

gesewo

selbstverwaltet wohnen

# Geschäftsbericht 2019



# Inhaltsverzeichnis

---

Editorial	3
Jahresbericht 2019	4
Selbstverwaltung: Kern der Gesewo	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	18
Bericht zur Jahresrechnung	20
Kennzahlen und Fondsberichte	21
Anhang zur Jahresrechnung	22
Revisionsbericht	25
Menschen	26
Häuser und Umwelt	27

## Impressum

Redaktion: Marianne Hager-Huber, Therese Pfister; Gestaltung: Nathalie Gaggini, blitzartgrafik; Bildbearbeitung: Albert Walker; Bilder Umschlag: Miriam Flückiger, Susanne Grasser, Markus Hausherr, Kurt Lampart, Martin Lugenbiehl; Bilder Zeitstrahl (Seiten 16/17): Milad Ahmadvand, Implenia Schweiz AG, Martin Lugenbiehl, Dominik Siegmann, Andreas Wirz, Jan Zablonier; Druck: Druckerei Baldegger; Papier: Refutura 100% Recycling, Blauer Engel

# Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

Nach der Geburt unseres ersten Sohnes suchten wir ein Zuhause mit persönlichem Mehrwert und fanden es im Frühling 2016 in der Giesserei. Unsere Erwartungen ans selbstverwaltete und generationenübergreifende Wohnen wurden nicht enttäuscht. Was für ein bunter Strauss von Geschichten und Persönlichkeiten! Bald schon wollten wir uns hoch motiviert auch in die Gemeinschaft einbringen. Ich übernahm die Bereichsleitung für die Gemeinschaftsräume und erhielt rasch Einblick in den Selbstverwaltungsalltag.

Doch damit nicht genug. Letztes Jahr bekam ich von den Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern die Chance, neu im Vorstand der Gesewo mitwirken zu dürfen. Was ich vorfand, waren sehr engagierte und professionelle Kolleginnen und Kollegen, die mich offen empfingen und mich bis heute tatkräftig unterstützen. Unter diesen Voraussetzungen fiel es mir leicht, in meine Doppelrolle als Genossenschafterin und Vorstandsmitglied hineinzuwachsen.

Gemeinschaftliche Wohnformen sind gefragter denn je. Die Anonymität der vier Wände empfinden immer mehr Leute

als Einschränkung – wir wollen sehen und gesehen werden. Das ist wohl mit ein Grund, wieso die Gesewo stark wachsen durfte und es weiterhin tut. Unser neues Wohnobjekt «Ein-Viertel» wird schon bald bezugsfertig sein und unser Portfolio um 71 neue Wohnungen erweitern.

Bei diesen Dimensionen ist es wichtig, dass sich keine Entfremdung einstellt, man als einzelne und einzelner angehört und wahrgenommen wird und auch mitbestimmen kann. Das laufende Strukturprojekt erweist sich in diesem Zusammenhang umso mehr als nötig und unabdingbar.

Die Corona-Krise verbreitet Unsicherheit und zeigt gleichzeitig auf, dass unsere Wohnformen der Zeit voraus sind. Gelebte Solidarität, gegenseitige Rücksichtnahme, Nachbarschaftshilfe und noch vieles mehr ist in den Gesewo-Hausgemeinschaften schon lange Realität.

*Maria Frantzis, Vorstandsmitglied Gesewo*



© Kurt Lampart

Gemeinsam die Verantwortung tragen, das Haus pflegen, dazwischen ein Schwatz: Ein wichtiger Teil des gemeinschaftlichen Wohnens.

# Jahresbericht 2019

Genossenschafterinnen und Genossenschaffer, Mitglieder von Gremien und Arbeitsgruppen und die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle haben 2019 viele grosse Aufgaben mit Elan angepackt und vorangebracht. Im Mittelpunkt der Aufmerksamkeit standen das Neubauprojekt EinViertel, das Projekt Organisationsstruktur und Renovationen verschiedener Liegenschaften.

Die Generalversammlung hat Maria Frantzis neu in den Vorstand gewählt; wir sind froh um die Verstärkung und ihre Mitarbeit im Sozialausschuss. Der Bereich Mietwesen ist nach der Pensionierung von Theres Breitenmoser unter der Leitung von Katrin Eichelberger mit Unterstützung von Yvonne Schnetzer gut aufgestellt. Im Sommer 2019 verstarb unser Vorstandsmitglied Benjamin Zemann unerwartet. Wir haben mit ihm nicht nur einen geschätzten Kollegen, sondern auch einen Freund verloren. Der Vorstand hat sich neu organisiert und die Vakanten im Liegenschaftenausschuss sowie in der Steuergruppe des Projekts Organisationsstruktur besetzen müssen.

## **Meilenstein 1: Die Gesewo organisiert sich neu**

2019 wurde das Projekt Organisationsstruktur gestartet, welches die gewachsene Gesewo neu organisieren soll. Eine Umfrage bei allen Genossenschaftsmitgliedern stiess auf grosses Interesse und lieferte wichtige Hinweise für die Arbeit der Projektgruppe. Mit Hochdruck arbeitete diese daran, die Anregungen, Wünsche und Ideen zu verarbeiten, damit sie an der Generalversammlung 2020 die Ergebnisse vorstellen kann.

## **Meilenstein 2: EinViertel wächst und vermietet sich**

Das EinViertel wächst; im Sommer haben wir den Vermietungsprozess für die Gewerberäume gestartet. Bis Ende Jahr sind viele Interessierte zusammengekommen, mittlerweile sind die meisten Gewerberäume reserviert. Die Geschäftsstelle zieht ebenfalls im EinViertel ein; der Vorstand hat den Kredit für den Ausbau der Räumlichkeiten bewilligt.

Die Wohnungsvermietung ist auf gutem Weg; wir sind zuversichtlich, bis Herbst 2020 alle Wohnungen zu vermieten. Die Teilnahme an den Baustellenführungen zeigt ein grosses Interesse für das Projekt; allein bei der Besichtigung vor der Generalversammlung 2019 waren über 80 Genossenschaftsmitglieder dabei.

Nach dem Weggang von Dominik Siegmann, dem Projektleiter des Hausvereins EinViertel, haben die Beteiligten die Projektorganisation überprüft und neu aufgestellt. Der Hausverein EinViertel übernimmt mittlerweile einen grossen Teil der Aufgaben; die Geschäftsstelle ist für die Vermarktung, die Vermietung der Gewerberäume und die Mietverträge zuständig.



Genossenschafterinnen und Genossenschaffer, künftige Bewohnerinnen und Bewohner und Interessierte verfolgen den Baufortschritt des EinViertels bei einer der Baustellenführungen.

## **Meilenstein 3: Überprüfung der Vorstandsarbeit**

Der Vorstand hat an der der Retraite seine neue Organisation und das angepasste Organisationsreglement hinterfragt und Anpassungen vorgenommen. Die Ausschüsse haben sich bewährt, viele operative Kompetenzen sind neu bei der Geschäftsstelle, der Vorstand hat mehr Zeit für die strategischen Aufgaben. Wir sind auf gutem Weg und überprüfen regelmässig unsere Zusammenarbeit.

## **Meilenstein 4: Innovationsfonds unterstützt erstmals**

Zum ersten Mal hat die Generalversammlung zwei Anträge zulasten des Innovationsfonds bewilligt: Abgesegnet wurden ein Beitrag an die Photovoltaikanlage der Liegenschaft Giesserstrasse und ein Beitrag für die Teilnahme an der Gemeinwohl-Ökonomie-Bilanzierung.



© Markus Hausherr

### Danke!

Die Gesewo ist gut unterwegs. Ermöglicht haben dies die Genosschafterinnen und Genosschafter, die in Gremien und Arbeitsgruppen mitgestalten und mitwirken. An dieser Stelle sei insbesondere das hohe Engagement der Mitglieder der Projektgruppe Organisationsstruktur erwähnt. Auch Partnerinnen und Partner ausserhalb der Organisation sind wichtig für unseren Erfolg – seien dies Handwerkerinnen und Handwerker, Darlehensgeberinnen und -geber, Banken und weitere Finanzierungspartner, Behörden sowie viele Fachpersonen und Menschen, die uns mit Rat und Tat unterstützen. Last but not least leistet unser Geschäftsstellenteam eine grossartige Arbeit, koordiniert, berät und engagiert sich täglich für die Genossenschaft. Wir danken allen für ihren Beitrag und Einsatz!

*Markus Schatzmann, Präsident der Gesewo*



© Markus Hausherr

Die Generalversammlung bewilligt die ökologisch geprägten Anträge an den Innovationsfonds.

### Das Gesewo-Jahr 2019

- **Januar:** Start der energetischen Sanierung Feldstrasse.
- **Februar:** Die Überführung der Geschäftsstelle in die Gesewo ist abgeschlossen.
- **März:** Pensionierung der langjährigen Bereichsleiterin Vermietung und Darlehen, Theres Breitenmoser. Nachfolgerin ist Katrin Eichelberger.
- **April:** Start des Projekts Organisationsstruktur.
- **Mai:** Der Vorstand genehmigt den Jahresabschluss 2018.
- **Juni:** Generalversammlung spricht erstmals Beiträge aus dem Innovationsfonds.
- **Juli:** Vorstandsmitglied Benjamin Zemann stirbt unerwartet.
- **August:** Ergebnisse der grossen Gesewo-Umfrage zu Selbstverwaltung, Mitbestimmung und Vernetzung liegen vor.
- **September:** Die AG Wohnvisionen der Gesewo wird neu als Netzwerk aus lokalen Genossenschaften und Mieterinnen- und Mieterverband organisiert.
- **Oktober:** Der Vorstand verabschiedet die strategischen Vorgaben für die Finanzierung von Liegenschaften.
- **November:** Der Vorstand legt seine Ziele 2020 fest.
- **Dezember:** Der Vorstand bewilligt den Ausbau der Geschäftsstelle, welche 2020 ins EinViertel umziehen wird.

# Selbstverwaltung: Kern der Gesewo



**Das Leitbild der Gesewo weist der Selbstverwaltung in den Häusern der Gesewo einen hohen Stellenwert zu: «Wir achten die selbstverwalteten Hausgemeinschaften als zentralen Kern des Wohnens und Arbeitens bei der Gesewo.» Die Bewohnerinnen und Bewohner übernehmen gemeinsam Mitverantwortung für das Leben im Haus und für den Unterhalt der Liegenschaft. Was schätzen sie besonders an dieser speziellen Wohnform?**



© Alice Cantaluppi

«Ich wohne selbstverwaltet, damit ich gemeinsam wohnen, sitzen, denken, diskutieren, streiten, aushalten, anhalten, vertagen, entscheiden, machen, lachen, krachen kann/darf/ muss. So wird der Ort, wo ich den Winter über wohne, Teil von mir, ohne dass ich mir ein Eigenheim kaufen muss.»

*Conni, Alte Bäckerei Waltenstein*

«Am selbstverwalteten Wohnen schätze ich die Möglichkeit, mitgestalten zu können. Mit Gleichgesinnten zog ich 2019 gegen die Asphaltwüste neben der Giesserei ins Feld. Wenn einem etwas nicht gefällt, muss man das nicht einfach hinnehmen. Meist finden sich Leute mit dem nötigen Know-how, mit unterschiedlichen Begabungen und mit dem nötigen Netzwerk und – schwupps! – formiert sich eine Gruppe, die ein Projekt wie eben die «Begrünung Giesserei Ost» lanciert und vorantreibt. Die Vorarbeiten sind nun abgeschlossen, und die ganze Giesserei freut sich auf den Anblick, wenn bald die Sträucher und Stauden gesetzt sind.»

*Dorothea, Giesserei*



© Rahel Kofmehl



© Marco Frei

«Selbstverwaltet Wohnen macht glücklich. Ich schätze es, dass wir uns im Haus gegenseitig helfen. Und es ist schön zu wissen, dass alle Freude daran haben, wenn ich das Ämtli erledigt habe. So macht sogar Putzen Spass, denn ich mache es nicht nur für mich, sondern für die Gemeinschaft!»

*Isabel, Eichliackerstrasse*

«Selbstverwaltung bedeutet für mich nicht nur Geselligkeit, sondern auch Weiterbildung. In der hauseigenen Kulturgruppe habe ich jahrelang die unterschiedlichsten Events organisiert. Zum Beispiel den Schweizer Hackbrett-Abend mit Hackbraten fürs leibliche Wohl. Neben der Veranstaltungsorganisation habe ich auch gelernt, dass man die Sauce im Händöpfelstockseeli serviert. Fortlaufend habe ich dazugelernt: Als Vorstandsmitglied erfuhr ich viel über Lobby-Arbeit, über Buchführung und Jahresabschlüsse. Das hätte ich in einem «normalen Haus» nicht einfach so ausprobieren können.»

*Jutta, Sagi Hegi*



© Henning Stein



© Andrea Wehrle

«In der Sagi finden vierteljährlich Gemeinschaftstage statt, an denen anfallende Unterhaltsarbeiten in Angriff genommen werden. Am letzten «Sagitag» waren verstopfte Abflussschächte vor den Gärten dran. Mein vierjähriger Sohn Fabian hat mir dabei geholfen und war von den vielen Regenwürmern im Aushub angetan. Als wir auch noch einen Molch (mutmasslich einen «Bergmolch») und im nächsten Schacht eine grosse Erdkröte entdeckten, waren wir beide fasziniert und konnten nicht anders, als unsere Begeisterung mit den anderen Sagianerinnen und Sagianern zu teilen. Geteilte Freude ist die grösste Freude!»

*Martin, Sagi Hegi*

«Das Cluster-Wohnen ist eine spezielle Art der Selbstverwaltung. Ich erlebe die einzelnen Menschen im Haus als enorm individualistisch, aber wenn es um wesentliche Aspekte von Haus und Garten geht, findet man sich mit einer gewissen Selbstverständlichkeit. Das komfortable, aber technisch anspruchsvolle Haus fordert und gibt. Die Selbstverwaltung gibt dem Wohnen mehr Tiefe und Substanz, sie eröffnet Möglichkeiten – wenn wir wollen.»

*René, Kanzlei-Seen*



© Alex Huber



© Barbara Wyler

«Was mir am Mehrgenerationenhaus Giesserei mit seinen rund 340 Bewohnenden so gefällt, ist die Lebendigkeit, die Vielfältigkeit und der Ideenreichtum der Leute. Als Co-Präsident des Hausvereins versuche ich, Dinge zu ermöglichen und Ideen zu unterstützen. So sind nun auf Initiative von Bewohnerinnen und Bewohnern Bagger dabei, den vielen grauen Asphalt rund um die Giesserei aufzubrechen und mit Pflanzen zu begrünen. Hier kann man Ideen entwickeln und umsetzen. Toll.»

*Raffael, Giesserei*



© Marco Anzidei

«Am selbstverwaltet Wohnen schätze ich besonders, dass sich verschiedenste Menschen einbringen. Zum Beispiel hat sich in der aktuell schwierigen Corona-Zeit die Idee des Balkon-Konzerts schnell zu einem allabendlichen Balkon-Singen und -Musizieren entwickelt, so dass wir auch in Krisenzeiten einen analogen Austausch quer über den Innenhof hinweg pflegen können.»

*Ritu, Giesserei*



© Flürina Gerber

Vor wenigen Monaten erst stiess ich zur Gesewo. Mir gefällt das selbstverwaltete Wohnen, weil ich den steten Austausch schätze und die dabei entstehende Energie und Reibung. Auch finde ich toll, dass ich unkompliziert Projekte anreissen kann. Unser aktuell grösstes Projekt besteht darin, unseren Gemüsegarten pflanzfertig zu machen. Er soll Begegnungen und gemeinsames Tätigsein ermöglichen und uns mit Gemüse versorgen.

*Roman, Grenzstrasse*

# Gemeinsam wohnen und bauen

## Alte Bäckerei Waltenstein: Von Schafen, Hunden und Schnaps



© Alice Cantaluppi

Seline und Paul, die Ersten der ersten Generation, sind weitergezogen. Nun sind Flurina und ihr Zulu da. Zulu hütet nicht Schafe, sondern zählt die vorbeifahrenden Autos – ein typischer Hirtenhund des 21. Jahrhunderts.

Das Haus hat sich herausgeputzt mit Langensand-Fenstern. Vorfenster-Patina in Ehren – aber dichte neue Fenster sind halt besser! Bald erhalten wir unser angrenzendes Pachtland zurück. Wir machen uns Gedanken, wie wir es dann nutzen wollen. Sicher werden wir den Obstgarten vergrössern. Der hat im ertragreichen Herbst 2018 1200 Liter Most hergegeben und viele Liter feinen Schnaps: Chrüter-, Zwetschen-, Reineclauden- und Birnenschnaps. Abgefüllt in hübsche Flaschen, versehen mit selbstgestalteten Etiketten und von Hand nummeriert, wurde er intern zum Verkauf angeboten. Es war der Weihnachts-Hit Nummer eins im Haus! Zum Wohl auf uns und auf euch!

Conni Stüssi

## Blumenaustrasse 6: Hausgemeinschaft auf dem Prüfstand

Es war ein durchwachsesenes Jahr an der Blumenaustrasse. Ein Teil des Gebäudes trägt neu eine schöne gelbe Fassade, aber die Planung der Renovationsarbeiten stellte die Hausgemeinschaft auf die Probe. Mit Hilfe eines Moderators wurden in verschiedenen Sitzungen die Statuten angepasst und einzelne Punkte in ihrer Verbindlichkeit hervorgehoben. Die Sitzungen und das Resultat haben deutlich gezeigt, wie sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit Überzeugung für das Leben in der Gemeinschaft engagieren.



© Emi Taylor

Wir hatten einen produktiven Arbeitstag im Sommer mit unserem jährlichen Pizza-Festival. Im Winter gab's köstliches Fondue und einen Besuch vom Samichlaus. Ein Bewohner wurde «mündig» und durfte zum ersten Mal an einer Sitzung abstimmen. Ein anderer Bewohner lernte laufen. Und die Türen standen – meistens – offen.

Rupert Taylor



## Eichliackerstrasse 12: Summer Nights

Im Juli 2019 haben wir einmal mehr ein wundervolles Hausfest gefeiert, supported by the Home Stories, mit unserer bewährten Bar, tatkräftig unterstützt von der jüngsten Generation, die so gerne Bätzeli einkassiert, mit Bratwurst und Halloumi auf dem Grill und einer grossen bunten Traube Menschen aus dem Kreis unserer Freundinnen, Freunde, Freundesfreundinnen und -freunde.



© Samuel Rüegg

Daneben haben wir wacker unser Häuschen gepflegt, Jät und Unkraut ausgetan, Rosen, Liguster und Apfelbaum geschnitten, Fussball gespielt, den Vöglein gelauscht und vom Glyzinien-«Läubli» aus etliche kitschige Sonnenuntergänge über Töss genossen. Sommer 2020: Wir sind bereit, du kannst kommen!

Melanie Mock



## Feldstrasse 39: Baugerüst und Puderzucker

Der Sommer 2019 war geprägt von Baustellen. Nachbars Wohnblock machte den Anfang. Baugerüst ran, Putz wegspitzen. Als ob es ein Wettlärm wäre, machten wir mit. Baugerüst ran, Spitzhämmer raus, Putz runter. Das Wettlärm haben wir definitiv gewonnen. Danach legten wir mit dem Astronauten-Putz noch einen drauf. Die Kratz-, Schab- und Schleifarbeiten überzogen die ganze Nachbarschaft mit weissem Puderzuckerbelag. Der zuckrige Staub hatte aber noch andere Qualitäten. Er kroch durch Fenster und klebte an allen Füßen. Die Holzböden im Haus wurden mit Hilfe der zahlreichen Kinderfüsse wie von Heinzelmännchen abgeschliffen.



© Simone Brander

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

Claudius Thür



# Gemeinsam wohnen und bauen

## Giesserei: Das verflixte siebte Jahr

Die Giesserei steckte 2019 in ihrem siebten Jahr. Im verflixten siebten Jahr?

Das Problem unserer Schiebeläden konnte in diesem Jahr befriedigend gelöst werden. Die Läden haben jetzt individuelle Bremsen, die so konstruiert sind, dass man sie gar nicht ungesichert lassen kann. Damit ist gefährlichen Zwischenfällen bei Böen und Stürmen, wie sie 2017 passierten, vorgebeugt.

Wie schon seit Jahren fand auch 2019 zweimal das Repair-Café statt, mit zunehmender Beteiligung auch von ausserhalb der Giesserei. Das zeigt unsere Verbundenheit mit der Umgebung in Neu-Hegi.



© Kurt Lampart

Leider hat diese Verbundenheit auch eine negative Seite: Unbekannte bedienen sich wiederholt aus unseren Velokellern. Eine Arbeitsgruppe sucht eine Lösung; sie muss dabei abwägen zwischen der Bewegungsfreiheit der einen und dem Sicherheitsbedürfnis der anderen in der Hausgemeinschaft.

Eine engagierte Gruppe verfolgte schon seit über drei Jahren den Plan, die grossen Asphaltflächen auf der Ostseite der Giesserei aufzubrechen und zu begrünen. Die MV im Oktober zeigte sich vom vorgelegten Projekt überzeugt; im Jahr 2020 geht es an die Verwirklichung.

Im November genehmigte die MV das Projekt Jugendraum, an dem eine Gruppe von Erwachsenen und Jugendlichen seit Jahren gearbeitet hatte. Unmittelbar danach begannen die Arbeiten zur Neu-Einrichtung der bisherigen Waschbar Ost.

Ein verflixtes siebtes Jahr? Nein, ein lebendiges Jahr, mit Herausforderungen und mit der Bereitschaft, sie anzupacken und zu bewältigen.

Kurt Schwob



## Giesserstrasse 2: Photovoltaik und Gartenwachteln

Im Verlauf des Jahres 2019 konnten wir unser Projekt Photovoltaikanlage realisieren. Der Auftrag wurde von der Firma Senero kompetent ausgeführt. Wir haben grosse Freude, nun unseren eigenen Strom zu produzieren. Um diesen noch besser für unser Haus nutzen zu können, wollen wir im Weiteren prüfen, ob wir zu einem späteren Zeitpunkt eine Speicherbatterie einbauen können.

Auch im 2019 führten wir mehrere Gartentage durch und erledigten dabei im und ums Haus notwendige Arbeiten. Nach der Arbeit genossen wir jeweils das gemütliche Beisammensein bei Speis und Trank. Der Garten ist seit kurzem zusätzlich belebt: Die jungen Wachteln der Familie Heer haben ihn in Beschlag genommen.

Nadine Reinhard



© Florian Heer



## Grenzstrasse 13: Da gackern ja die Hühner!

Wir haben uns im vergangenen Jahr wieder einmal neu sortiert. Die vegane WG ist ausgezogen, Familie Gerber ist eingezogen und hat ihre Hühner mitgebracht. In unserem Haus-Chat dreht sich seither alles vorwiegend um ausgebüxte Hühner. Doch nicht nur im Hühnerstall, sondern auch im Haus waren Strukturanpassungen nötig. Damit es ein bisschen weniger laut ist zwischen dem Parterre und dem 1. Stock, haben wir ein kleines Bauprojekt zur besseren Dämmung der Böden initiiert. Ausserdem haben wir vor dem Mieterinnen- und Mieterwechsel im Haus eine grössere Entsorgungsaktion durchgeführt und vor allem die gemeinsamen Räume entrümpelt. Dann gibt es einen neuen Kassier im Hausverein und einen neuen Gartenverantwortlichen. Schauen wir, wann die nächste Neusortierung ansteht...

*Urs Meyer*



© Roman Arnet



11 7

## Grienen: Buntes Leben – bunte Projekte

Das Jahr 2019 ging wie im Flug vorüber. Im Überflug ist dieses Jahr der «Grienis» wie ein bunter Blumenstrauss. Es entstanden neue Ideen und Projekte. Ungenutzte Räume wurden zum Leben erweckt und Altes durch Neues ersetzt. So entstand zum Beispiel eine Jurte, die komplett restauriert wurde. Unsere alte «Sagibox», auf dem Bild oben rechts mit Säge zu sehen, haben wir ersetzt. Die gute alte Box nimmt damit eine Ära mit ins Grab, um einer neuen Einzug zu gewähren.



© Fabian Stoffel

Bunt war das Leben auch mit unseren Tieren. Es bleibt ein Wermutstropfen. In einer Nacht verloren wir durch Marder und Fuchs einen grossen Bestand unserer Hühner und mussten die Überlebenden retten. Auch mussten wir in diesem Jahr Abschied von einem unserer alten vierbeinigen Bewohner nehmen. Bunt geht es bei den Schweinen zu und her: Sie haben Zuwachs bekommen. Und die «Grienis» erleben frischen Wind mit zwei neuen Hunden.

*Fabian Stoffel*



20 0

# Gemeinsam wohnen und bauen

## Helgenstrasse 23/25: Struktursanierung und Nachwuchspflege

Das Jahr 2019 begann süss in der Helga, als sich eine Imkerin in eine unserer Garagen einmietete. Doch es war auch ein Jahr des Umbruchs. Im Frühling zog unsere langjährige Hauswartin, die für über dreissig Jahre hier gewohnt hatte, aus dem Haus 25 aus. Nach einer Sanierung der Wohnung zog dann im Mai Martin Scholl als neues Helga-Mitglied ein.

Im Sommer entstanden wasserbedingte Schäden am Haus, auch in der neu vermieteten Wohnung. So kamen wir nicht umhin, ein neues Bauprojekt zu planen. Tatsache ist, dass Dach und Fassade einer Sanierung bedürfen. So arbeitet nun die Baukommission intensiv mit der Geschäftsstelle zusammen, um die Sanierung zu planen.

Immerhin ist für Genossenschafts-Nachwuchs gesorgt: Am 20. August 2019 wurde ein kleiner Helgawunderling geboren.

Jasmine Keller



© Jasmine Keller

## Hirschen Diessenhofen: Strategiewechsel

Seit Januar 2019 wird der Hirschen von der Geschäftsstelle verwaltet. Damit die freien Wohnungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt konkurrenzfähig sind, wurden die Mieten gesenkt. Neue Mietende erhalten konventionelle Mietverträge und werden nicht mehr Mitglied der Genossenschaft. Auch die bisherigen Mietenden konnten auf Wunsch auf einen konventionellen Mietvertrag umsteigen.



© Thomas Aus der Au

Die Geschäftsstelle und eine externe Hauswartin sind seit Frühling 2019 für den Unterhalt des Hauses zuständig. Ein Mieter kümmert sich in Notfällen um die technischen Anlagen wie das Blockheizkraftwerk und die Wasserpumpen.

Ziel des Strategiewechsels war die Vermietung aller Wohnungen. Um die Attraktivität der Wohnungen auf dem Markt zu verbessern, wurden die teilweise stark beschädigten Anhydritböden durch Parkettböden ersetzt. Zwei Wohnungen wurden vermietet; leider zogen jedoch andere Mieterinnen und Mieter wieder aus. Daher stehen noch immer Wohnungen leer.

Vorstand und Geschäftsstelle der Gesewo arbeiten weiterhin daran, dass sich dieses schöne und geschichtsträchtige Haus in der Altstadt von Diessenhofen wieder mit Leben füllt.

Katrin Eichelberger, Leiterin Vermietung



## Hörnlistrass 16: Feuerschale und Hängematten



© Susanne Grasser

Es war ein ruhiges Jahr, gefüllt vor allem mit unseren gewohnten Routinen: zwei fleissige Haustage und ein angenehmes Hausfest. Das lebende Inventar hat einen Zuzug zu vermelden: Ein weisser Labrador namens Zamoro gesellte sich zur Familie Weiller/Müller.

Was den Garten angeht: Er ist nicht weg zu denken und wird rege genutzt. Allerdings war heuer die Bewegungsfreiheit etwas eingeschränkt wegen der zahlreichen Hängematten. Und: Instandhaltung muss sein. Wir beanspruchten unser Budget kräftig und liessen unseren Rasen «renovieren». Auf das Ergebnis im Frühling sind wir gespannt. Zum Schluss noch erwähnenswert: Die einheimische Kinderschar hat die Faszination des Feuers entdeckt; die Feuerschale konnte kaum je auskühlen...

*Paul Müller*

## Kanzlei-Seen: Selbstbestimmt!

Faszinierend ist das gemeinschaftliche Leben in einem Clusterwohnhaus, wo alle Prozesse selbstverwaltet, partizipativ und demokratisch erfolgen sollten – zudem noch nach dem Motto «mitmachen wollen», nicht «müssen». Arbeiten im Haus werden selber erledigt oder eingekauft, was dann wiederum Auswirkungen auf die Wohnkosten hat.

Manchmal müssen wir Entscheidungen zu Themen fällen, bei welchen wir nicht über viel Wissen verfügen. Und Meinungen müssen auch bei komplexen Themen gemacht und formuliert werden. Tatsächlich ist Selbstverwaltung zeitweise mit emotionaler, gedanklicher und körperlicher (Schwer-)Arbeit verbunden.

Natürlich gibt es auch die sonnigen Seiten dieser Wohnform. Es gibt Tüftler, die sich ins Zeug legen, um die Treppenhausbeleuchtung zu optimieren. Es gibt Planer, die keine Mühe scheuen bei der Evaluierung der Beschattung unserer grossen Terrasse. Und an der letzten Sitzung haben wir uns für ein neues Gartenkonzept entschieden, bei dem möglichst alle mitgestalten und mitarbeiten können.

Unsere eindeutige Erfahrung: Wo Selbstverwaltung in gemeinsamen Aktionen in die Tat umgesetzt wird, entsteht bereichernde, gemeinschaftsfördernde Lebensqualität!

*Susanna Leder*



© Max Schmid



# Gemeinsam wohnen und bauen

## Langgasse 76: Von Kanada bis Center Court

Das letzte Jahr verlief bei uns ziemlich unspektakulär. Zeit also, unsere Nachbarinnen und Nachbarn sprechen zu lassen.

«Der Quartierverein Wildbach-Langgasse, glücklicher Eigentümer der beiden Kühe «Evi und Alex», schätzt die Kuhpen-sion im Quartier. Das Bild der Kuh im Stall an der Langgasse 76 gelangte sogar schon bis nach Kanada, nachdem ein kanadareisender Nachbar sie auf einem Spaziergang fotografiert hatte.»

*Theres K. Langgasse*



«Sobald die warmen Tage wieder anbrechen über der Langgasse 78, freue ich mich als direkte Nachbarin wieder auf die spontanen Gespräche über dies und das oder einfach auf schöne Begegnungen. Es ist eine Freude, dieses Haus mit seinen Bewohnern in unserer Nachbarschaft zu haben.»

*Ursula H. Langgasse*

«4 Männer in einem Haus – ach herrje, was für ein Graus. Doch so wie erst gedacht ists mitnichten, denn selbst der Chlaus könnt nur Gutes berichten. Ob zum hauseigenen Bier in der fruchtbaren furchtBar, auf dem Center Court zum epochalen Ping Pong-Battle oder einfach zum schnellen Schwatz, ach oh Gott, die Langgasse 76 ist ein wahrer Schatz!

*Nico S. Reitweg*

Liebe Nachbarinnen und Nachbarn: DANKE und auf weitere heitere Stunden.

*Andreas Schoch*



## Obergasse 16: Heizung und Isolation fordern Bauausschuss

Ab ca. 2030 will die Stadt Winterthur die Gasheizungen an der Obergasse ersetzen und die Häuser mit Fernwärme aus der Kehrlichtverbrennungsanlage beheizen. Für dieses Projekt haben wir im Haus 2019 einen Bauausschuss gewählt.

Im April konnten wir eine Verbund-Fernwärmanlage am Oberen Deutweg besuchen. Das Konzept mit einer Verteilanlage für mehrere Gebäude hat uns und auch unsere Nachbarinnen und Nachbarn überzeugt. Wir wollen darum zusammen mit den benachbarten Häusern eine gemeinsame Anlage betreiben. Wenn unsere Gasheizung also in den nächsten Jahren ersetzt werden muss, stellen wir auf Fernwärme um. Ausserdem befasste sich der Ausschuss mit weiteren Bauthemen wie etwa den geplanten Ersatzfenstern und den Renovationen von Fassade und Treppenhaus.

*Hedi Strahm*



## Wülflingerstrasse 37: 121-jährige Bausubstanz

Das Haus an der Wülflingerstrasse stammt aus dem Jahr 1899. Rund hundert Jahre später kaufte es die Gesewo. 2019 zeigte sich, dass das Dach undicht und instabil geworden war. Zudem waren alle Spenglerbleche durchgerostet. So begann Ende des Jahres der Dachdecker damit, das Dach zu dämmen und die Eternitplatten durch Ziegel zu ersetzen. Geplant ist auch, dass das Dachholzwerk neu gestrichen wird und die nötigen Spenglerarbeiten durchgeführt werden. Die gesamten Arbeiten sollten im Frühling 2020 abgeschlossen sein.

*Beat Schütz, Leiter Fachbereich Erneuerung und Bau*



© Beat Schütz

## Sagi Hegi: Wildnis, wohin man schaut

Im Versteckten haben sich in der Sagi Hegi über die Jahre winzige Bewohner angesiedelt. Die Naturgärten mit ihren Wildpflanzen, Sträuchern und Blumen, Hecken, Wasserflächen, Blüten, Früchten, Samenständen, Totholz, Stein- und Laubhaufen wurden klammheimlich in Besitz genommen von allerlei gefiedertem, geflügeltem und krabbelndem Getier.

Spatzen umschwärmen die Spatzenhotels zur Mitgliederversammlung, Fledermäuse schwirren in lauen Sommernächten durch die Gärten und beschauen im Flug die bislang unbewohnten Fledermauskästen.

Auch das wildwüchsige Garagendach beherbergt allerlei Insekten, darunter sogar Erdhummeln und Blattschneiderbienen. Einheimische und durchziehende Vogelarten schnabulieren von den Wildtrauben und den Weissdorn- und Schlehdornbeeren; sogar ein Specht hat sich in der Sagi eingemietet. Am Boden laben sich Igel an den Schnecken und überwintern im aufgestapelten Schnittgut vergangener Sagi-Tage.

Im städtischen Siedlungskompost modert manch faules Früchtchen dahin, umschwärmt von schlängelnden, trippelnden, kriechenden und krabbelnden Bewohnern. Das angrenzende Brennnessel-Heer bietet nicht nur unzähligen Raupen Nahrung; auch geneigte SagianerInnen stärken sich am leckeren Spinat oder Frühlingstee.

In der Benjes-Hecke wispert und wuselt es. In den Weihern vor den Gärten tummeln sich Molche, und aus unerfindlichen Gründen wurde im vergangenen Jahr gar ein Fisch gesichtet. Erstaunlich, wie die Selbstverwaltung zwischen Pflanzen, Insekten, Vögeln und Kleinsäugetern doch spielt.

*Eva Rosenfelder*



© Eva Rosenfelder



10 0



88 40

# Projekt EinViertel – gemeinsam wohnen und bauen

**Bald ist es soweit! Im Herbst 2020 ziehen die ersten Bewohnerinnen, Bewohner und Gewerbetreibende ins EinViertel ein. Diese Menschen wollen miteinander zu tun haben. Sie engagieren sich für das Leben im Haus, für gemeinsame Aktivitäten, für die Organisation der Selbstverwaltung und für Feste, Begegnungen, Nachbarschaftshilfe und für vieles mehr.**

## Meilenstein Aufrichte

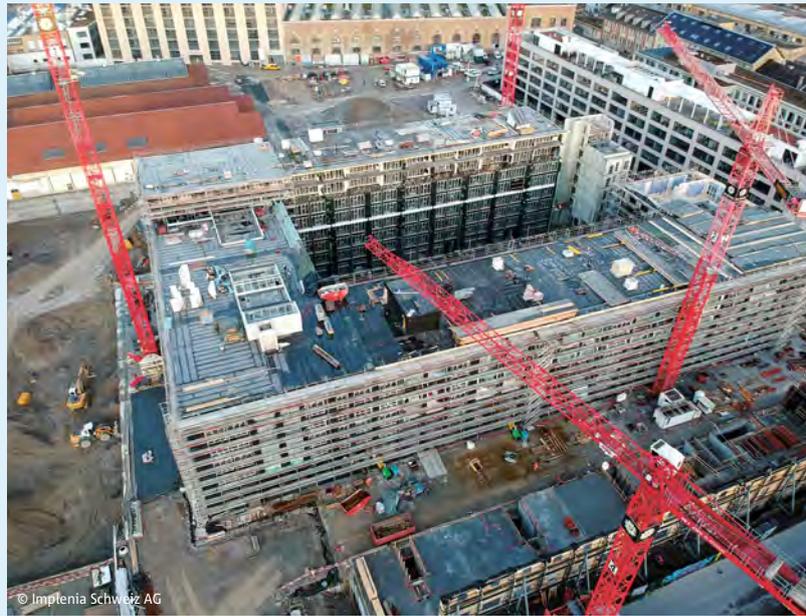
Der Bau schreitet termingerecht voran. Ein Spektakel war das Anliefern und Montieren der Bauelemente, die passgenau vorfabriziert geliefert und eingesetzt werden. So brachte der Kran ganze Wände mit Fenstern und passte sie wie Legosteine ein. Im September feierten wir die Aufrichte des Gebäudes – ein Höhepunkt auch für die Bauarbeitenden!

## Vorbereiten, diskutieren, mittragen

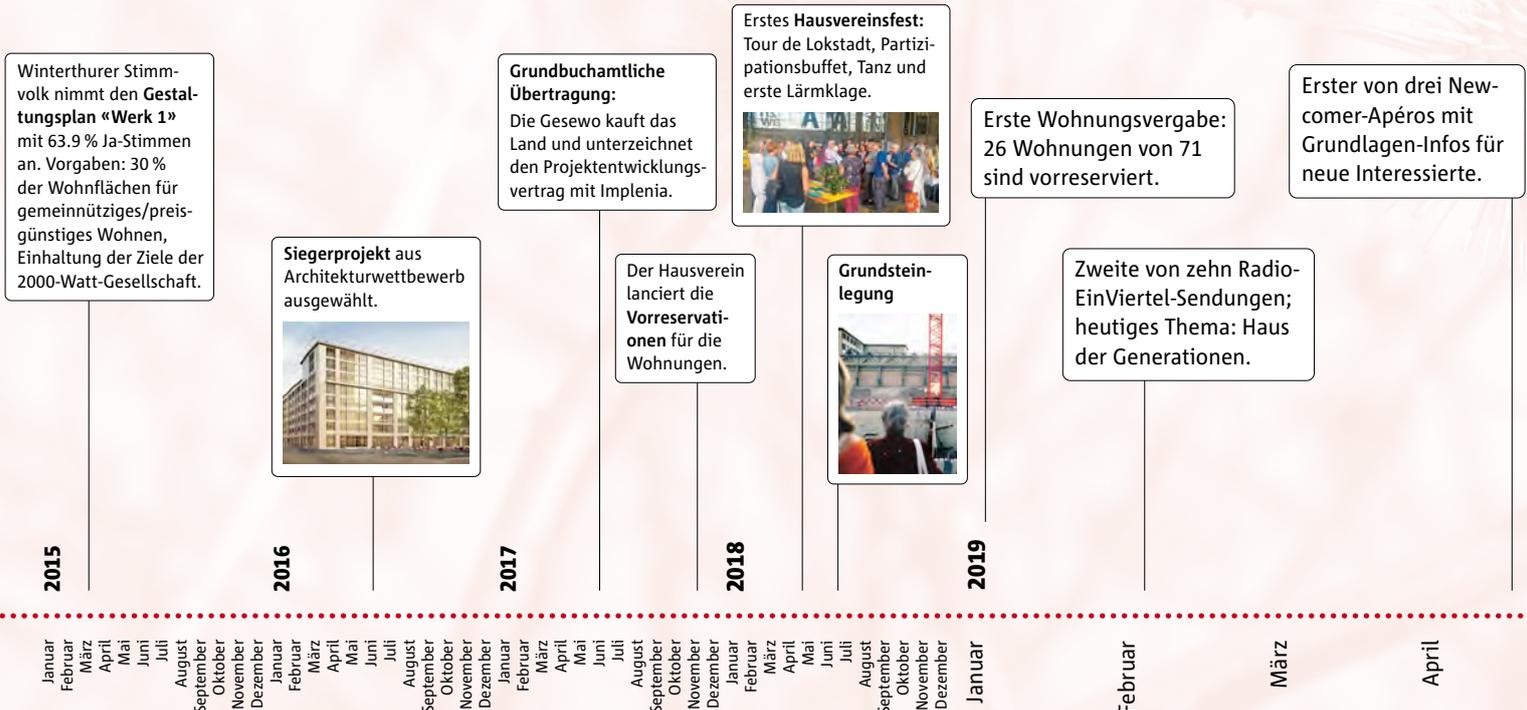
Die künftigen Bewohnenden bereiteten sich 2019 auf das Leben im Haus vor: Diskutiert wurden vielfältige Themen: von der Möblierung des Gemeinschaftsraums über die Hausordnung bis hin zur Vernetzung der künftigen Bewohnenden mit Apps und Website. Daneben wurde gereist, gekocht und gefestet – dies an Ausflügen in andere Siedlungen, am Hausvereinsfest und beim Kennenlern-Event der WG-Interessierten. Die Vermietungskommission führte viele Gespräche mit Mietinteressierten und entschied, wer welche Wohnung

erhält. Viel Arbeit, viele Diskussionen, viele Absprachen und Abstimmungen – mit dem Vorteil, dass letztlich alle die Entscheidungen nachvollziehen und mittragen können.

Ein Wermutstropfen für den Hausverein war der Weggang von Dominik Siegmann, dem langjährigen Projektleiter Hausverein. An dieser Stelle danken wir ihm von ganzem Herzen für sein grosses Engagement.



Das Gebäude steht. Die EinViertel-Baustelle Ende 2019.



### Willkommenes Darlehen der Stadt Winterthur

Wie bei allen Gesewo-Häusern sind die freien Darlehen auch beim EinViertel eine wichtige Säule der Finanzierung. Erfreulich ist das zinslose Darlehen von 4 Mio. Franken, welches die Stadt Winterthur der Gesewo für unser Projekt gewährt. Die Zinseinsparungen erlauben der Gesewo, den Gewerbebetrieben mit Starthilfen und Staffelmieten entgegenzukommen.

Noch wenige Monate bis Bezug – wir künftigen Bewohnerinnen und Bewohner freuen uns riesig darauf und werden dies gebührend feiern!

*Albruna Brignoli, Präsidentin Hausverein*

### Fakten & Zahlen

Die Gesewo erstellt in der Lokstadt mitten in Winterthur Wohnungen und Gewerberäume. 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 März 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



Spiel und Spass am zweiten Hausvereinsfest des Hausvereins EinViertel.

Start der regelmässigen geführten Baustellenrundgänge. 80 Gesewo-Genossenschafterinnen und -Genossenschafter nehmen teil.



Aufrichte-Feierlichkeiten im Krokodil.



Entscheidung: Die Gesewo-Geschäftsstelle wird Gewerbemietern im EinViertel. Spannende Bewerbungen für die anderen Gewerberäume liegen vor.



46 von 71 Wohnungen sind vorreserviert. Der Hausverein zählt 144 Mitglieder.



Start der Besichtigungen der Musterwohnungen.

Zweites Hausvereinsfest: Postenlauf, Polenta & Musik.



Fünfte von zehn Sendungen des Radio EinViertel. Heute über die Wünsche an das Gewerbe im Erdgeschoss.

Stadt Winterthur vergibt zinsloses Darlehen von 4 Mio. Franken an die Gesewo aus dem Rahmenkredit für gemeinnützige Wohnbauträger.

Schlüsselübergabe an den Hausverein. Gestaffelter Erstbezug des EinViertels im Herbst 2020.

Mai

Juni

Juli

August

September

Oktober

November

Dezember

2020

Januar  
Februar  
März  
April  
Mai  
Juni  
Juli  
August  
September  
Oktober  
November  
Dezember

2021

Januar

# Jahresrechnung 2019

## Bilanz

	Erläuterungen im Anhang	31.12.2019 CHF	Vorjahr CHF
<b>Aktiven</b>			
Flüssige Mittel		1'021'488	1'102'703
Forderungen gegenüber Mieterinnen und Mietern		45'285	41'144
Forderungen gegenüber Dritten		33'186	20'645
Delkredere		- 16'000	- 1'000
Aktive Rechnungsabgrenzung	a)	467'351	476'626
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>1'551'310</b>	<b>1'640'118</b>
Finanzanlagen		36'076	30'751
Mobilien / Infrastruktur		80'650	10'950
Landwerte der bebauten Liegenschaften		33'173'000	33'173'000
Gebäude auf eigenem Land		111'445'513	111'224'713
Abschreibungen		- 11'718'907	- 10'542'410
Gebäude im Baurecht		725'500	710'000
Heimfallfonds		- 47'606	- 45'806
Baukonten		21'129'179	13'327'800
<b>Anlagevermögen</b>		<b>154'823'405</b>	<b>147'888'998</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>156'374'715</b>	<b>149'529'116</b>
<b>Passiven</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Mieterinnen und Mietern		420'420	422'822
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		4'282'148	444'802
Amortisationsverpflichtungen	c)	255'610	258'610
Passive Rechnungsabgrenzung	b)	774'829	701'051
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>5'733'007</b>	<b>1'827'285</b>
Pflichtdarlehen		12'422'401	12'894'592
Freie Darlehen		24'513'381	21'477'891
Pflichtdarlehensfonds	d)	380'632	348'034
Hypotheken	c)	103'338'285	103'682'895
Erneuerungsfonds		8'039'788	7'369'757
Solidaritätsfonds	e)	59'558	50'000
Innovationsfonds	f)	82'333	100'000
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>148'836'378</b>	<b>145'923'169</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>154'569'385</b>	<b>147'750'454</b>
Genossenschaftskapital		1'754'336	1'728'600
Gewinnvortrag		50'062	49'134
Jahresgewinn		932	928
<b>Eigenkapital</b>		<b>1'805'330</b>	<b>1'778'662</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>156'374'715</b>	<b>149'529'116</b>

## Erfolgsrechnung

	Erläuterungen im Anhang	Rechnung 2019 CHF	Vorjahr CHF	Budget 2020 CHF
Mietzinsertrag		5'285'280	5'314'368	5'277'000
Ertragsminderungen und Leerstände		- 111'116	- 82'662	- 140'000
Mietzinsvergünstigungen		- 4'645	- 8'400	0
Mietzinsverluste / Delkredere		- 15'000	0	0
Übriger betrieblicher Ertrag		5'354	2'252	2'000
<b>Betrieblicher Gesamtertrag</b>		<b>5'159'873</b>	<b>5'225'558</b>	<b>5'139'000</b>
Liegenschaftenerhaltung		682'171	596'793	679'000
Einlagen Erneuerungsfonds		1'040'000	1'037'000	1'052'000
Personalaufwand Liegenschaften	g)	185'556	246'835	199'000
Sachaufwand Liegenschaften		2'586	3'691	4'000
Vermietung		5'753	24'869	12'000
Versicherungen		53'305	53'122	54'000
Projekte		56'608	136'914	91'000
Nebenkosten der Leerstände		9'687	7'284	24'000
<b>Liegenschaftskosten</b>		<b>2'035'666</b>	<b>2'106'508</b>	<b>2'115'000</b>
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>		<b>3'124'207</b>	<b>3'119'050</b>	<b>3'024'000</b>
Personalaufwand Genossenschaft	h)	556'189	596'595	488'000
Sachaufwand Genossenschaft		44'809	57'663	61'000
Abschreibungen Liegenschaften		1'178'297	1'020'288	1'325'000
Abschreibungen Mobilien / Infrastruktur		13'304	27'150	4'000
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>1'331'608</b>	<b>1'417'354</b>	<b>1'146'000</b>
Kapitalzinsen		1'289'497	1'371'604	1'098'250
Baurechtszinsen		20'250	20'250	20'250
Aktivzinsen		- 7'457	- 2'738	- 2'500
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>29'318</b>	<b>28'238</b>	<b>30'000</b>
Direkte Steuern		28'386	27'310	30'000
<b>Jahresergebnis</b>		<b>932</b>	<b>928</b>	<b>0</b>

# Bericht zur Jahresrechnung

## Der Jahresabschluss 2019 – ein erfolgreiches bewegtes Jahr

Der Geschäftsgang der Gesewo ist gewohnt stabil. Das gilt sowohl für die Entwicklung der Kosten im Allgemeinen wie auch für die Betriebskosten im Speziellen. Aktuell profitieren wir weiterhin von den tiefen Zinskosten: Der Poolzins liegt bei einem Rekordtief von 1.1%. Auslaufende Hypotheken können noch immer günstig verlängert werden, wodurch unser Hypothekenportfolio weiter gestärkt wird. Für das Bauprojekt EinViertel konnten mit unseren Finanzierungspartnern Kanton Zürich und Stadt Winterthur zinslose Subventionsdarlehensverträge abgeschlossen werden. Die Gesamtabschreibungen der Liegenschaften von Fr. 1'178'300 zeigen im Vergleich zur Prognose beinahe eine Punktlandung und bestätigen die Werte unserer Kostenmietberechnung. Auf der Liegenschaft Hirschen Diessenhofen wurde eine weitere Wertkorrektur von Fr. 362'500 auf den aktuellen Schätzwert vorgenommen. Diese Anpassung ist in den Gesamtabrechnungen enthalten.

Die Integration der Geschäftsstelle in die Gesewo zog punkto Rechnungslegung einige Anpassungen nach sich. So werden nun zum Beispiel alle Personalkosten und weitere Kosten direkt in unserer Buchhaltung verbucht. Dennoch wird die Jahresrechnung analog zur Vorjahresrechnung dargestellt, damit Vergleichbarkeit und Kongruenz der Rechnungen gewährleistet sind.

Das abgeschlossene Jahr war sehr bautensiv. Unser Bauprojekt EinViertel kommt wie geplant gut voran, und weitere Häuser haben in die bestehende Substanz investiert. Verschiedene Liegenschaften haben energetische Massnahmen umgesetzt.

### Geschäftsstelle der Gesewo

Per 1. Januar 2019 wurde die Geschäftsstelle in die Gesewo integriert. Die aktuelle Jahresrechnung steht daher unter dem Eindruck dieser Umstrukturierung. Die Integration wurde umsichtig geplant und umgesetzt; der Abschluss erfolgte plangemäss. Die neue Organisation erforderte einige administrative Neuerungen und hatte einen doch beachtlichen Einfluss auf die Erarbeitung der Zahlen, weniger jedoch auf deren Grösse. Das Ergebnis des Jahres bestätigt die sorgfältige Budgetierung. Detaillierte Auswirkungen der Integration können derzeit nicht ohne grossen Aufwand im Detail festgemacht werden; zu vielfältig sind die vielen unterschiedlichen Einflüsse. Das Jahr 2019 hat gezeigt, dass die Integration der Geschäftsstelle in die Gesewo zu tieferen Personalkosten geführt hat.

### Budget 2020

Für die Erstellung des Budgets 2020 wurde wiederum das in den vergangenen Jahren bewährte Vorgehen angewendet. Es ist das zweite Budget unter Berücksichtigung der Geschäftsstelle als Teil der Gesewo. Damit Vergleichbarkeit und Stetigkeit sichergestellt sind, wird das Budget analog zur Jahresrechnung dargestellt.

Die allgemeine Kostenentwicklung verläuft positiv; der Betriebskostensatz lag 2019 erfreulicherweise etwas unter der vom Vorstand definierten Bandbreite von 32 bis 35 Franken pro Quadratmeter.

Das Jahr 2020 wird für den Neubau EinViertel nochmals komplett als Baujahr betrachtet. Die Auswirkungen der geplanten Teilbetriebnahme gegen Ende Jahr werden im Abschluss entsprechend beurteilt.

*Markus Hausherr, Leiter Rechnungswesen und Personaladministration*



© Markus Hausherr

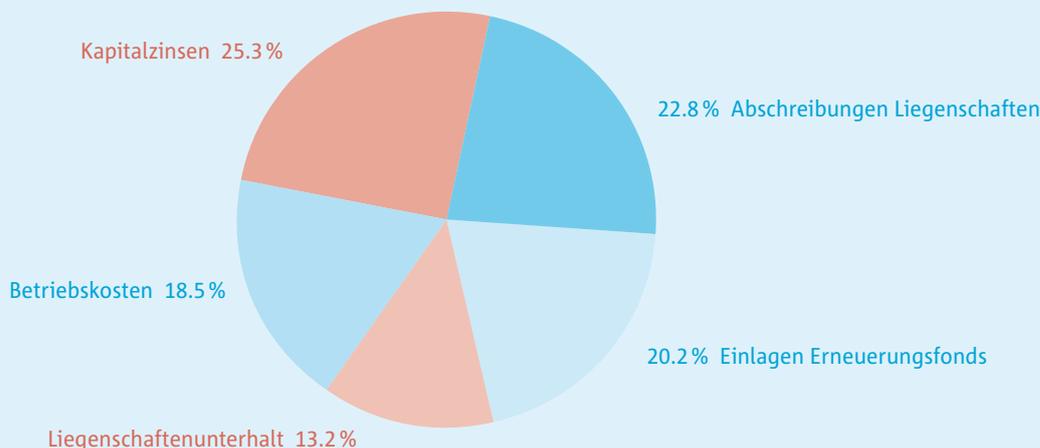
# Kennzahlen und Fondsberichte

## Kennzahlen

	2019	2018
<b>Anlagendeckungsgrad 3</b> = (Eigenkapital+Pflichtdarlehen)/Anlagevermögen	9.2 %	9.9 %
<b>Anlagendeckungsgrad 4</b> = (Eigenkapital+Pflichtdarlehen+freie Darlehen)/Anlagevermögen	25.0 %	24.4 %
<b>Rückstellungseinlagequote</b> = (Abschreibungen+Einlagen Erneuerungsfonds)/Anlagewert ohne Land und Baukonti	2.0 %	1.8 %
<b>Betriebskostenquote</b> = Betriebskosten/Hauptnutzflächen in Fr./m <sup>2</sup>	31.15	38.50
<b>Mieter/innen-Wechsel pro Jahr</b> = Anzahl Mieter/innen-Wechsel/Wohnungen total	10.5 %	12.5 %
<b>Mieter/innen-Wechsel abzüglich hausinterne Wechsel pro Jahr</b> = Anzahl externe Mieter/innen-Wechsel/Wohnungen total	5.9 %	6.6 %
<b>Mietzinsausnutzungsgrad</b> = Kostenmiete Gesewo/mögliche Miete nach «Zürcher Modell»	90.6 %	91.3 %

Mieterfranken 2019

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



## Jahresbericht der Solidaritätskommission

Aus dem Solidaritätsfonds wurden 2019 sieben Anträge für die Reduktion und den Erlass von Mietzinsen als Überbrückungshilfe in einer finanziellen Notsituation genehmigt. Ein Antrag wurde abgelehnt.

Im 2019 wurde die Übernahme von sieben neuen Darlehen aus dem Pflichtdarlehensfonds bewilligt. Vier Bezüge konnten aufgrund Auszug oder Pensionskassenbezug aufgelöst werden. Dank dem Pflichtdarlehensfonds konnten 19 Wohneinheiten an Menschen ohne Vermögen oder mit kleinen Reserven vermietet werden.

Die Solidaritätskommission traf sich zu acht Sitzungen. Die jährliche Überprüfung der Bezugsberechtigung wurde durchgeführt. Alle Bezügerinnen und Bezüger erfüllen weiterhin die Bedingungen für die Inanspruchnahme von Pflichtdarlehen aus dem Fonds.

## Bericht zum Innovationsfonds

Der Fonds soll innovative Ideen fördern, für die im Rahmen der ordentlichen Geschäftstätigkeit keine Mittel zur Verfügung gestellt werden. Insgesamt wurden 2019 drei neue Projektanträge genehmigt und zwei abgelehnt.

Die Generalversammlung genehmigte zwei Projektanträge an den Innovationsfonds: Zum einen die Finanzierung einer Batterie für eine Photovoltaik-Anlage als Teil eines Projekts für erneuerbare Energiegewinnung an der Giesserstrasse. Zum andern ein Projekt, welches die Gemeinwohl-Ökonomie der Geschäftsstelle der Gesewo bilanzieren will.

Als Drittes entschied der Vorstand in eigener Kompetenz, einen neuartigen Dämmputz an der Feldstrasse zu finanzieren. Zudem wurde die dritte und letzte Tranche eines Beitrages zur Aufwertung der Wohnungen im Hirschen ausgelöst.

Wir freuen uns auf weitere innovative und kreative Anträge unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

# Anhang zur Jahresrechnung

## Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Die Jahresrechnung 2019 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 mit dem Kostenmietmodell der Gesewo berechnet. Dieses berücksichtigt die Ertrags- und Kostenentwicklung bis Ende Lebensdauer der Liegenschaft. Eingangsgrößen sind unter anderem Zinsentwicklung, Teuerung, Gebäudezustand, Finanzierung. Der Vorstand und die Geschäftsleitung sind überzeugt, dass die im Geschäftsjahr vorgenommenen Abschreibungen dem nutzungs- und altersbedingten Wertverlust des Liegenschaftensportfolios angemessen Rechnung tragen.

## Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2019 CHF	2018 CHF
<b>a) Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>467'351</b>	<b>476'626</b>
EGW Emissionskosten	177'600	216'875
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten (Mieterinnen und Mieter)	272'692	252'716
Guthaben Versicherungsfälle	11'400	0
Transitorische Aktiven	5'659	7'035
<b>b) Passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>774'829</b>	<b>701'051</b>
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten (Mieterinnen und Mieter)	361'206	361'170
EGW Emissionskosten	1'800	4'600
Transitorische Passiven	179'910	124'529
Rückstellung Mängelbehebungen MGH Giesserei	231'913	210'752
<b>c) Hypotheken und Amortisationsverpflichtungen</b>	<b>103'593'895</b>	<b>103'941'505</b>
Bankhypotheken	65'779'350	66'035'550
EGW-Anleihen	30'900'000	30'900'000
WBG Fonds de Roulement / Solidaritätsfonds	926'265	1'017'675
Darlehen Stadt Winterthur (unverzinslich)	2'994'140	2'994'140
Darlehen Kanton Zürich (unverzinslich)	2'994'140	2'994'140

## Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2019 CHF	2018 CHF
<b>d) Pflichtdarlehensfonds</b>	<b>380'632</b>	<b>348'034</b>
<b>Darlehen an Pflichtdarlehensfonds</b>	<b>1'008'629</b>	<b>835'731</b>
Darlehen an Pflichtdarlehensfonds per 01.01.	835'731	684'051
Neue Darlehen inkl. aufgelaufener Verzinsung	172'898	151'680
<b>Gewährte Darlehen aus Pflichtdarlehensfonds</b>	<b>- 627'997</b>	<b>- 487'697</b>
Pflichtdarlehen aus Pflichtdarlehensfonds per 01.01.	- 487'697	- 455'797
Neue Pflichtdarlehen	- 222'800	- 100'800
Nicht mehr benötigte Pflichtdarlehen	82'500	68'900
<b>e) Solidaritätsfonds</b>	<b>59'558</b>	<b>50'000</b>
Bestand am 01.01.	50'000	56'405
Einlagen in Solidaritätsfonds	18'473	19'043
Entnahmen aus Solidaritätsfonds	- 8'915	- 9'080
Rückzahlung Solidaritätsbeiträge	0	- 16'368
<b>f) Innovationsfonds</b>	<b>82'333</b>	<b>100'000</b>
Bestand am 01.01.	100'000	101'667
Einlagen in Innovationsfonds	18'433	18'803
Entnahmen aus Innovationsfonds	- 36'100	- 3'925
Rückzahlung Innovationsbeiträge	0	- 16'545
<b>g) Personalaufwand Liegenschaften</b>	<b>185'556</b>	<b>246'835</b>
Entschädigung Geschäftsstelle	178'841	241'924
Entschädigung Vorstand	1'851	4'138
Entschädigung Kommissionen und Arbeitsgruppen	14'684	13'482
Entschädigung Spesen	708	206
Honorare Beratung extern	6'963	2'803
Aktivierungen auf Baukonti	- 15'391	- 13'618
Verrechnungen an Nebenkosten oder Fonds	- 2'100	- 2'100
<b>h) Personalaufwand Genossenschaft</b>	<b>556'189</b>	<b>596'595</b>
Entschädigung Geschäftsstelle	905'007	949'831
Entschädigung Vorstand	58'987	78'988
Entschädigung Kommissionen und Arbeitsgruppen	11'375	6'119
Entschädigung Spesen	894	1'126
Sozialversicherungsbeiträge (Vorstand, Kommissionen, Arbeitsgruppen)	2'977	15'368
Honorare Beratung extern und Revisionsstelle	24'346	28'676
Umlagen auf Konto Projekte und Sachaufwand	- 56'245	- 87'083
Aktivierungen auf Baukonti	- 373'843	- 377'004
Verrechnungen an Nebenkosten oder Fonds	- 17'309	- 19'426

# Anhang zur Jahresrechnung

## Anzahl Vollzeitstellen

Der Vertrag zur Führung der Geschäftsstelle mit Martin Geilinger & Partner wurde per 31. Dezember 2018 aufgelöst. Alle Mitarbeitenden sind seit dem 1. Januar 2019 direkt von der Gesewo angestellt. Das Pensum der Mitarbeitenden liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 10 Vollzeitstellen.

## Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	2019 CHF	2018 CHF
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	154'690'466	147'847'297
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	152'247'510	153'488'310
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	144'117'510	145'358'310
in Anspruch genommene Kredite	105'757'828	106'100'951

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

Im Jahr 2019 haben keine ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremde Ereignisse stattgefunden.

Im Jahr 2018 hat die Gesewo aus dem Vermächtnis einer verstorbenen Mieterin den Betrag von netto CHF 40'000 für die Kanzleistrasse 50 zugesprochen erhalten. Dieser Betrag ist als Rückstellung zu Gunsten der Kanzleistrasse 50 gebucht.

## Transaktionen gegenüber nahestehenden Personen

Sachgemäss erfolgt die Vermietung der Genossenschaftswohnungen an Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2019 CHF	2018 CHF
Gewinnvortrag per 01.01.	50'062	49'134
Jahresgewinn	932	928
<b>Verfügbare Bilanzgewinn per 31.12.</b>	<b>50'994</b>	<b>50'062</b>

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





## Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESHÜBELSTRASSE 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 2019 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, 7. April 2020

*Beilage:*

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

# Menschen

## Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Stand am 1.1.2019	849
neue Genossenschafter/innen	93
Austritte	*81
Stand am 31.12.2019	861

\*davon 14 Austritte aufgrund Strategiewechsel im Hirschen

## Vorstand

Von links nach rechts:

Doris Schumacher, Vizepräsidentin, Mitglied Leitungsausschuss

Benjamin Zemann †, Leitung Liegenschaftenausschuss (bis Juli 2019)

Martin Borst, Leitung Sozialausschuss, Mitglied Liegenschaftenausschuss (ab August 2019)

Lena Leuenberger, Leitung Finanzausschuss

Maria Frantzis, Mitglied Sozialausschuss

Markus Schatzmann, Präsident, Leitung Leitungsausschuss, Mitglied Finanzausschuss

Erich Wegmann, Leitung Liegenschaftenausschuss (ab August 2019)



© Markus Hausherr

## Geschäftsprüfungskommission

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

## Solidaritätskommission

Hedi Blum, Martin Borst, Martin Lassner

## Baukommissionen

### Alte Bäckerei Waltenstein

Beat Schütz, Leitung  
Tom Heinzer, Lük Stucki

### Blumenaustrasse 6

Beat Schütz, Leitung  
Philipp Hermann, Beat Karrer, Nico Leuenberger

## Feldstrasse 39

Beat Schütz, Leitung  
Katharina Gander, Tashi Dobler, Claudius Thür

## Giesserstrasse 2

Beat Schütz, Leitung  
Katharina Gander, Deborah Heer, Demian Käser

## Giesserei (Brüstungshandläufe, Schiebelädensicherung):

Beat Schütz, Leitung  
Beat Gossauer, Gabi Haydn, Leila Hofmann (bis Oktober 2019),  
Martin Lenzlinger, Isidor Riedweg, Thomas Neukom

## Arbeitsgruppen der Gesewo

### Projektgruppe Organisationsstruktur

EinViertel: Monika Stadelmann

Feldstrasse 39: Simone Brander, Tashi Dobler

Geschäftsprüfungskommission: Daniela Králová

Giesserei: Françoise Gremaud, Martin Lenzlinger

Grenzstrasse: Urs Meyer

Grienen: Jonas Widmer, Jona Wyss

Helgenstrasse: Akasha Dickel, Alexander Günther

Hörnlistrasse: Paul Müller

Kanzlei-Seen: Max Schmid

Sagi Hegi: Beda Brühlhart, Franz Kehl

Alte Bäckerei Waltenstein: Alice Cantaluppi

### Plattform 60+

Susanna Leder, Leitung  
Daniel Beck (ab 4. Quartal 2019), Fritz Blocher,  
Elisabeth Meister (ab 4. Quartal 2019), Alfred Rüegg,  
Verena Schalcher, Robert Schnell-Zollinger (bis April 2019)

### Wohnvisionen

Pia Bossi, Eveline Kunz, Alfred Rüegg

## Geschäftsstelle

Katharina Gander, Geschäftsführerin  
Theres Breitenmoser, Leiterin Mietwesen und Darlehen  
(bis März 2019)

Katrin Eichelberger, Leiterin Mietwesen und Darlehen  
(seit April 2019)

Jasmin Fürst, Sekretariat

Marianne Hager-Huber, Leiterin Kommunikation  
Jasper Haubensak, Leiter Fachstelle Gemeinschafts-  
entwicklung

Markus Hausherr, Leiter Rechnungswesen

Daniela Heiniger, Finanzbuchhaltung

Yvonne Schnetzer, Vermietung (seit April 2019)

Beat Schütz, Leiter Fachbereich Erneuerung und Bau  
Dominik Siegmann, Projektleiter EinViertel

## Revisionsstelle

OTG, Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

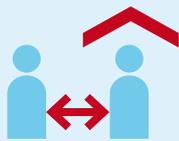
# Häuser und Umwelt



**Total 653**

**Bewohner/innen**

468 Erwachsene und 185 Kinder leben in den Gesewo-Häusern.



**Total 32\***

**Mieter/innenwechsel:**

Alte Bäckerei Waltenstein	2
Eichliackerstrasse 12	1
Giesserei	*21
Grenzstrasse 13	1
Helgenstrasse 23/25	1
Hirschen Diessenhofen	*5
Kanzlei-Seen	1



**\*14 der 32 Wechsel waren**

**hausinterne Wohnungswechsel.**

Giesserei	13
Hirschen Diessenhofen	1



## Sanierungen von Häusern im 2019

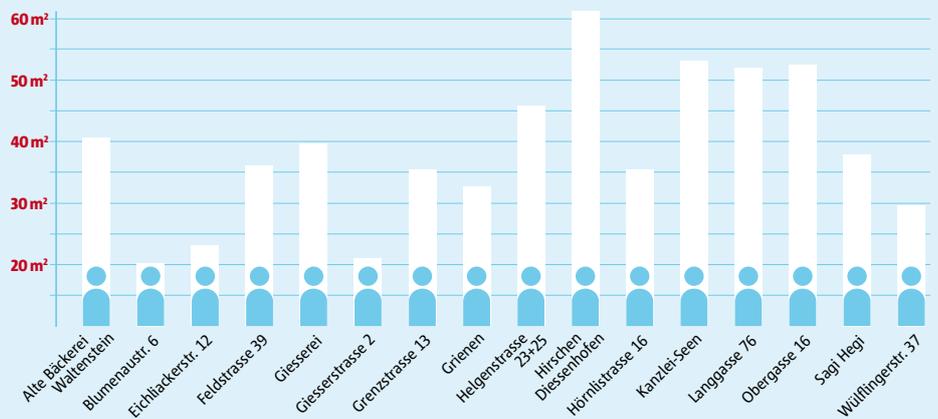
Die Gesewo berücksichtigt ökologische Kriterien bei ihrer Tätigkeit; diese Aussage des Leitbilds wird gelebt. Alle Sanierungen im 2019 streben einen haushälterischen Umgang mit den Ressourcen oder die Umstellung auf erneuerbare Energien an. Wie sich die Massnahmen konkret auswirken, werden die Verbrauchszahlen in ein paar Jahren zeigen.

Alte Bäckerei Waltenstein	Neue Zweifach-Isolierverglasungsfenster und Kellerdeckendämmung mit Schafwolle
Blumenaustrasse 6	Dämmung Nord-Ost-Fassade mit Biodämmputz
Feldstrasse 39	Fassadendämmung mit Aerogel Dämmputz, Dachdämmung mit Holzfaserplatten, Nachdämmen der Kellerdecke
Giesserstrasse 2	Photovoltaikanlage für autarke Stromproduktion
Helgenstrasse 23+25	Austausch Ölheizung durch Erdsonden-Wärmepumpe und Dämmen der Kellerdecke
Wülfingerstrasse 37	Dachdämmung mit Zellulosedämmstoff

## Total 303 Wohnungen



## Wohnfläche pro Bewohner/in exklusive Gemeinschaftsflächen



## Kostenmiete Wohnfläche pro m2, in CHF



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



**gesewo**  
selbstverwaltet wohnen

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

