

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

gesewo

für selbstverwaltetes wohnen

Geschäftsbericht

2003



Liebe Leserin, lieber Leser

Kein Zweifel: Es läuft etwas in der GESEWO. Selbstverwaltet wohnen heisst selbst Hand – und Herz – anlegen bei der Gestaltung seines Umfeldes. Der vorliegende Geschäftsbericht erzählt von diesem Engagement. Die Jahresberichte aus den verschiedenen Häusern und aus dem Vorstand zeugen von vielfältigen Aktivitäten und spannenden Projekten in der GESEWO.

Ich wünsche allen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern weiterhin viel Spass und Begeisterung beim Wohnen, Diskutieren, Organisieren, Planen, Renovieren, Restrukturieren und beim Erarbeiten von neuen Ideen.

Die Selbstverwaltung zu ermöglichen und zu fördern – das ist die Kernaufgabe des GESEWO-Vorstandes:

Gregor Matter (Sagi Hegi) ist zuständig für die Finanzen und Präsident. Er setzt sich für eine bewusste und professionelle Kommunikation nach innen und nach aussen ein.

Alfred Rüegg, langjähriger Genossenschafter und erfahrener Architekt, betreut alle Fragen rund ums Bauen und Umbauen.

Francisca Bachmann (Sagi Hegi) kümmert sich engagiert um den Bereich Soziales und um das Haus Wülflingerstrasse.

Kaarina Bourloud (Hörnlistrasse 16) ist die Schnittstelle Hausverein Hörnlistrasse – GESEWO-Vorstand.

Andi Ribbe ist zuständig für die Sagi Hegi, Mitglied der Baukommission Giesserstrasse und setzt sich für neue GESEWO-Projekte ein.

Ralf Imhof (Giesserstrasse 2) arbeitet als Interessent im Vorstand mit. Er ist begeistert vom Engagement der GESEWO und möchte sich für eine starke, soziale und überschaubare Genossenschaft einsetzen.

Um die Alltagsgeschäfte kümmert sich die Geschäftsleitung, bestehend aus Alfred Rüegg und dem Geschäftsführer Martin Geilinger. Letzterer leitet die Geschäftsstelle an der Tösstalstrasse 14, welche sich zur zentralen Drehscheibe für Administration und Information entwickelt hat. Bettina Fischer hilft mit, dass die anfallenden Arbeiten speditiv und reibungslos erledigt werden.

Kaarina Bourloud



v.l.n.r Martin Geilinger, Bettina Fischer, Gregor Matter, Andi Ribbe, Francisca Bachmann, Alfred Rüegg, Ralph Imhof, Kaarina Bourloud

Jahresbericht 2003

Das Geschäftsjahr 2003 war geprägt durch den Kauf neuer Liegenschaften und die verstärkte interne und externe Kommunikation. Entsprechend aufwändig war die Vorstandsarbeit: Oft rangen wir nach einem langen Arbeitstag spät in der Nacht noch um wichtige Entscheidungen...

Die Kündigungsgeschichte an der Hörnlistrasse konnte endlich abgeschlossen und neue Projekte in Angriff genommen werden: Im Januar konnten wir für die BewohnerInnen die Liegenschaft an der Langgasse 76 übernehmen. Mit der laufenden Renovation und dem Aufbau der Selbstverwaltung „riecht“ das Haus schon leicht nach GESEWO...

Die Kaufverhandlungen mit Sulzer für die Häuser an der Jägerstrasse sind leider gescheitert. Das Angebot eines Besitzers von Rotlicht-Immobilien in Zürich war offenbar besser. Der Vorstand hat jedenfalls mit grossem Aufwand und viel Herzblut gemacht, was er konnte.

An einer Informationsveranstaltung für die Jägerstrasse kam eine Bewohnerin der Giesserstrasse 2 auf die Idee, mit der GESEWO ihr Haus zu übernehmen. Viel gute Energie und Arbeit der BewohnerInnen führten in einem reibungslosen Prozess am 1. Oktober 2003 zum Kauf und schon 2004 zur Renovation. Herzlich willkommen in der GESEWO und vielen Dank für den frischen Wind – er tut uns gut!

Die Stadt Winterthur hat drei grosse Areale zum Verkauf ausgeschrieben. Wir haben uns für das Zelgliareal und das Tägelmoos beworben. Offenbar liegt es im Moment nicht im Trend, lokale Genossenschaften zu berücksichtigen...

Mit viel Elan hat eine Projektgruppe die Kommunikation der



GESEWO nach innen und aussen verbessert. Diverse Schritte wurden konkret umgesetzt: der neue Prospekt, die Website www.gesewo.ch, der E-Mail-Newsletter, erweiterte Vorstandssitzungen mit Vertreterinnen aller Häuser und kürzere interne Informationswege. Vielen Dank allen Mitwirkenden für diese effiziente und intensive Arbeit!

Als Bewohner erlebe ich in der Sagi Hegi nach gut 10 Jahren viel Schwung und frischen Wind. Die Selbstverwaltung lebt und entwickelt sich weiter.

Getragen im menschlichen Umfeld der GESEWO macht mir meine Arbeit Freude. Gerne leiste ich diesen Beitrag für den Aufbau und die Entwicklung von selbstverwalteten Wohnformen.

Gregor Matter
Präsident GESEWO

Wohnen und bauen in den Häusern

Reform der Selbstorganisations-Strukturen der Sagi Hegi

Wer bisher unsere Selbstverwaltung erläutern musste, geriet fast zwangsläufig in einen Erklärungsnotstand. Warum gilt z.B. das Wischen des Platzes vor dem Gemeinschaftshaus nicht als Eigenleistung, das Jäten daneben hingegen schon? Wieso geht die Organisation eines Siedlungsfestes aufs Eigenleistungskonto, die des jährlichen „Lindenbrunchs“ hingegen nicht? Wieso können gewisse Arbeitsgruppen allein mit Sitzungen so viele EL-Stunden sammeln, dass für die eigentliche Arbeit fast keine Zeit mehr bleibt? Und wieso werden die Ämtli je länger je lausiger erledigt? Nach 11 Jahren Selbstverwaltung mit immer neuen basisdemokratischen Einzelentscheiden war der Reformbedarf offensichtlich. Deshalb sollte eine Arbeitsgruppe das System grundlegend (und eigenleistungsberechtigt...) zu überdenken.

Die Gruppe hat ein neues Modell erarbeitet, und mehrere Hausversammlungen haben es diskutiert und abgesegnet. Das Resultat ist viel versprechend: Neu wird nicht mehr zwischen Ämtli und Eigenleistungen unterschieden; die Arbeiten werden durch sechs Ressorts (Vorstand/Verwaltung, Vermietung, Wartung, Umgebung, Raumbetreuung, Reinigung/Entsorgung) koordiniert und ausgeführt; lange und



„personalintensive“ Sitzungen lohnen sich nicht mehr. Dafür werden alle Arbeiten honoriert, die für das Siedlungsleben einen positiven Effekt haben.

Wir alle sind überzeugt: Mit dem „reformierten“ System hat unsere Selbstorganisation wieder neuen Schub erhalten – und damit auch eine echte Zukunft!

Paul Girard

Hörnlistrasse 16: Ein Platz an der Sonne

Das Jahr 2003 könnte man unter das Motto „Abschluss und Veränderungen“ stellen. Zu den „Abschlüssen“: Als letzten Finish nach der Fassadenrenovation haben wir die neuen Fensterläden einhängen können, und im Spätherbst haben wir die grossen Gartenarbeiten rund ums Haus erledigt. Un-



ser Sitzplatz ist riesig geworden und wartet auf die Sommeraktivitäten in diesem Jahr.

An Veränderungen sind vor allem zu nennen: In unserem Haus haben drei Mietparteien gewechselt, und vor allem sind wir unser langjähriges „Sorgenkind“ endlich losgeworden.

Dazu muss anerkennend festgestellt werden: Unsere Vermietungsgruppe hat in dieser Zeit sehr effizient gearbeitet. Nochmals vielen Dank!

Vor überflüssiger „Politik“ und allerlei anderen Querelen hat uns sicher auch der heisse Sommer 03 gerettet. Unser alter Sitzplatz wurde rege benutzt, trotz der Aussicht auf die Baustelle in unserem ehemaligen Garten seligen Angedenkens. Das Haus in unserem Ex-Garten ist unterdessen bezogen und bewohnt – wir sind neugierig auf unsere neuen Nachbarn.

Abschliessend möchte ich feststellen, dass sich unsere neuen Mitbewohner gut (und viel versprechend) eingelebt haben: Alle sind mit vollem Einsatz an die Verschönerung und Renovation ihrer Wohnungen gegangen. Und so warten wir auf den Sommer, auf dass die Leute wieder aus den „Löchern“ kriechen und das Sozialleben wieder vermehrt spielen kann.

Paul Müller

Die Wülflingerstrasse 37 gedeiht!

Im 2003 konnten im Haus Wülflingerstrasse 37 die langersehnten hochisolierenden Schallschutzfenster eingebaut werden. In den Wohnungen wird es dadurch ruhiger. Zusammen mit den neuen Thermostatventilen an allen Heizkörpern werden die neuen Fenster auch den Heizenergieverbrauch reduzieren. Wenn wir die Waschküche neu gestrichen haben, können wir die Renovation der Waschküche im laufenden Jahr abschliessen.



Ich habe das Haus an der Wüflingerstrasse richtig lieb gewonnen. Es hat etwas, das mich fasziniert: verschiedenen Düfte, Kulturen, denen ich im Haus begegne. Ich komme immer gerne hierher – sei es zum “Kafiplausch” oder wie in der letzten Zeit mit Interessenten für die Wohnung im 2. Stock.

Neue Bewohner? Sie werden neue Energien und neues Zusammenleben bringen!

Francisca Bachmann

Das erste GESEWO-Jahr an der Langgasse 76

Im Dezember 03 wurden unsere Fenster erneuert und im Januar 04 der Keller isoliert. Schall- und klimatechnisch eine merkliche Verbesserung, optisch haben die Wohnungen etwas an Charme verloren. Aber – kein Durchzug mehr, mit acht dicken Buchenscheiten täglich und einem kleinen Elektro-Ofen endlich auch im tiefen Winter einigermaßen



angenehm beheizte Verhältnisse, wenn man dran bleibt. Noch in diesem Jahr wird der Dachstock isoliert.

Die fünfzigjährige Tanne neben unserem Haus liessen wir fachgerecht entsorgen, eine Neugestaltung des Gartens steht an. Eine grosse Mulde Altlasten haben wir entsorgt, eine weitere wird folgen.

Der Zeitpunkt für den Einbau einer Zentralheizung steht noch nicht fest. Ernüchternd war in diesem Zusammenhang die Feststellung, dass die Gesewo kein Investitionskapital gebildet hat, das nicht an eine bestimmte Liegenschaft gebunden ist. Wenn nun, wie in unserem konkreten Fall, die

Überalterung der Öfen zu einer Investition zwingt, die den Rahmen des Erneuerungsfonds sprengt, schlägt sich das unmittelbar auf den Mietzins nieder. Als Genossenschaft sollten wir uns nicht an der üblichen Praxis der Hauseigentümer und Banken orientieren, sondern innovative Lösungen suchen, die dem breiten Spektrum der Genossenschaftshäuser gerecht werden.

Willi Frauenfelder

Giesserstrasse 2: Der neueste Spross der GESEWO

Vor bald zwei Jahren suchte ich (hochschwanger) zusammen mit meinem Partner unsere erste gemeinsame Wohnung. So landeten wir zufälligerweise an der Giesserstrasse 2. Es war Liebe auf den ersten Blick. Der wilde Garten, die vielen Kinder, das multikulturelle und doch ruhige Quartier und vor allem das enge Zusammenleben mit den anderen Hausbewohnerinnen und Hausbewohnern kompensierten die hässlichen Teppichböden, die beige Einbauküche und das orange Badezimmer.

Schon bald erschraken wir über ein Zeitungsinserat, in dem unser Hausteil zum Kauf angeboten wurde. Wir entschieden uns, selber aktiv zu werden und stiessen bei der GESEWO glücklicherweise auf offene Ohren.

Kaum hatten wir feierlich auf „unser“ Haus angestossen, sprudelten auch schon die ersten Ideen. Balkone, Solaranlage, kontrollierte Lüftung, neue Küche, neues Bad, neue, erweiterte Dachwohnung (für die jüngste Giesserstrassefamilie), neues Dach, neue Fenster, isolierter Keller, Umgestaltung des Gartens und vor allem keine Teppiche mehr. Das waren nur einige Wünsche...

Seitdem sind wir eifrig am Kalkulieren, Besprechen, Planen, Streichen und Renovieren. Die alten Parkett- und Riemenböden sind inzwischen von Nägeln und unzähligen Teppichschichten befreit, Wände und Küchen sind teilweise neu gestrichen, die Balkone sind ausgesteckt, die Baubewilligung dafür ist erteilt. Noch im Frühling starten wir hoch motiviert mit der Realisierung der Umbaupläne für unser Minergiehaus.

Katharina Gander



Bericht zum Jahresabschluss



Das Geschäftsjahr 2003 beurteile ich durchwegs als gut und den Erwartungen entsprechend.

Im Jahr 2003 hat das Anlagevermögen um 1,35 Mio zugenommen. Das Umlaufvermögen ist um 50'000 Fr kleiner geworden. Beides hat mit dem Kauf von Langgasse 76 und Giesserstrasse 2 zu tun. Auffallend bei den Passiven ist die Zunahme der freien Darlehen um fast 50% auf: Dank dem Vertrauen vieler DarlehensgeberInnen konnte die GESEWO in einem Jahr zwei Liegenschaften erwerben, ohne dass die Anlagendeckung zurück ging.

Tiefe Zinsen und ein gutes Geschäftsjahr ermöglichten optimale Einlagen in den Erneuerungs- und Solidaritätsfonds. Der Mietertrag hat noch nicht im Verhältnis des Anlagevermögens zugenommen, weil die beiden neuen Häuser erst im Laufe des Geschäftsjahres zu uns gestossen sind.

Die Kennzahlen zeigen den guten Cashflow und die etwas engere Liquidität aufgrund des kleineren Umlaufvermögens. Im Anlagendeckungsgrad 3 und 4 ist die erfreuliche Entwicklung bei den Darlehen zu sehen.

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

Gregor Matter

BewohnerInnen, Häuser und Umwelt

	BewohnerInnen	Mieterwechsel	Wohnungen	Netto-Wohnfläche	Gewerbe-fläche	Gebäude-versicherungswert	Gasbezug	Solar-anlage	Allgemein-Wasserstrom	Wasser
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	m ²	m ²	Fr.	kWh	kWh	kWh	m ³
Sagi Hegi	135	4	45	5058	30	13'504'500	373'867	36'300	62'741	6'618
Wülflingerstr. 37	13	1	4	315		918'000	80'589		1'130	735
Hörnlistr. 16	11	6	10	559		1'845'000	16'189		3'126	633
Langgasse 76	5	0	3	204		634'500			1'072	181
Giesserstr. 2	14	1	5	347		1'062'000	2'780		494	106
Total	178	12	67	6483	30	17'964'000	473'425	0	68'563	8'273

Jahresrechnung 2003

	Rechnung 2002	Budget 2003	Rechnung 2003	Veränderung	Budget 2004
Bilanz					
Umlaufvermögen	310'932		258'888	-52'044	
Anlagevermögen	16'290'334		17'638'575	1'348'241	
aktive Rechnungsabgrenzung	1'959'586		2'036'705	77'119	
Total Aktiven	18'560'852		19'934'168	1'373'316	
Kurzfristiges Fremdkapital	405'498		353'682	-51'816	
Bank-Hypotheken	12'072'000		12'824'000	752'000	
Darlehen pflicht	1'541'385		1'741'000	199'615	
Darlehen frei	632'530		933'365	300'835	
Subvention Stadt und Kanton	940'800		917'280	-23'520	
Baurechtszins aufgeschoben	60'000		52'500	-7'500	
Erneuerungsfonds	732'700		913'760	181'060	
Solidaritätsfonds	32'410		39'300	6'890	
WEG-Zuschüsse	1'829'573		1'837'260	7'687	
Eigenkapital	313'956		321'655	7'699	
Total Passiven	18'560'852		19'933'802	1'372'950	
Erfolgsrechnung					
Bankzinsen	556'714	491'100	481'398	-75'316	490'000
Baurechtszins	117'388	104'300	103'584	-13'804	120'000
Zins Erneuerungsfonds	22'004	24'000	22'897	893	24'000
Abschreibungen	112'059	111'000	113'901	1'842	120'000
Vermietung	5'142	5'000	13'618	8'476	8'000
Versicherungen	7'974	8'500	2'703	-5'271	4'000
Unterhalt	103'246	104'000	109'748	6'502	120'000
Einlagen Erneuerungsfonds	69'196	102'600	135'000	65'804	135'000
Projekte	5'000	37'000	28'568	23'568	25'000
Verwaltung	95'590	109'000	90'494	-5'096	110'000
Steuern	1'194	1'000	4'074	2'880	1'000
Nebenkosten Leerstände	1'472	2'000	1'172	-300	2'000
Total Aufwand	1'096'979	1'099'500	1'107'156	10'177	1'159'000
Mietertrag	1'092'345	1'096'000	1'101'774	9'429	1'155'000
Aktivzinsen	4'779	4'000	5'748	969	4'000
Total Ertrag	1'097'124	1'100'000	1'107'522	10'398	1'159'000
Gewinn	145	500	365	220	0
Kennzahlen					
Cashflow	204'598		276'237	71'639	
=Gewinn+Abschreibungen+Steuern+Einlagen Erneuerungsfonds+Zins Erneuerungsfonds					
Cashflow in Prozent des Ertrags	18.65%		24.94%	6.30%	
Cashflow/Ertrag					
Liquiditätsgrad 3	76.68%		73.20%	-3.50%	
=Umlaufvermögen/Kurzfristiges Fremdkapital					
Liquiditätsgrad 4	25.95%		19.61%	-6.30%	
=Umlaufvermögen/(Kurzfristiges Fremdkapital+Erneuerungsfonds+Baurechtszins aufgeschoben)					
Anlagendeckungsgrad 1	1.93%		1.82%	-0.10%	
=Eigenkapital/Anlagevermögen					
Anlagendeckungsgrad 3	11.39%		11.69%	0.30%	
=(Eigenkapital+Pflichtdarlehen)/Anlagevermögen					
Anlagendeckungsgrad 4	15.27%		16.99%	1.70%	
=(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 selbstverwaltetes Wohnen

Tösstalstrasse 14

8400 Winterthur

Tel 052 242 05 38

Fax 052 214 04 81

info@gesewo.ch

www.gesewo.ch