

gesewo

selbstverwaltet wohnen

Geschäftsbericht 2018



Inhaltsverzeichnis

Editorial	3
Jahresbericht 2018	4
Alleine wohnen – in Gemeinschaft	6
Gemeinsam wohnen und bauen	8
Alte Bäckerei Waltenstein, Blumenaustrasse 6	8
Eichliackerstrasse 12, Feldstrasse 39	9
Giesserei, Giesserstrasse 2	10
Grenzstrasse 13, Grien	11
Helgenstrasse 23/25, Hirschen Diessenhofen	12
Hörnlistrasse 16, Kanzlei-Seen	13
Langgasse 76, Obergasse 16	14
Wülflingerstrasse 37, Sagi Hegi	15
Projekt EinViertel	16
Jahresrechnung	18
Bericht zur Jahresrechnung	20
Kennzahlen und Fondsberichte	21
Anhang zur Jahresrechnung	22
Revisionsbericht	25
Menschen	26
Häuser und Umwelt	27

Impressum

Redaktion: Marianne Hager-Huber, Therese Pfister; Gestaltung: Nathalie Gaggini, blitzartgrafik; Bildbearbeitung: Albert Walker; Fotos: Milad Ahmadvand, Simone Brander, Alice Cantaluppi, Antje Goldt, Susanne Grasser, Noa Gubler, Isabel Güttinger, Deborah Heer, Tom Heinzer, Implenia AG, Jasmine Keller, Kurt Lampart (grosstes Titelbild), Urs Meyer, Melanie Mock, Nadine Reinhard, Andreas Schoch, Hedi Strahm; Illustration: Jan Zablonier; Druck: Druckerei Baldegger; Papier: Refutura 100% Recycling, Blauer Engel

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

Meine Gesewo-Geschichte beginnt vor rund fünfzehn Jahren. Wir, fünf junge Familien mit Kindern, lebten in einem alten Sichtbacksteinhaus im Tössfeld. Der Besitzer wollte das Haus verkaufen. Die Gesewo kaufte das Haus, die Hausgemeinschaft konnte bestehen bleiben, und wir wurden durch das folgende Umbauprojekt noch enger zusammengeschweisst. Seitdem bin ich ein Genossenschaftsfan. Ich beschäftige mich seit zehn Jahren schwerpunktmässig beruflich, politisch und privat mit den Themen Wohnen und Stadtentwicklung. Faire Mieten, ein hoher Anteil an kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen, eine gute Durchmischung und eine angemessene Aufteilung zwischen Gewerbe und Wohnen sind für mich zentrale Ziele, gerade auch weil Wohnen ein Grundbedürfnis jedes Menschen ist.

Umso mehr freut es mich, dass ich seit Ende November 2018 die Gesewo führen darf. Die erste Zeit war und ist für mich ebenso interessant wie anspruchsvoll. Dabei helfen mir die Kontakte mit Euch Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern, mit dem Vorstand und vor allem mit meinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mich stets wertvoll unterstützen.

Neben täglichen Herausforderungen, Projekten und dem Bau des EinViertels interessiert mich vor allem die Frage, wie wir künftig auf neue Wohnvorstellungen und -bedürfnisse eingehen können. Mich begeistert und beeindruckt das grosse Engagement der Genossenschafterinnen und Genossenschaftler, wie Ihr Eure Häuser gestaltet und weiterentwickelt, an Veranstaltungen teilnehmt und aktiv Ideen einbringt. Mir gefällt aber auch die gegenseitige Unterstützung unter den Bewohnerinnen und Bewohnern, sowie die Vielfalt der Gesewohäuser, wo nicht nur unterschiedliche Menschen, sondern auch verschiedene Nutzungsformen nebeneinander Platz haben und sich gegenseitig bereichern.

Ich freue sehr darauf, mit Euch die Gesewo weiter zu gestalten, und wünsche nun viel Freude beim Lesen des Geschäftsberichts.

Katharina Gander, Geschäftsführerin



Gemeinsame Projekte schweissen die Hausgemeinschaft zusammen.

Jahresbericht 2018

Das Jahr 2018 hat die Gesewo auf verschiedenen Ebenen verändert und für die Herausforderungen der Zukunft die nötigen Voraussetzungen geschaffen.

In den letzten 17 Jahren hat Martin Geilinger als Geschäftsführer die Gesewo nachhaltig geprägt. Mit fachkundigem Engagement hat er die Genossenschaft gesteuert und wesentlich zur heutigen Positionierung der Gesewo als «die Winterthurer Genossenschaft mit grossem Know-how rund um gemeinschaftliches Wohnen und innovative Wohnprojekte» beigetragen. Im November 2018 übergab er die Geschäftsführung an Katharina Gander. Die Gesewo bedankte sich bei Martin mit einem grossen Abschiedsapéro in der Sagi. Wir freuen uns sehr auf die Zusammenarbeit mit der neuen Geschäftsführerin Katharina Gander.



Stabübergabe: Katharina Gander übernimmt die Geschäftsführung von Martin Geilinger.

Meilenstein 1: Die Gesewo-Strategie

Ein erster Meilenstein im Geschäftsjahr 2017/18 war die Verabschiedung der 5-Jahres-Strategie, die im März in einem Echoraum kritisch hinterfragt wurde. Der Vorstand passte sie im Anschluss noch an und stellte sie an der Generalversammlung im Juni vor.

Meilenstein 2: Die Gesewo ist neu Arbeitgeberin

Die Überführung der Geschäftsstelle in die Gesewo konnte planmässig per Ende des Jahres abgeschlossen werden. Die Gesewo ist nun Arbeitgeberin. Ein neues Personalreglement ist in Kraft; wir bekräftigen damit, eine soziale und faire Arbeitgeberin sein zu wollen. Mit dem neuen Organisationsreglement sind die Grundlagen gelegt, damit wir zuversichtlich in die Zukunft blicken können.

Meilenstein 3: Neuorganisation im Vorstand

Der Vorstand hat sich im 2018 neu organisiert und arbeitet nun mit ständigen Ausschüssen. Das ist ein Lernprozess für alle Beteiligten. Wir wollen die Erkenntnisse im Frühling 2019 gemeinsam auswerten und nötige Anpassungen vornehmen.

Projekt EinViertel: Werkvertrag, Grundsteinlegung, Start Vermietung

Im Frühling haben wir den Werkvertrag für das Projekt EinViertel abgeschlossen; seit Mai wird gebaut. Die Gesewo und der Hausverein haben im Juli die Grundsteinlegung gefeiert. Nun wird das «Werk» auch sichtbar, und wir freuen uns alle auf den Herbst 2020, wenn die neuen Bewohnerinnen und Bewohner einziehen. Für rund ein Drittel der Wohnungen konnten anfangs 2019 bereits Reservationsverträge abgeschlossen werden. Wir sind überzeugt, alle Wohnungen bis Ende 2020 vermieten zu können.



Blick auf die Baustelle an der Grundsteinlegung des EinViertel.

Sanierung der Häuser an der Helgenstrasse

Die beiden Häuser an der Helgenstrasse wurden teilsaniert. Die Erdsonden-Wärmepumpe und die neue Kellerdeckendämmung sorgen für eine deutlich bessere ökologische Bilanz.

Hirschen: Neue Wege zur Vollvermietung

Gemeinschaftliche Wohnformen auf dem Lande haben es schwer. Seit Jahren kämpfte der Hirschen mit Leerständen. Hinzu kam, dass es dem Hausverein nicht gelang, an der Hausvereinsversammlung im Dezember einen Vorstand zu wählen. Daher kündigte der Gesewo-Vorstand den Selbstverwaltungsvertrag per sofort. Ziel ist nun, alle Wohnungen zeitnah auf konventionelle Art zu vermieten und den Übergang professionell und konstruktiv zu gestalten.

Markus Schatzmann, Präsident der Gesewo



Die Gesewo rüstet sich für die Zukunft mit Strategie und Neuorganisation.

Das Gesewo-Jahr 2018

- **Januar:** Der Vorstand verabschiedet das neue Organisationsreglement gültig ab Juni 2018. Wir starten mit den Vorreservationen für EinViertel.
- **Februar:** Radio EinViertel feiert Premiere im Radio Stadtfilter.
- **März:** Rund 40 Genossenschafterinnen und Genossenschafter ergreifen Mitte März die Gelegenheit, am Echoraum den Strategieentwurf des Gesewo-Vorstands zu hinterfragen.
- **Mai:** Wir führen eine Info-Veranstaltung zum Thema Organisationsentwicklung durch. Der Vorstand genehmigt das neue Personalreglement.
- **Juni:** An der Generalversammlung wird die neue Geschäftsführerin Katharina Gander vorgestellt.
- **Juli:** Die Grundsteinlegung EinViertel wird gefeiert.
- **Oktober:** Wir verabschieden mit einem grossartigen Apéro Martin Geilinger in der Sagi Hegi. Der Vorstand entscheidet, dass die Geschäftsstelle Ende 2020 in die Liegenschaft EinViertel umziehen wird.
- **November:** Katharina Gander übernimmt die Geschäftsführung der Gesewo. Die Giesserei führt als erstes Haus der Gesewo die Jugendmitgliedschaft ein.
- **Dezember:** Der Vorstand kündigt den Selbstverwaltungsvertrag mit dem Hirschen.

Alleine wohnen – in Gemeinschaft

Wohnen in neuen Formen ist stets ein Experiment. Die Gesewo gehört zu den wenigen schweizweit, die dieses Ausprobieren und Lernen ermöglichen. Was hat sich bewährt, wo liegen die Herausforderungen? Wir haben bei Bewohnenden und einer Expertin nachgefragt.

Der Satz, der die Essenz der Clusterwohnung – einer neuen Wohnform innerhalb der Gesewo – auf den Punkt bringt, reicht Alex Huber in einer Email nach: «Ich lebe frei und ungebunden und habe trotzdem Anschluss, so eng wie ich ihn suche.» Huber, 82, wohnt seit Beginn im Haus Kanzlei-Seen, seit sieben Jahren also. Mit «Anschluss» meint er die Möglichkeiten gemeinsamen Zusammenseins; in Räumen, die alle zusammen nutzen, zusätzlich zur eigenen, mehr oder weniger kleinen Cluster-Wohnung. Etwa die Gemeinschaftsküche, die Bibliothek, die Spielecke, der Aufenthaltsraum. In seiner privaten Wohnung hat er eine kleine Küche und eine Dusche. Günstig ist das alles nicht, Alex Huber bezahlt monatlich 1900 Franken Miete inklusive – «Aber wenn ich denke, was alles inbegriffen ist in diesem Mietzins!»

Der Pensionär suchte damals nach einer «Wohnform, die Geborgenheit bietet. Und die Möglichkeit, ungestört zu sein.» Beides hat er in der Kanzlei-Seen gefunden. Er will die Herausforderungen aber nicht beschönigen, die auf eine Hausgemeinschaft wartet, insbesondere am Anfang, wenn es darum geht, sich zu finden und alles von Grund auf zu regeln, auch die Art der Nutzung der gemeinsamen Räume: «Wir hatten schon bald Krach. Eine meiner Erkenntnisse daraus ist, dass so ein Haus nicht bezogen werden sollte, ohne dass mindestens grundlegende Regeln abgemacht wurden. Gut ist auch, wenn vom Vermieter – in unserem Fall die Genossenschaft – das eine und andere schon vorgegeben ist. Wir erfanden quasi alles von Grund auf selbst – und das auch noch basisdemokratisch. Das brauchte viel Zeit. Und Sozialkompetenz.» Letztere sei übrigens das A und O für so eine Wohnform: «Für Leute, die es mit andern nicht so gut können, ist diese Art des Wohnens, in der die Lust auf Gemeinschaft, auf Austausch und Miteinander zentral ist, nichts. Man sollte tolerant und grosszügig sein und zuhören können – oder das wenigstens lernen wollen. Dann ist diese Wohnform das Beste, was ich mir als Mittel gegen die Einsamkeit vorstellen kann. Vor allem im Alter.»

Anspruchsvoll, aber bereichernd

Auch Verena Schalcher, 70, hat Erfahrung im gemeinsamen und doch autonomen Wohnen. Sie lebte mehrere Jahre und bis vor kurzem in der Grosswohnung des Mehrgenerationenhauses Giesserei. Und sagt: «Diese Wohnform verlangt nebst Offenheit und Toleranz einen Sinn für Solidarität, Hilfsbereitschaft und eine wertschätzende Grundeinstellung». Weil das Wohnen in Grosswohnungen (wie in Wohn-



«Neue Wohnformen ermöglichen es, im alleine Wohnen nicht alleine zu wohnen.»

gemeinschaften überhaupt) auch im späteren Alter oft eine Übergangsform des Wohnens sei, gebe es immer wieder Wechsel. «Neue finden bedeutet immer viel Arbeit. Und das Einlassen auf neue Menschen kann auf die Dauer anstrengend sein. Aber alles in allem erlebte ich diese Form des Wohnens als sehr bereichernd.» Sie schätzt das Kulturelle, auch die Ausflüge, die man im kleineren Rahmen miteinander unternimmt.

Löst die Grosswohnung das Stöckli ab?

Wohnformen, die Autonomie innerhalb der Gemeinschaft ermöglichen, respektive umgekehrt, haben in den Augen von Verena Schalcher Zukunft: «Sie ermöglichen heute das, was früher das «Stöckli» war. Gerade in unserer Gesellschaft, wo so viele Menschen single sind, finde ich diese neuen Möglichkeiten wichtig.» Schalcher engagierte sich in der Steuergruppe für die Studie, mit der die Soziologin und Planerin Joëlle Zimmerli die Giesserei in ihrer Anfangszeit wissenschaftlich begleitete. Zimmerli, Expertin für das urbane und verdichtete Wohnen im Kontext gesellschaftlicher Entwicklungen sagt es so: «Neue Wohnformen wie Cluster- und Grosswohnungen mit ihren zusätzlichen, gemeinsam genutzten Räumen ermöglichen es, im alleine Wohnen nicht alleine zu wohnen.»



Illustrierte Visualisierung der Grosswohnung im EinViertel.

Genossenschaften wie Gesewo schaffen Erfahrung

Dass neue Wohnformen überhaupt zum Thema wurden, habe mit den demographischen Veränderungen – Trennungen bis ins hohe Alter beispielsweise – zu tun und mit der unter anderem damit zusammenhängenden zunehmenden Zahl von Einpersonenhaushalten.

Jüngere Genossenschaften wie die Gesewo hätten das Entwickeln neuer Wohnformen stark vorangetrieben. Dadurch, dass die Gesewo ihre neuen Wohnprojekte wissenschaftlich begleiten liess, habe die ganze Branche und die Gesellschaft zudem viel gelernt, «über Entwicklungsprozesse und die Bedürfnisse der Leute. Das ist ein grosser Beitrag, den ihr da geleistet hat», sagt die Soziologin. So würden die bisherigen Erfahrungen beispielsweise zeigen, dass Grosswohnungen etwas besser funktionierten als Clusterwohnungen. Eine andere Erkenntnis erstaunt, insbesondere nachdem man mit begeisterten Bewohnenden gesprochen hat: Dass die Nachfrage nach Cluster- und Grosswohnungen nämlich sehr beschränkt sei. Vor allem wegen dem Preis – der sei ein entscheidender Faktor. Alex Huber erklärt, dass es nicht einfach ist, für die Wohnungen, die in der Kanzlei-Seen zwischen 1000 und 1900 Franken kosten, Interesse zu wecken. Auch die beiden Grosswohnungen und die Clusterwohnung im zentral gelegenen EinViertel, das derzeit entsteht, sind noch

nicht vergeben. Gesucht sind Leute, die miteinander als Verein je eine der Wohnungen mieten. Albruna Brignoli, die aktuell die Projektgruppe leitet, könnte sich beispielsweise eine Patchworkfamilie vorstellen, die sich gut versteht. Aber auch ältere Bewohnende kommen in Frage. Und ganz Junge. Wer auch immer es sein wird: Vielleicht geht es ihnen dann wie Alex Huber, der sagt: «Ich suchte ein Haus mit der Möglichkeit, mich zu verwirklichen. Und das fand ich auch. Vor allem aber fand ich Menschen.»

*Esther Banz**

**Esther Banz ist freischaffende Journalistin in Zürich. Sie schreibt regelmässig zum (genossenschaftlichen) Wohnen und zu Erfahrungen von Mieterinnen und Mieter, unter anderem für den Mieterverband.*



«Bei neuen Wohnformen sollte man beim Planen nicht nur an die eigentliche Wohnung denken, sondern ganz stark ans ganze Haus inklusive Aussenräume.»

Gemeinsame Terrasse der Kanzlei-Seen.

Gemeinsam wohnen und bauen

Alte Bäckerei Waltenstein: Von Schafen und Süssmost



Überraschenderweise erhielt unsere Schafherde 2018 bereits im Januar Nachwuchs. Die vier Lämmer waren dann auch der Auslöser, dass wir später im Jahr den Schafstall ausbauen und den Weidezaun erneuern mussten.

Unsere Landwirtschaft hielt uns auf Trab: Heuen, Unmengen an Zucchetti, Tomaten und Gurken verarbeiten, trocknen und einlegen und: Mosten. Bereits im August kosteten wir unseren ersten Most; bis Ende Jahr pressten wir insgesamt 1600 Liter Waltensteiner Most – ein Rekord!

Der Andrang an unserem Sommerfest war gross. Für Kinder und von Kindern gab es selbstgemachte Lollis, Popcorn, Sirup, Most; im Tatroo-Stübli liessen sich Gross und Klein nicht-permanent verschönern; die Chansonnière-Accordéoniste Clara Moreau verzauberte mit traurigen, bewegten und politischen Liedern.

Im Haus erhielt der Keller eine Belüftung; so wurde das Keller-Klima verbessert. Zudem wurde die Kellerdecke isoliert, was der Wohnung darüber zugutekommt; die Wände wurden gestrichen und der Keller mit Hurden eingerichtet.

Séline Stricker

Blumenaustrasse 6: Zuwachs, Grill- und Chlausplausch

Zuerst gab es dieses Jahr Zuwachs durch das fröhliche und goldige Mädchen Michiko. Danach kam in einer anderen Familie die schöne Hündin Smilla dazu.

Die für den Sommer 2018 geplante Fassadensanierung wurde wegen der langen Bauphase und des heissen Sommers auf 2019 verschoben. Das gibt uns genügend Zeit, alles richtig durchzuplanen.

Die Hitze trieb uns mehr in die Badi als in den Garten. Dafür gab es den einen oder anderen Grillabend und einen gemütlichen Samichlaus-Plausch.

Antje Goldt



Eichliackerstrasse 12: Das Genossenschaftsalphabet 2018: subjektiv, assoziativ, unvollständig

Abfallcontainerreinigungsabo
Boilerdemontagestromersparnis
Carsharingschlüsselübergaben
Dolcevita-in-Shanti-Töss
Erneuerungsfondue
Familienkonstellationsrochade
Glasfaseranbieterbroschürenspam
Hausfestannullationsversicherung?
Igelhotelwerkstatt
Jailhousebabycryrockguitar
Kanalisationssanierungslärmemissionen
Lieblingsgartenplätzchen
Mietzinsrelevanztanz
Nachbarschaftlichnebeneinanderduschen
Ökokokokompromiss
Pelletsmaulwurfrettungstrupp
Quittungstransferbriefkastenexchange
Romanticsunsetbalcony
Schneemannbaukommission
Tomatentrocknenamstiel
Ursprungscharmeerhaltungsstrategie
Vereinssitzungsleder
Witerrückzugskontaktmanko
X-tralargealgontabspackung
Yes-we-canbudget
Zeitungs-&Gemüseaboadoptionsabkommen

Melanie Mock und Roland Krauer



Feldstrasse 39: Wohnwand, Kreuzfahrtschiff, Kätzchensammlung

Wir könnten hier viel über unser schönes Zusammenleben schreiben. Aber: Unsere Hausfeste sind einfach super! In diesem Jahr lud Oma Margarethe Freunde, Verwandte und Zugewandte zu Kaffee, Kuchen und mehr ein. Die stundenlangen Vorbereitungen sind jedes Jahr nicht nur mit viel



Arbeit verbunden, sie bieten auch Raum, um unser lustiges Wohnen an der Feldstrasse zu zelebrieren. So hat denn auch nichts gefehlt. Neben der Stube, mit der obligaten Wohnwand und der Endlosschlaufe im TV mit altbekannten Serien, der Kätzchensammlung in der Küche, in welcher massenhaft Wähen gebacken wurden, gab es ein Kreuzfahrtschiff, den begehbaren Weihnachtsschrank und das gemütliche Bett mit Federkissen zum Ausklopfen. Das rauschende Fest war der krönende Abschluss und untermauerte unseren Bekanntheitsgrad weit über unseren Gartenzaun hinweg.

Simone Brander

Gemeinsam wohnen und bauen

Giesserei: Jugendliche bestimmen mit

2018 war das sechste Lebensjahr der Giesserei. Es zeigten sich einige Abnützungerscheinungen: So war das früher freche Rot der Fassade nach und nach zum Blassrosa mutiert. Einschneidender – im Wortsinn – war das Wachstum der Pilze in den Handläufen der Balkone. Als Massnahme wurde eine entsprechende Behandlung beschlossen.

Leider hatte sich auch im Zusammenleben eine Art Pilz eingeschlichen. In unserer Pantoffelbar, früher für Bewohnerinnen und Bewohner weitgehend frei zugänglich, kam es immer häufiger vor, dass Benutzerinnen oder Benutzer ihre Konsumation nur zum Teil bezahlten und dafür Unordnung und Dreck hinterliessen. Nachdem es nichts nützte, das Konsumationsangebot einzuschränken, musste die Pantoffelbar auf Jahresende ganz geschlossen werden. Eine definitive Lösung ist noch nicht in Sicht.



Das sind Schattenseiten. Daneben gab es viel Licht, vor allem der im Übrigen weitgehend reibungslose Ablauf des Zusammenlebens. Zwar beteiligen sich nicht alle an den Entscheidungsprozessen, aber doch genügend viele, dass man von einem lebendigen Organismus reden kann (2018: Stimmbeteiligung zwischen 21% und 46%). Als Pioniertat kann gelten, dass die Giesserei den Jugendlichen ab 12 Jahren das Stimmrecht einräumt.

Zukunftsträchtig war der Workshop «Dynamic Facilitation» – die Erprobung einer neuen Entscheidungsfindungsmethode. Hier sind noch keine Resultate mit Händen zu greifen, aber die Methode könnte unseren Umgang mit Problemen mit der Zeit verändern.

Insgesamt: Es war ein nicht konfliktfreies, aber lebendiges Jahr für die Giesserei.

Kurt Schwob

Giesserstrasse 2: Frischer Schwung nach Weg-, Um- und Zuzug

Bei uns im Haus war das Jahr 2018 geprägt von Veränderungen. Ralph und seine Kinder verliessen nach vielen Jahren das Haus. Markus zügelte daraufhin vom dritten in den ersten Stock. Zur Freude des Hausvereins zog die ehemalige Bewohnerin Gabi mit ihren Kindern und mit Nadine wieder ins Haus ein. Mit frischem Schwung und vielen Ideen startete das neue Zusammenleben. Beim Gartentag wie auch bei den spontanen Begegnungen im Haus fand ein gegenseitiges Kennenlernen und Einleben statt. Zudem setzte sich der Hausverein intensiv mit dem Projekt Photovoltaikanlage auseinander. Wir wollen unseren eigenen Strom auf dem Hausdach produzieren und hoffen, dies im Verlauf von 2019 realisieren zu können.

Nadine Reinhard



Grenzstrasse 13: Selbstverwaltung per Chat

Im letzten Jahr haben wir nichts Grosses gebaut, keine Wohnung neu vermietet, kein Kind wurde geboren, keine grossen Streitigkeiten ausgetragen. War also nichts? Nein, alle Bewohnerinnen und Bewohner von selbstverwalteten Genossenschaftshäusern wissen, dass das Zusammenleben im Kleinen vonstattengeht. Was schaffen wir an? Wer macht was (oder macht es nicht)? Was reparieren wir, was tut es noch? Usw. usw. Einen guten Einblick, wie es bei uns im Haus so läuft, gibt der Auszug aus unserem G13-Haus-Chat:



Urs Meyer

Grienen: Aus- und Einzug von Mensch und Tier

Auch im Jahr 2018 wurde es uns «Grienis» nicht langweilig. Im Sommer stellten wir erneut ein cooles Open Air auf die Beine bzw. die Bühne. Wir durften drei Tage bei strahlendem Sonnenschein, tollem Sound und ausgelassener Stimmung verbringen.



Im Herbst mussten wir uns von einigen Mitbewohnenden verabschieden. Sei es aufgrund eines Studiums in einer anderen Stadt, dem Wunsch, mit der Freundin zusammen zu wohnen oder einfach auf der Suche nach einem etwas weniger betriebsamen Wohnort entschieden sich einige auszu ziehen. Dadurch entstand Platz für neue «Grienis». Unter dessen sind viele frei gewordene Zimmer wieder bewohnt und neue WG-Freundschaften entstanden.

Unser Land nutzen wir zunehmend für die Haltung von Tieren. Hühner, Katzen, Hunde und Schweine sind schon seit langem im Grienen zu Hause. Seit diesem Jahr haben wir auch Schweine in Minigrösse und Gänse. Diese dürfen sich frei bewegen, geniessen den Auslauf und helfen uns bei der Wiesenpflege.

Isabel Güttinger

Gemeinsam wohnen und bauen

Helgenstrasse 23/25: Mit grollenden Motoren auf Fahrt in ruhigere Gewässer

Während einigen Tagen im Sommer 2018 war ein tiefes, in regelmässigen Abständen grollendes Geräusch zu hören neben den Helga-Häusern; es klang für einige Tage wie stampfende Schiffsmaschinen. Und tatsächlich legten wir gewissermassen ab auf eine Abenteuerreise. Die Helga wurde 2018 renoviert, und das vermeintliche Dampfschiff war die umweltfreundliche Erdwärmepumpe, die das alte Ölheizungssystem ersetzen sollte. Zudem wurden die Kellerdecken isoliert, die Elektroinstallationen ausgewechselt und weitere Erneuerungen vorgenommen. Es war ein Jahr



des Umbruchs, da wir einiges auszuhandeln und neu zu planen hatten. So gab es im Haus 25 einen Besatzungswechsel: Sabina Speich fand in einem anderen Gesewo-Haus Unterschlupf, dafür durften wir Rachel Duc neu bei uns begrüßen. Wir hoffen, dass wir nun gemeinsam in ruhigere Gewässer einlaufen. Ahoi!

Jasmine Keller

Hirschen Diessenhofen: Neuer Weg in die Zukunft

Das Leben im Hirschen nahm 2018 eine Wendung. Ein Kurzbericht.

Die Hirschenbewohnerinnen und -bewohner pflegten ihre Interessen und ihre Nachbarschaft. Einige von ihnen organisierten mehrere Leseabende, an welchen Bewohnende und Menschen aus der Nachbarschaft teilnahmen. Andere kümmerten sich um die schönen Töpfe, die jede Besucherin, jeden Besucher mit ihrer Blütenpracht willkommen heissen. In der Adventszeit erstrahlte der Hirschen; wie jedes Jahr nahm das Haus am Diessenhofer Adventsfensterbrauch «Azündete» teil.

Während des Jahres unternahmen Bewohnende und Mitarbeitende der Geschäftsstelle viele Bestrebungen, eine positive Entwicklung im Haus zu unterstützen. Ziel war, die freien Wohnungen zu vermieten und die Gemeinschaft im Haus und die Hausvereinsstrukturen zu stärken. Es zeigte sich immer wieder, dass es gemeinschaftliche Wohnformen auf dem Land schwer haben. Die Nachfrage ist in den Städten deutlich höher.

Im Dezember stand im Hausverein die Vorstandswahl an. Es gelang dem Verein nicht, einen Vorstand zu wählen. Nach den intensiven, mehrjährigen Unterstützungsbemühungen in der Vermietung, der Vermarktung und der Gemeinschaftsentwicklung entschied der Gesewo-Vorstand, den Selbstverwaltungsvertrag per Ende 2018 zu kündigen und die Verwaltung und Vermietung neu aufzugleisen.

Seit Januar 2019 verwaltet die Geschäftsstelle den Hirschen. Neue Mietende erhalten konventionelle Mietverträge und müssen nicht mehr Genossenschaftsmitglied sein. Statt Pflichtdarlehen werden Kauttionen verlangt. Damit die zahlreichen freien Wohnungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt konkurrenzfähig sind, wurden die Mieten gesenkt. Ziel ist, alle Wohnungen im Hirschen zu vermieten. Denn das Leben in diesem schönen geschichtsträchtigen Haus in der Altstadt von Diessenhofen bietet viel!

Marianne Hager-Huber, Leiterin Kommunikation Gesewo

Hörnlistrassen 16: 100 Jahre Hörnlistrassen 16. Wow!



Das Jahr 2018 stand im Zeichen von Leben, Ende und Beginn. Im Sommer verstarb unser langjähriger Mitbewohner Bruno nach längerer Krankheit. Er konnte bis auf die letzten zwei Wochen im Haus wohnen bleiben. Im September kam Aretha zur Welt, die Tochter von Fabia und Kevin, – ein schöner Zuwachs für unsere Kinderschar.

Mitten im Jahr gab es einen grossen Bahnhof: Unser Haus feierte sein 100jähriges Bestehen mit einem grossen Fest, leider ziemlich regennass, aber mit viel Publikum und guter Laune! Der heisse Sommer war im Garten unter den kühlen Platanen einigermaßen zu ertragen. Ansonsten: Zwei fleissige Haustage und angenehmes Leben – wir wollen es vorläufig so belassen...

Paul Müller

Kanzlei-Seen: Die Kunst gemeinschaftlichen Zusammenlebens

Vor einigen Jahren hat uns die Geschäftsstelle in einer Vermietungsanzeige als «kleines Paradies» bezeichnet.

Das stimmt so nicht ganz. Wir sind ganz normale Menschen, die ein Clusterwohnhaus bewohnen, das uns erweiterte Formen des Zusammenlebens ermöglicht. Wir sind nicht immer gut drauf, haben unsere Schatten- und Sonnenseiten. Im vergangenen Jahr starb eine Bewohnerin in unserem Haus nach langer Krankheitszeit. Wir halfen, haben Anteil genommen. Insgesamt hat dieses miterlebte Lebensende uns gestärkt.

Wie gewohnt haben wir im vergangenen Jahr zusammen gegessen, zusammen gelacht, gespielt, nicht nur Eile mit Weile, auch ganz neue, unbekannte Spiele, und wir haben zusammen unsere Meinungsverschiedenheiten thematisiert. Gerade jetzt läuft in Zusammenarbeit mit der Stelle für Gemeinschaftsentwicklung ein dreiteiliger Workshop, der unsere Gemeinschaft fördern soll. Wir sind optimistisch nach einem ersten Treffen. Thematisch beschäftigt uns die Art und Weise der Entscheidungsfindung. Wir möchten ein System finden, das möglichst wenige Verlierer erzeugt und doch effizient zu einem Resultat führt. Ressourcenbewusst und nachhaltig unterwegs zu sein ist uns ein Bedürfnis. So prüfen wir gegenwärtig ein Angebot der Stadtwerke Winterthur, die uns eine «Rundumsorglos»-Fotovoltaikanlage anbietet.

Clusterwohnen ist bereichernd und spannend.

Susanna Leder



Gemeinsam wohnen und bauen

Langgasse 76: Internationales Tischtennisturnier und Conférence-Birnen



Einmal mehr fand dieses Jahr auf dem Vorhof der Langgasse das Tischtennisturnier mit internationaler Beteiligung statt. Sieger, Verlierer und alle dazwischen feierten abends noch lange am Grill und in unserer Hausbar.

Die Hausbar wurde auch sonst genutzt und ist immer wieder Projektionsfläche für neue Ideen. Leider hat sich unser Wunsch nach einem Barkino nicht erfüllt. Wir werden sehen, wohin sich unser einzigartiger Gemeinschaftsraum in den nächsten Jahren entwickeln wird.

Anderes fand in den einzelnen Wohnungen statt, so z.B. der «Giro d'Italia in casa» (Velo auf Rollen) und die Ruderregatta im Büro.

Der kleine Unterhalt geriet im 2018 ziemlich aus dem Ruder. Trotzdem konnten die nötigsten Arbeiten erledigt werden. Dieses Jahr wurde der abgestorbene Baumstrunk im Garten nicht mehr als Nistplatz benutzt. Darum fällten wir den Strunk im November und ersetzten ihn durch eine junge Conférence-Hochstammbirne. Wir hoffen, schon in wenigen Jahren die Früchte direkt vom Baum geniessen zu können.

Ralph Widmer

Obergasse 16: Idyll in der Altstadt

Im März zog Mathias neu in unser Haus. Wir freuen uns, dass wir nach dem Auszug unseres langjährigen Nachbarn so schnell wieder komplett waren. Mathias übernahm auch gleich das Amt des Kassiers, so dass nun auch der Vorstand wieder vollständig besetzt ist.

Bevor Mathias einziehen konnte, liessen wir die Wände und den Boden der Wohnung erneuern. Weitere geplante Umbauarbeiten mussten aus Ressourcengründen um ein Jahr verschoben werden. Immerhin haben wir schon den Bauausschuss gewählt und hoffen, im Frühling 2019 anfangen zu können.

Auch in der untersten Wohnung zogen neue Mieterinnen ein. Die drei Kaninchendamen geniessen das Leben im Hinterhof und können sicher sein, nicht im Kochtopf zu landen.

Hedi Strahm



Wülflingerstrasse 37: Mehr selber machen

2018 zügelte niemand in Wohnungen und Wohngemeinschaften der Wülflingerstrasse 37. Das Haus gehört seit 1996 zur Gesewo. Seither wird es von der Geschäftsstelle verwaltet. Nun übernehmen die Bewohnerinnen und Bewohner mehr Verantwortung für ihr Daheim. Sie haben entschieden, die Hauswartung selber zu erledigen und auch das Treppenhaus im Turnus selber zu reinigen. Eine erfreuliche Entwicklung!

Marianne Hager-Huber, Leiterin Kommunikation Gesewo



Sagi Hegi: Erntesegen in gutnachbarschaftlicher Umgebung

2018 war für die Sagi ein Jahr des Tapetenwechsels: Fast ein Viertel aller Sagi-Bewohnenden zogen um. Dass so viele unter veränderten Lebensumständen nach Möglichkeit in der Sagi bleiben wollen, ist sicher ein Zeichen hoher Lebensqualität und einer angenehmen Nachbarschaft.

Das gute Klima zeigte sich auch an den lauen Sommer-Grillabenden in unserer lauschigen Rebenlaube, die unter dem Gewicht der Trauben ächzte; man wähte sich wahrlich im Schlaraffenland. Die Kinder kamen nicht nach mit Traubenmost-Pressen.

Das freundschaftliche Nachbarschaftsverhältnis pflegten wir auch dieses Jahr bei unseren traditionellen Anlässen, beispielsweise den übers Jahr verteilten vier Sagi-Tagen, an denen wir – einmal gemeinsam mit unserer Nachbar-Siedlung EGR – unsere Umgebung pflegten und Instandhaltungsarbeiten am und ums Haus erledigten. Dann waren da noch die vielen geselligen Anlässe, allen voran die all-freitägliche Kafi-Tasse, bei der zwei bis drei Bewohnerinnen und Bewohner für die ganze Siedlung kochen. Daneben gab's den Linden-Brunch im Mai mit hauseigener Frauenband zur mu-



sikalischen Umrahmung. Dann das Pétanque-Turnier im August, mit stimmiger Akkordeon-Begleitung und ehemaligen Sagi-Bewohnenden unter den Teilnehmenden. Oder dann die Musik-Tasse im November, die Silvesterparty im Gemeinschaftsraum und viele andere grössere oder kleinere Gelegenheiten, um miteinander ins Gespräch zu kommen.

Es geschieht permanent viel in der Sagi. Gleichzeitig läuft der Alltag in ruhigen Bahnen. Offensichtlich ein Ort, wo man gerne bleibt.

Beda Brühlhart

Gemeinsam wohnen und bauen

Projekt EinViertel: Wir wachsen in die Höhe

Das Neubauprojekt EinViertel entwickelt sich erfreulich. Viele Menschen wirken mit – die einen kümmern sich um den Bau, die anderen um das künftige Zusammenleben. Gemeinsames Ziel: Inspirierendes, spannendes, entspanntes Wohnen und Arbeiten in der neuen gemeinschaftlichen Siedlung mitten in Winterthur ab 2020.

Gemeinschaft wächst

Von der bereits gut funktionierenden Gemeinschaft der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zeugen die vielen Projekte, die laufen, anlaufen oder geplant sind. Die Hausvereinsmitglieder entwickeln Ideen zum künftigen, gemeinschaftlichen Zusammenleben, diskutieren sie, verwerfen sie und greifen sie neu auf. Das Engagement im Hausverein ist riesig, an dieser Stelle darum ein grosses Dankeschön allen Beteiligten!

An den Mitgliederversammlungen des Hausvereins wurde rege debattiert und entschieden. Ein Beispiel? Das Vermietungsreglement. Dieses sorgt für eine ausgewogene Durchmischung – Alter, Einkommen, Lebensformen etc. – und passende Belegung der Wohnungen. Damit wird bereits heute an die Menschen gedacht, die künftig im EinViertel leben, heute aber noch nicht dabei sind.

Neben all den ernsten Themen wurde auch gefeiert. Ein Höhepunkt des Jahrs war das erste Hausvereinsfest: Nach einer «Tour de Lokstadt» und einem opulenten Partizipationsbuffet tanzten Jung und Alt mit lockerem Hüftschwung und durften auch gleich die erste Lärmklage entgegennehmen.

Meilenstein Grundsteinlegung

Baulich verlief alles nach Plan. Im Juli feierte der Hausverein die Grundsteinlegung seines Gebäudes – ein Meilenstein! Dieses Ereignis feierten die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner: Sie zeichneten ihren Gebäude-Viertel in der Baugrube pyrotechnisch nach. Doch auch handfeste Planung war



Die Grundsteinlegung im Juli 2018 war ein Meilenstein. Jetzt wird gebaut!

Winterthurer Stimmvolk nimmt den **Gestaltungsplan «Werk 1»** mit 63.9% Ja-Stimmen an. Vorgaben: 30% der Wohnflächen für gemeinnütziges/preisgünstiges Wohnen, Einhaltung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft.

Siegerprojekt aus Architekturwettbewerb entschieden.



Grundbuchamtliche Übertragung: Die Gesewo kauft das Land und unterzeichnet den Projektentwicklungsvertrag mit Implenia.

Der Hausverein lanciert die **Vorreservierungen** für die Wohnungen.

Workshop Wohnungen: Grundrisse und Ausstattung.

Start Radio EinViertel. Jeden ersten Samstag im Monat. Tune in!



Erstes Hausvereinsfest: Tour de Lokstadt, Partizipationsbuffet, Tanz und erste Lärmklage.



Erster von drei **Newcomer-Apéros** für neue Interessierte.

2015

Januar
Februar
März
April
Mai
Juni
Juli
August
September
Oktober
November
Dezember

2016

Januar
Februar
März
April
Mai
Juni
Juli
August
September
Oktober
November
Dezember

2017

Januar
Februar
März
April
Mai
Juni
Juli
August
September
Oktober
November
Dezember

2018

Januar
Februar
März
April
Mai

nötig: Mit den Inputs aus der Arbeitsgruppe Gemeinschaftsflächen und Gewerbe konnte auch die Art der Nutzung der Gemeinschaftsräume eingegrenzt werden, sodass die Wasser- und Stromanschlüsse an den richtigen Ort kommen.

Im Herbst 2020 ins EinViertel zügeln

Nun geht es weiter: Die Vermietungen der Wohnungen stehen an, für die Gewerberäume werden belebende Läden, Kultur- und Gewerbebetriebe gesucht. Mit dem Schwung aus dem Jahr 2018 entwickeln wir 2019 unser Haus und das künftige Zusammenleben weiter.

Dominik Siegmann, Projektleiter Hausverein EinViertel



Der Hausverein zeichnete den Gebäude-(Ein)Viertel mit Feuerwerk nach.

Fakten & Zahlen

Die Gesewo erstellt in der Lokstadt mitten in Winterthur Wohnungen und Gewerberäume. Die Überbauung ist eine gemeinsame Projektentwicklung zusammen mit der Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen Gaiwo, der Anlagestiftung Adimora/Pensimo Gruppe und mit Implenia. Die Angaben beziehen sich auf den Gesewo-Teil, Stand März 2019:

- Total 71 Wohnungen (Whg): 25x 2.5-Zi-Whg, 19x 3.5-Zi-Whg, 19x 4.5-Zi-Whg, 5x 5.5-Zi-Whg, 1x 8-Zi-Cluster-Whg, 1x 8.5-Zi-WG-Whg, 1x 11.5-Zi-Gross-WG-Whg
- Joker-, Gästezimmer, publikumsorientierte Gewerbeflächen, Gemeinschaftsflächen im Erd- und Untergeschoss
- Dachterrasse und gemeinsam genutzter Innenhof
- Hauptnutzfläche HNF total 7'746 m² (HNF Wohnen 6'679 m², HNF Gewerbe 1'067 m²)
- Autoarme Nutzung (12 vermietbare Autoparkplätze)
- 263 Veloparkplätze mit grossem Anteil für Spezial- und Lastenvelos / 10 Motorradparkplätze
- Investitionssumme: rund 47 Mio. Franken

Grundsteinlegung.



Neues Logo zeigt mit seiner Farbigkeit die Vielfalt der Siedlung und die Nähe zur Gesewo auf.



Entscheidung: Die **Gesewo-Geschäftsstelle** zieht ins EinViertel.

Workshop **2000-Watt-Gesellschaft**: Bedeutung für individuelle und kollektive Wohnbedürfnisse.

Letzte von **9 Mitglieder- versammlungen im 2018** mit Besuch des Samichlaus.



1. Wohnungsvergabe: 26 Wohnungen sind vermietet, davon 5 subventionierte.

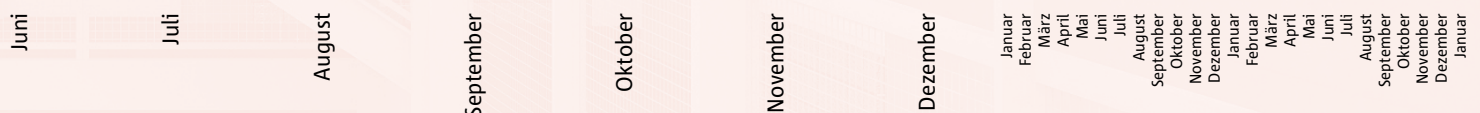
Zweiter von drei **Newcomer-Apéros** speziell für Gewerbetreibende.

2. Vergaberunde Wohnungen; **1. Vergaberunde Gewerberäume.**



Erstbezug des Gesewo-Projekts EinViertel in der Lokstadt.

Aufrichte



Jahresrechnung 2018

Bilanz	Erläuterungen im Anhang	31.12.2018 CHF	Vorjahr CHF
Aktiven			
Flüssige Mittel		1'102'703	1'151'145
Forderungen gegenüber Mieterinnen und Mietern		41'144	41'752
Forderungen gegenüber Dritten		20'645	2'990
Delkredere		- 1'000	- 1'000
Aktive Rechnungsabgrenzung	a)	476'626	728'726
Umlaufvermögen		1'640'118	1'923'613
Finanzanlagen		30'751	22'701
Mobilien / Infrastruktur		10'950	38'100
Landwerte der bebauten Liegenschaften		33'173'000	33'173'000
Gebäude auf eigenem Land		111'224'713	111'081'416
Abschreibungen		- 10'542'410	- 9'524'411
Gebäude im Baurecht		710'000	710'000
Heimfallfonds		- 45'806	- 45'805
Baukonten		13'327'800	6'785'823
Anlagevermögen		147'888'998	142'240'824
Total Aktiven		149'529'116	144'164'437
Passiven			
Verbindlichkeiten gegenüber Mieterinnen und Mietern		422'822	373'010
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		444'802	462'331
Amortisationsverpflichtungen	c)	258'610	309'900
Passive Rechnungsabgrenzung	b)	701'051	552'797
Kurzfristiges Fremdkapital		1'827'285	1'698'038
Pflichtdarlehen		12'894'592	12'921'171
Freie Darlehen		21'477'891	22'232'572
Pflichtdarlehensfonds	d)	348'034	228'254
Hypotheken	c)	103'682'895	98'780'505
Erneuerungsfonds		7'369'757	6'422'639
Solidaritätsfonds	e)	50'000	56'405
Innovationsfonds	f)	100'000	101'667
Langfristiges Fremdkapital		145'923'169	140'743'213
Fremdkapital		147'750'454	142'441'251
Genossenschaftskapital		1'728'600	1'674'052
Gewinnvortrag		49'134	48'281
Jahresgewinn		928	853
Eigenkapital		1'778'662	1'723'186
Total Passiven		149'529'116	144'164'437

Erfolgsrechnung

	Erläuterungen im Anhang	Rechnung 2018 CHF	Vorjahr CHF	Budget 2019 CHF
Mietzinsertrag		5'314'368	5'704'513	5'320'000
Ertragsminderungen und Leerstände		– 82'662	– 77'949	– 97'000
Mietzinsvergünstigungen		– 8'400	– 6'300	– 4'000
Mietzinsverluste / Delkredere		0	12'000	0
Übriger betrieblicher Ertrag		2'252	3'024	2'000
Betrieblicher Gesamtertrag		5'225'558	5'635'288	5'221'000
Liegenschaftenerhaltung		596'793	650'069	634'000
Einlagen Erneuerungsfonds		1'037'000	1'024'000	1'049'000
Personalaufwand Liegenschaften	g)	246'835	230'960	208'000
Sachaufwand Liegenschaften		3'691	4'060	4'000
Vermietung		24'869	22'729	22'000
Versicherungen		53'122	53'011	55'000
Projekte		136'914	150'833	88'000
Nebenkosten der Leerstände		7'284	14'389	18'000
Liegenschaftskosten		2'106'508	2'150'051	2'078'000
Betrieblicher Nettoerfolg		3'119'050	3'485'237	3'143'000
Personalaufwand Genossenschaft	h)	596'595	493'494	590'000
Sachaufwand Genossenschaft		57'663	53'638	57'000
Abschreibungen Liegenschaften		1'020'288	1'205'403	1'105'000
Abschreibungen Mobilien / Infrastruktur		27'150	27'971	8'000
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		1'417'354	1'704'731	1'383'000
Kapitalzinsen		1'371'604	1'656'670	1'330'750
Baurechtszinsen		20'250	20'250	20'250
Aktivzinsen		– 2'738	– 5'046	– 3'000
Jahresergebnis vor Steuern		28'238	32'857	35'000
Direkte Steuern		27'310	32'004	35'000
Jahresergebnis		928	853	0

Bericht zur Jahresrechnung

Der Jahresabschluss zeigt: Die Gesewo hat 2018 nicht nur ins Neubauprojekt EinViertel investiert, sondern auch in die Organisation von Vorstand und Geschäftsstelle. Aber auch: Auf der Liegenschaft Hirschen Diessenhofen musste eine Wertkorrektur gemacht werden.

Beim Ertrag zeigt sich 2018 der volle Effekt der Mietzinsanpassungen per September 2017, bei der die meisten Mieten spürbar gesenkt werden konnten.

Beim Aufwand zeigen sich erneut tiefere Kapitalkosten. Die Gesewo profitiert vom anhaltend tiefen Zinsniveau. Der Poolzins der Gesewo ist von 1.48% auf 1.25% gesunken. Alle Liegenschaften verzinsen ihren Kapitalbedarf mit diesem Satz und profitieren von der guten Entwicklung.

Die Betriebskosten waren wie budgetiert eher hoch. Es wurde in die Zukunft investiert mit Projekten wie der Organisationsentwicklung (mit Strategie und Überführung der Geschäftsstelle vom Mandat in die Gesewo) sowie die Rekrutierung der neuen Geschäftsführerin Katharina Gander. Im Vergleich zum Vorjahr waren die Personalkosten für Genossenschaft und Liegenschaften höher. Ein Hauptgrund dafür ist, dass 2018 weniger allgemeine Gesewo-Kosten auf das Neubauprojekt EinViertel aktiviert wurden als 2017. Zudem hat die Geschäftsstelle mehr für die bestehenden Liegenschaften gearbeitet – insbesondere im Zusammenhang mit Garantietarbeiten in der Giesserei. Ein weiterer Faktor ist die temporäre Doppelbesetzung in der Geschäftsführung zur Einarbeitung von Katharina Gander.

Neubau EinViertel

Das Projekt EinViertel feierte 2018 die Grundsteinlegung. Die Gesewo hat über das ganze Jahr 6,3 Millionen Franken in den Neubau investiert – finanziert zum grösseren Teil über die Bank und zum kleineren Teil über den operativen Cashflow. Die Erfolgsrechnung betrifft dies nicht, denn diese Kosten werden im Baukonto (Bilanz, Aktiven) gesammelt und zählen zum Wert der Liegenschaft dazu.

Wertkorrektur im Hirschen

In der Liegenschaft Hirschen Diessenhofen kämpft die Gesewo seit Jahren mit Leerständen. Das führte 2018 dazu, dass die Liegenschaft ihre vorgesehenen Abschreibungen nicht machen konnte und dass darüber hinaus ein Verlust von 50'000 Franken entstand. Diesen Verlust müssen andere Liegenschaften über geringere Abschreibungen auffangen.

Ebenfalls hat der Vorstand festgestellt, dass der Hirschen bei der Gesewo zu hoch bewertet ist. Er hat deshalb eine Wertkorrektur von 123'000 Franken auf dem Hirschen veranlasst. Diese Summe steht der Gesewo in der Erfolgsrechnung zur Verfügung nach allen Ausgaben und Abschreibungen, wie sie in der Kostenmiete eingerechnet sind.

Budget 2019

2019 ist das erste Jahr nach der Überführung der Geschäftsstelle vom Mandat in die Gesewo. Erwartet werden Betriebskosten auf dem Niveau von 2017. Im Fokus bleiben werden auch der Neubau EinViertel, die Liegenschaft Hirschen Diessenhofen sowie die Entwicklung der Zinslandschaft.

Lena Leuenberger, Vorstand

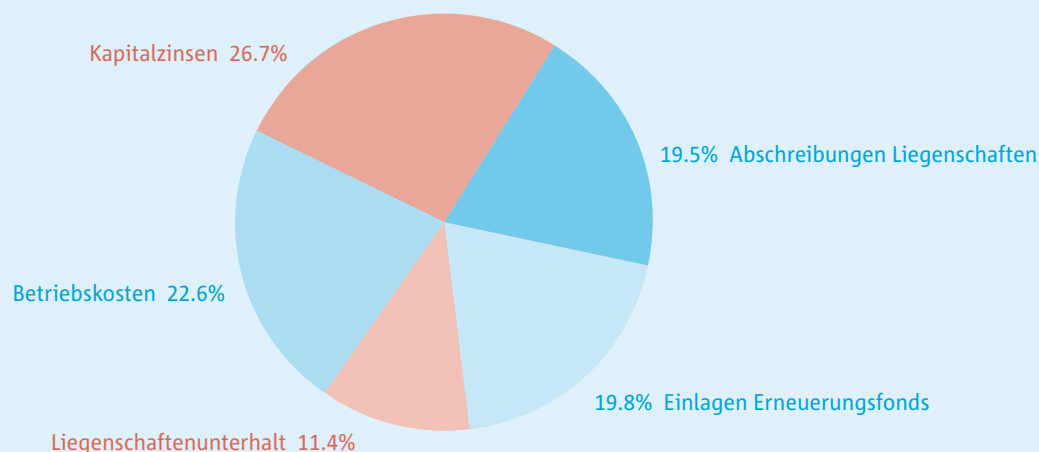


Kennzahlen und Fondsberichte

Kennzahlen

	2018	2017
Anlagendeckungsgrad 3 = (Eigenkapital+Pflichtdarlehen)/Anlagevermögen	9.9%	10.3%
Anlagendeckungsgrad 4 = (Eigenkapital+Pflichtdarlehen+freie Darlehen)/Anlagevermögen	24.4%	25.9%
Rückstellungseinlagequote = (Abschreibungen+Einlagen Erneuerungsfonds)/Anlagewert ohne Land und Baukonti	1.8%	2.0%
Betriebskostenquote = Betriebskosten/Hauptnutzflächen in Fr./m ²	38.50	35.30
Mieter/innen-Wechsel pro Jahr = Anzahl Mieter/innen-Wechsel/Wohnungen total	12.5%	5.9%
Mietzinsausnutzungsgrad = Kostenmiete Gesewo/mögliche Miete nach «Zürcher Modell»	91.3%	98.2%
Mieterfranken 2018		

Die Grafik zeigt die durchschnittliche Verwendung der Mieteinnahmen der Gesewo. Je nach Liegenschaft variiert diese Aufteilung.



Jahresbericht der Solidaritätskommission

Aus dem Solidaritätsfonds wurden drei Anträge für die Reduktion und den Erlass von Mietzinsen als Überbrückungshilfe in einer finanziellen Notsituation genehmigt. Ein Antrag wurde zurückgezogen. Das Reglement sieht vor, dass die Mietenden den Betrag, der den Sockelbetrag von 50'000 Franken übersteigt, zurückerhalten. Dies ist im Jahr 2018 der Fall. Die Auszahlung erfolgt mit der Nebenkostenabrechnung im 2019.

2018 wurde die Übernahme von vier neuen Pflichtdarlehen aus dem Pflichtdarlehensfonds bewilligt. Zwei Bezüge konnten reduziert, drei Bezüge konnten aufgelöst werden (Aus-/Umzug, Pensionskassenbezug). Dank dem Pflichtdarlehensfonds konnten 17 Wohnungen an Menschen ohne Vermögen oder mit kleinen Reserven vermietet werden.

Die Solidaritätskommission traf sich zu vier Sitzungen. Die jährliche Überprüfung der Bezugsberechtigung der Pflichtdarlehen wurde durchgeführt.

Bericht zum Innovationsfonds

Der Fonds soll innovative Ideen fördern, für die im Rahmen der ordentlichen Geschäftstätigkeit keine Mittel zur Verfügung gestellt werden. So können dank des Innovationsfonds beispielsweise Projekte eine Anschubfinanzierung erfahren.

In diesem Sinne beschloss der Vorstand 2018, eine Projektgruppe zu installieren, die für eine mögliche Arealentwicklung im Rietwiesen Elsau eine genossenschaftlich orientierte Dachorganisation aufstellen sollte. Die Vernetzungsarbeit mit mehreren Partnern verlief konstruktiv. Leider scheiterten die Gespräche an den hohen finanziellen Ansprüchen der Verkäuferschaft. Neben diesem Projekt wurde, wie bereits im Vorjahr, die Aufwertung der Wohnungen im Hirschen in Diessenhofen mit einem finanziellen Beitrag aus diesem Fonds unterstützt.

Wir freuen uns auch im aktuellen Jahr auf viele innovative und kreative Anträge unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Anhang zur Jahresrechnung

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Die Jahresrechnung 2018 wurde nach den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts erstellt.

Im Folgejahr fällige Amortisationen von Hypotheken sind im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesen. Hypotheken, die laufend erneuert werden, sind im langfristigen Fremdkapital ausgewiesen.

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzierungsaufwand aufgeführt.

Die Abschreibungen liegen unter den steuerlich maximal zugelassenen Pauschalsätzen. Sie werden mit dem Kostenmietmodell der Gesewo berechnet. Dieses berücksichtigt die Ertrags- und Kostenentwicklung bis Ende Lebensdauer der Liegenschaft. Eingangsgrößen sind unter anderem Zinsentwicklung, Teuerung, Gebäudezustand, Finanzierung.

Der Vorstand und die Geschäftsleitung sind überzeugt, dass die im Geschäftsjahr vorgenommenen Abschreibungen dem nutzungs- und altersbedingten Wertverlust des Liegenschaftsportfolio angemessen Rechnung tragen.

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2018 CHF	2017 CHF
a) Aktive Rechnungsabgrenzung	476'626	728'726
Abgrenzung Erneuerung Sagi Hegi	0	150'715
EGW Emissionskosten	216'875	256'150
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten (Mieterinnen und Mieter)	252'716	290'357
Guthaben Versicherungsfälle	0	26'565
Transitorische Aktiven	7'035	4'939
b) Passive Rechnungsabgrenzung	701'051	552'797
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten (Mieterinnen und Mieter)	361'170	365'870
EGW Emissionskosten	4'600	7'400
Transitorische Passiven	124'529	129'527
Rückstellung Mängelbehebungen MGH Giesserei	210'752	50'000
c) Hypotheken und Amortisationsverpflichtungen	103'941'505	99'090'405
Bankhypotheken	66'035'550	61'041'750
EGW-Anleihen	30'900'000	30'900'000
WBG Fonds de Roulement / Solidaritätsfonds	1'017'675	1'121'585
Darlehen Stadt Winterthur (unverzinslich)	2'994'140	3'032'930
Darlehen Kanton Zürich (unverzinslich)	2'994'140	2'994'140

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2018 CHF	2017 CHF
d) Pflichtdarlehensfonds	348'034	228'254
Darlehen an Pflichtdarlehensfonds	835'731	684'051
Darlehen an Pflichtdarlehensfonds per 01.01.	684'051	704'973
Neue Darlehen inkl. aufgelaufener Verzinsung	151'680	37'159
Zurückbezahlte Darlehen	0	- 58'081
Gewährte Darlehen aus Pflichtdarlehensfonds	- 487'697	- 455'797
Pflichtdarlehen aus Pflichtdarlehensfonds per 01.01.	- 455'797	- 372'097
Neue Pflichtdarlehen	- 100'800	- 84'300
Nicht mehr benötigte Pflichtdarlehen	68'900	600
e) Solidaritätsfonds	50'000	56'405
Bestand am 01.01.	56'405	131'934
Übertrag an Innovationsfonds	0	- 97'442
Einlagen in Solidaritätsfonds	19'043	30'189
Entnahmen aus Solidaritätsfonds	- 9'080	- 8'276
Rückzahlung Solidaritätsbeiträge	- 16'368	0
f) Innovationsfonds	100'000	101'667
Bestand am 01.01.	101'667	0
Übertrag von Solidaritätsfonds	0	97'442
Einlagen in Innovationsfonds	18'803	6'325
Entnahmen aus Innovationsfonds	- 3'925	- 2'100
Rückzahlung Innovationsbeiträge	- 16'545	0
g) Personalaufwand Liegenschaften	246'835	230'960
Entschädigung Geschäftsstelle	241'924	224'672
Entschädigung Vorstand	4'138	2'678
Entschädigung Kommissionen und Arbeitsgruppen	13'482	11'395
Entschädigung Spesen	206	0
Honorare Beratung extern	2'803	3'309
Aktivierungen auf Baukonti	- 13'618	- 8'994
Verrechnungen an Nebenkosten oder Fonds	- 2'100	- 2'100
h) Personalaufwand Genossenschaft	596'595	493'494
Entschädigung Geschäftsstelle	949'831	946'612
Entschädigung Vorstand	78'988	87'750
Entschädigung Kommissionen und Arbeitsgruppen	6'119	5'070
Entschädigung Spesen	1'126	1'712
Sozialversicherungsbeiträge (Vorstand, Kommissionen, Arbeitsgruppen)	15'368	15'846
Sozialversicherungsbeiträge (a.o. Ertrag aus AHV-Revision)	0	- 9'276
Honorare Beratung extern und Revisionsstelle	28'676	19'848
Umlagen auf Konto Projekte	- 87'083	- 108'412
Aktivierungen auf Baukonti	- 377'004	- 437'872
Verrechnungen an Nebenkosten oder Fonds	- 19'426	- 27'784

Anhang zur Jahresrechnung

Anzahl Vollzeitstellen

Die Führung der Geschäftsstelle ist im Rahmen eines entsprechenden Vertrages der Martin Geilinger & Partner in Winterthur übertragen worden. Das Pensum der von der Gesewo direkt beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beträgt nicht über 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	2018 CHF	2017 CHF
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	147'847'297	142'180'023
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	153'488'310	120'588'310
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	145'358'310	111'608'310
in Anspruch genommene Kredite	106'100'951	100'372'765

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen und periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Im Jahr 2018 hat die Gesewo aus dem Vermächtnis einer verstorbenen Mieterin den Betrag von netto CHF 40'000 für die Kanzleistrasse 50 zugesprochen erhalten. Dieser Betrag ist als Rückstellung zu Gunsten der Kanzleistrasse 50 gebucht.

Transaktionen gegenüber nahestehenden Personen

Sachgemäss erfolgt die Vermietung der Genossenschaftswohnungen an Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2018 CHF	2017 CHF
Gewinnvortrag per 01.01.	49'134	48'281
Jahresgewinn	928	853
Verfügbare Bilanzgewinn per 31.12.	50'062	49'134

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn auf die neue Rechnung vorzutragen.





Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIBERHÜPELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 50

Bericht der Kontrollstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

GESEWO, Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen, Winterthur

Als Kontrollstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der GESEWO, Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen für das am 31. Dezember 2018 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 Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen oder aufgrund derer wir die Abnahme der Jahresrechnung ohne Einschränkung nicht empfehlen könnten.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 4. April 2019

Beilage:

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

Menschen

Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Stand am 1.1.2018	820
neue Genossenschafter/innen	76
Austritte	47
Stand am 31.12.2018	849

Vorstand

Oben, von links nach rechts:

Markus Schatzmann, Präsident, Leitung Leitungsausschuss,
Mitglied Finanzausschuss

Lena Leuenberger, Leitung Finanzausschuss

Benjamin Zemann, Leitung Liegenschaftenausschuss

Unten, von links nach rechts:

Martin Borst, Leitung Sozialausschuss

Doris Schumacher, Vizepräsidentin, Mitglied Leitungsausschuss

Cora Dubach, Mitglied Sozialausschuss

Erich Wegmann, Mitglied Liegenschaftenausschuss

Eichliackerstrasse 12:

Beat Schütz, Leitung

Melanie Mock, Effi Bannister

Feldstrasse 39:

Beat Schütz, Leitung

Tashi Dobler, Katharina Gander, Claudius Thür

Projektgruppe Giesserei:

Beat Schütz, Leitung

Beat Gossauer, Gabi Haydn, Leila Hofmann, Martin Lenzlinger,

Thomas Neukom, Isidor Riedweg

Helgenstrasse 23/25:

Martin Geilinger/Katharina Gander, Präsidium

Beat Schütz, Leitung

Nils Enderle, Sibylle Kurtz

Projektkommission EinViertel:

Andreas Wirz, Leitung

Albruna Brignoli, Katharina Gander, Martin Geilinger, Philipp

Hächler, Ivo Ramer, Markus Schatzmann, Dominik Siegmann

Arbeitsgruppen der Gesewo

Plattform 60+

Susanna Leder, Leitung

Fritz Blocher, Eva Polli, Alfred Rüegg, Verena Schalcher,

Robert Schnell

Wohnvisionen

Pia Bossi, Katharina Gander, Alfred Rüegg

Geschäftsstelle

Katharina Gander, Geschäftsführerin ab November

Martin Geilinger, Geschäftsführer bis November

Theres Breitenmoser, Leiterin Mietwesen und Darlehen

Renate Dürr, Mietwesen, Personaladministration

Jasmin Fürst, Sekretariat

Marianne Hager-Huber, Leiterin Kommunikation

Jasper Haubensak, Leiter Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung

Markus Hausherr, Leiter Rechnungswesen

Daniela Heiniger, Finanzbuchhaltung

Beat Schütz, Leiter Fachbereich Erneuerung und Bau

Dominik Siegmann, Projektleiter EinViertel

Revisionsstelle

OTG, Ostschweizerische Treuhand Zürich AG



Geschäftsprüfungskommission

Alfred Rüegg, Leitung

Stephanie Engelhardt-Scherf, Martin Lugenbiehl, Andi Ribbe,

Stefano Terzi

Solidaritätskommission

Hedi Blum, Martin Borst, Martin Lassner

Baukommissionen

Alte Bäckerei Waltenstein:

Beat Schütz, Leitung

Tom Heinzer, Lük Stucki

Blumenaustrasse 6:

Beat Schütz, Leitung

Philipp Hermann, Beat Karrer, Nico Leuenberger

Häuser und Umwelt

	Bewohner/ innen	Mieter/innen- wechsel	Total Wohnungen	Hauptnutz- flächen	Gebäudever- sicherungswert	Grundstücks- fläche	Heizenergie	Allgemein- strom	Wasser
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	m ²	CHF	m ²	kWh/m ²	kWh/Pers.	m ³ /Pers.
Alte Bäckerei Waltenstein	10	0	4	439	1'426'000	23'903	k.A.	k.A.	40
Blumenaustrasse 6	17	0	5	409	1'720'000	537	111	610	40
Eichliackerstrasse 12	14	3*	6	365	1'498'000	695	75	387	35
Feldstrasse 39	9	1	4	324	1'358'600	424	141	1'112	32
Giesserei	337	11*	151	17'052	66'400'000	11'037	53	787	46
Giesserstrasse 2	6	2*	5	358	1'525'000	346	110	521	81
Grenzstrasse 13	19	0	7	633	2'868'000	1'191	126	234	35
Grienen	18	0	14	666	1'978'700	35'617	k.A.	k.A.	k.A.
Helgenstrasse 23/25	12	2	9	685	2'170'000	948	94	600	61
Hirschen Diessenhofen	16	4	17	1'429	7'014'000	1'032	114	1'132	k.A.
Hörnlistrasse 16	18	3*	10	708	2'340'000	1'000	66	232	38
Kanzleistrasse 50	16	2	16	1'219	4'820'000	1'299	21	884	57
Langgasse 76	3	0	3	208	890'000	611	103	293	29
Obergasse 16	7	1	4	483	1'800'000	140	117	348	64
Sagi Hegi	132	9*	45	5'406	16'688'100	8'508	72	449	43
Wülflingerstrasse 37	10	0	4	298	1'200'000	294	208	332	52
Total	644	38*	304	30'682	115'696'400	87'582			

*davon 18 hausinterne Wechsel: Eichliackerstrasse 12: 1; Giesserei: 7; Giessereistrasse 2: 1; Hörnlistrasse 16: 2; Sagi Hegi: 7





gesewo
selbstverwaltet wohnen

Gesewo Genossenschaft
Obergasse 15, Postfach 1835
8401 Winterthur
Telefon 052 242 05 38
info@gesewo.ch, www.gesewo.ch

