

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

gesewo

für selbstverwaltetes wohnen

Geschäftsbericht

2002



Die GESEWO ist auf Kurs Und auf Wachstumskurs

Vermeehrt treffen bei uns Anfragen von MieterInnen ein, die ihr Haus kaufen möchten. So haben wir gerade dieser Tage eine Mietergruppe getroffen, um ihr 5-Familienhaus in Töss zu besichtigen.

Wir engagieren uns auch für die historischen Arbeiterliegenschaften an der Jägerstrasse: 2002 hat Sulzer sie offiziell zum Verkauf ausgeschrieben. Gemeinsam mit dem Verein Jägerstrasse, und nach vielen Gesprächen mit den BewohnerInnen, haben wir ein Renovationskonzept erarbeitet und ein Kaufangebot gemacht. Bis heute stehen wir mit Sulzer in Verhandlung.

Zentrales Thema für die GESEWO und die einzelnen Hausvereine sind die Aufgabenteilung und die Finanzierung des Unterhalts der Häuser. Zur Zeit laufen intensive Diskussionen, und es ist ein neues Modell in Entwicklung, welches dann als Basis für die Selbstverwaltungsverträge mit den Hausvereinen dienen soll. Die GenossenschaftlerInnen sind immer noch engagiert, kritisch, konstruktiv und meistens verständnisvoll.

So macht mir meine Aufgabe Spass. Vielen Dank!

Gregor Matter
Präsident GESEWO



Jahresbericht 2002

Im Geschäftsjahr 2002 hat sich der Vorstand mit der inneren Orientierung und der äusseren Form auseinandergesetzt. Im Herbst haben wir an der ausserordentlichen GV die Anregungen der AG Perspektiven diskutiert und die Statuten entsprechend angepasst. Nun hat die GESEWO wieder ein aktuelles Leitstatut, und es ist klar geworden, dass die Selbstverwaltung im Fokus steht.

Äusserlich hat sich die Form um ein Haus erweitert. Die BewohnerInnen der Langgasse 76 haben mit uns Kontakt aufgenommen, weil ihr Haus verkauft werden sollte. Sie haben den Vorstand von ihrer Selbstverwaltungslust überzeugt, so dass wir die Liegenschaft mit 3 Wohnungen an zentralster Lage nach kurzen Verhandlungen erworben haben.

Im Sommer 2002 gingen diverse Anlässe zum 10-jährigen Bestehen der Sagi Hegi über die Bühne. Die Fotoausstellung und die BesucherInnen aus den Anfangszeiten der GESEWO weckten in uns alte Erinnerungen. Die Vorbereitungen und die gemeinsamen Erlebnisse belebten den Gemeinschaftssinn von neuem. Vielen Dank an Festkomitee, AG Kultur und HelferInnen.

An der Wulfingerstrasse 37 haben die BewohnerInnen zusammen mit dem Vorstand der GESEWO das Haus entrümpelt. Der Lastwagen des Grünwerks ist unter der Last all der alten Öfen und des anderen Gerümpels fast zusammengebrochen. Mit dieser staubigen Aktion ist hoffentlich ein Selbstverwaltungsstart gelungen.



Zum ersten Mal nach ca. 10 Jahren wurden die Mietzinse der WEG-Wohnungen der Sagi leicht erhöht. Die frei finanzierten Wohnungen wurden dank den tieferen Hypozinsen günstiger.

Nach dem Austritt von Jeannette Zollinger ist Francisca Bachmann neu in den Vorstand eingetreten. Sie hat sich schnell eingearbeitet und trägt ihren Teil zum guten Klima bei. Neu haben wir angefangen, erweiterte Sitzungen mit den Vorständen der Hausvereine abzuhalten.

Auch auf der Geschäftsstelle hat es einen Wechsel gegeben: Brigitta Rügsegger hat auf Ende Oktober leider gekündigt. Bettina Fischer, ihre Nachfolgerin im Büro des Geschäftsleiters Martin Geilinger, hat ihren Job schon voll im Griff und arbeitet mit Engagement (unter anderem) für die GESEWO.

*Francisca Bachmann und Gregor Matter
Vorstand GESEWO*



Wohnen und bauen in den Häusern

Das Jahr nach dem Umbau der Hörnlistrasse 16

Unser erstes Jahr nach dem grossen Umbau brachte auch einen «Umbau» der Bewohnerschaft. Vier Parteien (von 10 Wohnungen) wechselten. Diese «Grossmutation» klappete überraschend gut. Es gibt offensichtlich ein Bedürfnis für Wohnungen à la Hörnli.

Unter dem Jahr waren wir beschäftigt, unsere Institutionen auszubauen und auszufeilen, d.h. ziemlich viel Sitzungen und informelle Gespräche. Die Sitzungskultur zeigt stetige kleine Fortschritte, und die Lust der Bewohnerschaft sich zu beteiligen wächst.

Die Bewohnerschaft als Kollektiv ist aber nach wie vor ein zartes Pflänzchen, das noch vieler Pflege bedarf. Durch die Überbauung unseres ehemaligen Gartens (Baubeginn November 2002) waren wir aufgefordert, uns Gedanken über die Gestaltung unseres Sitzplatzes zu machen. Zu diesem Zweck wurde eine Gartenkommission bestellt. Erste Resultate sind im aktuellen Jahr 2003 zu erwarten.

Das Jahr 02 war ansonsten das Jahr der Ruhe nach dem Bausturm (Umbau 2002) und der Kleinigkeiten.

Paul Müller

Präsident Bewohnerverein Hörnlistrasse 16



Wildschweinrennen, Deutsches Sportfernsehen und ein Platz an der Sonne...

Das Wichtigste aus der Sagi Hegi: Unser Haus steht seit 10 Jahren. Wir haben eine neue TV-Empfangsanlage. Und die Zweizimmerwohnungen im ersten Obergeschoss erhalten Balkone.



Mit anderen Worten: 2002 war bei uns geprägt durch Kultur, Alltagskultur und Gesprächskultur.

Zuerst zur Kultur.

Unser Jubiläum war ein guter Grund zu feiern: Im Sommer mit einem «Lindenbrunch» in der Parkierung. Im Herbst mit einem Jubiläumsapero für Externe, mit einem internen grossen Fest – Blasio-Spielburg und Streichelzoo für die Kleinen, Wildschweinrennen und Nachtessen (nein, keine Wildschweine!) für alle und Tanz mit den «Peugeots» für die Grossen. Und im Winter mit einem reichen Kulturprogramm im Gemeinschaftsraum. Dazu kommt «nachhaltige» Kultur: der gelungene Film «Das isch e Insle» über das Sagi-Siedlungsleben.

Alltagskultur?

Dazu gehören das regelmässige «Kafi» am Freitag. Das Pétanque-Turnier am Ende der Sommerferien. Die neue (leider nicht ganz billige) TV-Empfangsanlage, mit der wir ein paar Sender mehr empfangen – und die uns weiterhin unabhängig macht von Kabelfernseh-Monopolisten. Zur Alltagskultur gehören aber auch viele bereichernde Begegnungen im Garten, auf dem Grillplatz und an den Eigenleistungstagen.

Und zu guter Letzt: die Gesprächskultur.

Die Selbstverwaltung ist gut eingespielt und funktioniert; in den Mitgliederversammlungen wird engagiert diskutiert, und der Dialog mit der GESEWO hat sich in einer guten Richtung entwickelt. Sichtbares Resultat sind unter anderem die neuen Balkone in den mit Aussenraum nicht gerade verwöhnten Zweizimmerwohnungen im ersten Obergeschoss, der neue Anstrich der Holzfassade Ost am Hauptgebäude und (in Kürze sichtbar) erste Pinselrenovierungen in verschiedenen Wohnungen...

Die Sagi lebt!

Paul Girard

Vorstandsmitglied Hausverein Sagi Hegi

Unser altes, heimeliges Haus an der Wülflingerstrasse

Nun ist schon über ein Jahr vergangen, seit ich an die Wülflingerstrasse 37 gezogen bin.

Gleich auf den ersten Blick habe ich mich in die heimelige Dachwohnung mit Holzriemenboden verliebt. So fühlte ich mich auch sehr schnell nach dem Einzug zu Hause, obwohl es anfänglich noch ein paar Schwierigkeiten zu überwinden gab.

Beim Gang durchs Treppenhaus begegnet man einem interessanten multikulturellen Mix, der mir als ehemaligem Flight Attendant gut gefällt. Wenn des Nachts bei stürmischem Wetter der Wind durch das Gebälk bläst und so merkwürdige Töne erzeugt, meint man das Haus singen zu hören von alten Zeiten und allem, was es schon erlebt und gesehen hat.

Oft beginne ich meinen Tag in der kleinen Küche an einem kleinen Tischchen neben dem Fenster, wo mir die Sonne an schönen Tagen direkt ins Gesicht scheint und so noch den letzten Rest der Müdigkeit vertreibt. Am Abend bevorzuge ich das Wohnzimmer, wo meist noch die letzten warmen Sonnenstrahlen den Raum golden beleuchten. Kurz gesagt: Diese Dachwohnung ist ein richtiges Liebhaberstück mit all ihren kleinen Ecken und Kanten, dem knarrenden Holzboden und den vielen Fenstern, welche Licht ins Innere lassen. Einzig das tropfende Dach würde ich nicht vermissen, wäre es nicht mehr da...*

Eveline Steiner

Bewohnerin Wülflingerstrasse 37

* Ist in der Zwischenzeit geflickt worden, danke!



Die LanggässlerInnen stossen zur GESEWO

Mein Arbeitsweg führt an einem Haus vorbei. Man sieht ihm die Jahre an, die Fassade ist ausgewaschen, der Verputz bröselst stellenweise, und die Umgebung ist wohlthuend vernachlässigt. Auf dem Nachhauseweg verlangsame ich meine Fahrt an der Langgasse 76. Ich kann mir vorstellen hier zu wohnen.

Das war vor sieben Jahren.

Seit fünf Jahren wohnen Eva Stucki und ich, seit dreieinhalb unser Sohn Dan-Lukas an der Langgasse 76. Mit Andreas Schoch und Chritian Schwitz bilden wir eine Hausgemeinschaft. Wir lernten die kinderfreundliche Umgebung, die gute Nachbarschaft, die zentrale Lage, den einfachen Standard und den damit verbundenen günstigen Mietzins als für uns wesentliche Qualitäten schätzen. Und dann – zwar nicht aus heiterem Himmel, aber doch überraschend, wurde uns mitgeteilt, dass die Liegenschaft verkauft werden solle.

Bald tauchten die ersten Interessenten auf, und wir realisierten den Ernst der Lage. Ein Mietshaus mit drei 3-Zimmer-Wohnungen, zwei Mansarden, grossem Estrich, 500m² Umschwung, Schopf, ruhig und zentral gelegen. Man machte sich plötzlich Gedanken, was das abwerfen könnte. Uns wurde klar, dass wir uns für die Erhaltung dieses Wohnraumes einsetzen müssen. Einen Kauf im Stockwerkeigentum schlossen wir bald aus. Wir gelangten mit unserem Anliegen an die GESEWO. Die Liegenschaft wurde inspiziert, geschätzt, und kurz darauf wurde der Kaufvertrag unterzeichnet.

Einen langen Weg haben wir in kurzer Zeit zurückgelegt. Innerhalb zweier Monate sind wir GESEWO-Genossen geworden. Vor- und Nachteile unseres Mini-Hausvereins werden sichtbar. Neue Bedürfnisse werden geäussert, alte verteidigt. Sichtbar hat sich nichts geändert, und doch ist alles anders. Zähneknirschend nimmt man eine Mietzinserhöhung von fünfzig Prozent hin, wenn man Hände reibend, im dicksten Wollpullover, mit tiefender Nase vor der geöffneten Ofentür sitzt und weiss, dass es ein paar Stunden dauern wird, bis man seinen Schreibkram im Zimmer nebenan ohne Handschuhe erledigen kann. Aber Keller, Dach und Fenster sollten auf den nächsten Winter isoliert sein.

Mittlerweile ist es Frühling. Die Sonne scheint wärmend. Wir strukturieren unsere Aufgaben, sitzen wieder im Garten, entwickeln Ideen und schätzen die neuen Möglichkeiten. Wir freuen uns, an der Langgasse 76 wohnen zu können und danken allen, die sich mit uns für dieses Haus eingesetzt haben.

Willi Frauenfelder

Bewohner und Kassier Hausverein Langgasse 76

Bericht zum Jahresabschluss



Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Jahresabschluss nur schwach verändert.

In der Bilanz fällt als erstes das kleinere Umlaufvermögen auf. Das hat damit zu tun, dass Ende 2001 das Umlaufvermögen ausserordentlich hoch war, weil die Hypothek für die Hörnlistrasse im Dezember ausbezahlt wurde und die Rechnungen der Handwerker dann erst im 2002 kamen. Die Bank-Hypotheken wurden für das Haus an der Langgasse erhöht.

In der Erfolgsrechnung ist zu sehen, dass wir im Vergleich zum Vorjahr etwas weniger in den Erneuerungsfonds einlegen konnten und auch etwas weniger Abschreibungen gemacht haben. Bei eher sinkendem Mietertrag mussten wir eher mehr Zinsen zahlen. Und die Verwaltung wird nun wie vorgesehen teurer.

Trotz dem etwas schlechteren Geschäftsgang ist aber in den Kennzahlen zu erkennen, dass die Liquidität immer noch gut ist, und dass die Substanz (Anlagendeckungsgrad) langsam aber kontinuierlich stärker wird.

Die Jahresrechnung wurde durch Herrn Bächtold von der Presida Treuhand AG revidiert. Er empfiehlt, die Jahresrechnung zu genehmigen.

Gregor Matter
Vorstand GESEWO

BewohnerInnen, Wohnungen und Häuser

	Anzahl Wohnungen	Anzahl Bewohner- Innen	Anzahl Mieter- wechsel
Sagi Hegi	45	135	4
Wülflingerstrasse 37	4	13	1
Hörnlistrasse 16	10	11	6
<i>Total</i>	<i>59</i>	<i>159</i>	<i>11</i>

GenossenschafterInnen

neue GenossenschafterInnen		17
Austritte		8
GenossenschafterInnen am 31.12.02		149

Heizenergie

	2001	2002
<i>Sagi Hegi</i>		
- Heizgasbezug	477'806 kWh	506'742 kWh
- Solaranlage	23'094 kWh	22'786 kWh
Wülflingerstrasse	79'518 kWh	91'462 kWh

Jahresrechnung 2002

	31.12.2001	31.12.2002	Veränderung	Budget 2003
Bilanz				
Umlaufvermögen	465'004	310'932	-154'072	
Anlagevermögen	16'259'562	16'290'334	30'772	
aktive Rechnungsabgrenzung	1'883'546	1'959'586	76'040	
Total Aktiven	18'608'112	18'560'852	-47'260	
Kurzfristiges Fremdkapital	430'553	405'498	-25'055	
Bank-Hypotheken	12'390'000	12'072'000	-318'000	
Darlehen pflicht	1'471'295	1'541'385	70'090	
Darlehen frei	589'470	632'530	43'060	
Subvention Stadt und Kanton	940'800	940'800	0	
Baurechtszins aufgeschoben	67'500	60'000	-7'500	
Erneuerungsfond	628'696	732'700	104'004	
Solidaritätsfond	24'102	32'410	8'308	
WEG-Zuschüsse	1'769'885	1'829'573	59'688	
Eigenkapital	295'811	313'956	18'145	
Total Passiven	18'608'112	18'560'852	-47'260	
Erfolgsrechnung				
Hypo- und Darlehenszinsen	544'691	556'714	12'023	491'100
Baurechtszins	108'896	117'388	8'492	104'300
Zins Erneuerungsfond	19'534	22'004	2'470	24'000
Abschreibungen	124'221	112'059	-12'162	111'000
Vermietung	3'662	5'142	1'480	5'000
Versicherungen	4'877	7'974	3'097	8'500
Unterhalt	108'645	103'246	-5'399	104'000
Einlagen Erneuerungsfond	103'330	69'196	-34'134	102'600
Projekte	0	5'000	5'000	37'000
Verwaltung	73'634	95'590	21'956	109'000
Steuern	1'510	1'194	-316	1'000
Nebenkosten Leerstände	3'815	1'472	-2'343	2'000
Total Aufwand	1'096'815	1'096'979	164	1'099'500
Mietertrag	1'086'981	1'092'345	5'364	1'096'000
Aktivzinsen	11'503	4'779	-6'724	4'000
Total Ertrag	1'098'484	1'097'124	-1'360	1'100'000
Gewinn	1'669	145	-1'524	500
Kennzahlen				
Cashflow	250'264	204'598	-45'666	
= Gewinn + Abschreibungen + Steuern + Einlagen Erneuerungsfond + Zins Erneuerungsfond				
Cashflow in Prozent des Ertrags	22.78%	18.65%	-4.1%	
Cashflow/Ertrag				
Liquiditätsgrad 3	108.00%	76.68%	-31.3%	
= Umlaufvermögen / Kurzfristiges Fremdkapital				
Liquiditätsgrad 4	41.27%	25.95%	-15.3%	
= Umlaufvermögen / (Kurzfristiges Fremdkapital + Erneuerungsfond + Baurechtszins aufgeschoben)				
Anlagendeckungsgrad 1	1.82%	1.93%	0.1%	
= Eigenkapital / Anlagevermögen				
Anlagendeckungsgrad 3	10.87%	11.39%	0.5%	
= (Eigenkapital + Pflichtdarlehen) / Anlagevermögen				
Anlagendeckungsgrad 4	14.49%	15.27%	0.8%	
= (Eigenkapital + Pflicht- und freie Darlehen) / Anlagevermögen				

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

gesewo

für selbstverwaltetes wohnen

Genossenschaft für selbstveraltetes Wohnen

Reismühlestrasse 11

8409 Winterthur

Tel 052 242 05 38

Fax 052 214 04 81

gesewo@swissonline.ch

Geschäftsstelle:

Tösstalstrasse 14

8400 Winterthur