

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

gesewo

für selbstverwaltetes wohnen

Geschäftsbericht

2004



Traumhaus gefunden? Die GESEWO hilft weiter.

Wir, ein paar Erwachsene und ein Kind, sind auf der Suche nach einem Platz im Grünen.

Zu kaufen gesucht: Grössere ländliche Liegenschaft mit Umschwung – (Bauernhof, Villa, Fabrikgebäude, Mehrfamilienhaus) – zum Leben und Arbeiten!

Da wir aus eigener Erfahrung wissen, dass wir im konkreten Fall eines Erwerbs eine rechtliche Form untereinander finden müssen, nehmen wir Kontakt mit dem GESEWO-Vorstand auf. Zwei von uns sind seit ca. einem Jahr GESEWO-GenossenschaftlerInnen. Denn, warum selber z.B. eine Genossenschaft gründen, wenn es eine gibt, die unseren Ideen von Wohnen sehr entspricht? Die GESEWO ist grundsätzlich an neuen Hauskaufprojekten oder auch an grösseren, gewagten Projekten interessiert – wie z.B. die Realisierung eines Neubaus. Und schon bald steht ein erstes spannendes Objekt da:

**17-Zimmer-Villa in Wald,
im sonnigen Zürcher Oberland, Grundstück 8000 m,
ca. die Hälfte ist Bauland**

Und dann geht alles sehr schnell:

- Besichtigungstermin der Villa mit drei fachkundigen Augenpaaren von der GESEWO
- Abklärungen der GESEWO rund um den Kauf der Villa und des Baulandes, mit Makler, Gemeinde, regional ansässigen Genossenschaften, usw.
- Bereitstellen und Dokumentieren von Know-how zum Thema Finanzierung
- Erstellung eines groben Baukonzepts
- Aufschlüsselung der laufenden Miet- und Unterhaltskosten für die Villa wie auch den geplanten Neubau auf dem Bauland

Das alles verläuft sehr unkompliziert, vertrauenswürdig und effizient.

- Sitzungstermine werden gefunden
- Fragen gestellt und kompetent beantwortet
- Bedenken beider Seiten klar deponiert und auf den Tisch gelegt
- Die GESEWO formuliert deutlich, was sie an Dienstleistung bieten kann und was sie von uns erwartet, z.B. Projektideen, verantwortliches Mitwirken in Baukommissionsgruppe.

Nach jeder Sitzung oder Telefonkontakt wissen wir wieder mehr, haben Antwort auf unsere Fragen und können sagen: «Aha, so ist das!»

Fazit: Die Villa in Wald ist es nicht geworden. Es wäre zwar ein Traumhaus gewesen – aber das Projekt war für uns doch zu gross! Das fand wohl auch der Vorstand, denn auch er war fasziniert von der Liegenschaft und mit viel Engagement dabei. Wir von unserer Seite her suchen weiter und hoffen, bald auf das nächste Traumhaus zu stossen, um uns dann gern wieder an die GESEWO zu wenden. Für uns ist die Suche nun nochmals realistischer und gezielter geworden, denn wenn man einmal einen Fall soweit durchgespielt hat, so hat man für die Zukunft eine Menge gelernt.

Bettina Engels



Jahresbericht 2004

Für die GESEWO war es wieder ein sehr aktives, intensives und lebendiges Jahr. Im Vorstand hatten wir oft mit neuen selbstverwalteten Wohnprojekten zu tun. So trafen wir uns mit diversen interessierten Gruppen und befassten uns mit unterschiedlichen Projekten. Realisiert wurden drei Hauskäufe:



3-Familien-Haus mit Hinterhaus an der Feldstrasse 39



Eulachstrasse 6 für eine Jugendwohngemeinschaft



3-Familien-Haus an der Blumenaustrasse 6

Weiter beschäftigten wir uns intensiv mit einem Projekt in Wald (siehe nebenstehender Beitrag). Kurz vor der angesagten ausserordentlichen GV mussten wir das Projekt aufgeben. In Schaffhausen berieten wir eine Genossenschaft, die keine neuen Vorstandsmitglieder findet und fusionieren wollte. Mit der zunehmenden Grösse und der neuen Kommunikation (www.gesewo.ch, Newsletter, Jahresbericht...) wird die GESEWO bekannter und attraktiver für Leute, die eine selbstverwaltete Wohnform suchen – und entsprechende Anfragen häufen sich.

Im Vorstand haben wir uns konkret mit einem Berechnungsmodell für die sogenannte Kostenmiete auseinandergesetzt und ein Instrument auf Excel-Basis entwickelt, um in kürzester Zeit eine langfristige Kostenmiete oder auch einen maximalen Kaufpreis für eine Liegenschaft zu berechnen. Bereits interessieren sich schon andere Genossenschaften und Immobilienfachleute dafür.

Ein weiteres Thema: Mit der immer grösser werdenden GESEWO können nicht mehr alle Häuser im Vorstand vertreten sein. Neu machen wir 2-3 mal jährlich ein Vorstandstreffen mit allen Hausvereinen. Ein wichtiger Schwerpunkt: die neue Regelung des Unterhalts.

Kaarina Bourloud tritt leider aus dem Vorstand zurück. Sie hat immer wieder die Sicht der Hausvereine und der Bewohner in den Vorstand eingebracht. An der Neuorganisation der Vertretung der Häuser war sie massgebend beteiligt. Vielen Dank, Kaarina, für deine Mitarbeit und dein Mitdenken!

Vielen Dank auch an den Vorstand, die neuen VorstandskandidatInnen (Bettina Engels und Daniel Meier), die Geschäftsstelle und die engagierten Menschen in den Häusern. Die Zusammenarbeit mit euch allen macht Spass!

*Gregor Matter
Präsident GESEWO*

Wohnen und bauen in den Häusern

Sagi Hegi: eine neue Ära...

2004 stand ganz im Zeichen der Einführung neuer Selbstorganisationsstrukturen. Statt intensiv tagenden AGs, den ungeliebten Ämtli und den nicht immer klar abgrenzbaren «Eigenleistungsstunden» haben wir jetzt ein System mit eigenverantwortlichen Ressorts mit grösseren Kompetenzen und klaren Pflichten.



Nach ersten Anlaufschwierigkeiten sind wir auf gutem Weg zu mehr Effizienz. Nun zeichnet sich die Frage ab, ob wir für anfallende Reparaturen (die Jahre sind an der Sagi nicht spurlos vorbeigegangen!) die Stelle eines nach Aufwand bezahlten Technik-Troubleshooters schaffen sollen.

Eine andere Ära ist zu Ende gegangen: Nach 11 Jahren umsichtiger Arbeit ist Hans-Peter Stutz als Hausvereinspräsident zurückgetreten. Am 1. April 2005 hat nun der neue Vorstand die Einrichtung eines Kopräsidiiums beschlossen: Als motivierte Präsidentin (und «Sagi-Innenministerin») bringt Irène Kramer neuen Wind in den Verein. Philippe Uhlmann ist als «Chef Unterhalt und Logistik» Ansprechpartner für die Ressorts, während Paul Girard für die «Ausserbeziehungen» (Kontakt zu Gesewo, Nachbarn, Ortsverein etc.) zuständig ist.

Wir freuen uns auf ein spannendes, diskussionsfreudiges, durchgangsverkehrsberuhigtes, lebendiges und dank dem neuen Fitnessraum auch kraftstrotzendes weiteres Sagi-Jahr.

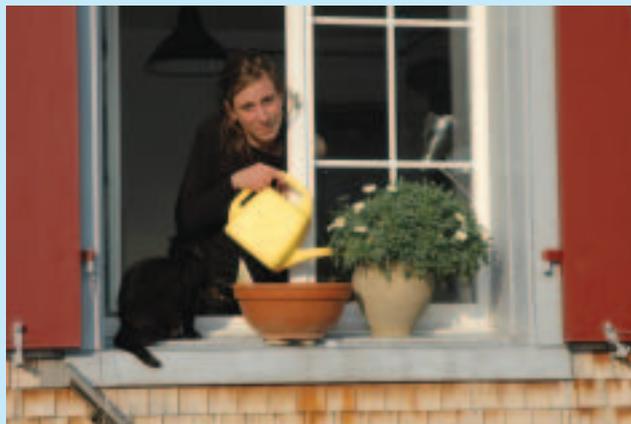
Paul Girard

Hörnlistrasse 16: ruhiger Leben und neue Ideen lancieren

Nach den grossen Renovierungs- und Umgebungsarbeiten wurde es in diesem Jahr ruhiger. Auch bei den Mieterwechseln: Einzig Thomas – als langjähriger Hörnlisträssler – verliess uns dieses Jahr; Nachfolgerin in seinem Hauspräsidenten-Amt wurde Bettina Engels.

In mehreren Wohnungen renovierten die BewohnerInnen Wände und Böden. Im Frühling wurde Schotterrasen ange-sät, der Garten bepflanzt und eine Grillschale installiert. Jetzt spekulieren wir bei einem Bier unter dem Sonnenschirm, wie lange die im letzten Herbst gepflanzten Platanen wohl brauchen, um genügend Schatten zu spenden.

Echte Höhepunkte waren unsere Haustage mit viel gemeinsamer Arbeit rund ums Haus. Das Resultat lässt sich sehen! Unser grosser gekiester Sitzplatz wird nicht nur zum Boule-spielen gebraucht, sondern auch zum Festen (GESEWO-GV im Juni, Nachbarn-Fest im August).



Als weitere Projekte warten ein Pizzaofen, ein neues Velohaushaus, eine Pergola und ein Gemeinschaftsraum auf die Realisierung. Schön, dass die Hörnlistrasse 16 so viel Freiraum bietet, immer wieder etwas Neues anzupacken und umzusetzen...

Karina Bourlout

Wülflingerstrasse 37: ruhiger, wohnlicher

Die Wülflingerstrasse ist die erste «Kolonie» ausserhalb der Sagi. Die Lage dieses Hauses ist sehr zentral. Die Bewohnerschaft ist gut durchmischert: Kinder, Studentinnen, Sozialberufliche, Schauspieler und Fremdarbeiter. Diese Bewohner organisieren sich an den Haussitzungen immer besser und die Stimmung im Haus ist gut.



Die Geschäftsleitung bemüht sich, mit den knappen Mitteln den Nachholbedarf an Unterhalt sicherzustellen. Die neu eingebauten Schallschutzfenster gegen die Wülflingerstrasse lassen den Lärm dort, wo er herkommt. Auch die verbesserte Ordnung im Aussenbereich ist Teil der pragmatischen Strategie zur Aufwertung der Wohnsituation. Die Haustüre hat eine neue Schliessanlage, womit sich das Sicherheitsbedürfnis verbessert hat. Der Scharm der Altwohnungen mit den geölten Parkettböden spricht die Bewohner an und macht das Haus an der Wülflingerstrasse liebenswert.

Alfred Rüegg

Langgasse 76: Renovation macht Fortschritte

Anfang 2004 ist die Kellerdecke isoliert worden. Gegen Ende des Geschäftsjahres ist dann der dritte Teil der Investitionen getätigt worden, welche die Bewohner der Langgasse 76 beim Kauf gewünscht hatten: die Wärmedämmung des Dachs. Kellerdecke und Dach wurden mit Cellulose-Flocken isoliert und erreichen einen sehr guten Dämmwert (U-Wert 0.2–0.3). An einer Sitzung zwischen Vorstandsmitgliedern und den Hausbewohnern einigte man sich, eine Gas-Zentralheizung zu planen und zu installieren. Zusammen mit der Wärmedämmung (Kellerdecke, Dach, neue Fenster) führt die neue Heizform zu einer beträchtliche Komfortverbesserung und



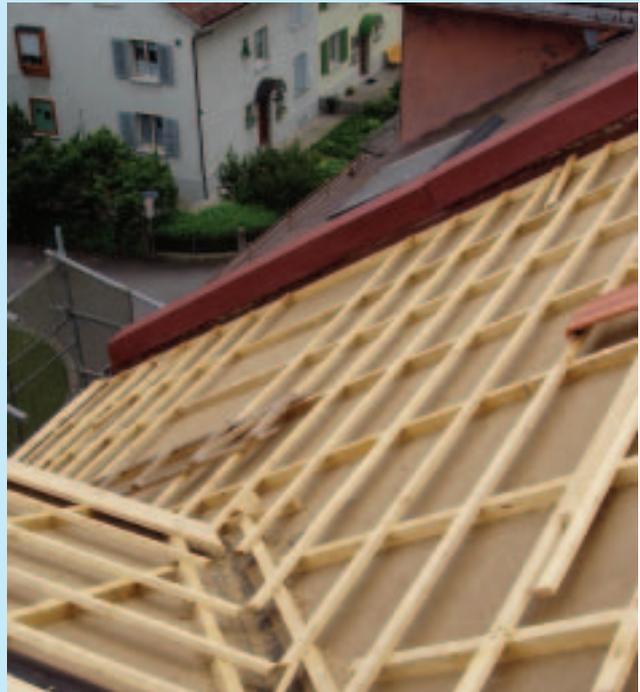
einem viel tieferen Energieverbrauch. Dem steht ein relativ geringer, genau berechneter und intensiv diskutierter Mietzinsaufschlag gegenüber.

Willi Frauenfelder

Wohnen und bauen in den Häusern

Die Giesserstrasse 2 in neuem Glanz

Mit den ersten Blumen kamen auch die ersten Mulden. Nebst fleissigen Handwerkern leisteten die Hausbewohner in der monatelangen Umbauphase so einiges. Etliche freie Nachmittage, Abende und Wochenenden haben wir im lehmigen Boden den meterlangen Graben für das Lüftungsrohr ausgehoben, deckten das Dach ab, strichen Dachlatten, putzten und brachen Wände heraus. Es war eine anstrengende Zeit, die uns zusammenschweisste. Schon bald konnten wir das Feierabendbier auf dem neuen Balkon geniessen, den Staub mit sonnenerhitztem Wasser abduschen, die neuen Fenster schirmten den Baulärm ab und eine kontrollierte Lüftung versorgte uns mit Frischluft. Im Dachgeschoss entstand eine helle, heimelige Dachwohnung, in die ein Paar mit einem kleinen Kind einzog.



Nach all dem Staub und Dreck starteten wir ein Kulturprojekt. So organisieren unterschiedliche HausbewohnerInnen seit einigen Monaten regelmässig verschiedene Anlässe in unserer Kellerbar. Das Spektrum ist breit und reicht von der Russendisko bis zur Milchbar.

Erneut spriessen die ersten Blumen im Garten und auch die Mulden werden bald wieder vor unserem Haus stehen. Mit der Kellerisolierung und der neuen Gartengestaltung schliessen wir die turbulente Umbauphase endgültig ab und dann wird die Giesserstrasse endlich in neuem Glanz zu bewundern sein.

Katharina Gander

Feldstrasse

Die Feldstrasse 39 ist von der Stadt Winterthur Mitte 2004 an die GESEWO verkauft worden: drei 4 1/2-Zimmer-Wohnungen ohne Badezimmer, dafür mit Dusche in der Küche und mit viel Charme, dazu ein Hinterhaus mit Potential. Die Feldstrasse 39 wurde vom ursprünglichen Eigentümer, dem Bschüssig-Teigwaren-Besitzer, gut unterhalten. Die Bausubstanz ist entsprechend in ausgezeichnetem Zustand.



Der Aufbau einer Selbstverwaltung lief mit einiger Verzögerung an, weil sich eine Mieterschaft nicht mit den Bedingungen der GESEWO anfreunden konnte; ein anderer Mieter erkrankte und zog Ende Jahr aus. Mittlerweile hat sich eine kleine, noch unvollständige Hausgemeinschaft gebildet. Das zurzeit als Velo- und Bootsunterstand genutzte Hinterhaus soll zu einer vierten Wohnung und zu einem Atelier, allenfalls zu zwei Wohnungen, ausgebaut werden. Die Planungsarbeiten, Diskussionen und Kontakte mit Interessierten sind in vollem Gang, und wir stehen kurz vor den Entscheidungen für die eine oder andere Variante. Ein schönes und spannendes Projekt!

Janine Anderegg

Wohnen und bauen in den Häusern

Blumenaustrasse 6: unsere jüngste Hausgemeinschaft

Nach langer Zitterpartie konnte die GESEWO das Haus Bluemi 6 kaufen. Nach viel Vorarbeit hat Architekt Ruedi Loosli für uns Bewohner und die GESEWO stimmige Pläne ausgearbeitet. Die Baueingabe läuft, wir warten gespannt auf die Bewilligung und den Baubeginn. Wir, zwei junge Familien, haben uns schon als Hausgemeinschaft formiert. Die projektierte, attraktive Dachwohnung wartet noch auf Bewohner. Wir freuen uns auf den bevorstehenden Einzug und viel Gemeinschaft.

Beat Karrer

Eulachstrasse 6: Jugendwohngemeinschaft «Zum Neuen Haus»

Im 2004 bereiteten wir den Kauf des 180-jährigen 14-Zimmer-Hauses an der Eulachstrasse 6 vor. Durch die Abwicklung über die GESEWO konnten wir nun unser Projekt einer Jugendwohngemeinschaft in einem dafür geeigneten Haus umsetzen.

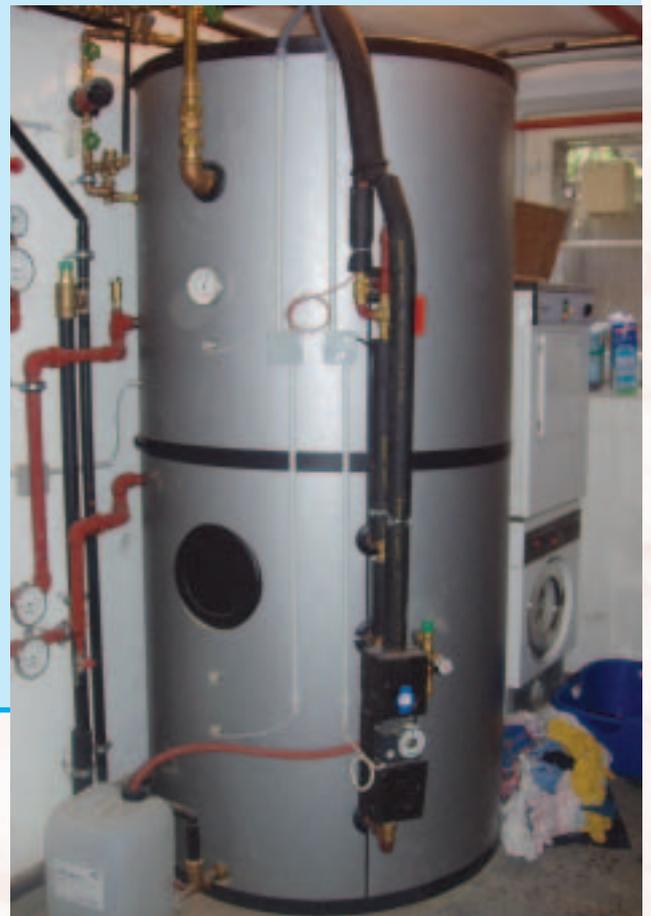
In unserer familienähnlichen Wohngemeinschaft leben 5-6 Jugendliche, die uns von Jugendämtern als Notfall- oder Langzeitplatzierungen zur Aufnahme, Integration und Sozialisation zugewiesen werden. Gestartet wurde das Projekt im März / April 2005: mehr dazu deshalb im nächsten Geschäftsbericht.

Johanna Salomon



BewohnerInnen, Häuser und Umweltdaten

	BewohnerInnen	Mieterwechsel	Wohnungen	Netto-Wohnfläche	Gewerbeversicherungs-wert	Grundstückfläche	Gas	Sonne	Allgemein-strom	Wasser
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	m ²	Fr.	m ²	kWh	kWh	kWh	m ³
Sagi Hegi	131	5	45	5058	13'504'500	8'508	548'463	15'000	61'064	6'180
Wüflingerstrasse 37	15	2	4	315	918'000	294	83'957		3'792	696
Hörnlistrasse 16	13	3	10	559	1'845'000	1'000	17'792		1'756	652
Langgasse 76	5	0	3	204	634'500	611			342	54
Giesserstrasse 2	14	0	5	347	1'062'000	346	2'888		527	163
Feldstrasse 39	4	0	3	220	835'800	424	9'317		876	72
Total	182	10	70	6703	18'799'800	11'183	662'417	15'000	68'357	7'817



Bericht zur Jahresrechnung

Das Geschäftsjahr 2004 war erfolgreich und stabil. Die GESEWO konnte mit einer guten Liquidität neue Wohnprojekte finanzieren.



Das hohe Umlaufvermögen hat mit dem (im Januar 2005 vollzogenen) Kauf der Häuser Eulachstrasse 6 und Blumenaustrasse 6 zu tun. Diverse Darlehen waren schon einbezahlt.

Das Anlagevermögen hat sich um das Haus an der Feldstrasse erweitert. Die aktiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten vor allem die aufgelaufenen WEG-Zuschüsse. In den Passiven ist zu sehen, dass die Darlehenssituation stetig besser wird, und dass Erneuerungs- und Solidaritätsfonds gut gespiesen wurden.

Im Aufwand wird neu der Erneuerungsfonds nicht mehr verzinst, da wir die maximale Einlage direkt einlegen. Die Abschreibungen konnten wiederum erhöht werden. Der höhere Versicherungs-Betrag erklärt sich damit, dass die Versicherungen nicht mehr über die Nebenkosten abgerechnet werden. Die Verwaltungskosten wuchsen mit der Anzahl neuer Wohnungen und der grossen Aktivitäten der GESEWO.

Die Kennzahlen zeigen einen starken Cashflow und eine sehr gute Liquidität – sie ist auch nach der situationsgerechten Anpassung des Umlaufvermögens gut. Auch im Jahr 2004 ist eine Zunahme des Anlagendeckungsgrades zu verzeichnen. Das Eigenkapital ist systembedingt sehr tief. Aber seit Jahren sind die Tendenzen richtig.

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

Gregor Matter

Jahresrechnung 2004

	Rechnung 2003	Budget 2004	Rechnung 2004	Veränderung	Budget 2005
Bilanz					
Umlaufvermögen	258'888		642'379	383'491	
Anlagevermögen	17'638'575		18'462'876	824'302	
aktive Rechnungsabgrenzung	2'036'705		1'900'528	-136'177	
Total Aktiven	19'934'168		21'005'784	1'071'616	
Kurzfristiges Fremdkapital	353'682		366'813	13'131	
Bank-Hypotheken	12'824'000		13'476'000	652'000	
Darlehen pflicht	1'741'000		1'847'000	106'000	
Darlehen frei	933'365		1'200'094	266'729	
Subvention Stadt und Kanton	917'280		893'760	-23'520	
Baurechtszins aufgeschoben	52'500		45'000	-7'500	
Erneuerungsfonds	913'760		978'665	64'905	
Solidaritätsfonds	39'300		45'030	5'730	
WEG-Zuschüsse	1'837'260		1'801'131	-36'129	
Eigenkapital	321'655		352'291	30'635	
Total Passiven	19'933'802		21'005'784	1'071'981	
Erfolgsrechnung					
Bankzinsen	481'398	490'000	458'348	-23'050	535'000
Baurechtszinsen	103'584	120'000	103'873	289	110'000
Zinsen Erneuerungsfonds	22'897	24'000	0	-22'897	0
Abschreibungen	113'901	120'000	156'126	42'225	86'000
Vermietung	13'618	8'000	6'019	-7'599	8'000
Versicherungen	2'703	4'000	11'022	8'319	12'000
Unterhalt	109'748	120'000	129'085	19'337	190'000
Einlagen Erneuerungsfonds	135'000	135'000	137'800	2'800	150'000
Projekte	28'568	25'000	14'247	-14'321	15'000
Verwaltung	90'494	110'000	105'931	15'437	115'000
Steuern	4'074	1'000	988	-3'086	1'000
Nebenkosten Leerstände	1'172	2'000	957	-215	2'000
Total Aufwand	1'107'156	1'159'000	1'124'394	17'238	1'224'000
Mietertrag	1'101'774	1'155'000	1'121'085	19'311	1'220'000
Aktivzinsen	5'748	4'000	4'280	-1'468	4'000
Total Ertrag	1'107'522	1'159'000	1'125'364	17'843	1'224'000
Gewinn	365	0	970	605	0
Kennzahlen					
Cashflow	276'237		295'884	19'647	
(=Gewinn+Abschreibungen+Steuern Einlagen Erneuerungsfonds+Zins Erneuerungsfond)					
Cashflow in Prozent des Ertrags	24.94%		26.29%	1.4%	
Cashflow/Ertrag					
Liquiditätsgrad 3	73.20%		175.12%	101.9%	
(=Umlaufvermögen/Kurzfristiges Fremdkapital)					
Liquiditätsgrad 4	19.61%		46.20%	26.6%	
(=Umlaufvermögen/(Kurzfristiges Fremdkapital+Erneuerungsfond+Baurechtszins aufgeschoben))					
Anlagendeckungsgrad 1	1.82%		1.91%	0.1%	
(=Eigenkapital/Anlagevermögen)					
Anlagendeckungsgrad 3	11.69%		11.91%	0.2%	
(=(Eigenkapital+Pflichtdarlehen)/Anlagevermögen)					
Anlagendeckungsgrad 4	16.99%		18.41%	1.4%	
(=(Eigenkapital+Pflicht- und freie Darlehen)/Anlagevermögen)					

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

gese wo

für selbstverwaltetes wohnen

Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen

Tösstalstrasse 14
8400 Winterthur
Tel 052 242 05 38
Fax 052 214 04 81
info@gese wo.ch
www.gese wo.ch

