

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

gesewo

für selbstverwaltetes wohnen



Geschäftsbericht

2009



Gesewo im Wachstum

Liebe Leserin, lieber Leser

Die Bewohnerinnen und Bewohner der GESEWO-Häuser sind aktiv und engagiert, übernehmen Verantwortung und gestalten ihr Haus und ihre Hausgemeinschaft immer wieder neu. Das gilt nicht nur für die «Alten» sondern auch für die zukünftigen BewohnerInnen der neuen Projekte. Die HirschenbewohnerInnen sind zu einer guten Gemeinschaft zusammengewachsen und engagieren sich stark für das Restaurant. Die Hausgemeinschaft Kanzlei-Seen lebt und wächst, nicht zuletzt dank den Projektfrauen. Die Mitglieder des Vereins Mehrgenerationenhaus arbeiten in vielen Arbeitsgruppen am «sozialen Gebäude» und an der Entwicklung der Giesserei. Und auch in den alten Häusern haben unzählige Essen, Feste, Konzerte, Spielabende, Kinderspielplatzaktionen und Eigenleistungstage stattgefunden.



Auch die Genossenschaftszentrale ist aktiv: Vorstand und Geschäftsstelle organisieren sich professioneller. Organisationshandbücher und Reglemente werden erstellt, und das neue Ressort Kommunikation beginnt zu wirken.

Die GESEWO wächst und verändert sich. Vieles läuft gut, aber nicht alles optimal. Es gibt auch kritische Gedanken und Stimmen. So war die ausserordentliche GV am 16. September 2009 stark besucht, und es wurde heftig über Risiken und Nebenwirkungen diskutiert. Schliesslich hat dann eine überwältigende Mehrheit dem Mehrgenerationenhaus und damit einer ganz heftigen Vergrösserung der GESEWO zugestimmt. Für mich ist das ein klares Zeichen für die Zukunft der GESEWO. Das Modell der genossenschaftlichen Selbstbestimmung im Wohnen ist weiterhin gefragt und für viele Menschen sehr wichtig. Ihr, liebe GenossenschafterInnen, habt den Mut und die Zuversicht, trotz Risiken und Gefahren dieses Projekt zu starten. Mir persönlich gibt das die Freude und die Kraft, mich weiterhin für die GESEWO zu engagieren.

Der Architekturwettbewerb für das Mehrgenerationenhaus weckte breites öffentliches Interesse und hat ein brillantes Projekt von Galli&Rudolf hervorgebracht. Wenn alles gut läuft sind wir in einem Jahr neben dem neuen Stadtpark in Oberwinterthur am Bauen. «E la nave va» – der Dampfer ist unterwegs.... Gute Leute bilden die Besatzung und eine kräftige Brise sorgt für starken Rückenwind. Nach aktuellen Vorausberechnungen wird das Schiff in knapp drei Jahren im Zielhafen einlaufen, und die ersten BewohnerInnen ziehen in ein zukunftsweisendes Wohnprojekt ein.

Viel Spass beim Lesen des Geschäftsberichtes.

Gregor Matter

Jahresbericht 2009

Das vergangene Jahr stand unter dem Motto: «Wir gehen vorwärts». Die von den Genossenschafferinnen und Genossenschaffern bewilligten Projekte nahmen Gestalt an, vorerst in den Köpfen und auf dem Papier – oder bereits auf den Baustellen. Das Projekt «Hirschen» in Diessenhofen war das erste neue Projekt, das fertig gebaut und ab Herbst auch bezogen werden konnte. Ein Besuch im Restaurant Hirschen oder bei einer Hausversammlung lohnt sich, denn es ist eine Freude zu sehen, wie die meist älteren Leute zusammen wohnen und leben und sich für die Gemeinschaft innerhalb des Hauses und im Städtchen einsetzen.

Der lange Winter hat die Bauarbeiten an der Kanzleistrasse 50 in Winterthur etwas behindert, doch die Fachleute sind sich einig, dass die ersten Bewohnerinnen und Bewohner trotzdem Ende dieses Jahres einziehen können. Der Hausverein hat sich nach den Turbulenzen im Vorjahr aufgefangen und wächst kontinuierlich weiter. Das Ziel dieses aussergewöhnlichen Projektes für das Wohnen im Alter wurde nochmals überdacht und den Bedürfnissen des neuen Hausvereins leicht angepasst. Die Mitglieder des Hausvereins haben bewusst und mit Mut eine Mischung von Haus- und Wohngemeinschaft als Lebensform gewählt.

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 16. 9. 09 konnte das inzwischen weiter entwickelte Mehrgenerationenhaus den Genossenschafferinnen und Genossenschaffern zur definitiven Genehmigung vorgelegt werden. Auf der Basis der Projektidee und Vorstudien sowie einem Wettbewerb entstand in einem intensiven Prozess unter Beteiligung vieler zukünftiger Bewohner ein interessantes Projekt. Mit der überwältigenden Zustimmung aller Anwesenden wurde das vorgelegte Projekt mit einer für die Gesewo aussergewöhnlich grossen Investitionssumme von 80 Mio. Fr. bewilligt. Der Projektname aus dem Wettbewerb «E la nave va» spricht für sich: Wahrlich, das Schiff bewegt sich vorwärts, mit dem Ziel, dass die ersten Wohnungen Ende 2012 bezogen werden können.

Wir wollen aber nicht vergessen, dass auch in den bestehenden Häusern viel passiert ist, und unsere Hausgemeinschaften damit auch im vergangenen Jahr eines der Ziele der Gesewo, das gemeinschaftliche Wohnen und Leben, praktiziert haben. Ohne diese Basis der bestehenden Hausgemeinschaften wären die neuen Projekte nicht möglich geworden. Über die Aktivitäten in den einzelnen Häusern zeugen die Berichte auf den folgenden Seiten. Darüber und auch über die Aktivitäten in den neuen Projekten sind auf unserer Website immer die neuesten Informationen zu finden.

An der ordentlichen Generalversammlung vom Mai 2008 wurde im Zusammenhang mit den Wahlen für den Vorstand eine emotionsgeladene Diskussion einerseits über ein einzelnes Vorstandsmitglied und andererseits über die geheime Einzelwahl geführt. Schlussendlich wurde ein neuer Vorstand gewählt, der aus vier der fünf bisherigen sowie zwei neuen Mitgliedern besteht. Die oben beschriebenen Aktivitäten, vor allem natürlich die neuen Projekte, haben den Vorstand stark beschäftigt, wobei gleichzeitig einige Anliegen aus Anträgen oder Anregungen der GV bearbeitet wurden. Der neu gewählte Vorstand hat die neuen Mitglieder gut integriert und die Zusammenarbeit hat sich verbessert, was durch einen ganztägigen Workshop unter Leitung einer externen Fachperson eingeleitet worden ist.

Ich wünsche allen neuen Hausbewohnerinnen und Hausbewohnern, sei es in den neuen oder in bestehenden Häusern, eine erfolgreiche Integration in die Gemeinschaft und gute Begegnungen.

Ruedi Boxler



Gemeinsam wohnen und bauen

Die Sagi – es tat sich was!

Die Sagi-Kultur 2009:

- Wie gewohnt fast jeden Freitag «Kafitasse». Dank an alle Köchinnen und Köche!
- Total ausgebuchte «Musiktasse» mit Balkanmusik und mediterraner Küche.
- Drei sehenswerte «Filmtassen»-Abende mit passendem Menü.
- Das Petanque-Turnier am letzten Samstag der Sommerferien mit Livemusik, spannendem Finale, Preisverleihung und frischen Pizzas vom Pizzawagen.
- Von Jutta kreativ gestaltetes Gmeinschi-Adventsfenster mit Glühwein und Punsch.
- Neuer Herd, neue Beleuchtung und bald auch neue Kaffeemaschine im Gmeinschi.
- Stimmungsvoller Lindenbrunch, neu auf der Wiese vor dem Gmeinschi.
- Gemeinsames Traubenernten, -pressen und -trinken.

Ein zentrales Thema war die Sanierung der Dachterasse. Nachdem im Sommer von der Terrasse her aus ungeklärten Gründen wieder Wasser in Wohnungen eingedrungen war, wurde klar, dass gehandelt werden muss.

An einer a.o. GV des BewohnerInnenVereins Sagi wurde ein Planungskredit zur Sanierung der Dachterasse gutgeheissen.

Gleichzeitig sollte auch die Fassade endlich saniert werden: Eine effektive Wärmedämmung und eine Verschattungseinrichtung fehlten bis anhin. Noch im Herbst wurde mit den

Arbeiten begonnen, die Terrasse musste komplett geräumt werden, Pflanzenkübel, Belag etc. wurden per Kran hinunter gehievt. Beim Rückbau des Flachdachbelags zeigte sich, dass die Dachhaut bereits längere Zeit undicht war. Winterkälte, Wetterunterbrüche und anderweitige Gründe verzögerten den vielleicht etwas zu optimistisch geplanten Bauablauf – inzwischen steht der Frühling kurz vor der Tür, und die Bauhandwerker haben sich bereits wieder auf der Dachterasse sehen lassen, so dass auch bei den «oberen» BewohnerInnen wieder Hoffnung (auf bessere Zeiten) zu spriessen beginnt.

Erwin Städeli



Hörnlistrasse 16: «Mami, ich moechte nie mehr weg ziehen von hier»

Susanns 4jaehriger Sohn Salim.

Dies das Motto des Jahres... die Hoernli und Kinder: Im August kam unsere neue Mitbewohnerin Malu zur Welt (Tochter von Lisa und Marco). Neu zugezogen sind Susann mit Salim und Baby Malik, ca. 1 Jahr jung. Als Teilaufenthalter sind zu erwaechnen: Stefans Sohn Levi und Ariko, Sohn unserer neuesten Mitbewohnerin Mara. Die Anzahl der kleinen Gaeste bei vielen Gelegenheiten (Feste etc.) laesst sich kaum zaehlen. Und das alles in unserer alten, klaprigen Bude. Kleines Nachdenken ueber «dringend notwendiger, teurer Komfort»? Damit es nicht zu klaprig wird, wurde auch dieses Jahr Aufwand an Eigenleistungen und Haustagen, getrieben, selbstredend nicht zu knapp. Die Kleinigkeiten: am Tag des Denkmals wurde unsere Bleibe von etlichen Leuten bewundert, unter fachkundiger Fuehrung unseres sehr geschaehtzten Architekten Ruedi Loosli. Festlichkeiten sind nach Fertigstellung des Gemeinschaftsraumes, In und Outdoor moeglich, was auch reichlich genutzt wurde. Unser Hausfestchen unter Anderem war gut besucht. Wie weiter? Na, einfach und bescheiden wie immer: Gartenmarsch, finito Winterschlaf.....

Paul Müller



Friedliche Ruhe an der Wüflingerstrasse 37

Trotz des Strassenlärms verging das Jahr an der Wüflingerstrasse 37 äusserst ruhig. Mit dem Einbau der neuen Türen wurde es im und ums Haus noch stiller. Man hört und sieht einander kaum mehr! Einige UntermieterInnen sind ausgezogen und neue gekommen. Diverse kleine Reparaturen waren nötig und es wurde wieder fleissig an den Wohnungswänden gestrichen. So scheint es, dass auch im 2010 ein friedliches Leben nebeneinander stattfinden wird.

Prisca Peter



Langgasse 76: ruhig und unverändert

Und wieder ist ein Jahr vergangen, ohne dass im Haus gehämmert, etwas ersetzt oder gar erneuert wurde. Wir sind nach wie vor mit Visionen und Träumen beschäftigt, wie unsere Langgasse 76 künftig aussehen könnte. Noch sind keine konkreten Ziele formuliert – aber das Jahr hat ja auch erst begonnen. Sind wir aus dem Winterschlaf erwacht, wird am Gartentisch bei einem Glas Wein bestimmt weiterdiskutiert was, wann und wie angepackt wird.

Team Hausverein Langgasse



Feldstrasse 39: Thema Untermieter

Wir starteten mit viel Freude und Elan ins neue Jahr. Emsig bepflanzten wir Töpfe und Zaun mit allerlei buntem Krautzeug – so dass einem entspannenden Sommer eigentlich nichts mehr im Wege stehen konnte.

Tja, und dann wurde eben dieser leider alles Andere als ruhig, und wir blicken auf eine ausgesprochen anspruchsvolle Zeit zurück.

Das Thema Untermieter verfolgte uns nämlich auch in diesem Sommer weiter, und bescherte uns reihenweise Reibereien.

Trotz dem Auszug des entsprechenden Hauptmieters waren wir noch bis Anfang dieses Jahres mit dem Untermieter konfrontiert.

So staunten wir über abgeschraubte Waschmaschinenzuleitungen und blockierte Haustüren – und die Polizei war immer wieder mal bei uns anzutreffen.

Nachdem endlich alle Rechtsmittel ausgeschöpft wurden und der Untermieter ausgezogen war, konnten die neuen Mieter nach geduldigem Warten in die frisch renovierte Wohnung einziehen.

Die Stimmung ist wieder angenehm im Haus, und wir freuen uns nun ABER WIRKLICH auf einen friedlichen und geselligen Sommer!!

Michaela Norrmann



Gemeinsam wohnen und bauen

Pizzaofen im Garten an der Giesserstrasse 2

Auch im Jahr 2009 wurde in der g2 geplant, umgebaut, erneuert. Das erste Opfer unseres Tatendrangs wurde unser Schattengarten. Dieser wurde von jeglichen Erwartungen befreit, und endlich im Zuge unserer Frühjahresputzaktion vom Gemüse- zum Rasenwäscheaufhängeundwassonstnochgarten befördert und einfach mit Rasen bepflanzt. Um diese Dolcefarniente-Idylle noch perfekt zu machen, wurde ein Pizzaofen unter Alfreds fachkundiger Anleitung und Hilfe dazu gebaut, so dass unseren nachbarschaftlichen Gartengelagen nun, ausser einem Stewi, nichts mehr im Wege steht. Auch der Gemeinschaftskeller erfuhr eine sinnvolle Umnutzung. Mit der Zustimmung aller Parteien wurde der gemeinsame Estrich im Dachgeschoss als weiteres Zimmer



von David und Medea ausgebaut und dessen Inhalt deshalb ins Untergeschoss verlagert. Dies allerdings erst nach vorheriger Trockenlegung und Renovierung, was, wieder einmal in einer kollektiven Aktion, erstaunlich schnell über die Bühne ging. Neben einigen Reparatur- und Instandhaltungsaktionen wurden unsere Sitzungen aber von einem Thema dominiert: Der Erneuerung unserer altersschwachen Küchen. Nachdem sich die Klagen aller Bewohner über defekte Geräte und desolaten Türen, Schubladen, Abdeckungen... häuften, wurde der Verdacht zur Gewissheit – wir brauchen neue Küchen, um mit dem Mindeststandart an mitteleuropäischer Koch- und Esskultur mithalten zu können. Nachdem die Details in stundenlangen Sitzungen diskutiert und von einer Arbeitsgruppe auf ihre Tauglichkeit und Wirtschaftlichkeit überprüft wurden, konnte nun endlich ein passendes Angebot eingeholt und als Antrag vorgelegt werden. Fehlt nur noch das o.k. des Vorstandes!

Renate Karremann

Zuwachs an der Eulachstrasse 6

Nun sind wir bereits stolze 5 Jahre erfolgreich in der Arbeit mit den Jugendlichen. Und es geht weiter: Nach dem Wegzug der Familie Salomon konnte die JWG Eulach ab Januar 2009 3 Plätze mehr anbieten. Die Aufstockung auf 8 Plätze brachte einige Renovations- und Einrichtungsarbeiten mit sich.

Neue MitarbeiterInnen wurden eingearbeitet, neue Jugendliche in die bestehende Gruppe integriert und die Hausregeln überarbeitet. Dazu planen wir einen Küchenumbau und einen neuen Gartensitzplatz.

Gleichzeitig wurde mit Hilfe der Organisation «Land in Sicht» auch das Betriebskonzept weiter entwickelt und per Ende 2009 beim Kanton Zürich eingereicht, um die Betriebsbewilligung zu erhalten.

Zur Zeit leben sechs Knaben und nur zwei Mädchen bei uns. Die Gruppe ist sehr respektvoll im Umgang untereinander und offen für gemeinsame Erlebnisse. Uns freut es sehr, dass die Jugendlichen untereinander ein soziales Gefühl entwickeln und sich gegenseitig gut schauen.



Der erlebnispädagogische Anteil in unserer Arbeit ist uns wichtig und nimmt immer mehr Gestalt an. Dazu gehören gemeinsame Aktivitäten wie das Grillen im Garten und an der Töss, Go-Kart-Fahrten, ein tolles Wochenende im Tessin auf einem Zeltplatz, Chlaus-Feier mit Grillen im Wald, etc.

*Johanna Salomon
Michaela Sommer*

Eingangstor an der Grenzstrasse 13

Höhepunkt:

Im Sommer wurde das bisher fehlende von einem Schmied gefertigte Eingangstor (Bild) geliefert, welches perfekt zum schönen alten Zaun passt. Nun können wir ruhig bleiben, wenn die Kinder nirgends mehr zu sehen sind und ums Haus wetzen.

Bis tief in den Herbst/Winter haben wir auf der Feuerstelle Marroni gebrätelt. Der Holzvorrat ist fast alle, die einen nahmen das Holz sogar mit in den Wald (tz tz tz, die Jugend von heute).

Tiefschlag:

Im an eine Spielgruppe vermieteten Raum hat jahrelang das WC geleckert, so dass der Boden darunter und das WC ersetzt werden mussten.

Personen:

Eva und Andreas sind mit den Kindern Johanna und Kilian ausgezogen. Neu wohnen Renate und Benny in der Dachwohnung. Schön, dass ihr da seid!



Gruppendynamisches:

Seit einiger Zeit hängt neu eine wiederbeschreibbare Tafel im Treppenhaus, die für allerlei Botschaften genutzt werden kann. Heute steht darauf: «liebe Mira»

Ein von den allermeisten nie gesehenes Haustier (eine Vogelspinne) hat zu einigen Diskussionen geführt, die im vergangenen Jahr noch nicht ganz abgeschlossen werden konnten.

Aussichten:

Im Jahr 2010 wollen wir endlich unseren grösseren Velounterstand bauen, sofern dann die Baubewilligung eintrifft. Es wird also wieder in die Hände gespuckt und das Werkzeug hervorgeholt an der Grenzstrasse... Bau- und Gartentage sind festgelegt.

Ebenfalls wieder belebt haben wir Ende Jahr unseren Spielabend an jedem letzten Freitag im Monat. Mal schau, ob er das ganze Jahr Bestand hat.

Urs Meyer

Neues Velohaus an der Blumenaustrasse 6

Wieder erlebten wir ein ereignisreiches Jahr in der Bluemi. Seit Dezember 2008 ist nicht nur für unsere Schuhe gesorgt mit Renés Schuhmacherei, auch unsere Gesichtshaut verjüngt sich auffallend. Erika Bänziger hat neu den Gewerberaum wunderschön eingerichtet und betreibt das Kosmetikinstitut Kosmea. Mit Produkten von Hauschka werden die Frauen noch schöner – Männer haben wir bei ihr bisher noch keine gesichtet.

Weiterhin suchen zwei Familien im Haus eine eigene Bleibe, ihre Suche gestaltet sich aber schwierig. Dafür ist das nächste waschechte Bluemikind schon unterwegs ...

Im August starteten wir mit dem Bau unseres Velohäuschens. Erst aber zeigten Betonplatten und Ahornwurzeln den Heinzelmännchen die Zähne beim Aushub für das Fundament. Mit viel Engagement und Eigenleistung erbauten wir ein praktisches und hübsches Velohaus für die vielen Drahtesel.

Das Geruchsproblem mit der Schuhmacherei wurde erfolgreich behoben. Es brauchte noch die Anpassung der Abluftleitung über das Dach. Zusätzlich wurde in der Werkstatt ein Ionisator installiert und für die heissen Tage ein Klimagerät.

Jetzt leben wir schon im fünften Jahr in der Bluemi und es wird uns nie langweilig. Unser Hausverein wächst immer mehr zur starken Gruppe zusammen. Auch die Hausvereinsitzungen sind immer speditiver und konstruktiver. Es ist schön, hier zu leben und zu wohnen.

Tina Fehlmann und Beat Karrer



Gemeinsam wohnen und bauen

Baubeginn an der Kanzleistrasse 50

Der Rückzug des Rekurses gegen das Bauprojekt im April erlaubte uns drei verbliebenen Frauen endlich die Zukunft zu planen. Wir entwarfen das neue Wohnkonzept und ein Werbekonzept, gründeten am 18. Mai 2009 den HAUSVEREIN KANZLEI-SEEN und verabschiedeten kurz darauf dessen Statuten. Eine reichhaltige Infomappe für zukünftige InteressentInnen wurde erarbeitet.

Am 8. Juli stellte die Baukommission dem Vorstand den Antrag auf Baufreigabe. Dieser zeigte sich überzeugt von unser aller Argumente, und so wurde der Antrag gleichentags an der ausserordentlichen GV den Mitgliedern zur Genehmigung unterbreitet. Wir fanden das Vertrauen der Mehrheit in unsern Mini-HV einfach grossartig. Danke nochmals! Seither ging's voll Schub: Abbruchfest mit Labüsch, 1. öffentlicher Infoabend, Aushubbeginn, am 5. November Grundsteinlegung mit Pressekonferenz. Schon wird am Erdgeschoss gearbeitet, der HV wächst, mehrere Wohnungen sind schon reserviert. Wir sind guten Mutes.

Lisbeth Master



Hirschen Diessenhofen: Einzug

Ende September 2009 öffnete sich das grosse hölzerne Tor für den Einzug der ersten BewohnerInnen des Hirschen in Diessenhofen. Langsam füllten sich die leeren Räume mit Leben und in ein paar Tagen ziehen die vorläufig letzten BewohnerInnen ein. – Sie kommen aus allen Teilen der Schweiz, ja sogar aus dem Ausland. Die meisten von ihnen kennen sich schon länger, haben sich seit Beginn der Bautätigkeiten regelmässig getroffen und nehmen auch neu Dazugestossene herzlich auf. Ein spontanes, sich langsames Anfreunden hat schon vor dem Einzug begonnen und vorsichtig versuchen wir jetzt unser Leitbild zu verwirklichen. Jedes/r von uns ist ein Individuum mit seinen Eigenarten und nur mit grösstem Respekt funktioniert eine solche Gemeinschaft. Alle bringen ihre eigene Lebensgeschichte mit. Ein spannendes Miteinander hat begonnen, ein Ausloten von Nähe und Distanz. Gewiss haben auch wir Diskussionen, sind nicht immer gleicher Meinung, aber wir bemühen uns um Lösungen und versuchen, mit viel Humor und gegenseitigem Verständnis die herrschende gute Atmosphäre beizubehalten.

Das Restaurant lädt ein zu spontanen Treffen und wir sind gespannt auf unsere Zukunft im schönen Städtchen Diessenhofen.

Suzanne Nicolet



Mehrgenerationenhaus Giesserei: Die Würfel sind gefallen

Die Wettbewerbsjury hat im Sommer 2009 nach einer zweiten Runde entschieden: Das Mehrgenerationenhaus soll mit dem Architektenteam Galli&Rudolf gebaut werden. Deren Projekt «E la nave va» gewann in einer spannenden Ausmarchung das Rennen. Am Sommerfest im August feierten die Mitglieder ausgiebig diesen Meilenstein (Foto).

Nachdem die Mitgliederversammlung am 16. September grünes Licht für die Realisierung des Projekts gegeben hatte, starteten die Architekten mit dem Vorprojekt. Dies ist die entscheidende Phase, in welcher die wesentlichen Faktoren für die zu erwartenden Kosten bestimmt werden. Voraussichtlich werden wir im Juni 2010 ein Baugesuch einreichen können. Da nicht mit Einsprachen zu rechnen ist, sollten wir bis Ende Jahr eine rechtskräftige Baubewilligung haben, so dass wir Anfang 2011 die Bagger auffahren lassen können. Mit einer Bauzeit von knapp 2 Jahren dürften die ersten Mehrgenerationenhaus-BewohnerInnen Ende 2012 einziehen.

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	134	4	45	5058	15'401'800	8'508	454'493	64'078	5'944
Wülfliingerstrasse 37	12	1	4	315	1'049'300	294	53'075	4'107	519
Hörnlistrasse 16	17		10	559	2'101'300	1'000	15'137	4'856	619
Langgasse 76	5		3	204	826'200	611	9'179	1'521	125
Giesserstrasse 2	16	2	5	347	1'452'100	346	35'140	2'194	622
Feldstrasse 39	5		4	290	1'308'600	424	49'562	2'632	229
Eulachstrasse 6	11		3	352	1'258'500	584	39'829	22'393	666
Blumenaustrasse 6	17	1	5	360	1'657'100	537	53'675	7'602	446
Kanzleistrasse 50						1'111			
Grenzstrasse 13	17		4	600	2'800'000	1'191	88'785	7'086	838
Hirschen Diessenhofen	11		16	1203	6'866'000	1'032			
Total	245	8	99	9288	34'720'900	15'638	798'875	116'469	10'008

GenossenschafterInnen

Bestand am 1. 1. 09	328
Eintritte	103
Austritte	23
Bestand am 31. 12. 09	408

Vorstandsmitglieder und Ressorts

Gregor Matter: Präsident, Ressort Projektentwicklung, Eulachstrasse
 Ruedi Boxler: Vizepräsident, Ressort Finanzen, Hörnlistrasse, Mehrgenerationenhaus, Hirschen (ab 2010)
 Alfred Rüegg: Ressort Bau und Ökologie, Kanzleistrasse, Grenzstrasse
 Tina Fehlmann: Ressort Soziales, Selbstverwaltungsmeeting, Feldstrasse, Blumenaustrasse
 Leila Hofmann: Ressort Kommunikation, InteressentInnenforum, Sagi, Langgasse
 Werner Angst, Ressort Projekte, Giesserstrasse,

Baukommissionen

Kanzleistrasse 50: Daniel Oes, Martin Geilinger, Alfred Rüegg, Lisbeth Master, Myrtha Frei, Werner Angst, Antje Goldt
 Mehrgenerationenhaus: Andreas Bertet, Tina Arndt, Alfred Rüegg, Martin Geilinger, Jürg Altwegg, Nicolas Perrez, Herbert Kunz, Franziska Maurer, Sandra Gubler, Werner Angst
 Hirschen: Jürg Heinz, Vre Piatti, Alfred Rüegg, Ursi Angst, Antje Goldt

Geschäftsprüfungskommission

Stefano Terzi, Fritz Blocher

Revisionsstelle

Presida Treuhand AG, Aarau, Jürg Bächtold

Geschäftsstelle

Martin Geilinger, Bettina Zbinden, Peter Tüscher, Prisca Peter

Projektleitung Verein Mehrgenerationenhaus

Jürg Altwegg, Hans Suter



Bericht zur Jahresrechnung 2009

Die präsentierte Jahresrechnung enthält die Bilanz per Ende 2009, die Jahresrechnung sowie entsprechende Kennzahlen. Die Bilanzsumme hat gegenüber dem Vorjahr um 4.5 Mio. Fr. zugenommen, denn das Anlagevermögen wurde durch das Projekt Hirschen in Diessenhofen vergrössert, ebenso wie die Hypotheken und Darlehen auf der Passivseite. Die Summe aller Darlehen hat auffallend zugenommen, dies ist auf die Pflichtdarlehen für den Hirschen und die vielen neuen freien Darlehen der neuen Projekte, vor allem des Mehrgenerationenhauses, zurückzuführen. Auch das Eigenkapital (Genossenschaftsanteile) hat dank der vielen neuen Genossenschafte(r)innen und Genossenschafte(r) des Mehrgenerationenhauses deutlich zugenommen. Der Anlagendeckungsgrad entwickelt sich aufgrund dieser Faktoren positiv.

Im Berichtsjahr haben wir eine detaillierte Liquiditätsplanung eingeführt, welche sicherstellt, dass wir alle Rechnungen der Häuser und Projekte immer pünktlich bezahlen können.

Für die Verwaltung der Hypotheken haben wir ein klar definiertes Mandat an externe Profis erteilt. Dieselben Spezialis-

ten haben uns bisher bei Bedarf mit Ratschlägen unterstützt, jetzt ist es ihre Aufgabe, unsere Kapitalkosten langfristig so klein wie möglich zu halten. Im Hinblick auf unseren steigenden Kapitalbedarf und die immer schwieriger zu überschauenden Kapitalmärkte sind hier erweitertes Wissen und Kenntnisse notwendig.

Die Erfolgsrechnung zeigt die Auswirkungen des Kaufs des Landes der Sagi: Die Baurechtszinsen wurden kleiner, die Kapitalkosten stiegen. Die vergleichsweise kleine Erhöhung der Kapitalzinsen verdanken wir dem günstigen Verlauf der Hypothekenzinsen. Die Einlagen in die Erneuerungsfonds konnten wie geplant getätigt werden, bis auf jene für die WEG-Wohnungen der Sagi. Die tieferen Verwaltungs- und Kapitalkosten haben erfreulicherweise dazu geführt, dass wir im vergangenen Jahr die Abschreibungen deutlich erhöhen konnten.

Die projektbezogenen Aufwendungen des Vorstandes und der Geschäftsstelle wurden konsequent den neuen Projekten zugeteilt. Der Verwaltungsaufwand für die bestehenden Häuser wurde weiter reduziert, er beträgt im Moment noch rund des 11% des Gesamtaufwandes.

Der Mietertrag ist gestiegen, weil der Hirschen ab 1. Oktober bewohnt ist.

Der Cashflow ist wieder gestiegen und erreicht den Zielwert wieder, obwohl wir wiederum eine namhafte Entnahme aus dem Erneuerungsfonds machten, dies für die Dachterrassensanierung der Sagi. Ohne diese Entnahme wäre der Cashflow mehr als doppelt so hoch. Die Liquidität ist zwar leicht tiefer, aber nach wie vor deutlich über den Zielwerten.

Die Finanzanalyse sowie die darauf aufbauende Risikoanalyse wurden erarbeitet und mit einer interessierten Gruppe von Genossenschafte(r)rn besprochen. Sie soll in Zukunft den aktuellen Verhältnissen laufend angepasst werden. Dadurch wird die Transparenz im Finanzbereich erhöht.

Wir befinden uns immer noch in einer starken Wachstumsphase, die eingeleiteten Massnahmen zur professionelleren Abwicklung, sei es im Hypothekenbereich, beim Risikomanagement oder bei der Projektsteuerung, haben zur Erhöhung der Sicherheit für alle Genossenschafte(r)innen und Genossenschafte(r)n geführt.

Ruedi Boxler

Frage des Jahres:

Woher stammt der Hintergrund dieses Geschäftsberichtes?

Hintergrund des Geschäftsberichtes 2008:

Wohnungsgrundrissplan vom Hirschen Diessenhofen



Jahresrechnung 2009

	Rechnung 2008	Budget 2009	Rechnung 2009	Veränderung	Budget 2010
Bilanz					
Umlaufvermögen	1'244'136		1'462'721	218'585	
Anlagevermögen	31'824'047		36'321'220	4'497'174	
aktive Rechnungsabgrenzungen	1'604'845		1'378'608	-226'237	
Total Aktiven	34'673'028		39'162'549	4'489'521	
Kurzfristiges Fremdkapital	595'589		795'494	199'905	
Bank-Hypotheken	21'422'121		24'446'832	3'024'711	
Darlehen Pflicht	2'385'095		2'841'418	456'323	
Darlehen frei	5'796'083		6'723'503	927'420	
Subvention Stadt und Kanton	705'600		658'560	-47'040	
Darlehen Total	8'886'778		10'223'481	1'336'703	
Erneuerungsfonds	1'422'707		1'394'637	-28'070	
Solidaritätsfonds	51'030		55'370	4'340	
passive Rechnungsabgrenzungen	1'595'277		1'386'908	-208'369	
Eigenkapital	699'091		859'026	159'935	
Total Passiven	34'672'593		39'161'748	4'489'155	
Erfolgsrechnung					
Kapitalzinsen	656'976	720'000	674'298	17'322	780'000
Baurechtszinsen	97'869	20'000	20'250	-77'619	20'000
Abschreibungen	50'700	70'000	169'375	118'675	188'000
Vermietung	1'759	5'000	714	-1'046	5'000
Versicherungen	16'023	20'000	14'672	-1'351	16'000
Unterhalt	280'769	300'000	296'994	16'225	310'000
Einlagen Erneuerungsfonds	175'000	180'000	140'000	-35'000	200'000
Projekte	1'323	5'000	0	-1'323	5'000
Verwaltung	174'878	180'000	157'037	-17'841	191'000
Steuern	1'433	2'000	11'017	9'584	6'000
Nebenkosten Leerstände	525	3'000	0	-525	1'000
Total Aufwand	1'457'255	1'505'000	1'484'357	27'101	1'722'000
Mietertrag	1'442'098	1'500'000	1'477'511	35'413	1'715'000
Aktivzinsen	15'592	5'000	7'647	-7'945	7'000
Total Ertrag	1'457'690	1'505'000	1'485'158	27'468	1'722'000
Gewinn	435	0	801	366	0
Kennzahlen					
Cashflow (=Gewinn+Abschreibungen+Steuern+Einlagen Erneuerungsfonds-Entnahmen Erneuerungsfonds)	70'896		153'124	82'228	
Cashflow in Prozent des Ertrags	4.9%		10.3%	5.4%	
Liquiditätsgrad 3 (=Umlaufvermögen/Kurzfristiges Fremdkapital)	208.9%		183.8%	-25.0%	
Liquiditätsgrad 4 (=Umlaufvermögen/(Kurzfristiges Fremdkapital+Erneuerungsfonds))	61.6%		66.8%	5.1%	
Anlagendeckungsgrad 1 (=Eigenkapital/Anlagevermögen)	2.2%		2.4%	0.1%	
Anlagendeckungsgrad 3 (=(Eigenkapital+Pflichtdarlehen)/Anlagevermögen)	9.7%		10.2%	0.5%	
Anlagendeckungsgrad 4 (=(Eigenkapital+Pflicht- und freie Darlehen)/Anlagevermögen)	27.9%		28.7%	0.8%	

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

gesewo

für selbstverwaltetes wohnen

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: Michaela Sommer, Eva Stucki, Urs Meyer, Tina Fehlmann, Beat Karrer,
Werner Angst, Martin Geilinger, Erwin Städeli, Jürg Altwegg, Lisa Weiler,

Renate Karremann

Papier: Startext FSC