

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

geseWO

für selbstverwaltetes wohnen

2008

Geschäftsbericht



Die GESEWO lebt

Liebe Leserin, lieber Leser

Mit drei neuen Projekten von unterschiedlicher Art und Grösse entwickelt sich die GESEWO momentan stark. Vorstand und Verwaltung passen ihre Strukturen laufend an die neuen Anforderungen an. So ist in der Geschäftsstelle neu eine Mitarbeiterin für Mietwesen und Darlehen (Prisca Peter) eingestellt worden. Für das Mehrgenerationenhaus ist eine Projektleitung (Jürg Altwegg und Hans Suter) eingesetzt worden.

In der Öffentlichkeit ist die GESEWO viel bekannter geworden. Intern gibt es Bewegung. Viele Veranstaltungen und Begegnungen sind gut gelungen. Die GESEWO lebt.

Es gibt aber auch Schwierigkeiten und Auseinandersetzungen. Viele haben schöne Zukunftsträume und Wünsche – Andere sehen Risiken und Gefahren. Es ist wichtig dass wir in dieser Wachstumsphase die Hoffnung und das Vertrauen ins Gelingen unserer neuen Projekte nicht verlieren und dass wir die Risiken und Gefahren nicht aus den Augen verlieren. Die GESEWO lebte schon immer von der Kraft von mutigen und unternehmungsfreudigen GenossenschaftlerInnen, denken wir nur etwa an die Entstehung der Sagi zurück, als aus dem Nichts ein 15 Mio.-Bau realisiert wurde.

Und wenn ich die Sagi nun – als inzwischen ehemaliger Bewohner – betrachte, zeigt sich, dass sich das Risiko damals mehr als lohnte.

In spezieller Erinnerung behalte ich den Anlass am 9. September 2008 in den Katakomben der Giessereigeschichte. Auf dem Areal des zukünftigen Mehrgenerationenhauses ist uns ein ganz spezieller Anlass gelungen. Noch bevor die letzten Keller-Resten der ehemaligen Giesserei verschwinden werden, belebten wir diese Räume noch einmal mit einer «Würdigung verlorener Seelen der Staublungen». Der Startschuss für ein ganz spezielles Projekt ist spürbar gelungen.

Viel Spass beim Durchblättern und Lesen des Geschäftsberichtes 2008.

P.S.

DVD's der «Würdigung verlorener Seelen der Staublungen» können für 20.– auf der Geschäftsstelle bestellt werden.

Gregor Matter



Jahresbericht 2008

Die von den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 5. Mai 2008 getroffenen Beschlüsse bedeuten einen Meilenstein in der Geschichte der GESEWO. Die bereits im Jahre 2007 begonnenen Projekte wurden mit grossem Mehr bewilligt.

Das Projekt WG50plus mit voraussichtlichen Anlagekosten von ca. 6.5 Mio. Franken wurde als zukunftsweisendes Wohnmodell für Menschen ab 50 genehmigt. Der Hausverein hatte einige turbulente Momente zu überstehen und befindet sich, begleitet von einer externen Beraterin für Teamentwicklung, auf gutem Weg. Eine Einsprache gegen das Bauprojekt verzögert im Moment den Baubeginn um einige Monate, was dem zukünftigen Hausverein die Gelegenheit bietet, zu wachsen und sich zu konsolidieren.

In Diessenhofen ist der Ausbau des Projektes «Wohnen im Hirschen» in vollem Gange, die genehmigten Anlagekosten von ca. 7.0 Mio. Franken liegen im Budget und für die noch freien Wohnungen werden aktiv weitere Bewohnerinnen und Bewohner gesucht.

Für das Projekt «Mehrgenerationenhaus» auf dem Gelände der ehemaligen Giesserei Sulzer in Oberwinterthur wurde der nächste Schritt, der Kaufvertrag mit Sulzer und der Wettbewerb bis zum Vorliegen einer Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnung nach längeren Diskussionen ebenfalls klar beschlossen.

Viele gute Architekturbüros aus dem In- und Ausland haben sich für den Wettbewerb beworben. Die Jury konnte auf einem hohen Niveau aus 11 sehr guten Projekten wählen. Sie hat sich für 2 Projekte entschieden, die bis Ende Juni 2009 weiterbearbeitet werden. Dann wird die Jury das endgültige Projekt bestimmen.

Auch bei bestehenden Häusern hat sich im Laufe des vergangenen Jahres einiges getan, die Berichte aus den Hausvereinen zeugen von diesen Aktivitäten. Hervorzuheben ist der Kauf des Grundstückes der «Sagi» in Hegi, wo der Baurechtsvertrag durch den Landkauf abgelöst worden ist. Dieses Ereignis wurde durch ein Fest im Gemeinschaftsraum gebührend gefeiert.

Dieses Wachstum der GESEWO hat auch den Vorstand intensiv beschäftigt. An der jährlichen Retraite in Mogelsberg im November 2008 wurde intensiv über die zukünftige Strategie, die Organisation und die Projektabwicklung diskutiert. Zusammen mit zwei Kandidaten für den Vorstand wurde neben den fachlichen Themen auch an der Teamentwicklung des Vorstands gearbeitet, damit die kommenden Herausforderungen effizienter bewältigt werden können. Im Anschluss an die Retraite wurde die Bearbeitung von verschiedensten Dokumenten und Reglementen in Angriff genommen.

An der nächsten Generalversammlung werden den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern neue Vorstandsmitglieder zur Wahl vorgeschlagen. Damit wird die längerfristig geplante Verstärkung des Vorstandes vorläufig abgeschlossen.

Ruedi Boxler



Gemeinsam wohnen und bauen

Die Sagi: Gemeinsam wohnen – gemeinsam leben!

Ja, wir wohnen nicht nur gemeinsam, wir (er-)leben auch immer wieder zusammen dieses und jenes Ereignis.

- Anfangs Januar nahmen viele BewohnerInnen an der Beerdigung von Ronny Huber teil. An einem eiskalten Abend dachten wir an unserer Feuerstelle nochmals gemeinsam an Ronny.
- Als beliebter Treffpunkt gilt nach wie vor unsere «Kafitasse» am Freitagabend. Besonders erwähnenswert: Immer wieder stellen sich auch ehemalige MitbewohnerInnen oder sogar «fremde» KöchInnen dieser Herausforderung.
- Kulturmässig gab mann/frau sich Mühe, unterhaltsame und spannende Attraktionen in die Sagi zu locken. Auch das beliebte kultursportliche Petanque-Turnier fand wieder erfolgreich statt.
- Im Sommer lockte die Pergola mit ihrer Traubenpracht und inspirierte eine «Gruppe Bacchus» zu einer fast spontanen Aktion: Die Trauben wurden in vogel- und langfingersichere Netze eingepackt und eine Traubenpresse angeschafft.
- Im Herbst bot sich eine würdige Gelegenheit, den selbst gekelberten Suuser unter die Leute zu bringen: das Sagi-Land gehört nun der Gesewo. Gertrud Marti als ehemalige Besitzerin wurde am Suuser- und Landverkaufs-Fest auf witzige und würdige Art gedankt.
- Gemeinsam leben in der Sagi 51 Kinder, 73 Erwachsene, ungefähr 12 Katzen, mindestens 3 Hunde, 1 halbzahme Krähe, ungezählte Hamster, Mäuse, Fische, Schlangen. Auch Geschichten von lästigen Läusen und hungrigen Küchenmotten wurden hin und wieder vernommen.
- Vermietungsstand: 100%, vielleicht auch ein Zeichen einer funktionierenden gemeinschaftlichen Wohnform.

Erwin Städli



Hörnlistrass 16: Telegramm aus der anderen GESEWO-Welt

die news: unser gemeinschaftsraum nimmt formen an, einweihung noch dieses jahr STOP der sonnendurchgluehten garten (klimaproblem?) kann beschattet werden, sonnen/wettersegel ist installiert STOP unsere hoffnungsvolle pergola (das kletterkraut laesst sich zeit) ist mit einem kunstwerk in form eines mosaiktisches verschoenert (selbst-



gemacht!) STOP zwei wohnungen werden verlassen von seraina und kindern und kaarina (hoernliurgestein) STOP die neumieter sind vielversprechend: mutter mit 2 kindern und unser zweiter zirkusartist STOP im gegensatz zum faulen schreiber koennen wir mit ueber 500 hausstunden prunken, die ergebnisse sind sichtbar STOP wir sind aus der abteilung «bescheiden»: mehr arbeit und weniger geld rausschmeissen STOP neben der schufferei gab es auch festliche anlaesse (der pizzaofen rauchte kraeftig) STOP last and least: es wurde heftig ueber leben und toleranz debattiert (vielen genossenschafter/innen zur nachahmung empfohlen).

Paul Müller

Wülflingerstrasse 37: Schritt um Schritt

Auch im 2008 lief's rund an der Wülflingerstrasse. An Haus-sitzungen wurden die Bewohneranliegen besprochen. Am Haustag wurde der Garten umgegraben und neu angesät. Die Waschküche wurde gereinigt und der Boden neu gestrichen. Und die Wohnungstüren sind neu und sicherer. Das Lärmschutz-Lehmwand-Projekt wurde weiter verfolgt. Es wird nun hoffentlich im 2009 realisiert.

Martin Geilinger



Langgasse 76: Visionen

Bei uns lässt sich's gut leben. An einem gemeinsamen Arbeitstag haben wir die Situation im und um unserem Schopf aufgepeppt, die Reben gestutzt und einen kleinen Garten angelegt. Ein Kiesweg führt nun direkt auf den Viehmarkt mit dem Ping-Pong-Tisch und den beiden Fussballtoren. Wir waren die letzten Jahre sparsam: Bald müssen die Dachrinnen ersetzt und bei dieser Gelegenheit auch die Fassade gemacht werden.

Wir alle sehnen nach diesem endlosen Winter den Frühling herbei, und dann heisst es: Garten herrichten, Aussenraum geniessen – und gemeinsame Visionen entwerfen.

Eva Stucki

Feldstrasse 39: Ruhe und Musik

Wir haben ein ruhiges und doch ereignisreiches Jahr hinter uns.

Seit letztem Sommer freuen wir uns über unser gelungenes Velohäuschen und den neu gestalteten Hof, die beide auch immer wieder von Passanten bestaunt werden.

Diesen Sommer wollen wir den Hof bepflanzen und die Begrünung hoffentlich erfolgreich gegen die Massen von Schnecken verteidigen, die sich im eher schattigen Garten tummeln. Noch sind sie, nebst einigen ums Haus herumschleichenden BÜsis, die einzigen «Haustiere», die wir beherbergen.

Im September veranstalteten wir ein Hofkonzert mit Nachbarn, Freunden und Duenda, mit viel Gesang und abschliessendem Strassenzäuerlen.

Im Februar und Oktober hatten wir zwei Untermieterwechsel. Linda und Franco zogen weiter. Neu wohnt bei Roger Angelika; leider führten unsere knarrenden und ächzenden Böden zu schlaflosen Nächten und bald wieder zu einem Untermieterwechsel.

Nun freuen wir uns auf den Sommer, mit gemütlichen Stunden in unserem Hof, leckeren Grilladen und hoffentlich viel Sonnenschein.

Michaela Normann



Gemeinsam wohnen und bauen

Giesserstrasse 2: Umbau

Das vergangene Jahr in der Giesserstrasse 2 stand im Zeichen des Wandels. So gab es gleich zwei Wohnungen, die neu belegt wurden, da die bisherigen Bewohner das Weite – eine grössere Wohnung – suchten. Es gab aber auch intern den Wunsch nach Weite, und so folgten Demian, Markus und Renate, Deborah und Florian dem Beispiel der Imhofs und entfernten mit viel Staub und Getöse (die anderen sollen schliesslich auch was davon haben) die Wand zwischen Küche und Wohnzimmer. Das Ergebnis zeigt, dass es sich wirklich gelohnt hat.



Insgesamt fanden 5 Hausvereinsitzungen statt, um diese Umbauten, Neuverteilungen von Posten und Ämtli und gemeinschaftliche Aktivitäten wie den Hausputz im Herbst und dem Gartentag im Frühling – mit anschliessendem Grill, versteht sich – zu beraten. Auch ein neuer Tumbler und ein weiteres Velohäuschen waren Themen und wurden bereits umgesetzt. Aktuell steht noch eine Neugestaltung unseres (Schatten-)Gartens und des Kellers an, was dann hoffentlich im nächsten Jahresbericht genauer beschrieben werden kann.

Renate Karremann

Jugendwohngemeinschaft Eulachstrasse 6

Ich bin Larissa und lebe seit August 2008 hier in der Jugend-WG. Seit ich eingezogen bin, hat sich eine Menge verändert. Eine Familie ist ausgezogen und hat uns so mehr Platz verschafft, für ein Büro, drei Schlafzimmer, einen Gemeinschaftsraum und ein Zimmerchen mit drei Ratten in einem abenteuerlichen Käfig hinter dem Kleiderschrank.

Im Erdgeschoss lebe nur ich: Hier habe ich meine Ruhe.

Im Wohnzimmer versammeln wir uns jeden Montagabend, um unsere Ämtli, unsere Gruppen-Aktionen jeden zweiten Mittwoch-Nachmittag und weitere Themen zu besprechen.

Das Betreuungsteam ist gewachsen, am Anfang leiteten zwei Frauen die JWG, eine von ihnen lebt bis heute mit uns.

Sie haust mit Sohn, Tochter und Wachhund im obersten Stock. Eine Betreuerin ist für die Finanzen zuständig. Die zwei anderen unterstützen uns bei alltäglichen Arbeiten. Das ganze Team hilft uns auf dem Weg zur Selbstständigkeit. Wir hoffen, dass es bald anhaltendes schönes Wetter wird, damit wir unseren grossen Garten nutzen können.

Ich fühle mich hier pudelwohl!

Larissa Beister



Grenzstrasse 13: Kinderreich

Auch im zweiten Jahr an der Grenzstrasse 13 ist bei uns viel gelaufen. Das Schönste zuerst: Am 11. Juli wurde Regulas und Marcells Sohn Micha im Haus geboren. Jetzt wohnen hier zehn Kinder und neun Erwachsene. Zu einem Fest hat es uns im letzten Jahr nicht gereicht – doch dafür sieht der Garten nun super aus: Wir haben einen Kräutergarten und Gartenbeete angelegt, Obstbäume und Beerensträucher angepflanzt, dann folgte der Spielplatz für die Kinder. Die Projekte für dieses Jahr sind bereits geplant: Hinter dem Haus wollen wir einen Veloständer bauen. Vor dem Haus lassen wir ein Eingangstor anfertigen, das vor der Strasse schützen und gut zum mondänen Haus passen soll.

Katharina Baumann

Blumenaustrasse 6: Auf der Suche

Die Bluemis sind immer noch vollzählig. Drei Parteien suchen zwar ein Eigenheim, wurden aber – zum Glück für die restlichen Bewohner – noch nicht fündig. Grund dafür ist nicht Genossenschaftsmüdigkeit. Vielmehr sind die Familien gewachsen und die Wohnungen zu klein geworden.

Die Kinder sind oft als Gäste in einer Wohnung anzutreffen. Ein Beobachter könnte glauben, eine Kindergang mache das Haus unsicher. Die Erwachsenen pflegen rege Kontakte und sind glücklich, miteinander hier zu leben.

Tierisches: Da ist ein Todesfall zu vermelden. Der Blumenauigel hat den harten Winter leider nicht überlebt. Anfang März fanden die entsetzten Bluemikinder das abgemagerte Tier im Garten. Unseren Haustieren hat die Kälte nicht geschadet. Die Katzen waren kaum draussen; Hund Ezhno freute sich dagegen über den Schnee und frass ihn kiloweise. Unerfreulich bleibt leider – trotz Sanierung – die Geruchsbelästigung in der Wohnung über der Schuhmacherwerkstatt. Zum Glück kümmern sich unsere zwei Lüftungsexperten effizient um eine Lösung.

Tina Fehlmann und Beat Karrer



Kanzleistrasse 50: Neuaufbau

2008 war ein bewegtes, arbeitsreiches Jahr. Wie bei Pionierprojekten üblich, fand ein lebhafter Entwicklungsprozess statt. Massive Einsparungen am Bauprojekt wurden notwendig und zwangen uns, viele Vorstellungen und Wünsche loszulassen.

All dies ging nicht spurlos am Hausverein vorüber. Die verbleibenden Mitglieder sind nun an einem Neuaufbau. Grundlage soll ein sorgfältig geplantes und durchdachtes Konzept sein. Erst damit werden wir uns auf die Suche nach neuen Mitgliedern machen.

Wir sind motiviert und sicher, dass unser Projekt auf gutem Weg in die Zukunft ist.

Ende Jahr kam die Baubewilligung, auf die leider ein nachbarlicher Rekurs eintraf. Dieser wird unsern Bau um einige Monate verzögern.



Es gab auch eine freudige Botschaft: Die Walder Stiftung hat uns CHF 100'000 gesprochen. Damit erhöhen sich die von uns eingetribenen à-fonds-perdu-Gelder auf CHF 450'000.

Lisbeth Master

Gemeinsam wohnen und bauen

Hirschen Diessenhofen: Umbau

Aus der riesigen Baugrube ist in den letzten Monaten ein Neubau mit 16 individuellen Wohnungen gewachsen. Die denkmalgeschützten Aussenmauern und das Restaurant bleiben erhalten und werden sanft renoviert. Im Moment läuft der Innenausbau, sodass am 1. Oktober alles bereit sein wird.

Wir zukünftigen Bewohner haben uns an monatlichen Treffen näher kennengelernt und die wichtigsten Grundsätze des Zusammenlebens definiert. Im Moment sind Verhandlungen mit möglichen Restaurantpächtern im Gang.

Noch sind 8 Wohnungen frei und warten auf die passenden Bewohnerinnen und Bewohner.

Ursi Angst



Mehrgenerationenhaus: Planung

Es ist viel passiert in diesem Jahr: Die GESEWO-GV hat im Mai den Planungskredit für das Mehrgenerationenhaus freigegeben. Seit Mitte 2008 ist eine Co-Projektleitung eingesetzt, um zusammen mit in sechs Arbeitsgruppen engagierten Mitgliedern die Entwicklung voranzutreiben.

Nach der offiziellen Eigentumsübertragung im September stand dem Architektur-Wettbewerb nichts mehr im Wege. In einem Präqualifikationsverfahren wurden 12 Büros ausgewählt, die innert drei Monaten ein Projekt entwerfen konnten.

Jürg Altwegg



Menschen, Häuser und Umweltdaten

	Bewohner- Innen	Mieter- wechsel	Woh- nungen	Netto- Wohn- fläche	Gebäude- versiche- rungswert	Grund- stücks- fläche	Gasbezug	Allge- mein- strom	Wasser
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	m ²	Fr.	m ²	kWh	kWh	m ³
Sagi Hegi	124	4	45	5058	14'575'328	8'508	522'610	44'909	5'990
Wüflingerstrasse 37	12	1	4	315	992'957	294	57'894	4'150	546
Hörnlistrasse 16	13		10	559	1'988'500	1'000	9'344	3'665	515
Langgasse 76	5		3	204	781'928	611	13'022	1'594	122
Giesserstrasse 2	16	2	5	347	1'568'200	346	43'164	1'885	726
Feldstrasse 39	6		4	290	1'347'200	424	54'608	2'894	203
Eulachstrasse 6	8		3	352	1'190'944	584	44'908	6'740	432
Blumenaustrasse 6	17	1	5	360	1'568'167	537	53'284	7'961	423
Kanzleistrasse 50	8	3	3	270	919'883	574		3'592	655
Kanzleistrasse 48	3	2	3	190	722'111	725	81'479	7'616	403
Grenzstrasse 13	19		4	600	2'632'041	1'191	94'205	6'593	863
Hirschen Diessenhofen					2'868'000	1'032			
Total	231	13	89	8545	31'155'259	15'826	974'518	91'599	10'878

GenossenschafterInnen

Bestand am 1. 1. 08	261
Eintritte	82
Austritte	15
Bestand am 31. 12. 08	328

Vorstandsmitglieder und Ressorts 2008

Gregor Matter: Präsident, Finanzen
 Alfred Rüegg: Geschäftsleitung, Bauliches, Sagi, Grenzstrasse
 Tina Fehlmann: Selbstverwaltungsmeeting, Geschäftsleitung, Soziales, Feldstrasse, Blumenaustrasse
 Ruedi Boxler: Hörnlistrasse, Mehrgenerationenhaus
 Markus Gerber: Kanzleistrasse, Langgasse, Hirschen, Mehrgenerationenhaus, InteressentInnenforum

Baukommissionen

Kanzleistrasse 50: Daniel Oes, Martin Geilinger, Alfred Rüegg, Lisbeth Master, Myrtha Frei
 Hirschen Diessenhofen: Jürg Heiz, Alfred Rüegg, Markus Gerber, Vre Piatti, Ursi Angst, Antje Gold, Rolf Leu
 Mehrgenerationenhaus: Tina Arndt, Alfred Rüegg, Markus Gerber, Martin Geilinger, Jürg Altwegg, Nicolas Perrez, Herbert Kunz, Franziska Maurer, Sandra Gubler

Geschäftsprüfungskommission 2008

Paolo Raggi, Ruedi Loosli, Stefano Terzi

Revisionsstelle

Presida Treuhand AG, Aarau, Jürg Bächtold

Geschäftsstelle

Martin Geilinger, Bettina Zbinden, Peter Tüscher, Prisca Peter



Bericht zur Jahresrechnung 2008

Die drei neuen Projekte haben einen Umfang angenommen, so dass wir diese neu vollständig von der Erfolgsrechnung abgegrenzt haben. Nur so können wir den Jahresabschluss der GESEWO auswerten (Kennzahlen) und mit den Vorjahren vergleichen. Das heisst sämtliche Aufwendungen und Erträge (Projektkosten, Verwaltungsaufwand und Zwischenvermietungserträge) werden auf dem Anlagenvermögen aktiviert. Diese Kosten (und Erträge) wirken sich also erst in Zukunft über die Anlagenvermögen der jeweiligen Projekte aus und werden über die zukünftigen Mieten dieser Projekte finanziert. Aus diesem Grund sind im Vergleich zum 2007 die Mieteinnahmen der GESEWO etwas gesunken und das Anlagevermögen gestiegen. Dieses ist aber vor allem um den Landwert der Sagi Hegi gestiegen. Die GESEWO hat dieses Grundstück im 2008 erworben.



In den ausgewiesenen Verwaltungskosten sind nun lediglich die Kosten für die bestehenden Häuser. Damit wir in Zukunft wie vorgesehen Einlagen in den Erneuerungsfond und Abschreibungen machen können, müssen diese Verwaltungskosten im Verhältnis zum Mietertrag tiefer werden, was wir so auch erreichen werden:

- Wir müssen schneller und konsequenter notwendige Mietanpassungen umsetzen.
- Durch die Vergrößerung der GESEWO wird der Verwaltungskostenanteil sinken, da der Verwaltungsaufwand nicht im gleichen Ausmass steigen wird wie der Mietertrag.
- Wir haben erfreulicherweise sehr tiefe Kapitalkosten, was zur Folge hat, dass die Verwaltungskosten einen grösseren Kostenanteil haben.

Im Hinblick auf die Vergrößerung, sind wir am umstrukturieren und professionalisieren von Vorstand und Verwaltung. Diese «Investition» zahlt sich aber gut aus für die GESEWO. Wir werden einen besser organisierten Vorstand und eine professionell ausgebaute Geschäftsstelle haben in Zukunft. Das Kapitalrisiko für alle GenossenschafterInnen und DarlehensgeberInnen wird mit der Diversifizierung auf mehr Häuser kleiner. Damit wir dieses Risiko noch weiter reduzieren können, lassen wir aktuell von einer externen Stelle eine Finanzanalyse erstellen.

In der Bilanz fällt eine starke Zunahme der freien Darlehen auf. Die vielen neuen GenossenschafterInnen haben für das Mehrgenerationenhaus, den Hirschen und die WG50plus heute schon freie Darlehen von über 3 Millionen beigesteuert. Die Hypotheken haben daher wesentlich weniger zugenommen, als die Summe der Werte unserer Häuser (Anlagevermögen).

Im Budget 2009 ist von den neuen Projekten das «Wohnen im Hirschen» ab Oktober 2009 berücksichtigt.

Gregor Matter

Frage des Jahres:

Woher stammt der Hintergrund dieses Geschäftsberichtes?

Hintergrund des Geschäftsberichtes 2007:

Schachtdeckel auf dem Gelände vom Mehrgenerationenhaus



Jahresrechnung 2008

	Rechnung 2007	Budget 2008	Rechnung 2008	Veränderung	Budget 2009
Bilanz					
Umlaufvermögen	2'163'089		1'244'136	-918'953	
Anlagevermögen	26'505'357		31'824'047	5'318'690	
aktive Rechnungsabgrenzungen	1'731'306		1'604'845	-126'460	
Total Aktiven	30'399'751		34'673'028	4'273'277	
Kurzfristiges Fremdkapital	587'026		595'589	8'562	
Bank-Hypotheken	20'122'500		21'422'121	1'299'621	
Darlehen Pflicht	2'395'297		2'385'095	-10'202	
Darlehen frei	2'780'261		5'796'083	3'015'823	
Subvention Stadt und Kanton	752'640		705'600	-47'040	
Baurechtszins aufgeschoben	22'500		0	-22'500	
Darlehen Total	5'950'697		8'886'778	2'936'080	
Erneuerungsfonds	1'401'452		1'422'707	21'255	
Solidaritätsfonds	66'130		51'030	-15'100	
passive Rechnungsabgrenzungen	1'706'854		1'595'277	-111'576	
Eigenkapital	564'440		699'091	134'651	
Total Passiven	30'399'100		34'672'593	4'273'493	
Erfolgsrechnung					
Kapitalzinsen	658'617	710'000	656'976	-1'642	720'000
Baurechtszinsen	99'048	100'000	97'869	-1'179	20'000
Abschreibungen	86'413	210'000	50'700	-35'713	70'000
Vermietung	5'171	6'000	1'759	-3'412	5'000
Versicherungen	13'076	15'000	16'023	2'948	20'000
Unterhalt	227'115	270'000	280'769	53'655	300'000
Einlagen Erneuerungsfonds	183'000	210'000	175'000	-8'000	180'000
Projekte	1'453	3'000	1'323	-130	5'000
Verwaltung	213'443	196'000	174'878	-38'565	180'000
Steuern	960	2'000	1'433	473	2'000
Nebenkosten Leerstände	2'857	1'000	525	-2'331	3'000
Total Aufwand	1'491'152	1'723'000	1'457'255	-33'896	1'505'000
Mietertrag	1'478'637	1'720'000	1'442'098	-36'539	1'500'000
Aktivzinsen	13'165	3'000	15'592	2'427	5'000
Total Ertrag	1'491'802	1'723'000	1'457'690	-34'112	1'505'000
Gewinn	651	0	435	-216	0
Kennzahlen					
Cashflow (=Gewinn+Abschreibungen+Steuern+Einlagen Erneuerungsfonds)	228'554		211'261	-17'293	
Cashflow in Prozent des Ertrags	15.32%		14.49%	-0.8%	
Liquiditätsgrad 3 (=Umlaufvermögen/Kurzfristiges Fremdkapital)	368.48%		208.89%	-159.6%	
Liquiditätsgrad 4 (=Umlaufvermögen/(Kurzfristiges Fremdkapital+Erneuerungsfonds+Baurechtszins aufgeschoben))	107.56%		61.64%	-45.9%	
Anlagendeckungsgrad 1 (=Eigenkapital/Anlagevermögen)	2.13%		2.20%	0.1%	
Anlagendeckungsgrad 3 (=(Eigenkapital+Pflichtdarlehen)/Anlagevermögen)	11.17%		9.69%	-1.5%	
Anlagendeckungsgrad 4 (=(Eigenkapital+Pflicht- und freie Darlehen)/Anlagevermögen)	21.66%		27.90%	6.2%	

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

geseWO

für selbstverwaltetes wohnen

Tösstalstrasse 14 (ab August 2009: Obergasse 15)

Postfach 356, 8402 Winterthur

Tel 052 242 05 38, Fax 052 214 04 81

info@geseWO.ch, www.geseWO.ch



Gestaltung: Peter Bühler, Bildsatzgrafik

Lektorat: Paul Girard

Fotos: Gregor Matter, David Suter, Tina Fehlmann, Beat Karrer,
Katharina Baumann, Werner Angst, Erwin Städeli, Jürg Altwegg, Lisa Weiler,

Renate Karremann

Papier: Startext FSC