

gesewo

selbstverwaltet wohnen

Geschäftsbericht 2014

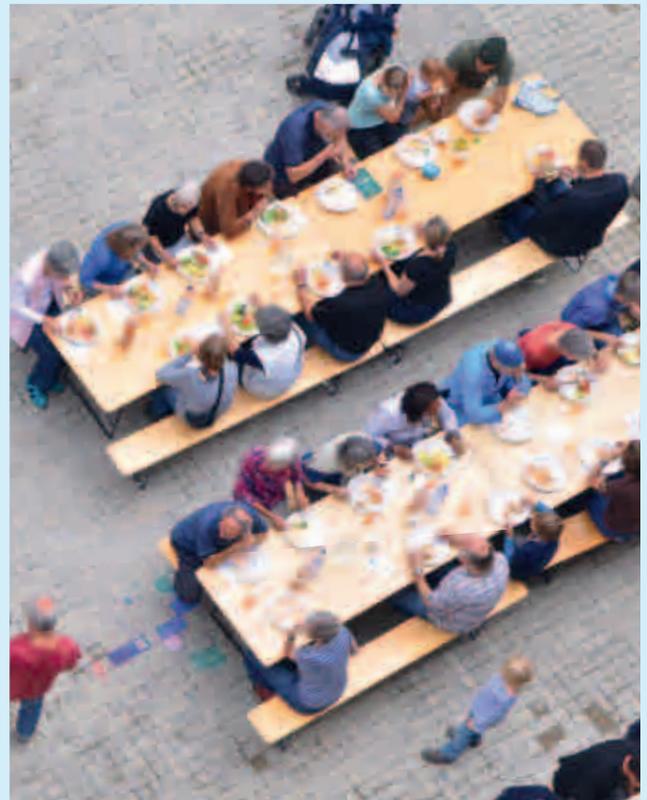


Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

Der Gesewo geht es gut! Unser jüngstes Projekt, die Giesse-rei, entwickelt sich prächtig und ist im Begriff, den Kinder-schuhen zu entwachsen. Unsere finanzielle Basis ist solide und wir haben unseren Bekanntheitsgrad gesteigert. Die Gesewo ist bekannt als innovative und mutige Genossen-schaft, die gerne Neues anpackt und auch grosse Projekte erfolgreich realisiert. Gemeinschaft ist unser zentraler Wert. Die eigenständigen, gut funktionierenden Hausvereine sind einzigartig in der Region Winterthur. Dies und auch unsere Ziele – ökologisch vertretbaren und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen, Solidarität und Transparenz schaffen – wollen wir weiter entwickeln. Wie, müssen wir alle mitei- nander klären:



Warten wir auf Gruppen von Interessierten und suchen dann mit ihnen zusammen nach geeigneten Liegenschaften und Bauland? Oder sollen wir Land oder Häuser kaufen und dann parallel zur Bauplanung mit Interessentinnen und Inte-ressenten die Hausgemeinschaft entwickeln? Benötigen wir mehr WG- und Cluster-Wohnungen, um dem Bedürfnis nach neuen Wohnformen gerecht zu werden? Schliessen wir uns für grosse Projekte mit anderen Genossenschaften zusam- men? Stichwort Werk 1: Was bedeutet eine Beteiligung für die Gesewo, was kann die Gesewo für das Areal bewirken? Wie kann der Zusammenhalt der Häuser sichergestellt wer- den? Sollen wir uns darauf konzentrieren, Mitwirkungsver- fahren zu verfeinern und Schnittstellen zu klären?



Das sind Fragen, die den Vorstand beschäftigen. Bis Ende 2015 wollen wir Antworten in Form eines Strategieentwurfs vorlegen. Aber wir vom Vorstand wollen diese Fragen nicht alleine beantworten. Die Strategie trägt nur, wenn sie den Ideen der grossen Mehrheit der Genossenschafterinnen und Genossenschaftler entspricht. Wir wollen euch mit ins Boot nehmen – wie bei der Solidaritätskonferenz, wo ihr mitsteuert, in welche Richtung wir solidarischer werden wollen.

Darum: Mischt euch ein, redet mit, bestimmt mit, diskutiert mit dem Vorstand, den anderen Hausgemeinschaften, der Geschäftsstelle und tragt so zum Gedeihen der Gesewo bei! Herzlichen Dank!

Martin Borst, Vorstand, Ressort Mietwesen

Jahresbericht 2014

Dass das Jubiläum «30 Jahre Gesewo» in der öffentlichen Wahrnehmung nahezu unbeachtet blieb, zeigt, wie sehr das Leben in den Hausgemeinschaften bei der Gesewo nach wie vor im Zentrum steht: Die Feste und Aktivitäten fanden vor allem in den Häusern statt. Für die Gesewo war – nachdem im Jahr 2013 die Giesserei bezogen worden war – 2014 ein Jahr der Konsolidierung angesagt.



Derweil entwickelten die Giessereibewohnerinnen und -bewohner das Zusammenleben der Menschen in den 151 Wohnungen und in den vielen Gewerberäumen ihrer Siedlung: Sie organisierten Verwaltung, Unterhalt und Betrieb des Hauses. Dieses Experiment ist dank dem Einsatz der engagierten Männer und Frauen in Arbeitsgruppen, Bereichsleitungen und Vorstand gelungen. Zwar musste das Restaurant «Ida» leider Ende Jahr schliessen, doch darf man auf die Nachfolgelösung gespannt sein – es soll auf jeden Fall wieder ein Restaurant als Quartier- und Siedlungstreffpunkt entstehen.

Neue Wohnformen finden Anklang

Die Neuausrichtung der Kanzlei-Seen wurde im vergangenen Jahr abgeschlossen: Der Tag der offenen Tür war mit über 160 Besucherinnen und Besuchern ein grosser Erfolg und hat gezeigt, wie stark das Interesse an neuen Wohnformen wie Clusterwohnen ist. Im Pilotjahr unterstützte die Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung die Selbstverwaltung. Das Haus ist nun fast voll vermietet.

Im Hirschen Diessenhofen entstanden durch den Umbau einer grösseren Wohnung zwei kleinere, welche sofort vermietet wurden. Noch sind aber einige Wohnungen frei. Die Leerstände und die damit verbundenen Mietzinsausfälle erklären sich dadurch, dass der Entscheid zum Umzug in andere Wohnformen im Alter sorgfältig und über längere Zeit überdacht wird.

Die Sagi erstrahlt in neuem Glanz

In der Sagi Hegi konnten wir das grosse Erneuerungsprojekt erfolgreich abschliessen. Das allererste Haus der Gesewo ist so nach 20 Jahren wieder fit für die Zukunft – und das zur Freude der Sagianerinnen und Sagianer ohne Mietzinserhöhung!

An der Hörnlistrasse wurde im Zusammenhang mit der Umstellung von Gas auf Fernwärme ein sanftes Sanierungsprojekt durchgeführt. Wie üblich in der Gesewo wurde dieses in Zusammenarbeit mit den Mieterinnen und Mietern entwickelt und durchgeführt.



Neue Gesichter in Vorstand und Geschäftsstelle

Aus dem Vorstand traten Andrea Holenstein, Medea Schnyder und Daniel Oes zurück. Die neuen Vorstandsmitglieder Melanie Bohn (Ressort Kommunikation), Simone Brander (Ressort Soziales), Erich Wegmann (Ressort Bau) und Martin Borst (Ressort Mietwesen) haben sich schnell in die Vorstandsaufgaben eingearbeitet: Neben den vierzehntäglichen Vorstandssitzungen führten wir eine Strategiesitzung, eine Retraite und mehrere Infoveranstaltungen für unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter durch.

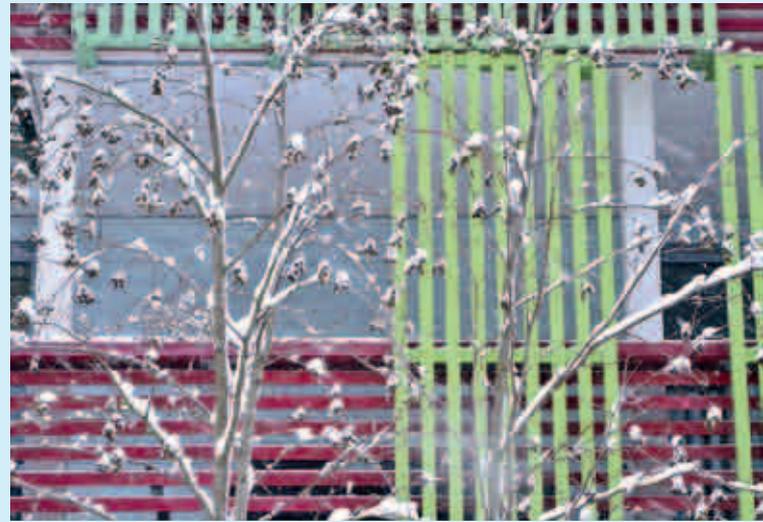
Auch die Geschäftsstelle war im vergangenen Jahr sehr aktiv und passte ihre Abläufe der wachsenden Genossenschaft an. Im Herbst hat uns unsere langjährige Mitarbeiterin Bettina Zbinden verlassen; seit Anfang Dezember füllt Markus Haus-herr die entstandene Lücke und ergänzt das Geschäftsstel-lenteam als Leiter Rechnungswesen.



Die Gesewo ist offen für Neues

Die Gesewo möchte ihren Mitgliedern gemeinschaftliches, selbstbestimmtes und nachhaltiges Wohnen ermöglichen. Darum hat sich der Vorstand auch 2014 für weitere Liegen-schaften interessiert. Bedauerlicherweise waren die Preise der kleineren Häuser so hoch, dass keine vernünftigen Mie-ten möglich gewesen wären. Grössere Projekte sind rar. Eine Möglichkeit zu wachsen zeichnet sich jedoch ab: Im Gestal-tungsplan vom Werk 1, mitten in der Stadt auf dem Sulze-rareal, sind 30 Prozent der Wohnfläche für gemeinnütziges Wohnen vorgesehen. Zusammen mit anderen Winterthurer Genossenschaften haben wir unser Interesse angemeldet – noch fehlt aber eine Gruppe von aktiven und begeisterten Interessentinnen und Interessenten.

Für Stadt und Kanton gewinnt der gemeinnützigen Woh-nungsbau an Bedeutung. Wir haben uns bei zwei Abstim-mungen – bei der Änderung des Planungs- und Baugesetzes sowie bei der städtischen Vorlage für faire Mieten – erfolg-reich engagiert!



Das vergangene Jahr war geprägt von intensiven Sitzungen und spannenden Diskussionen in Arbeitsgruppen und Pro-jekten. Ich bin überzeugt, dass wir mit der Integration der Giesserei den grossen Sprung nach vorne geschafft haben. Wir blicken mit Vertrauen in die Zukunft. Lasst uns gemein-sam dafür sorgen, dass die Gesewo auch künftig vielen Men-schen ermöglicht, in selbstverwalteten Hausgemeinschaften zu leben!

Ruedi Boxler, Präsident Gesewo

Solidarität von Haus zu Haus

Solidarität lautet eines der Schlagwörter beim genossenschaftlichen Wohnen in der Gesewo. Ein grosses Wort. Doch was heisst das im Alltag? Wie viel sind wir bereit, dafür zu bezahlen? Funktioniert Solidarität auch unter den Häusern? Rund 50 Genossenschaftsmitglieder haben bei einer Tagung am 18. April 2015 das grosse Wort mit Inhalt gefüllt, nachgefragt, Ideen generiert und Grenzen abgetastet.

Für einander einkaufen, wenn jemand krank ist, gegenseitig Blumen giessen, Kinder hüten, Katzen füttern, Backpulver ausleihen: Der Zusammenhalt innerhalb der Häuser macht für viele das Wohnen in der Gesewo aus. Die Verbindung zwischen den Häusern ist allerdings weniger greifbar. Dies zeigt sich bei der Konferenz «Solidarität in der Gesewo» in der Alten Kaserne.

Ein Bewohner stellt fest: «Wir fühlen uns in erster Linie den Häusern zugehörig, nicht der Genossenschaft. Wir sagen: «Ich komme vom Hirschen», «ich bin von der Feldstrasse», «ich gehöre zur Kanzlei», nicht «ich bin von der Gesewo»». Damit Solidarität, ein Grundwert der Gesewo, gelebt werden kann, ist Vernetzung die Voraussetzung – da sind sich alle einig. Wer sich kennt, kann zusammenhalten, sich helfen und gemeinsam Projekte anzetteln.

Stichwort Stammtisch

Besuchstage in den Häusern, ein jährliches Fest, ein monatlicher Apéro, Tauschplattformen oder Foren auf dem Internet, Workshops und Weiterbildungsangebote – für die Vernetzung unter den Häusern haben die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler viele Ideen. Ein Stichwort fällt aber besonders oft: der Stammtisch, ein regelmässiger Treff für Personen, die in Häusern der Gesewo wohnen.



Markus Schatzmann, Gesewo-Vorstand, beantwortet bei der Konferenz Fragen zu den finanziellen Aspekten der Solidarität.

Die Bewohnerinnen und Bewohner der kleinen Gesewo-Häuser überlegen, einen eigenen Stammtisch zu machen. Klar wird dabei, dass die kleinen Häuser ganz anders funktionieren als die grossen. «Wir haben vielleicht mal fünf Jahre keine neue Vermietung», sagt ein Bewohner der Eichliackerstrasse. Da bringe es wenig, an einem grossen Stammtisch regelmässig die Vermietung zu thematisieren.

Umfrage: Was erlebst du an Solidarität in der Gesewo?

Daniel Beck und Ulla Hintermüller, Giesserei



Einmal pro Woche essen die vier Kinder unserer Nachbarin bei uns zu Mittag. Für uns ist das schön, da wir die Kinder so richtig gut kennen lernen – sie sind fast schon so etwas wie Enkel für uns geworden. Den Einkauf fürs Mittagessen rechnen wir nicht ab. Dafür gibt die Mutter der Kinder mir, Ulla, eine «Giesserei-Stunde».

Mit diesen Stunden schauen wir in der Giesserei, dass alle etwa gleich viel Zeit für die Gemeinschaft arbeiten.

Sandra Pillot, Feldstrasse



In unserem Haus erlebe ich einen grossen Zusammenhalt. Wir gestalten den Garten zusammen, hüten gegenseitig die Kinder, leihen einander Sachen aus, wenn uns etwas im Haushalt fehlt. Für mich sind dabei richtige Freundschaften entstanden. Wir sind vor allem Familien und haben daher auch ähnliche Interessen. In der gesamten Gesewo fehlt mir dieses Gefühl etwas. Ich vermisse Anlässe, wo man zusammenkommt und sich kennenlernt.



In drei Diskussionsrunden nähern sich die 50 Teilnehmenden der Solidaritäts-Konferenz dem Thema an, bevor sie konkrete Lösungen suchen.

Solidarität in Franken

Beim Thema Finanzen werden die unterschiedlichen Ausgangslagen der Mietparteien sichtbar. «Eine Erhöhung der Miete kann ich mir nicht leisten», sagt eine Bewohnerin. Andere wollen zusammenlegen, um mehr Projekte für die Energieeffizienz umsetzen zu können. «Soll die finanzielle Solidarität nur Nothilfe beinhalten oder auch Projekte ermöglichen?», fragt eine Teilnehmerin. Eine Frage, die zurück an den Gesewo-Vorstand geht, zusammen mit vielen Ideen, Wünschen und Anregungen, die bei der Konferenz auf den Tisch gekommen sind. Der Vorstand wird nun Vorschläge erarbeiten und der Genossenschaft wieder vorlegen.

Lena Leuenberger, Journalistin, Blumenaustrasse 6

Geld: drei Instrumente und eine Frage

Zurzeit setzt die Gesewo den Gedanken der Solidarität bei den Finanzen mit drei Instrumenten um:

Der **Solidaritätsfonds** «Solifonds» springt ein, wenn Bewohnerinnen und Bewohner in eine finanzielle Notlage geraten. Über den Fonds kann der Vorstand betroffenen Personen bis zu sechs Mieten reduzieren oder erlassen. Auch Beratungskosten können bezahlt werden. Dauerhafte Vergünstigungen der Mieten sind nicht vorgesehen. Zusätzlich sieht der Fonds auch die Unterstützung von sozialen und kulturellen Projekten vor. Wer in einem Gesewo-Haus wohnt, zahlt mit der Miete monatlich zehn Franken in den Solifonds ein.

Der **Pflichtdarlehensfonds** hilft Mieterinnen und Mietern, das Geld für das Pflichtdarlehen aufzubringen. Der Fonds ist als letztes Mittel gedacht, wenn das Geld auf keine andere Weise beschafft werden kann. Der Pflichtdarlehensfonds wird mit freiwilligen Darlehen der Genossenschaftsmitglieder gespiesen.

Der **Hypothekenpool** federt Schwankungen der Hypothekenzinsen ab. Die Hypotheken der Gesewo-Häuser haben unterschiedliche Laufzeiten und unterschiedliche Zinssätze, je nachdem, wann die Hypothek aufgenommen wurde. Sie werden gemeinsam verwaltet. Allen Mietparteien wird der Durchschnittszinssatz der Hypotheken aller Häuser verrechnet.

Bis jetzt keine Hilfsmittel gibt es für Häuser, die durch Leerstände in finanzielle Not geraten oder beispielsweise einen nötigen Umbau nicht aus der Miete finanzieren können. An der Solidaritäts-Konferenz stellte der Vorstand die Frage in den Raum, ob ein solches Instrument geschaffen werden sollte. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer haben das Thema andiskutiert, aber noch keine Antwort gefunden.

Béatrice Corthésy und Peter Schmitz-Hübsch, Hirschen



Diessenhofen

Als wir einzogen, kam zuerst ich, Béatrice, mit unserer Katze in die leere Wohnung. Es klingelte und die Nachbarin stand mit einem Tablett mit Kuchen und Tee vor der Tür.

Ich habe mich so gefreut. Als ich erkältet war, brachte eine Nachbarin ihr Inhaliergerät, als Peter ins Spital musste, wurde er selbstverständlich gefahren. Es sind die kleinen Dinge zwischendurch, die für uns den Zusammenhalt ausmachen, nicht die grossen Konzepte.

Gabriela Gianolio, Sagi Hegi



Bei uns in der Sagi wird Nachbarschaftshilfe vorausgesetzt. Da die Sagi schon lange besteht, sind wir gut organisiert, zum Beispiel mit den Arbeitsgruppen. Ich bin ursprünglich Gärtnerin und berate die Gemeinschaft bei Gartenfragen. Häuserübergreifend fände ich mehr Kontakt schön. Zurzeit findet dieser Kontakt vor allem inoffiziell statt, zum Beispiel über alte Sagianer, die jetzt in der Giesserei wohnen und uns ab und zu besuchen.

Gemeinsam wohnen und bauen

Blumenaustrasse 6: Frische Farbe, frische Luft, frischer Wind

Die roten Hauswände der Blumenaustrasse bekommen Konkurrenz: Gemeinsam mit dem Maler haben die Bewohnerinnen und Bewohner der «Bluemi» im letzten Jahr diverse Farbproben angeschaut, mit denen die letzten unbemalt verbliebenen Fassaden aufgefrischt werden sollen.

Neue Frische hat auch die Erneuerung der Hauslüftung im ganzen Haus gebracht. In allen Wohnungen wurde die Durchlüftung dahingehend verbessert, dass der Luftaustausch stärker, aber auch leiser geworden ist.



Frischen Wind bringt seit letztem Frühling auch Jan ins Haus. Im Mai kam der gemeinsame Sohn von Lena und Nico Leuenberger zur Welt und innerhalb von ein paar Monaten ist er zu einem bezaubernden kleinen Jungen herangewachsen.

Per Johansson

Eichliackerstrasse 12: Viel Bewegung und neue Energien



Als erstes musste im März der Zimtrosenbusch weichen, um unserem neuen Velounterstand Platz zu machen. Die Jungs von Arbos sorgten fürs fachmännische Aufrichten des Gerüsts, während wir andern handlangten und halfen, wo wir konnten: Beton mischen, Fundamente stampfen, Eternitplatten hieven und als «Tüpfli uf em i» die Rhombus-Lättli anschrauben – voilà! Der Velounterstand steht nun seit bald einem Jahr und beherbergt durchschnittlich drei Kinderanhänger und etwa zehn Velos.

Zu den Bewohnerinnen und Bewohnern: Durch natürlichen Zuwachs neu dabei sind Levi (*Mai 2014) und Ava (*November 2014). Im Sommer verliess uns Simone. Per November kündigten Rainer und Roger. Es ist immer wieder zu beobachten, dass gute Orte auch gute Leute anziehen und so konnten wir per November Nico sowie Moritz & Effi als neue Mieter bei uns willkommen heissen.

Neue Menschen bringen immer auch neue Energie ins Haus. Erst kürzlich wurde eine Initiative für regelmässige gemeinsame Essen lanciert. Der Zettel zum Eintragen hängt an unserem Pinboard im Treppenhaus ...

Melanie Mock

Feldstrasse 39: Treppenhaus-Apéros im «Bubenhaus»



Im letzten Jahr kam es in unserer Hausgemeinschaft zu keinem Wechsel und somit ist auch viel Ruhe eingekehrt. Wir Erwachsenen schätzen die nette Nachbarschaft und das Beisammensein: Bei schönem Wetter nutzen wir unseren Umschwung rege. Notfalls auch das Trottoir, wenn die Sonne den Weg in den Hof nicht findet. Dass wir uns an grauen Tagen alle zusammen treffen, davon hält uns die Kinder-schar ab. Nur einmal haben wir es gewagt. Die betroffene Wohnung war nach kurzer Zeit ein einziges Chaos und eine Unterhaltung unter uns Erwachsenen war schlicht nicht möglich.

Schade, aber wir haben zum Glück unser Treppenhaus und einen sehr versierten Techniker, der für professionelle Beleuchtung und das passende Ambiente für den feierabendlichen Umtrunk unter uns Erwachsenen sorgt. Wen wundert's, dass sich die Jungs nun auch einen solchen Apéro wünschen. Unseren geben wir aber nicht her – vielleicht lassen wir uns im neuen Jahr dazu überreden. Ob der Anlass dann vergleichbar gemütlich wird, das sei dahingestellt. Übrigens sind wir bis jetzt acht Erwachsene und sieben Buben. Manchmal fragen wir uns, wann sich wohl das erste Mädchen aufmacht, um die lustige Schar aufzumischen.

Simone Brander

Giesserei: Das erste ganze Jahr, nicht undramatisch

Das erste ganze Jahr auf unserem Schiff (Projektname: «E la nave va!») hat allfällige Erwartungen, das Paradies werde in voller Grösse über uns hereinbrechen, auf menschliches Mass zurückgeführt. Zunächst das Dramatische: Anfangs Jahr gingen über unserem Spielplatz die Wogen hoch und es brauchte navigatorisches Geschick (durch auswärtige Mediatoren und viele innere Helferinnen und Helfer), das Schiff da heil hindurchzusteuern – das Manöver gelang!



Gegen Ende Jahr zeigte sich, dass unser Restaurant «Ida» dieser Welt nicht gewachsen war; für Genossenschafter und Geldgeber sind die Folgen noch nicht ganz abzusehen, immerhin ist jetzt der Weg frei für einen neuen Versuch. Der Rest war Wachstum: Unter dem neuen Präsidium (seit September 2013 Yvonne Lenzlinger) wurden zielbewusst vorhandene Strukturen geklärt, bereinigt und neue aufgebaut; alle unsere sechs Bereiche leisteten eine immense Arbeit im Rahmen unserer Selbstverwaltung. Für jenen Raum, der ursprünglich für eine Pflegegruppe gedacht, aber zu klein war, hat sich eine Lösung ergeben, die nun umgesetzt wird.

Im März fand ein gut besuchtes «Fest der Kulturen» statt, eine Anerkennung der noch etwas wenig berücksichtigten Tatsache, dass unter unseren Dächern nicht nur Menschen aus allen Generationen leben, zwischen 0 und 82 Jahre alt, sondern auch solche aus 18 Ländern und Kulturen. Und schliesslich haben wir im Juli – mit besserem Wetter – wiederum ein Sommerfest gefeiert, das uns das Schöne und Lebendige unserer Gemeinschaft fühlbar, greifbar, hörbar vor Augen und Ohren führte.

Im Ganzen können wir feststellen, dass unser Schiff nach wie vor auf Kurs ist – und auch diesen und jenen Sturm aushalten kann!

Kurt Schwob

Gemeinsam wohnen und bauen

Giesserstrasse 2: Soviel Sand wie am Meer

Unser Highlight 2014 bestand aus Sand. Sand in grossen Mengen. Jedenfalls mehr als genug für unseren kleinen Sandkasten. Sand ist bei unseren Kinder so beliebt wie bei den Grossen die Grillstelle. Beides wird in der warmen Jahreszeit rege genutzt. Und da bei mittlerweile 14 Kindern im Haus der Sand regelmässig aus dem Sandkasten verschwindet, schaffen wir alle Jahre im Frühling neuen Sand an.



Diesmal meinte es der Toggenburger gut mit uns und lieferte mindestens das doppelte der bestellten Menge! Und als der ganze Sandhaufen vor unserem Haus auf dem Trottoir lag, hätte man darauf gut ein Beach-Turnier veranstalten können... Die Kinder hat's gefreut – sie hüpfen und rutschen und gruben sich gegenseitig im Sand ein. Gemeinsam verfrachteten wir den Sandberg dann per Schubkarre hinters Haus in den Sandkasten. Und als dieser randvoll war, durften die Kinder den Rest auf unserem extrem lehmigen Rasen verteilen. Jee juppie jeeh!

Medea Schnyder

Grenzstrasse 13: Lärmmessung im Igelparadies



Im Jahr 2014 ist Matea auf die Welt gekommen und hat unsere Hausgemeinschaft aufs Trefflichste ergänzt. Dafür hat sich die Familie Landert entschlossen, ihr Glück an einem anderen Ort zu suchen. Damit zieht Anfang 2015 nach sieben Jahren zum ersten Mal eine der Gründerfamilien unseres Hauses aus. Sie werden uns fehlen! Als Nachfolgende konnten wir eine vegane WG gewinnen.

Seit einiger Zeit war bei einigen im Haus immer wieder die Ringhörigkeit ein Thema. Um der Sache auf den Grund zu gehen, liessen wir von einem Profi eine Lärmmessung machen. Die Resultate zeigten, dass in einigen Wohnungen bzw. Zimmern die üblichen Grenzwerte für einen normalen Altbau überschritten werden. 2015 werden wir aus dem Unterhalt nun ein Zimmer probeweise sanieren.

Im Herbst sind in unserem zum Teil wuchernden Garten mehrere Igel umher spaziert. Einer musste zum Aufpäppeln auf die Igelstation in die «Ferien». Gross war die Trauer, als ein anderer überfahren wurde. Wir hoffen, dass wir die Gäste in unserem Garten auch 2015 wieder sehen!

Urs Meyer

Hirschen Diessenhofen: Musik und Buffet zum Jubiläum



Das war ein toller Erfolg im Leben der Hirschen-Gemeinschaft! Die Geburtstagsfeier – *fünf Jahre Leben im Hirschen* – wurde nicht nur mit einer leckeren Thaisuppe, Dessert- und Kuchenbuffet sowie Hirschen-Hauswein ausgiebig gefeiert: Schwungvolle Musik erfüllte den Innenhof. Und es gab Spitzenwerte nicht nur für den Magen, sondern auch für die schauenden Ohren!

Die zahlreich anwesende Nachbarschaft des Hirschen feierte ausgiebig mit. Selbst der Gesewo-Vorstand war dabei – mit grosszügigem Weinnachschub als Gastgeschenk. Die Musiker – selbst aus der Nachbarschaft! – spielten sich in eine wahre Mondschein Stimmung. Die Zigarrenwölkchen des Saxophon- bzw. Keyboardspielers stiegen mit heiterem Swing in den abendlichen Septemberhimmel: Das Stimmungsthermometer stieg an diesem Abend auf gut 120°!

Peter Schmitz-Hübsch

Hörnlistrasse 16: Aufgefrischt, inkl. Tüpfchen auf dem «i»

2014 hiess Umbau: Wegen Abschaltung der städtischen Gaszufuhr mussten wir handeln. Was ist nun neu? Die elektrischen Glaskeramikherde, die zentrale Warmwasserversorgung über Fernwärme sowie – ganz modern – eine Grundlastheizung.



Im Januar 2015 kam dann noch das Tüpfchen auf dem «i»: Wir erhielten ein palastmässiges Entree und Treppenhaus; alles wurde frisch gestrichen, Treppen und Böden wurden aufgefrischt und behandelt – nun glänzt es, dass ich es kaum noch zu betreten wage ...

Zur Fluktuation: Susanne und ihre beiden Söhne sind ausgezogen. Neu wohnen Noemi, Nicolas und ihr Töchterchen Selina im Haus. Willkommen!

Jahresresümee: Viele waren oft im schönen Garten, wir erlebten zwei gute Haus-Tage und ein schönes Hausfest!

PS (ich habe es fast vergessen): Grosses Dankeschön an die Bauführerin María-José und alle Handwerker! Soweit: auf ein neues gutes Jahr.

Paul Müller

Gemeinsam wohnen und bauen

Kanzlei-Seen: Neuer Schwung im Haus!

Im Januar 2014 wurde die Kanzlei-Seen überrannt von mehr als 150 Personen, die das Haus von innen betrachten wollten: «Apéro riche» für alle Besucher, Führung um Führung in kleinen Gruppen, engagierte Gespräche über Wohnformen. Im Frühling zogen die ersten neuen Bewohnerinnen und Bewohner ein, wenige kamen später im Jahr dazu.



Alle, die den Sprung an die Kanzlei-Seen wagten, fühlten sich rasch hier zu Hause. Neue Dynamik, neue Leichtigkeit, neue Ideen hielten Einzug. Es war unsere feste Hoffnung, dass sämtliche Wohneinheiten bis Ende des laufenden Jahres vermietet sein würden. Dieses Ziel haben wir noch nicht erreicht, aber die Zuversicht, es im Laufe des nächsten Jahres zu schaffen, lebt in allen Bewohnern und Bewohnerinnen. Im Berichtsjahr konnten wir bereits einige öffentliche Veranstaltungen in unserem Gemeinschaftsraum durchführen.

Gemeinsame Apéros und Essen innerhalb der Hausgemeinschaft förderten Vertrautheit und gegenseitige Wertschätzung. In engagierten Haussitzungen füllten wir demokratisch die notwendigen Entscheide. Kurz gesagt: Zur hohen Qualität des Wohnortes gesellte sich eine ebenso hohe Beziehungsqualität!

Alex, Eva, Trudi

Langgasse 76: Ein beschaulich-ruhiges Jahr



Sehr gerne leben wir, drei Männer, in je einer Dreizimmerwohnung, an der Langgasse. Wir schätzen hier den Umschwung, die Stadt- und Bahnhofsnähe, den nahe gelegenen Wald, die Ruhe, die freundlichen Nachbarn. Und wir sind uns bewusst, dass wir es hier besonders gut haben.

Diskussionen, wie sich das Haus entwickeln soll, hatten wir schon länger nicht mehr: Es ist für uns klar und abgesprochen, was an der 90-jährigen «Hütte» verbessert werden sollte. Bauliche Massnahmen konnten leider nicht wie erhofft im letzten Jahr durchgeführt werden. Vielleicht klappt es ja dann doch noch, wenn das Sparschwein voller ist ...

Und wie alle Jahre wieder freuen wir uns auf hoffentlich bald kommende, wärmende Sonnenstrahlen, auf Gartenarbeit und gemeinsames Nutzen der Sitzplätze rund ums Haus.

Andreas Schoch

Sagi Hegi: Paradies für Kinder, Igel und Blindschleichen

Die Sagi blickt auf ein Jahr ohne Grossereignisse zurück – eine willkommene Verschnaufpause, bevor es mit den Bauarbeiten für den Hochwasserrückhalteraum Hegmatten im Sommer 2015 weitergeht. Nach den aufwändigen Renovierungsarbeiten 2013 kehrte in den Wintermonaten wieder Ruhe ein und wir konnten Komfortlüftung, mehrfachverglasete Fenster und Storen auch in der kälteren Jahreszeit testen. Die Rückmeldungen waren mehrheitlich positiv.



Kaum zeigten sich die ersten wärmenden Sonnenstrahlen, erwachte die Siedlung aus ihrem Winterschlaf. Inzwischen zählt die Sagi über dreissig Kinder im Alter von 0 bis 12 Jahren und es ist nicht verwunderlich, dass dieses Alterssegment draussen besonders präsent war. Oft zogen die Kinder bis zum Eindunkeln um die Häuser, spielten «Räuber und Bulle», schaufelten im Sandkasten oder beobachteten in den Gärten Igel, Blindschleiche, Molch & Co, unsere heimlichen Mitbewohner.

Bei den vier Sagi-Tagen halfen Jung und Alt mit. Neben dem üblichen Putzen, Jäten und Reparieren wurden dieses Jahr die morschen Latten der Gartenbänke ersetzt und es kam ein Insektenhotel dazu. Neben der Arbeit blieb genug Zeit für Genuss und geselliges Zusammensein.

Zu den Traditionen im Jahreslauf gehörten die wöchentliche Kafi-Tasse, Linden-Brunch, Filmabende, Pétanque-Turnier und die Musiktasse, bei der wir uns von den Klezmerklängen der Gruppe MazlTov mitreissen liessen. Ein herzliches Dankeschön allen fleissigen Organisator/innen und Helfer/innen!

Natalie Brechbühl

Wülflingerstrasse 37: Ein ruhiges Jahr



An der Wülflingerstrasse verlief das Jahr unaufgeregt. Das Leben der Bewohnerinnen und Bewohner nahm seinen gewohnten Gang – keine grossen Ereignisse, keine aussergewöhnlichen Feiern, keine Umbauten. Das neue Velohäuschen ist in Betrieb und wird rege genutzt.

Marianne Hager

Jahresrechnung 2014

Bilanz per 31.12.

	Rechnung 2013	Rechnung 2014	Veränderung
Aktiven			
Flüssige Mittel	2'729'680	1'004'826	- 1'724'854
Forderungen gegenüber Mietern	56'849	54'391	- 2'458
Forderungen gegenüber Dritten	5'189	123	- 5'066
- Delkredere	- 11'000	- 1'600	9'400
Aktive Rechnungsabgrenzung	1'624'691	2'028'954	404'263
Umlaufvermögen	4'405'409	3'086'694	- 1'318'715
Darlehen	15'000	15'000	0
Beteiligungen	30'700	32'701	2'001
Mobilien/Infrastruktur	58'178	78'000	19'822
Landwerte der bebauten Liegenschaften	22'200'000	22'200'000	0
Gebäude auf eigenem Land	38'539'810	105'000'618	66'460'808
- Abschreibungen	- 4'216'604	- 5'379'106	- 1'162'502
Gebäude im Baurecht	620'000	620'000	0
- Heimfallfonds	- 45'801	- 45'802	- 1
Baukonten	66'481'535	489'002	- 65'992'533
Anlagevermögen	123'682'818	123'010'413	- 672'405
Total Aktiven	128'088'227	126'097'107	- 1'991'120
Passiven			
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	446'094	430'051	- 16'043
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	292'167	401'275	109'108
Amortisationsverpflichtungen	288'980	286'500	- 2'480
Passive Rechnungsabgrenzung	1'354'840	1'675'971	321'131
Kurzfristiges Fremdkapital	2'382'081	2'793'797	411'716
Pflichtdarlehen	11'181'979	11'883'948	701'969
Freie Darlehen	16'785'435	17'081'469	296'034
Pflichtdarlehensfonds	199'928	187'098	- 12'830
Hypotheken	93'023'510	89'906'010	- 3'117'500
Erneuerungsfonds	3'025'563	2'710'018	- 315'545
Solidaritätsfonds	105'536	121'948	16'412
Langfristiges Fremdkapital	124'321'951	121'890'491	- 2'431'460
Fremdkapital	126'704'032	124'684'288	- 2'019'744
Genossenschaftskapital	1'338'000	1'366'000	28'000
Gewinnvortrag	45'966	46'195	229
Jahresgewinn	229	624	395
Eigenkapital	1'384'195	1'412'819	28'624
Total Passiven	128'088'227	126'097'107	- 1'991'120

Erfolgsrechnung

	Rechnung 2013	Budget 2014	Rechnung 2014	Veränderung	Budget 2015
Mietzinsertrag	5'080'595	5'605'000	5'544'145	463'550	5'593'000
– Ertragsminderungen und Leerstände	- 185'227	– 159'000	– 105'673	79'554	– 37'000
Übriger betrieblicher Ertrag	454	0	612	158	0
Betrieblicher Gesamtertrag	4'895'822	5'446'000	5'439'084	543'262	5'556'000
Liegenschaftenerhaltung	490'797	483'000	474'041	– 16'756	492'000
Einlagen Erneuerungsfonds	688'751	868'000	893'000	204'249	872'000
Personalaufwand Liegenschaften	130'333	220'000	196'510	66'177	231'000
Sachaufwand Liegenschaften	3'923	6'000	3'051	– 872	5'000
Vermietung	24'571	33'000	14'737	– 9'834	34'000
Versicherungen	39'078	49'000	48'412	9'334	50'000
Projekte	67'662	42'000	139'724	72'062	144'000
Nebenkosten der Leerstände	27'588	3'000	29'768	2'180	12'000
Liegenschaftskosten	1'472'703	1'704'000	1'799'243	326'540	1'840'000
Betrieblicher Nettoerfolg	3'423'119	3'742'000	3'639'841	216'722	3'716'000
Personalaufwand Genossenschaft	336'813	480'000	431'515	94'702	501'000
Sachaufwand Genossenschaft	9'487	46'000	41'306	31'819	49'000
Abschreibungen Liegenschaften	1'417'284	1'120'000	1'162'503	– 254'781	1'264'000
Abschreibungen Mobilien/Infrastruktur	7'737	20'000	32'167	24'430	20'000
Betriebsergebnis vor Zinsen+Steuern	1'651'798	2'076'000	1'972'350	320'552	1'882'000
Kapitalzinsen	1'608'371	2'053'000	1'923'455	315'084	1'838'000
Baurechtszinsen	20'250	20'000	20'250	0	20'000
Aktivzinsen	– 3'917	– 4'000	– 976	2'941	– 1'000
Jahresergebnis vor Steuern	27'094	7'000	29'621	2'527	25'000
Direkte Steuern	26'865	7'000	28'997	2'132	25'000
Jahresergebnis	229	0	624	395	0
Kennzahlen					
Liquiditätsgrad 3 (= Umlaufvermögen ÷ Kurzfristiges Fremdkapital)	184.9%		110.5%	– 74.4%	
Liquiditätsgrad 4 (= Umlaufvermögen ÷ [Kurzfristiges Fremdkapital + Erneuerungsfonds])	81.5%		56.1%	– 25.4%	
Anlagendeckungsgrad 3 (= [Eigenkapital + Pflichtdarlehen] ÷ Anlagevermögen)	10.2%		10.8%	0.6%	
Anlagendeckungsgrad 4 (= [Eigenkapital + Pflicht- und freie Darlehen] ÷ Anlagevermögen)	23.7%		24.7%	1.0%	

Der Anhang zur Jahresrechnung 2014 kann unter Downloads auf www.gesewo.ch eingesehen werden.

Angaben zur Jahresrechnung 2014

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Die Jahresrechnung 2014 wurde erstmals nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts erstellt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahresangaben der Bilanz und Erfolgsrechnung an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst.

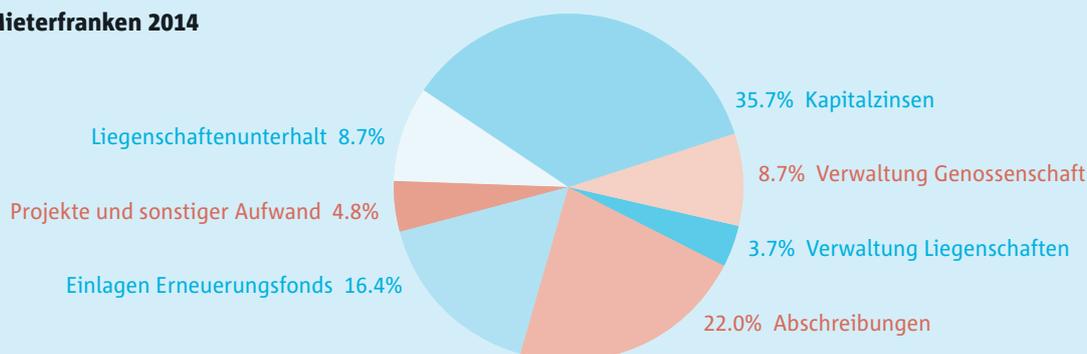
Hypotheken, die laufend erneuert werden, sind im langfristigen Fremdkapital ausgewiesen. Im Folgejahr fällige Amortisationen von Hypotheken sind im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesen.

Die Abschreibungen liegen unter den steuerlich maximal zugelassenen Pauschalsätzen. Sie werden mit dem Kostenmietmodell der Gesewo berechnet. Es berücksichtigt die Ertrags- und Kostenentwicklung bis Ende Lebensdauer der Liegenschaft. Eingangsgrößen sind unter anderem Zinsentwicklung, Teuerung, Gebäudezustand und Finanzierung. Die im Geschäftsjahr 2014 gebuchten Abschreibungen sind tiefer als beim Kostenmietmodell, aber höher als bei linearer Abschreibung. Der Vorstand und die Geschäftsleitung sind überzeugt, dass die im Geschäftsjahr vorgenommenen Abschreibungen dem nutzungs- und altersbedingten Wertverlust des Liegenschaftensportfolios angemessen Rechnung tragen.

	2014	2013
Pflichtdarlehensfonds	187'098	199'928
Darlehen an Pflichtdarlehensfonds	401'495	384'009
Pflichtdarlehen aus Pflichtdarlehensfonds	- 214'397	- 184'081
Solidaritätsfonds	121'948	105'536
Bestand am 1. Januar	105'536	84'844
Einlagen in Solidaritätsfonds	33'132	27'641
Entnahmen aus Solidaritätsfonds	- 16'720	- 6'949
Entschädigungen		
Vorstandsmitglieder	57'294	117'276
GPK, Baukommissionen und Arbeitsgruppen	9'945	19'200
Sozialleistungen	6'822	14'691
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes		
Gewinnvortrag per 1. Januar	46'195	45'966
Jahresgewinn	624	229
Verfügbarer Bilanzgewinn per 31. Dezember	46'819	46'195

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn auf die neue Rechnung vorzutragen.

Mieterfranken 2014



Bericht zur Jahresrechnung 2014

Der Jahresabschluss 2014 wurde erstmals nach den Richtlinien des neuen Rechnungslegungsrechts erstellt. Um die Vergleichbarkeit zum Abschluss 2013 zu ermöglichen, ist dieser nachträglich auch dem neuen Standard angepasst worden. Die Aktiven werden detaillierter ausgewiesen, die Passiven wurden leicht umgruppiert. Die Differenz der Bilanzsumme im Vergleich alt/neu beim Abschluss 2013 kommt daher, dass konsequent Aktiven und Passiven getrennt werden.

Die flüssigen Mittel wurden bewusst abgebaut, wir haben damit Hypotheken zurückbezahlt. Die Giesserei und die Erneuerung Sagi Hegi wurden abgerechnet und endgültig in den ordentlichen Liegenschaftenbestand aufgenommen. Wir haben in allen Häusern die vollen Einlagen in den Erneuerungsfonds gemäss Beschluss des Vorstandes getätigt.

In der Erfolgsrechnung fällt zusätzlich zum Detaillierungsgrad auf, dass die Rechnung mehrstufig mit Zwischenergebnissen aufgestellt ist. Die Kapitalkosten beispielsweise erscheinen nun ganz am Schluss und sind nicht Teil der Liegenschaftskosten. Der bekannte «Verwaltungsaufwand» ist neu aufgeteilt in «Liegenschaftenaufwand» und «Genossenschaftsaufwand». Zusätzlich wird nach Personal- und Sachaufwand unterschieden. Als Liegenschaftenaufwand werden alle Verwaltungsaufwendungen ausgeschieden, die direkt den einzelnen Liegenschaften zugeordnet werden können.

Der Verwaltungsaufwand ist tiefer als budgetiert, es konnten noch nicht alle Pendenzen aus den Vorjahren abgearbeitet werden. Dafür ist der Aufwand für Projekte gestiegen, insbesondere für die Neuausrichtung Kanzlei-Seen und verschiedene Vorstandsprojekte. Die tieferen Zinsen im 2014 sowie die Rückzahlungen von Hypotheken haben sich positiv auf den Aufwand für Kapitalzinsen gegenüber dem Budget ausgewirkt. In der Budgetierung wurden die Steuern deutlich zu tief angesetzt. Die Steuerauscheidung zwischen den Kantonen Zürich und Thurgau waren zu diesem Zeitpunkt sehr unübersichtlich.

Wie gut das Jahr 2014 geschäftlich für die Gesewo war, zeigt sich an der Höhe der Abschreibungen. Wir konnten gegenüber dem Budget 42'500 Franken mehr abschreiben. Die Abschreibungen von 1.16 Mio. Franken sind weniger, als gemäss Kostenmiete vorgesehen ist (1.43 Mio.), aber mehr als bei linearer Abschreibung (1.06 Mio.).

Markus Schatzmann, Vorstand, Ressort Finanzen





Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

WENIGSTRASSE 7 · 8026 ZÜRICH · POSTFACH · TELEFON 044 288 88 44 · FAX 044 288 88 55

Bericht der Kontrollstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

GESEWO, Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen, Winterthur

Als Kontrollstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der GESEWO, Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen oder aufgrund derer wir die Abnahme der Jahresrechnung ohne Einschränkung nicht empfehlen könnten.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch

Zugelassener Revisionsexperte

Leitender Revisor

M. Gmünder

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 28. April 2015

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns



Mitglied der Treuhand-Kammer

Ostschweizerische Treuhand Zürich is a member of International, a world-wide organization of accounting firms and business advisers.

Menschen, Häuser und Umwelt

	Bewohner- Innen	Mieter- wechsel	Total Wohnungen	Netto- Wohnfläche	Gewerbe- Fläche	Gebäudever- sicherungswert	Grundstücks- fläche	Heizenergie	Allgemein- strom	Wasser
	Anzahl	Anzahl		m ²	m ²	Fr.	m ²	kWh	kWh	m ³
Blumenaustrasse 6	16	0	5	360	69	1'657'100	537	59'946	3'998	1'052
Eichliackerstrasse 12	14	4	6	360		1'358'000	695	53'509	13'533	1'102
Feldstrasse 39	15	0	4	290		1'308'600	424	47'865	4'566	786
Giesserei	327	16	151	14'391	2'424	65'400'000	11'037	785'719	187'287	27'014
Giesserstrasse 2	9	0	5	362		1'452'100	346	40'219	3'455	1'430
Grenzstrasse 13	17	0	6	600	45	2'868'000	1'191	72'922	4'550	1'396
Hirschen Diessenhofen	20	1	17	1'447	156	7'014'000	1'032	173'619	17'964	
Hörnlistrasse 16	14	2	10	559		2'101'300	1'000	22'698	6'045	1'556
Kanzlei-Seen	13	5	16	1'202		4'820'000	1'299	74'400	17'871	1'526
Langgasse 76	3	0	3	204		830'100	611	21'236	780	244
Sagi Hegi	109	4	45	5'058	226	16'688'100	8'508	344'593	66'088	11'140
Wülflingerstrasse 37	9	0	4	315		1'200'000	294	62'558	3'651	980
Total	566	32	272	25'148	2'920	106'697'300	26'974	1'759'284	329'788	

GenossenschafterInnen

Bestand am 1. Januar	657
Neue GenossenschafterInnen	41
Austritte	29
Bestand am 31. Dezember	669

Baukommissionen

Giesserei: Andreas Bertet (Präsident), Hans Suter, Tina Arndt, Jürg Altwegg, Nicolas Perrez, Kurt Lampart, Stine Engeli, Daniel Oes, Alfred Rüegg, Martin Geilinger

Erneuerung Sagi Hegi: Daniel Oes (Präsident), Felix Bleisch, Isabelle Stöckli, Eliana Schönenberger, María-José Blass, Martin Geilinger

Hörnlistrasse 16: Daniel Oes, Erich Wegmann (Präsident), Paul Müller, Therese Wanzenried, Marco Müller, Maja Weiler, María-José Blass, Martin Geilinger

Giesserei Spielplatz: Nicolas Perrez (Vorsitz), Mike Ferrara, Florian Elmer, Hamper Von Niederhäusern, Chantal Peter, Michelle Wunderlin, Markus Schatzmann, Martin Borst, María-José Blass

Geschäftsprüfungskommission

Fritz Blocher, Andi Ribbe, Alfred Rüegg, Stefano Terzi

Revisionsstelle

OTG, Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

Geschäftsstelle

María-José Blass, Theres Breitenmoser, Renate Dürr, Martin Geilinger, Carole Häberli, Marianne Hager, Markus Hausherr, Daniela Heiniger, Heidi Wicki, Bettina Zbinden

Vorstandsmitglieder und ihre Ressorts

Von links nach rechts: Martin Borst, Mietwesen; Ruedi Boxler, Präsident; Leila Hofmann, Vizepräsidentin, Soziales; Simone Brander, Projektentwicklung und -begleitung; Markus Schatzmann, Finanzen; Melanie Bohn, Kommunikation; Erich Wegmann, Erneuerung, Unterhalt, Ökologie, Projektausführung neue Häuser



Impressum

Redaktion: Marianne Hager, Alex Hoster; Gestaltung und Bildbearbeitung: Ricco Meierhofer; Fotos: Werner Angst, Nathalie Brechbühl, Miriam Flückiger, Susanne Grasser, Ursina Hartmann, Markus Hausherr, Kurt Lampart, Lena Leuenberger, Nico Leuenberger (Titelbild), Melanie Mock, Max Schmid, Medea Schnyder, Andreas Schoch, Urs Schönenberger, Parikshit Sharma; Druck: Druckerei Baldegger; Papier: Refutura 100% Recycling, Blauer Engel



gesewo
selbstverwaltet wohnen

Gesewo Genossenschaft
Obergasse 15, Postfach 1835
8401 Winterthur
Telefon 052 242 05 38
info@gesewo.ch, www.gesewo.ch

