

gesewo

selbstverwaltet wohnen

# Geschäftsbericht 2017



# Inhaltsverzeichnis

---

Editorial	3
Jahresbericht 2017	4
Erneuerungsplanung	6
Gemeinsam wohnen und bauen	8
Alte Bäckerei Waltenstein, Blumenaustrasse 6	8
Eichliackerstrasse 12, Feldstrasse 39	9
Giesserei, Giesserstrasse 2	10
Grenzstrasse 13, Grien	11
Helgenstrasse 23/25, Hirschen Diessenhofen	12
Hörnlistrasse 16, Kanzlei-Seen	13
Langgasse 76, Obergasse 16	14
Wülflingerstrasse 37, Sagi Hegi	15
Projekt Werk 1	16
Jahresrechnung	18
Bericht zur Jahresrechnung	20
Kennzahlen und Fondsberichte	21
Anhang zur Jahresrechnung	22
Revisionsbericht	25
Menschen	26
Häuser und Umwelt	27

## Impressum

Redaktion: Marianne Hager-Huber, Therese Pfister; Gestaltung: Nathalie Gaggini, blitzart; Bildbearbeitung: Albert Walker; Fotos: Nathalie Beirne, Simone Brander, Moritz Bräm, Susanne Grasser, Hausverein Grien, Markus Hausherr, Tom Heinzer, Jasmine Keller, Kurt Lampart, Lena Leuenberger, Urs Meyer, Max Schmid, Dominik Siegmann, Hedi Strahm, Reto Zürcher, Baumberger & Stegmeier Architekten und Kilga Popp Architekten. Druck: Druckerei Baldegger; Papier: Refutura 100% Recycling, Blauer Engel.

# Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

Verbundenheit in der Gesewo, ist das wichtig? Ich finde, es ist bedeutsam, dass sich die Mitglieder in einer Genossenschaft verbunden fühlen. Bei der Gesewo nehme ich Verbundenheit in vielfältigen Formen wahr.

Wir setzen uns gemeinsam für eine Sache ein und für gemeinsame Ziele und teilen mit dem Leitbild Werte und Orientierung. Das macht die Gesewo einzigartig und stark. Zum Beispiel habe ich dies beim Treffen der Präsidentinnen und Präsidenten der Hausvereine anlässlich der SWOT-Analyse erlebt. Die Präsenz war hoch, und es wurde offen über Stärken und Schwächen der Gesewo diskutiert. Locker konnten Begegnungen entstehen, neue Gesichter wurden begrüßt und alte Kontakte erneuert. Und es gab Zustimmung bei den Rückmeldungen. Mit dem Echoraum, wo Genossenschafterinnen und Genossenschaftler Rückmeldungen zur Strategie geben konnten, wurde eine weitere Möglichkeit geschaffen, durch Mitwirkung Verbundenheit zu erleben.

Die Verbundenheit innerhalb und zwischen Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern, Häusern, Gremien und Arbeitsgruppen weiter zu entwickeln, ist dem Vorstand ein Anliegen. Dafür arbeiten wir weiterhin an einer Kultur der Transparenz, der Mitwirkung, der Wertschätzung und der Verbindlichkeit.

Der Vorstand hat sich für die nächste Zeit hohe Ziele gesteckt. Bis zur GV 2018 ist die neue Geschäftsleiterin oder der neue Geschäftsleiter gewählt. Ab 2019 ist die Geschäftsstelle nicht mehr im Mandatsverhältnis tätig; der Vorstand wird zum Arbeitsgeber. Ein Rollenwechsel, der wahrscheinlich auch noch etwas eingeübt werden will. Die Projektgruppe «Überführung», bestehend aus Geschäftsleiter, Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und Vorstandsmitgliedern, sind gemeinsam daran, die Grundlagen für diese «Überführung» zu erarbeiten. Danach steht die Umsetzung der Strategie sowie die Weiterentwicklung der Organisationsstruktur an.

Ich freue mich, als Vorstandsmitglied die Entwicklung der Gesewo mitzugestalten und mit euch Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Dialog zu sein.

*Doris Schumacher, Vorstand Gesewo*



Verbunden mit Haus und Quartier: Sommerfest 2017 in der Giesserei mit der bunten und phantasievollen Bremer Confusão-Stelzenart-Truppe – auf dem Bild der farbige Umzug rund um den Eulachpark.

# Jahresbericht 2017

Das Jahr 2017 hat die Gesewo vorwärtsgebracht: Sie konnte auf dem Sulzerareal das Grundstück für das Neubauprojekt Werk 1 kaufen. Des Weiteren wurden in den meisten bestehenden Häusern die Mieten gesenkt als Folge der tiefen Zinsen und der neuen Berechnung der Kostenmiete in der Gesewo.

Eines der wichtigsten Projekte in diesem Jahr war die Organisationsentwicklung. Im Rahmen dieses Projekts wurde einerseits die Strategieentwicklung gestartet; andererseits entstand ein neues Organisationsreglement, das die künftige Zusammenarbeit von Vorstand und Geschäftsstelle regelt. Und die Überführung der bisher auf Mandatsbasis tätigen Geschäftsstelle zum Organisationsbestandteil der Gesewo kam planmässig voran.

Im Herbst gab der langjährige Geschäftsführer Martin Geilinger seinen Rücktritt auf das letzte Quartal 2018 bekannt. Damit kommt ein wichtiger personeller Wechsel auf die Gesewo zu. Das Team auf der Geschäftsstelle ist im Berichtsjahr das Gleiche geblieben. Der Vorstand konnte nach der GV 2017 zwei neue Mitglieder begrüßen und zählt nun mit Doris Schumacher und Cora Dubach wieder sieben Mitglieder.



Tour de Gesewo 2017: Diese Teilnehmerinnen und Teilnehmer informieren sich aus erster Hand über das Leben in den Gesewo-Häusern, hier in der Kanzlei-Seen...

## **Erich Wegmann und Lena Leuenberger blicken im gemeinsamen Gespräch zurück auf das Gesewo-Jahr.**

*Lena:* 2017 war das erste ganze Jahr mit dem Leitbild als Fixstern am Gesewo-Himmel. Die Werte der Gesewo sind greifbarer geworden.

*Erich:* Das Leitbild ist unsere Grundlage, vor allem bei der Strategie-Entwicklung. Ohne Leitbild wäre es fast nicht möglich, eine gute Strategie zu fassen.

*Lena:* Wir bauen auf dem Leitbild auf – nicht nur im Strategieprozess, sondern auch im Vorstandsalltag. Dieses Jahr gab es einige Entscheidungen, bei denen wir Leitsätze gegeneinander abwägen mussten. Im Leitbild steht «Wir streben niedrige Kosten an.» Gleichzeitig wollen wir aber auch Vernetzung, Ökologie, Solidarität und Mitbestimmung fördern.

*Erich:* Das Leitbild gibt Auskunft über unsere Bedürfnisse und Ansprüche. Es braucht viel Fingerspitzengefühl, um richtig zu gewichten und die Grenzen zu finden.

*Lena:* Im Bereich Vernetzung gab es dieses Jahr einen Rückschritt. Die in Vorjahren aus Bewohnerinnen und Bewohnern

verschiedener Häuser zusammengesetzte Vernetzungsgruppe ist seit Ende 2017 nicht mehr aktiv.

*Erich:* Das bedaure ich natürlich. Ich bin der Meinung, dass wir solche Gefässe unterstützen sollen, wenn sie entstehen, es aber auch akzeptieren müssen, wenn eines einmal wieder verschwindet. Ich bin sicher, dass die Genossenschafterinnen und Genossenschafte der Gesewo wieder neue gemeinschaftliche Aktivitäten initiieren werden. Es liegt ja im Grundgedanken des Genossenschaftswesens, dass man gemeinsam etwas macht.

*Lena:* Wie die Plattform 60+: Sie hat auch dieses Jahr wieder mehrere Anlässe für Genossenschafterinnen und Genossenschafte organisiert. Oder die Gruppe Wohnvisionen, die sich letztes Jahr der Gesewo angeschlossen hat und den ersten von vier Anlässen zum Thema Wohnformen durchgeführt hat.

*Erich:* Rückblickend aufs Jahr 2017 möchte ich auch das Thema Finanzen hervorheben: Wir sind eine finanziell gesunde und starke Organisation. Das hat die Finanzierung des Projekts Werk 1 einmal mehr gezeigt. Die Banken bemühen sich darum, mit uns zusammenarbeiten zu dürfen.



... hier an der Blumenaustrasse 6.

### Das Gesewo-Jahr 2017

- Januar: Erstes von zwei Treffen der Präsidentinnen und Präsidenten der Hausvereine.
- Februar: Der Winterthurer Verein Wohnvisionen wird Teil der Gesewo.
- Mai: Neue Methode für die Berechnung der Kostenmiete tritt in Kraft.
- Juni: Die Generalversammlung schafft den Innovationsfonds und wählt zwei neue Vorstände.
- Juni: Die Ida-Beiz eröffnet in der Giesserei.
- September: Bei der Tour de Gesewo fahren Interessierte per Velo zu den Gesewo-Häusern.
- September: Beginn der Erarbeitung einer 5-Jahres-Strategie.
- November: Erneuerungsplanung abgeschlossen.
- Dezember: Vorstand genehmigt neues Organisationsreglement.

*Erich Wegmann und Lena Leuenberger,  
Präsident und Vizepräsidentin der Gesewo*

*Lena:* Beim Grundstückkauf von Werk 1 wurde uns im Vorstand auch wieder einmal bewusst, welche grosse Verantwortung wir haben.

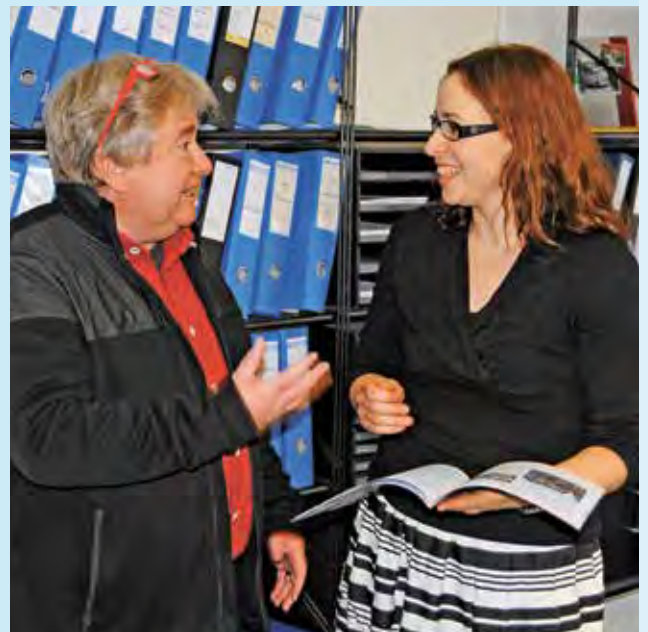
*Erich:* Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter vertrauen uns mit ihren Darlehen ihr Geld an. Wir besitzen 16 Häuser und bauen ein 17-tes.

*Lena:* Wir beschäftigen zehn Menschen auf unserer Geschäftsstelle. Ab Anfang 2019 werden diese direkt bei der Gesewo angestellt sein und nicht mehr auf Mandatsbasis wie bis anhin.

*Erich:* Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind dem Vorstand sehr wichtig. Ich bin froh, dass wir bei der Erarbeitung der Strategie, beim Weg der Gesewo zur Arbeitgeberin und bei der Suche nach einer neuen Geschäftsführung eng mit ihnen zusammenarbeiten können.

*Lena:* Wenn Martin Geilinger die Gesewo im letzten Quartal 2018 verlässt, bedeutet das eine grosse Veränderung. Er hat die Gesewo während vielen Jahren stark geprägt.

*Erich:* Auch 2018 wird er die Gesewo mitprägen. Das ist gut so.



# Erneuerungsplanung: Griffiges Instrument für den Werterhalt

Grundstücke und Gebäude sind das Kapital einer Baugenossenschaft. So haben die 16 Liegenschaften der Gesewo zusammen aktuell einen Anlagewert von 136 Millionen Franken. Nur mit einer kontinuierlichen Erneuerung kann das in den Liegenschaften gebundene Kapital langfristig gesichert werden. Dazu ist es wichtig zu wissen, was wann und wo erneuert werden muss, um den Wert der Liegenschaften zu erhalten. Seit kurzem verfügt die Gesewo dafür über ein professionelles Instrument. Mit dem 2017 abgeschlossenen Projekt «Strategische Erneuerungsplanung» stehen eine fundierte Datenbasis sowie eine mit den Hausvereinen abgesprochene, zielgerichtete Erneuerungsplanung bereit.

## Datenbank als Grundlage

Als Grundlage dafür beurteilten die Immobilienspezialisten von Qualicasa aus Wiesendangen zusammen mit den Mitarbeitenden der Gesewo den Zustand der Liegenschaften. Das Augenmerk galt vor allem kostenintensiven Bauteilen, wie beispielsweise Gebäudehülle, Küchen, Bäder oder technische Anlagen. Basierend darauf erfolgte die Festlegung der künftig nötigen Erneuerungsarbeiten sowie der damit verbundenen Kosten. Die Resultate wurden für jede Liegenschaft in einem übersichtlichen Datenblatt zusammengefasst. Dieses bildete die Basis für die Diskussion mit dem jeweiligen Hausverein. Dabei konnten dessen Wünsche aufgenommen, mit der Erneuerungsplanung abgestimmt und anschliessend ein Grobzeitplan für die Erneuerungsarbeiten im Zeitraum 2017 bis 2025 aufgestellt werden.

## Guter Zustand, knappe Finanzen

Die Auswertung aller im ersten Durchgang geprüften Liegenschaften zeigte: Mit Ausnahme der Eichliackerstrasse befanden sich alle in einem durchschnittlichen bis sehr guten Zustand. Die Auswertung der Daten zeigte aber auch, dass die finanziellen Rückstellungen für den langfristigen Erhalt der Liegenschaften zum Teil zu niedrig sind, um alle anfallenden Kosten für Erneuerungsarbeiten tragen zu können.



## Bauvorstand Benjamin Zemann über die Bedeutung der Erneuerungsplanung

«Mit der systematischen Erneuerungsplanung verfügt die Gesewo nun über ein modernes Instrument, um in enger Zusammenarbeit mit den Hausvereinen den Werterhalt der Liegenschaften zielgerichtet umzusetzen.»



Erneuerung mit Augenmass an der Eichliackerstrasse: Nach der Renovierung der WCs wurden die bestehenden Toilettenschüsseln wieder eingebaut – in der Zwischenzeit fanden sie im Garten ein Plätzchen.

Der Vorstand der Gesewo beschloss deshalb 2015, die Einlagen in den Erneuerungsfonds von 0.9 auf ein Prozent zu erhöhen und dafür die Unterhaltspauschale um 0.1 Prozent zu senken. So ist sichergestellt, dass genügend Geld für die Erneuerung zur Verfügung steht.

## Moderate Aufschläge bei Bad-/Küchen-Sanierungen

Die Höhe der finanziellen Mittel ist darauf ausgerichtet, überalterte oder defekte Bauteile durch gleichwertige zu ersetzen. Nur wenn eine komplette Sanierung von Bad und Küche notwendig ist, führen die Arbeiten zu höheren Mieten. Die Aufschläge betragen aber auch dann nur einige Prozenente. Das ist vertretbar, erhalten die Bewohnenden doch im Gegenzug eine neue Küche und ein schönes Bad. Auch die Mehrkosten für weitergehende Massnahmen und neue Bauteile, wie etwa die Isolation des Dachs, der Einbau von bisher nicht vorhandenen Geschirrspülern oder der Anbau eines Balkons, müssen über Mietzinsanpassungen finanziert werden.

# der Liegenschaften

## Enge Zusammenarbeit mit den Hausvereinen

Die konkrete Umsetzung der Erneuerungsarbeiten erfolgt wiederum in enger Zusammenarbeit mit den Hausvereinen. «Es ist uns wichtig, jeweils eine massgeschneiderte Lösung zu finden, die nicht nur den Werterhalt sicherstellt, sondern auch die Bedürfnisse der Bewohnerschaft mit einbezieht», sagt Benjamin Zemann, im Gesewo-Vorstand zuständig für den Bereich Bau.

## Erste Umsetzung an der Eichliackerstrasse

Ein erstes Beispiel für die massgeschneiderte Umsetzung ist die Eichliackerstrasse. Dort hatte die Erneuerungsplanung gezeigt, dass die Heizung, die Wärmeverteilung, die Fenster und die Läden erneuert werden müssen. Die systematische Erneuerungsplanung lieferte dazu nicht nur Hinweise auf überalterte Bauteile, sondern auch gleich eine Grössenordnung der zu erwartenden Kosten.

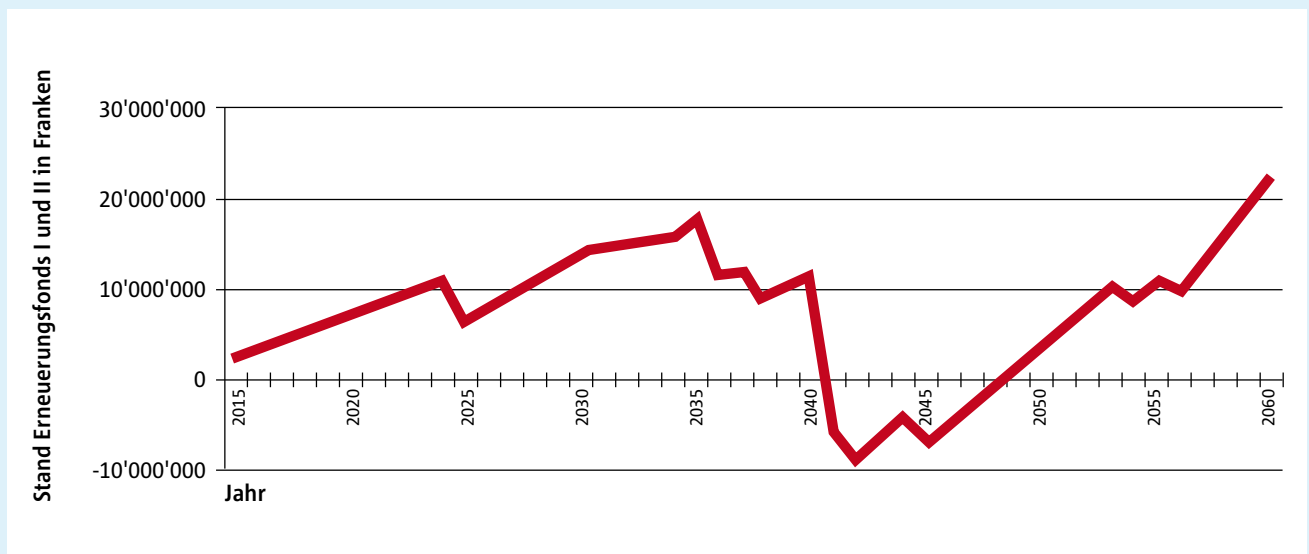
2016 wählte man eine Baukommission und nahm die Projektierung auf. Zusammen mit dem Hausverein wurde der Umfang der Arbeiten festgelegt. Dabei flossen auch zusätzliche Wünsche der Bewohnerschaft – beispielsweise Waschbecken in den WCs oder der Einbau von Geschirrspülern in den Küchen – ins Projekt ein. Zudem verschob man auf Wunsch des Hausvereins einen Teil der Massnahmen auf die nächste Renovation, so etwa den vollständigen Ersatz der

Fenster. Die Umsetzung der Arbeiten erfolgte im Verlauf des Jahres 2017: Die Öl- wurde durch eine Pelletheizung ersetzt, eine zentrale Warmwasseraufbereitung und eine neue Elektroverkabelung eingebaut, die Küchenfenster ersetzt sowie Estrich und Kellerdecke isoliert.

## Laufende Aktualisierung der Daten

Analog zur Eichliackerstrasse werden in den nächsten Jahren auch Sanierungen in anderen Liegenschaften geplant und realisiert. Abgeschlossen ist die Erneuerungsplanung mit der vorliegenden Analyse aber nicht. «Um das Instrument aktuell zu halten, braucht es regelmässige Updates», sagt Vorstandsmitglied Benjamin Zemann. Deshalb erfolgt einerseits jährlich eine Begehung der Liegenschaften durch den Leiter Erneuerung und Bau der Gesewo, Beat Schütz, zusammen mit dem Hausverein. So können Problembereiche frühzeitig erkannt und bauliche Massnahmen festgelegt werden. Andererseits muss die Erneuerungsplanung alle drei bis fünf Jahre aktualisiert werden. Im Rahmen des nächsten Updates werden dann auch die bisher nicht erfassten Liegenschaften in die Erneuerungsplanung aufgenommen. So verfügt die Gesewo jederzeit über ein aktuelles Instrument zur Erneuerungsplanung und kann zusammen mit den Hausvereinen sicher stellen, dass die Liegenschaften ihren Wert behalten.

*Martin Geilinger, Geschäftsführer*



Entwicklung Erneuerungsfonds: Die Grafik zeigt, wie die finanzielle Situation der Gesewo-Liegenschaften bis ins Jahr 2060 aussieht, wenn alle Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten ausgeführt werden. Zwischen 2040 und 2049 ergäbe sich ein vorübergehendes Defizit – insbesondere weil dann in der Giesserei voraussichtlich alle Bäder und Küchen erneuert werden müssen.

# Gemeinsam wohnen und bauen

## Alte Bäckerei Waltenstein: Es geht in die zweite Runde



Es gibt uns noch: 7 Erwachsene, 3 Kinder, 5 Hühner, 1 Hahn und eine wechselnde Anzahl fruchtbarer Schafe und Lämmer. Wir sind «zu Hause» angekommen. Unser Bekanntheitsgrad im Dorf wächst. In Schlatt und Waltenstein lebt eine reichliche Anzahl feiner Menschen: Im Postauto wird geschwätzt, es wird zu Bar- und Pizza-Abenden im Freien geladen.

Waltenstein liegt ein paar angenehme Stufen über der gutschweizerischen Einfamilien-Haus-Durchschnittsgemeinde. Unser nächstes Hausfest wird am 26. des Wonnemonat Mai steigen. Für klare Sicht und weniger Durchzug steht eine Fensterrenovation im ganzen Haus an. Es wird uns also auch im zweiten Jahr nicht langweilig werden.

Hat da übrigens jemand im letzten Jahresbericht was von coolstem Gesewo-Haus gesagt? Da würden wir glatt den Fehde-Handschuh werfen und sagen: WIR sind die Heissesten!

*Paul Käser*

## Blumenaustrasse 6: Blumentopffarbene Harmonie

Es war ein friedliches und erfreuliches Jahr in dieser kleinen Gemeinschaft. Die Türen stehen oft offen, und die Kinder rennen umher. Mit fünf Kindern unter sechs Jahren wird diese angenehme Situation noch ein paar Jahre andauern.

Von aussen sieht unser Haus wie zwei Gebäude aus: ein blumentopffarbener und ein grauer Teil. Für den grauen Teil, der renoviert wird, mussten wir uns auf eine Farbe einigen, welche die Nachbarschaft aufhellt und mit Blumentöpfen harmoniert. Wir haben uns auf ein warmes Gelb geeinigt.



Inzwischen haben sich an der Blumenaustrasse Traditionen gebildet. Wir haben zwei Arbeitstage im Jahr, an denen wir jeweils ein sehr gemütliches Bier- und Pizzamittagessen teilen. Auch hat sich der jährliche Fondue-Abend gut etabliert. Eine neue Tradition ist der jährliche Samichlaus-Besuch. Es wäre interessant zu erfahren, welche Traditionen sich an anderen Gesewo-Standorten etabliert haben.

*Rupert Taylor*



## **Eichliackerstrasse 12: Baustaub und Stomp Beat**

Nach langjähriger Planung und Diskussion ging es im letzten Herbst endlich los: Von Oktober bis November 2017 wurden verschiedene bauliche Massnahmen in unserem Haus umgesetzt. Eine neue Heizung (Pellets statt Öl), eine zentrale Warmwasseraufbereitung, eine isolierte Kellerdecke und ein gedämmter Estrichboden, Lavabos auf den WC's und Geschirrspüler in allen Wohnungen bringen uns seither ein Plus an Ökologie und Komfort.



Ansonsten genossen wir auch 2017 wieder ein kunterbuntes Gartenfest mit Musik von Mr. Marbles Puddle Stompers und vielen fröhlichen Gesichtern.

*Moritz Bräm*

## **Feldstrasse 39: Kasperle im Paradies**

Das Hausfest war ein Paradies!  
Nur Petrus glaubte, wir sind Heiden,  
und machte uns das Wetter mies.  
Das liess sich leider nicht vermeiden.

Zuckerwatte, Schokobrunnen – es gab genug, ganz ehrlich.  
Gebratene Poulets flogen einem in den Mund.  
Leider war das Kasperletheater nicht genug gefährlich.  
Dank Adams Feigenblatt lief es dann trotzdem rund.

In den Sommerferien wurde das Elektrische erneuert.  
Es waren alle in den Ferien, bis auf zwei, die harrten aus.  
Das hat WG-Stimmung und die Solidarität befeuert.  
Sie wohnten gemeinsam in dem hübschen Nebenhaus.

Trotz neuer Elektroinstallation bleibt bei uns alles  
beim Alten.

Wir hoffen auf einen warmen Sommer, es hat nun  
doch genug geschneit.

Und beginnen bereits das neue Jahr zu gestalten.  
Für ein nächstes Sommerfest sind wir schon sehr bereit.

*Claudius Thuer*



# Gemeinsam wohnen und bauen

## Giesserei: Die Ida ist wieder da

Das Wichtigste war wohl die Entwicklung rund um unser Restaurant Ida. Seit dem Konkurs der früheren Betreiber stand das Ganze zwei Jahre still. Anfangs 2017 realisierten mehrere Gruppen um «Vision Ida» eine Giesserei-eigene Lösung: Donnerstag Mittagstisch, Freitagmorgen Lesecafé, Freitagabend Ida-Beiz, Samstagmorgen-Café, Sonntag Kaffee & Kuchen. Da war viel Eifer, viel Engagement, auch ordentlich Erfolg. Dennoch waren am Ende fast alle froh, als sich ein Pächter für die Ida meldete: Am 1. Juni eröffnete Volker Kilgour die neue Ida. Jetzt haben wir wieder eine Beiz; immer mehr kommen auch auswärtige Gäste.



Zwei Dauerthemen: In einem langwierigen Prozess suchen wir die ideale Lösung für die Frage, wie wir eigene Arbeit gerecht auf die Bewohner verteilen, z. B. auf die Generationen. Auch das Thema Selbstverwaltung beschäftigt uns weiter. Wir lernen aus Erfahrungen, und dieses Lernen wird noch lange anhalten. Definitive Lösungen gibt es hier nicht.

Dank Hamper von Niederhäusern und anderen plätschert seit August im Hof unser Brunnen, und im September wurde unsere Pergola eingeweiht. Wir fühlen uns fast wie auf dem Lande.

Anfangs Jahr haben wir das bisherige Infodesk an die Lebensgemeinschaft Chupferhammer übergeben; unser Druck-Dienstleistungszentrum besteht am selben Ort weiter – ein Beispiel für gute Zusammenarbeit.

Schliesslich: Unsere Führungen für auswärtige Interessierte (ergo das Interesse an der Giesserei) haben nach mehr als 4 Jahren nicht etwa ab-, sondern zugenommen.

*Kurt Schwob*

## Giesserstrasse 2: Weiterhin freie Sicht

Unsere wunderschöne alte Haustüre wurde durch eine neue ersetzt. Sie ist nur halb so charmant, aber wir frieren nicht mehr so arg im Winter. Die Familie Heer hat gerade noch im letzten Augenblick des letzten Jahres einen Korkboden in der Küche verlegt.

Wir gestalten unseren Garten um, sind am Träumen, Umsetzen und Verwerfen. Das können wir auch weiterhin uneingeschränkt tun: Der befürchtete Neubau, welcher an unseren Garten gegrenzt hätte, wird nicht gebaut. Somit bleibt uns freie Sicht auf den Sonnenuntergang, und auch die Backsteinmauer bleibt. Wie hätte unser Herz geblutet, wäre diese abgerissen worden.

*Nathalie Beirne*



## **Grenzstrasse 13: Die Begegnungsmauer**

Nachdem wir in den ersten zehn Jahren an der Grenzstrasse im Garten immer alles selbst gemacht hatten (Bäume gepflanzt und gefällt, Feuerstelle gemauert, Spielplatz und -haus gebaut usw.), liessen wir uns im vergangenen Jahr professionell beraten und unterstützen von der Gartenbau-firma Himmelgrün. Natürlich brauchte es vorher und wäh- rend der Planung auch internes Engagement und einige Dis- kussionen (Wie viel darf es kosten? Sandhaufen versetzen? Heben wir den gepflasterten Weg auf?). Sich vorzustellen, wie es am Schluss aussieht, ist nicht ganz so einfach.



Im Sommer war das Werk dann fertig. Wir haben uns beim Pflanzen und bei kleineren Arbeiten auch ein wenig nützlich gemacht. Und viele finden, dass es besser als erwartet her- ausgekommen ist. Kernstück des neuen Gartenbereichs ist eine niedrige, breite Betonmauer, auf der man sich sonnen, Kieselsteine sortieren und an die man tschutten kann. Wir freuen uns auf den nächsten Sommer!

Wir sind noch fast die gleichen Bewohnerinnen und Bewoh- ner; geändert hat auch dieses Jahr nur die Zusammenset- zung unserer WG-Wohnung.

*Urs Meyer*

## **Grienen: Ground yourself! – bei Speck und Schinken**

Mit den Schneeflocken des Januars flogen und zogen neue Menschen ins Grienen. Der Altersdurchschnitt senkte sich. Der Frühling hielt Einzug, und die Gruppe formte sich über die Sommermonate. Wir lernten einander kennen, stritten und lachten, lebten zusammen. Erneuerungspläne wurden geschmiedet, Umbauarbeiten angepackt und zahlreiche Kul- turprojekte umgesetzt. Neue Wollschweine gesellten sich hinzu, «Speck» und «Schinken»! Und auch Hühner zogen bei uns ein.

Im Herbst zeigte der Wind Weggabelungen an. Die einen wollten sich mehr auf ihr Studium fokussieren, andere woll- ten näher bei ihren Kindern wohnen. So veränderte sich die Wohnsituation im Grienen erneut. Noch immer steht verwaschen auf der Pinwand «Ground yourself in the ever- changing Grienen». Es ist wahr: Wir haben gelernt, dass sich dieses Wohnprojekt mit jedem Tag wandelt und jeder Glücksmoment so nie wieder kommt, jedoch gerade da ist. Danke do defür!

*Hausverein Grienen*



# Gemeinsam wohnen und bauen

## Helgenstrasse 23/25: Im Übergang

2017 war das erste Jahr, das die Helga als neues Gesewo-Haus von Anfang an selbstverwaltet beginnt. Es fand einen traurigen Anfang, als am 27. Januar unser Hauswart Bruno Böschenstein verstarb, der mit seiner Frau 38 Jahre im Haus 25 gewohnt hatte.

Mitte des Jahres sprach sich der Helga-Hausverein gegen weitere Mietzinserhöhungen und für sanftere Renovationspläne aus. Es war dadurch klar, dass die Baupläne neu gezeichnet werden mussten, was aus Gründen der Bauplanung aufs kommende Jahr verschoben wurde.



Statt Handwerkern öffneten wir dieses Jahr unsere Türen anderen Gesewo-Mitgliedern und Anwohnerinnen und Anwohnern, als wir einerseits anlässlich der Tour de Gesewo velobegeisterte Leute bei uns begrüßten und andererseits beim ersten Helga-Flohmarkt Menschen aus dem Quartier zu uns locken konnten.

*Jasmine Keller*

## Hirschen Diessenhofen: Stärkung der Hausgemeinschaft und Selbstverwaltung

Im Hirschen hatte das Jahr «Dampf im Kessel», um einmal ein Bild aus der Technik zu übernehmen. So viel ist von Bewohnerinnen und Bewohnern in das Zusammenleben an Zeit, an Diskussionen in Arbeitsgruppen, an Beratung durch die Gesewo, an Gesprächen im Vorstand, an Hausversammlungen investiert worden. Da ist eine «Wandlung» im Gang – auch mit den im Hirschen Neu-Zugezogenen – und wird sich hoffentlich weiter fortsetzen. Ziel ist die Stärkung und Entwicklung der Hausgemeinschaft.

Die mit der Gesewo im Herbst 2017 vereinbarte neue Vermietungsstrategie hat in dieser Wandlung ein Etappenziel erreicht. Die grössere Renovation von vier leeren Wohnungen auf der Seite zum Städtli hinaus soll unter anderem auch ein Beitrag zur Verbesserung der Vermietbarkeit sein. Die neuen Holzfußböden, die helleren Farbanstriche von Küchen- und Türfronten der Wohnungen sind eine klare Aufwertung! Selbst die mitbewohnenden vier Katzen und drei Hunde staunen da nur noch mit offenen Augen!

*Peter Schmitz-Hübsch*



## Hörnlistrasse 16: Verrückter Hagel, verregnetes Hausfest



Das Berichtsjahr stand im Zeichen kleiner Ereignisse und des Wetters. Frost im Frühfrühling zwang unsere Platanen und andere Pflanzen, zweimal zu «starten»; sie schafften es glänzend! Ein gewaltiger Hagel produzierte im August ziemlich Kleinholz und durchlöcherte das Dach des neu erbauten Kinderhauses.

Der Gipfel: Wir erlebten das verregneteste Hausfest seit langem, mit nichtsdestotrotz bester Stimmung und zahlreichen Besuchern. Sonst? Der Samichlaus kam und ging mit leerem Sack; offenbar waren die Kinder doch nicht so unartig, wie ich dachte.

Wie gesagt: kleine Dinge und eine gute Zeit.

Und übrigens: Unser Haus wird 2018 hundert Jahre alt – vielleicht feiern wir mit!

*Paul Müller*

## Kanzlei-Seen: Gotthelf und die Basisdemokratie

Ende des vergangenen Jahres durften wir feststellen, dass gemeinsame Mahlzeiten unsere freundschaftlichen Beziehungen in besonderem Masse stärken. Ein Beispiel veranschaulicht dies:

Wie zu Gotthelfs Zeiten

Es war einmal wie zu Gotthelfs Zeiten, als das Emmental bei uns zu Besuch war. Zu Apéro und Vorspeise wurde uns die Beschreibung des Essens an der Kindstaupe aus der schwarzen Spinne von Jeremias Gotthelf vorgelesen – in schönem Emmentaler Dialekt. Die Hamme, sie hat 12 Stunden bei 85°C gegart, wurde aufgetragen, begleitet von Dörrbohnen, Sauerkraut und Kartoffeln. Die Besichtigung von Garten und Pflanzblätz für die Frauen und von Stall und Vieh für die Männer und sogar das «Tubaken» haben wir ausgelassen. Wir waren schon satt und haben trotzdem die Merängge, die gebrannte und die Schokoladen-Crème auch noch vertilgt.



Nicht, dass wir nur kulinarisch miteinander unterwegs gewesen wären: Ein Stewi wurde basisdemokratisch optimal platziert und erfreut alle; ein Gewächshaus bietet unseren Terrassenpflanzen Winterschutz, der Garten ist gepflegt wie kaum zuvor, und, und...

*Susanna Leder*

# Gemeinsam wohnen und bauen

## Langgasse 76: Brauerei, Vogelpark und fester Kern



Das Jahr verlief bei uns unspektakulär. Ein gemeinsamer Gartentag war ein Erfolg, und Erfolge werden bei uns mit Bier (Eigenbrau) und Grillgut belohnt. Ralph übernimmt nicht nur das Bierbrauen, sondern verarbeitet auch die Hälfte unserer Trauben zu Saft. Die andere Hälfte dürfen die Vögel picken, bevor die einen in ihr Winterquartier fliegen. Diese lieblichen Tierchen sind auch sonst willkommene Gäste, die wir sehr gerne an verschiedenen Futterstellen verwöhnen. Mit Nistkästen sorgen wir dafür, dass uns weitere «Stadvögel» mit ihrem Gesang erfreuen.

Verwöhnt werden auch ab und an unsere Nachbarinnen und Nachbarn. Es gab einige Wechsel in der unmittelbaren Nachbarschaft. Mit unserem grossen Garten und Vorplatz, wo die Nachbarskinder unbeschwert spielen können und die älteren Semester zusammenhocken, und natürlich mit unserer Kellerbar tragen wir einiges zum nachbarschaftlichen Austausch bei. Wir sind also so etwas wie der feste Kern und die Nachbarschaftsintegrationsgemeinschaft im näheren Quartier.

*Andreas Schoch*

## Obergasse 16: Konsolidierung und Erneuerungsplanung

2017 war das Jahr vor den grossen Erneuerungen am und im Haus. Wir haben uns informiert, was in Sachen Fenster- und Dachisolation und Fassade möglich und nötig ist, und planen die Arbeiten für das Jahr 2018.

Leider mussten wir auch zur Kenntnis nehmen, dass ein langjähriger Mitbewohner das Haus verlässt. Wir bedauern den Weggang sehr und bedanken uns für die schönen gemeinsamen Jahre und seine aktive Mitarbeit bei der Überführung des Hauses in die Gesewo und im Vorstand des Hausvereins. Somit befassten wir uns Ende Jahr auch mit der Neuvermietung und Renovation dieser frei werdenden Wohnung.

Ansonsten erlebten wir ein schönes und gemütliches Jahr in unserem Haus und genossen die ruhigen Zeiten wie auch die kleineren und grossen Anlässe und Altstadtfeite unter unseren Wohnzimmerfenstern.

*Hedi Strahm*



## **Wülflingerstrasse 37: Taubensicher**

Das Berichtsjahr stand im Zeichen von Natureinflüssen. Nach einem Wassereintritt im Keller wurde im März die durchnässte Kellermauer während 2 Wochen getrocknet und hernach innen neu verputzt. Eine mit Baumwurzeln durchwachsene Dachwasserleitung im Boden bei der Westfassade musste ersetzt werden. Dachwasserfallrohre wurden erneuert sowie eine Sickerschicht eingebracht.

Im Oktober dann sahen wir uns bei aller Tierliebe gezwungen, im Dachbereich Taubenwehre zu installieren.

*Beat Schütz, Leiter Bau Gesewo Geschäftsstelle*



## **Sagi Hegi: Immer wieder lebenswert!**

Jetzt ist die Sagi Hegi schon 25 Jahre alt! Das wurde gemütlich im Mühlisaal gefeiert. Es gab Darbietungen, Zeit zum Plaudern und feines Essen. Und genau wie bei einem guten Wein, der mit der Zeit immer besser wird, fühlen sich viele Bewohnerinnen und Bewohner der Sagi rundherum wohl. Die Kinder finden es megalääss, draussen mit den Gspänli zu spielen. Die Erwachsenen schätzen vor allem die gute Nachbarschaft, und dass man immer jemand passenden zum Reden findet.

Bewährte Anlässe finden immer noch grossen Anklang. So ist die Kafitasse am Freitagabend immer noch ein beliebter Ort zum ungezwungenen, ungeplanten Austausch miteinander. Kinder freuen sich immer wieder über den Samichlaus am Lagerfeuer. Beliebte Treffpunkte in den dunklen Wintermonaten waren spontane Discoabende.

Kultureller Höhepunkt des Jahres war sicherlich das Novemberkonzert von Emilio, einem ehemaligen Bewohner der Sagi. Er brachte uns mit seinem «ensemble of nomads» die zeitgenössische Musik auf höchstem Niveau nahe. Ebenfalls experimentell wurden wir auch in kulinarischer Hinsicht mit veganer Kost von Sagi-Bewohnerinnen und -Bewohnern versorgt.



Nach den letzten aufreibenden Jahren des Umbaus ist also wieder Ruhe eingekehrt. Die Gartenberatung wurde abgeschlossen, und somit sind auch die privaten Gärten wieder heimelig und gemütlich geworden. Wir sind wieder dabei, unsere Siedlung und unsere Nachbarn zu geniessen. Wir haben wieder Zeit für Kreativität und Neues.

Ein gutes Gefühl.

*Jutta Stein*

# Gemeinsam wohnen und bauen

## Projekt Werk 1: Land gekauft, Baubewilligung erteilt!

Die stete Entwicklung rund um das Werk 1, wie das jüngste Gesewo-Projekt zu Beginn des Berichtjahres noch hiess, spiegelt sich schon in der Mitgliederzahl des Hausvereins: Diese verdoppelte sich 2017 auf gegen 100 Mitglieder.

Wie bei solchen Gross-Projekten üblich, gab es auch einige Austritte von Personen, die eine andere Wohnform fanden. Und auch im Vorstand gab es einige Mutationen: So wechselte das Präsidium im Sommer von Willi Fehlmann zu Ivo Ramer. Aktuell ist der Vorstand gut aufgestellt und seit Mitte Jahr personell stabil. In der Projektorganisation gab es gegen Ende 2017 Retuschen, damit den Anforderungen dieses komplexen Projekts noch besser begegnet werden kann.

### Vorreservierungen der Wohnungen lanciert

Höhepunkt des Vereinsjahrs war bestimmt die Lancierung der Vorreservationsdossiers, mit denen die Mitglieder einen bestimmten Wohnungstyp reservieren können. Mittlerweile sind schon rund 35 Reservationen eingetroffen! Vor allem bei den grossen Wohnungen besteht eine rege Nachfrage.

### Selbstverwaltung geregelt

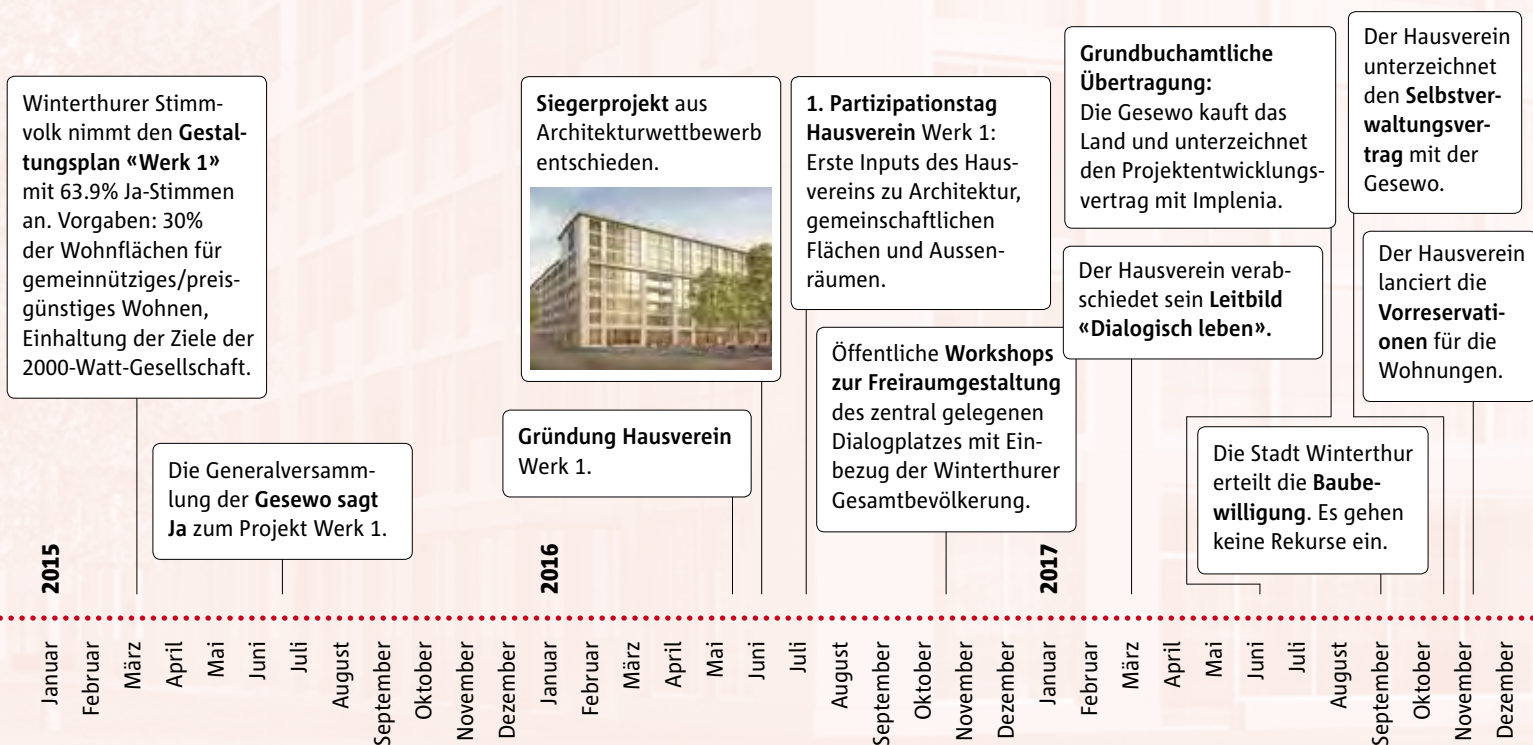
Im Oktober wurde nach langer und intensiver Vorbereitung der Selbstverwaltungsvertrag zwischen den Vorständen der

Gesewo und des Hausvereins Werk 1 unterzeichnet. Damit wurde, der Gesewo-Tradition entsprechend, der Rahmen für die Autonomie des Hausvereins und der Partizipation dessen Mitglieder festgelegt.

### Hausverein im Dialog

Der erste Meilenstein wurde in diesem Jahr erreicht, als das Leitbild unter dem Titel «Dialogisch Leben» an einer Mitgliederversammlung (MV) verabschiedet wurde – wie üblich vorbereitet durch eine Arbeitsgruppe (AG) und lebhaft diskutiert an der MV.

Ungleich schwieriger gestaltete sich die Festlegung des eigenständigen Namens für unser Projekt: Nach anfänglicher Zurückhaltung erhob die Totalunternehmerin Implenia ihr Veto gegen den von uns gewählten Namen «Carré». Der Hausverein entschied sich in der Folge im Zuge eines ReNaming-Prozesses für den Namen «1/4-Krokodil». «Krokodil», eine legendäre Elektrolok, ist der Name des neuen Gebäudes. Das Namenskonzept der «Lokstadt», wie der gesamte neu entstehende Stadtteil nun heissen soll, orientiert sich an der Tradition der einst dort von der Schweizerischen Lokomotiv- und Maschinenfabrik SLM produzierten Lokomotiven. Die AG Kommunikation wird der MV noch einen Vorschlag





für die endgültige Schreibweise des Namens vorlegen. Die Entwicklungen rund um die Namensgebung zeigen die unterschiedlichen Kulturen der partizipativ orientierten Gesewo und der Implenia. Erfreulich ist, dass sich das gegenseitige Verständnis 2017 positiv entwickelt hat.

### Bauprojekt auf Kurs

Den Projektfortschritt am besten dokumentieren sicher der Kauf des Baulandes durch die Gesewo sowie die (rekursfreie!) Erteilung der Baubewilligung. So sind auf dem Areal nun die Abbruch- und Aushubarbeiten praktisch fertig, während die Grundsteinlegung im Juni bevorsteht.

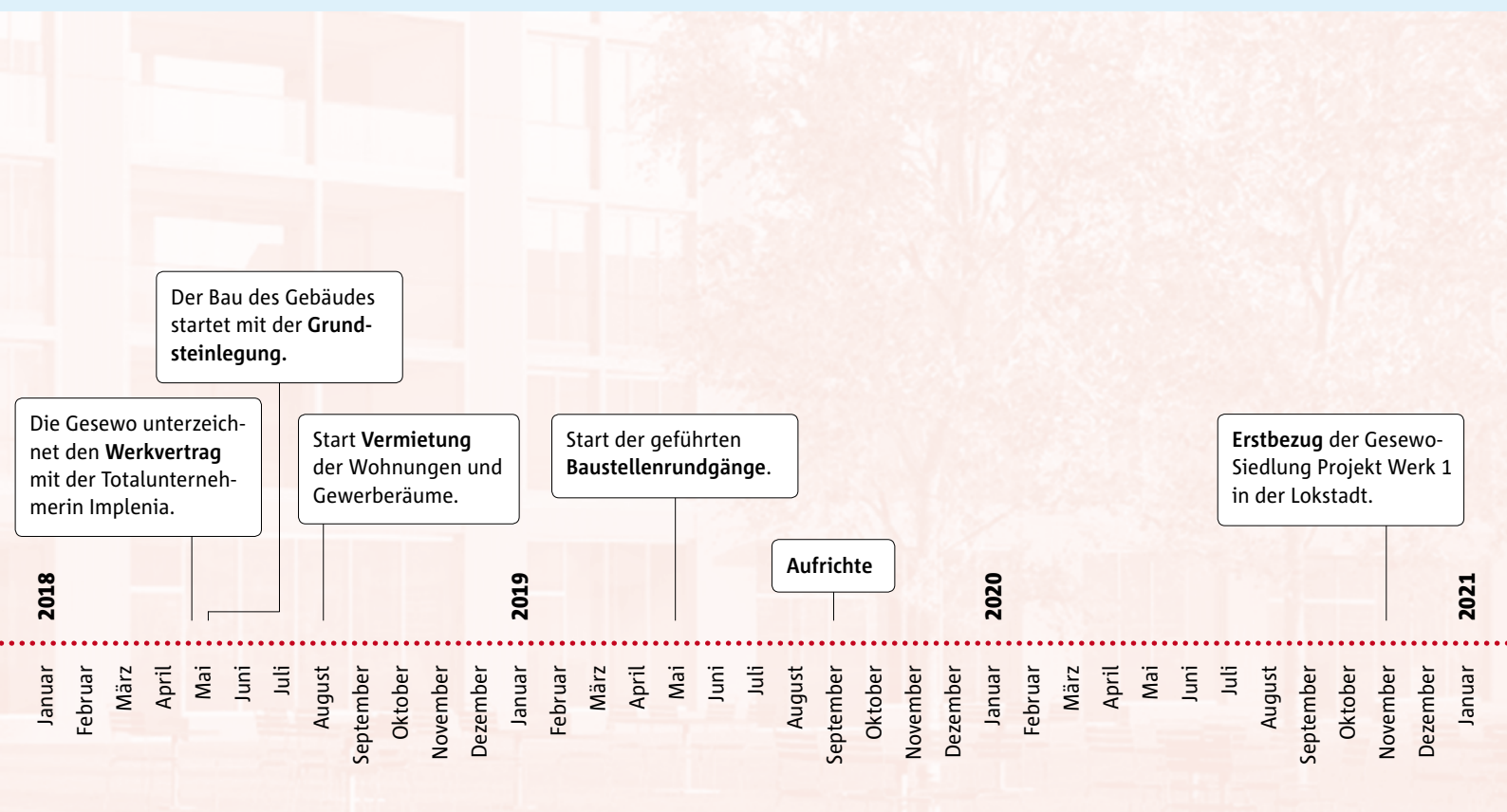
*Dominik Siegmann, Projektleiter Hausverein Werk 1*



### Fakten & Zahlen

Die Gesewo erstellt in der Winterthurer Lokstadt, ehemals Werk 1, Wohnungen und Gewerberäume. Die Überbauung ist eine gemeinsame Projektentwicklung zusammen mit der Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen Gaiwo, der Anlagestiftung Adimora/Pensimo Gruppe und mit Implenia. Die Angaben beziehen sich auf den Gesewo-Teil, Stand Januar 2018:

- Total 71 Wohnungen (Whg): 25x 2.5-Zi-Whg, 19x 3.5-Zi-Whg, 19x 4.5-Zi-Whg, 5x 5.5-Zi-Whg, 1x 8-Zi-Cluster-Whg, 1x 8.5-Zi-WG-Whg, 1x 11.5-Zi-Gross-WG-Whg
- Joker-, Gästezimmer, publikumsorientierte Gewerbeflächen, Gemeinschaftsflächen im Erd- und Untergeschoss
- Dachterrasse und gemeinsam genutzter Innenhof
- Hauptnutzfläche HNF total 7'746 m<sup>2</sup> (HNF Wohnen 6'679 m<sup>2</sup>, HNF Gewerbe 1'067 m<sup>2</sup>)
- Autoarme Nutzung (12 vermietbare Autoparkplätze)
- 263 Veloparkplätze mit grossem Anteil für Spezial- und Lastenvelos / 10 Motorradparkplätze
- Investitionssumme: rund 47 Mio. Franken



# Jahresrechnung 2017

<b>Bilanz</b>	Erläuterungen im Anhang	31.12.2017 CHF	Vorjahr CHF
<b>Aktiven</b>			
Flüssige Mittel		1'151'145	854'052
Forderungen gegenüber Mieterinnen und Mietern		41'752	45'229
Forderungen gegenüber Dritten		2'990	39
Delkredere		- 1'000	- 13'000
Aktive Rechnungsabgrenzung	a)	728'726	824'525
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>1'923'613</b>	<b>1'710'845</b>
Beteiligungen		22'701	12'702
Mobilien / Infrastruktur		38'100	39'000
Landwerte der bebauten Liegenschaften		33'173'000	25'023'000
Gebäude auf eigenem Land		111'081'416	110'820'861
Abschreibungen		- 9'524'411	- 8'319'009
Gebäude im Baurecht		710'000	710'000
Heimfallfonds		- 45'805	- 45'804
Baukonten		6'785'823	1'187'061
<b>Anlagevermögen</b>		<b>142'240'824</b>	<b>129'427'811</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>144'164'437</b>	<b>131'138'656</b>
<b>Passiven</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Mieterinnen und Mietern		373'010	382'649
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		462'331	419'634
Amortisationsverpflichtungen	c)	309'900	322'700
Passive Rechnungsabgrenzung	b)	552'797	628'393
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>1'698'038</b>	<b>1'753'376</b>
Pflichtdarlehen		12'921'171	12'436'113
Freie Darlehen		22'232'572	19'424'654
Pflichtdarlehensfonds	d)	228'254	332'876
Hypotheken	c)	98'780'505	89'862'405
Erneuerungsfonds		6'422'639	5'510'967
Solidaritätsfonds	e)	56'405	131'934
Innovationsfonds	f)	101'667	0
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>140'743'213</b>	<b>127'698'949</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>142'441'251</b>	<b>129'452'325</b>
Genossenschaftskapital		1'674'052	1'638'050
Gewinnvortrag		48'281	47'516
Jahresgewinn		853	765
<b>Eigenkapital</b>		<b>1'723'186</b>	<b>1'686'331</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>144'164'437</b>	<b>131'138'656</b>

## Erfolgsrechnung

	Erläuterungen im Anhang	Rechnung 2017 CHF	Vorjahr CHF	Budget 2018 CHF
Mietzinsertrag		5'704'513	5'912'110	5'353'000
Ertragsminderungen und Leerstände		- 77'949	- 49'373	- 76'000
Mietzinsvergünstigungen		- 6'300	- 7'074	- 8'000
Mietzinsverluste / Delkredere		12'000	0	0
Übriger betrieblicher Ertrag		3'024	1'352	1'000
<b>Betrieblicher Gesamtertrag</b>		<b>5'635'288</b>	<b>5'857'015</b>	<b>5'270'000</b>
Liegenschaftunterhalt		650'069	559'822	603'000
Einlagen Erneuerungsfonds		1'024'000	1'033'300	1'049'000
Personalaufwand Liegenschaften	g)	230'960	167'240	200'000
Sachaufwand Liegenschaften		4'060	1'784	4'000
Vermietung		22'729	18'358	35'000
Versicherungen		53'011	51'865	55'000
Projekte		150'833	124'812	183'000
Nebenkosten der Leerstände		14'389	15'439	17'000
<b>Liegenschaftskosten</b>		<b>2'150'051</b>	<b>1'972'620</b>	<b>2'146'000</b>
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>		<b>3'485'237</b>	<b>3'884'395</b>	<b>3'124'000</b>
Personalaufwand Genossenschaft	h)	493'494	483'649	567'000
Sachaufwand Genossenschaft		53'638	29'219	62'000
Abschreibungen Liegenschaften		1'205'403	1'523'102	908'000
Abschreibungen Mobilien / Infrastruktur		27'971	20'100	27'000
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>1'704'731</b>	<b>1'828'325</b>	<b>1'560'000</b>
Kapitalzinsen		1'656'670	1'744'359	1'511'000
Baurechtszinsen		20'250	20'250	20'000
Aktivzinsen		- 5'046	- 1'533	- 1'000
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>32'857</b>	<b>65'249</b>	<b>30'000</b>
Direkte Steuern		32'004	64'484	30'000
<b>Jahresergebnis</b>		<b>853</b>	<b>765</b>	<b>0</b>

# Bericht zur Jahresrechnung

**Neben dem Projekt Werk 1 waren das neue Kostenmietmodell und die Organisationsentwicklung Schwerpunkte des Jahres 2017, was sich in der Jahresrechnung spiegelt. Das neue Kostenmietmodell führte mit tieferen Mieten auch zu tieferen Mietzinseinnahmen. Die Organisationsentwicklung verursacht einen ausserordentlichen Aufwand, der Ende 2019 abgeschlossen sein wird. Neue und erneuerte Hypotheken konnten im Jahr 2017 zu sehr günstigen Bedingungen abgeschlossen werden.**

## **Mehr freie Darlehen, Genossenschaftsmitglieder und Hypotheken**

Die Gesewo konnte 2017 neue Genossenschaftsmitglieder, mehr freie Darlehen und mehr Genossenschaftsanteile gewinnen. Die Zunahme der freien Darlehen beträgt insgesamt rund 2.8 Mio. Franken. Davon fallen rund 1 Mio. Franken freie Darlehen auf das Werk 1; viele davon werden bei Abschluss der Mietverträge zu Pflichtdarlehen. Das Genossenschaftskapital stieg um rund 40'000 Franken.

Insbesondere für das Projekt Werk 1 benötigte die Gesewo Geld: rund 8 Mio. Franken für den Landkauf im Juni 2017, plus ca. 5 Mio. Franken für die laufenden Projektkosten. Sie erhöhte ihre Hypotheken um 9 Mio. Franken. Die gute Liquidität ermöglichte, die restlichen 4 Mio. Franken bereitzustellen.

## **Günstige Kostenentwicklung**

Die neue Berechnung der Mieten führte zu Mietzinssenkungen und damit tieferen Mieteinnahmen sowie zu tieferen Abschreibungen. Zudem sanken die Zinsen für die Hypotheken. Die neue Hypothek für das Projekt Werk 1 sowie bestehende Hypotheken konnten zu günstigen Bedingungen abgeschlossen respektive erneuert werden. Dies senkt den Poolzins auf 1.48%. Davon profitieren alle Bewohnerinnen und Bewohner der Gesewo, da der Poolzins für alle Liegenschaften gilt. Erfreulicherweise konnten wir leicht mehr als geplant abschreiben.

## **Neu: Zielband für Betriebskosten**

Der Vorstand hatte ein Zielband für die Betriebskosten von 32 bis 35 Franken pro Quadratmeter beschlossen. 2017 wurde dieses Ziel mit 35.30 Franken knapp nicht erreicht. Die Organisationsentwicklung ist ein zentrales Projekt, das die Gesewo zukunftsfähig aufstellt – aber auch einen ausserordentlichen Aufwand verursacht. 2017 kostete das Projekt knapp 93'000 Franken, pro Quadratmeter Wohnfläche bedeutet dies einen Anteil an den Betriebskosten von rund 3 Franken.

2018 kommen zusätzlich zu den ausserordentlichen Kosten der Organisationsentwicklung die Kosten für die Nachfolge-regelung der Geschäftsführung hinzu. Dies führte dazu, dass das Budget 2018 oberhalb des Zielbands für die Betriebskosten liegt. Es ist erklärtes Ziel des Vorstands, dass die Betriebskosten ab 2019 wieder innerhalb des Zielbands, d.h. unter 35 Franken, liegen.

Die Arbeiten rund um das Projekt Werk 1 liessen den Aufwand der Geschäftsstelle steigen. Die Kosten dafür werden, wie bei allen Bauprojekten, direkt dem Projekt belastet respektive auf das Projekt aktiviert und belasten die übrigen Häuser daher nicht.

Auf Anregung von Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern haben wir im vorliegenden Geschäftsbericht 2017 erstmals den gesamten Anhang direkt integriert, um höchste Transparenz zu gewährleisten. Zugunsten der Lesbarkeit haben wir die Angaben zum Budget aus dem Vorjahr sowie zu den Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr verzichtet.

*Markus Schatzmann, Finanzvorstand*

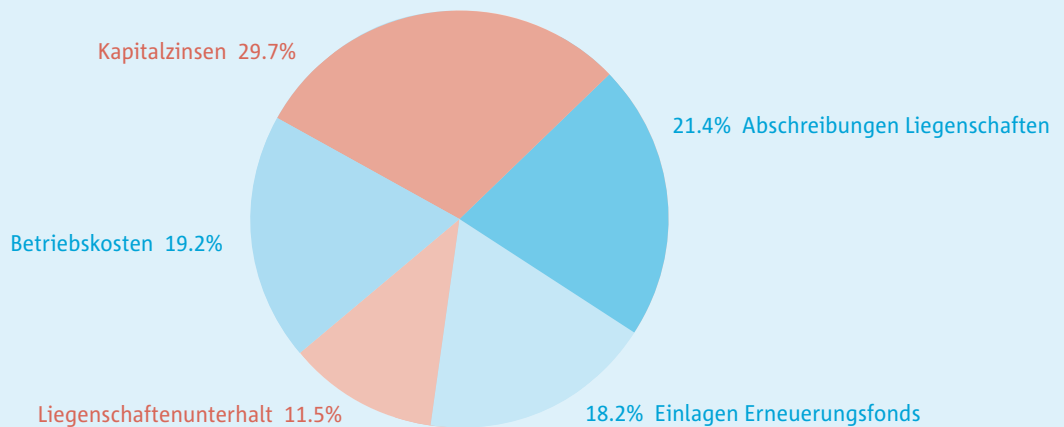


# Kennzahlen und Fondsberichte

## Kennzahlen

	2017	2016
<b>Anlagendeckungsgrad 3</b> = (Eigenkapital+Pflichtdarlehen)/Anlagevermögen	10.3%	10.9%
<b>Anlagendeckungsgrad 4</b> = (Eigenkapital+Pflichtdarlehen+freie Darlehen)/Anlagevermögen	25.9%	25.9%
<b>Rückstellungseinlagequote</b> = (Abschreibungen+Einlagen Erneuerungsfonds)/Anlagewert ohne Land und Baukonti	2.0%	2.3%
<b>Betriebskostenquote</b> = Betriebskosten/Hauptnutzflächen in Fr./m <sup>2</sup>	35.30	31.85
<b>Mieter/innen-Wechsel pro Jahr</b> = Anzahl Mieter/innen-Wechsel/Wohnungen total	5.9%	14.1%
<b>Mietzinsausnutzungsgrad</b> = Kostenmiete Gesewo/mögliche Miete nach «Zürcher Modell»	98.2%	97.4%
<b>Mieterfranken 2017</b>		

Die Grafik zeigt die durchschnittliche Verwendung der Mieteinnahmen der Gesewo. Je nach Liegenschaft variiert diese Aufteilung.



## Jahresbericht der Solidaritätskommission

Aus dem Solidaritätsfonds wurden zwei Anträge für die Reduktion und den Erlass von Mietzinsen als Überbrückungshilfe in einer finanziellen Notsituation genehmigt. Ein Antrag wurde für ein soziales und kulturelles Projekt gutgeheissen. Ein Antrag wurde abgelehnt. Für den neu geschaffenen Innovationsfonds wurde dem Solidaritätsfonds gemäss Beschluss der Generalversammlung 2017 97'442 Franken entnommen. Dieser Übertrag ist einmalig.

Im 2017 wurde die Übernahme von drei neuen Pflichtdarlehen aus dem Pflichtdarlehensfonds bewilligt. Ein Pflichtdarlehen konnte durch Ratenzahlungen reduziert werden. Dank dem Pflichtdarlehensfonds konnten 15 Wohnungen an Menschen ohne Vermögen oder mit kleinen Reserven vermietet werden.

Die Solidaritätskommission traf sich zu vier Sitzungen. Die jährliche Überprüfung der Bezugsberechtigung der Pflichtdarlehen wurde durchgeführt. Alle Bezügerinnen und Bezüger erfüllen nach wie vor die Bedingungen.

## Bericht über den Innovationsfonds

Mit dem ersten Beitrag aus dem Innovationsfonds werden die Folgekosten einer Investition im Hirschen in den Jahren 2017 bis 2019 finanziert: je 2'100 Franken pro Jahr, also insgesamt 6'300 Franken. Vier schwer vermietbare Wohnungen wurden mit einem warmen Parkett und freundlichen Anstrichen aufgewertet. Die Wohnungen präsentieren sich heute wesentlich wohnlicher und besser vermietbar.

Aus dem Innovationsfonds sollen Projekte im Sinn des Leitbildes der Gesewo ermöglicht werden. Der Vorstand orientierte sich an diesen Leitsätzen:

- «Wir ermöglichen verschiedene und innovative Wohnformen: Wir fördern die Vielfalt der Wohnformen, damit Menschen verschiedener Gesellschaftsschichten, finanzieller Möglichkeiten, unterschiedlicher Kulturen und mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen bei uns wohnen und arbeiten können.»
- «Wir handeln aus einer Haltung der Verbundenheit und der Zusammengehörigkeit innerhalb der Genossenschaft. Wir bekennen uns zur Solidarität zwischen den Häusern.»

# Anhang zur Jahresrechnung

## Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Die Jahresrechnung 2017 wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts erstellt.

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

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzierungsaufwand aufgeführt.

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, Finanzierung. Der

Vorstand und die Geschäftsleitung sind überzeugt, dass die im Geschäftsjahr vorgenommenen Abschreibungen dem nutzungs- und altersbedingten Wertverlust des Liegenschaftensportfolios angemessen Rechnung tragen.



## Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2017 CHF	2016 CHF
<b>a) Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>728'726</b>	<b>824'525</b>
Abgrenzung Erneuerung Sagi Hegi	150'715	167'270
EGW Emissionskosten	256'150	292'900
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten (Mieterinnen und Mieter)	290'357	349'877
Guthaben Versicherungsfälle	26'565	771
Transitorische Aktiven	4'939	13'707
<b>b) Passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>552'797</b>	<b>628'393</b>
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten (Mieterinnen und Mieter)	365'870	382'604
EGW Emissionskosten	7'400	10'200
Transitorische Passiven	129'527	235'589
Rückstellung Mängelbehebungen MGH Giesserei	50'000	0
<b>c) Hypotheken und Amortisationsverpflichtungen</b>	<b>99'090'405</b>	<b>90'185'105</b>
Bankhypotheken	61'041'750	52'480'950
EGW-Anleihen	30'900'000	30'400'000
WBG Fonds de Roulement / Solidaritätsfonds	1'121'585	1'225'495
Darlehen Stadt Winterthur (unverzinslich)	3'032'930	3'079'970
Darlehen Kanton Zürich (unverzinslich)	2'994'140	2'998'690

## Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2017 CHF	2016 CHF
<b>d) Pflichtdarlehensfonds</b>	<b>228'254</b>	<b>332'876</b>
<b>Darlehen an Pflichtdarlehensfonds</b>	<b>684'051</b>	<b>704'973</b>
Darlehen an Pflichtdarlehensfonds per 01.01.	704'973	413'903
Neue Darlehen inkl. aufgelaufener Verzinsung	37'159	294'119
Zurückbezahlte Darlehen	- 58'081	- 3'049
<b>Gewährte Darlehen aus Pflichtdarlehensfonds</b>	<b>- 455'797</b>	<b>- 372'097</b>
Pflichtdarlehen aus Pflichtdarlehensfonds per 01.01.	- 372'097	- 338'497
Neue Pflichtdarlehen	- 84'300	- 125'700
Nicht mehr benötigte Pflichtdarlehen	600	92'100
<b>e) Solidaritätsfonds</b>	<b>56'405</b>	<b>131'934</b>
Bestand am 01.01.	131'934	115'175
Übertrag an Innovationsfonds	- 97'442	0
Einlagen in Solidaritätsfonds	30'189	34'843
Entnahmen aus Solidaritätsfonds	- 8'276	- 18'084
<b>f) Innovationsfonds</b>	<b>101'667</b>	<b>0</b>
Bestand am 01.01.	0	0
Übertrag von Solidaritätsfonds	97'442	0
Einlagen in Innovationsfonds	6'325	0
Entnahmen aus Innovationsfonds	- 2'100	0
<b>g) Personalaufwand Liegenschaften</b>	<b>230'960</b>	<b>167'240</b>
Entschädigung Geschäftsstelle	224'672	160'537
Entschädigung Vorstand	2'678	3'300
Entschädigung Kommissionen und Arbeitsgruppen	11'395	42'056
Honorare Beratung extern	3'309	2'759
Aktivierungen auf Baukonti	- 8'994	- 39'137
Verrechnungen an Nebenkosten oder Fonds	- 2'100	- 2'275
<b>h) Personalaufwand Genossenschaft</b>	<b>493'494</b>	<b>483'649</b>
Entschädigung Geschäftsstelle	946'612	747'271
Entschädigung Vorstand	87'750	102'825
Entschädigung Kommissionen und Arbeitsgruppen	5'070	7'684
Entschädigung Spesen	1'712	3'006
Sozialversicherungsbeiträge (Vorstand, Kommissionen, Arbeitsgruppen)	15'846	23'426
Sozialversicherungsbeiträge (a.o. Ertrag aus AHV-Revision)	- 9'276	0
Honorare Beratung extern und Revisionsstelle	19'848	35'904
Umlagen auf Konto Projekte	- 108'412	- 84'875
Aktivierungen auf Baukonti	- 437'872	- 325'851
Verrechnungen an Nebenkosten oder Fonds	- 27'784	- 25'741

# Anhang zur Jahresrechnung

## Anzahl Vollzeitstellen

Die Führung der Geschäftsstelle ist im Rahmen eines entsprechenden Vertrages der Martin Geilinger & Partner in Winterthur übertragen worden. Das Pensum der von der Gesewo direkt beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beträgt nicht über 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

## Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	2017 CHF	2016 CHF
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	142'180'023	129'376'109
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	120'588'310	115'588'310
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	111'608'310	106'068'310
in Anspruch genommene Kredite	100'372'765	91'463'830

## Transaktionen gegenüber nahestehenden Personen

Sachgemäss erfolgt die Vermietung der Genossenschaftswohnungen an Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2017 CHF	2016 CHF
Gewinnvortrag per 01.01.	48'281	47'516
Jahresgewinn	853	765
<b>Verfügbarer Bilanzgewinn per 31.12.</b>	<b>49'134</b>	<b>48'281</b>

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







## Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESBÜHELSTRASSE 45 | 8045 ZÜRICH | TELEFON 044 298 88 44 | FAX 044 298 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 2017 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. Gmünder  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

M. Harsch  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 5. April 2018

*Beflage:*

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

# Menschen

## Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Stand am 1.1.2017	801
Neue Genossenschafter/innen 2017	77
Austritte 2017	58
Stand am 31.12.2017	820

## Vorstandsmitglieder und ihre Ressorts

Von links nach rechts:

Benjamin Zemann, Ressorts Erneuerung, Unterhalt und Ökologie und Projektausführung neue Häuser  
Markus Schatzmann, Ressorts Finanzen und Mietwesen  
Cora Dubach, Beisitzerin  
Doris Schumacher, Beisitzerin  
Lena Leuenberger, Vizepräsidentin, Ressort Kommunikation  
Erich Wegmann, Präsident  
Martin Borst, Ressort Soziales



## Geschäftsprüfungskommission

Alfred Rüegg (Leitung)  
Stephanie Engelhardt-Scherf  
Martin Lugenbiehl  
Andi Ribbe  
Stefano Terzi

## Solidaritätskommission

Hedi Blum  
Martin Borst  
Martin Lassner

## Baukommissionen

### Eichliackerstrasse 12:

Beat Schütz (Leitung)  
Moritz Bräm  
Roland Krauer  
Melanie Mock  
Effi Bannister

## Helgenstrasse 23/25:

Martin Geilinger (Präsidium)  
Beat Schütz (Projektleitung)  
Sibylle Kurtz  
Nils Enderle

## Feldstrasse 39:

Beat Schütz (Leitung)  
Claudius Thür  
Tashi Dobler

## Projektkommission Werk 1

Andreas Wirz (Leitung)  
Albruna Brignoli  
Martin Geilinger  
Philipp Hächler  
Ivo Ramer  
Markus Schatzmann  
Dominik Siegmann  
Benjamin Zemann

## Arbeitsgruppen der Gesewo

### Plattform 60+

Fritz Blocher  
Susanna Leder  
Eva Polli  
Alfred Rüegg  
Verena Schalcher  
Robert Schnell-Zollinger

### Wohnvisionen

Katharina Gander  
Pia Bossi  
Alfred Rüegg

## Geschäftsstelle

Martin Geilinger, Geschäftsführer  
Theres Breitenmoser, Leiterin Mietwesen und Darlehen  
Renate Dürr, Mietwesen, Personaladministration  
Jasmin Fürst, Sekretariat  
Marianne Hager-Huber, Leiterin Kommunikation  
Jasper Haubensak, Leiter Fachstelle Gemeinschafts-entwicklung  
Markus Hausherr, Leiter Rechnungswesen  
Daniela Heiniger, Finanzbuchhaltung  
Beat Schütz, Leiter Fachbereich Erneuerung und Bau  
Dominik Siegmann, Projektleiter Hausverein Werk 1

## Revisionsstelle

OTG, Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

# Häuser und Umwelt

	Bewohner/ innen	Mieter/innen- wechsel	Total Wohnungen	Hauptnutz- flächen	Gebäudever- sicherungswert	Grundstücks- fläche	Heizenergie	Allgemein- strom	Wasser
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	m <sup>2</sup>	CHF	m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup>	kWh/Pers.	m <sup>3</sup> /Pers.
Alte Bäckerei Waltenstein	10	0	4	439	1'426'000	23'903	k.A.	k.A.	24
Blumenaustrasse 6	16	0	5	409	1'720'000	537	122	775	36
Eichliackerstrasse 12	15	0	6	365	1'358'000	695	131	703	35
Feldstrasse 39	10	0	4	324	1'358'600	424	156	490	30
Giesserei	336	12*	151	17'052	66'400'000	11'037	54	622	42
Giesserstrasse 2	17	0	5	358	1'525'000	346	114	179	28
Grenzstrasse 13	17	0	7	633	2'868'000	1'191	130	273	34
Grienen	22	0	14	666	1'978'700	35'617	k.A.	k.A.	k.A.
Helgenstrasse 23/25	10	0	9	685	2'170'000	948	186	k.A.	63
Hirschen Diessenhofen	18	3	17	1'429	7'014'000	1'032	117	972	k.A.
Hörnlistrasse 16	18	0	10	708	2'340'000	1'000	66	195	45
Kanzlei-Seen	16	2	16	1'219	4'820'000	1'299	63	859	50
Langgasse 76	4	0	3	208	890'000	611	106	232	34
Obergasse 16	7	0	4	483	1'800'000	140	116	365	67
Sagi Hegi	122	1	45	5'406	16'688'100	8'508	76	480	47
Wülfingerstrasse 37	10	0	4	298	1'200'000	294	210	336	49
<b>Total</b>	<b>648</b>	<b>18*</b>	<b>304</b>	<b>30'682</b>	<b>115'556'400</b>	<b>87'582</b>			

\*davon 7 hausinterne Wechsel





**gesewo**  
selbstverwaltet wohnen

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

