

ATTIKERSTRASSE  
WIESENDANGEN

gesewo

selbstverwaltet wohnen



# Geschäftsbericht 2023

## Inhaltsverzeichnis

Editorial	3
Jahresbericht 2023	4
Gemeinsam bauen	6
Attikerstrasse Wiesendangen	6
Obertor	7
Giesserei: Neuer Gemeinschaftsraum	8
Gemeinsam wohnen	10
Alte Bäckerei Waltenstein Blumenaustrasse 6	10
Eichliackerstrasse 12 EinViertel, Emil-Krebs-Gasse 10	11
Feldstrasse 39 Giesserei, Ida-Sträuli-Strasse 65-79	12
Giesserstrasse 2 (G2) Grenzstrasse 13	13
Grienen, Ibergstrasse 3 Helgenstrasse 23/25	14
Hörnlistrasse 16 Kanzlei-Seen, Kanzleistrasse 50	15
Langgasse 76 Obergasse 16	16
Sagi Hegi, Reismühlestrasse 11/13 Wülflingerstrasse 37	17
Häuser und Umwelt	18
Die Kostenmiete der Gesewo	20
Jahresrechnung 2023 und Budget 2024	22
Bericht zur Jahresrechnung	24
Kennzahlen und Fondsberichte	25
Anhang zur Jahresrechnung	26
Revisionsbericht	29
Menschen	30
Genossenschafter:innen, Plattform 60+, Kommissionen, Revisionsstelle	30
Vorstand	31
Häuserrat	32
Geschäftsstelle	34

## Liebe Genossenschafter:innen

Zwei Jahre bin ich bereits im Vorstand der Gesewo; gelangweilt habe ich mich nie. Die Vielfalt der Genossenschaftsmitglieder, der Hausvereine und unseres Portfolios spiegelt sich in den ebenso vielfältigen Themen, die uns beschäftigen. Auch in Zukunft erwarten uns vielfältige Herausforderungen: Kostenentwicklung, Ökologie, bezahlbarer Wohnraum für alle, strategische Überlegungen zu den Liegenschaften und zum Wachstum der Gesewo, um nur einige zu nennen. Transparente Kommunikation und das Erarbeiten guter Lösungen im Sinne der Genossenschaft bleiben dabei stets das Ziel.

Schön, dass es auch Anlässe zum Feiern gibt. Als Mensch mit 40 bin ich nicht mehr ganz jung, aber definitiv noch nicht alt. Genau so fühlt sich die Gesewo für mich an: reif genug, um mit den grossen Wohnbaugenossenschaften mitzuhalten, aber gleichzeitig frisch und dynamisch, um sich ständig weiterzuentwickeln und zu hinterfragen. Das gilt für unsere Liegenschaften, die Solidarität unter den Genossenschafts-

mitgliedern, die Partizipation und vor allem auch für das Zusammenleben in den Häusern. Es liegt uns am Herzen, neue Ideen und Experimente zu fördern. Und dabei das Feiern nicht zu vergessen: Unser 40-Jahr-Jubiläumsjahr erwartet uns mit vielfältigen Angeboten und Höhepunkten wie der Tour de Gesewo im September.

Sorgen bereiten mir die fehlenden Landreserven in Winterthur und die Tatsache, dass die meisten Eigentümer:innen ihre Häuser lieber den Höchstbietenden verkaufen, als sie langfristig der Spekulation zu entziehen. Gegen diese Entwicklung kämpfe ich gemeinsam mit dem Vorstand, und wir hoffen, viele Gleichgesinnte für die Sache zu gewinnen. Bringt die Idee der Gesewo all jenen näher, die Wohneigentum besitzen. Sagt es weiter, damit wir das Steuer noch rechtzeitig herumreissen können.

*Yvonne Dünki, Vizepräsidentin Gesewo*



Foto: Susanne Grasser

Ein heisser Sommertag an der Hörnlistrasse 16. Der Vorstand setzt sich für Lösungen im Sinne der Gesamtorganisation ein, welche die Vielfalt unserer Hausgemeinschaften berücksichtigt. Damit die Bewohner:innen das gemeinschaftliche Zusammenleben geniessen können.

# Jahresbericht 2023 des Vorstands

Das Gesewo-Jahr 2023 sah wiederum viele Veränderungen. Mit den neuen Projekten Attikerstrasse Wiesendangen und Obertor wächst die Gesewo weiter. Der Vorstand musste Mietzinserhöhungen beschliessen. Die Vorstandsmitglieder Marco Anzidei und Monika Wirz traten nicht mehr zur Wahl an; neu gewählt wurden Eric Schirrmann, Cyrill Plüss und Stefan Kessler. Und die Gesewo hat ihre erste Präsidentin.

## Stabilität schaffen

Veränderungen machen Stabilität umso wichtiger. Deshalb lag im Jahr 2023 das Augenmerk des Vorstands auf der Stabilität der Gesewo. Stabilität bedingt Kontinuität in der strategischen Steuerung, also Gremienmitglieder, die über mehrere Jahre im Amt bleiben. Wechsel im Vorstand erfordern Anpassungen und ein Sich-Finden. Sie bringen jedoch auch frischen Wind und neue Perspektiven.

Stabilität bedeutet auch finanzielle Sicherheit für die Genossenschaft. Der Vorstand hat an seiner Retraite im Herbst das Thema «nachhaltige Finanzen» behandelt. Aufgrund der Wichtigkeit wurde entschieden, finanzielle Nachhaltigkeit als ein neues Handlungsfeld der Strategie zu definieren. In einem ersten Schritt wurden minimale Abschreibungen festgelegt, die nicht mehr unterschritten werden dürfen. Auch die erste übergeordnete Mietzinserhöhung der Gesewo ist dem Ziel der nachhaltigen Finanzen geschuldet.

Zur Stabilität gehört auch Wachstum: Der kommunale Richtplanentwurf, den die Stadt Winterthur 2023 aufgelegt hat, berücksichtigt Genossenschaften kaum. So fehlen die guten Rahmenbedingungen für kostengünstigen, gemeinnützigen Wohnraum. Unsere Einwendungen haben wir platziert. Gespannt erwarten wir die Überarbeitung des Richtplans und hoffen, dass in Winterthur künftig alle wohnen können.

Und wie tragen wir konkret dazu bei? Mit den beiden Projekten Obertor in der Winterthurer Altstadt und Attikerstrasse in Wiesendangen bieten wir in den nächsten Jahren neuen Wohnraum für rund 70 Menschen an. Die Generalversammlungen, davon eine ausserordentliche im Februar, haben Kredite für die beiden Projekte mit grossem Mehr gutgeheissen.

Zur Stabilität gehört auch, die Weichen für die Zukunft zu stellen: Am 3. Juli 2023 feierten wir die neuen Selbstverwaltungsverträge, am 1. Januar 2024 startete die Pilotphase des neuen dreistufigen Selbstverwaltungsmodells. Die Mitwirkung zum Reglement Liegenschaftenkauf und Projektgenehmigung hat stattgefunden; das Reglement kommt vor die Generalversammlung 2024. Das Datenschutzkonzept ist umgesetzt und die IT auf dem neusten Stand.



## Übergeordnete Strategie entwickeln

Weichenstellung ist auch die Kernidee hinter einer Strategie. Der Vorstand hat entschieden, die aktuelle Strategie zu überprüfen und weiterzuentwickeln. Eine Arbeitsgruppe mit Mitgliedern aus dem Vorstand, dem Häuserrat und der Geschäftsstelle haben die Handlungsfelder Partizipation, Selbstverwaltung, Stabilität und Ökologie überprüft und dem Vorstand ihre Analyse vorgelegt. Basierend darauf entstand die neu gegründete und ebenso breit zusammengesetzte Steuergruppe Strategie. Eine partizipative Erarbeitung der Handlungsfelder ist der Steuergruppe wichtig.

Der Vorstand war 2023 zukunftsgerichtet unterwegs und ist als Team sehr gut aufgestellt. Wir sind uns unserer Verantwortung bewusst und danken euch sehr für euer Vertrauen.

Im Namen des Vorstands  
*Leila Hofmann, Präsidentin*



Foto: Marianne Huber

Ein intensiver Prozess mit engagierten Mitdenker:innen findet mit der Feier auf dem Dialogplatz seinen Abschluss: Jede Hausgemeinschaft wählte ihre Stufe der Selbstverwaltung aus dem neuen dreistufigen Selbstverwaltungsmodell. Das neue Modell ermöglicht, die Selbstverwaltung näher an den Bedürfnissen der Hausvereine zu leben.

## Das Gesewo-Jahr 2023

- Januar** Zum Jahresauftakt: Film & Anstossen mit allen Genossenschaftler:innen im Cameo.  
Die Geschäftsstelle verwaltet neu Mietverhältnisse der Stiftung Andante im Mandat.
- Februar** Das klare Ja der ausserordentlichen GV ermöglicht die Projektierung des Projekts Attikerstrasse in Wiesendangen.
- März** Teuerungsbedingte Erhöhung der Mietzinsen in fast allen Häusern.
- April** Die Stadt Winterthur erteilt der Gesewo den Zuschlag für das Baurecht der Liegenschaft Obertor 15/17a in der Winterthurer Altstadt.  
Emine Bischofberger, Leiterin Unterhalt und Erneuerungen, verlässt die Geschäftsstelle nach dreieinhalb Jahren.
- Mai** Die Geschäftsstelle sucht und findet Personal für die Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung sowie für den Bereich Unterhalt und Erneuerungen.
- Juni** Ordentliche GV mit erneuertem Vorstand und einem klaren Ja zum Projekt Obertor.  
Zweite Mitwirkungsveranstaltung erarbeitet Vision für das Projekt Attikerstrasse in Wiesendangen.
- Juli** Die neuen Selbstverwaltungsverträge sind unter Dach und Fach. Gemeinsam wird auf dem Dialogplatz gefeiert.
- August** Die Geschäftsstelle begrüsst Tiago Laely, verantwortlich für den Bereich Unterhalt und Erneuerungen.
- September** Nina Siery verstärkt die Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung der Geschäftsstelle.
- Oktober** Der Wettbewerb für das Projekt Attikerstrasse startet mit acht Architekturteams.
- November** Die Gesewo, ihre Hausvereine und Genossenschaftler:innen formulieren ihre Einwendungen zum kommunalen Richtplan der Stadt Winterthur.
- Dezember** Der Vorstand bildet eine Findungskommission für neue Vorstandsmitglieder.

# Gemeinsam bauen



«Das Projekt hat die Jury und mich begeistert. Eine tolle Weiterentwicklung für die Gesewo und vielleicht gar ein Leuchtturm für innovatives Wohnen in Wiesendangen.»

Jonathan Kischkel,  
Geschäftsführer

## Projekt Attikerstrasse Wiesendangen: Ab durch die Mitte

«Ab durch die Mitte», so heisst der siegreiche Architektur-entwurf für das neue Haus der Gesewo in Wiesendangen, der am 1. März 2024 vorgestellt wurde. Das Projekt des Zürcher Planungsteams boa architektur und MOFA urban landscape studio verspricht, die hohen sozialen, ökologischen und ökonomischen Ansprüche der Gesewo zu erfüllen.

### Der Fahrplan Stand April 2024

<b>2024</b>	Beschluss über den Bauprojekt-kredit durch die Generalversammlung
<b>2025</b>	Beschluss über den Ausführungskredit durch die Generalversammlung
<b>2026</b>	Baustart
<b>2027</b>	Bezug



### Auszug aus dem Jurybericht

«Das Projekt begeistert durch einen integralen typologischen Wurf, welcher das Miteinander in seine räumliche Mitte nimmt und das Projekt vom Städtebau, über den Ausdruck, bis in die innere Organisation durchdringt.

Die konsequente und sorgfältige Umsetzung dieses Ansatzes vermag es trotz der Rigidität auf allen Massstabsebenen überraschende Qualitäten hervor-zubringen und schafft ein dezi-diertes, identitätsstarkes Wohnhaus.»

Ein Wintergarten bildet das Herz der Hausgemeinschaft im künftigen Gesewo-Haus. Hier stapeln sich die Lobby mit Gemeinschaftsküche, der Waschsalon und sogar eine Art Gewächshaus. Dieses Herz wird von einem dreigeschossigen Holzbau eingefasst: 23 Wohnungen und eine Gewerbefläche bieten Platz für gut 50 Personen.

### Neubauprojekt im Baurecht

Bereits im Jahr 2022 hatte die römisch-katholische Kirch-gemeinde Rickenbach-Seuzach der Gesewo den Zuschlag für das Baurecht auf dem knapp 3'000 Quadratmeter grossen Grundstück mitten in Wiesendangen erteilt. Die ausserordentliche Generalversammlung genehmigte im Februar 2023 den Planungskredit über 650'000 Franken.

### Die Vision: Das grüne Miteinander

Um die Vision für das Projekt zu entwerfen, fanden im Juni 2023 zwei Mitwirkungsveranstaltungen mit Bewohner:innen aus Wiesendangen und aus Gesewo-Häusern statt. Erklärtes Ziel war, lokales Wissen und Erfahrungen und Anliegen aus der Gesewo zusammenzuführen. Dies gelang! Das Resultat: Das künftige Wohnprojekt soll ökologische und gemeinschaftliche Aspekte in besonderem Masse berücksichtigen. Die Vision «Das grüne Miteinander» war geboren.

Auf der Vision aufbauend wurde ein anonymer Architektur-wettbewerb ausgelobt. Über fünfzig Teams bewarben sich, acht wurden für die Teilnahme ausgewählt. Kurz vor Weih-nachten 2023 reichten diese ihre Vorschläge ein.

### Mitwirkung und Hausverein

Künftig wird eine Gruppe aus engagierten Wiesendanger:innen und Genossenschafter:innen das Projekt begleiten und die Pläne des Projektteams kritisch hinterfragen und ergänzen. Dies stellt sicher, dass die Nutzer:innen-Perspektive einfließt. Die künftigen Bewohner:innen werden den Hausverein gemeinsam mit der Geschäftsstelle vor Bezug aufbauen und sich insbesondere den Fragen des Betriebs und der Selbstverwaltung widmen.

Aktuelle Infos zum Projekt Attikerstrasse  
Wiesendangen: [gesewo.ch/attikerstrasse](https://gesewo.ch/attikerstrasse)



## Projekt Obertor: Mitten in der Winterthurer Altstadt

Im April 2023 die freudige Nachricht: Die Stadt Winterthur vergibt das Baurecht der Liegenschaften Obertor 15 und 17a an uns, die Gesewo. Ein durchmischtes, vielfältiges Haus soll entstehen, mitten in der Altstadt. Die Generalversammlung vom Juni 2023 bestätigte das Vorhaben mit überwältigendem Mehr. In der zweiten Jahreshälfte bereiteten Vorstand und Geschäftsstelle das Projekt im Hintergrund vor: Neben den Baurechtsverhandlungen klärte sie mit der Denkmalpflege und Bauingenieur:innen die planerischen Spielräume ab.

### Viel Aufmerksamkeit, grosses Interesse

Das Interesse am Projekt ist gross. Nicht zuletzt deshalb will der Prozess zur künftigen Hausgemeinschaft gut aufgegleist werden. Das Konzept ist in Erarbeitung. Erster konkreter Schritt: Kurz nach dem Jahreswechsel 23/24 fand an Ort und Stelle die erste Informations- und Mitwirkungsveranstaltung statt. Über sechzig interessierte Personen trafen sich im Hof und hielten ihre Eindrücke zu den Themen Aussenraum, Gewerbe und Gemeinschaft fest.

### Der Fahrplan Stand April 2024

- 2024** Studienauftrag unter Einbezug der Mitwirkungsergebnisse, Erarbeitung Vorprojekt, Abschluss der Baurechtsverhandlungen, Start Bauprojekt
- 2025** Einreichung und Bewilligung Baugesuch, Start Bau und Aufbau der Hausgemeinschaft
- 2026** Bezug

Schon bald werden sich Architekt:innen die Köpfe zerbrechen, wie sie den beiden Häusern möglichst viel und guten Raum abtrotzen können: Ein schlanker Studienauftrag mit drei ausgewählten, lokal verankerten Architekturteams wird das Potenzial ausloten.

Aktuelle Infos zum Projekt Obertor:  
[gesewo.ch/obertor](https://gesewo.ch/obertor)



«Die Gebäude eignen sich bis unters Dach zum Wohnen. Da ist Raum für bis zu 20 Menschen. Möglich wäre vieles – von Clusterstudios für Kleinhaushalte bis hin zu familien-tauglichen 4.5-Zimmer-Wohnungen. Im Erdgeschoss ist Platz für Gemeinschafts- und Gewerbeflächen.»

Beat Schütz,  
Co-Projektleiter Obertor



Foto: Marianne Huber

Ein kompaktes Volumen, dem wir viel abverlangen werden: In den Obergeschossen unterschiedliche Wohnungen für rund 20 Bewohner:innen, im Erdgeschoss Gemeinschaft, Dienstleistung und Gewerbe.

# Gemeinsam bauen

## 10 Jahre Giesserei: Noch mehr Gemeinschaft dank neuem Raum

**Die Giesserei hat einen neuen Gemeinschaftsraum. Präziser: nicht neu, sondern erweitert. Als das angrenzende Atelier gekündigt wurde, packten die Bewohner:innen die Chance beim Schopf und verwirklichten den lange gehegten Wunsch: Ein gemütlicher und einladender Raum, vielseitig nutzbar, von der Hausgemeinschaft gerne und oft besucht. Und ein ruhiges Sitzungszimmer im Obergeschoss für die Gremien und Gruppen des Hauses.**

Die Idee eines grösseren Gemeinschaftsraums als Ergänzung zum grossen Saal ist nicht neu. Beim Bau der Giesserei vor gut 10 Jahren wurde aus Kostengründen darauf verzichtet. Als bekannt wurde, dass das Atelier nebenan frei wird, wurden die für den Gemeinschaftsraum Zuständigen, Maria und Jürg, aktiv. Sie steckten die Köpfe zusammen, entwickelten Ideen aus früheren Jahren weiter, stellten das Projekt dem Vorstand und den Hausvereinsmitgliedern vor, holten Nicolas vom Vorstand des Hausvereins an Bord und gelangten an die Geschäftsstelle der Gesewo. So entstand in vielen Schritten, an diversen Sitzungen und Mitgliederversammlungen, mit Anträgen, Präsentationen und Gesprächen und nach Monaten das Bauprojekt.

Es galt auch, Überzeugungsarbeit zu leisten, weil die Kosten von allen Bewohner:innen über die Nebenkosten mitgetragen werden müssen, denn die bisherige Atelierfläche wird ja nicht mehr vermietet. Können sich dies die Bewohner:innen leisten? Die Hausgemeinschaft rang um gute Lösungen, um die Auswirkungen in einem tragbaren Rahmen zu halten. Die zusätzlichen elf Franken Nebenkosten pro Monat bei einer 100-Quadratmeter-Wohnung werden zumindest teilweise kompensiert: Einerseits durch Mehreinnahmen bei der Vermietung des Gemeinschaftsraums und andererseits durch die wegfallenden Mietkosten des Sitzungszimmers, das bisher im Chupferhammer, einer privaten Institution in der Giesserei, zugemietet worden ist. Der Hausverein entschied sich schliesslich mit grosser Mehrheit für die Erweiterung. Und heute sind sich alle einig, dass der Raum für die Hausgemeinschaft ein grosser Mehrwert ist.

Die Eröffnung des neuen Gemeinschaftsraums fiel – eher zufällig, doch dafür umso freudiger – mit dem zehnjährigen Jubiläum der Giesserei zusammen. Mittlerweile wird gemunkelt: «Die Giesserei hat sich zum Jubiläum einen neuen Gemeinschaftsraum geschenkt.»

*Marianne Huber, Leiterin Kommunikation Gesewo*



Foto: Kurt Lampart

Sich begegnen, ein Buch lesen, Feste feiern – die Giesserei-Bewohner:innen kommen gerne in den neuen, raffiniert gestalteten Gemeinschaftsraum. Bei der Einweihung im Sommer 2024 wurden auch gleich die Akustikmassnahmen getestet.



Foto: Kurt Lampart



«Gute Zusammenarbeit ist bei Bauprojekten das A und O. Seit Jahren zählen wir auf zuverlässige Partner:innen aus der Region. Die Unternehmen haben einen wesentlichen Beitrag zur gelungenen Umsetzung geleistet. Und der Giesserei sogar die Jubiläumssitzbank geschenkt.»

Beat Schütz,  
Leiter Bau Gesewo



«Ich bin begeistert, dass jetzt ohne viel Aufwand Geburtstags- und andere Feiern und kleine kulturelle Events stattfinden können. Die flexible Möblierung und Beleuchtung ermöglichen es, unterschiedliches Ambiente zu kreieren.»

Jürg Pestalozzi, Baukommission,  
Ressort Saal- und Gemeinschaftsraum,  
Hausverein Giesserei

«Der Raum mit Einsicht und Zugang vom Innenhof und vom Eulachpark wirkt einladend. Bewohner:innen treffen sich spontan zum Austauschen, Spielen, Kaffee trinken oder Zeitung lesen. Und von der gesponserten Bank draussen kann dem Treiben im Eulachpark zugeschaut werden.»

Maria Lampart, Baukommission, Ressort Saal- und Gemeinschaftsraum,  
Hausverein Giesserei



Foto: Kurt Lampart

Maria Lampart, Jürg Pestalozzi und Nicolas Perrez freuen sich über den neuen Treffpunkt in der Giesserei.

## Steckbrief des Umbaus

Der Rückbau der Wand zwischen Atelier und Gemeinschaftsraum ermöglichte einen ebenerdigen, durchgängigen und hellen Raum vom Innenhof bis zum Eulachpark. Der Raum kann mit einer neuen Klapp-Schiebetüre in zwei Räume unterteilt werden.

Im Galeriegeschoss entstand ein neues Sitzungszimmer, indem eine Gipswand eingezogen wurde.

Besonderes Augenmerk galt der Akustik: Neue, optisch ansprechende Akustik-Lochplatten mit LED-Lichtband, Akustikplatten an der Decke, Filzvorhang im Sitzungszimmer.

Die beiden vorhandenen Küchen wurden wiederverwertet für eine Küche im Erdgeschoss und eine Teeküche im Galeriegeschoss neben dem Sitzungszimmer.

Energieeffiziente LED-Pendelleuchten ersetzen die Leuchtstoffröhren.

Baudauer: April/Mai 2023

Baukommission:

— Vertreter:innen Hausverein:

Maria Lampart, Jürg Pestalozzi, Nicolas Perrez

— Vertreter:innen Gesewo:

Emine Bischofberger, Beat Schütz (Projektleiter).

Baukosten: 161'000 Franken.

«Ich fand die Idee der Erweiterung grossartig. Denn der bisherige Gemeinschaftsraum war zu klein. Er wurde vorwiegend als Küche für den Saal genutzt. Der Raum und das neue Sitzungszimmer im Galeriegeschoss sind ein grosser Mehrwert für das Haus!»

Nicolas Perrez, Baukommission,  
Vorstand Hausverein  
Giesserei

# Gemeinsam wohnen

## Alte Bäckerei Waltenstein: Das verflixte siebte Jahr

Mit dem Siebenschläfer begann es: Er verhalf uns zu schlaflosen Nächten mit seinen Spaziergängen durch alle Wände, kürzte unsere Schuhbündel, höhnte unsere Baumnüsse aus.



Foto: Alice Cantaluppi

Und dann begann es auch bei den Bewohner:innen zu rumoren: Auszug – Einzug – Auszug – Auszug. Bewegt, sagen wir dem. Doch jetzt ist wieder Frühling! Alle, die ausgezogen sind, haben ihre neuen Nester gefunden, und die Alte Bäckerei wird sich auf den Frühling hin neu aufgemischt ins achte Jahr aufmachen. Wir sind zuversichtlich, dass es ein gutes wird!

Schön & gut waren auch unsere Anlässe in der Alten Bäckerei: Lesung, Bar, Tavolata und wunderbare gemeinsame Pizza-Abende – bei Regen und bei Sonnenschein. Denn das ist neu dazugekommen und bleibt: unsere Piazza hinter dem Haus samt Pizza-Ofen. Eine mediterrane Insel, die auch den Schattenhang zur Oase macht.

*Alice Cantaluppi und Conni Stüssi*

## Blumenaustrasse 6: Orangerorange und zitronengelb

In einem orange-gelben Haus, so bunt und fein, lebten Menschen, farbenfroh, nicht allzu klein. Bodenlose Balkone, schwebend, wie im Traum, sind Treffpunkt für Wesen, farbig und kaum.

Ein schwarzer Hund, so listig und klein, rannte fröhlich, tollte, durch den Blumenhain. Doch auch ein großer Orangerhund gesellt sich hinzu, er blinzelt verschmitzt, macht die Runde im Nu.

Grillabende, im Schein von warmem Licht, die Bewohner vereint, mit fröhlichem Gesicht. Der kleine Hund dirigiert, der grosse scherzt, undichte Fenster, wo der Wind tanzt und schwärzt.

Die Bewohner lachen, in Rot, Gelb, Blau, gemeinsam im Garten, ein fröhliches Rund ums Tau. Das orange-gelbe Haus, ein magischer Ort, wo Humor und Träume in der Luft schweben fort.

*Dana Fehlmann*

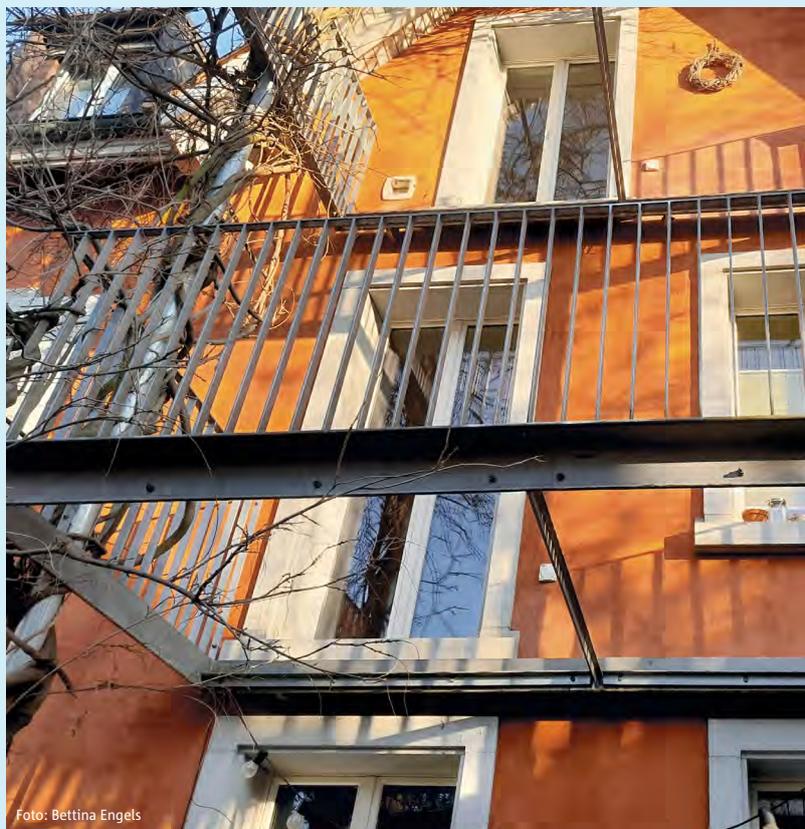


Foto: Bettina Engels



## Eichliackerstrasse 12: Lebendige Vertikale



Ein paar Schaffelle ausgelegt, ein Stuhl mit Häppchen in die Mitte, und fertig ist der improvisierte Apéro-Treffpunkt. Das Treppenhaus ist bei uns an der Eichliackerstrasse vor allem im Winter ein wichtiger Ort nachbarschaftlichen Lebens. Dies auch deshalb, weil wir keinen Inhouse-Gemeinschaftsraum haben. Nebst dem täglichen Bademantel-Transfer in die Duschen im Untergeschoss dient uns das Treppenhaus auch als Versammlungsort für Zwischen-Tür-und-Angel-Besprechungen, als Tauschplatz für Neuigkeiten, voriges Gemüse, ausgegangenes Kafipulver oder auch Werkzeug. Manchmal bietet es auch kleine Überraschungen wie Kuchen vor der Türe oder Nettigkeiten ähnlicher Art.

Wohl wussten schon die ursprünglichen Hausbesitzer:innen um die zentrale Bedeutung dieses Raums: Aus irgendeinem Grund haben sie sich für dieses kräftige Orange als Wandfarbe entschieden, und die aufwändige florale Stempel-Tapete hat schon fast etwas Feierliches, wenn nicht gar Bourgeois. Mal sehen, welche neuen Treppenhausnutzungen uns im 2024 in den Sinn kommen. Wir werden es auf jeden Fall weiterhin in Ehren halten!

*Melanie Mock*



## EinViertel: Wir sind nun zuhause

Unsere Hausgemeinschaft: Ein lebendiges Miteinander dank der zahlreichen Arbeitsgruppen, in denen sich so viele von uns engagieren. Ein Highlight war der gemeinsame Putztag. Die Gemeinschaftsräume werden rege genutzt: Es wird genäht, gebastelt, gemalt und im Bewegungsraum mit Power und Sound Workouts durchgeschwitzt. Neu haben wir einen Projektraum für grössere Bilder und plastische Objekte.

Es ziehen Menschen ein und aus; die allermeisten bleiben und vernetzen sich. Am monatlichen Apéro können sich die Neuen mit den Eingesessenen bekanntmachen.

Das grosse Foyer ist als Treff- und Sitzungsort beliebt. Gegen Abend ist es oft Spielplatz für die Kinder – auch für sie ein lebendiger Treffpunkt.



Der Dialogplatz nebenan bietet sich mit dem Pavillon als Veranstaltungsort für Konzerte und Ausstellungen an. Unser Bereich «Quartier und Nachbarschaft» organisierte zwei Konzerte mit der Gruppe Stubemusig Winterthur mit. Ausserdem gelang es, das Tauschmobil auf den Platz zu bringen.

Das Gemeinschaftsbüro Orbit lädt regelmässig zum geselligen Feierabendbier ein.

Anstrengend ist der stete Baulärm. Wir sind froh, wenn die angrenzenden Gebäude im Sommer bezugsbereit sind. Gespannt verfolgen wir die Entwicklung des Quartiers mit mehreren Hundert neuer Bewohner:innen.

*Katharina Tulinski*



## Feldstrasse 39: Neuzugang und eine Reise



Foto: Simone Brander

Das Jahr 2023 plätscherte an der Feldstrasse bis im November vor sich hin, mit einem kurzen Unterbruch der Gemütlichkeit anlässlich einer für uns mehr oder weniger einschneidenden Mietzinerhöhung. Dann, als die Tage kürzer und kälter wurden, freuten wir uns über neue Mieterinnen im Hofhaus. Gleichzeitig finden wir es super, dass der Abschied vom Vorgänger (noch) nicht definitiv ist. Zumindest vorübergehend bleibt er als Bewohner eines Zimmers im Haupthaus Teil unserer Hausgemeinschaft. Das Jahr neigte sich dann sehr ruhig und eher ereignislos seinem Ende zu. Die Nachbar:innen aus dem ersten Stock verreisten und fehlten. Immerhin waren es dank den neuen Mieterinnen nach wie vor zwei Familien, welche die Liegenschaften bewohnten. Aber trotzdem: Wir freuen uns auf die Rückkehr der Reisenden!

*Simone Brander*

## Giesserei: Die Giesserei jubiliert

Im Februar waren es zehn Jahre, dass die ersten Mieter:innen in die Giesserei gezogen sind. Das musste gefeiert werden. Unter den Ideen für das Jubiläumsfest poppte das Stichwort Ferienlager öfters auf. So versammelten sich im Herbst rund 40 Junge und Alte, Teenies und Kleinkinder mit Schmusetieren im Arm beim Bahnhof Hegi mit Ziel Toggenburg. Das strahlende Wetter war sicher nicht der einzige Grund für die anhaltende Begeisterung. Mit gemeinsamem Kochen und Essen, Ausflügen zu Kraft- und Kulturorten und begleitet von viel Gelächter feierten wir den Geist der Giesserei.

Das Lager war aber nur einer von vielen Höhepunkten. Sommerfest, Feuerzauber im Eulachpark, Hofkonzerte und die besinnliche Gedenkstunde an die 22 Verstorbenen unserer Hausgemeinschaft sind weitere Beispiele für unsere Jubiläumsanlässe. Erwähnenswert ist auch die Erweiterung der Küche unseres Saals zu einem raffiniert gestalteten neuen Gemeinschaftsraum mit Ausblick zum Eulachpark hin. Möglich war der Umbau, da eine Atelierwohnung frei wurde.



Foto: Kurt Lampart

Wir sind uns aber auch bewusst, dass der Gemeinschaftssinn Grenzen hat. Vorstand und Vermietungskommission brauchen dringend Verstärkung. Angeregt durch die mini-midi-maxi-Diskussion in der Gesewo haben sich Arbeitsgruppen zur Weiterentwicklung der Selbstverwaltung gebildet. Kurz vor Weihnachten löste der Vorschlag, die Ersatzabgabe für nicht geleistete Pflichtstunden von 30 auf 50 Franken zu erhöhen, Donnergerollen aus. Darüber entscheiden wir im nächsten Jahr.

*Yvonne Lenzlinger*



## Giesserstrasse 2 (G2): Das Haus mit den Unterhaltungslöchern

Wir wohnen in einem lebendigen Haus. Musik und Kinderlachen hinterlassen ihre Spuren in den Wänden und prägen unser Zuhause.



Im Sommer wurde endlich der lang ersehnte Umbau des Badezimmers in Angriff genommen. Es begann mit der Auswahl von Fliesen, Armaturen, Badewanne und Bränneli. Dank Beat Schütz, dem Leiter Bau der Gesewo, konnten wir den Umbau zügig und pünktlich in Angriff nehmen. Der Bauärm war allgegenwärtig, und Privatsphäre hatten wir von 17 bis 7 Uhr. Für eine Begegnung mit den Nachbarn mussten wir nicht unbedingt die Wohnung verlassen, denn durch die Löcher im Boden zur anderen Wohnung konnten wir uns gut verständigen. So waren wir sechs Wochen ohne Bad. 16 Personen teilten sich eine selbstgebaute Dusche im Keller. Wie durch ein Wunder blieb der befürchtete Duschstau aus. Welch ein Luxus, wieder ein eigenes Bad mit Tür zu haben.

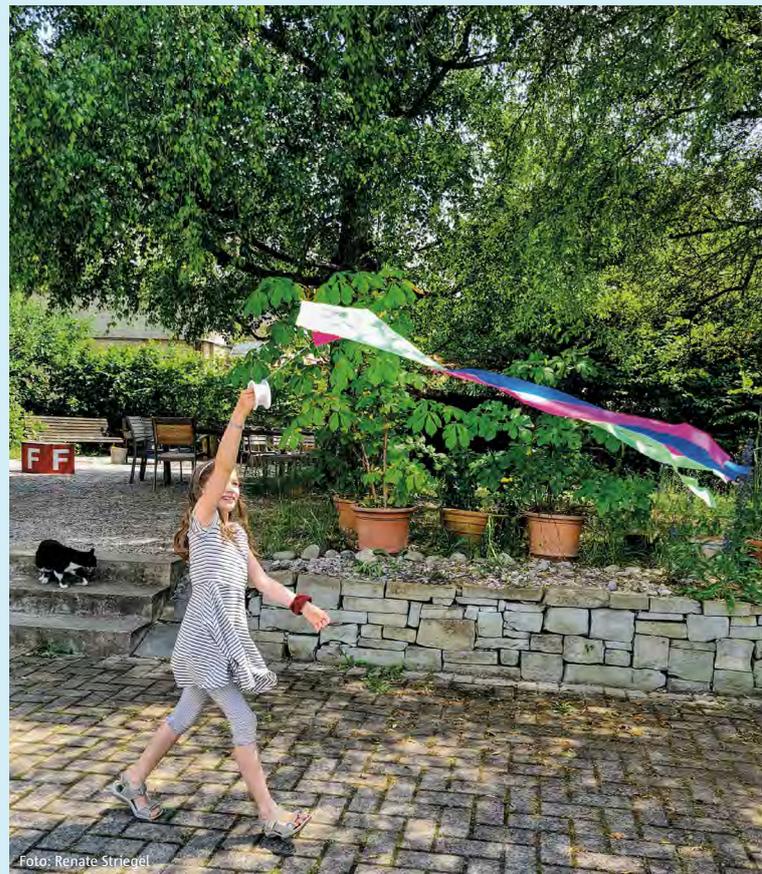
*Deborah Heer*

## Grenzstrasse 13: Beständigkeit und Veränderungen

Im vergangenen Jahr konnten wir in Absprache mit der Geschäftsstelle beim Thema Erneuerungsplanung erste Schritte gehen. Eine Folge davon war, dass wir nun wussten: Es dauert noch länger bis zum Ersatz der Fenster, und es macht darum Sinn, sie neu zu streichen. Die Kletterrebe ist so doll gewachsen, dass sie bereits geschnitten werden musste, damit sie nicht unters Dach wächst. Schon genug andere Lecks gab es am Dach und an den Abflüssen.

Bei der Bewohnerschaft hat sich nichts verändert. Eine gewisse Eingespieltheit ist aber sicher nicht schlecht in einem Haus, wo man die Schritte und die Art der Playlists jederzeit genau identifizieren kann. Aufregend andere Klänge, die wir nicht nur für uns behalten möchten, vernimmt man immer wieder aus dem Soussol. Im Atelier singt und jodelt Marion Knoth und gibt Stimmtraining und Gesangsunterricht.

*Urs Meyer*



## **Grienen: Propere Felsengarage und fulminanter Liederabend**

Gleich zu Beginn des neuen Jahres kündigten drei Bewohner:innen. Und auch wenn uns diese Gegebenheit im ersten Augenblick schmerzte, so barg eine solche Veränderung auch die Chance, die festgefahrene Erde neu aufzulockern. Und so war, passend zur Metapher, unser erster Neueinzüger Gärtner von Beruf. Zur gleichen Zeit besuchte uns Lari, ein Liedermacher aus Berlin. Sein Auftritt, welcher wetterbedingt beinahe zum Privatkonzert wurde, bestärkte uns wieder als Grienen-Bande.

Als die Nächte wieder kürzer und die Tage länger wurden, hörte man uns sägen, schleifen, hämmern, schmieden und bemalen. Es wurde ausgemistet und neu einsortiert. Daraus entstand eine neue Ordnung in den Lagerräumen; das Projekt Felsengarage wurde innen und aussen zu Ende gebracht. Ein Grienen-Pärchen vollendete seinen lang gehegten Traum vom eigenen Bauwagen.



Im September und somit zur gleichen Zeit wie voriges Jahr besuchte uns die ikonenhafte, liederdichtende Rampensau Götz Widmann. Am besagten Abend feierten wir nicht nur den fulminanten Auftritt des Herrn von Götz und zu Widmann, sondern auch die Projekte im und ums Haus, welche wir im Jahr 2023 in die Tat umgesetzt hatten. Der Rest ist Schnee von gestern.

*Jonas Meier*

## **Helgenstrasse 23/25: Jahr mit Trennung, Kitt und Neuanstrich**

Das Jahr 2023 war wiederum geprägt durch Wechsel von Mieter:innen. Eine alleinerziehende Mutter mit Sohn konnten wir im Januar im Hausverein begrüßen. Sie lebten sich schnell ein. Zwei Personen zogen aus, und ein Jugendlicher fand ein vorübergehendes und hoffentlich bald definitives Zuhause.

Zwei Mitbegründer:innen des Hausvereins Helga verabschiedeten sich aus dem Vorstand. Ein neues Mitglied konnte gewonnen werden, wie auch zwei neue Delegierte für den Häuserrat. Den persönlichen Kontakt vertieften wir bei der gemeinsamen Gartenpflege und beim anschließenden Grillieren.

Im Sommer liessen wir bei den alten Fenstern die Aussenrahmen streichen und wo nötig den Fensterkitt erneuern. An der GV im September wurde das Präsidium neu gewählt. Bis zum Jahresende beschäftigte uns die Koordination der anstehenden Renovationsarbeiten und die Umsetzung des Wohnungswechsels. Das Jahr klang ungewohnt aus mit einer Wohnungsabnahme kurz vor Silvester.

*Marina Wetzel*



## Hörnlistrassen 16: Bruthitze und Chlaus im Schnee



Das Jahr 2023 bescherte uns viel Sommerhitze und wenig aufregende Ereignisse; die Ukraine liegt wohl zu weit ab. Nun ist's sehr still; zum Glück haben wir noch die Kinder, da kommt wenig Langeweile auf.

Um die Klimakrise besser zu überdauern, haben wir unseren Garten mit einer erklecklichen Anzahl neuer Liegestühle bestückt und den morschen Gartenzaun generalrenoviert, auch um ungebetene Gäste fernzuhalten.

Nach knappem «Überleben» des Brutkasten-Sommers kam gnädigerweise der Herbst und ein kaum spürbarer Winter, mit Ausnahme einer Samichlausfeier im Schnee. Weihnachten und Dreikönige waren aber wieder «grün».

Kurz, es gibt wenig zu erzählen, bis auf vielleicht einige Kleinigkeiten: Der sportliche Teil unserer Bewohnerschaft – inklusive Kinder – nahm an einem Lauf gegen Rassismus teil. Und unsere Wandtafel erinnerte die Leute viele Male daran, ihre Stimmrechte/-pflichten wahrzunehmen. Das bedeutet wohl auch, dass wir nur wenige hausinterne «politische» Probleme haben.

So, das wär's dann wohl, nicht viel los. Aber auch solche Zeiten können in unserem Haus gut überdauert werden.

*Paul Müller*

## Kanzlei-Seen: Pingpong, Paella und ein Lichtblick

Im März traf sich das «Netzwerk Alter-Wohnen-Umwelt» bei uns. Klingende Namen versammelten sich und freuten sich über die Führung durch dieses besondere Haus.

Im April zogen die 17. Bewohnerin und ihr Pingpong-tisch ein. Seither ist die Kanzlei-Seen voll vermietet, und das Täg-g-täg-g erschallte immer wieder zwischen den Häusern.

Im Mai beteiligten wir uns wieder am Tag der Nachbarschaft und erhielten von «lauschig» eine kleine Lesung geschenkt. Gute Stimmung auf unserer Terrasse. Im August veranstalteten wir in unserem schönen Garten ein leckeres und gemütliches Paella-Essen mit vielen Gästen.

Ausserdem arbeiteten wir mit externer Unterstützung an unserer Kommunikation und entschieden uns, neue Leuchten im Wohnraum und im Entrée montieren zu lassen. Damit soll die Atmosphäre verbessert werden, und die Ausliefernden der Post werden unsere Briefkästen entspannter bedienen können.

*Franziska Schönenberger*



## Langgasse 76: Ruhe und Stille



Foto: Andreas Schoch

Als ich neulich in einem Cuafförsalon im Unterengadin der Friseurin erzählte, woher ich komme, meinte sie: «In einer Stadt könnte ich nie leben, da ist es mir viel zu laut.» Nun, sie kennt die Langgasse 76 bestimmt nicht. Des Nachts ist es hier so still und ruhig, man könnte eine Ameise rülpfen hören. Und genau das wird von uns Bewohnenden hoch geschätzt. Nach einem Arbeitstag zuhause ankommen im Wissen, dass Ruhe ist, birgt eine unbeschreibliche Wohnqualität. Die Erholungsphase beginnt sogleich!

Gelüstet es uns nach Unterhaltung, so haben wir im Sommer die Musikfestwochen hinter dem Haus; das Zeughausareal mit Konzertlokalen ist gleich um die Ecke. Zirkuszelte stehen manchmal in der Nähe, die Alte Reithalle hat irgendwelche Sausen, und das Städtchen ist in fünf Fussminuten zu erreichen.

Fazit: «Wir haben hier den «Foifer und s Weggli»! Und doch: Je länger je mehr genügt der «Foifer», der Ruhe und Stille heisst.

Andreas Schoch

## Obergasse 16: Genussreiches Altstadtleben

Die Altstadt ist unser Gemeinschaftsraum, unser Garten und unser Naherholungsgebiet.

Da wir 2023 keine Ausbau- und Instandhaltungsarbeiten durchführen mussten und auch sonst keine grösseren Aufgaben zu meistern hatten, genossen wir ein ruhiges Jahr inmitten der lebendigen Altstadt. Vor unserem Haus konnten wir an Fasnacht, Albanifest, Frackwoche, Musikfestwochen und vielen weiteren grösseren und kleineren Veranstaltungen teilnehmen. Ruhe und Erholung fanden wir in unserem geschützten Innenhof oder in den grünen Parks, Feldern und Wäldern rund um die Altstadt.

Hedi Strahm



Foto: Hedi Strahm



## Sagi Hegi: Von Menschen und Tieren



Nach dem aufregenden Jubiläumsjahr war es dieses Jahr wieder ruhiger in der Sagi. Trotzdem gab es einige grosse Feste: Am Lindenbrunch spielten wir Montagsmaler, «Sagi rockt» war eine grosse Sause, und am Pétanqueturnier wurde lange um den Pokal gekämpft. Gewinnerin war unerwartet eine Jugendliche, die zum ersten Mal bei den Erwachsenen mit spielte. An der Kulturtasse wurde die Appenzeller Küche mit der ukrainischen Kochkunst gemischt: Zu rässem Appenzeller Käse gab es ukrainische Schwiegermutterzungen, zu den Chäschnöpfli Bohnen mit Sesam. Nach dem Schmaus brachte uns der Appenzeller Comedian Daniel Ziegler zum Lachen und zauberte wunderbare Töne aus seinem Bass. Und er war besser gelaunt als jeweils an der Show von Giacobbo/Müller.

Neben den grossen Festen gab es viele Alltagsmomente, die das Zusammenleben in der Sagi so schön machen. Dazu zählen gemeinsame Essen an der Feuerstelle, gemeinsames Arbeiten am Sagitag oder ein Schwatz mit dem Nachbarn.

Und nicht nur den Menschen gefällt die Sagi: Im Garten haben sich etliche Tiere eingemistet. Ein Igel hat unter einem Gartenmöbel ein Nest gebaut, an der überwachsenen Südfassade leben wohl über hundert Spatzen und unzählige Insekten. In den naturnahen Gärten leben unter anderem Bienen, Wespen, Schmetterlinge, Spinnen und Regenwürmer. Nur an der grossen hungrigen Schneckenpopulation haben viele Gärtner:innen keine Freude. Die verschlingen jegliches zarte Grün, sogar junge Zwiebeln.

*Ursina Hulmann*

## Wülflingerstrasse 37: Bald selbstverwaltet?

Das Haus an der Wülflingerstrasse 37 ist weniger bekannt, obwohl es seit 1996 zum Portfolio der Gesewo zählt. Dies hat auch damit zu tun, dass es das einzige Haus der Gesewo ist, das nicht selbstverwaltet ist.

Im Jahr 2023 befassten sich die Bewohner:innen mit der Perspektive, ihr Haus selbst zu verwalten. Erste Gespräche mit der Geschäftsstelle fanden statt. Wir sind gespannt, wie es weiter geht!

*Marianne Huber, Geschäftsstelle Gesewo*



# Häuser und Umwelt

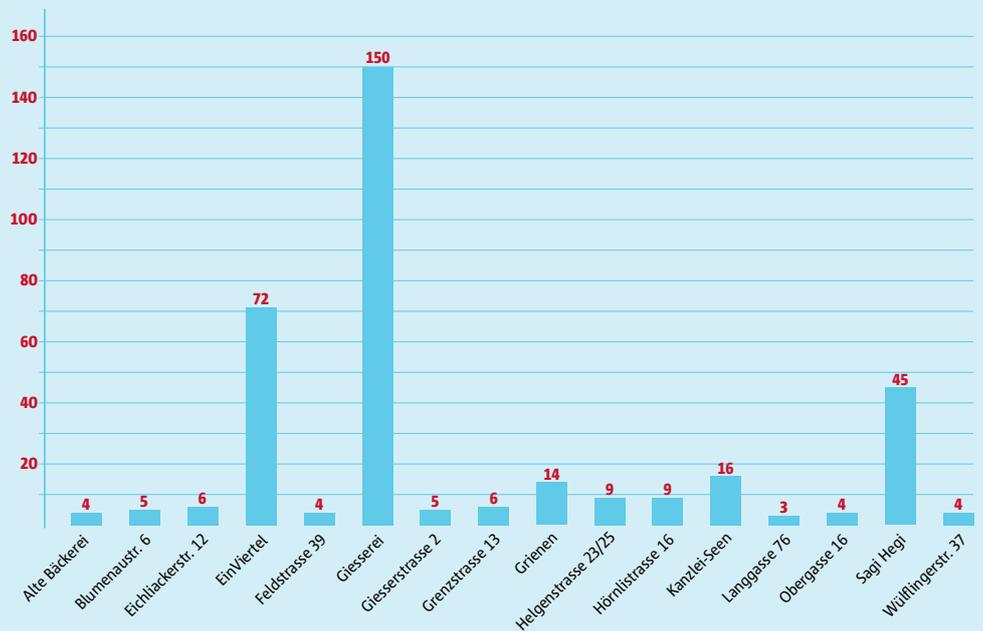


**Total 814 Bewohner:innen:**  
588 Erwachsene und  
226 Kinder leben in  
den Gesewo-Häusern.



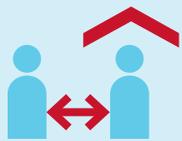
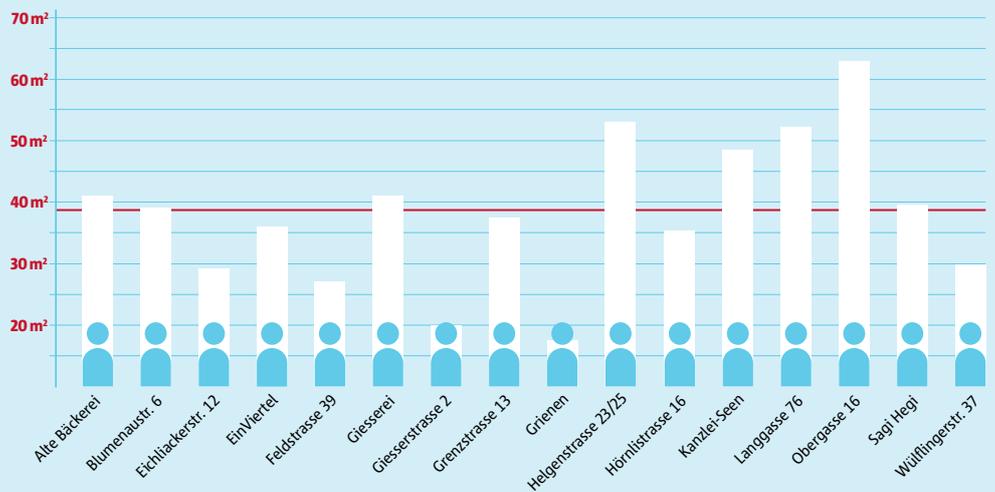
**22 Gewerbemiet:innen:**  
Blumenaustrasse 6 2  
EinViertel 6  
Giesserei 12  
Obergassee 1  
Sagi Hegi 1

**Total 356 Wohnungen**



**Wohnfläche pro Bewohner:in exklusive Gemeinschaftsflächen**

— Ø 38.0 m<sup>2</sup>



**Total 28 Mieter:innen-Wechsel:**

Alte Bäckerei 1  
Blumenaustrasse 6 1  
EinViertel 6\*  
Feldstrasse 39 1  
Giesserei 14\*  
Helgenstrasse 23/25 1  
Kanzlei-Seen 2\*  
Sagi Hegi 1\*  
Wülflingerstr. 37 1



**\*13 der 28 Mieter:innen-wechsel waren hausintern:**

EinViertel 1  
Giesserei 10  
Kanzlei-Seen 1  
Sagi Hegi 1

**Kostenmiete Wohnfläche pro Monat, pro m<sup>2</sup>, in CHF**

— Ø CHF 16.40

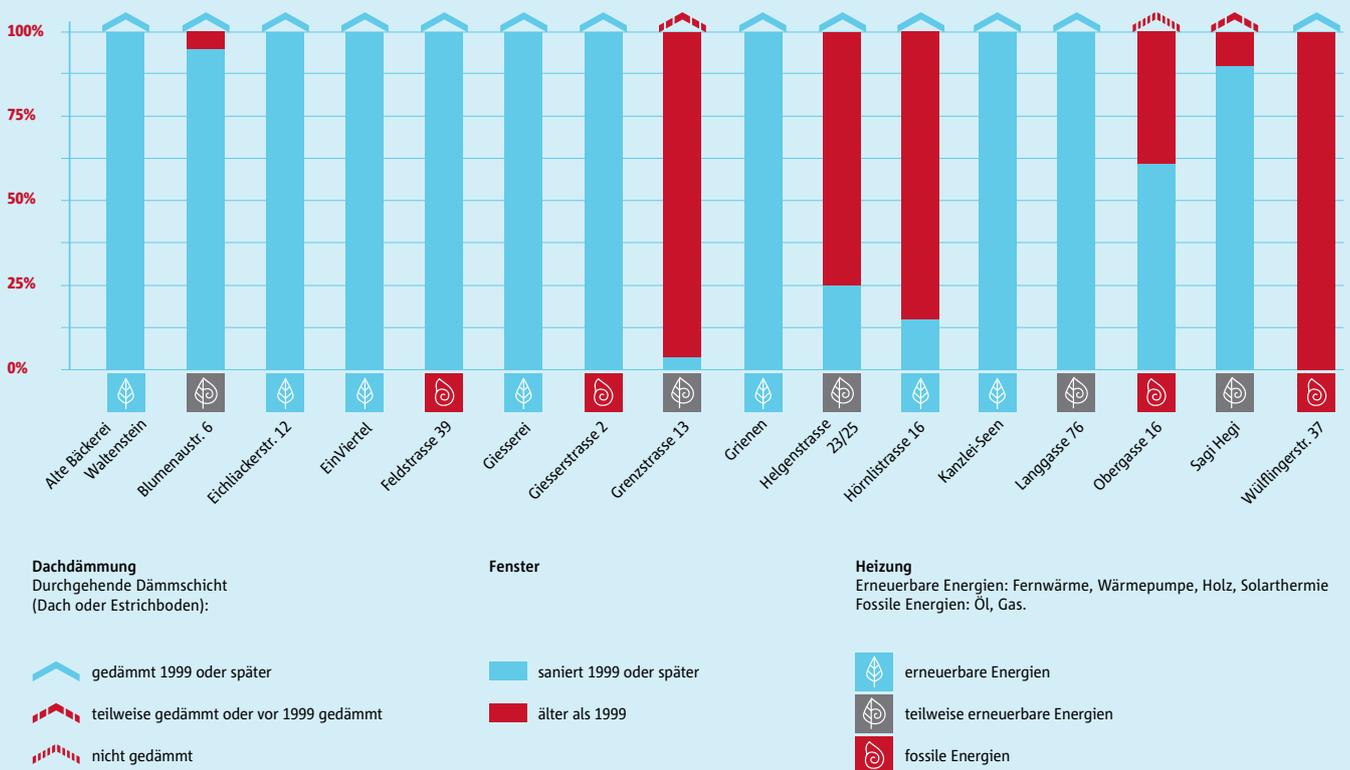


## Die Umwelt im Fokus

Die Gesewo lebt ihr Leitbild und berücksichtigt bei ihrer Tätigkeit stets auch ökologische Kriterien. Bei Erneuerungen und Sanierungen wird ein haushälterischer Umgang mit den Ressourcen und die Umstellung auf erneuerbare Energien angestrebt.

## Wie energieschonend ist der aktuelle Zustand der Gesewo-Liegenschaften?

Fenster, Dach und Heizung sind wichtige Indikatoren, wenn es darum geht, den Zustand eines Hauses mit Blick auf den Energieverbrauch einzuschätzen. Bei der Heizung zählt, ob sie mit erneuerbaren oder mit fossilen Energien betrieben wird. Wenn Fenster und Dachdämmungen ihre Lebensdauer von 25 Jahren überschreiten, sollten sie theoretisch instand gesetzt werden, damit neben Folgeschäden auch der Energieverlust minimiert werden kann. Die Lebensdauer von 25 Jahren ist ein statistischer Mittelwert und kann in der Praxis variieren.



## Sanierungen und Bauprojekte

- Blumenaubr. 6 Ersatz der Balkonböden, der Fenster und des Parkettbodens in einer Wohnung
- EinViertel Umbau der Jokerwohnung in eine 4.5-Zimmer-Wohnung
- Giesserstrasse 2 Bad- und Strangsanierung
- Giesserei Umstellung der Grundbeleuchtung von Leuchtstoff- zu LED-Röhren (Ausführung Sommer 2024), Erweiterung des Gemeinschaftsraums durch Zusammenlegung mit einer Atelierwohnung, Elektromobilität Tiefgarage (Ausführung im Sommer 2024)
- Grienen Photovoltaikanlage und Luft/Wasser-Wärmepumpe (Ausführung Frühling 2024)
- Kanzlei-Seen Beleuchtung und Akustik im Aufenthaltsraum, Zusatzbeleuchtung Briefkastenanlage

# Weiterentwicklung der Kostenmiete

**Ein Grundsatz der Gesewo ist die Vermietung nach dem Prinzip der Kostenmiete. Wir erwirtschaften keinen Gewinn. So steht es in den Statuten: «Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert.» ... Wir streben «den dauernden Spekulationsentzug» an.**

Nach wiederholten Senkungen musste die Gesewo in den Jahren 2023 und 2024 die Mieten erstmals wieder erhöhen. An dieser Stelle möchten wir die Kostenmiete als Basis unseres Wirtschaftens nachvollziehbar erläutern.

## Oberstes Ziel: Kostenwahrheit

Das bekannteste Kostenmietmodell ist das Zürcher Modell. Dahinter steht eine sehr einfache Berechnung, die auf wenigen, eher unspezifischen Faktoren beruht. Die Gesewo wendet angesichts ihres vielfältigen Portfolios ein eigenes, exakteres Modell an. Dies ist möglich, da das Zürcher Kostenmietmodell nur für Stadtzürcher Genossenschaften bindend ist.

## Ein evolutionäres Modell

Die Urversion des Kostenmietmodells wurde im Jahr 2004 vom damaligen Präsidenten der Gesewo, Gregor Matter, und dem damaligen Geschäftsführer, Martin Geilinger, entwickelt. Ihr grosser Verdienst: eine Berechnungsmethode, welche die Besonderheiten jeder Liegenschaft berücksichtigt.

Über die Jahre wurden Anpassungen und Ergänzungen am Modell vorgenommen. Jedoch: Es wurde zusehends aufwändiger und schwieriger zu vermitteln. Die Abschreibungen berechnete es aus einer wenig transparenten Simulation. Zuletzt wichen zudem einzelne Positionen stark von den tatsächlichen Kosten ab.

Grund genug, das Modell so weit zu vereinfachen, dass die Qualität der Ergebnisse hoch bleibt, während gleichzeitig die Transparenz mit nachvollziehbaren Erläuterungen sichergestellt und damit auch das Vertrauen in das Modell gefestigt wird. Geschäftsführer Jonathan Kischkel entwickelte das Modell in Begleitung des Finanzausschusses im Jahr 2023 weiter.

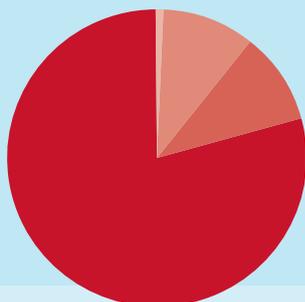
## Auch Geld kostet Geld: Das Kapital

Zur Finanzierung unserer Liegenschaften benötigen wir Geld. Dazu dienen uns freie Darlehen und Hypotheken; hinzu kommt das Eigenkapital in Form der Pflichtdarlehen und Genossenschaftsanteile. Geld kostet Geld, genauer: Zinsen. 89 % unseres Kapitals werden verzinst. In das Kostenmietmodell setzen wir unseren «Poolzinssatz», den durchschnittlichen Zinssatz, ein, allerdings in Absprache mit unserem Finanzierungsexperten leicht angepasst. So bilden wir die erwartete Zinsentwicklung ab und vermeiden häufige Mietzinsanpassungen. Wichtig: Wir amortisieren Fremdkapital in etwa entlang der Abschreibungen. Indirekt führen Abschreibungen also zu sinkenden Kapitalkosten.

Die Formel:

**89 % des Buchwerts x Poolzinssatz = Kapitalkosten**

1 % Genossenschaftsanteile  
10 % Pflichtdarlehen, unverz.  
10 % Freie Darlehen, verzinst  
79 % Fremdkapital



## Raus aus den Büchern: Abschreibungen

Nach mehreren grosszyklischen Erneuerungen wird eine Liegenschaft entweder ersetzt oder kernsaniert. Damit die Genossenschaft nicht in diesem Moment den gesamten Wert des Gebäudes als Verlust verkraften muss, wird jedes Jahr ein Teil des Gebäudewerts abgeschrieben. Derzeit schreibt die Gesewo 75 % des Gebäudewerts über 100 Jahre nach Erwerb ab.

Die Formel:

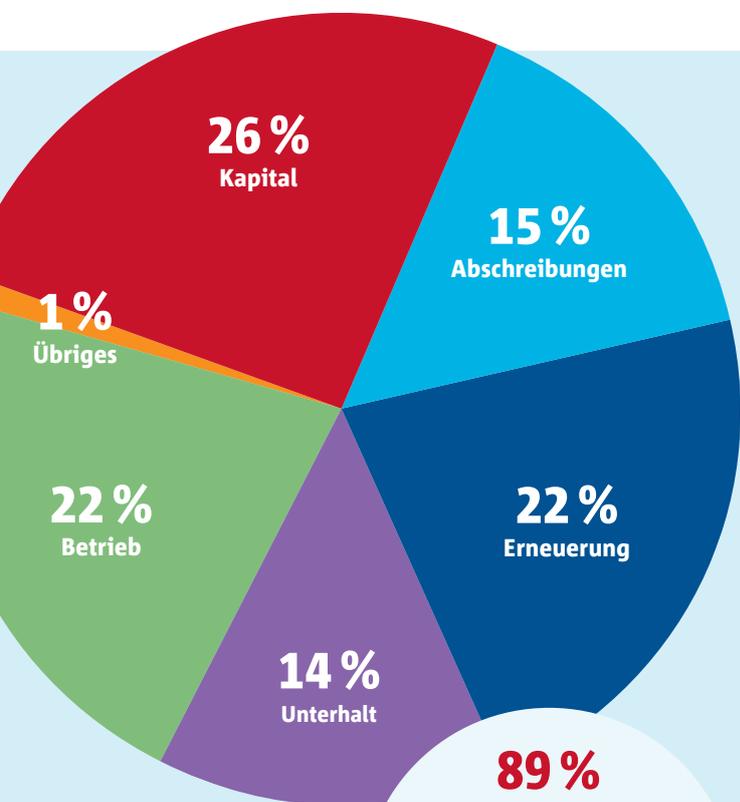
**0.75 % des Gebäudewerts = Abschreibungen**

## In grossen Zyklen wird erneuert...

Bad- und Strangsanierung, Erneuerung aller Küchen, Fenster: Alle 25 bis 30 Jahre werden bei einem Haus grosse Erneuerungen fällig. Das Gesetz gibt uns bei den Einlagen in den Erneuerungsfonds einen Anhaltspunkt: das steuerbefreite Maximum. Ein Prozent des Gebäudewerts, also dessen, was die komplette Neuerstellung des Hauses im Jetzt kosten würde, dürfen auf die Seite gelegt werden, ohne dass Steuern fällig werden. Genau so handhaben wir dies: ein Prozent, bei allen Liegenschaften.

Die Formel:

**1 % des Gebäudewerts = Einlage Erneuerungsfonds**



**89%**  
 – das Niveau unserer Mietzinse im Jahr 2024, verglichen mit dem Maximum gemäss etabliertem Zürcher Kostenmietmodell. Unsere Liegenschaften liegen alle darunter, variieren jedoch zwischen 71% und 96%.

**200 CHF**  
 – der durchschnittliche Mietzins pro Quadratmeter und Jahr bei der Gesewo. Der Median in Winterthur liegt 2024 bei etwa 300 CHF.

### Das Kostenmietmodell

Die Kostenmiete ergibt sich aus sechs Bestandteilen. Die hier gezeigte prozentuale Verteilung entspricht dem Budget 2024.

Die Anteile schwanken von Haus zu Haus beträchtlich. Bei manchen Häusern sind die Unterhaltskosten zum Beispiel genauso hoch wie die Rücklagen für grosszyklische Erneuerungen. Und wenn ein Haus bereits fortgeschritten abgeschrieben hat, muss weniger Mietzins für verzinste Kapital angewendet werden.



«Das Kostenmietmodell der Gesewo ist die Grundlage dafür, dass wir jede unserer Liegenschaften kostendeckend betreiben können. Dabei muss es die Besonderheiten jeder Liegenschaft berücksichtigen.»  
 Mathias Ritzmann,  
 Leiter Finanzausschuss

**... in kleinen Zyklen wird unterhalten**  
 Dachreinigung, Wohnungsinstandsetzung, Hauswartung und vieles mehr; diese Positionen sind stark vom konkreten Haus abhängig. Deshalb werden die Unterhaltskosten auf jedes Haus individuell angepasst.  
 Basis ist der Gebäudeneuwert (A), wobei ein Prozent davon als Maximum gilt. Bei Häusern mit besonders hoher Eigenleistung und tiefem Ausbaustandard rechnen wir allerdings mit bis zu einem Drittel reduzierten Werten (B). Auch der mit dem Alter des Gebäudes steigende Unterhaltsaufwand wird berücksichtigt: Der Unterhaltsfaktor (C) beginnt bei 0.23 und steigt nach und nach auf 1.0.  
 Die Formel:  
**A x B x C = jährliche Unterhaltspauschale**

**Das Sammelbecken: Übriges**  
 Der Beitrag zur Förderung der Selbstverwaltung und Gemeinschaftsentwicklung, sowie nicht verrechenbare Kosten von subventionierten Wohnungen – diese Kosten sind ebenfalls Teil des Mietzinses.

**Der Kitt, der alles zusammenhält: Die Betriebskosten**  
 In dieser Kostenposition landet alles, was in den anderen fehl am Platz wäre: Versicherungen, Veranstaltungen, Drucksachen, die Geschäftsstelle (ausser sie arbeitet an neuen Hausprojekten), Vorstand, Häuserrat, Wohnungsinerate, juristische Beratung und manches mehr. Der Betriebskostensatz beschreibt die Aufwände, die ein Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche für den Betrieb trägt. Er schwankt von Jahr zu Jahr, abhängig von neuen Projekten oder einmaligen Aufwänden wie den Gebäudeaufnahmen im Jahr 2023.

31.15	30.59	35.14	41.85	44.68	44.69
2019	2020	2021	2022	2023	2024

In die Mietzinsberechnung werden die Betriebskosten gemäss Budget und mit kleiner Sicherheitsmarge eingesetzt. Sie werden nach Grösse auf die Häuser verteilt.  
 Die Formel:  
**Hauptnutzfläche x Betriebskostensatz = Betriebskosten**

Wir bemühen uns um einfache Sprache, hin und wieder kommen wir aber nicht darum, Fachwörter zu verwenden. Gebäudeneuwert? Unterhaltsfaktor? Betriebskostensatz? Behutsame Erklärungen auf [gesewo.ch/glossar](https://gesewo.ch/glossar)



# Jahresrechnung 2023 und Budget 2024

<b>Bilanz</b>	Erläuterungen im Anhang	31.12.2023 CHF	Vorjahr CHF
<b>Aktiven</b>			
Flüssige Mittel		4'460'459	2'001'160
Forderungen gegenüber Mieter:innen		43'050	31'045
Forderungen gegenüber Dritten		74'277	79'310
Delkredere		- 500	- 500
Aktive Rechnungsabgrenzung	a)	1'000'475	1'275'562
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>5'577'761</b>	<b>3'386'577</b>
Finanzanlagen		47'251	44'101
Mobilien / Infrastruktur		231'371	308'513
Landwerte der bebauten Liegenschaften		31'973'000	31'973'000
Gebäude auf eigenem Land		144'493'830	144'351'763
Abschreibungen		- 17'624'890	- 16'199'740
Gebäude im Baurecht		725'500	725'500
Heimfallfonds		- 55'406	- 54'706
Baukonten		438'526	249'063
<b>Anlagevermögen</b>		<b>160'229'182</b>	<b>161'397'494</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>165'806'943</b>	<b>164'784'071</b>
<b>Passiven</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Mieter:innen		532'603	582'015
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		411'270	433'257
Amortisationsverpflichtungen	c)	423'231	423'226
Passive Rechnungsabgrenzung	b)	1'043'330	1'377'529
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>2'410'434</b>	<b>2'816'027</b>
Pflichtdarlehen		16'956'957	16'533'655
Freie Darlehen		26'016'905	25'434'401
Pflichtdarlehensfonds	d)	250'910	320'320
Hypotheken	c)	105'041'675	105'908'294
Erneuerungsfonds		13'136'472	11'757'305
Solidaritätsfonds	e)	50'000	50'000
Innovationsfonds	f)	101'608	85'860
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>161'554'527</b>	<b>160'089'835</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>163'964'961</b>	<b>162'905'862</b>
Genossenschaftskapital		1'871'700	1'900'500
Verlustvortrag / Gewinnvortrag		- 22'291	52'283
Jahresverlust		- 7'427	- 74'574
<b>Eigenkapital</b>		<b>1'841'982</b>	<b>1'878'209</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>165'806'943</b>	<b>164'784'071</b>

## Erfolgsrechnung

	Erläuterungen im Anhang	Rechnung 2023 CHF	Vorjahr CHF	Budget 2024 CHF
Mietzinsertrag		7'041'380	7'009'453	7'299'324
Ertragsminderungen und Leerstände		12'377	- 43'764	- 17'290
Mietzinsvergünstigungen		- 48'092	- 59'256	- 57'350
Mietzinsverluste / Delkredere		0	- 468	- 2'000
Übriger betrieblicher Ertrag		19'401	974	13'000
<b>Betrieblicher Gesamtertrag</b>		<b>7'025'066</b>	<b>6'906'939</b>	<b>7'235'684</b>
Liegenschaftunterhalt		- 873'649	- 820'554	- 887'880
Einlagen Erneuerungsfonds		- 1'576'000	- 1'411'000	- 1'618'131
Personalaufwand Liegenschaften	g)	- 319'860	- 189'777	- 293'520
Sachaufwand Liegenschaften		- 39'209	- 8'471	- 32'000
Vermietung		- 3'147	- 5'747	- 5'000
Versicherungen		- 75'294	- 72'528	- 76'650
Projekte		- 173'664	- 62'604	- 189'119
Nebenkosten der Leerstände		- 17'453	- 34'064	- 16'000
<b>Liegenschaftskosten</b>		<b>- 3'078'276</b>	<b>- 2'604'745</b>	<b>- 3'118'300</b>
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>		<b>3'946'790</b>	<b>4'302'194</b>	<b>4'117'384</b>
Personalaufwand Genossenschaft	h)	- 870'580	- 1'096'255	- 847'912
Sachaufwand Genossenschaft		- 70'096	- 66'041	- 79'200
Abschreibungen Liegenschaften		- 1'440'453	- 1'837'332	- 1'376'465
Abschreibungen Mobilien / Infrastruktur		- 37'559	- 36'494	- 26'662
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>1'528'102</b>	<b>1'266'072</b>	<b>1'787'145</b>
Kapitalzinsen		- 1'495'520	- 1'270'836	- 1'701'330
Baurechtszinsen		- 20'250	- 20'250	- 20'250
Aktivzinsen		15'882	3'021	2'000
Ausserordentlicher Verlust		0	- 16'497	0
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>28'214</b>	<b>- 38'490</b>	<b>67'565</b>
Direkte Steuern		- 35'641	- 36'084	- 37'000
<b>Jahresergebnis</b>		<b>- 7'427</b>	<b>- 74'574</b>	<b>30'565</b>

# Bericht zur Jahresrechnung

## Jahresabschluss 2023 – eine solide Basis für die Zukunft

Der Jahresabschluss der Gesewo entstand wiederum in effizienter und konstruktiver Zusammenarbeit von Vorstand und Geschäftsstelle.

Wie im letzten Jahr wurden bei allen Liegenschaften mindestens 0.75% des Gebäudewerts abgeschrieben und die Jahresergebnisse einzelner Liegenschaften auf deren Rechnung vorgetragen. Einen wesentlichen Einfluss auf die Ergebnisse der Liegenschaften hatten die einmaligen Kosten für Radon-Messungen und digitale Gebäudeaufnahmen. Sie schlugen im Berichtsjahr mit 152'000 Franken zu Buche. Dies belastet ältere Liegenschaften, zu denen bisher keine oder nur ungenügende Plandaten vorlagen. Insgesamt zeigt die Gesewo ein fast ausgeglichenes Jahresergebnis. Der Verlust von 7'400 Franken fällt gegenüber dem budgetierten Verlust von 28'000 Franken deutlich geringer aus.

Trotz fälligen Anschlussfinanzierungen einer Libor-Hypothek und eines EGW-Darlehens konnten wir die Fremdkapitalzinsen weiterhin tief halten. Der Poolzins hat sich leicht auf 1.09% erhöht. Damit liegt er dank unserer langfristigen Finanzierung weiterhin deutlich unter dem Zinsniveau. Gemessen am Zürcher Kostenmietmodell liegt der Ausnutzungsgrad per Ende 2023 bei 85.2%.

### Budget 2024

Wir erwarten aufgrund der angekündigten Mietzinserhöhungen per Juli 2024 um 3.1% höhere Einnahmen. Wir budgetieren einen Jahrgewinn von 30'000 Franken, der den Verlustvortrag ausgleicht. Der budgetierte Personalaufwand der Geschäftsstelle ist etwas höher angesetzt als im Vorjahr. Dies wegen Vakanzen im Jahr 2023, einer Neueinstellung für den Aufbau der Sozialprojekte Attikerstrasse und Obertor sowie Reserven für den Arbeitsanfall bei neuen Projekten. Wir erwarten, dass ein wesentlicher Teil davon durch Aktivierungen aufgefangen wird.

Beim Betriebsaufwand ist eine Reduktion von 37% zu erwarten, da 2024 keine ausserordentlichen externen Aufwände wie etwa die vorjährigen Gebäudeaufnahmen und Radonmessungen geplant sind.

Deutlich stärker erhöhen sich die Finanzierungskosten und die indexierten Mietzinskomponenten wie Unterhalt und Erneuerung. Einerseits schlägt sich der gestiegene Referenzzinssatz nieder, andererseits wurde der Gebäudeversicherungsindex teuerungsbedingt auf das Jahr 2024 um mehr als fünf Prozent nach oben korrigiert. Der Vorstand und vor allem die Geschäftsstelle werden mehr an den inzwischen lau-

fenden Liegenschaftsprojekten Attikerstrasse und Obertor arbeiten. Dies führt zu höheren, budgetierten Aktivierungen.

Das Budget 2024 wurde dem Häuserrat vorgestellt und von diesem zur Kenntnis genommen.

### Ausblick

Die Geschäftsstelle und der Vorstand der Gesewo blicken auf ein anspruchsvolles Jahr zurück. Viele Herausforderungen wurden identifiziert und unmittelbar angegangen. Projekte wie die Einführung der dreistufigen Selbstverwaltung sind erfolgreich abgeschlossen. Neben den laufenden Neubau- und Umbauvorhaben gehen wir auch die internen Projekte wie die Weiterentwicklung des Kostenmietmodells und die Schärfung der Abschreibungspolitik mit grosser Tatkraft an. Dies ist wichtig, denn das herausfordernde wirtschaftliche Umfeld zwingt uns zu zügigem Handeln.

Der Vorstand und die Geschäftsstelle leben eine hohe Transparenz. Ihre Überlegungen und die Massnahmen sollen nachvollziehbar sein. So können unsere Genossenschafter:innen darauf vertrauen, dass in ihrem Sinne und zum Wohle der Organisation gehandelt wird – gerade auch in Zeiten von einschneidenden Mietzinserhöhungen. Wir sind überzeugt, dass dies zu einer resilienteren Genossenschaft führt.

*Der Finanzausschuss: Philipp Gomon, Rechnungswesen und Personaladministration; Daniela Heiniger, Darlehen und Buchhaltung; Jonathan Kischkel, Geschäftsführer; Cyrill Plüss, Vorstand; Mathias Ritzmann, Vorstand; Eric Schirrmann, Vorstand*



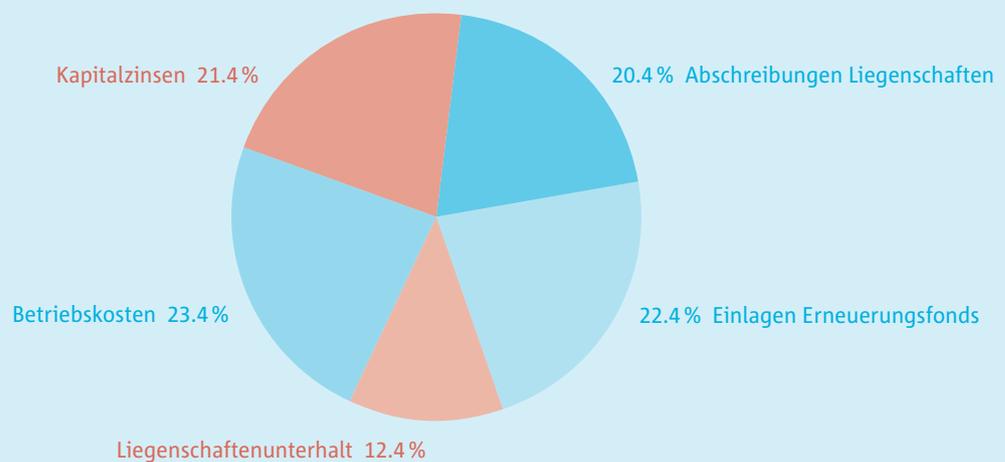
# Kennzahlen und Fondsberichte

## Kennzahlen

	2023	2022
<b>Anlagendeckungsgrad 3</b> = (Eigenkapital+Pflichtdarlehen)/Anlagevermögen	11.7 %	10.8 %
<b>Anlagendeckungsgrad 4</b> = (Eigenkapital+Pflichtdarlehen+freie Darlehen)/Anlagevermögen	28.0 %	26.1 %
<b>Rückstellungseinlagequote</b> = (Abschreibungen+Einlagen Erneuerungsfonds)/Anlagewert ohne Land und Baukonti	2.1 %	2.3 %
<b>Betriebskostensatz</b> = Betriebskosten/Hauptnutzflächen in CHF/m <sup>2</sup>	CHF 44.68	CHF 41.85
<b>Mieter:innen-Wechsel pro Jahr</b> = Anzahl Mieter:innen-Wechsel/Wohnungen total	7.9 %	12.6 %
<b>Mieter:innen-Wechsel abzüglich hausinterne Wechsel pro Jahr</b> = Anzahl externe Mieter:innen-Wechsel/Wohnungen total	4.2 %	8.4 %
<b>Mietzinsausnutzungsgrad</b> = Kostenmiete Gesewo/mögliche Miete nach «Zürcher Modell»	85.2 %	99.4 %

## Mietfranken 2023

Die Grafik zeigt die durchschnittliche Verwendung der Mieteinnahmen der Gesewo. Im Jahr 2023 deckt der Mietertrag die Abschreibungen nicht vollumfänglich. Daraus resultiert ein im Mietfranken nicht dargestelltes Defizit von einem Zehntel Prozent. Je nach Liegenschaft variiert diese Aufteilung.



## Jahresbericht der Solidaritätskommission

2023 wurden drei Anträge für die Reduktion oder den Erlass von Mietzinsen als Überbrückungshilfe in finanziellen Notsituationen an den Solidaritätsfonds eingereicht. Davon wurden zwei Anträge genehmigt und einer teilweise genehmigt.

Bewilligt wurde 2023 die Übernahme von neun neuen Pflichtdarlehen aus dem Pflichtdarlehensfonds. Acht Bezüge konnten aufgelöst werden. Dank dem Pflichtdarlehensfonds waren per Ende 2023 total 28 Wohnungen und Zimmer an Personen ohne ausreichendem Vermögen oder mit kleinen Reserven vermietet. Die Bezugsberechtigungen der Pflichtdarlehen wurden im Jahr 2023 nicht überprüft. Die Überprüfung findet im Zweijahresrhythmus und damit wieder im Jahr 2024 statt.

Die Solidaritätskommission traf sich zu fünf Sitzungen.

*Jasper Haubensak*  
Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung Gesewo

## Bericht zum Innovationsfonds

Der Fonds fördert innovative Ideen, für die im Rahmen der ordentlichen Geschäftstätigkeit keine Mittel zur Verfügung stehen.

Im Jahr 2023 wurden zwei Projektanträge eingereicht. Der Vorstand hat beide Anträge genehmigt. Ebenfalls hat der Fonds Zahlungen für zwei in Vorjahren genehmigte, mehrjährige Projekte geleistet.

*Jasper Haubensak*  
Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung Gesewo

# Anhang zur Jahresrechnung

## Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Die Jahresrechnung 2023 wurde nach den Bestimmungen des Schweizer 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. Für das Jahr 2023 betragen die Abschreibungen bei keiner Liegenschaft weniger als 0.75 % des Gebäudewerts (Erstehungskosten inklusive etwaiger wertvermehrender Investitionen).

## Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2023 CHF	2022 CHF
<b>a) Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>1'000'475</b>	<b>1'275'562</b>
EGW Emissionskosten	434'218	411'775
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten (Mieterinnen und Mieter)	560'940	863'787
Transitorische Aktiven	5'317	0
<b>b) Passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>1'043'330</b>	<b>1'377'529</b>
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten (Mieterinnen und Mieter)	775'728	950'145
Transitorische Passiven	267'602	427'384
<b>c) Hypotheken und Amortisationsverpflichtungen</b>	<b>105'464'906</b>	<b>106'331'520</b>
Bankhypotheken	50'660'550	51'331'800
EGW-Anleihen	40'600'000	40'600'000
WBG Fonds de Roulement / Solidaritätsfonds	3'639'625	3'861'975
Darlehen Stadt Winterthur (unverzinslich)	7'207'512	7'340'552
Darlehen Kanton Zürich (unverzinslich)	3'357'219	3'197'193



Foto: Kurt Lampart

## Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2023 CHF	2022 CHF
<b>d) Pflichtdarlehensfonds</b>	<b>250'910</b>	<b>320'320</b>
<b>Darlehen an Pflichtdarlehensfonds</b>	<b>1'090'186</b>	<b>982'333</b>
Darlehen an Pflichtdarlehensfonds per 01.01.	982'333	1'035'049
Neue Darlehen inkl. aufgelaufener Verzinsung	110'000	1'909
Zurückbezahlte Darlehen	- 2'147	- 54'625
<b>Gewährte Darlehen aus Pflichtdarlehensfonds</b>	<b>- 839'276</b>	<b>- 662'013</b>
Pflichtdarlehen aus Pflichtdarlehensfonds per 01.01.	- 662'013	- 754'412
Neue Pflichtdarlehen	- 273'650	- 136'250
Nicht mehr benötigte Pflichtdarlehen	96'387	228'649
<b>e) Solidaritätsfonds</b>	<b>50'000</b>	<b>50'000</b>
Bestand am 01.01.	50'000	53'332
Einlagen in Solidaritätsfonds	23'096	23'015
Entnahmen aus Solidaritätsfonds	- 5'030	- 214
Rückzahlung Solidaritätsbeiträge	- 18'066	- 26'133
<b>f) Innovationsfonds</b>	<b>101'608</b>	<b>85'860</b>
Bestand am 01.01.	85'860	62'845
Einlagen in Innovationsfonds	23'208	23'015
Entnahmen aus Innovationsfonds	- 7'460	0
Rückzahlung Innovationsbeiträge	0	0
<b>g) Personalaufwand Liegenschaften</b>	<b>319'860</b>	<b>189'777</b>
Entschädigung Geschäftsstelle	164'328	179'369
Entschädigung Kommissionen und Arbeitsgruppen	1'336	455
Honorare Beratung extern*	154'196	9'953
<b>h) Personalaufwand Genossenschaft</b>	<b>870'580</b>	<b>1'096'255</b>
Entschädigung Geschäftsstelle	1'304'470	1'305'443
Entschädigung Vorstand	62'769	85'121
Entschädigung Kommissionen und Arbeitsgruppen	13'713	22'299
Entschädigung Spesen	236	867
Sozialversicherungsbeiträge (Vorstand, Kommissionen, Arbeitsgruppen)	4'548	5'863
Honorare Beratung extern und Revisionsstelle	27'038	45'537
Umlagen auf Konto Projekte und Sachaufwand	- 329'992	- 245'368
Aktivierungen auf Baukonti	- 122'685	- 51'951
Verrechnungen an Nebenkosten oder Fonds	- 89'517	- 71'556

\*2023: digitale Gebäudeaufnahmen, s. Bericht zur Jahresrechnung

# Anhang zur Jahresrechnung

## Anzahl Vollzeitstellen

Das Pensum der Mitarbeiter:innen auf der Geschäftsstelle Gesewo beträgt im Jahresdurchschnitt nicht über 10 Vollzeitstellen.

## Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	2023 CHF	2022 CHF
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	158'845'777	160'125'023
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	145'791'910	145'791'910
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	117'966'160	129'966'160
in Anspruch genommene Kredite	106'732'867	107'599'481

## Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen und periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Im Jahr 2023 gab es keine ausserordentlichen Erträge und Aufwendungen.

## Transaktionen gegenüber nahestehenden Personen

Sachgemäss erfolgt die Vermietung der Genossenschaftswohnungen an Genosschafter:innen.

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns/Bilanzverlusts

	2023 CHF	2022 CHF
Gewinnvortrag/Verlustvortrag per 01.01.	– 22'291	52'283
Jahresverlust	– 7'427	– 74'574
<b>Verfügbares Bilanzergebnis per 31.12.</b>	<b>– 29'718</b>	<b>– 22'291</b>

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





## Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 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, Winterthur, für das am 31. Dezember 2023 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 nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht 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, 19. April 2024

#### Beilagen:

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

# Menschen

## Genossenschafter:innen

Stand 1.1.2023	931
Eintritte	47
Austritte	62
Stand 31.12.2023	916

## Arbeitsgruppe Plattform 60+

Susanna Leder, Leitung  
Fritz Blocher  
Monika Germann  
Denise Perret  
Alfred Rüegg  
Verena Schalcher

## Baukommissionen

### Blumenaustrasse 6

Philipp Hermann, Vertretung Hausverein  
Gabor Nemeth, Vertretung Hausverein, Bauleitung  
Sara Tiboni, Vertretung Hausverein  
Beat Schütz, Vertretung Gesewo, Projektleitung

### EinViertel

Jörg Ernst, Vertretung Hausverein  
Beat Schütz, Vertretung Gesewo, Projektleitung

### Giesserstrasse 2

Vesna Garstick, Vertretung Hausverein  
Deborah Heer, Vertretung Hausverein  
Demian Käser, Vertretung Hausverein  
Beat Schütz, Vertretung Gesewo, Projektleitung

### Giesserei: Beleuchtung

Daniel Mahler, Vertretung Hausverein  
Martin Jäger, Vertretung Hausverein  
Beat Schütz, Vertretung Gesewo, Projektleitung

### Giesserei: Erweiterung Gemeinschaftsraum

Maria Lampart, Vertretung Hausverein  
Jürg Pestalozzi, Vertretung Hausverein  
Nicolas Perrez, Vertretung Hausverein  
Emine Bischofberger, Vertretung Gesewo  
Beat Schütz, Vertretung Gesewo, Projektleitung

### Giesserei: E-Mobilität Tiefgarage

Daniel Mahler, Vertretung Hausverein (bis Sommer 2023)  
Mike Ferrara, Vertretung Hausverein  
Beat Schütz, Vertretung Gesewo, Projektleitung

## Grienen

Bernadette Längle, Vertretung Hausverein  
Elmar Pietzsch, Vertretung Hausverein  
Xenon Wyss, Vertretung Hausverein  
Beat Schütz, Vertretung Gesewo, Projektleitung

## Kanzlei

Regula Bockstaller, Vertretung Hausverein  
Roger Bless, Lichtdesigner, Konzept  
Beat Schütz, Vertretung Gesewo, Projektleitung

## Geschäftsprüfungskommission

Stephanie Engelhardt-Scherf, Co-Präsidentin  
Susanne Fankhauser  
Roland Rusnak, Co-Präsident  
Stefano Terzi

## Solidaritätskommission

Marco Anzidei (bis Juni 2023)  
Yvonne Dünki (seit Juli 2023)  
Bea Helbling  
Claudia Imdorf

## Revisionsstelle

OTG, Ostschweizerische Treuhand Zürich AG



Foto: Leonie Pock, ETH Wohnform

## Vorstand

Der Vorstand ist das Führungsorgan der Genossenschaft und trägt die Gesamtverantwortung für alle Tätigkeiten der Gesewo. An der Generalversammlung 2023 traten Marco Anzidei und Monika Wirz nicht zur Wiederwahl an. Seit der Generalversammlung 2023 setzt sich der Vorstand aus folgenden Personen zusammen:

**Yvonne Dünki**, Vizepräsidentin, Leitung Sozialausschuss, Mitglied Leitungsausschuss

**Peter Gröbly**, Leitung Liegenschaftenausschuss

**Leila Hofmann**, Präsidentin, Leitung Leitungsausschuss

**Stefan Kessler**, Mitglied Liegenschaftenausschuss

**Cyrill Plüss**, Mitglied Finanzausschuss

**Mathias Ritzmann**, Leitung Finanzausschuss, Mitglied Sozialausschuss

**Eric Schirrmann**, Mitglied Finanz- und Liegenschaftenausschuss

Die Vorstandsmitglieder verraten uns, was ihr persönlicher denkwürdiger Moment des Jahres 2023 war.



*«Denkwürdigster Gesewo-Moment 2023? Die Feier anlässlich der unterschriebenen neuen Selbstverwaltungsverträge zum neuen Stufenmodell am 3. Juli!»*

Leila Hofmann



*«Mich beeindruckt das grosse Vertrauen, das dem neu konstituierten Vorstand bereits nach einem Jahr Amtszeit entgegengebracht wird.»*

Yvonne Dünki



*«Als neues Mitglied des Vorstands wurden meine Erwartungen an die Professionalität der Gesewo weit übertroffen.»*

Cyrill Plüss



*«Der erste Blick auf die spannenden Wettbewerbsprojekte für Wiesendangen – das vergesse ich nicht!»*

Peter Gröbly



*«Mich beeindruckt die Vielfalt, der Einbezug von unterschiedlichen Perspektiven, die lebhaften Diskussionen. Das macht unsere Stärke aus.»*

Eric Schirrmann



*«Die positive Atmosphäre: Als neu gewähltes Mitglied beeindruckt mich das Vertrauen und die Wertschätzung, die mir entgegengebracht werden.»*

Stefan Kessler



*«Denkwürdig war der Arbeitshalbtage von Vorstand und Geschäftsstelle: Mit unterschiedlichen Blickwinkeln am selben Strick ziehen.»*

Mathias Ritzmann

# Menschen

## Häuserrat

### Alte Bäckerei

Tom Heinzer und Conni Stüssi, Co-Amt

### Blumenaustrasse 6

Antje Goldt

Stellvertretung Philipp Hermann

### Eichliackerstrasse 12

Marco Frei und Melanie Mock, Co-Amt

### EinViertel

Katharina Tulinski

### Feldstrasse 39

vakant

### Giesserei

Nele Pintelon

### Giesserstrasse 2

Maya Rieger und Sebastien Schiesser, Co-Amt

### Grenzstrasse

Urs Meyer

### Grienen

Jonas Widmer und Dirk Ruwisch, Co-Amt

### Helgenstrasse 23/25

Elias Kerker

### Hörnlistrasse 16

Paul Müller

### Kanzlei-Seen

Johannes Langenegger

### Langgasse 76

Andreas Schoch

Stellvertretung Ralph Widmer

### Obergasse 16

Marc Burgherr und Hedi Strahm, Co-Amt

### Sagi Hegi

Daniel Germann

Stellvertretung Martin Wehrle



Foto: Alice Cantaluppi

Der Häuserrat an einer Sitzung in der Giesserei. Von links: Andreas Schoch, Katharina Tulinski, Jonas Widmer, Tom Heinzer, Daniel Germann, Conni Stüssi, Philipp Hermann, Melanie Mock, Elias Kerker, Nele Pintelon.

## Jahresbericht 2023 des Häuserrats

Was beschäftigt den Häuserrat an den Sitzungen? Wichtig ist immer das Thema Austausch zwischen den Häusern: Wo stehen wir als Hausgemeinschaft? Was beschäftigt uns? Was bearbeiten wir gerade? Diese Fragen behandeln wir eher informell; sie lassen uns über den Tellerrand schauen, Gemeinsamkeiten und Unterschiede erkennen. Auch die bestehenden Gemeinschaften in den kleinen Altbauten bekommen die nötige Aufmerksamkeit. Im Häuserrat wird Solidarität und Empathie gelebt und gefördert.

### Viel Umsetzungsbedarf bei engem Zeitplan

Und dann die Haupttraktanden, am Beispiel einer Sitzung im Herbst: Die Gästeliste ist lang an diesem Abend! Die Geschäftsstelle schickt Jasper mit Team zu uns mit Fragen zum Innovationsfonds. Seine Zeit ist limitiert; im Hintergrund wartet schon die Präsidentin mit ihren Anliegen. Jasper informiert über das Projekt und bittet den Häuserrat um Mithilfe. Der Häuserrat, so meine Wahrnehmung, ist skeptisch, ob wir in der vorgegebenen Zeit die gesetzten Ziele erreichen können und dringliche Themen behandeln können. Jasper zieht seinen Plan durch, macht da und dort Abstriche. Er bleibt souverän und freundlich, wie immer. Dann ist seine Zeit abgelaufen. «Die Nächsten, bitte! – Und: Danke für deinen Einsatz!»

### Guter Anfang

Ist die Zeit gut investiert, seitens der Häuserdelegierten, aber auch seitens Geschäftsstelle? Anfangs war ich skeptisch, doch jetzt sage ich Ja! Ich weiss jetzt, dass die Geschäftsstelle über den Innovationsfonds nachdenkt. Ein Anfang ist gesetzt: An der Generalversammlung soll das neue Reglement beschlossen werden. Und wir, die Hausvereine, konnten uns einbringen.

### Fortsetzung folgt

Die Sitzung ist mit vielen Informationen aus Vorstand und Geschäftsstelle und angeregten Diskussionen erfolgreich weiter gegangen. Weitere sind gefolgt. Im Häuserrat wird der Anspruch der Gesewo auf vielfältiges Miteinander gelebt.

*Hannes Langenegger, Mitglied Häuserrat*

### Das Gremium Häuserrat

Der Häuserrat gibt den Hausgemeinschaften eine Stimme in der Gesamtorganisation der Gesewo und bringt ihre Perspektive ein. Das Gremium nimmt Stellung zu Geschäften der Generalversammlung, gibt dem Vorstand eine Resonanz zu strategischen Geschäften und ist jeweils Teil der Findungskommission für neue Vorstandsmitglieder. Jeder Hausverein ist grundsätzlich mit einem Sitz im Häuserrat vertreten.



Foto: Kurt Lampart

# Menschen

## Geschäftsstelle: Das Team

Das interdisziplinäre Geschäftsstellenteam ist die erste Anlaufstelle der Gesewo – ob für Genossenschafter:innen, Hausgemeinschaften, Gremien oder für Interessent:innen und Geschäftspartner:innen. Die Mitarbeitenden nennen ihren persönlichen denkwürdigen Gesewo-Moment des Jahrs 2023.

**Ursina Hollenstein**  
Administration,  
Veranstaltungen und  
Projekte

«Endlich: Das Geschäftsstellenteam ist komplett: bunt gemischt, mit frischem Wind und neuer Energie. So macht Zusammenarbeit Freude!»

**Daniela Heiniger**  
Darlehen und  
Buchhaltung  
Finanzausschuss

«Mein 10-jähriges Jubiläum: Ich blicke zurück auf Herausforderungen, Wechsel im Team und auf gute Lösungen. Grund zum Feiern!»

**Jonathan Kischkel**  
Geschäftsführung  
Leitungs-, Finanz-, Liegenschaftenausschuss

«Zuschlag Obertor! Nach wackeligen Zeiten überzeugen wir über das Konzept hinaus: mit unserer Leistungsfähigkeit. Blick nach vorn mit Riesenfreude.»

**Nicole Müller**  
Mietwesen

«Die Geschäftsreise an den Genfersee: Der Austausch mit den Kolleg:innen, auch mal ausserhalb des Büros. Und die grossartige Stimmung.»

**Tiago Laely**  
Unterhalt und  
Erneuerung  
Liegenschaftenausschuss

«Die Hausbesichtigungen waren beeindruckend: Jedes Haus einzigartig, viele engagierte Bewohner:innen und eine Vielfalt der Lebensstile.»

**Beat Schütz**  
Bau  
Liegenschaftenausschuss

«Die Band «Saitwärts» testet die Akustikmassnahmen bei der Einweihung des neuen Gemeinschaftsraums der Giesserei: Ein Hörgenuss!»



Foto: Melanie Mock

**Nina Siery**  
Fachstelle Gemeinschafts-  
entwicklung

«Die Gesewo beteiligt sich am öffentlichen Diskurs: Mit Einwendungen gegen den kommunalen Richtplan der Stadt Winterthur.»

**Marianne Huber**  
Kommunikation und  
Projekte  
Leitungs- und  
Finanzausschuss

«Die Vorbereitungen für die dreistufige Selbstverwaltung und die neue IT: Das war intensiv. Und hat unsere Zusammenarbeit im Team gestärkt.»

**Jasper Haubensak**  
Fachstelle Gemeinschafts-  
entwicklung und Projekte  
Sozialausschuss

«Das neonbunte Fest zur Stufenwahl: Es lag der frische Duft von Aufbruch in der Luft. Freudvoll unterschiedliche Menschen kamen da zusammen.»

**Alexandra Imstepf**  
Mietwesen (Leitung)  
Sozialausschuss

«Immer wieder denkwürdig: Die gute interdisziplinäre Zusammenarbeit im Team, die kurzen und schnellen Wege. Ich schätze das sehr.»

**Philipp Gomon**  
Rechnungswesen und  
Personaladministration  
Finanzausschuss

«Das Ja der GV zu Wiesendangen: Ich freue mich, dass wir dieses zukunftsgerichtete Projekt umsetzen können.»

**Umschlag: Illustration von Samuel Schuhmacher**

Die Illustrationen interpretieren die Geschichten aus den Häusern (Seiten 10-17). Sie zeigen auf liebevolle Weise die Vielfalt und Individualität der Gesewo-Hausgemeinschaften. Der Stadtplan von OpenStreetMap im Hintergrund ermöglicht, die Liegenschaften in Winterthur zu verorten.

Samuel Schuhmacher ist freischaffender Illustrator und Comiczeichner. Er ist Schöpfer des «Wimmelbuch Winterthur» und des «Wasser Bau Umwelt Wimmelbuch». Aktuell zeichnet und schreibt er gerade an einer längeren Comic-Geschichte. Der Heimweh-Winterthurer lebt und arbeitet in Zürich.

[samuelschuhmacher.ch](http://samuelschuhmacher.ch)

**Impressum****Herausgeberin**

Gesewo Genossenschaft  
Emil-Krebs-Gasse 10  
8400 Winterthur  
Telefon 052 242 05 38  
[info@gesewo.ch](mailto:info@gesewo.ch), [www.gesewo.ch](http://www.gesewo.ch)

**Redaktion**

Marianne Huber, Therese Pfister

**Gestaltung**

Nathalie Gaggini, blitzartgrafik

**Bildbearbeitung und Druck**

Druckerei Baldegger

**Papier**

Refutura GSM 100% Recycling, Blauer Engel

