



gesewo

selbstverwaltet wohnen

## Geschäftsbericht 2020

---

# Inhaltsverzeichnis

---

Editorial	3
Jahresbericht 2020	4
Strukturprojekt: Weichen für die Zukunft	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 EinViertel	16
Jahresrechnung 2020 und Budget 2021	18
Bericht zur Jahresrechnung	20
Kennzahlen und Fondsberichte	21
Anhang zur Jahresrechnung	22
Revisionsbericht	25
Häuser und Umwelt	26
Menschen	28
Geschäftsstelle	30
Impressum	31

# Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

Pippa, unser Hund, muss heute lange lauschen, bevor sie den Schritt aus der Wohnung im fünften Stock des EinViertel wagt. Von unten dröhnen laute Hammerschläge das offene Atrium hoch, offenbar sind nochmals Handwerkerinnen und Handwerker am letzten Schliff.

Durch mein Atriumfenster bin ich mit dem Haus verbunden. Ich sehe und höre, wenn sich die Kinder unten in der Lobby zu ihrem allabendlichen Stelldichein treffen, ob sie mit ihren Trottis unterwegs sind, ob sie Versteckis spielen oder ob ihnen ein Vater eine Feen-Geschichte erzählt. Und ich bekomme definitiv mit, wann Essenszeit ist, dann wird es nämlich auf einen Schlag ganz still. Das Fenster ins Atrium hinaus (oder hinein?) lässt mich, meine Frau und Pippa jeden Tag neu erleben, dass wir hier mit vielen anderen Menschen leben, mit unseren Gemeinsamkeiten und Unterschieden, unseren Fähigkeiten und Empfindsamkeiten ...

Damit sind wir als Hausverein in der Gesewo gut aufgehoben. Lebendige Hausgemeinschaften, mitgestalten, gemeinsame Aufgaben lösen – das macht die Gesewo aus. Als neuer

Hausverein sind wir froh, können wir auf Erfahrungen anderer Häuser zurückgreifen. Unsere soziokratische Kreisorganisation unterscheidet uns von anderen Gesewo-Häusern. Zusammen gemeinsame Aufgaben zu lösen, verbindet uns jedoch wieder.

In diesem Jahr wird die Gesewo zahlreiche gemeinsame Lösungen suchen müssen. Es gilt, den Häuserrat zu etablieren und das Selbstverwaltungsmodell neu zu denken. Wie kann es gelingen, den Häuserrat als aktives und dynamisches Organ in die Genossenschaft zu integrieren? Können wir damit das Gefälle zwischen den grossen und den kleinen Häusern verringern? Erreichen wir mit der Differenzierung der Selbstverwaltung mehr Klarheit und Zufriedenheit? Ich weiss es nicht. Ich bin jedoch zuversichtlich; der Anfang ist gelungen.

Lasst uns diese Themen anpacken – gemeinsam und mit Wertschätzung für die Unterschiede. Ich freue mich darauf!

*Martin Borst, Vorstandsmitglied Gesewo*



© Jürg Zimmermann

Blick durchs Atriumfenster ins Treppenhaus des «EinViertel».

# Jahresbericht 2020

Ein ausserordentliches und ganz spezielles Jahr liegt hinter uns. Corona hat das Jahr auf vielfältige Art und Weise beeinflusst: Anstelle von einer wurden zwei Generalversammlungen durchgeführt; der Solidaritätsfonds konnte Mietende mit Zahlungsschwierigkeiten unterstützen. Viele Gesewo-Häuser gingen kreativ mit den Herausforderungen um, Nachbarschaftshilfen wurden ins Leben gerufen, die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle verbrachten viel Zeit im Homeoffice, der Vorstand traf sich vielfach zu Videomeetings ...

## Meilenstein 1: Abgestufte Selbstverwaltung und ein Häuserrat

Es waren grosse Themen und Fragen, mit welchen sich die Gesewo in ihrem zukunftsgerichteten Organisationsentwicklungsprojekt befasste: Die Mitsprache der Genossenschafterinnen, der Genossenschafter und der Hausvereine, das Zusammenspiel der Gremien sowie die künftige Gestaltung der Selbstverwaltung. Mit den Beschlüssen der ausserordentlichen Generalversammlung im September hat das Projekt Organisationsstruktur seinen Abschluss gefunden: Ein neuer Häuserrat soll die Mitwirkung der Hausgemeinschaften und der Bewohnenden sicherstellen und stärken, die Hausvereine sollen neu den passenden Grad der Selbstverwaltung aus drei Stufen wählen können, und es soll eine unabhängige Schlichtungsstelle eingerichtet werden. Die Gesewo hat damit die Grundsteine für ihre Weiterentwicklung gelegt. Unter erschwerten Bedingungen mit abgesagten, verschobenen und virtuellen Treffen haben die Mitwirkenden unter der Projektleitung von Geschäftsführerin Katharina Gander und Vorstandsmitglied Doris Schumacher hervorragende Arbeit geleistet. Die Entscheidungen werden nun in den kommenden Wochen und Monaten von Arbeitsgruppen und Hausvereinen umgesetzt.

## Meilenstein 2: Full House im EinViertel

Alle Wohnungen unserer neuen Liegenschaft EinViertel waren Ende 2020 vermietet. Die Vermietungskommission, der Hausverein und die Geschäftsstelle haben dies in einem gelungenen Zusammenspiel und unter grossem Einsatz ermöglicht. Denn Pandemiezeiten begünstigen Umzüge in urbane Zentren und in neue und teilweise auch unbekannte Wohnmodelle nicht, wie die Vermietungsverantwortlichen während der Sommermonate erfahren mussten. Ende gut, alles gut: Die ersten Mietenden zogen im September ein, und etappenweise füllte sich das Haus. Auch alle Gewerbeflächen konnten wunschgemäss an lebendige und vielfältige Betriebe vermietet werden.

Mit der Schlüsselübergabe an den Hausverein ging das Haus im Dezember in die Betriebsphase – sprich Selbstverwaltung – über. Im Moment laufen noch die letzten Arbeiten zur



Sagi Hegi: Musikalische Überraschungen und Lebensfreude im Coronajahr.

Behebung der Mängel; abgeschlossen wird das Projekt im Sommer 2021 mit der Projektabschlussrechnung. Wir hoffen sehr, das EinViertel zu diesem Zeitpunkt allen Genossenschafterinnen, Genossenschaffern und Interessierten vor Ort vorstellen zu können.

## Meilenstein 3: 2020 – Homeoffice, Nachbarschaftshilfe und gelebte Solidarität

Ab März 2020 mussten Hausvereine, Gremien, Arbeitsgruppen und die Geschäftsstelle improvisieren und neu denken. Vielen Mietenden konnte mit dem Solidaritätsfonds Unterstützung in Notlagen geboten werden. Nach einem Digitalisierungsschub nahmen die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle aus dem Homeoffice mit Geschick ihre Aufgaben wahr. Mit viel Engagement wurde in den Häusern umgeplant, organisiert und unterstützt. Die solidarische Genossenschaftsidee hat sich gerade in dieser schwierigen Zeit sehr bewährt. Wir haben als Genossenschaft diese Herausforderungen sehr gut gemeistert!



#### Meilenstein 4: Geschäftsstelle verstärkt und umgezogen

Die neuen Mitarbeiterinnen Ursina Hollenstein und Emine Bischofberger haben das Geschäftsstellenteam verstärkt: Ursina ist für die Administration und für Veranstaltungen zuständig, Emine kümmert sich um die Erneuerungen und den Unterhalt der Häuser. Im Sommer bezog das Team das neue Büro im EinViertel – die Platzverhältnisse und die Arbeitsumgebung in den neuen Räumlichkeiten überzeugen sehr, die Mitarbeitenden fühlen sich sehr wohl.

#### Kreativ und entschlossen das Jahr gemeistert

Die Stärke einer Organisation zeigt sich gerade in aussergewöhnlichen Zeiten. Ich bin sehr stolz auf die Gesewo, die gezeigt hat, dass sie sich schnell anpassen kann und kreativ und entschlossen handelt. Das fordert die Organisation und die Menschen dahinter heraus. Wir danken allen Beteiligten für ihren ausserordentlichen Einsatz und hoffen zusammen auf ein ruhigeres Jahr 2021.

*Markus Schatzmann, Präsident der Gesewo*



Gemeinschaft mit neuen Regeln.

#### Das Gesewo-Jahr 2020

- **Januar:** Dialograum zum Projekt Organisationsstruktur mit allen Genossenschafter/innen.
- **Februar:** Der Newsletter erscheint im neuen Design und technisch aufgerüstet.
- **März:** Abschluss der Fassadenrenovation Blumenaustrasse.
- **April:** Geschäftsstelle: Arbeitsbeginn von Ursina Hollenstein als Leiterin Administration und Veranstaltungen. Die Mitarbeitenden arbeiten im Homeoffice.
- **Mai:** Der Vorstand genehmigt den Jahresabschluss 2019.
- **Juni:** Schriftliche Generalversammlung mit Standardtraktanden.
- **Juli:** Start der Aktion 500 zur Gewinnung von neuen Darlehen.
- **August:** Geschäftsstelle: Arbeitsbeginn von Emine Bischofberger, Leiterin des neuen Fachbereichs Unterhalt und Erneuerung.
- **September:** Umzug der Geschäftsstelle ins EinViertel. Ausserordentliche Generalversammlung. Abschluss der Aktion 500: Total neue freie Darlehen CHF 760'000. Die ersten Mietenden ziehen im EinViertel ein.
- **Oktober:** Der Vorstand gleist die Umsetzung der Beschlüsse der ausserordentlichen Generalversammlung auf. Dank Innovationsfonds: Pflanzaktion Obstgarten Alte Bäckerei.
- **November:** Der Vorstand legt die Jahresziele 2021 fest.
- **Dezember:** Schlüsselübergabe EinViertel.

# Strukturprojekt – die Gesewo stellt Weichen für die Zukunft



«Mitmachen lohnt sich.»

Die Gesewo ist in den letzten Jahren stark gewachsen – allein mit dem Erstbezug des EinViertels kamen 2020 71 neue Wohnungen im «EinViertel» dazu. Nach Jahren des organischen Wachstums der Strukturen war der ideale Zeitpunkt gekommen, um eine optimale Organisationsstruktur für eine zukunftsfähige Gesewo zu gestalten.

## Entscheidungen, Partizipation und Zusammenhalt

Entscheidungsprozesse und Partizipation sollten klarer definiert werden. Zudem sollte die überarbeitete Organisationsstruktur die Basis für einen gestärkten Zusammenhalt innerhalb der Gesewo legen und die Selbstverwaltung weiter entwickelt werden, sodass sie den veränderten Bedürfnissen entspricht.

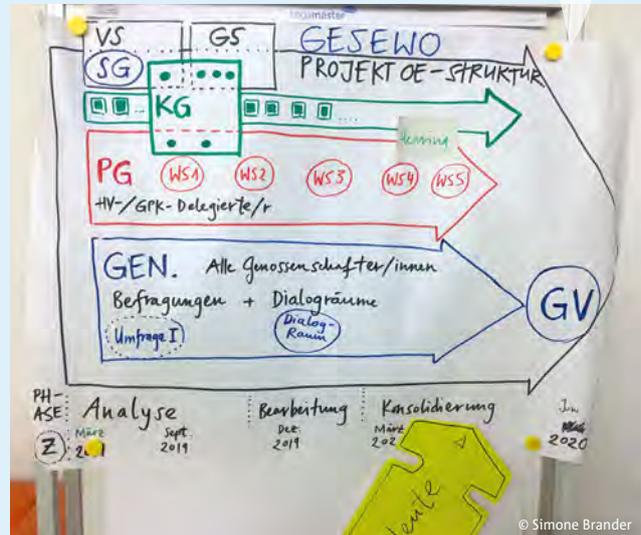
## Kreatives Wirken unter erschwerten Bedingungen

Das Projekt startete dynamisch: Eine breit abgestützte Online-Umfrage brachte aufschlussreiche Rückmeldungen hervor, Workshops bildeten den Rahmen für lebendige Diskussionen und den Blick auf neue Perspektiven. Abrupt stoppte Covid-19 den schwungvollen Prozess. Aufhören und abwarten waren keine Optionen. Die Projektleitung setzte neu auf Online-Konferenzen, digitale Umfragen und coronataugliche Räume. Trotz der erschwerten Umstände konnte das Strukturprojekt mit Bericht und Anträgen an der Generalversammlung zeitgerecht abgeschlossen werden.

## Ideen, die Anklang fanden

Die Generalversammlung genehmigte alle Anträge. Dies zeugt von einem gelungenen Partizipationsprozess, der zu breit abgestützten Resultaten geführt hat. 2021 werden die ersten Neuerungen aufgelegt.

*Katharina Gander und Doris Schumacher, Co-Projektleiterinnen*



## Breit abgestützte Mitwirkung

«Betroffene bringen sich direkt ein» – das war die Kernidee der komplexen Projektorganisation: Delegierte der Gesewo-Hausvereine brachten in der Projektgruppe die Anliegen ihrer Häuser ein, arbeiteten an Lösungen mit und trugen diese wieder in die Hausvereine zurück. In der Projektgruppe ebenfalls vertreten war die Geschäftsprüfungskommission. Zwei Delegierte der Projektgruppe aus je einem kleinen und einem grossen Haus steuerten das Projekt in der Kerngruppe mit. Ergänzend einbringen konnten sich alle interessierten Genossenschafterinnen und Genossenschafter: Zu Beginn in einer Umfrage und bei «Halbzeit» an einem halbtägigen Dialograum.

## Was verspricht sich der Vorstand ...



Im Gespräch mit Vizepräsidentin Doris Schumacher

### ... vom Häuserrat?

«Die Hausvereine können durch den Häuserrat zu Vorstandsgeschäften Stellung nehmen. Für uns im Vorstand ist dies ein Gewinn, da wir so einen weiteren Blickwinkel auf unsere Geschäfte erhalten und unsere Entscheidungen breiter abstützen können.»

### ... vom dreistufigen Selbstverwaltungsmodell?

«Klarheit und Mehrwert für alle: Die Hausvereine können künftig gezielt auf ihre Bedürfnisse und Ressourcen eingehen, die Geschäftsstelle kann besser planen.»

### ... von der neuen Schlichtungsstelle?

«Ein Gremium, das für Schlichtung und Kontrolle zuständig ist, wie das bisher bei der GPK der Fall war, kommt unweigerlich in Rollen- und Befangenheitskonflikte. Eine Trennung von Schlichtung und Kontrolle sorgt für Klarheit.»

«Bereichernd war, dass ich die Gesewo, ihre Vielfalt und viele neue Leute kennenlernte.»

«Dieses Projekt wird wahrscheinlich eine grosse Wirkung auf die Genossenschaft haben.»

«Ich habe die Offenheit, die gute Vorbereitung und Dokumentation geschätzt.»



Breite Mitwirkung für abgestützte Ergebnisse: Genosschafterinnen und Genosschafter äusserten sich zu ersten Ergebnissen der Projektgruppe und brachten neue Ideen ein. Dialograum im Januar 2020.

### Was ist neu? – Wichtigste Resultate

#### Häuserrat: Partizipation und Vernetzung

Ein neues Gremium sorgt künftig für mehr Partizipation und Vernetzung. Der Häuserrat soll dem Vorstand als «Sounding Board» (Resonanzkörper) zur Verfügung stehen und die häuserübergreifende Vernetzung organisieren. Im Häuserrat sind alle Hausvereine mit je einer delegierten Person vertreten.

#### Abgestufte Selbstverwaltung

Die Gesewo entwickelt ihre Selbstverwaltung weiter. Neu soll ein dreistufiges Modell angeboten werden. Die Hausvereine können ihrem Bedürfnis entsprechend die Stufe wählen und damit bestimmen, welche Aufgaben sie selbst übernehmen und welche sie delegieren, zum Beispiel an die Geschäftsstelle.

#### Eigenständige Aufsicht und Schlichtung

Die Geschäftsprüfungskommission soll sich künftig ausschliesslich auf ihre Aufsichtsfunktion konzentrieren. Neu soll eine eigenständige Schlichtungsstelle geschaffen werden.



Kreatives und intensives Arbeiten in der Gruppe. Dialograum im Januar 2020.

«Ich hatte Freude an der Mitarbeit, obwohl sie teilweise auch herausfordernd war. Ich hatte das Gefühl, gemeinsam auf den Weg zu gehen. Es war eine wertvolle Erfahrung.»

# Gemeinsam wohnen und bauen

## Alte Bäckerei Waltenstein: Vom Apfelbaum bis zur Indianer-Banane



Der Krönchen-Frühling mit viel Auslauf rund um Haus und Garten und in den umliegenden Wäldern hatte auch genussvolle Seiten. Und einmal mehr die Bestätigung: Leben in der Gemeinschaft ist das Beste!

Im August durften wir auch wieder Feste feiern: Menschen, Musik, Sommer unter schwer beladenen Obstbäumen – ein wunderbares Fest rauschte quer durch den Obstgarten. Schatten gab es genug – Wespen auch!

Der Entscheid, eine auslaufende Pacht zurück zur Alten Bäckerei zu nehmen, fiel bereits letztes Jahr. Die Gruppe «Landweitdenken» beschäftigte sich 2020 konkret mit der Planung und Gestaltung des Neulandes, mit der Wahl der Obstsorten und mit dem Pflanztag. Im frühlingshaften November war es nach fünf Stunden Arbeit soweit: Zwanzig Obstbäume hatten am Sonnenhang in Waltenstein ein neues Zuhause, vom Apfelbaum bis zur Indianer-Banane, samt Mäuse- und Frass-Schutz gegen unsere nimmersatten Schafe. Ein grosses Dankeschön allen Helferinnen und Helfern (vielen aus der Gesewo!) und an den guten Batzen aus dem Innovationsfonds der Gesewo!

Conni Stüssi & Alice Cantaluppi

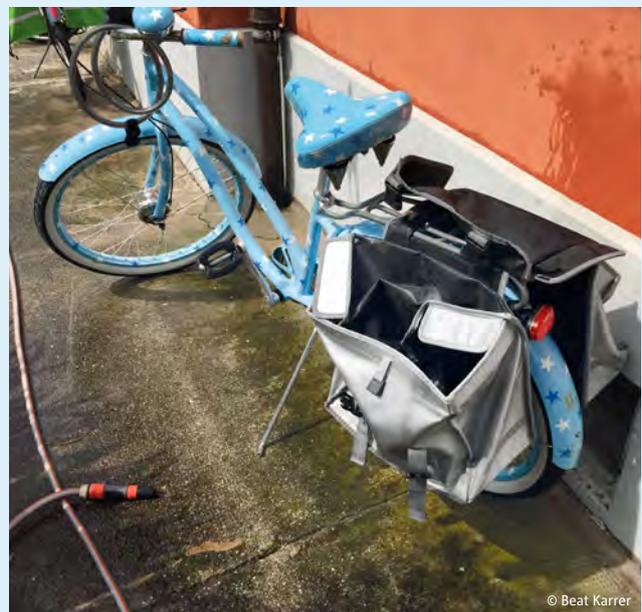
## Blumenaustrasse 6: Wildblumen in der Blumenau

Das Jahr war geprägt von einem regen Wechsel im Haus Blumenaustrasse 6. Drei von fünf Wohnungen mussten renoviert werden für die neuen Mitbewohnerinnen und Mitbewohner. Mitten im Lockdown zog Gabor mit seinen Töchtern ein. Sie haben sich rasch eingelebt.

Unser Arbeitstag im September war das soziale Highlight im Jahr des Social Distancing. Unser südseitiger Rasenstreifen – die Tour-de-Gesewo-Fahrerinnen und -Fahrer erinnern sich – wird jetzt allmählich zur Wildblumenwiese. Nach dem Gärtnereinsatz arbeiten wir daran, den üppigen Löwenzahnbestand zu diversifizieren.

Im Herbst zogen zwei Familien miteinander aus ins eigene Heim. Wieder war der Hausverein gefordert mit Terminplanung und Koordination unserer Handwerker des Vertrauens. Die Wohnungen strahlten für die neuen Mieterinnen Bettina und Sara mit ihren zwei Kindern in neuem Glanz. Wir sind glücklich als neu zusammengewürfelte Gruppe und spüren frischen Wind in den Segeln. Ahoi!

Beat Karrer



## Eichliackerstrasse 12: The New Normal

Während die Welt sich in Corona-Heavy-Rotation dreht, gibt es aus der Eichliackerstrasse 12 nichts Weltbewegendes zu berichten. Trotz der über die Gartenzäune hinweg diskutierten Frage, wer denn nun zur Immungemeinschaft gehört und wer nicht: Geklettert und draussen gespielt wurde auch im 2020, und unser Gartenfest mit der Band «Linx und Lechz» auf dem Balkönli kam glücklicherweise just in die Fallzahlen-Baisse im September zu liegen.



© Melanie Mock

Ab Herbst verschwanden dann doch hie und da Bewohnerinnen und Bewohner in Quarantäne, Desinfektionsmittelspritzis tauchten im Treppenhaus auf, Hausvereinsitzungen verlagerten sich in den virtuellen Raum, und im November wurde der Garten mit desinfizierten Gerätschaften winterfest gemacht. Trotz einiger neuer Seltsamkeiten nimmt unser Hausleben insgesamt aber seinen gewohnten Gang.

*Melanie Mock*

## Feldstrasse 39: Wachteln weichen dem Wiesenprojekt

Selbst wenn auch wir längst genug davon und darüber geredet haben und Covid-19 hier deshalb lieber unerwähnt bleiben lassen würden, wir kommen nicht drum herum. Denn: Während dem Lockdown machten wir uns im Haus und ums Haus herum breit und tobten uns aus – und gaben danach den Möglichkeiten entsprechend alles, um den anstehenden Gartenarbeiten weiterhin zureichend nachzukommen. Die Ernte übrigens fiel nicht zu knapp aus. Das Projekt «Wachtelanzucht» legten wir zugunsten eines erneuten Versuchs, die Wiese zum Wachsen zu bringen anstatt endgültig dem Tod zu weihen, auf Eis – aufgeschoben ist nicht aufgehoben.



© Simone Brander

2020 bescherte uns nicht nur einen Zuwachs an Projekten; dank dem Kälteeinbruch stieg auch unser Verbrauch an Brennholz überdurchschnittlich an. Für uns steht fest: Der warme Kachelofen macht die langen, kalten Winterabende zuhause viel gemütlicher. Wobei wir es uns trotzdem nicht nehmen lassen, hin und wieder im kalten Treppenhaus anzustossen.

Die schönen grünen Farben der neuen Fassade könnten vielleicht das Motto fürs nächste Hausfest vorgeben: Kiwi mit Zalagyöngye!

*Simone Brander*



# Gemeinsam wohnen und bauen

## Giesserei: Balkonsingen mit Blick zur Saite

Dominierendes Thema war in der Giesserei, wie überall, Covid-19. Die Massnahmen zur Eindämmung der Pandemie wurden konsequent umgesetzt; mehrere Mitgliederversammlungen und viele einmalige oder regelmässige Veranstaltungen wurden abgesagt, die Gemeinschaftsräume deutlich weniger genutzt. Umgekehrt zeigte sich grosse Solidarität: Die Nachbarschaftshilfe, etwa beim Einkaufen für Ältere, funktionierte sehr gut. Von schweren Erkrankungen wurden wir bisher verschont.



Das Balkonsingen während des Lockdowns hatte eine wichtige soziale Funktion. Zweimal wurde dabei auch als Dank an das Pflegepersonal gesungen, einmal davon mit dem Giesserei-Weltmusikensemble. Das erhöhte zwar nicht den Lohn der Pflegenden, war aber doch ein Zeichen.

Das schon traditionelle Sommerfest (es wäre das achte gewesen) fiel in der geplanten Form dem Virus zum Opfer. Aber es gab im Juli einen gemütlichen Apéro im Hof, mit swingender Musik unserer Hausband «saitwärts», und im September ein wunderbares Spätsommerfest mit reduziertem Programm. Da war viel Ruhe für Gespräche. Manche fanden, weniger sei mehr. Anderen fehlte das ausgelassene Leben, das auch mit Lärm verbunden ist.

Unserer Ida-Beiz hat Corona nicht gutgetan: Sie ist in Konkurs geraten, kann aber immerhin dank Hilfe von aussen vorläufig weitergeführt werden. Die Suche nach einer dauerhaften Lösung ist schwierig.

Ein Jahr mit ungeahnten Herausforderungen! Wir lassen uns davon nicht abschrecken und sind weiterhin gemeinsam unterwegs, auch in unruhigeren Zeiten.

*Kurt Schwob*

## Giesserstrasse 2: Ruhiges Jahr und Abgänge ins EinViertel

Unter anderem auch Corona-bedingt war das Jahr 2020 sehr ruhig an der Giesserstrasse. Im Dachgeschoss wurde eine Holztrennwand eingezogen und ein Kind erfreut sich nun an einem eigenen Zimmer. Heers freuen sich über mehr Platz, was sie veranlasst hat, gleich mehrere Renovationen in der ganzen Wohnung zu tätigen, wie die Holzböden schleifen und ölen, und die Wände zu streichen.

Nur wenige Gartentage fanden statt, kleinere Unterhaltsarbeiten wurden getätigt. Gabi und Nadine haben angekündigt, dass sie ins EinViertel umziehen werden. Wir freuen uns auf frischen Wind mit Vesna und Benjamin mit den zwei Kids, die ab März 2021 bei uns wohnen werden.

*Nathalie Beirne*



233 108



9 8

## Grenzstrasse 13: Sibirien einfach

Natürlich würde jede Bewohnerin, jeder Bewohner die Grenzstrasse-Geschichte 2020 anders erzählen. Da ist Ruedi, der mitten in der Pandemie nach Sibirien zum geliebten Baikalsee auswanderte. Wir anderen staunten über den Mut. Marion, die darauf das Soussol bezog, konnte nicht so viel mit anderen singen, wie es geplant war. Roman, der im ersten Jahr im Haus so viel Liebe in den Garten investierte, dass die vorbeiflanierenden alten Tössemer zustimmend nickten. Alexandra, die das Waschküchenrenovationsprojekt zur Vollendung brachte. Mit der zweiten Waschmaschine und dem neuen Boden fällt das Waschämtli viel leichter. Oder Miriam, die sich über den endlich bezogenen Nistkasten freute und ihn mit einem Schutzverbau versah.

Und noch viel mehr Geschichten haben sich auch dieses Jahr im alten Haus ereignet, dessen Böden knarren und die Rohre klopfen.

*Urs Meyer*



© Miriam Flückiger

## Grienen: Zuwachs, Projekte und Freundschaften

Obwohl im Februar fast alle Zimmer belegt waren, zogen in kurzen Abständen vier Neankömmlinge ein: Kira 18. Juli, Lua Malu 26. Juli, Gyan 10. September und Jaya Simea 12. Oktober.

Der deutliche Anstieg des Kinderanteils in der Gemeinschaft brachte uns dazu, die geplanten Renovationsarbeiten auszuweiten und zusätzlich zur Erneuerung des Bodens im ersten und zweiten Geschoss und der Instandstellung der Wände im zweiten Geschoss ebenda einen kinderfreundlichen Gemeinschaftsraum einzurichten.



© Jonas Meier

Zudem entschieden wir, die Holzwerkstatt zu vergrössern und dazu die anliegende Metallwerkstatt in die Felsengarage zu verlegen. Dieses Projekt ist nun in vollem Gang.

Auch unser «Hexenhäuschen» wurde renoviert. Trotz zahlreicher verhexteter Widrigkeiten ist das Häuschen nun einzugsbereit. Unsere zwei neuen Geissen und drei Wildgänse verfolgten die Arbeiten neugierig.

Auch als WG-Gemeinschaft konnten wir viel profitieren vom vergangenen Jahr. Es entstanden neue Freundschaften, und bestehende wurden gefestigt. Wir stritten und lachten zusammen und festigten uns dabei als Gruppe. Mit viel Elan und neuen Ideen starten wir ins Jahrzehnt.

*Jonas Meier*



11 7



23 4

# Gemeinsam wohnen und bauen

## Helgenstrasse 23/25: Katzenreich in neuem Kleid

Von September bis Oktober war die Helga in ein Baugerüst eingepackt. Das nächtliche leise Trippelgeräusch, wenn eine Katze die tagsüber getätigten Arbeiten begutachtete, wurde Teil der Geräuschkulisse des Homeoffice-Jahres.

Im Herbst, als das Gerüst wieder abgebaut wurde, erstrahlten unsere beiden Häuser in neuem, hellgelbem Glanz mit frisch gestrichenen Aussenwänden und neuen Ziegeln auf dem Dach.

Leider zogen direkt nach Ende der Bauphase mit Sibil und Bruno zwei engagierte Mietende, Kommissions- und Vorstandsmitglieder aus dem Haus 23 aus. Die neue Mieterin Tania brachte mit ihrem Kater neuen, fröhlichen Wind mit in die Helga. Unsere Zukunft sieht darum nicht nur rosig, sondern auch strahlend gelb aus, und wir freuen uns auf die Zeit nach der Isolation.

*Jasmine Keller*



© Jasmine Keller

## Hirschen Diessenhofen: Neuanfang aufgegleist

Der Vorstand der Gesewo erhielt von der Generalversammlung im September 2020 den Auftrag, den Verkauf oder Tausch des Hirschen vorzubereiten. Wie kommt es dazu, dass eine Genossenschaft eine Liegenschaft verkauft? Ein Blick zurück:

Anfang 2019 übernahm die Gesewo die Verwaltung der damals bereits nicht mehr selbstverwalteten Liegenschaft. Um die Attraktivität der leerstehenden Wohnungen zu steigern, senkte die Gesewo die Mieten und näherte sie so den ortsüblichen Marktmieten an. Leider blieb die erhoffte Vollvermietung wohl auch wegen des regionalen Wohnungsüberangebots aus. Bereits im 2018 und auch im 2019 waren Wertkorrekturen nötig geworden, nicht zuletzt aufgrund der Leerstände. Eine massgebliche Verbesserung der Situation zeichnete sich in der Folge nicht ab. Nach sorgfältigen Überlegungen entschied sich der Vorstand, der Generalversammlung den Verkauf der Liegenschaft zu empfehlen.

Nach dem Entscheid der Generalversammlung 2020 prüfte der Vorstand verschiedene Verkaufs- oder Tauschmöglichkeiten. Eine davon war, den Hirschen in die Hände einer lokalen Genossenschaft oder Institution zu geben. Die Idee liess sich letztlich nicht umsetzen, so dass Ende 2020 der Vorstand den Verkauf über eine Immobilienfirma mit lokalem Netzwerk aufgleiste.

Die Entscheidung, die Liegenschaft zu verkaufen, fiel nicht leicht. Es bleibt der Wunsch, dass ein Neuanfang für das schöne Haus, seine Bewohnenden und für die Gesewo eine Chance ist.

*Marianne Hager-Huber, Leiterin Kommunikation*



© Thomas Aus der Au



## Hörnlistrasse 16: Katastrophentaugliche Hörnli



© Susanne Grasser

Dieses Jahr war ... natürlich die Hörnli und Covid! Vorab: Unser altes Häuschen hat auch diese Probe mit Bravour bestanden. Blicken wir zurück:

In eigener Sache: Anfang März stellten mich – ich gehöre zur ergrauten Risikogruppe – die Mitbewohnerinnen und Mitbewohner unter Hausarrest und übernahmen meine Lebensmittelversorgung. Somit war der Ernst der Lage klar. Mit Hilfe eines schönen Frühlings begann ein erstaunlicher «Belagerungszustand» in unserem Garten; flugs wurde er zum Esszimmer und zum Ersatzkindergarten. Wir kochten und aßen gemeinsam; die Eltern organisierten sich und teilten das Hüten der Rasselbande unter sich auf. Dabei ist allerdings zu bemerken: Die Selbstorganisations- und Anpassungsfähigkeit des Nachwuchses war erstaunlich!

Natürlich wurden wichtige Routinen inklusive der dritte Haustag fortgeführt. Das Hausfest fand allerdings ohne externe Gäste statt.

Es zeigte sich also: Unser Haus taugt auch dazu, Katastrophen zu überleben ...

*Paul Müller*



## Kanzlei-Seen: (Fast) vollbesetzt und aktiv durch das Jahr der Krise

Das Jahr 2020 begann mit vier leerstehenden Wohnungen. Dann kam Corona, und mitten im Lockdown, als man meinte, alles stünde still, zogen ganz unerwartet kurz nacheinander drei neue Bewohnerinnen ein. Eine vierte folgte im August, und im Oktober gab es einen zusätzlichen Wechsel.

Mit der neuen Vollbesetzung durften wir dann glückliche und ereignisreiche Wochen verbringen.

Eine interessante Erfahrung dabei war, dass wir uns innerhalb der Hausgemeinschaft näher kamen, je mehr wir ausserhalb des Hauses unsere Kontakte und Aktivitäten einschränken mussten. Vor allem unser gemeinsam und mit viel Engagement gestalteter Garten gab unserem Zusammenleben Struktur und Anknüpfungspunkte für Aktivitäten. Es gab genussvolle Pausen bei selbstgebrautem Bier und selbstgebackenem Brot oder einer feinen Grillwurst von der Feuerschale.

Am Ende des Jahres verstarb unser langjähriger Mitbewohner Alex Huber, und das Haus verlor mit ihm einen Teil seiner über die Jahre gewachsenen Seele. Seine Ideale werden uns weiterhin Vorbild sein.

*Susanne Loderbauer*



© Max Schmid



# Gemeinsam wohnen und bauen

## Langgasse 76: Pelzige Gäste

Das Leben an der Langgasse fand auch dieses Jahr trotz widriger Umstände in vielfältiger Weise statt. Unter anderem gaben uns Kotspuren im Garten Rätsel auf, die durch die Installation einer Wildkamera gelöst wurden: Nur 500 Meter von der Altstadt entfernt setzte sich nebst Marder, Fuchs, Reh und Igel tatsächlich auch ein Dachschwein in Szene. Das freut uns sehr, denn Gäste von nah und fern sind bei uns stets willkommen.

*Ralph Widmer*



© Ralph Widmer

## Obergasse 16: Gemeinschaft auf der Gasse

Das Jahr an der Obergasse war geprägt durch Corona. Vor allem während des Lockdowns im Frühling war es menschenleer und schon fast beunruhigend still in der Altstadt. An warmen Frühlingsabenden traf sich die Nachbarschaft vor den Häusern, sonst blieben wir alle zu Hause.

Die Mitgliederversammlung konnten wir noch gemeinsam im Wohnzimmer durchführen; die weiteren Zusammenkünfte im Bauausschuss oder Vorstand hielten wir auf der Gasse oder per Zoom ab. So kamen wir mit unserem Projekt Fenstersatz und Fassadenrenovation doch etwas weiter.

Unser ganzes Haus steht unter Denkmalschutz, darum müssen verschiedene Aspekte berücksichtigt werden. Die Baubewilligung ist nun aber eingereicht und weitere Abklärungen sind durchgeführt. Zudem haben wir unsere Balkontüren neu abdichten lassen.

*Hedi Strahm*



© Hedi Strahm



## Sagi Hegi: Der Duft von Curry

Ende 2019 luden wir zu einer grossen Silvesterfeier in unserem Gemeinschaftsraum ein. Wer hätte da gedacht, dass bald darauf rigorose Coronamassnahmen unseren Alltag bestimmen sollten und gemeinsame Feste nur noch mit strikten Vorgaben möglich sein würden? Als Mitte März die Schulen zugingen, waren die Kinder ganz begeistert. Doch ziemlich schnell merkten sie, dass Schule daheim nicht so viel Spass macht. Dafür genossen sie die freien Nachmittage draussen umso mehr. Über Ostern und in den Frühlingsferien konnten sie viele lange Tage draussen mit ihren Freundinnen und Freunden aus der Sagi verbringen. Aussergewöhnlich war, dass alle daheim waren. Niemand war in den Ferien oder in einem Sportkurs.

Auch die erwachsenen Sagi-Bewohnerinnen und Bewohner waren erfinderisch während des Lockdowns. So gab es gemeinsame Yogastunden auf der grossen Wiese und Balkonkonzerte. Die Feuerstelle blieb nach wie vor ein vielbesuchter Treffpunkt. Als die Coronamassnahmen dann lockerer wurden, konnten wir bei immer günstigem Wetter einige grosse Feste feiern. So genossen wir den Lindenbrunch mit musikalischer Einlage der Sagikinder. Am letzten Samstag der Sommerferien fand, wie jedes Jahr, das Pétanque-Turnier statt. Dazu gab es Kuchen und Crêpes, und ein Akkordeonspieler sorgte für Stimmung. An einem der letzten warmen Abende im September organisierten wir auf der grossen Wiese ein Open Air Kino. Unsere Köche legten sich ins Zeug und kreierte ein passendes Menü zum Film «Madame Mallory und der Duft von Curry».

*Ursina Hulmann*



© Urs Schönenberger



## Wülflingerstrasse 37: (Neues) Dach über dem Kopf!

Seit März ist unter dem Dach der Wülflingerstrasse wieder alles trocken. Über den Winter konnte die Dachdecker-Firma die Sanierung abschliessen: Das Dach ist gedämmt, mit neuen Ziegeln gedeckt, das Dachholzwerk ist neu gestrichen. Der Spengler hat die durchgerosteten Bleche komplett ersetzt.

Unter dem nun trockenen Dach blieb es bei einem Wechsel in einer der vier Wohnungen: Eingezogen ist eine Wohngemeinschaft.

*Marianne Hager-Huber, Leiterin Kommunikation Gesewo*



© Markus Hausherr



# Projekt EinViertel – einziehen, wohnen, verwalten

Ende August war es endlich soweit. Die ersten Bewohnerinnen und Bewohner zogen ein. Das Haus und die Wohnungen erfuhren zuvor und währenddessen den letzten Feinschliff, der Hausverein organisierte sich neu, Geschäftsstelle und Vermietungskommission arbeiteten Hand in Hand für die Vermietung der letzten Wohnungen. Ende Jahr übernahm der Hausverein bei der Schlüsselübergabe die Verantwortung für das neueste Haus der Gesewo. Kurz vor Weihnachten waren alle Wohnungen vermietet.

## Meilenstein Organisationsreglement und Partizipation trotz Corona

Corona warf Anfang Jahr unseren ganzen Fahrplan der partizipativen Organisation über den Haufen. An den ersten zwei Mitgliederversammlungen konnten die Mitglieder noch die Weichen zu einer soziokratischen Organisationsform setzen. An der Mitgliederversammlung im August wurde das neue Organisationsreglement ohne Gegenstimme verabschiedet. Die Gliederung unserer Hausverwaltung in die verschiedenen Kreisstrukturen verteilt sowohl Arbeit wie auch Kompetenzen auf viele Schultern und ermöglicht eine ganzheitliche Partizipation.



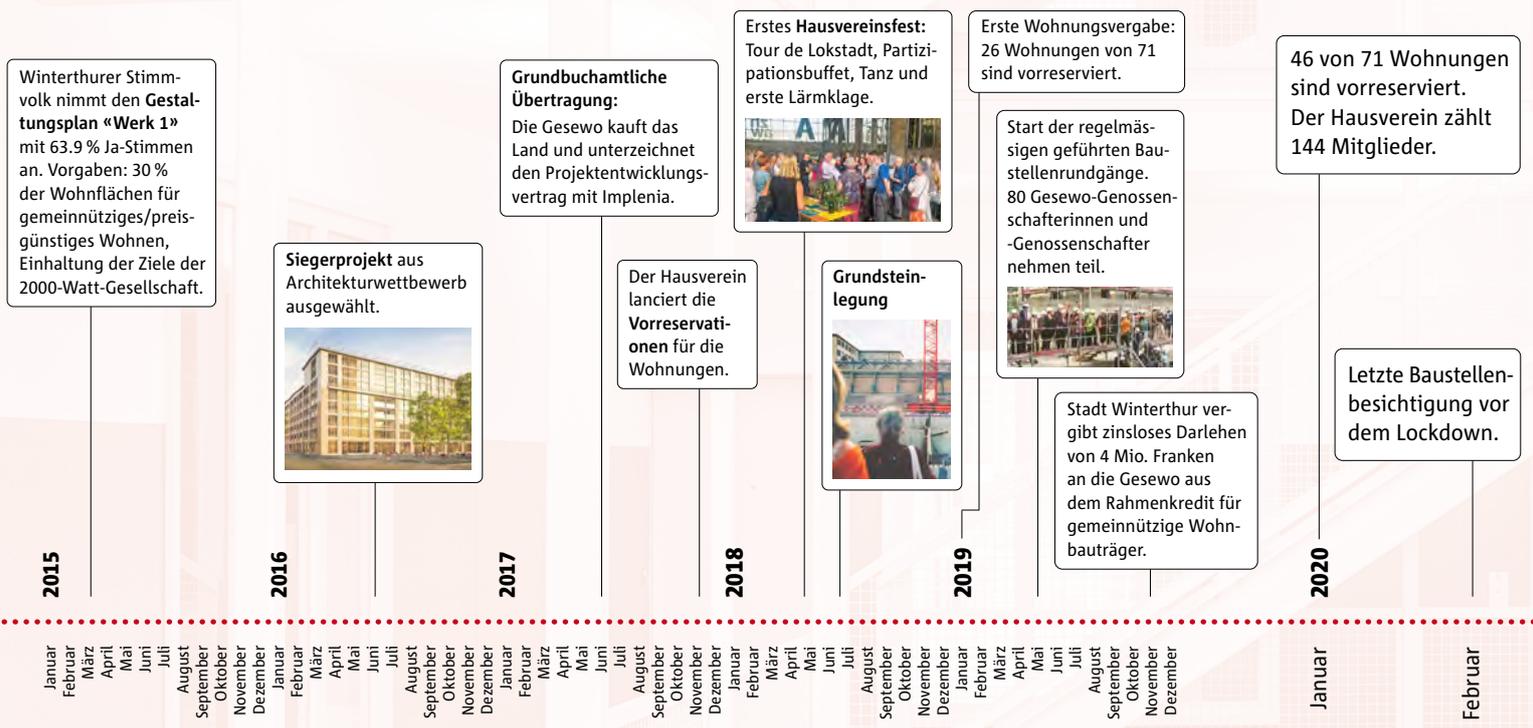
© Jürg Zimmermann

Ein kleiner Schwatz beim Briefkastenleeren gefällig? Die Lobby lädt dazu ein: Hausbar, gemütliche Sitzgelegenheiten, viel Licht.

## Vermietung und Einzug

Mit Maske und Abstand waren ab Juni wieder Baustellenbesichtigungen möglich, welche sehr gut besucht wurden.

Die Geschäftsstelle arbeitete mit Hochdruck daran, die verbleibenden Wohnungen zu vermieten. Im September und Oktober zogen rund fünfzig Mietparteien ins EinViertel ein. Kurz vor Weihnachten konnte die Vermietungskommission «Full House» vermelden.





© Jürg Zimmermann

Die drei Grosswohnungen bieten total siebzehn Menschen ein Dach über dem Kopf und eine tolle Aussicht über die Lokstadt.

## Ankommen und leben im EinViertel

Am 18. September fand der erste Haus-Apéro statt. Alle bereits eingezogenen und ein paar zukünftige Mietparteien trafen sich dank warmem Wetter im Innenhof zu einer lockeren Gesprächsrunde. Dieser Treff findet nun regelmässig jeden dritten Freitag im Monat statt.

Trotz Corona engagieren sich bereits viele Bewohnende in Gremien, Bereichen, Betriebsgruppen und Fachdiensten. Die Stimmung empfinden alle als sehr positiv; die Nachbarschaft und der Dialog werden im ganzen Haus gelebt.

*Albruna Brignoli, Präsidentin Hausverein EinViertel*

## Fakten & Zahlen

Die Gesewo hat in der Lokstadt mitten in Winterthur das EinViertel mit Wohnungen und Gewerberäumen erstellt. Das Projekt entwickelte die Gesewo gemeinsam 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 Dezember 2020:

- 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



132 40

Corona bremst die Baustellenbesichtigungen aus. Ein **virtueller Musterwohnungsrundgang** und ein **Projektfilm** werden erstellt.



**Erster Newsletter des Hausvereins** erscheint, da Corona Mitgliederversammlungen verunmöglichlicht. Seither monatlicher Versand.

Gesamtprojektleiter und Geschäftsstelle erstellen **minutiöse Bezugsplanung**, um Engpässe im Lift und bei Zufahrt zu vermeiden.

Wiederaufnahme Baustellenbesichtigungen und Newcomer-Apéro – neu alles Corona-konform!

Die App für die Kommunikation innerhalb des Hausvereins geht in Betrieb.



**Neues Organisationsreglement** verteilt Arbeit und Kompetenzen auf viele Schultern und ermöglicht ganzheitliche Partizipation.



Fröhliche Stimmung, spannende Diskussionen, vorzügliches Essen am **Hausfest 2020**.



**Start Bezug** von Wohnungen und Gewerbeflächen, gestaffelt über die nächsten Wochen.

**Alle Gewerbeflächen sind vermietet.** Bis Januar ziehen Fyld, Orbit, die Confinerie Vollenweider, die Fächererei und die Gesewo-Geschäftsstelle ein.

**Schlüsselübergabe** an den Hausverein.



**Alle 71 Wohnungen sind vermietet.** Der Hausverein zählt 223 Mitglieder.



März

April

Mai

Juni

Juli

August

September

Oktober

November

Dezember

2021  
Januar

# Jahresrechnung 2020 und Budget 2021

<b>Bilanz</b>	Erläuterungen im Anhang	31.12.2020 CHF	Vorjahr CHF
<b>Aktiven</b>			
Flüssige Mittel		904'255	1'021'488
Forderungen gegenüber Mieterinnen und Mietern		52'509	45'285
Forderungen gegenüber Dritten		103'771	33'186
Delkredere		- 9'000	- 16'000
Aktive Rechnungsabgrenzung	a)	395'162	467'351
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>1'446'697</b>	<b>1'551'310</b>
Finanzanlagen		39'201	36'076
Mobilien / Infrastruktur		145'830	80'650
Landwerte der bebauten Liegenschaften		33'173'000	33'173'000
Gebäude auf eigenem Land		111'571'513	111'445'513
Abschreibungen		- 13'160'407	- 11'718'907
Gebäude im Baurecht		725'500	725'500
Heimfallfonds		- 53'306	- 47'606
Baukonten		35'474'533	21'129'179
<b>Anlagevermögen</b>		<b>167'915'864</b>	<b>154'823'405</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>169'362'561</b>	<b>156'374'715</b>
<b>Passiven</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Mieterinnen und Mietern		544'681	420'420
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		312'140	4'282'148
Amortisationsverpflichtungen	c)	544'198	255'610
Passive Rechnungsabgrenzung	b)	714'905	774'829
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>2'115'924</b>	<b>5'733'007</b>
Pflichtdarlehen		15'934'896	12'422'401
Freie Darlehen		24'964'647	24'513'381
Pflichtdarlehensfonds	d)	395'919	380'632
Hypotheken	c)	114'751'793	103'338'285
Erneuerungsfonds		9'108'008	8'039'788
Solidaritätsfonds	e)	48'673	59'558
Innovationsfonds	f)	94'419	82'333
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>165'298'355</b>	<b>148'836'378</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>167'414'279</b>	<b>154'569'385</b>
Genossenschaftskapital		1'896'800	1'754'336
Gewinnvortrag		50'994	50'062
Jahresgewinn		488	932
<b>Eigenkapital</b>		<b>1'948'282</b>	<b>1'805'330</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>169'362'561</b>	<b>156'374'715</b>

## Erfolgsrechnung

	Erläuterungen im Anhang	Rechnung 2020 CHF	Vorjahr CHF	Budget 2021 CHF
Mietzinsertrag		5'665'901	5'285'280	7'009'000
Ertragsminderungen und Leerstände		- 101'564	- 111'116	- 118'000
Mietzinsvergünstigungen		- 19'664	- 4'645	- 63'000
Mietzinsverluste / Delkredere		7'000	- 15'000	0
Übriger betrieblicher Ertrag		51	5'354	1'000
<b>Betrieblicher Gesamtertrag</b>		<b>5'551'724</b>	<b>5'159'873</b>	<b>6'829'000</b>
Liegenschaftunterhalt		692'774	682'171	792'000
Einlagen Erneuerungsfonds		1'423'977	1'040'000	1'363'000
Personalaufwand Liegenschaften	g)	100'833	185'556	287'000
Sachaufwand Liegenschaften		3'342	2'586	6'000
Vermietung		2'008	5'753	15'000
Versicherungen		52'971	53'305	63'000
Projekte		81'627	56'608	246'000
Nebenkosten der Leerstände		17'015	9'687	25'000
<b>Liegenschaftskosten</b>		<b>2'374'547</b>	<b>2'035'666</b>	<b>2'797'000</b>
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>		<b>3'177'177</b>	<b>3'124'207</b>	<b>4'032'000</b>
Personalaufwand Genossenschaft	h)	571'657	556'189	702'000
Sachaufwand Genossenschaft		68'713	44'809	99'000
Abschreibungen Liegenschaften		1'447'200	1'178'297	1'825'200
Abschreibungen Mobilien / Infrastruktur		6'074	13'304	6'100
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>1'083'533</b>	<b>1'331'608</b>	<b>1'399'700</b>
Kapitalzinsen		1'031'930	1'289'497	1'352'450
Baurechtszinsen		20'250	20'250	20'250
Aktivzinsen		- 3'359	- 7'457	- 3'000
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>34'712</b>	<b>29'318</b>	<b>30'000</b>
Direkte Steuern		34'224	28'386	30'000
<b>Jahresergebnis</b>		<b>488</b>	<b>932</b>	<b>0</b>

# Bericht zur Jahresrechnung

## Der Jahresabschluss 2020 – Die Gesewo bleibt stabil.

Ein arbeitsreiches Jahr ist abgeschlossen. Wichtige Meilensteine in der Gesewo wurden erreicht: Unser neues Projekt EinViertel wurde in Betrieb genommen, das Projekt Organisationsstrategie wurde abgeschlossen, und die Geschäftsstelle hat neue Büros bezogen.

Mit dem Umzug in die neuen Räumlichkeiten hat das Team der Geschäftsstelle eine hochwertige neue Arbeitsumgebung erhalten. Die grössere Nähe aller Mitarbeitenden zueinander hilft, die stark interdisziplinären Arbeitsprozesse noch effizienter zu gestalten. Und doppelter Gewinn: Nicht nur die Wege sind kürzer, es gibt auch mehr Raum und Luft.

Ein Neubauprojekt in der Grösse des EinViertel in die bestehenden Strukturen der Gesewo einzufügen ist eine grosse Aufgabe. Dieser Schritt ist erfolgreich gelungen. Das Haus EinViertel ist nun ein Teil der Gesewo.

Trotz der vielen Veränderungen in der Gesewo stehen die Zahlen solide da. Das Rechnungsjahr 2020 hat gezeigt, dass die Planungssicherheit und Verlässlichkeit der Zahlen höher ist denn je. Das Zusammenspiel der drei Rechnungen Budget, Erfolgsrechnung und Kostenmiete funktioniert hervorragend.

Der Poolzins beträgt ein Prozent und liegt noch einmal etwas tiefer als im Vorjahr; die Optimierungsmöglichkeiten scheinen hier aber ausgeschöpft. Die Abschreibungen im Jahr 2020 liegen noch näher bei der Prognose als im Vorjahr und sind sogar leicht über dem Soll der Kostenmietberechnung.

Der Mietzinsausnutzungsgrad, ein Vergleich der Gesewo-Kostenmiete mit der Kostenmiete nach Zürcher Modell, liegt 2020 bei 95.8%, und damit 5.2% höher als im Vorjahr. Die Veränderung liegt an der Senkung des Referenzzinssatzes Anfang 2020. Denn eine Veränderung des Referenzzinssatzes hat bei der Kostenmiete nach Zürcher Modell einen grösseren Einfluss als bei der Kostenmiete der Gesewo. Nach wie vor liegen die Mieten der Gesewo tiefer, als wenn sie nach dem Zürcher Kostenmietmodell berechnet würden.

### Gesamtportfoliobewertung

Eine Gesamtportfoliobewertung im 2020 förderte ebenfalls erfreuliche Erkenntnisse zu Tage. Die Mietzinsen der Gesewo sind günstig und nachhaltig; die Werte der Häuser sorgen für gute Finanzierungssicherheit. Ebenso bestätigt die Bewertung die Abschreibungspolitik der Gesewo.

### Budget 2021

Das Budget wurde im gewohnten Rahmen erstellt. Die Inbetriebnahme eines neuen grossen Hauses hat immer Einfluss auf die Zahlen, wie schon der Erstbezug der Giesserei im Jahr 2014 aufzeigte. Damals war ebenfalls eine Erhöhung der Betriebskosten zu verzeichnen. So ist auch im Budget 2021 mit einer Erhöhung des Betriebskostensatzes auf 38.50 Franken pro Quadratmeter zu rechnen. Dieser Wert liegt über der vom Vorstand definierten Bandbreite von 32 bis 35 Franken pro Quadratmeter.

### Ausblick

Aktuell sind zahlreiche Projekte in Bearbeitung, welche grossen Einfluss auf verschiedenste Bereiche der Gesewo haben werden – es bleibt spannend.

*Markus Hausherr, Leiter Rechnungswesen und Personaladministration*



© Kurt Lampart

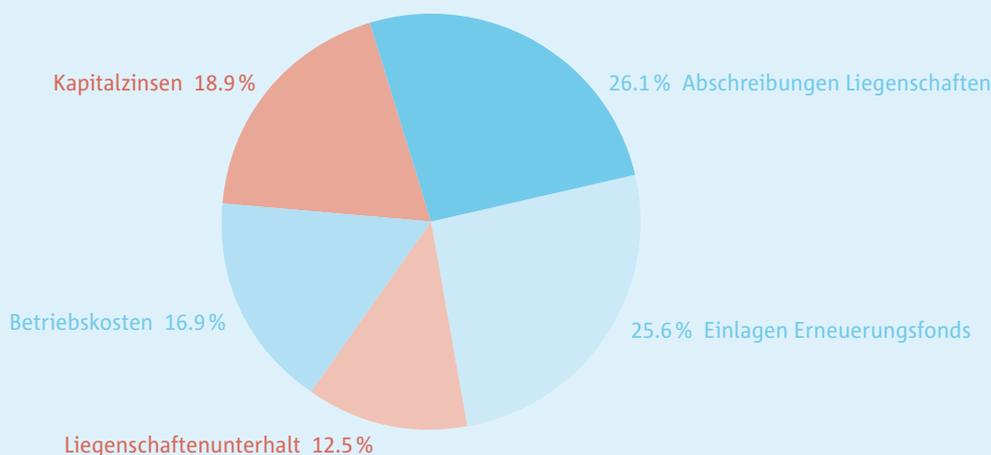
# Kennzahlen und Fondsberichte

## Kennzahlen

	2020	2019
<b>Anlagendeckungsgrad 3</b> = (Eigenkapital+Pflichtdarlehen)/Anlagevermögen	10.7 %	9.2 %
<b>Anlagendeckungsgrad 4</b> = (Eigenkapital+Pflichtdarlehen+freie Darlehen)/Anlagevermögen	25.5 %	25.0 %
<b>Rückstellungseinlagequote</b> = (Abschreibungen+Einlagen Erneuerungsfonds)/Anlagewert ohne Land und Baukonti	2.6 %	2.0 %
<b>Betriebskostenquote</b> = Betriebskosten/Hauptnutzflächen in Fr./m <sup>2</sup>	30.59	31.15
<b>Mieter/innen-Wechsel pro Jahr</b> = Anzahl Mieter/innen-Wechsel/Wohnungen total	8.3 %	10.5 %
<b>Mieter/innen-Wechsel abzüglich hausinterne Wechsel pro Jahr</b> = Anzahl externe Mieter/innen-Wechsel/Wohnungen total	7.2 %	5.9 %
<b>Mietzinsausnutzungsgrad</b> = Kostenmiete Gesewo/mögliche Miete nach «Zürcher Modell»	95.8 %	90.6 %

## Mieterfranken 2020

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



## Jahresbericht der Solidaritätskommission

Aus dem Solidaritätsfonds wurden 2020 zwölf Anträge für die Reduktion oder den Erlass von Mietzinsforderungen als Überbrückungshilfe in finanziellen Notsituationen genehmigt. Davon waren acht Anträge direkt auf die Auswirkungen der Corona-Massnahmen zurückzuführen. Es wurde kein Antrag abgelehnt.

Im 2020 wurde die Übernahme von sieben neuen Pflichtdarlehen aus dem Pflichtdarlehensfonds bewilligt. Ein Gesuch wurde abgelehnt. Zwei Bezüge konnten aufgrund Auszug oder Pensionskassenbezug aufgelöst werden. Dank dem Pflichtdarlehensfonds waren Ende 2020 total 24 Wohneinheiten an Personen ohne Vermögen oder mit kleinen Reserven vermietet.

Die Solidaritätskommission traf sich zu fünf Sitzungen. Die jährliche Überprüfung der Bezugsberechtigung für Pflichtdarlehen wurde durchgeführt. Alle Bezügerinnen und Bezüger erfüllen weiterhin die Bedingungen.

## Bericht zum Innovationsfonds

Der Fonds fördert innovative Ideen, für die im Rahmen der ordentlichen Geschäftstätigkeit keine Mittel zur Verfügung gestellt werden. 2020 wurden zwei Anträge gestellt:

Der Vorstand genehmigte den Antrag des Hausvereins Alte Bäckerei «Vision Neuland», der die nachhaltige Bewirtschaftung des erweiterten Landwirtschaftslandes zu fördern beabsichtigt. Mit den gesprochenen Mitteln können 25 Obstbäume und 25 Wildfruchtheckenpflanzen gekauft, gepflanzt, vor den Schafen geschützt und drei weitere Jahre gepflegt werden. Das Projekt entspricht in vielen Punkten dem Leitbild der Gesewo.

Der zweite Antrag beabsichtigte, die zum Zeitpunkt der Generalversammlung 2020 im Innovationsfonds vorhandenen Mittel für eine Abschreibung des Hirschen im 2020, für die Verlustübernahme aus der Jahresrechnung 2021 oder gegebenenfalls für Verluste aus einem Verkauf bis Ende 2023 zu verwenden. Diesen Antrag lehnte die ausserordentliche Generalversammlung ab.

# Anhang zur Jahresrechnung

## Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Die Jahresrechnung 2020 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. Sie werden entsprechend dem Kostenmietmodell der Gesewo berechnet. Dieses berücksichtigt die Ertrags- und Kostenentwicklung bis Ende Lebensdauer der Liegenschaft. Eingangsgrößen sind unter anderem die Zinsentwicklung, die Teuerung, der Gebäudezustand und die Finanzierung.

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

## Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2020 CHF	2019 CHF
<b>a) Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>395'162</b>	<b>467'351</b>
EGW Emissionskosten	141'890	177'600
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten (Mieterinnen und Mieter)	253'272	272'692
Guthaben Versicherungsfälle	0	11'400
Transitorische Aktiven	0	5'659
<b>b) Passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>714'905</b>	<b>774'829</b>
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten (Mieterinnen und Mieter)	416'896	361'206
EGW Emissionskosten	0	1'800
Transitorische Passiven	263'009	179'910
Rückstellung Mängelbehebungen MGH Giesserei	35'000	231'913
<b>c) Hypotheken und Amortisationsverpflichtungen</b>	<b>115'295'991</b>	<b>103'593'895</b>
Bankhypotheken	69'123'150	65'779'350
EGW-Anleihen	30'600'000	30'900'000
WBG Fonds de Roulement / Solidaritätsfonds	4'437'855	926'265
Darlehen Stadt Winterthur (unverzinslich)	7'491'846	2'994'140
Darlehen Kanton Zürich (unverzinslich)	3'643'140	2'994'140

## Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2020 CHF	2019 CHF
<b>d) Pflichtdarlehensfonds</b>	<b>395'919</b>	<b>380'632</b>
<b>Darlehen an Pflichtdarlehensfonds</b>	<b>1'014'372</b>	<b>1'008'629</b>
Darlehen an Pflichtdarlehensfonds per 01.01.	1'008'629	835'731
Neue Darlehen inkl. aufgelaufener Verzinsung	62'571	172'898
Zurückbezahlte Darlehen	- 56'828	0
<b>Gewährte Darlehen aus Pflichtdarlehensfonds</b>	<b>- 618'453</b>	<b>- 627'997</b>
Pflichtdarlehen aus Pflichtdarlehensfonds per 01.01.	- 627'997	- 487'697
Neue Pflichtdarlehen	- 103'500	- 222'800
Nicht mehr benötigte Pflichtdarlehen	113'044	82'500
<b>e) Solidaritätsfonds</b>	<b>48'673</b>	<b>59'558</b>
Bestand am 01.01.	59'558	50'000
Einlagen in Solidaritätsfonds	18'953	18'473
Entnahmen aus Solidaritätsfonds	- 29'838	- 8'915
Rückzahlung Solidaritätsbeiträge	0	0
<b>f) Innovationsfonds</b>	<b>94'419</b>	<b>82'333</b>
Bestand am 01.01.	82'333	100'000
Einlagen in Innovationsfonds	18'953	18'433
Entnahmen aus Innovationsfonds	- 6'867	- 36'100
Rückzahlung Innovationsbeiträge	0	0
<b>g) Personalaufwand Liegenschaften</b>	<b>100'833</b>	<b>185'556</b>
Entschädigung Geschäftsstelle	100'833	178'841
Entschädigung Vorstand	0	1'851
Entschädigung Kommissionen und Arbeitsgruppen	17'595	14'684
Entschädigung Spesen	280	708
Honorare Beratung extern	0	6'963
Aktivierungen auf Baukonti	- 17'875	- 15'391
Verrechnungen an Nebenkosten oder Fonds	0	- 2'100
<b>h) Personalaufwand Genossenschaft</b>	<b>571'657</b>	<b>556'189</b>
Entschädigung Geschäftsstelle	1'032'131	905'007
Entschädigung Vorstand	61'686	58'987
Entschädigung Kommissionen und Arbeitsgruppen	15'337	11'375
Entschädigung Spesen	60	894
Sozialversicherungsbeiträge (Vorstand, Kommissionen, Arbeitsgruppen)	4'129	2'977
Honorare Beratung extern und Revisionsstelle	45'516	24'346
Umlagen auf Konto Projekte und Sachaufwand	- 78'817	- 56'245
Aktivierungen auf Baukonti	- 472'350	- 373'843
Verrechnungen an Nebenkosten oder Fonds	- 36'035	- 17'309

# Anhang zur Jahresrechnung

## Anzahl Vollzeitstellen

Das Pensum der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beträgt im Jahresdurchschnitt nicht über 10 Vollzeitstellen.

## Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	2020 CHF	2019 CHF
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	167'645'937	154'690'466
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	152'247'510	152'247'510
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	142'692'510	144'117'510
in Anspruch genommene Kredite	117'464'429	105'757'828

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

Im Jahr 2020 fanden keine ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Ereignisse statt.

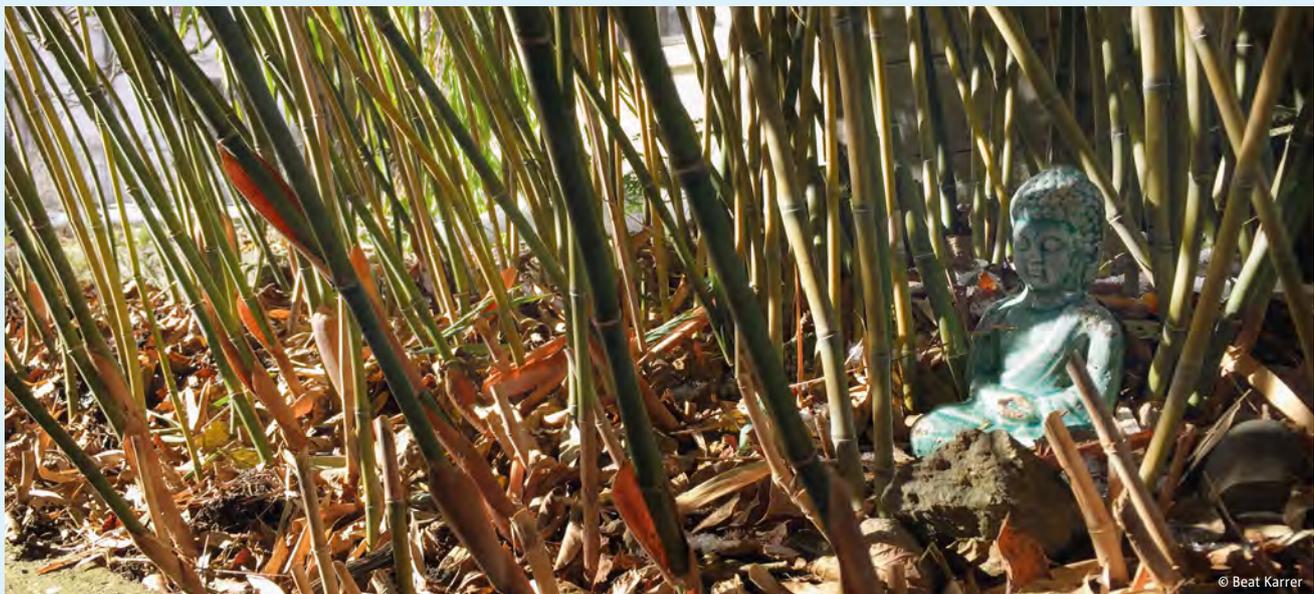
## Transaktionen gegenüber nahestehenden Personen

Sachgemäss erfolgt die Vermietung der Genossenschaftswohnungen an Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler.

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2020 CHF	2019 CHF
Gewinnvortrag per 01.01.	50'994	50'062
Jahresgewinn	488	932
<b>Verfügbarer Bilanzgewinn per 31.12.</b>	<b>51'482</b>	<b>50'994</b>

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn 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 für das am 31. Dezember 2020 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, 9. April 2021

*Beilage:*

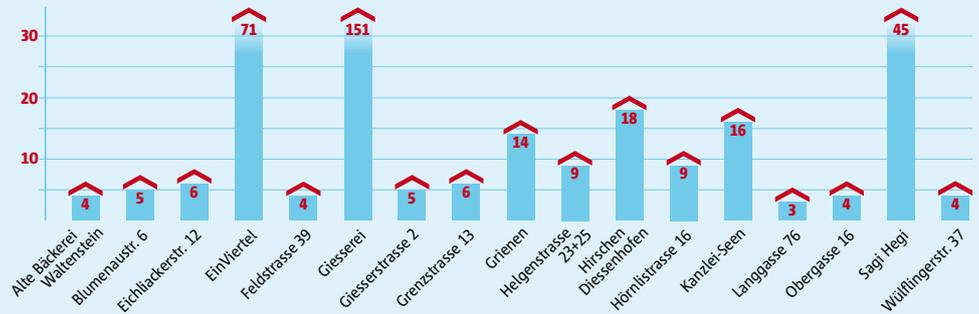
- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

# Häuser und Umwelt



**Total 826 Bewohner/innen:**  
593 Erwachsene und  
233 Kinder leben in  
den Gesewo-Häusern.

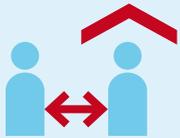
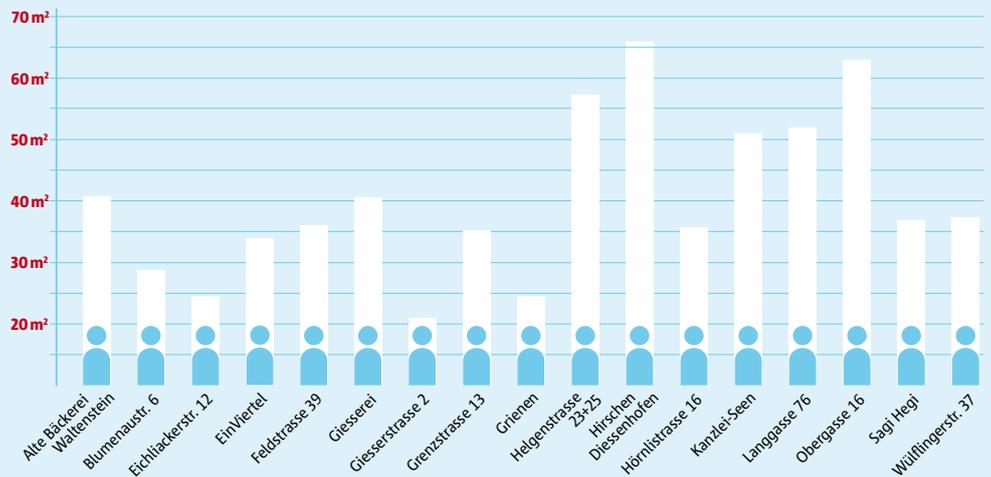
**Total 374 Wohnungen**



**Anzahl Gewerbemietende:**

Blumenaustrasse 6	2
Einviertel	6
Giesserei	12
Obergasse 16	1
Sagi Hegi	1

**Wohnfläche pro Bewohner/in exklusive Gemeinschaftsflächen**



**Total 31 Mieter/innenwechsel:**

Blumenaustrasse 6	3
Giesserei	9
Grenzstrasse 13	1
Helgenstrasse 23/25	3
Hirschen Diessenhofen	2
Kanzlei-Seen	*6
Sagi Hegi	*6
Wülflingerstrasse 37	1

**Kostenmiete Wohnfläche pro m², in CHF**



\*Im Hirschen Diessenhofen wird seit 1. Januar 2019 keine Kostenmiete mehr angewendet.



**\*4 der 31 Wechsel waren hausinterne Wohnungswechsel:**

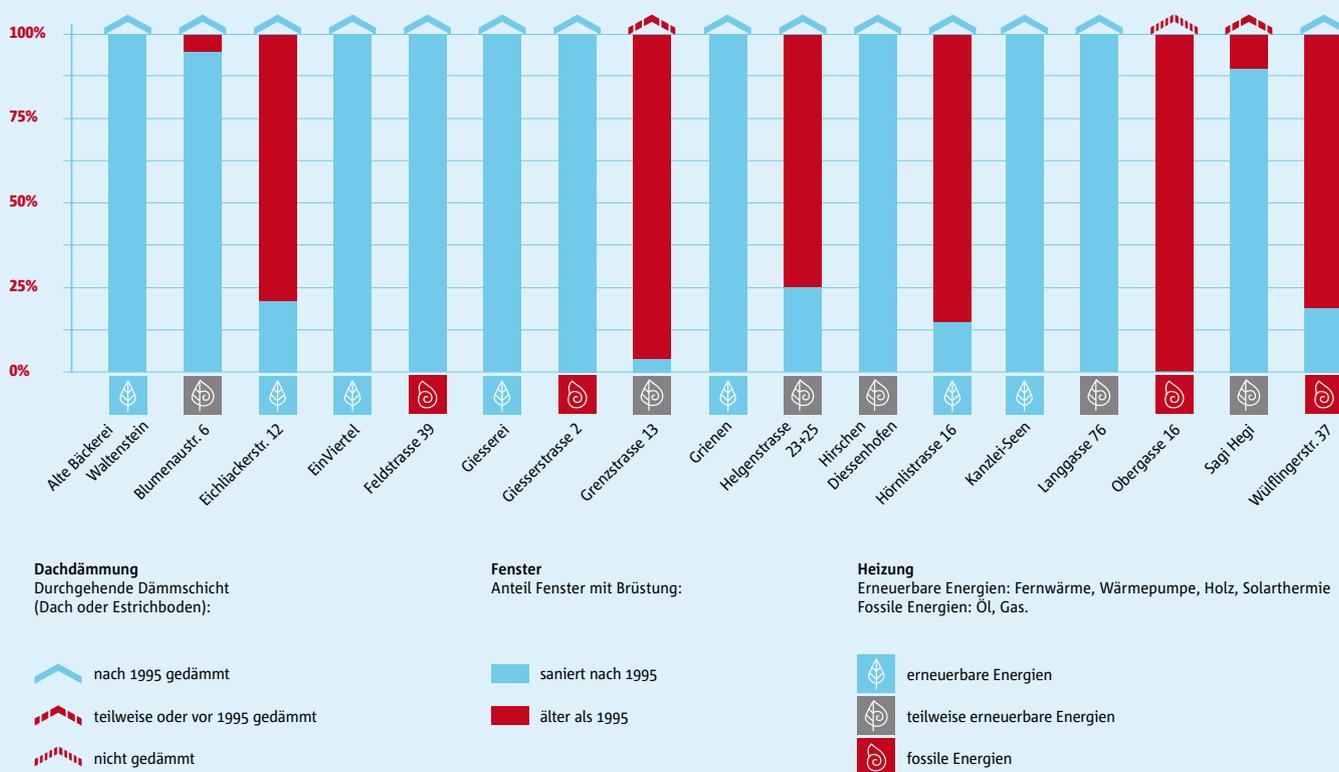
Kanzlei-Seen	1
Sagi Hegi	3

## Die Umwelt im Fokus

Die Gesewo berücksichtigt bei ihrer Tätigkeit ökologische Kriterien; diese Aussage des Leitbilds wird gelebt. Bei Erneuerungen und Sanierungen wird nach Möglichkeit ein haushälterischer Umgang mit den Ressourcen oder die Umstellung auf erneuerbare Energien angestrebt. Wie sich die Massnahmen konkret auswirken, werden die Verbrauchszahlen in ein paar Jahren zeigen.

## 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 von Häusern 2020

Helgenstrasse 23+25 Fassaden-Dachsanierung: Dachdämmung mit Holzfaserdämmplatten und Zellosedämmung.  
 Grienen Abbruch und Neuaufbau Hexenhäuschen: Dämmung von Aussenwänden und Dach mit Holzfaserdämmplatten, Dreifach-Isolierverglasung.

# Menschen

## Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Stand am 1.1.2020	861
neue Genossenschafter/innen	116
Austritte	46
Stand am 31.12.2020	931

## Vorstand

**Martin Borst**  
Leiter Sozialausschuss, Mitglied  
Liegenschaftenausschuss

«Mich bereichern  
die engagierten fachlichen  
Diskussionen im Sozial- und im  
Liegenschaftenausschuss.»

**Maria Frantzis**  
Mitglied Sozialausschuss

«Das grosse Engagement der  
Genossenschafter/innen lässt mich immer  
wieder staunen. Eine andere Wohnform  
ist für mich undenkbar.»

**Lena Leuenberger**  
Leiterin Finanzausschuss

«Mich freut, dass die Gesewo  
trotz Grösse und Professionalität  
nichts an Menschlichkeit  
verloren hat.»



**Erich Wegmann**  
Leiter Liegenschaftenausschuss

«Mir gefällt, dass die Gesewo  
Liegenschaften für die unterschiedlichsten Wohnformen  
bereit stellt.»

**Markus Schatzmann**  
Präsident, Leiter Leitungsausschuss,  
Mitglied Finanzausschuss

«Ich schätze die Vielfalt  
an Meinungen und  
den Austausch darüber»

**Doris Schumacher**  
Vizepräsidentin, Mitglied  
Leitungsausschuss

«Ich schätze den engagierten  
Dialog an der Generalversammlung  
und in Projekten.»

## Geschäftsprüfungskommission

Martin Lugenbiehl, Präsident  
Stephanie Engelhardt-Scherf, Stefano Terzi,  
Daniela Králová, Roland Rusnak

## Revisionsstelle

OTG, Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

## Solidaritätskommission

Hedi Blum  
Martin Borst (bis Juni 2020)  
Maria Frantzis (seit Juni 2020)  
Martin Lassner



© Markus Hausherr

Verdankung der Projektgruppe Organisationsstruktur an der Generalversammlung: Max Schmid, Françoise Gremaud, Daniela Králová, Martin Lenzlinger, Franz Kehl, Simone Brander, Beda Brühlhart, Alice Cantaluppi (v.l.n.r.).

### **Baukommissionen**

#### **Helgenstrasse 23/25**

Beat Schütz, Leitung  
Akasha Dickel  
Nils Enderle  
Katharina Gander  
Eva Hassouna (bis Juni 2020)  
Jasmine Keller (ab Juni 2020)

#### **Kanzlei-Seen**

Beat Schütz, Leitung  
Alex Huber

#### **Obergasse 16**

Beat Schütz, Leitung  
Marc Burgherr  
Katharina Gander  
Mathias Ritzmann  
Hedi Strahm

#### **Giesserei, Projektgruppe Brüstungshandläufe**

Beat Schütz, Leitung  
Beat Gossauer  
Gabi Haydn  
Martin Lenzlinger  
Isidor Riedweg

### **Arbeitsgruppen der Gesewo**

#### **Projektgruppe Organisationsstruktur**

Alte Bäckerei Waltenstein: Alice Cantaluppi  
EinViertel: Monika Stadelmann  
Feldstrasse 39: Simone Brander, Tashi Dobler  
Giesserei: Françoise Gremaud, Martin Lenzlinger  
Grenzstrasse 13: Urs Meyer  
Grienen: Jonas Widmer, Jona Wyss  
Helgenstrasse 23/25: Akasha Dickel, Jasmine Keller  
Hörnlistrasse 16: Paul Müller  
Kanzlei-Seen: Max Schmid  
Sagi Hegi: Beda Brühlhart, Franz Kehl  
Geschäftsprüfungskommission: Daniela Králová

#### **Plattform 60+**

Susanna Leder, Leitung  
Daniel Beck  
Fritz Blocher  
Regula Marquardt (seit November 2020)  
Elisabeth Meister (bis November 2020)  
Alfred Rüegg  
Verena Schalcher

# Geschäftsstelle – die Menschen dahinter



Die Geschäftsstelle hat im September 2020 ihre neuen Büroräumlichkeiten im EinViertel bezogen. Damit wurden beste Bedingungen für ein gelungenes Arbeiten im interdisziplinären Team geschaffen: Die Büros, die beiden Sitzungszimmer und der Pausenraum sind grosszügig und freundlich; die Wege zu den Arbeitskolleginnen und -kollegen sind kurz; die Mitarbeitenden fühlen sich wohl.

Unsere Öffnungszeiten:

Montag bis Donnerstag 9.30 bis 11.30

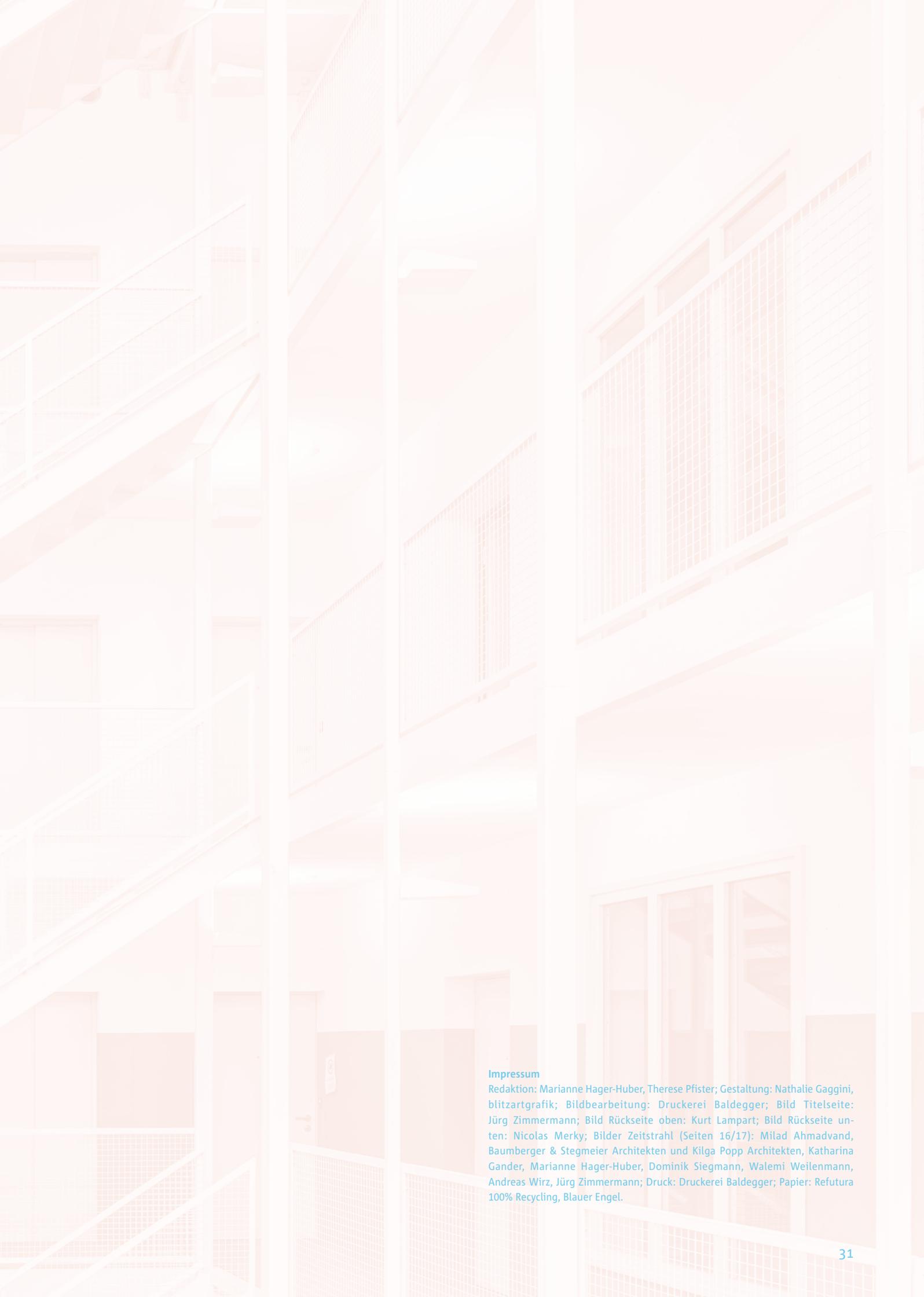
Donnerstag 16 bis 18 Uhr

Termine nach Vereinbarung sind (fast) jederzeit möglich.



## Gutschein für einen Kaffee oder Tee auf der Geschäftsstelle

Die Bezugsfeierlichkeiten und -einladungen konnten bisher wegen Corona nicht stattfinden – das holen wir nach! Bis dahin freuen wir uns auf deinen Besuch während unseren Öffnungszeiten, sobald es die Situation wieder erlaubt!



#### Impressum

Redaktion: Marianne Hager-Huber, Therese Pfister; Gestaltung: Nathalie Gaggini, blitzartgrafik; Bildbearbeitung: Druckerei Baldegger; Bild Titelseite: Jürg Zimmermann; Bild Rückseite oben: Kurt Lampart; Bild Rückseite unten: Nicolas Merky; Bilder Zeitstrahl (Seiten 16/17): Milad Ahmadvand, Baumberger & Stegmeier Architekten und Kilga Popp Architekten, Katharina Gander, Marianne Hager-Huber, Dominik Siegmann, Walemi Weilenmann, Andreas Wirz, Jürg Zimmermann; Druck: Druckerei Baldegger; Papier: Refutura 100% Recycling, Blauer Engel.



**gesewo**  
selbstverwaltet wohnen

Gesewo Genossenschaft  
Emil-Krebs-Gasse 10  
8400 Winterthur  
Telefon 052 242 05 38  
info@gesewo.ch, www.gesewo.ch

