedlungsprojekten in der GESEWO

Liebe Leserin, lieber Leser

An den regelmässig stattfindenden Interessententreffen haben wir diverse Ideen und Projekte angesprochen und Gedanken ausgetauscht.

Projektideen rund ums gemeinsame Wohnen als Studenten, in Familiensiedlungen oder in der Nachkinderphase sind am Reifen:

- **Mehrgenerationenhaus:**
eine Siedlung für Leute von 0 – 100 Jahren:
Ein Verein von rund 30 Interessierten sucht intensiv Land für die Holzbausiedlung
- **WG50plus:**
eine Grosswohngemeinschaft für Leute ab 50 Jahren:
Auch dank dem einstündigen Gespräch im «Treffpunkt» von DRS1 füllten Interessierte einen Hörsaal an der ZHW. Das Projekt wird konkret an der Kanzleistrasse 48 und 50 geplant.



- **Sulzerareal Oberwinterthur:**
eine neue Zentrumszone ist im Entstehen:
Warum soll da nicht wieder eine grosse GESEWO-Siedlung entstehen – als Holzbau für das Mehrgenerationenhaus – zusammen mit anderen Genossenschaften?

Gespannt schaue ich in die Zukunft und freue mich über die gute Dynamik der GESEWO. Viele neue Menschen und Ideen warten da auf uns, und sicher wird sich das eine und andere Projekt schon bald realisieren lassen.

Stell Dir vor, im Sommer 2010 treffen wir uns auf der neuen Flaniermeile in einem der gemütlichen Strassenkaffees und trinken ein Bier an der Sonne zwischen der riesigen Nullenergie Siedlung von Allreal (heute schon im Bau) und der 5-stöckigen selbstverwalteten Holz-siedlung der GESEWO (jetzt ist da eine grosse Steinwüste). Wir erzählen uns Geschichten von der alten Grossgiesserei und machen einen kleinen Spaziergang durch den neuen Stadtpark an der Eulach (eine erste Etappe wird im Sommer 07 realisiert).

Schöne Träume – und viel Spass beim Lesen der aktuellen Realität hier im Jahresbericht 2006.

Gregor Matter

Jahresbericht 2006

Es liegt ein ereignisreiches Jahr hinter uns. Immer wieder beschäftigte sich der Vorstand mit der Frage, wie sich die GESEWO weiterentwickeln soll, mal grundsätzlich, mal anhand konkreter Projekte und Anträge. An einer 2-tägigen Retreatraite nahm er sich Zeit für grundsätzliche Fragen: Was ist der Kern der GESEWO-Idee? Was motiviert die Genossenschaftler? Welche Art Projekte bringt die Selbstverwaltungs-idee weiter?

Der Vorstand ist sich einig, dass das Kernanliegen der GESEWO das gemeinschaftliche selbstbestimmte Wohnen ist. Die Zeit scheint reif für ein grösseres Projekt, eine neue Siedlung. Wenn eine Gruppe von Menschen ihre Vision verwirklichen will, wollen wir sie unterstützen und das Projekt gemeinsam realisieren.

Eine solche Gruppe ist der Verein Mehrgenerationenhaus, der im 2006 zu uns gestossen ist. Er möchte eine Holzbau-Siedlung mit mindestens 20 Wohnungen realisieren und ist intensiv auf der Suche nach Bauland in Winterthur. Gibt's daraus das Folgeprojekt der Sagi: die zweite grosse, ökologische, selbstbestimmte, gemeinschaftliche Siedlung?

Von den Erstkontakten über den Liegenschaftskauf bis zum Umbau entwickelte sich das Projekt Grenzstrasse 13. Auch hier eine engagierte Gruppe, die ihren Traum verwirklichen wollen: gemeinschaftliches Wohnen mit Kindern in einem grünen Quartier. Das Haus ist grosszügig und originell: eine ehemaligen Kirche!

Bis auf ein paar Schlussarbeiten fertig gestellt werden konnte die Blumenaustrasse 6. Es sind wirklich schöne Wohnungen geworden! Das kann man auch vom schmucken Hinterhäuschen der Feldstrasse 39 sagen, das im November bezogen wurde.

Sorgen machte uns im 2006 die Kanzleistrasse. Zwar konnten wir Anfang 2006 die Kanzleistrasse 50 erwerben, die Hausgruppe hatte sich gut entwickelt, und die Baukommission bereitete voller Elan einen kleinen Architekturwettbewerb vor. Im letzten Moment kam der Kauf der Kanzleistrasse 48 dann aber doch nicht zustande – zum Glück nur vorübergehend: Ende November konnte der Kaufvertrag doch noch unterzeichnet werden. Und falls das im Editorial erwähnte Projekt WG50plus realisiert wird, war die Verzögerung vielleicht ein Glück!

Die verschiedenen Genossenschaftsorgane und -strukturen arbeiteten gut und reibungslos. An den halbjährlichen Treffen der Hausvorstände tauschten wir uns unter anderem über gemeinschaftsfördernde Aktivitäten aus. Die InteressentInnenforen sind inzwischen zu einem bewährten Treffpunkt potenzieller SelbstverwalterInnen geworden.

Die GV 06 fand wieder einmal im Gemeinschaftsraum der Sagi statt. Neben den ordentlichen Geschäften wurden neue Projekte vorgestellt. Diskutiert wurde die Erweiterung der Zweckbestimmung des Solifonds: In Zukunft sollen auch soziale und kulturelle Projekte, Innovationen und Visionen gefördert werden.

Martin Geilinger



Gemeinsam wohnen und bauen

Vor dem grossen Graben und Umgraben in der Sagi

In der Sagi sind Erdarbeiten angesagt. Zum einen haben zwei Gartenarchitektur-Büros ihre Vorschläge für die teilweise Überarbeitung des Umgebungskonzepts präsentiert. Die Mitgliederversammlung hat beschlossen, dass wir – nach ein paar «sanften» Sofortmassnahmen – den Nordteil des Aussenraums zwischen den beiden Häusern, den Platz bei der Einfahrt und die Pergolazone in Etappen «renovieren» möchten. Ein erster Anfang ist gemacht: Das nicht von allen geliebte, rostige und klapprige Abfall-Kunstwerk beim Basketballkorb ist bereits entsorgt worden.

Zum anderen plant der Kanton ein Hochwasser-Rückhaltebecken im Gebiet Hegmatten/Segelflugplatz. Der unterirdische Zuflusskanal kommt vom Reismühle-Kanal her genau unter unsere Gärten und Sitzplätze auf der Ostseite des Hauptgebäudes zu liegen. Es ist mit ein paar Monaten Bauzeit zu rechnen. Allerdings wird noch viel Wasser die Eulach hinab fliessen, bis das ganze Projekt spruchreif ist. Eines ist sicher: Wir werden während der Bauzeit die anderen (bis dann hoffentlich neu gestalteten) Plätze zwischen den Häusern doppelt geniessen!

Paul Girard



Hörnlistrasse 16: von Menschen-Kindern, Katzen, Hunden und allerlei anderem Lebendigen.

Es war allerlei los (den Nachbarn war's fast etwas zuuu viel). Doch erstmal «Zahl»-«Fakten»: Belebt wird das Haus durch zwei Kinder, Alessio und Levi, sechs Katzen, Impala, Minouche, Leo, Putzli, Juppie und Shilla, at least zwei Hunden, Shiela und Kira und natürlich von einigen «nebensächlichen»



Erwachsenen. Doch auch die trugen zu den Lärmemissionen bei, als da waren: eine furiose «Tuntenparty» im Keller, Serainas Nacht vor dem ersten Schultag (ja Mutter und Sohn gehen beide brav zur Schule) und natürlich die eifrige Nutzung des Gartens, ob organisierte Feste oder spontan. Es sieht so aus, als würden die Selbstverwaltungspflichten nicht sträflich vernachlässigt; zwei sehr zufriedene stellende Haustage, Velounterstand (aeecz) steht (am provisorischen Ort); und die Sitzungen laufen immer besser, sind immer vom Hausvereinsvorstand (Bettina, Lisa und Seraina) sehr gut vorbereitet; ein Dankeschön an dieser Stelle! Die BewohnerInnen (zwei- wie auch vierbeinige) leben – und lassen leben; auf weiteres Kindergeschrei, Katzenschreie, Hundegekläff und viel Schwatzereien!

Paul Müller

Wülflingerstrasse 37: Konstanz

Konstanz prägt das Leben der Wülflingerstrasse. Zum Beispiel innerhalb der BewohnerInnen. Somit sind Wechsel nur bei näherem Hinsehen zu erkennen, in den 2 Wohnungen, in denen junge Leute in WG's wohnen, die sich immer wieder einmal neu ergänzen, die eine Bewohnerin geht, die nächste kommt.

Konstanz auch im Miteinander Leben im Haus. So findet der eine einmal «die Waschküche ist wieder nicht sauber hinterlassen worden», der andere «es ist zu laut über meinem Kopf» und der nächste «ja aber es ist doch alles kein Problem, wir müssen doch einfach nur miteinander reden und im Kontakt bleiben!» Und schon ist die Stimmung wieder gut und alle fühlen sich wohl.

Konstanz auch von Seiten der GESEWO. Die Begleitung der BewohnerInnen erfolgt nun schon im zweiten Jahr von mir, mit Vertretung von Martin Geilinger während meiner sommerlichen Abwesenheit. Denn auch dies ist gleich bleibend, ohne die Begleitung geht es nach wie vor nicht.

Bettina Engels

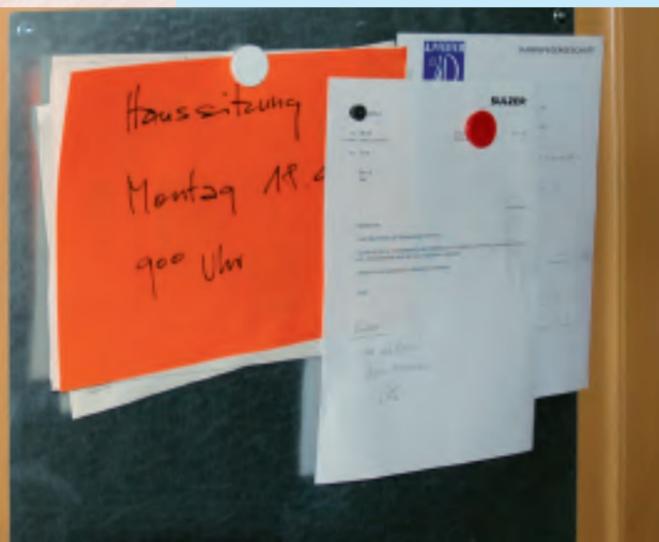


Gemeinsam wohnen und bauen

Langgasse 76: Ruhephase

Obwohl einiges immer wieder neu zu beheben wäre, wie z.B. eine neue Dachrinne, ergänzende punktuelle Isolierungen, als auch teils malen, Kochherde und allenfalls Boiler im Wohnbereich wechseln, haben wir im letzten halben Jahr das süsse Nichtstun – also das Sein und Wohnen – genossen.

Diese Ruhephase ist sehr wohl verdient, hatten wir doch einerseits seit dem GESEWO-Beitritt oft Arbeiter im Haus oder genug Eigenes zu erledigen, mal mit selbst Hand anlegen,



als auch mit vielen gemeinsamen Treffen, die zur Organisation und Struktur beitragen. Andererseits sind momentan die nötigen flüssigen Mittel (bei uns) nicht vorhanden, um grössere Reparaturen oder Anschaffungen zu tätigen. Fantasien und Wünsche zur Haus- und Umgebungsgestaltung sind noch viele vorhanden und werden vielleicht früher oder später realisiert. Gerade dies ist für uns u.a. nach wie vor ausschlaggebend für das Wohnen unter dem Dach der GESEWO. Der Meilenstein, den wir nach vielen Sitzungen im 06 erreichten, war die Verteilung der verschiedenen Ämtli. Wer erledigt wann wie wo was im und ums Haus. Uff! Somit haben wir voraussichtlich und abschliessend alles schwarz auf weiss festgehalten, was das Zusammenleben regelt, und können uns ein wenig zurücklehnen und den Fantasien und Möglichkeiten zu weiteren Wohn- und Umgebungsgestaltung freien Lauf lassen.

Andreas Schoch

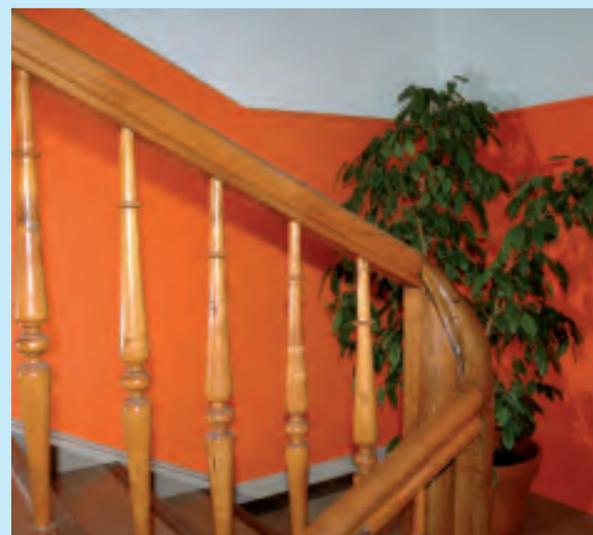
Aufbruch an der Giesserstrasse 2

2006 war für etliche Bewohnerinnen und Bewohner der Giesserstrasse ein bewegendes Jahr voller Veränderungen. Studienabschlüsse, neue berufliche Herausforderungen, frische Kinder, ein Mieterwechsel in der Parterrewohnung sind nur einige Ereignisse, die uns beschäftigt haben.

Nebenher haben wir in einigen Wochenendaktionen endlich unser mit brauner Blumentapete bekleistertes Treppenhaus neu renoviert. Nach etlichen Anstrichen mit weisser, oranger und roter Farbe hat sich die Mühe auszahlt und es ist ein wahres Bijou geworden.

Den im letzten Jahr mehr oder weniger fertig gestellte Garten haben wir an einem gemeinsamen Arbeitstag im Frühling weiter verschönert. Neue Pflanzen wurden gesetzt und die Feuerstelle optimiert. So konnten wir unseren Garten erstmals auch richtig geniessen. Insbesondere die gemeinsamen Gärtneraktionen, aber auch die Grillabende und Gartenfeste haben uns nach all der Arbeit gut getan.

Katharina Gander



Geschichte der Feldstrasse 39 aus der Sicht eines langjährigen Bewohners

Das Haus Feldstrasse 39 wurde 1894 gebaut, im damals noch selbständigen Dorf Veltheim. Die Eingemeindung in die Stadt Winterthur erfolgte 1922.

Im Juni 1986 sahen wir im Landboten ein kleines Inserat: «4-Zimmer-Wohnung zu vermieten in Winterthur-Veltheim, 590.– pro Monat. Teigwarenfabrik Bschüssig, Tel...»

Ende August 1986 konnten wir einziehen, 5 Tage später kam unser 2. Kind zur Welt.

Unser Vorgänger war ein Chauffeur der Teigwarenfabrik, der Nachbar in der Mitte ebenso, nun waren 2 Familien mit je 2 kleinen Kindern im Haus, zuoberst 2 junge Frauen. Im ersten Winter mussten wir Holzöfen einheizen, am Morgen war die Küche oft eiskalt. Im Winter 87/88 wurden alle Fenster der Wohnungen ausgewechselt und durch Doppelverglasung ersetzt sowie im Keller eine Gasheizung installiert.

Als im Jahr 2001 die Besitzer, Frau und Herr Luciak-Weilenmann, starben, wurde das Haus der Stadt Winterthur vermacht und Ende 2003 zum Verkauf ausgeschrieben.

Da ich seit 18 Jahren Mitglied war, nahm ich mit der GESEWO Kontakt auf. Seit dem Sommer 2004 ist die Feldstrasse 39 nun ein GESEWO-Haus.

Nach einigen Mieterwechseln und dem gelungenen Umbau des Hinterhauses zu einer schönen 3.5-Zimmer-Wohnung im Jahr 2006 sind wir jetzt eine selbstverwaltete Hausgemeinschaft mit 4 Parteien.

Roger Odermatt



Die Jugendwohngemeinschaft an der Eulachstrasse 6

Auch in unserem zweiten Jahr an der Eulachstrasse 6 ist viel gelaufen. Nach verschiedenen Wechseln unserer jugendlichen Mitbewohner sind wir nun eine WG mit 8 Jugendlichen, 2 Kindern und 3 Erwachsenen.

Trotz grossem Haus mit 14 Zimmern macht sich Platznot spürbar, Büro im Schlafzimmer, kein Gästezimmer usw. So schwirrt in unseren Köpfen immer wieder der Gedanke, wie wir mehr Wohnraum schaffen können. Da die Denkmalpflege auch mitreden möchte, sind Umbaupläne komplizierter, aber hoffentlich realisierbar. Im nächsten Jahr werden wir mehr wissen und an dieser Stelle wieder berichten.

Michaela Sommer



Gemeinsam wohnen und bauen

Blumenaustrasse 6: Genuss pur

Wir Bewohner sitzen am ersten sonnigen Märzsonntag im Garten, wärmen unsere Knochen und verwöhnen unseren Gaumen mit Dessert. Die Bluemikinder spielen ausgelassen und laut. Die drei Katzen und der Hund leisten ihren Beitrag zur Unterhaltung. Die Erwachsenen plaudern angeregt und blicken zurück auf das vergangene Jahr.

Noch vor einem Jahr war die Fassade eingerüstet und der Garten nur ein schmutziger Acker. Im Sommer 2006 wurde dann der Bau fast wie geplant abgeschlossen. Die letzten Bewohner zogen ein. Der Garten wurde mit viel Schweiß und Fleiss gestaltet, echter englischer Rasen ausgerollt. Endlich



kehrte Ruhe ein. Wir Bewohner trafen uns fast täglich im Garten, blieben öfters bis in die Nacht sitzen. Leider war die Ruhe nur von kurzer Dauer. Schlechte Luft herrschte in einer Wohnung. Geruchsimmissionen von der Schuhmacherei plagten eine Familie so sehr, dass sie schon nach drei Monaten wieder auszog. Inzwischen ist das Problem saniert und neue Bewohner sind vor kurzem eingezogen.

Bald wird der Umbau ganz abgeschlossen, es fehlt nur noch an Kleinigkeiten wie etwa dem Gartenzaun.

Wir Bluemis werden weiter zusammenwachsen und freuen uns auf einen weiteren schönen Sommer. Im Garten.

Tina Fehlmann und Beat Karrer

Stop and go um die Grenzstrasse 13

Go: Am Anfang war die Idee von drei Familien, das Haus an der Grenzstrasse 13 zu bewohnen. Der Traum, zusammen mit Freunden in einem schönen, besonderen Haus eine Hausgemeinschaft zu bilden, liess uns nicht mehr los.

Stop: Als erstes musste die Eigentümerin davon überzeugt werden, die Liegenschaft zu verkaufen. Warten war angesagt. Nach über einem Jahr kam der positive Bescheid: Das Haus sollte verkauft werden.

Go: Nach Prüfung von verschiedenen Varianten kamen wir zum Schluss, dass wir das Haus zusammen mit der GESEWO übernehmen wollen. Und die GESEWO zeigte Interesse an unserem Projekt.

Stop: Nach den ersten Gesprächen mit der GESEWO wurde uns bald einmal klar, dass die Mieten weit höher sein würden, als angenommen: Unterhalt, Erneuerung usw. hatten wir bei unserer «Milchbüchlirechnung» schlicht ausgeblendet. Wir mussten nochmals über die Bücher.

Go: Nach einer Schätzung der Umbaukosten kamen wir zum Schluss, dass wir das Haus übernehmen wollten. Wir offerierten den geäusserten Mindestpreis (mehr lag schlicht nicht drin) – und bekamen den Zuschlag.

Stop: Der Hausverein ist gegründet, die Baukommission am arbeiten – jetzt heisst es noch ein letztes Mal warten, bis wir Mitte Jahr endlich einziehen können.

Christoph Landert



Menschen, Häuser und Umweltdaten

	Bewohner- Innen	Mieter- wechsel	Woh- nungen	Netto- Wohn- fläche	Gebäude- versiche- rungswert	Schuld- briefe	Grund- stück- fläche	Gas	Allge- mein- strom	Wasser
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	m ²	Fr.	Fr.	m ²	kWh	kWh	m ³
Sagi Hegi	197	4	45	5058	13'523'500	19'347'000	8'508	556'623	68'533	6'463
Wülflingerstrasse 37	12		4	315	921'300	520'000	294	94'259	3'765	686
Hörnlistrasse 16	16		10	559	1'845'000	520'750	1'000	16'296	16'296	392
Langgasse 76	5		3	204	725'500	455'000	611	24'659	2'424	182
Giesserstrasse 2	12	1	5	347	1'275'000	980'000	346	46'477	2'183	648
Feldstrasse 39	6		4	290	835'800	690'000	424	51'675	2'442	193
Eulachstrasse 6	13		3	352	1'105'000	1'180'000	584	39'076		423
Blumenaustrasse 6	13		5	360	1'455'000	1'640'000	537	52'084	8'829	387
Kanzleistrasse 50	9		3	270	853'500	400'000	574		1'084	166
Grenzstrasse 13	12		4	600	2'442'100	1'500'000	1'191	3'903		
Total	295	5	86	8355	24'981'700	27'232'750	14'069	885'052	105'556	9'540

GenossenschafterInnen

Bestand am 1.1.06	186
Eintritte	47
Austritte	9
Bestand am 31.12.06	224

Vorstandsmitglieder und Ressorts

Gregor Matter: Präsident, Finanzen
 Alfred Rüegg: Bauliches, Sagi, Feldstrasse, Blumen-
 austrasse, Kanzleistrasse, Grenzstrasse
 Bettina Engels: Hörnlistrasse, Wülflingerstrasse
 Daniel Meier: Soziales, Giesserstrasse, Eulachstrasse

Baukommissionen

Blumenaustrasse 6: Andreas Bertet, Andi Schoch,
 Martin Geilinger, 2 Delegierte des Hausvereins
 Feldstrasse 39: Andreas Bertet, Peter Ulrich, Alfred
 Rüegg, Roger Odermatt, Janine Anderegg
 Kanzleistrasse 50: Martin Geilinger, Alfred Rüegg,
 Elisabeth Heer, Daniel Oes, Christian Bechter (2006),
 Markus Gerber (ab 2007)

Geschäftsprüfungskommission 2006

Doris Schweizer, Paolo Raggi, Ruedi Loosli, Stefano Terzi

Revisionsstelle

Presida Treuhand AG, Aarau, Jürg Bächtold

Geschäftsstelle

Martin Geilinger, Bettina Zbinden



Bericht zur Jahresrechnung 2006

Die Bilanz weist ein durch die Liquiditätsreserve für die Erneuerungen steigendes Umlaufvermögen aus. Zudem sind die Guthaben der Hausvereine neu auf der Passivseite beim kurzfristigen Fremdkapital verbucht. Das Anlagevermögen ist durch das neue Haus Grenzstrasse 13 und die Renovationen der Blumenaustrasse 6 und Feldstrasse 39 gestiegen. Da die Grenzstrasse 13 und die Kanzleistrasse 50 noch nicht durch die zukünftigen Bewohner bewohnt sind, sind die Pflichtdarlehen unterproportional und die freien Darlehen überproportional zum Anlagevermögen gestiegen. Das Eigenkapital ist deutlich gewachsen, da wir durch unsere Aktivität viele neue Genossenschafter gewinnen konnten.



Die Erfolgsrechnung zeigt, dass wir recht präzise budgetiert haben. Die Kapitalzinssätze sind nach wie vor tief. Der Vermietungsaufwand ist gestiegen, da wir die Kanzleistrasse 50 und die Grenzstrasse 13 bis zum Beginn der Bauarbeiten direkt durch die Geschäftsstelle vermieten. Im Vorjahr hatten wir Verwaltungsprojekte (Kostenmiete, Selbstverwaltungsvertrag u.A.), was im 2006 entfiel. Die Verwaltungskosten sind als Resultat der grossen Aktivität von Vorstand und Geschäftsstelle gestiegen. Die Steuern sind wiederum auf das normale Niveau gesunken. Die Abschreibungen sind tiefer als im Vorjahr, da wir die Einlagen in den Erneuerungsfonds für den subventionierten Teil der Sagi aufgrund neuer Vorschriften des Kantons erhöhen mussten und da die Erträge nur leicht gestiegen sind.

Der Mietertrag ist weniger gestiegen als das Anlagevermögen, da die Grenzstrasse 13 erst im November erworben wurde und auch an der Feldstrasse 39 und der Blumenaustrasse 6 einige Wohnungen nach dem Abschluss der Umbauten erst im Laufe des Jahres vermietet wurden.

Die Kennzahlen weisen einen guten Cashflow aus, der aber mit den Abschreibungen leicht gesunken ist. Liquiditätsgrad und Anlagendeckungsgrad entwickeln sich weiterhin gut. Der Anlagendeckungsgrad 3 nahm ab, da die Pflichtdarlehen nicht proportional zum Anlagevermögen zunahm (vgl. oben).

Für das Budget können wir mit konstanten Zinsen rechnen. Basis ist die Realisierung der bisher beschlossenen Projekte und der bisherigen Aktivitäten. Im Resultat werden die Abschreibungen deutlich steigen, was zeigt, dass die GESEWO gut auf Kurs ist.

Gregor Matter

Frage des Jahres:

Woher stammt der Hintergrund dieses Geschäftsberichtes?

Hintergrund des Geschäftsberichtes 2005:
Wand im Treppenhaus der Bluemi 6 vor dem Umbau



Jahresrechnung 2006

	Rechnung 2005	Budget 2006	Rechnung 2006	Veränderung	Budget 2007
Bilanz					
Umlaufvermögen	359'674		624'666	264'991	
Anlagevermögen	20'938'549		24'015'661	3'077'112	
aktive Rechnungsabgrenzungen	1'846'957		1'784'552	-62'405	
Total Aktiven	23'145'181		26'424'879	3'279'698	
Kurzfristiges Fremdkapital	331'093		468'613	137'520	
Bank-Hypotheken	15'091'000		17'463'000	2'372'000	
Darlehen pflicht	2'056'484		2'232'517	176'033	
Darlehen frei	1'398'989		1'857'247	458'257	
Subvention Stadt und Kanton	846'720		799'680	-47'040	
Baurechtszins aufgeschoben	37'500		30'000	-7'500	
Erneuerungsfonds	1'107'581		1'260'923	153'342	
Solidaritätsfonds	54'817		61'417	6'600	
passive Rechnungsabgrenzungen	1'805'658		1'754'252	-51'405	
Eigenkapital	415'338		496'808	81'470	
Bilanzgewinn			422		
Total Passiven	23'145'181		26'424'879	3'279'276	
Erfolgsrechnung					
Kapitalzinsen	490'538	545'300	564'366	73'829	600'000
Baurechtszinsen	101'728	103'000	97'440	-4'288	98'000
Abschreibungen	148'933	133'000	130'112	-18'821	202'000
Vermietung	5'095	6'000	8'558	3'463	9'000
Versicherungen	12'676	13'000	13'306	629	13'000
Unterhalt	184'077	210'100	210'920	26'843	234'000
Einlagen Erneuerungsfonds	154'210	167'000	172'800	18'590	181'000
Projekte	9'355	10'000	-	-9'355	5'000
Verwaltung	124'257	122'500	144'828	20'570	164'000
Steuern	7'419	2'000	2'324	-5'095	2'000
Nebenkosten Leerstände	40	-	320	280	100
Total Aufwand	1'238'329	1'311'900	1'344'974	106'645	1'508'100
Mietertrag	1'236'052	1'309'000	1'342'671	106'620	1'506'000
Aktivzinsen	3'108	3'000	2'725	-383	3'000
Total Ertrag	1'239'159	1'312'000	1'345'396	106'237	1'509'000
Gewinn	830	100	422	-408	900
Kennzahlen					
Cashflow (=Gewinn+Abschreibungen+Steuern+Einlagen Erneuerungsfonds)	311'393		305'658	-5'734	
Cashflow in Prozent des Ertrags Cashflow/Ertrag	25.13%		22.72%	-2.4%	
Liquiditätsgrad 3 (=Umlaufvermögen/Kurzfristiges Fremdkapital)	108.63%		133.30%	24.7%	
Liquiditätsgrad 4 (=Umlaufvermögen/(Kurzfristiges Fremdkapital+Erneuerungsfonds+Baurechtszins aufgeschoben))	24.37%		35.50%	11.1%	
Anlagendeckungsgrad 1 (=Eigenkapital/Anlagevermögen)	1.98%		2.07%	0.1%	
Anlagendeckungsgrad 3 (=(Eigenkapital+Pflichtdarlehen)/Anlagevermögen)	11.81%		11.36%	-0.4%	
Anlagendeckungsgrad 4 (=(Eigenkapital+Pflicht- und freie Darlehen)/Anlagevermögen)	18.49%		19.10%	0.6%	

g e n o s s e n s c h a f t

gesewo

für selbstverwaltetes wohnen

Tösstalstrasse 14
Postfach 356, 8402 Winterthur
Tel 052 242 05 38, Fax 052 214 04 81
info@gesewo.ch, www.gesewo.ch



Gestaltung: Peter Bühler, Bildsatzgrafik
Lektorat: Paul Girard
Fotos: Gregor Matter, Ruedi Loosli, Martin Geilinger
Papier: Startext FSC