

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

gesewo

für selbstverwaltetes wohnen



Geschäftsbericht

2007



Vorhang auf in der Steinwüste

Liebe Leserin, lieber Leser

An dieser Stelle roch es vor einem Jahr nach neuen Siedlungsprojekten – Es war die Rede von einem Traum mit Bier im Strassenkaffee einer Flaniermeile und einem Spaziergang durch einen neuen Stadtpark...

Nach dem Aufwachen und Augenreiben hat uns die Realität sehr schnell eingeholt... 3 neue Projekte sind entstanden und gut gediehen. Offenbar befinden sich die zukünftigen BewohnerInnen mit diesen Projekten zur rechten Zeit am richtigen Ort. Wir erleben ein grosses positives Echo in unserer Umgebung und in der Presse. Viele sehr engagierte Leute stossen neu zur GESEWO.

Speziell das Mehrgenerationenhaus zeigt für mich in die Zukunft der GESEWO. Sie wird sich stark vergrössern. Wir haben tatsächlich die Chance, auf einem riesigen Grundstück direkt neben dem neuen Stadtpark, in einem neuen urbanen Stadtquartier, eine grosse selbstverwaltete Siedlung zu realisieren: 135 Wohnungen in einem grossen Holzbau in MINERGIE P ECO - Standard.

Am Wettbewerb für die WG50plus an der Kanzleistrasse 48 + 50 wurde ein Projekt mit dem Namen «SILO 9» eingereicht... So kommt mir die GESEWO mit dem Mehrgenerationenhaus manchmal auch vor. In dieser verlassenen Industrierüste mit einem mutigen Projekt konkret und unkonventionell in die Zukunft schauen – genau das machen wir auch. Karl's Kühne Gassenschau hat mit so viel Freude, Lust und Kreativität wunderbares höchststehendes Theater zum Thema Alterswohnen gemacht. Jetzt schreibt die GESEWO das nächste Stück für diese postindustrielle Steinwüste. Die Arbeit ist gross und hart. Die Stimmung ist nicht immer nur lustig und fröhlich. Es gibt auch mal Puff im Stall vom Vorstand, oder kalter Wind bläst übers Areal... Aber oft macht es wirklich Spass. Viele Leute sind voll engagiert auf dem Set. Die Bedingungen sind optimal. Unser Stück passt gut ins Programm des Intendanten und die Investoren glauben an unseren Erfolg. Wir haben grosse professionelle Stars und viele superengagierte Laienschauspieler und Akrobaten unter Vertrag. Es braucht jetzt Mut und viel Durchhaltekraft... Aber der Tag wird kommen (in ca. 3 Jahren), wo der Vorhang fällt und der Applaus am sechsstöckigen Holzgebäude widerhallen wird. Und dann gibt es tatsächlich ein grosses Bier im neuen Strassenkaffee am Eulachpark.

Mit Vorfreude wünsche ich viel Spass beim Lesen des Geschäftsberichtes 2007.

Gregor Matter



Jahresbericht 2007

2007 zeichnet sich dadurch aus, dass die GESEWO grosse und tiefgreifende Veränderungsprozesse eingeleitet hat. Nach verschiedenen «kleineren» Hauskäufen der vergangenen Jahre wurden 2007 drei grosse Vorhaben in konkrete Projekte umgesetzt. Die gegenwärtige Situation (Zinsniveau, Baukosten, demographische Entwicklungen usw.) ermöglichen es, dem Bedürfnis des «Marktes» nachzukommen und interessierten Menschen die Vision der GESEWO, das gemeinschaftliche, selbstverwaltete Wohnen, anzubieten.

Dies zeigt sich in den drei aktuellen Projekten:

Die Gruppe WG50plus (Wohngemeinschaft für Menschen ab 50) hat sich Anfang des Jahres gegründet. Im Bewohnerverein ist ein modernes und tragfähiges Wohn-Modell entstanden, welches ein autonomes und trotzdem gemeinschaftliches Wohnen in der «Nachfamilienphase» ermöglicht. Ein Architektenwettbewerb hat eine sehr gute Lösung gebracht. Jetzt wird am Vorprojekt gearbeitet. Projektgruppe und Vorstand sind überzeugt, dass hier Pionierarbeit für ein zukünftiges Wohnmodell für ältere Menschen geleistet wird. Dies wurde durch die Age Stiftung grosszügig gewürdigt.

Im Frühling 2007 ist die Genossenschaft «Wohnen im Hirschen» auf uns aufmerksam geworden. Diese sehr aktive Gruppe hat das Projekt von der Stadt Diessenhofen (TG) übernommen und viel erfolgreiche Arbeit in Vorprojekt und Mittelbeschaffung investiert. Nach dem Entscheid der GV im Mai 2007 hat die GESEWO das Grundstück mit dem bestehenden Gebäude gekauft, das Bauprojekt fertig gestellt und die Baugenehmigung erhalten. Bereits über die Hälfte der Wohnungen sind vorreserviert. Das Projekt hat Menschen weit über die Region hinaus angezogen, die ihren Lebensabend in der beschaulichen Atmosphäre von Diessenhofen verbringen möchten. Dieses Projekt wird ebenfalls von der Age Stiftung sehr grosszügig gefördert.

Bereits im Jahre 2006 wurde die Initiative «Mehrgenerationenhaus» gestartet. Bis heute Jahr hat sich der Verein auf über 70 Mitglieder und das Projekt auf ca. 135 Wohnungen vergrössert. Der (zukünftige) Bewohnerverein plant, eine grosse, zukunftsweisende Siedlung in Holzbauweise zu bewohnen. Die GESEWO konnte mit Sulzer einen Vorvertrag über eine geeignete Parzelle auf dem Areal der ehemaligen Giesserei in Oberwinterthur abschliessen. Das Projekt hat den zweiten Platz im Projektwettbewerb der Walderstiftung zum Thema «Wohnen im Alter» gewonnen.

Nicht zu vergessen, dass das Haus an der Grenzstrasse 13 im Jahr 2007 renoviert und von einer engagierten Gruppe von Mietern bezogen wurde. Ich verweise dazu auf den Bericht des Hausvereins in diesem Geschäftsbericht.

Es zeigt sich, nicht zuletzt dank den drei grossen Projekten, dass die GESEWO 2007 eine gute Medienpräsenz hatte. Dies führt dazu, dass sich immer mehr Gruppen mit einem vergleichbaren Anliegen an die GESEWO wenden.

Ebenso beteiligt sich der Vorstand der GESEWO zunehmend aktiv an der Vernetzung in der Region Winterthur sowie mit anderen Organisationen in Zürich im Bereich «Wohnen im Alter».

Als Vorbereitung auf die Vergrösserung der GESEWO hat der Vorstand beschlossen, sich fachlich und personell zu verstärken. Gleichzeitig wurde an der zweitägigen Retraite 2007 in Diessenhofen beschlossen, die GPK (Geschäftsprüfungskommission) wieder zu beleben und in den Führungsprozess mit einzubeziehen. Dazu wird zurzeit ein neues Reglement für die Zusammenarbeit zwischen Basis, Vorstand und GPK geschaffen.

Markus Gerber



Gemeinsam wohnen und bauen

Sagi: Jubiläum und Verjüngung

2007 ist die Sagi 15 Jahre alt geworden. Anstelle eines grossen Fests haben wir uns eine «Konzert-Tasse» mit der Famiglia Rossi – und vor allem eine Neugestaltung der Umgebung geleistet: Die Container haben eine Umrandung erhalten, ein begrüntes Tor markiert den Eingang zur Überbauung, unser gemeinsamer Sitzplatz ist jetzt doppelt so gross wie vorher und rote Holzquader bremsen den Verkehr auf den Achsen.

Ein neues Beleuchtungskonzept sorgt dafür, dass die Nächte nicht zum Tag werden. Und auf dem Kinderspielplatz im Norden können die Kleinen «pfluttern» wie früher. Das ist deshalb wichtig, weil wieder viele kleine Kinder die Sagi bevölkern.

Die konstante Verjüngung der Bewohnerschaft beweist: Die Sagi ist und bleibt eine gut durchmischte Siedlung, in der Kinder ihre Räume besetzen können, in der aber auch die Jugendlichen von einer funktionierenden Infrastruktur profitieren (Hiphop-Training im Gemeinschaftsraum, Fitnessraum) und die «Alten» gemütliche Ecken zum Zusammen-sitzen finden.

Paul Girard



Jahresbericht Hoernli 16

einige wenige Kleinigkeiten sind zu berichten; wir ueberlassen nach wie vor die grossen «Wuerfe» der Welt um uns und sind mit «kleinerem» zufrieden. Starten wir mit unserer neuesten Attraktion: wir und viele andere Leute haben unseren Garten mit einem Lehm-Pizzaofen aufgewertet. Gebaut wurde er als Kurs in Lehm-Bau unter Leitung von f. Ruegg und ca. zwei Dutzend Leuten in vollem Einsatz, einen ganzen



samstag lang. Bis dato haben bestimmt zwei oder dreihundert Pizze das gute Stueck passiert und sind in etlichen Maegen verschwunden, auf bald mal..... Nicht zu vergessen, dass dieses Projekt mit finanzieller Unterstuetzung durch den Soifond der Gesewo ermöglicht wurde, danke!!! Ein weiterer neuer Bewohner unseres Gartens ist eine gewisse Elena, ein strammer Zwetschgenbaum. Gepflanzt am Haustag unter viel Schweiss und Pickelgeklirr, wir wuenschen ihr gutes Wachsen. Kommen wir zum Sport (und das ich...wo ichs doch mit Churchill halte; NO Sports): unsere Artistin Maja kann die Bewohner (ausser mir natuerlich) im Seiltanzen unterrichten, Vorrichtung im Garten vorhanden. Des Weiteren koennen Kraxelmaniacs (Bergsteiger) sich in unserem Keller an einer Boulderwand (Kletterwand) austoben. Die harte Winterzeit wurde an Weihnachten durch unsere jungen Leute ertraeglicher gemacht durch ein Freiluftbad in der Holzbefeuerten Gartenbadewanne (mit Champagner, versteht sich). Wie ihr lest, nichts spezielles los im Jahre des Herrn 2007 an der Hoernli 16. Als Schlusspunkt des Jahres sei geklagt dass an der Party-Festfront nicht all zu viel lief, meine Kochloeffel und -toepfe rosten Traurig vor sich hin... fuer zukuenftige Vorschlaege wird gedankt. 2008? wir werden sehen... hoffentlich bald aus dem Winterkokkon, der Garten wartet auf viele Abende und die Kleinarbeit wird uns kaum ausgehen. Epilog: wir erwarten mit Spannung eine/n neue/n Mitbewohner/in, zu liefern durch den Storch, alles Glueck der/dem neuen Erdenbuerger/in.....

Epilog des Epilogs: am 25. März, 14:14, wurde Seraina's und Mario's Tochter Zoé hier im Haus geboren.

Paul Müller

Wülflingerstrasse 37: Konstanz

Insgesamt war's ein ruhiges Jahr, aber Aufbruchsstimmung macht sich bemerkbar. Eine gemeinsame Sitzung kam zustande, und zugleich wurde auch schon ein weiterer Termin für die nächste Sitzung und ein Termin für einen Frühlingsputz-Tag vereinbart. Und dies ohne Erinnerung oder Unterstützung von Bettina Engels...

Die WG'2

s erneuerten sich und ein Untermieter ist ausgezogen.

Der dringenden Bitte der Hausbewohner, unsere – zwar schönen, aber unsicheren und verbogenen – Türen zu ersetzen wurden entsprochen. Jetzt gerade werden die neuen Türen durch Andi Ribbe montiert.

Tina Hanser



Langasse 76: friedliches Sein

In wohl jeder Haussitzung, die wir durchführen, wird von irgendeiner Wohnpartei erwähnt, wie sehr die ruhige und zentrumsnahe Wohnlage geschätzt wird. Auch das Wohlbefinden jedes Bewohners in, um und mit seiner Wohnung scheint gross. Vielleicht liegt es gerade daran, dass vieles nach wie vor nicht mehr ganz neu ist. Die Holzböden knarren so, dass jeder im Hause weiss, in welchem Zimmer die Nachbarn sich befinden. Tapeten machen sich selbstständig und lösen sich von der Wand, einst selbst gestrichene Wände blättern schon wieder ab, und sogar unsere erst zwei Jahre alte Heizung steigt ab und an aus. Auch die Dachrinne gibt ihren Käse dazu und lässt das Wasser nicht nur da abfließen, wo es weg sollte. Dazu wird ein Riss in der Mauer immer grösser und hinterlässt den Eindruck, als wollte sich unser Haus auf die Seite legen.

Für Sitzungsthemen ist also gesorgt, auch weil wir teils mit unserem Haus noch ganz andere Visionen spinnen - Umbau, Ausbau...? Letzten Endes ist es aber nach wie vor das mangelnde gewisse Etwas, welches uns auf den Boden zurückbringt. Doch wer weiss...

Also beschränken wir uns auf die Gegenwart, freuen uns auf sonnige Tage, Gartenbenutzung und ein weiterhin friedliches Sein.

Andreas Schoch

Feldstrasse 39 – Bewegungen und Distanzen im und ums Haus

Das vergangene Jahr war eher ruhig, was die Bewegungen im Haus anbelangt. Mieterwechsel gab es keine.

In der Umgebung des Hauses ist es v.a. im Winter relativ ruhig; auf der Feldstrasse gibt es wenig Durchgangsverkehr. Bei wärmeren Temperaturen werden die multikulturelle Nachbarschaft und der Restaurantbetrieb auf der gegenüberliegenden Strassenseite wieder hörbarer. Unser Haus ist mit geringer räumlicher Distanz zu den Nachbarhäusern ins Quartier eingebettet. Seine Lage ist sehr zentral, sowohl was die Nähe zum Dorfkern von Veltheim als auch zum Hauptbahnhof und zur Altstadt Winterthur anbelangt.

Die Gartengestaltung und die Ausformung des Vorplatzes sind allmähliche Entwicklungen, die unser Gemeinschaftsleben behutsam aktivieren.

An unserem Hausfest im März sind sich BesucherInnen aus näheren und fernerer Distanzen begegnet. Das gute Gelingen hat uns motiviert, auch in diesem Jahr wieder ein gemeinsames Fest zu planen und in der wärmeren Jahreszeit durchzuführen.

Janine Anderegg



Gemeinsam wohnen und bauen

Giesserstrasse 2

Gartenpracht

Kaum waren die ersten warmen Tage verstrichen, rückten die Bewohnerinnen und Bewohner der Giesserstrasse wie jedes Jahr zum gemeinsamen Gartenarbeitstag an. Umstechen, jäten, pflanzen und putzen – einen ganzen Tag lang haben wir gemeinsam im Garten gewerkt und gewirkt und verwandelten ihn wieder in ein hübsches Fleckchen Erde. So fanden denn auch etliche gemeinsame Grillabende und Feste draussen statt.



Neuanschaffung

Da unsere alte Waschmaschine in die Jahre gekommen war, entschlossen wir uns nicht nur zu einem Ersatz, sondern schafften auch noch einen grossen Tiefkühler für alle Bewohnerinnen und Bewohner an.

Umbruch

Kaum waren unsere neuen Nachbarn im Untergeschoss eingezogen, lockte sie ein attraktives Angebot wieder ins Ausland. Da sie anfänglich eine Rückkehr planten, zog vorübergehend eine neue Familie ein. Nun freuen wir uns, dass wir ab diesem Sommer wieder mit unserem ehemaligen G2-Bewohner Demian Käser und seinen beiden Söhnen zusammen leben können.

2007 kehrte – nach zwei Jahren in Toronto – Familie Imhof wieder voller Elan an die Giesserstrasse zurück und hat sich in Windeseile wieder gut eingelebt. Und natürlich nicht zu vergessen sind auch unsere zwei neuen G2-Babys Janis und Luisa, die unsere grosse Kinderschar weiter bereicherten.

Katharina Gander

Jugendwohngemeinschaft Eulachstrasse 6

Die Jugendwohngemeinschaft an der Eulachstrasse blickt auf ein sehr bewegtes Jahr zurück. So musste eine Familie mit einem Schicksalsschlag zurecht kommen, der das ganze Haus mitbelastet hat. Jeder Einzelne half auf seine Weise, so gut er konnte, bei der Bewältigung mit, so dass mit grosser Unterstützung aller Beteiligten der Betrieb weitergeführt werden konnte. Nach wie vor sind unsere Plätze begehrt und unser Haus voll ausgelastet.

Unsere Um- und Erweiterungspläne konnten wir einerseits wegen der Situation im Haus und andererseits wegen der Ungewissheit seitens unseres Nachbarn nur begrenzt fortsetzen.

Ein kleines aber wichtiges Projekt, welches Heizkosten sparen hilft, konnten wir realisieren, nämlich die Renovation unserer Haustüre. Sie ist nicht nur weiterhin ein Schmuckstück, sondern nun auch dicht und sicher!

Johanna Salomon und Michaela Sommer



Start an der Grenzstrasse 13

Das Haus an der Grenzstrasse 13 hat ein bewegtes Jahr hinter sich: In den ersten Monaten geben sich die Handwerker die Türklinke in die Hand, im Sommer 2007 ziehen kurz nacheinander neue Bewohner ein. Neun Kinder und neun Erwachsene füllen seither das frisch renovierte Haus mit Leben. Bis in den Herbst hinein geben Maler und Elektriker den Wohnungen den letzten Schliff. Dann können wir das Haus festlich einweihen – gleich drei Mal: mit den Handwerkern, den Nachbarn und mit den ehemaligen Besitzern des Hauses, der methodistischen Kirche, für die das Haus 1910 gebaut worden ist.

Als es draussen kühler wird, merken wir, dass die Heizung für einen Kirchenraum gemacht wurde und nicht für fünf Wohnungen. Nach fleissigem Herumschrauben ist aber auch dieses Problem gelöst, jetzt kann der Winter kommen. Seit es wieder wärmer ist, zieht es die Bewohner in den Garten. Alte Bäume werden gefällt, Gartenbeete angelegt, ein Spielplatz soll den Garten endgültig zum Kinderparadies machen.

Katharina Baumann

Blumenaustrasse 6

Wir sind stolz auf unseren ersten offiziellen Arbeitstag im Hause. Verschiedene anstehende Arbeiten konnten so erledigt werden. Zum Teil sehr erfolgreich, zum Teil noch zum Nachbessern. Der Tag wurde abgerundet mit einem leckeren, gemeinschaftlichen Mittagessen. Der Arbeitstag wurde zum Erfolgstag erklärt. Es ist nicht so, dass wir vor unserem offiziellen Arbeitstag nicht an unserem Haus gearbeitet hätten. Nein, das kann man wirklich nicht behaupten. Es herrschte im Hause die Heinzelmännchen/weibchen-Technik. Jeder arbeitete was. Niemand wusste genaueres – und irgendwann war die Arbeit wie von Zauberhand ausgeführt. Unser letztes Jahr war geprägt von unzähligen privaten Festen im Garten. Es wurde gefeiert und grilliert bis spät in die Nacht. Auch gab es zwei offizielle Feste, die waren nicht weniger erfolgreich. Zum einen fand das Handwerkerfest statt und zum anderen luden wir im Quartier zum Nachbarschaftsfest ein. Die halbe Nachbarschaft fand sich in unserem Garten ein. Wir stellten fest, dass wir total interessante Nachbarinnen haben und dass unser Wohnquartier wie ein kleines Dorf funktioniert. Auf alle Fälle war das Nachbarschaftsfest so super, dass wir auch dieses Jahr wieder ein solches planen.

Unser Umbau ist nun definitiv abgeschlossen. Die Bauabrechnung liegt vor und die Baukommissionssitzungen finden nicht mehr statt. Darüber sind wir alle sehr froh.

Sonst hatten wir ein recht ruhiges Jahr. Die Bewohnerschaft ist immer noch dieselbe. Es kehrte Ruhe ein und wir werden zum Team.

Tina Fehlmann und Beat Karrer



WG50plus – Geplante Wohngemeinschaft, Kanzleistr. 48/50 in Seen

Nach der Informationsveranstaltung am 23.02.2007 mit ca. 100 Personen entstanden fünf Arbeitsgruppen:

1. Informationen über bestehende alternative Wohnformen im Alter.
2. Sammeln von Ansprüchen, Vorstellungen, Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner z.h. eines Studienauftrags an die Architekten.
3. Gesuche um Fördergelder, Beiträge und billige Hypotheken.

Die Age Stiftung hat einen Beitrag von Fr. 350'000.- an das Projekt zugesichert. Davon sind Fr. 50'000.- zweckgebunden für eine Evaluationsstudie ETH Wohnforum.

4. Entwurf der Statuten für den bestehenden Gründer- und späteren Hausverein.
5. PR-Gruppe: Kontakte zu NeuinteressentInnen, Medien und Aktualisierung der Website.



Anfang Dezember 2007: Wahl des Projekts «Janis» der Architekten Haerle-Hubacher, Zürich. Der Verein ist mit der Wahl von «Janis» sehr glücklich. Unsere Wünsche und Anliegen sind darin optimal umgesetzt.

Der Verein WG50plus hat im Moment 11 Mitglieder.

Der anfänglich lose Verband von InteressentInnen hat sich in diesem Jahr zu einer starken Gruppe entwickelt, die sich dafür einsetzt, dass aus dem Projekt «Janis» eine Wohnform entsteht, in der Aufgehobensein kein leerer Begriff sein wird.

Elisabeth Master und Myrtha Frei

Gemeinsam wohnen und bauen

Diessenhofen: «Wohnen im Hirschen» für Menschen in der zweiten Lebenshälfte

Vor drei Jahren entstand die Idee, das geschichtsträchtige Haus an zentraler Lage am Rande der historischen Altstadt durch einen Umbau neu zu nutzen.

In einer Hausgemeinschaft zu wohnen, mit genügend Freiraum für Individualität, aber auch der Möglichkeit, vorhandene Ressourcen einzubringen, war die Vorstellung der privaten Interessengruppe.

Im Frühjahr 2007 entstand der erste Kontakt zur Gesewo, und im August wurde die Liegenschaft bereits auf dieselbe überschrieben.

Im Herbst nahm die Baukommission ihre Arbeit auf.

16 Wohneinheiten zwischen 50 und 100 m², mit eigener Küche und Nasszelle sind geplant.

Ein Restaurant, diverse Gemeinschaftsräume und der lauschige Innenhof sollen für die Aktivitäten der Bewohner, aber auch der lokalen Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Durch das Betreiben des Restaurants, aber auch durch Angebote kultureller und weiterbildender Art soll ein Ort der Begegnung und des Austausches entstehen.

Vre Piatti



Mehrgenerationenhaus

Anfang 2007 entschieden wir, unsere Energie auf das Sulzerareal in Oberwinterthur zu konzentrieren. Die Bedenken bezüglich der Grösse und das Erschrecken über unseren Mut verflüchtigten sich in Anbetracht der attraktiven Lage und der Vorteile durch die Grösse: bessere Durchmischung, bessere Ökonomie und Ökologie durch Verdichtung, mehr Ressourcen für gemeinsam nutzbare Räume, Dienstleistungen und Infrastrukturen und die Vision, etwas Innovatives, Zukunftsweisendes zu verwirklichen: eine Holzbausiedlung mit etwa 135 Wohnungen, in der alle Generationen selbstbestimmt leben und voneinander profitieren können.

Unser Engagement wurde belohnt mit dem 2. Preis der Walderstiftung. Neben 25'000 Franken Preisgeld ist das Renommee, das der Preis mit sich bringt, noch wichtiger. Es wird uns helfen, Türen zu öffnen. Wir bekommen viel positives Echo in der Presse und zählen mittlerweile 75 Mitglieder.

Ende 2007 war es so weit: Wir konnten einen fairen Reservationsvertrag mit Sulzer Immobilien abschliessen: Bezahlen müssen wir erst, wenn die Baubewilligung eintrifft, die Altlasten beseitigt Sulzer.

Wir freuen uns sehr, unsere Kräfte für ein konkretes Projekt einsetzen zu können und unsere Vision zu verwirklichen.

Gaby Sagelsdorff



Menschen, Häuser und Umweltdaten

	Bewohner- Innen	Mieter- wechsel	Woh- nungen	Netto- Wohn- fläche	Gebäude- versiche- rungswert	Schuldbriefe	Grund- stücks- fläche	Gasbezug	Allge- mein- strom	Wasser
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	m ²	Fr.	Fr.	m ²	kWh	kWh	m ³
Sagi Hegi	197	5	45	5058	13'523'500	19'347'000	8'508	524'468	60'162	6'024
Wüflingerstrasse 37	12		4	315	921'300	520'000	294	56'130	4'270	1'081
Hörnlistrasse 16	14		10	559	1'845'000	520'750	1'000	15'613	5'748	690
Langgasse 76	5		3	204	725'500	455'000	611	9'710	1'647	131
Giesserstrasse 2	10		5	347	1'275'000	980'000	346	39'236	2'325	722
Feldstrasse 39	6		4	290	900'000	690'000	424	50'570	3'088	251
Eulachstrasse 6	13		3	352	1'105'000	1'180'000	584	39'782		827
Blumenaustrasse 6	16	2	5	360	1'455'000	1'640'000	537	53'862	7'261	415
Kanzleistrasse 50	7	2	3	270	853'500	400'000	574		4'189	532
Kanzleistrasse 48	3	1	3	190	670'000	500'000	725	32'091	35	43
Grenzstrasse 13	18		4	600	2'442'100	1'550'000	1'191	40'226	4'881	467
Hirschen Diessenhofen					2'868'000	900'000	1'032			
Total	301	10	89	8545	28'583'900	28'682'750	15'826	821'906	93'606	10'356

GenossenschafterInnen

Bestand am 1.1.07	227
Eintritte	51
Austritte	17
Bestand am 31.12.07	261

Vorstandsmitglieder und Ressorts 2007

Gregor Matter: Präsident, Finanzen
 Alfred Rüegg: Geschäftsleitung, Bauliches, Sagi, Grenzstrasse
 Bettina Engels: Hörnlistrasse, Wüflingerstrasse, Selbstver-
 waltungsmeeting
 Daniel Meier: Giesserstrasse, Blumenaustrasse, Eulachstrasse
 Tina Fehlmann: Geschäftsleitung, Soziales, Feldstrasse
 Markus Gerber: Kanzleistrasse, Langgasse, Hirschen, Mehr-
 generationenhaus, InteressentInnenforum

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, Markus Gerber, Heidi Ogi, Ursula Balzli, Daniel Oes
- Hirschen Diessenhofen: Jürg Heiz, Alfred Rüegg, Markus Gerber, Vre Piatti, Ursi Angst, Antje Gold, Rolf Leu

Geschäftsprüfungskommission 2006

Doris Schweizer, Paolo Raggi, Ruedi Loosli, Stefano Terzi

Revisionsstelle

Presida Treuhand AG, Aarau, Jürg Bächtold

Geschäftsstelle

Martin Geilinger, Bettina Zbinden, Peter Tüscher



Bericht zur Jahresrechnung 2007

Bericht zur Jahresrechnung 2007

Die Bilanz weist ein grosses Umlaufvermögen aus. Das hat vor allem mit den freien Darlehen aus dem Kreise der neuen Projekte zu tun. Die Bilanzsumme ist um ca. 15% gestiegen.



Die Erfolgsrechnung zeigt ein Umsatzwachstum von ca. 10%. Das ist vor allem auf den Erwerb der Grenzstrasse 13 zurückzuführen. Speziell ist die Steigerung bei den Verwaltungskosten. Die drei neuen Projekte haben den Vorstand und die Geschäftsstelle im Jahr 2007 sehr stark beschäftigt. Ausgewirkt hat sich das vor allem auf reduzierten Abschreibungen. Ich bin überzeugt, dass diese Arbeitsinvestitionen für die GESEWO wertvoller waren als die budgetierten Abschreibungen. Es werden wieder Jahre kommen, in denen die Abschreibungen im vollen Umfang – oder wie auch schon, übermässig – gemacht werden können.

Die Kennzahlen weisen einen guten Cashflow aus, der aber mit den Abschreibungen leicht gesunken ist. Die Liquidität entwickelt sich dank den vielen Darlehen sehr gut, was im Hinblick auf die neuen Projekte sehr wichtig ist und zeigt, dass die neuen Projekte der GESEWO schon heute das Vertrauen von vielen DarlehensgeberInnen geniessen.

Im Budget 2008 sind keine neuen Häuser oder Projekte berücksichtigt. Zinsen und Mieten werden mit dem Anstieg der Hypozinsen leicht höher.

Gregor Matter

Frage des Jahres:

Woher stammt der Hintergrund dieses Geschäftsberichtes?

Hintergrund des Geschäftsberichtes 2006:
Parkettboden in der Eulachstrasse 6



Jahresrechnung 2007

	Rechnung 2006	Budget 2007	Rechnung 2007	Veränderung	Budget 2008
Bilanz					
Umlaufvermögen	624'666		2'163'089	1'538'423	
Anlagevermögen	24'015'661		26'505'357	2'489'696	
aktive Rechnungsabgrenzungen	1'784'552		1'731'306	-53'247	
Total Aktiven	26'424'879		30'399'751	3'974'873	
Kurzfristiges Fremdkapital	468'613		587'026	118'414	
Bank-Hypotheken	17'463'000		20'122'500	2'659'500	
Darlehen Pflicht	2'232'517		2'395'297	162'780	
Darlehen frei	1'857'247		2'780'261	923'014	
Subvention Stadt und Kanton	799'680		752'640	-47'040	
Baurechtszins aufgeschoben	30'000		22'500	-7'500	
Erneuerungsfonds	1'260'923		1'401'452	140'530	
Solidaritätsfonds	61'417		66'130	4'713	
passive Rechnungsabgrenzungen	1'754'252		1'706'854	-47'398	
Eigenkapital	496'808		564'440	67'632	
Total Passiven	26'424'456		30'399'100	3'974'644	
Erfolgsrechnung					
Kapitalzinsen	564'366	600'000	658'617	94'251	710'000
Baurechtszinsen	97'440	98'000	99'048	1'608	100'000
Abschreibungen	130'112	202'000	86'413	-43'700	210'000
Vermietung	8'558	9'000	5'171	-3'387	6'000
Versicherungen	13'306	13'000	13'076	-230	15'000
Unterhalt	210'920	234'000	227'115	16'195	270'000
Einlagen Erneuerungsfonds	172'800	181'000	183'000	10'200	210'000
Projekte	0	5'000	1'453	1'453	3'000
Verwaltung	144'828	164'000	213'443	68'615	196'000
Steuern	2'324	2'000	960	-1'364	1'000
Nebenkosten Leerstände	320	100	2'857	2'536	1'000
Total Aufwand	1'344'974	1'508'100	1'491'152	146'177	1'723'000
Mietertrag	1'342'671	1'506'000	1'478'637	135'966	1'720'000
Aktivzinsen	2'725	3'000	13'165	10'440	3'000
Total Ertrag	1'345'396	1'509'000	1'491'802	146'406	1'723'000
Gewinn	422	900	651	229	0
Kennzahlen					
Cashflow (=Gewinn+Abschreibungen+Steuern+Einlagen Erneuerungsfonds)	305'658		271'024	-34'634	
Cashflow in Prozent des Ertrags Cashflow/Ertrag	22.72%		18.17%	-4.6%	
Liquiditätsgrad 3 (=Umlaufvermögen/kurzfristiges Fremdkapital)	133.30%		368.48%	235.2%	
Liquiditätsgrad 4 (=Umlaufvermögen/(kurzfristiges Fremdkapital+Erneuerungsfond+Baurechtszins aufgeschoben))	35.50%		107.56%	72.1%	
Anlagendeckungsgrad 1 (=Eigenkapital/Anlagevermögen)	2.07%		2.13%	0.1%	
Anlagendeckungsgrad 3 (=Eigenkapital+Pflichtdarlehen)/Anlagevermögen)	11.36%		11.17%	-0.2%	
Anlagendeckungsgrad 4 (=Eigenkapital+Pflicht- und freie Darlehen)/Anlagevermögen)	19.10%		21.66%	2.6%	

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, Paul Girard, Michi Benz, Kaarina Bourlound,

Demian Käser, Tina Hanser, Ruedi Loosli

Papier: Startext FSC