

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

geseWO

für selbstverwaltetes wohnen

Geschäftsbericht

2012



Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Wenn ihr diesen Geschäftsbericht in der Hand haltet, ist in der Giesserei aus einer Vision gelebte, bereichernde Realität geworden. Was gibt es Schöneres für eine Genossenschaft? Nun gilt es für die rund 300 NeumieterInnen, den selbstverwalteten Alltag mit all seinen Herausforderungen zu meistern. Und für den GESEWO-Vorstand bedeutet es – mit Unterstützung der Geschäftsstelle –, für gesunde Finanzen, funktionierende Strukturen und eine langfristige Strategie zu sorgen. Und dies für eine Genossenschaft, die «auf einen Schlag» doppelt so gross geworden ist.

Mit zunehmendem Wachstum stellt sich ausserdem eine wichtige Frage: Was verbindet uns untereinander? Was hat die Giesserei mit der Blumenaustrasse zu tun? Oder die Kanzlei mit der Grenzstrasse? Zwölf autonome Häuser, zwölf unterschiedliche Arten, wie zusammen gewohnt und gelebt wird. Genau dies ist der springende Punkt: Jedes Haus, jede Siedlung bestimmt selber darüber, wie gewohnt wird, was renoviert oder angeschafft werden soll. Hier kann jede/-r mitbestimmen, mitgestalten, und ist gleichzeitig in einer Gemeinschaft – unter dem Dach der GESEWO – aufgehoben. Das Praktische daran: Die Geschäftsstelle unterstützt die Hausgemeinschaften professionell. Sie kümmert sich um die Buchhaltung, die Mietverträge und verwaltet die Darlehen.

Die GESEWO ist eine vielfältige, lebendige, erfolgreiche Genossenschaft. Dies verdankt sie dem grossen Engagement ihrer Mitglieder – also euch! Diese freiwillig eingegangene Verpflichtung und das Recht zur Selbstverwaltung sind die Basis unserer Genossenschaft. Darum meldet euch zu Wort und gestaltet Gegenwart und Zukunft unserer Genossenschaft mit. Wir freuen uns auf eure Beiträge, denn die GESEWO, das sind wir alle!

Medea Schnyder, Vorstand GESEWO
Andrea Holenstein, Vorstand GESEWO



Jahresbericht 2012

2012 gab es viel zu feiern! Das erste Haus der GESEWO, die Sagi Hegi, zelebrierte seinen zwanzigsten Geburtstag mit einem rauschenden Fest. Die Festredner/-innen würdigten die mutigen Visionen der Gründergeneration der GESEWO und sprachen der Sagi für 20 Jahre gelebte Selbstverwaltung Anerkennung aus. Auch in der Giesserei wurde gefeiert: Im April fand das Aufrichtefest statt. Am Tag der Genossenschaften im Juni 2012 fanden neben dem Sommerfest der Giesserei Führungen und Feiern auch in anderen Häusern statt. So auch an der Eichliackerstrasse, wo sich die Vertreter der Erbgemeinschaft, die der GESEWO das Haus verkauft hatten, sichtlich wohl fühlten im Kreis der jungen Hausgemeinschaft.

Ein einmaliges Ereignis war der Verkauf der Eulachstrasse, denn die GV hiess diesen Vorschlag des Vorstandes einstimmig gut. So konnte die anerkannte sozialpädagogische Jugendwohneinrichtung ihr Neu- und Umbauprojekt dank Subventionen realisieren.

Bei unserem Grossprojekt Giesserei lief alles wie am Schnürchen! Der Hausverein der BewohnerInnen wurde gegründet und beschäftigte sich intensiv mit den Fragen zur Selbstverwaltung in einem Haus mit 155 Wohnungen und Gewerberäumen. Die erfreulichen Darlehenseingänge bilden eine solide finanzielle Basis und lassen uns guten Mutes in die Zukunft blicken. Bereits im Februar 2013 zogen die ersten Giesserei-BewohnerInnen ein.

In der Sagi Hegi können – nach ausführlichen Diskussionen über Vorgehen und Varianten in der Baukommission und in Bewohnerversammlungen – die Erneuerungsarbeiten in Angriff genommen werden.

Die neuen Pächter des Restaurants Hirschen in Diessenhofen erfüllten leider unsere Erwartungen nicht und wir lösten den Vertrag im Sommer auf. Seither ist der Betrieb eingestellt, die Suche nach einem neuen Pächter läuft. Eine der grossen Wohnungen im Hirschen wurde zu zwei Kleinwohnungen umgebaut, welche sogleich vermietet werden konnten. Der Sachwalter konnte seine Aufgabe beenden und die Selbstverwaltung wieder in die Hände des Hausvereins Hirschen legen. Der Vorstand setzte sich intensiv dafür ein, länger andauernde Wohnungs-Leerstände im Hirschen und in der Kanzlei-Seen abzubauen.

Im Vorstand der GESEWO gab es grössere Veränderungen. Katharina Gander beendete ihre Arbeit im Vorstand nach einem Jahr, da sie neu den Mieterverband Winterthur führt. Tina Fehlmann trat ebenfalls zurück, sie leitete während fünf Jahren das Ressort Soziales. Die drei neuen Vorstandsmitglieder Medea Schnyder (Ressort Mietwesen), Andrea Holenstein (Ressort Kommunikation) und Eveline Heuss (Ressort Soziales) konnten sich rasch in die Vorstandstätigkeit einarbeiten. Mit neu sieben Vorstandsmitgliedern können die Aufgaben der wachsenden Genossenschaft auf mehr Schultern verteilt werden.

Der neue Pflichtdarlehensfonds trägt Früchte – erfreulich! So leben dank dem Fonds bereits mehrere Personen in GESEWO-Häusern, die ihre Pflichtdarlehen sonst nicht aufgebracht hätten

Rückblickend schaue ich auf ein arbeitsintensives und spannendes Jahr zurück. Die wachsende Genossenschaft brachte neue Herausforderungen und eine höhere Arbeitsbelastung für Vorstand und Geschäftsstelle mit sich. Verschiedene Projekte – unter anderem zur Entlastung von Vorstand und Geschäftsstelle – sind geplant, damit die GESEWO weiterhin auf Erfolgskurs bleibt.

Ruedi Boxler, Präsident GESEWO



«Mit ganz vielen Freunden unter einem Dach»

Über hundert Zügelwagen sind bei der Giesserei in Winterthur Hegi seit Februar 2013 vorgefahren und haben Leben in das grösste GESEWO-Haus gebracht. Zu den neuen Bewohnern gehören die 35jährige Monika Flieger und der Initiant des Mehrgenerationenhauses Hans Suter.

Hans, kennst du dieses Inserat hier: «Neue Lebensform im Mehrgenerationenhaus?»

Hans Suter: Dieses Inserat habe ich vor siebeneinhalb Jahren im Landboten und im Tagesanzeiger aufgegeben. Etwa vierzig Leute haben sich gemeldet.

Heute, im 2013, sitzt du im Gemeinschaftsraum und schaust auf das fertige Haus. Ist es das geworden, was du dir vorgestellt hast?

Hans: Wenn man die Dimensionen anschaut, ist es nicht das, was ich wollte. Ich hatte ja keinen Grössenwahn. Gleichzeitig hat für mich die ganze Infrastruktur von Anfang an dazugehört. Obwohl ich wusste, dass das gar nicht realistisch ist.

Was ist nicht realistisch?

Hans: Ich habe an ein Projekt gedacht mit 20 bis 50 Wohneinheiten. Eine Infrastruktur mit Gemeinschaftsräumen, Restaurant und Kinderkrippe ist bei dieser Grösse nicht realistisch. Da muss man froh sein, wenn man einen kleinen Gemeinschaftsraum finanzieren kann. Wir suchten zwei Jahre vergeblich nach Land. Die ersten Leute gaben schon auf und verliessen den Verein wieder. Dann haben wir dieses grosse Grundstück gefunden. Wir standen vor der Entscheidung: Machen wir ein grosses Haus oder lassen wir die Idee fallen?



Weg vom Kästchendenken: Monika Flieger und Hans Suter wünschen sich, dass in der Giesserei eine lebendige und offene Gemeinschaft entsteht.

Monika, du bist vor einem Jahr dazugekommen. Wie hat für dich das Kapitel Giesserei begonnen?

Monika Flieger: Ich war schwanger und wir haben eine Wohnung gesucht. Auf der GESEWO-Seite sah ich das Projekt Giesserei. «Frank, das musst du dir anschauen!», sagte ich zu meinem Partner. Wir wussten sofort, dass wir da hin wollen.

Warum wart ihr so sicher?

Monika: Unsere Horrorgeschichte ist, eine dieser Kleinfamilien zu werden, die in eine Vierzimmerwohnung zieht mit Wohnwand und Polstergruppe. Aber mit einem Kind in einem Haus zu leben, wo viele Leute miteinander wohnen – das wird toll!

Können sich neue Mitglieder im Projekt noch einbringen?

Hans: Jeder kann sich einbringen, wenn er das will. Auch wenn der Bau fertig ist, gibt es immer noch sehr viel zu tun.

Monika: Mein Partner Frank ist seit Sommer in der Gruppe Administration und hat mitgewirkt, dass die Siedlungsassistenz kommt. Wir konnten neu dazukommen und sofort mitreden.



«Meine Vision für ein Mehrgenerationenhaus war eigentlich gar nicht realistisch», sagt Hans Suter beim Blick über die Giesserei.

Der Verein Giesserei zählt etwas über 250 Mitglieder. Auf Diskussionsseiten im Internet bespricht ihr Waschpläne und Nichtraucherfragen. Wann ist es zu viel des Guten?

Hans: Ich glaube nicht, dass es jemals zu viel ist. Wer findet, seine Anliegen werden zu wenig berücksichtigt, geht ins Diskussionsforum und bringt sich ein. Es sind einige Dinge genau wegen diesem Forum geändert worden.

Hast du ein Beispiel?

Hans: Für die Pantoffelbar war angedacht, dass Jugendliche nur in Begleitung Erwachsener hingehen dürfen. Viele Stimmen sagten dann, man soll doch zuerst schauen, ob es ohne Regel geht. Das machen wir jetzt auch.

Was erhofft ihr euch von der Giesserei?

Hans: Mir persönlich ist es wichtig, dass ich mich hier aufgehoben fühle. Dass ich mein Nest hier habe. Dass ich hier mit ganz vielen Freunden unter dem gleichen Dach leben kann.

Monika: Ich freue mich auf etwas Offenes und Lebendiges. Mehrgenerationenhaus heisst für mich, wir leben alle wirklich zusammen. Natürlich erhoffe ich mir auch eine Entlastung für Frank und mich. Dass wir nicht immer in der engen Kleinfamilie sind, sondern dass die Kinder aufgehoben sind in der ganzen Gemeinschaft. Vielleicht ist die beste



«Unsere Horrorvorstellung ist, eine dieser Kleinfamilien mit Vierzimmerwohnung, Wohnwand und Polstergruppe zu werden», sagt Monika Flieger, die mit ihrem Partner Frank Winter und der Tochter Bojana in die Giesserei gezogen ist.

Freundin meiner neunmonatigen Tochter Bojana dann eine 80-Jährige. Ich stelle mir vor, dass wir, wenn wir lange hier leben, hier sind, bis sich jemand endgültig verabschiedet. Und die Gemeinschaft erlebt das mit. Das heisst für mich wirklich zusammen leben. Wirklich miteinander sein. Und ich wünsche mir, dass mein Kind so aufwachsen kann.

Zu den Personen:

Hans Suter (65) ist Architekt in Winterthur. Er ist Vater einer erwachsenen Tochter. Hans Suter ist Vorstandsmitglied, Co-Projektleiter und Initiator der Giesserei. Er zieht alleine ins Mehrgenerationenhaus.

Monika Flieger (35) ist Musikerin und Schauspielerin. Monika wohnt zusammen mit ihrem Partner Frank Winter und der gemeinsamen Tochter Bojana (9 Monate) in der Giesserei.

Lena Leuenberger ist Journalistin und wohnt im GESEWO-Haus an der Blumenaustrasse 6. Sie traf Hans Suter und Monika Flieger Mitte Februar 2013 im Gemeinschaftsraum der Giesserei zum Interview.



Seit Februar 2013 fahren Zügelwagen zur Giesserei. Fast 160 Wohnungen, Geschäfte und Jokerzimmer werden mit Leben gefüllt. Monika Flieger ist überzeugt: «Das wird toll!»

Gemeinsam wohnen und bauen

Tango im Kleiderschrank und heisse Köpfe in der Sagi Hegi

Das vergangene Jahr stand sowohl im Zeichen der Rückschau als auch der Erneuerung.

Die Sagi Hegi feierte ihr 20-jähriges Bestehen mit einem bunten Reigen von Jubiläumsaktivitäten. Neben traditionellen Anlässen wie Lindenbrunch, Pétanque-Turnier und Kafitasse konnten wir am Tag der offenen Sinne die künstlerischen Talente unserer Bewohnerinnen und Bewohner entdecken, bei der Vorführung des Sagi-Films über uns selber lachen und beim Adventsfenster besinnliche Momente geniessen. Höhepunkt des Jubeljahres war das grosse Fest im September mit Spielbus, Ponyreiten, Diashow, Tango im Kleiderschrank, indischem Buffet, Jazzkonzert und vielem mehr. Das regnerische Wetter vermochte unsere Festlaune nicht zu trüben und es wurde bis tief in die Nacht geschmaust, gelacht und getanzt.

Neben den Feierlichkeiten trieben uns auch Überlegungen zur Zukunft der Sagi um. Diskussionen rund um die bauliche Neugestaltung sorgten im Sommer für heisse Köpfe und es war nicht einfach, einen gemeinsamen Nenner zu finden. Die Weichen sind nun gestellt und die aufwändigen Renovationsarbeiten starteten im Dezember mit dem Einbau der Komfortlüftung in unseren Gemeinschaftsraum. Mit der Aufschaltung der eigenen Website ist die Sagi im digitalen Zeitalter angekommen. Die Fertigstellung der Schwester-siedlung Giesserei führte zu einigen Wohnungswechseln und der Kindertreff zog im Dezember in seine neuen Räumlichkeiten in Oberwinterthur.

Der Sagi-Vorstand



Eichliackerstrasse: Viel Arbeit im und ums Haus – es hat sich gelohnt!

Mit einem Sommerfest haben wir uns bei all denen bedankt, die den Hauskauf Ende 2011 ermöglicht haben. Marcel ist mit seiner Tochter Sophia und Kater Micio aufs Land gezogen. Mit dem Zuzug von Corina, ihrem Sohn Nuri und Katze Buschka konnten wir sowohl die Kinder- als auch die Katzenzahl beibehalten. Unser Haus ist nun endgültig von Spannteppichen befreit. Anna und Jon haben mit Hilfe von Freiwilligen tagelang die alten Holzböden ihrer Wohnung abgeschliffen und -gelaugt, Klinker von Leim befreit sowie Küche und Gang neu gemalt. Auch um das Haus hat sich einiges getan. Wir haben den Garten von alten Stellriemen befreit und gründlich gerodet – zwei Baumulden füllten wir mit Betonbrocken! Ein frisch gesäter Rasen, ein Sitzplatz und eine Feuerstelle sollen den Garten nun zu einem lauschigen Treffpunkt machen. Das nächste Projekt ist auch schon geplant: Unser Wäschehäuschen ist zu klein für die vielen Velos. Wir brauchen einen grosszügigen, günstigen Velounterstand, der sich mit den Auflagen der Quartierhaltungszone verträgt.

Markus Läng



Auf und Abs an der Hörnlistrasse 16

Wie immer gab es viele positive und humorvolle Momente an der Hörnlistrasse 16, doch war unser Jahr 2012 geprägt durch schwierige Momente des Zusammenlebens. Zum Glück konnten wir dank der professionellen Unterstützung der Geschäftsstelle auch die schwierigen Situationen zu einem guten Ende bringen. Jetzt freuen wir uns auf ein zufriedenes und leichtes 2013. Mit der lässigen Mieterschaft haben wir bestimmt wieder genug Energie, um neue Projekte anzureissen und umzusetzen. Wir freuen uns auf unbeschwerte, gesellige Momente und auf motiviertes Arbeiten an unserem schönen Haus.

Barbara Blatter und Lisa Weiller



Wülflingerstrasse 37: Haus der WGs

In diesem Jahr hat es bei uns viel Wechsel gegeben. Nachdem André ausgewandert ist, sind wir nun drei WGs. Zudem haben wir einen weiteren vierbeinigen Mitbewohner bekommen, den Kater Timi. Nachdem wir letztes Jahr eigentlich einen Teilverein gründen wollten, ist dieses Vorhaben wieder eingefroren.

Tina Hanser



Gemeinsam wohnen und bauen

Giesserstrasse 2: Wie das Baumhaus auf die Pergola kam

Im 2012 gab es noch mehr Nachwuchs mit den zwei kleinen GenossenschafterInnen Hanna, Tochter von Medea und David, sowie Balian, Sohn von Deborah und Florian! Mit mittlerweile 13 Kindern platzt unser Haus aus allen Nähten – wir weisen bestimmt die höchste Kinderdichte aller GESEWO-Häuser auf. Da Not erfinderisch macht und Platz unser rarstes Gut ist, bauten wir kurzerhand zwei unserer Projekte aufeinander. Unsere alte Pergola bedurfte einer Generalsanierung und schon lange wünschten sich die Kinder ein Baumhaus. So entstand eine Baumhütte auf unserem nun wieder wind- und regenfesten Sitzplatz. Eingeweiht wurde dieser mit einem improvisierten Fussball-WM-Public-Viewing. Neben den drängenden Platz- und Bauhemmen wollen wir uns an der Giesserstrasse 2 auch wieder vermehrt Träumen und Visionen widmen – was wohl in Zukunft daraus alles entsteht?

Florian Heer



Pferde stehlen mit der Langgasse 76

Unser grosser «Plaza» vor dem Haus ist im Sommer Treffpunkt der Nachbarschaft. Kinder sammeln hier ihre ersten Veloerfahrungen, die Grossen grillen, plaudern und sünnelet. Sogar Pferde kamen auf Besuch und erleichterten sich hier! Ein bisschen weniger verdichtetes Wohnen ist eben auch schön.

Seit 2012 sind wir nun drei Männer: Damit ist unser Wohnpflanzen/Wohnraum-Ratio wohl eher unterdurchschnittlich, dafür ist im Garten ein Kartoffelacker geplant. Eine Bar im Keller soll ab und zu Leben in die Bude bringen. Wir haben's gut hier!

Chris Schwitz



Blumenaustrasse 6 – wir fühlen uns wohl in Haus und Garten!

Das Jahr 2012 verlief für uns in der Bluemi relativ ruhig. Wir freuten uns am Heranwachsen von Tom, dem jüngsten «Mann» im Haus – er wurde im August ein Jahr alt. Wie immer war im Sommer der Garten Treffpunkt für Spiele, Fussball mit Jungs und Mädels, Sitzungen und Grillplausch. Die Tour de GESEWO machte am 8. September Halt in unserem Garten zu einer Erfrischung und anschliessender Hausführung. Ein wichtiges Ereignis war die Hochzeit von Lena und Nico. Da Erika ihr Kosmetikstudio im April 2013 in die Giesserei zügelt, haben wir Ende des Jahres einen Nachmieter gesucht und sind mit Hans Bär fündig geworden. Er ist Weinhändler und hat eine Zwischenstation gesucht. Wir fühlen uns wohl in unserer Patchwork-Hausgemeinschaft aus schul- und nichtschulpflichtigen Kindern, Teil- und Vollzeitfrauen und -Männern, Schicht- und anderen Arbeitenden, Fussballfans, Musikfreaks etc.!

Antje Goldt

Grenzstrasse 13 – mit hochdruckgereinigten Töpfen in den Sommer

Am meisten hat uns im 2012 die Heizung beschäftigt. Nach der Konsultation von Energieexperten entschieden wir uns für eine Gasheizung in Kombination mit einer Solaranlage für das Warmwasser. Wegen der aufwändigen Abklärungen und einigen Diskussionen wurde die Heizung erst im November eingebaut. Glücklicherweise, wer auswärts duschen konnte, denn für einige Tage gab es kein Warmwasser im Haus. Die Solaranlage folgt 2013.

Das Business-Modell der drei Fotografen im Untergeschoss hat leider nicht funktioniert. Nach Einbau einer Dusche und elektrischer Installationen können wir jetzt den Raum vielfältiger vermieten – auch als Wohnung.

Der Garten war wie immer der Treffpunkt für die BewohnerInnen. Neu verschönern ihn grosse, bepflanzte Tontöpfe, die akribisch mit dem Hochdruckstrahler gereinigt wurden. Nach einigem Hin und Her fanden sich auch die richtigen Pflanzen und Standorte.

Urs Meyer



Gemeinsam wohnen und bauen

Giesserei – wir sind angekommen

Ein Traum wird Wirklichkeit: Wir leben in der Giesserei! 2012 war geprägt vom rasanten Fortschritt der Bauarbeiten und dem immer schneller heranrückenden Bezugstermin. Zum Glück durften wir uns auf die vielen Bauchfachleute verlassen, die den Bau perfekt gestaltet, geplant, organisiert und gebaut haben. Besser geht es nicht! Ihnen allen gebührt unser herzlichstes Dankeschön!

Der Hausverein selber war sehr intensiv mit der Zukunft beschäftigt. Auch das Zusammenleben braucht eine Planung und Strukturen. In einem lebendigen Prozess wurden die verschiedenen Arbeiten angepackt und umgesetzt. Hier zeigte sich die Tragfähigkeit des Hausvereins: Es funktioniert! Auch hier ein grosses Dankeschön an alle, die diesen Prozess tatkräftig unterstützen.

Ende Januar 2013 durften wir an einem feierlichen und fröhlichen Fest den Schlüssel zu unserer Siedlung entgegen nehmen. Die Bauarbeiten sind fast abgeschlossen und die Wohnungen werden nach und nach bezogen. Bis Ende April 2013 werden die letzten Bewohnerinnen und Bewohner in der Giesserei angekommen sein. Im Erdgeschoss wird schon fleissig gearbeitet. Auch hier werden die Räume nach und nach bezogen. Bis Mitte 2013 werden diese ebenfalls bezogen sein.

Das Bauvorhaben der Giesserei gehört bald der Vergangenheit an. Nun wird in unserer Siedlung gelebt. Wir freuen uns sehr, als Teil der GESEWO Familie in einer Siedlung zu leben, die weit über die Winterthurer Stadtgrenzen Akzente setzt und für das Quartier Neuhegi eine grosse Bereicherung sein wird.

Benjamin Zemann



Feldstrasse 39: Mit hinreissendem Zuwachs und Homegate-Ansturm

Im letzten Sommer mussten wir eine Wohnung neu vermieten. Wir waren mutig und inserierten auf Homegate. Kurz darauf wurden wir bestürmt mit Telefonanfragen von Interessenten und Interessentinnen. So erging es uns dann auch an den drei Besichtigungsterminen nicht besser, obwohl wir bereits eine Vorauswahl getroffen haben.



Drei nette Grillabende später haben wir unsere Wahl getroffen und im Juli wurde die Wohnung im ersten Stock neu bewohnt. Abgesehen von den Revierkämpfen der beiden kleinsten Kerle verbrachten wir einen gemütlichen Sommer, in welchem der Hof rege genutzt wurde.

Im Dezember wurde unsere Hausgemeinschaft um zwei hinreissende Babys erweitert. Noch klein, nehmen sie nicht viel Platz, dafür aber schon rege die Waschküche in Beschlag. Neben dem Wunsch nach einem Umbau und mehr Platz erwacht in uns nun auch das Bedürfnis nach einer zweiten Waschmaschine.

Simone Brander

Ein bewegtes Jahr in der Kanzlei-Seen

2012 war ein Jahr mit Höhen und Tiefen: So prächtig sich der Garten im Frühling und Sommer präsentierte, so schwer mussten wir im Haus um all die Aufgaben ringen, die die Selbstverwaltung erfordern. Wie oft haben wir über die Strukturen diskutiert, Ämtli geschaffen und aufgehoben, bis die vielleicht endgültige Version stand! Bald war uns klar: Alles können wir nicht selber machen. Die Gemeinschaftsflächen werden nun von einer Putzfrau gepflegt und die Fenster von einer Firma gereinigt.



Die Gemeinschaftsräume wurden liebevoll eingerichtet. Der provisorische Tisch wich einem schönen langen Esstisch, so dass nun unsere gemeinsamen Abendessen in gemütlichen Rahmen stattfinden können. Licht strahlt fast überall und die einzelnen Nischen in den Stockwerken werden rege genutzt als Bügel- oder Büroecke, Bibliothek etc.

Unsere langjährige Präsidentin Myrtha Frei ist zurückgetreten und wir danken ihr herzlich für ihr grosses Engagement. Der neue Vorstand steht nun vor der Herausforderung, sich den Veränderungen für das Jahr 2013 zu stellen.

Für den Hausverein Kanzlei-Seen: Leila Hofmann



Die Sozialpädagogische Jugendwohngemeinschaft JWG Eulach sagt tschüss

Das Jahr 2012 war turbulent und stand im Zeichen des Um- und Ausbaus! Wir konnten die Liegenschaft kaufen und so namhafte Subventionen in Anspruch nehmen. Dies war ein einmaliger Vorgang innerhalb der GESEWO, da die Statuten den Verkauf von Liegenschaften nicht vorsehen. Nochmals herzlichen Dank allen GenossenschafterInnen!

Mit Sack und Pack zügelten wir mit den Jugendlichen in die Jugendunterkunft Löwengarten. Die Bagger fuhren im Oktober auf. Unser Architekt Alfred Rüegg und die HandwerkerInnen meisterten die Bauerei mit Bravour. Ab dem 1. April 2013 werden wir uns im «neuen Haus» einleben. Wir freuen uns riesig auf diesen grossen Moment!

Michaela Sommer Johanna Salomon

Gemeinsam wohnen und bauen

Feuertanz im Hirschen Diessenhofen

Das Jahr 2012 war reich an Feiern und Festen. Dazu gehörten auch Feiern der ernsten Art nach dem Hinschied von zwei HausbewohnerInnen im Sommer.

Das Jahr begann mit den Geburtstagsfeiern der Steinböcke, weitere Geburtstagsapéros folgten bis Jahresende. Neue MitbewohnerInnen verwöhnten uns mit ihrem «Einstand», unter anderem mit einem feinen indischen Essen. In der Gastwirtschaft Hirschen veranstalteten wir einen Raclette-Abend.

Einer unserer schönsten Anlässe im Jahr ist jeweils die «Aazündete» zu Beginn des Advents. Dazu gehört die Gersensuppe und der Punsch im Hof des Hirschen, auch unsere Nachbarn sind eingeladen. Im ersten Stock des Hauses zünden wir Kerzen vor den Fenstern an, und das bis Ende Jahr. Dieses Jahr gab es eine Einlage der besonderen Art: den Feuertanz von Juliane Rabestein. Wir waren alle begeistert von diesem schönen, wagemutigen und eleganten Tanz mit Fackeln und anderen Geräten.

Wie jedes Jahr feierten viele von uns den Weihnachtsabend zusammen mit einem feinen, mehrgängigen Essen an einer festlich geschmückten Tafel. – So ist Zusammen-Wohnen schön!

Malou Hill



Menschen, Häuser und Umweltdaten

	Bewohner- Innen Anzahl	Mieter- wechsel Anzahl	Netto- Wohnfläche m ²	Gewerbe- fläche m ²	Gebäudever- sicherungswert Fr.	Grundstücks- fläche m ²	Heizenergie kWh	Allgemein- strom kWh	Wasser m ³
Sagi Hegi	126	2	5'058	226	15'401'800	8'508	497'392	73'244	23'322
Wüflingerstrasse 37	12	2	315		1'200'000	294	65'760	4'059	563
Hörnlistrasse 16	17	1	559		2'101'300	1'000	14'164	5'472	725
Langgasse 76	3	1	204		826'200	611	22'725	1'505	151
Giesserstrasse 2	10	0	362		1'452'100	346	18'232	2'433	541
Feldstrasse 39	12	1	290		1'308'600	424	53'012	4'378	374
Blumenausstrasse 6	15	0	360	69	1'657'083	537	68'084	4'038	456
Kanzleistrasse 50	19	2	1'202		4'820'000	1'299	96'800	18'456	792
Grenzstrasse 13	18	0	600	45	2'825'000	1'191	83'497	6'820	713
Hirschen Diessenhofen	14	6	1'447	156	6'866'000	1'032	207'046	16'265	190
Eichliackerstrasse 12	13	3	360		1'358'000	695	128'748	11'922	516
Total	259	18	10'757	496	39'816'083	15'937	1'255'460	132'327	28'153

GenossenschafterInnen

Stand 1.1.2012	509
neue GenossenschafterInnen	123
Austritte	42
GenossenschafterInnen am 31.12.	590

Entschädigungssummen (Erfolgsrechnung, Projekte)

Vorstandsmitglieder	73'695
GPK, Baukommissionen und Arbeitsgruppenmitglieder	53'090

Vorstandsmitglieder

Medea Schnyder, Mietwesen (1.v.l.)
 Andreas Holenstein, Kommunikation (2.v.l.)
 Daniel Oes, Bau und Ökologie (3.v.l.)
 Ruedi Boxler, Präsident, int. Führung, Projektausführung, (4.v.l.)
 Jürg Aebli, Finanzen (5.v.l.)
 Eveline Heuss, Soziales (6.v.l.)
 Leila Hofmann, Projektentwicklung (7.v.l.)



Baukommissionen

Giesserei: Andreas Bertet (Präsident), Hans Suter,
 Tina Arndt, Jürg Altwegg, Nicolas Perrez, Kurt Lampart,
 Stine Engeli, Daniel Oes, Alfred Rüegg, Martin Geilinger
 Eulachstrasse: Daniel Oes (Präsident), Michaela Sommer,
 Johanna Salomon, Vangelis Grenacher, Martin Geilinger
 Erneuerung Sagi Hegi: Daniel Oes (Präsident),
 Felix Bleisch, Isabelle Stöckli, Eliana Schönenberger,
 Alfred Rüegg, Martin Geilinger

Geschäftsprüfungskommission 2012

Stefano Terzi, Fritz Blocher, Andi Ribbe

Revisionsstelle

OTG, Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

Geschäftsstelle

Martin Geilinger, Bettina Zbinden, Theres Breitenmoser,
 Marianne Hager, Renate Dürr, Carole Häberli,
 Ursula Geilinger, Andrea Geilinger

Jahresrechnung 2012

	Rechnung 2011	Budget 2012	Rechnung 2012	Veränderung	Budget 2013
Bilanz					
Umlaufvermögen	2'245'808		2'395'766	149'958	
Anlagevermögen	73'034'096		110'322'172	37'288'076	
aktive Rechnungsabgrenzungen	922'758		775'795	-146'962	
Total Aktiven	76'202'661		113'493'733	37'291'072	
Kurzfristiges Fremdkapital	1'012'550		1'613'206	600'656	
Hypotheken	51'739'390		80'444'970	28'705'580	
Darlehen pflicht	3'620'268		3'651'383	31'115	
Darlehen frei	15'719'488		20'806'363	5'086'875	
Subvention Stadt und Kanton	564'480		2'937'440	2'372'960	
Erneuerungsfond	1'506'056		1'671'359	165'302	
Pflichtdarlehensfonds			281'707	281'707	
Solidaritätsfonds	73'246		84'844	11'598	
passive Rechnungsabgrenzungen	879'308		736'495	-142'812	
Eigenkapital	1'087'404		1'265'275	177'871	
Total Passiven	76'202'190		113'493'042	37'290'852	
Erfolgsrechnung					
Kapitalzinsen	747'831	780'000	737'207	-10'624	1'930'000
Baurechtszinsen	20'250	20'000	20'250	0	20'000
Rückzahlung Grundverbilligung	323'881	337'000	160'565	-163'316	0
Abschreibungen	221'953	199'000	370'601	148'648	812'000
Vermietung	17'459	17'000	32'790	15'331	40'000
Versicherungen	17'879	19'000	18'621	743	47'000
Unterhalt	348'780	350'000	354'627	5'847	425'000
Einlagen Erneuerungsfonds	250'000	259'000	250'979	979	850'000
Projekte	14'448	35'000	5'266	-9'183	15'000
Verwaltung	210'154	220'000	223'102	12'948	420'000
Steuern	13'569	12'000	16'618	3'049	35'000
Nebenkosten Leerstände	6'735	7'000	596	-6'140	10'000
Total Aufwand	2'192'939	2'255'000	2'191'222	-1'717	4'604'000
Mietertrag	2'188'681	2'250'000	2'188'193	-488	4'600'000
Aktivzinsen	4'730	5'000	3'721	-1'008	4'000
Total Ertrag	2'193'410	2'255'000	2'191'914	-1'496	4'604'000
Gewinn	471	0	692	221	0
Kennzahlen					
Cashflow (=Gewinn+Abschreibungen+Steuern+Einlagen Erneuerungsfonds-Entnahmen Erneuerungsfonds)	470'878		615'213	144'336	
Cashflow in Prozent des Ertrags (=Cashflow/Ertrag)	21.47%		28.07%	6.6%	
Liquiditätsgrad 3 (=Umlaufvermögen/Kurzfristiges Fremdkapital)	221.80%		148.51%	-73.3%	
Liquiditätsgrad 4 (=Umlaufvermögen/(Kurzfristiges Fremdkapital+Erneuerungsfonds))	89.17%		72.49%	-16.2%	
Anlagendeckungsgrad 1 (=Eigenkapital/Anlagevermögen)	1.49%		1.15%	-0.3%	
Anlagendeckungsgrad 3 (=(Eigenkapital+Pflichtdarlehen)/Anlagevermögen)	6.45%		4.46%	-2.0%	
Anlagendeckungsgrad 4 (=(Eigenkapital+Pflicht- und freie Darlehen)/Anlagevermögen)	27.97%		23.32%	-4.7%	

Bericht zur Jahresrechnung 2012

Das Anlagevermögen und das Fremdkapital ist aufgrund des Baufortschritts der Giesserei wieder markant gewachsen. Die Kosten des Bauprojektes Giesserei entwickelten sich im 2012 wie geplant. Der Nettozufluss an freien Darlehen war mit rund 5 Mio. Franken wie schon im Vorjahr sehr erfreulich.

Der von der Generalversammlung 2012 beschlossene Verkauf des Hauses Eulachstrasse 6 reduzierte das Anlagevermögen um rund 1 Mio. Franken.

Im 2012 fielen die Erträge des Hauses Eichliackerstrasse zum ersten Mal für ein volles Jahr an. Weil im 2012 wiederum Leerstandskosten anfielen und weil wir die Mieten im 2012 erneut gesenkt haben, blieben die Erträge auf dem Niveau des Vorjahres.

Das Zinsniveau war auch im 2012 ausserordentlich tief. Unsere Finanzierungsstrategie ermöglicht uns, die Zinsrisiken bewusst und mit einer langfristigen Optik zu managen. Deswegen und dank der umsichtigen Arbeit unseres Geschäftsführers und der Hypothekenbörse fielen die Kapitalkosten etwas tiefer als budgetiert aus.

Die ersten Arbeiten im Erneuerungsprojekt Sagi konnten im 2012 ausgeführt werden. Das hatte zur Folge, dass sich die Rückzahlung der WEG-Grundverbilligung halbierte. Darum konnte die Abschreibung auf der Sagi deutlich erhöht werden. Die anderen Häuser konnten bis auf wenige Ausnahmen wie geplant abgeschrieben werden.

Bei allen Organen der GESEWO fiel im 2012 viel Arbeit an. Wir standen mitten in der Realisierungsphase der Giesserei. Schwierigkeiten in einzelnen Häusern erforderten einen Zusatzaufwand von Vorstand und Geschäftsstelle. Die Verwaltungskosten fielen im 2012 leicht über Budget aus.

Trotz der Reduktion der Liquiditätsgrade verfügen wir über eine komfortable Liquidität. Der Anlagendeckungsgrad 3 war am Jahresende ausserordentlich tief, weil die Pflichtdarlehen für die Giesserei noch in den freien Darlehen ausgewiesen sind. Der Cashflow hat sich erfreulicherweise wie schon im Vorjahr sowohl in absoluten Zahlen als auch in Prozent zum Ertrag erhöht.

Jürg Aebli



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

gesewo

für selbstverwaltetes wohnen

Obergasse 15, Postfach 356
8402 Winterthur
Tel 052 242 05 38, Fax 052 214 04 81
info@gesewo.ch, www.gesewo.ch



Gestaltung: Peter Bühler, Bildsatzgrafik
Redaktion: Andrea Holenstein, Marianne Hager
Fotos: Tashi Dobler, Werner Angst, Erwin Städeli, Markus Läng, Martin Geillinger,
Jürg Altwegg, Monika Birchler, Lena Leuenberger, Barbara Blatter,
Maja Weiller, Andreas Schoch, Tina Hanser, Simone Brander, Florian Heer,
Leila Hofmann, Kurt Lampart (Titelbild), Therese Wanzenried, Myrtha Frei,
Natalie Brechbühl Bolliger, Alfred Rüegg
Papier: Startext FSC