

gesewo

selbstverwaltet wohnen



## Geschäftsbericht 2022

32

## **Inhaltsverzeichnis**

Editorial	3
Jahresbericht 2022 des Vorstands	4
Gemeinsam wohnen und bauen	6
Alte Bäckerei Waltenstein, Blumenaustrasse 6	6
Eichliackerstrasse 12, EinViertel	7
Feldstrasse 39, Giesserei	8
Giesserstrasse 2 (G2), Grenzstrasse 13	9
Grienen, Helgenstrasse 23/25	10
Hörnlistrasse 16, Kanzlei-Seen	11
Langgasse 76, Obergasse 16	12
Sagi Hegi, Wülflingerstrasse 37	13
Sanierung Eichliackerstrasse 12	14
Häuser und Umwelt	16
Jahresrechnung 2022 und Budget 2023	18
Bericht zur Jahresrechnung	20
Kennzahlen und Fondsberichte	21
Anhang zur Jahresrechnung	22
Revisionsbericht 2022	25
Menschen	26
Jahresbericht 2022 des Häuserrats	29
Geschäftsstelle: Das Team	30

# Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

Für die Bewerbung als Geschäftsführer las ich mich in die Strukturen und Reglemente der Gesewo ein. Welch wohlüberlegte und gleichzeitig vielfältige Genossenschaft sich vor mir entfaltete! Sechzehn Liegenschaften, fünfzehn Hausvereine, durchdachtes Stufenmodell, echte Mitwirkungsprozesse, gelebter Diskurs – alles, was das gute Miteinander ausmacht, ist vorhanden. Und dennoch: Zur Vakanz der Geschäftsführung kam, dass am Tag vor meinem ersten Vorstellungsgespräch der komplette Vorstand erklärte, sich nicht mehr zur Wahl zu stellen.

Ein solcher Schritt verursacht nebst anderen Folgen vor allem Verunsicherung und Vertrauensverlust, dies in vielerlei Hinsicht und in etlichen Konstellationen. Vertrauen ist aber die wichtigste Basis unseres Miteinanders. Diese Basis wieder herzustellen, gelingt nicht allein, indem einige Personen an entscheidenden Stellen wechseln. Was es braucht, sind gemeinsame Erfolgserlebnisse. Gelebte Partizipation mit spürbaren Auswirkungen. Echte Auseinandersetzung mit beidseitigem Erkenntnisgewinn. Aufrichtige Wertschätzung. Transparenz.

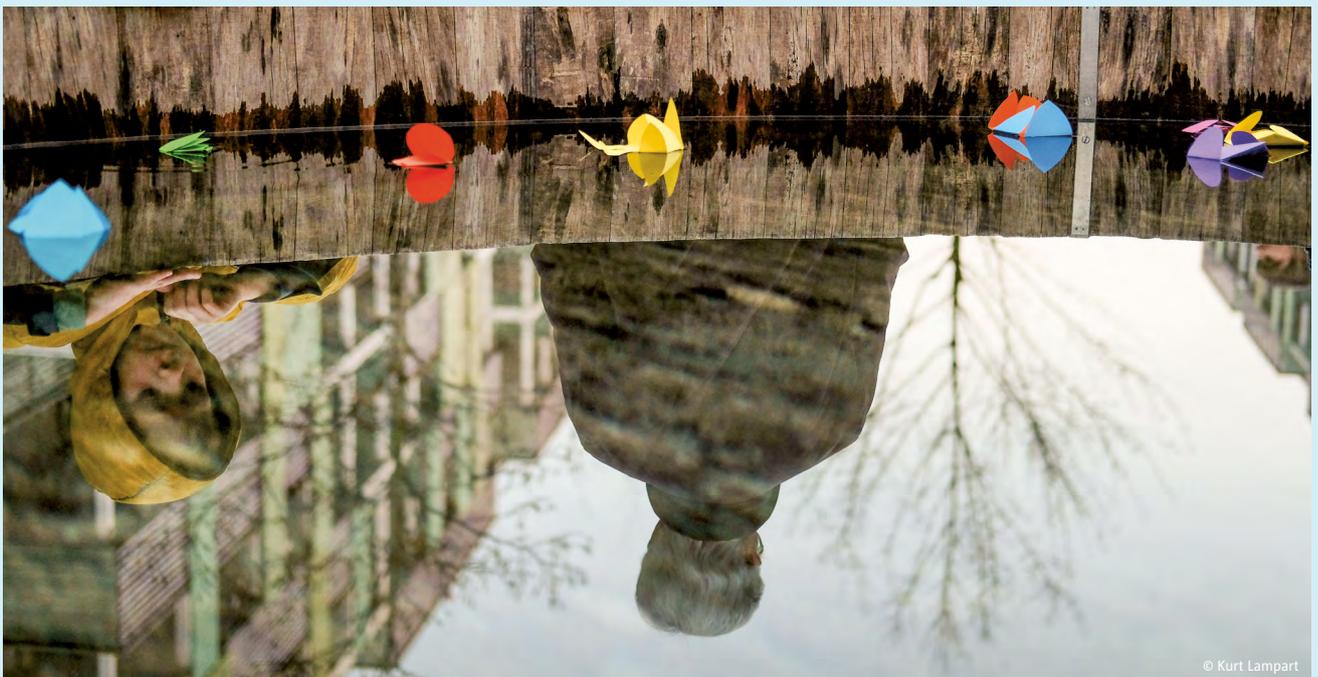
Gelegenheiten, dies zu leben, wird es einige geben. Denn – ganz normal für organisch gewachsene Organisationen – hier und da gibt es Aufräumbedarf. Das Stufenmodell ist da

schon ein grosser Schritt. Auch wollen wir das Kostenmietmodell unter die Lupe nehmen. Denn wie können wir Transparenz leben, wenn das Modell in manchen Details schwer zu vermitteln ist? Und nicht zuletzt wollen wir gemeinsam mit euch die neue Strategie angehen. Schritt für Schritt. Die Geschäftsstelle und der Vorstand tun ihr Bestes. Was jedoch Fehler nicht ausschliesst. Kritik nehmen wir gern entgegen. (Lob übrigens auch.)

Vertrauen braucht Zeit. Und Signale, dass sich eine Organisation nicht nur mit sich selbst auseinandersetzt. Daher bin ich froh, dass wir nicht nur nach innen, sondern auch nach aussen wachsen werden: Unser Projekt Wiesendangen geht nun in die Projektierung; mit dem Obertor gesellt sich womöglich bald ein weiteres Haus zur Gesewo-Familie.

Machen wir also beides: Konsolidierung und Weiterentwicklung. Die Gesewo ist ausreichend gross und professionell, dass sie beides kann. Beides unter grösster Aufmerksamkeit. Auf das gute Miteinander!

*Jonathan Kischkel, Geschäftsführer*



© Kurt Lampart

# Jahresbericht 2022 des Vorstands

Wiederum liegt ein Jahr mit grossen und auch überraschenden Veränderungen hinter uns. Statt der erhofften Normalität erschüttern uns Nachrichten aus der Ukraine und lösen Unsicherheiten bezüglich persönlicher und geopolitischer Zukunft aus. Doch grossartig ist die Solidarität, welche eine pragmatische Aufnahme von Menschen aus der Ukraine ermöglichte, auch in unseren Liegenschaften. Geprägt von Wandel war auch das Gesewo-Jahr. Praktisch in jedem Newsletter fand sich das Wort «Veränderung» in einer der Überschriften.

## Neuer Vorstand, neuer Geschäftsführer, neue Mitarbeitende

Konflikte an der Schnittstelle zwischen der strategischen und operativen Ebene führten zu wesentlichen personellen Wechseln im Vorstand und auf der Geschäftsstelle. Wir bedauern sehr, dass nebst der Geschäftsführerin Katharina Gander auch Katrin Eichelberger, Markus Hausherr und Yvonne Schnetzer die Geschäftsstelle verliessen.

Der Präsident Markus Schatzmann trat Ende März aus gesundheitlichen Gründen zurück. An der Generalversammlung im Mai stellten sich die bisherigen Vorstandsmitglieder nicht mehr zur Wahl. Neu in den Vorstand gewählt wurden Marco Anzidei, Yvonne Dünki, Peter Gröbly, Mathias Ritzmann, Urs Schnyder, Leila Hofmann und Monika Wirz, letztere beide als Co-Präsidentinnen. Urs Schnyder überraschte im September mit seinem Rücktritt.

Am 1. August begann Jonathan Kischkel seine Arbeit als neuer Geschäftsführer. Für die Gesewo und ihre Geschäftsstelle sicherte die Besetzung dieser Schlüsselrolle Kontinuität und Stabilität. Gleichzeitig ermöglicht sie eine frische Perspektive auf die Organisation und ihre Herausforderungen. Dank viel Engagement und zügiger Neubesetzungen ist die Geschäftsstelle heute wieder gefestigt und gut aufgestellt.

Wir danken dem Geschäftsstellen-Team für seinen ausserordentlichen und grossen Einsatz in dieser wechselhaften Zeit sowie Theres Breitenmoser für ihre spontane und wertvolle Unterstützung.

## Neues Selbstverwaltungsmodell

An der Generalversammlung wurde das neue Reglement genehmigt, welches am 1. Januar 2024 in Kraft tritt. Die Gesewo passt damit ihr Selbstverwaltungsmodell den veränderten Bedürfnissen ihrer Hausgemeinschaften an. Denn diese wählen nun den Grad ihrer Selbstverwaltung. Die Hausvereine entscheiden künftig zwischen höchstmöglicher Selbstorganisation sowie grosser Selbstbestimmung oder Entlastung bei der täglichen Selbstverwaltung mit etwas weniger Selbstbestimmung und allenfalls leicht höheren



Lebendige Miteinander an der Hörnlistrasse 16.

Mieten. Als Auftakt der Stufenwahl führte die Geschäftsstelle im November eine Infoveranstaltung durch.

## Neues Wohnprojekt in Wiesendangen

Die Gesewo kann mitten in Wiesendangen ein gemeinschaftliches Wohnprojekt realisieren. Ende Oktober konnten sich interessierte Genossenschafterinnen und Genossenschafter an einer Veranstaltung über den Stand des Projekts informieren. Der Partizipationsteil der Veranstaltung schärfte das Projektvorhaben und führte zu einer vertieften Analyse. Zahlreiche Resultate und Hinweise flossen in den Antrag zum Planungskredit zu Händen der ausserordentlichen Generalversammlung im Februar 2023 ein.



### **Anpassung der Mietzinsen**

Wesentliche Faktoren, die auf die Kostenmiete Einfluss haben, sind in die Höhe geklettert: Allen voran der Landesindex der Konsumentenpreise und der Zürcher Index der Wohnbaupreise. Die Gesewo muss daher ab dem 1. März 2023 ihre Mietzinsen anheben. Dem Vorstand war bei seiner Ankündigung im November bewusst, dass die Mietzinserhöhungen gerade in dieser Zeit der allgemeinen Kostensteigerung einschneidend sind. Nach sorgfältiger Abwägung entschied er sich, im Sinne der Kostenwahrheit, diesen Weg zu gehen.

### **Das Gesewo-Jahr 2022**

- Januar** Gesewo gewinnt Auswahlverfahren für Baurecht in Wiesendangen.
- Februar** Liegenschaft Hirschen ist verkauft.
- März** Rücktritt des Präsidenten Markus Schatzmann.
- April** Vize-Präsidentin Doris Schumacher übernimmt Präsidiumsaufgaben.
- Mai** GV wählt einen komplett neuen Vorstand.
- Juni** Wechsel 1 im Vermietungsteam: Katrin Eichelberger geht; Theres Breitenmoser springt ein.
- Juli** Verabschiedung der Geschäftsführerin Katharina Gander.
- August** Jonathan Kischkel startet als neuer Geschäftsführer. Letzter Arbeitstag von Markus Hausherr, Rechnungswesen & Personaladministration.
- September** Jubiläumsfeier 30 Jahre Sagi Hegi.
- Oktober** Wechsel 2 im Vermietungsteam: Yvonne Schnetzer geht, Nicole Müller kommt.
- November** Geschäftsstellenteam komplett! Start von Alexandra Imstepf, Leiterin Vermietung, und Philipp Gomon, Leiter Rechnungswesen & Personaladministration.
- Dezember** Vorstand und Geschäftsstelle schärfen gemeinsam die Jahresziele 2023.

### **«Nichts in der Geschichte des Lebens ist beständiger als der Wandel (Charles Darwin)»**

Zusammen mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, aber auch mit den Genossenschafterinnen und Genossenschaf-tern haben wir uns den anspruchsvollen Entwicklungen des letzten Jahrs gestellt. Dank konstruktiver Kritik, Diskussionen, Anregungen und bedeutender Unterstützung aus diesen Reihen werden wir auch die kommenden Veränderungen gemeinsam meistern.

*Monika Wirz und Leila Hofmann, Co-Präsidentinnen*

# Gemeinsam wohnen und bauen

## Alte Bäckerei Waltenstein: Guter Nährboden für fröhlichen Regentanz

Der Aushub einer entstehenden Natursteinmauer hinter dem Haus bildet, trotz hohem Lehmanteil, zusammen mit dem mit Stroh durchsetzten Mist unserer Schafe und eigenem Kompost einen guten Nährboden für unsere Kartoffeln. Ein früherer Sommergast, der ein Gesewohaus weitergezogen ist, hat den Kartoffelacker initiiert und kommt weiterhin zum (R)Ackern zu Besuch. Die Erdäpfel lagern wir ein.

Die Äpfel der Obstbäume und das Gemüse aus dem Garten verarbeiten wir unter fachkundiger Anleitung an einem Einmachtag im November, zusammen mit interessierten und tatkräftigen Workshop-Teilnehmerinnen und -Teilnehmern aus anderen Gesewo-Häusern sowie externen Gästen.



Das Sommerfest der Alten Bäckerei Waltenstein fällt auf den einzigen Regentag seit Wochen. Zum Glück sind sowohl die anwesenden Gäste als auch die Band und das Duo an den Plattentellern wettertauglich und laden zum Tanz im Regen.

Bei bereits kühlen Temperaturen lernen wir die wichtigsten Grundlagen und üben uns in der Handhabung der Maschinen, die uns die Arbeit bei der Bewirtschaftung der Grünflächen erleichtern.

Mit dem Einzug des Winters verlagert sich unser Tun auf die Arbeit am Gemeinsamen und der Gemeinschaft.

*Alice Cantaluppi*

## Blumenaustrasse 6: Böden rein und Himbeeren raus

Das Jahr 2022 war ein aufregendes für die Bluemi. Wir sind einige Renovierungsprojekte angegangen. Den Einbau eines neuen Parkettbodens im zweiten Stock, die Planung der neuen Balkonböden (die uns im Februar 2023 dann erwarten) und zwei Ersatzfenster (damit der Regen auch endlich mal richtig draussen bleibt, wenn es huddelt): Material aussuchen, über den geeignetsten Aufbau werweissen, planen, beraten, diskutieren, Offerten vergleichen ...

Am Gartentag im Herbst entfernten wir die Himbeerstauden, die ihren Zenit schon länger überschritten hatten und denen der heisse Sommer definitiv den Garaus gemacht hatte. Etwas schweisstreibend (die elenden Wurzeln!) haben wir das Beet wieder für etwas Neues im nächsten Frühling vorbereitet.

*Sara Tiboni*



## Eichliackerstrasse 12: Per Durchbruch zum Durchblick

Gemeinsam haben wir 2022 dem Schimmel in unserem Haus den Kampf angesagt. Die Renovationszeit von 6 Wochen begann im Oktober. Wände wurden abgetragen, Schimmel bekämpft, Täfer ersetzt, Kalziumsilikatplatten eingesetzt, gestrichen, Dampfabzüge montiert und im Dezember die Fenster ersetzt. Das Resultat: Ein bedeutend besseres Raumklima und der Luxus eines Dampfabzugs. Dazu gehörte auch, dass man aus dem Schlaf gerissen wurde, weil unerwarteterweise Bauarbeiter im dunklen Schlafzimmer standen, plötzlich Hände durch neue Löcher in der Wand ins Innere der Wohnung griffen oder auch fluchende Handwerker, da das Loch in der Aussenmauer drei Mal gebohrt werden musste.



Im Garten haben wir ebenfalls für Ordnung gesorgt und mit Hilfe eines Gärtners gemeinsam gestutzt und gerodet. Auch hier hat der bessere Durchblick für Freude gesorgt.

*Isabel Frei*

## EinViertel: Zuhause angekommen

Unsere Hausgemeinschaft bildet ein lebendiges Miteinander durch die vielen Arbeitsgruppen, in denen sich so viele von uns engagieren. Der gemeinsame Putztag war ein Highlight.

Die Gemeinschaftsräume werden rege genutzt, es wird genäht, gebastelt, gemalt. Im Bewegungsraum mit Power und Sound Workouts durchgeschwitzt. Neu haben wir einen Projektraum für grössere Bilder und plastische Objekte.

Menschen ziehen ein und aus, die allermeisten bleiben und vernetzen sich. Am monatlichen Apéro können sich die Neuen mit den Eingesessenen bekanntmachen. Das grosse Foyer ist als Treff- und Sitzungsort beliebt. Gegen Abend ist es oft Spielplatz für die Kinder, auch für sie ein lebendiger Treffpunkt.

Der Dialogplatz bietet sich mit dem Pavillon als Veranstaltungsort für Konzerte und Ausstellungen an. Unser Bereich «Quartier und Nachbarschaft» konnte zwei Konzerte mit der Gruppe «Stubemusig Winterthur» organisieren und den Standort für ein Tauschmobil nutzen.

Das Gemeinschaftsbüro «Orbit» lädt regelmässig zu geselligem Feierabendbier ein.

Anstrengend ist der stete Baulärm. Wir sind froh, wenn die angrenzenden Gebäude im Sommer bezugsbereit sind und gespannt auf die Entwicklung des Quartiers mit mehreren Hundert neuer Bewohnerinnen und Bewohnern.

*Katharina Tulinski*



## Feldstrasse 39: Käferiges Jahreshighlight

Das Jahr 2022 brachte für uns an der Feldstrasse nicht viel Aussergewöhnliches. So verbrachten wir den Winter in den eigenen Wohnungen und trafen uns im Sommer im Garten zum gemütlichen Beisammensein. Die Kinder werden älter, und die Essen in grosser Runde laufen je länger, je gesitteter ab.

Nachdem wir lange auf grosse Zusammenkünfte verzichtet hatten, feierten wir endlich wieder ein Hausfest. «Käferfest» war Programm, und wir liessen uns für die passende Kulisse allerlei einfallen: Glühwurmschwärme, Insektenvernichtungssprays, Riesenkäfer mit Babys auf dem Rücken oder schlafende Engerlinge. Es war wie immer super, kurz vor dem Fest festzustellen, dass wir uns einmal mehr selbst übertroffen hatten. Wir feierten bis in die frühen Morgenstunden und waren dank denjenigen Kindern, die noch nicht zu den Langschläfern gehören, früh schon wieder auf den Beinen, so dass der Garten am Mittag bereits wieder einigermaßen freigeräumt war.

*Simone Brander*



## Giesserei: ... begegnen, austauschen, feiern und geniessen

In der Giesserei blicken wir einmal mehr auf ein lebhaftes, buntes und spannendes Jahr zurück. Da wird gearbeitet, gefeiert, gespielt, diskutiert, ausgetauscht, ...

Es ist immer wieder beeindruckend, wie viele Möglichkeiten es bei uns gibt, sich mit Giesserei-Bewohnerinnen und -Bewohnern zu treffen, sei dies bei regelmässigen Anlässen wie bei der Vollmondsuppe, im Zischtigsclub, beim Jassen, an der Frauen-Tavolata, beim Apéro in der Pantoffelbar oder dann eher zufällig im Innenhof, am Bring- und-Hol-Tisch, in der Werkstatt, beim Repair-Café, an der Stoffwechselfarty ... Und dann sind da all die kulturellen Anlässe wie Konzerte, Kino, Literatursalon etc.

Im vergangenen Jahr wurde auch gekocht und zum Essen eingeladen, das eine Mal italienisch, das andere Mal japanisch. Oder dann gab es im Sommer eine bunte Palette von Angeboten, organisiert und durchgeführt von Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern: Von einer Velotour über Qigong bis zu Kurzgeschichten und Workshops. Und am Sommerfest hatten wir bei schönstem Wetter die Gelegenheit, uns in grösserem Rahmen auszutauschen und das Zusammensein zu geniessen. Ganz toll, wie attraktiv und vielfältig die Begegnungsmöglichkeiten in unserer Siedlung sind – dank vielen Initiativen und engagierten Menschen.

An zwei Abenden haben wir uns an einem Workshop Gedanken zu unserer Selbstverwaltung gemacht. Wir haben zurückgeschaut auf die vergangenen fast zehn Jahre: Was ist uns gelungen, was wollen wir weglassen oder verändern, was weiterführen oder gar neu ergänzen? Es waren zwei intensive Abende, und die Themen werden in verschiedenen Gruppen weiter bearbeitet.

*Bernadette Herzog*



## Giesserstrasse 2 (G2): Wachsende Gemeinschaft zwischen Samichlaus und Maschinengewummer

Das Jahr 2022 begann mit einem hellen Neuanstrich des Treppenhauses. Nach einem Wegzug im Juni mussten wir uns im Hausverein auf die Suche nach neuen Mitwohnenden machen. Wir entschieden uns für Maya und Sebastian mit ihren beiden Buben. Die vier investierten viel Zeit und Schweiß, um in der Wohnung Böden zu schleifen und Wände und Täfer zu streichen. So kündigte sich das neue Leben mit dem Wummern der Schleifmaschine, jedoch mit einer willkommenen Leichtigkeit an. Bereits an der ersten gemeinsamen Sitzung wurde weiter an den Ideen für ein Hausfest gesponnen.



Am ersten gemeinsamen Gartentag kamen wir uns bei Speis und Trank näher und konnten unsere gemeinsame Schaffenskraft weiter erproben. Mit einem wunderbaren G2-Samichlaus-Abend stärkten wir unser Gemeinschaftsleben.

Aufs Jahresende gingen wir dann zielstrebig die Planung unserer Renovationsvorhaben an. Wir schoben «Renovations-Finanzpäckli» hin und her, bis wir den passenden Ablauf für unsere Vorhaben erarbeitet hatten. Uns wird es im Jahr 2023 sicherlich nicht langweilig.

*Deborah Heer*

## Grenzstrasse 13: Beständigkeit und Veränderungen



Beständig ist, dass der Schimmel immer wieder irgendwo auftaucht, dass sich das Wasser in den Abflussrohren immer noch staut, und dass uns auch in diesem Jahr Arbeit an der Erneuerungsplanung versprochen wird. Wir bekämpfen geduldig Symptome und lassen die Kletterrebe an der Fassade wachsen, fasziniert, wie diese in einer Saison hochschiesst und gleich die Dachrinne zu erreichen vermag. So wird sich die Fassadenfarbe über die Saison von hellgrün zu dunkelrot verändern. Es jubiliert des Gärtners Herz.

Beständig ist die Bewohnerschaft. Ohne neue Bewohnende gehen wir durchs Jahr. Verändern tut sich, dass zwei weitere Bewohnende in der Volljährigkeit ankommen und in der Statistik jetzt als Erwachsene geführt werden. Der Sandhaufen, eh schon unter Moos und Laub versteckt, wird am Gartentag im Herbst aufgelöst.

*Roman Gerber*



## Grienen: Sarasani auf dem Dorfplatz

Ich erzähle euch nun eine Geschichte aus dem Jahr zweitausendundzweiundzwanzig. Sie handelt vom kleinen Dorf Grienen und von dem, was sich dort in ebendiesem Jahr abspielte.

Im Frühling und mit dem Ende der Corona Einschränkungen, erwachte auch in uns wieder die Lebensfreude. Diese äusserte sich unter anderem dadurch, dass wir endlich mal wieder ein paar Feste auf unserem «Dorfplatz» feiern wollten. Dafür stellten wir erneut unseren geliebten Sarasani (eine Art Zirkuszelt) auf, und der Start machte Ende Mai die 30. Geburtstagsparty einer Bewohnerin. Wir tanzten zu psychodelischen Klängen bis tief in die Nacht hinein.



© Dirk Heinrich Ruwisch

Anfang Juli besuchte uns «Lari und die Pausen Musik», eine Liedermacher-Truppe inklusive Alphornbläser aus Berlin. Und Ende desselben Monats trat die Band «Wind Current» (welche ein Bewohner mitgründete) und als Vorband «Little Love» auf. Das musikalische Menü, mit welchem die zwei Gruppen das Zelt zum Beben brachten, hiess «Alternative Rock Experiments».

Den Abschluss dieser Partyreihe feierten wir Ende September. Mit Götz Widmann und Mirco Schifferle, welche uns mit ihren humoristischen, aber auch zum Nachdenken anregenden Texten den Abend versüssten.

Das Ende dieser Geschichte macht das Tor der Felsengarage. Es wurde nämlich wieder instandgesetzt und mit neuen Fenstern sowie kunstvollen Platten versehen.

*Jonas Meier*

## Helgenstrasse 23/25: Ein Jahr voller Veränderungen und Neuerungen

2022 war ein Jahr der grossen Veränderungen in der Helga. Es begann damit, dass einer unserer Mitbewohner, der schon im Haus 25 gewohnt hatte, bevor es genossenschaftlich wurde, im Frühling verstarb. Seine Wohnung musste in der Folge ziemlich aufwendig saniert werden. Kurz darauf wurde die gegenüberliegende Wohnung im zweiten Stock frei, die ebenso seit der Zeit vor dem Kauf der Häuser durch die Gesewo bewohnt gewesen war. Diese beiden Sanierungen und zwei kleinere Sanierungen bei weiteren Mieterinnen- respektive Mieterwechseln später im Jahr führten zu einem grossen zeitlichen und finanziellen Aufwand, aber auch dazu, dass die Helga 2022 drei neue Mietparteien willkommen heissen konnte.

*Jasmine Keller*



© Jasmine Keller



## Hörnlistrass 16: Von Bier-, Vogel- und Sandkastenfreunden

Als Erstes: Der Sommer hat's mit der Hitze masslos übertrieben. Haben wir ein Klimaproblem? Doch jetzt zu unserem Häuschen (glücklicherweise ausser Reichweite der putin'schen Kanonen...). Folgende unwichtigen Kleinigkeiten:

Unser Hausfest wurde entgegen allen «Traditionen» nicht komplett im Regen ersäuft; das Bier konnte unverdünnt getrunken werden.

Die Kinder klauten in Eigeninitiative Sand von einer Baustelle nahe dem Haus und «renovierten» so den Sandkasten.

Die Geflügelfans im Haus sorgten für mehr Nistkästen für Mauersegler, Fledermäuse etc. und plädieren für Katzenarrest am Ende der Brutzeit.

Ausser kühlem Platanen-Schatten bot unser Garten auch eine reichliche Feigen- und Zwetschgenernte.

Das wär's: einige Unwichtigkeiten, gut für die Lebensqualität. Wir hoffen, es bleibt so!

*Paul Müller*



## Kanzlei-Seen: Hingeschaut und hingehört

Warum heben sich da Parkettklötzchen vor dieser Küchenzeile? Was bedeutet der hellblaue See im Keller? Wie funktioniert die Technik in unserem Haus bei einem längeren Stromausfall? Solche Fragen führten dazu, dass wir 2022 unser Haus genauer unter die Lupe nahmen. Zwei Forscherinnen vom ETH Wohnforum fühlten unserer Gemeinschaft auf den Zahn. In Interviews und Dokumenten suchten sie die Spuren von «Von der Intention zur gelebten Umsetzung».

Am «Tag der Nachbarschaft» warfen wir einen genaueren Blick in unsere Umgebung und boten Apéro und Boulespiel an. Da der Tag dieses Jahr auf die Auffahrtsbrücke fiel, feierten wir vor allem unsere interne Nachbarschaft, mit nur wenigen Gästen von ausserhalb. Wir bleiben dran – der nächste letzte Freitag im Mai kommt bestimmt.



Hingehört haben 50 Gäste am griechischen Abend im August bei der Musik von «ela ela» und haben dabei das hausgemachte Essen genossen: Der Abend war ein grosser Erfolg.

Hinschauen tun auch bisherige und neue Mitbewohnende: Wer ist da gekommen? Wer sind die Leute, bei denen wir eingezogen sind?

*Franziska Schönenberger*



## Langgasse 76: Gartentag und Traubensegen



Alle Jahre im Herbst findet unser gemeinsamer Gartentag statt. Obstbäume, Sträucher, Gräser, Wildblumen, Gewürzpflanzen, Rosen, Hopfen, allerlei sonst Wachsendes und unsere Hausrebe zieren unseren ca. 500 m<sup>2</sup> grossen Garten.

Besonders schön ist unsere Rebe, welche die Hausfassade schmückt und die trotz regelmässigem, massiven Rückschnitt jeden Herbst stets von neuem viele Trauben hervorbringt. Sie sind zu kernig zum Essen, darum macht Ralph daraus einen süssen, mundigen Traubensaft. Ein Teil der Trauben wird jeweils den Vögeln überlassen, die gleich scharenweise, wie etwa die Stare, darüber herziehen. Diese kamen letztes Jahr allerdings nur in geringer Zahl angefliegen ...

*Andreas Schoch*

## Obergasse 16: Ruhiges Leben in der Obergasse 16

Nach den Coronajahren genossen wir es, einander endlich wieder persönlich zu treffen und unter anderem die Mitgliederversammlung wie früher vor Ort im Wohnzimmer durchzuführen. Wir hatten für das Jahr 2022 nicht viel zu planen. Nachdem wir im Jahr 2021 die Fassade renoviert und die Fenster ersetzt hatten, waren vorerst alle Bauarbeiten abgeschlossen, und wir konnten das Leben in unserem Haus ruhig und entspannt geniessen.

Die Obergasse 16 sieht neuerdings nicht nur noch schöner aus, die neuen Fenster schützen uns viel besser gegen Kälte und auch gegen Lärm. Sogar das Albanifest tönte leiser in unsere Stuben, und nachdem wir unsere Heizung zum Energiesparen drosselten, waren wir sehr froh darüber, dass wir nun die kostbare Energie nicht mehr sinnlos ins Freie verheizen.

*Hedi Strahm*



## Sagi Hegi: Ein fulminantes Jubiläumsjahr!

30 Jahre alt wurde die Sagi Hegi, das haben wir ausgiebig gefeiert! Einmal mehr wurde gerockt, beim jährlichen Pé-tanque-Turnier warfen Unentwegte trotz strömendem Regen die Boule-Kugeln. Am Lindenbrunch wurde Lotto gespielt; der Hauptgewinn war eine goldene Sagistunde. Gemütlich im Liegestuhl, verwöhnt mit Getränken und Knabberereien, konnten die beiden Gewinnerinnen am Sagitag den anderen Bewohnerinnen und Bewohnern beim Arbeiten zusehen.

Unvergessen bleibt die Jubiläumsfeier am 3. September. Bei der Planung, dem Zeltaufbau, bei der Dekoration oder beim Aufräumen; ohne die vielen Helferinnen und Helfer wäre solch ein grossartiges Fest nicht zustande gekommen. Durch den Tag haben verschiedene Sagianerinnen und Sagianer kleine Aktionen angeboten. Vom Klavierkonzert mit Kunstvideo in der Waschküche über das Pfeifkonzert mit der Basler-Waggis-Clique bis hin zum Adilettenballett war das Programm so vielseitig wie das Publikum.

Nach einem sehr feinen Essen, zubereitet von zwei Störköchen zusammen mit der Sagiküchencrew, brachte uns das Improvisationsduo Badumts mit ihren schrägen Einfällen zum Lachen. Bis in die frühen Morgenstunden ging das Fest zu den Beats von DJ Malou weiter.

Neben den Festen gibt es immer wieder Momente im Alltag, die das Zusammenleben in der Sagi auszeichnen. Zum Beispiel wenn wir am Sagitag gemeinsam den Umschwung pflegen, in der Waschküche einen Schwatz abhalten, gemeinsam am Feuer sitzen, den Vögeln zuhören oder den kleinen und grossen Kindern beim «Schitliverbannis» zusehen.

*Ursina Hulmann Kehl*



## Wülflingerstrasse 37: Instandgesetzter Charme

Das charmante Mehrfamilienhaus mit vier 4-Zimmer-Wohnungen wurde 1899 erstellt und ist seit über 25 Jahren im Besitze der Gesewo. 2022 machten die älteren Elektroinstallationen mit flackernden Lichtern auf sich aufmerksam. Ein Teil der Stromleitungen wurde ersetzt. Zudem wurden die Gasleitungen überprüft; kleinere undichte Stellen wurden mit dem sogenannten Inline-Verfahren von innen her beschichtet.

*Marianne Huber, Geschäftsstelle Gesewo*



# Sanierung Eichliackerstrasse 12: Im Spannungsfeld von Nachhaltigkeit, Denkmalpflege und Kosten

## Zusammenspiel von Genossenschaft und Hausverein

Die Erneuerungsstrategie der Gesewo zeigt alle Sanierungsetappen der Liegenschaften bis 2060 auf.

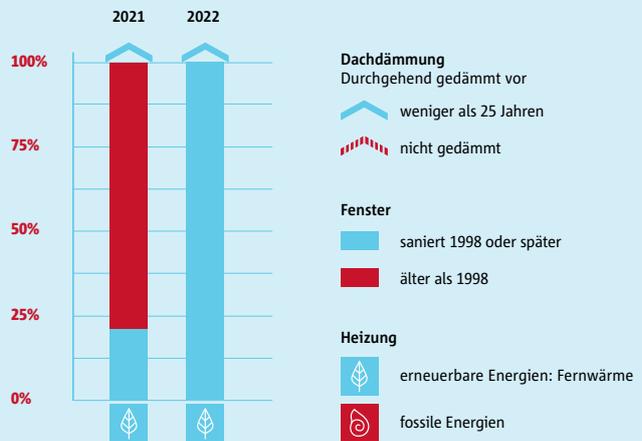
### Baukommission sichert die Mitsprache der Bewohnenden

Jedes Bauprojekt der Gesewo wird von einer Baukommission (BK) gesteuert. In der BK haben die Geschäftsstelle und Delegierte des Hausvereins Einsitz. In der Regel leitet Beat Schütz als Leiter Bau der Geschäftsstelle die BK. Die BK bespricht regelmässig aktuelle Fragestellungen rund um die Planung und Umsetzung, vergleicht Varianten, sucht Lösungen und gleicht das Budget ab. Über die Hausvereinsdelegierten sind die Bewohnenden stets miteinbezogen und informiert.

### Eichliackerstrasse 12: Hausverein bestimmt Ausbaustandard mit

Das über 100-jährige Haus an der Eichliackerstrasse 12 mit seinen sechs Wohnungen verfügt über einen einfachen Ausbaustandard. Die Duschen befinden sich im Keller. Bei der Sanierung im Jahr 2022 hat sich der Hausverein dagegen entschieden, die Duschen in die Wohnungen zu integrieren. Bei der absehbaren Strang-, Küchen- und Badsanierung in rund zehn Jahren in den Wohnungen wird sich der Hausverein erneut dazu äussern können.

## Gute Energiebilanz trotz alter Bausubstanz



Zur Bekämpfung von Schimmel wurde die Aussenwand mit einer diffusionsoffenen und feuchtigkeitsregulierenden Kalziumsilikatplatte minimal gedämmt sowie neue Holzmetallfenster mit Dreifach-Isolierverglasung und integriertem Lüftungselement eingebaut, welche die rund 50-jährigen Fenster ersetzt. Zudem wurden in den Küchen Dampfzüge mit Abluft eingebaut.



© Melanie Mock

Roland Krauer, Lena El Guemra, Isabel Frei: Mitglieder des Hausvereins und Delegierte in der Baukommission. Von ihrem Hausverein als Heldinnen und Helden ausgezeichnet.

«Wir kamen zuerst nur mit dem Wunsch einer Schimmel-sanierung auf die Geschäftsstelle zu. Emine und Beat vom Bauteam haben uns gut beraten und unsere Bedürfnisse eingebunden. Auch wir vom Haus mussten uns stark engagieren. Das Resultat ist toll, das Raumklima ist spürbar besser. Wir haben viel gelernt!»





**Beat, du hast als Leiter Bau die Sanierung geleitet. Wo lagen die Herausforderungen?**

Die Bauarbeiten fanden in bewohntem Zustand statt – eine Herausforderung, welche wir dank der minutiösen Terminplanung, den aktiv mitwirkenden Bewohnenden und dem kompetenten Maler-Gipser-Team der Malerei Wülser & Partner reibungslos meisterten.

**Du bist begeistert von den neuen Fenstern mit Segmentbögen und Kämpfern, und doch war die Sanierung eine Herausforderung. Was war denn so speziell?**

Die Eichliackerstrasse 12 ist im Inventar der kommunal schutzwürdigen Bauten aufgeführt. Die Auflagen der Denkmalpflege hatten kostspielige Folgen für die neuen Fenster. Sie verdoppelten die Kosten des Fenstersatzes, was die Entschädigung der Denkmalpflege nur zu einem Bruchteil kompensierte.



**Neue Fenster erfüllen die Auflagen des Denkmalschutzes**

Die neuen Fenster verschönern das Haus optisch, und bringen mehr Licht in die Wohnungen. Die ehemals einflügeligen Fenster mussten zweiflügeligen Fenstern weichen und mit Kämpfer und Segmentbögen ausgeführt werden. So ist nun auch der obere, halbrunde Teil – der Segmentbogen – vollständig aus Glas. Für die Gliederung der Fenster sorgen die Kämpfer, die horizontalen Rahmenhölzer. In diese wurde zudem eine Lüftungsinstallation integriert.

*«Geringe Umweltbelastung, aktive Zusammenarbeit mit den Hausgemeinschaften, günstige Mieten – diese Ziele sind in unseren Statuten verankert. Mit den geplanten Grundsätzen der Nachhaltigkeit möchte der Vorstand konkrete Zielsetzungen und Leitlinien entwickeln, um Zielkonflikte zu verhindern.»*

Yvonne Dünki, Vorstand



Heller und lichter wohnen dank den neuen Fenstern an der Eichliackerstrasse 12.

# Häuser und Umwelt



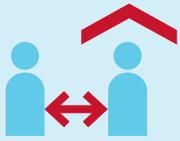
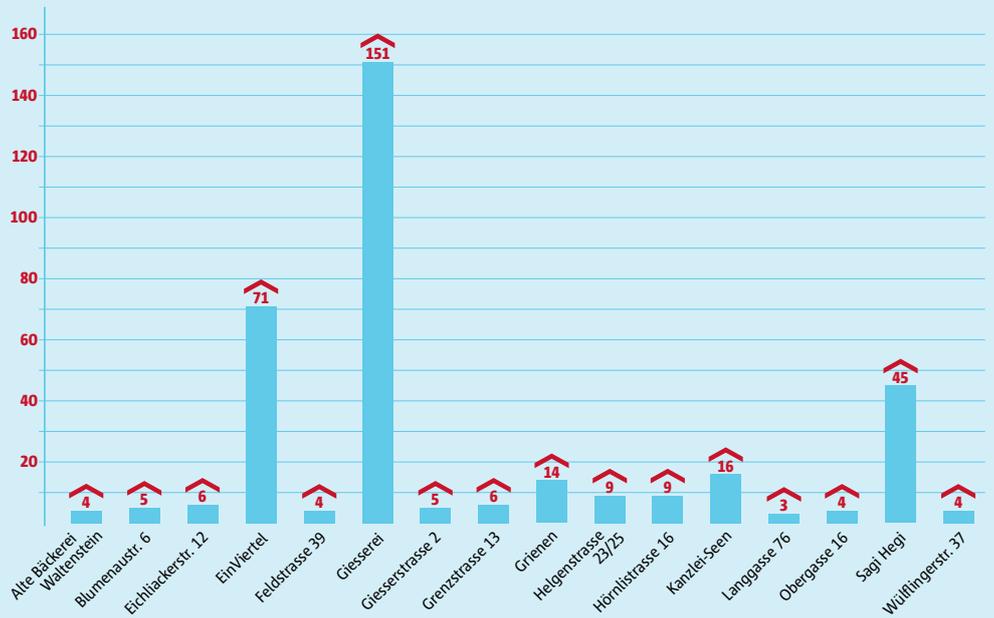
**Total 800 Bewohner/innen:**  
573 Erwachsene und  
227 Kinder leben in  
den Gesewo-Häusern.



**Anzahl Gewerbetreibende:**

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

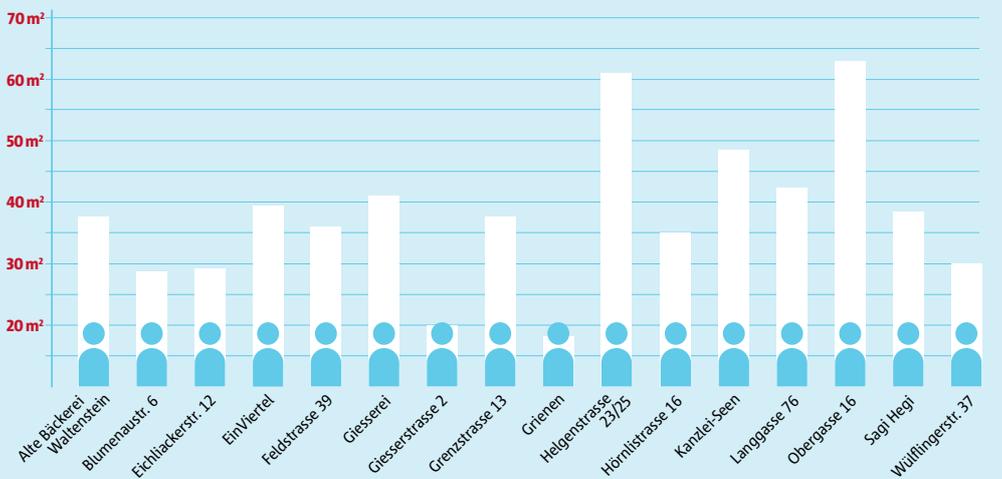
**Total 356 Wohnungen**



**Total 45 Mieter/innen-  
wechsel:**

EinViertel	*9
Giesserei	*18
Giesserstrasse	1
Helgenstrasse 23/25	4
Kanzlei-Seen	*9
Sagi Hegi	*4

**Wohnfläche pro Bewohner/in exklusive Gemeinschaftsflächen**



**\*15 der 45 Wohnungswechsel  
waren hausintern:**

EinViertel	2
Giesserei	9
Kanzlei-Seen	2
Sagi Hegi	2

**Kostenmiete Wohnfläche pro Monat, pro m², in CHF**

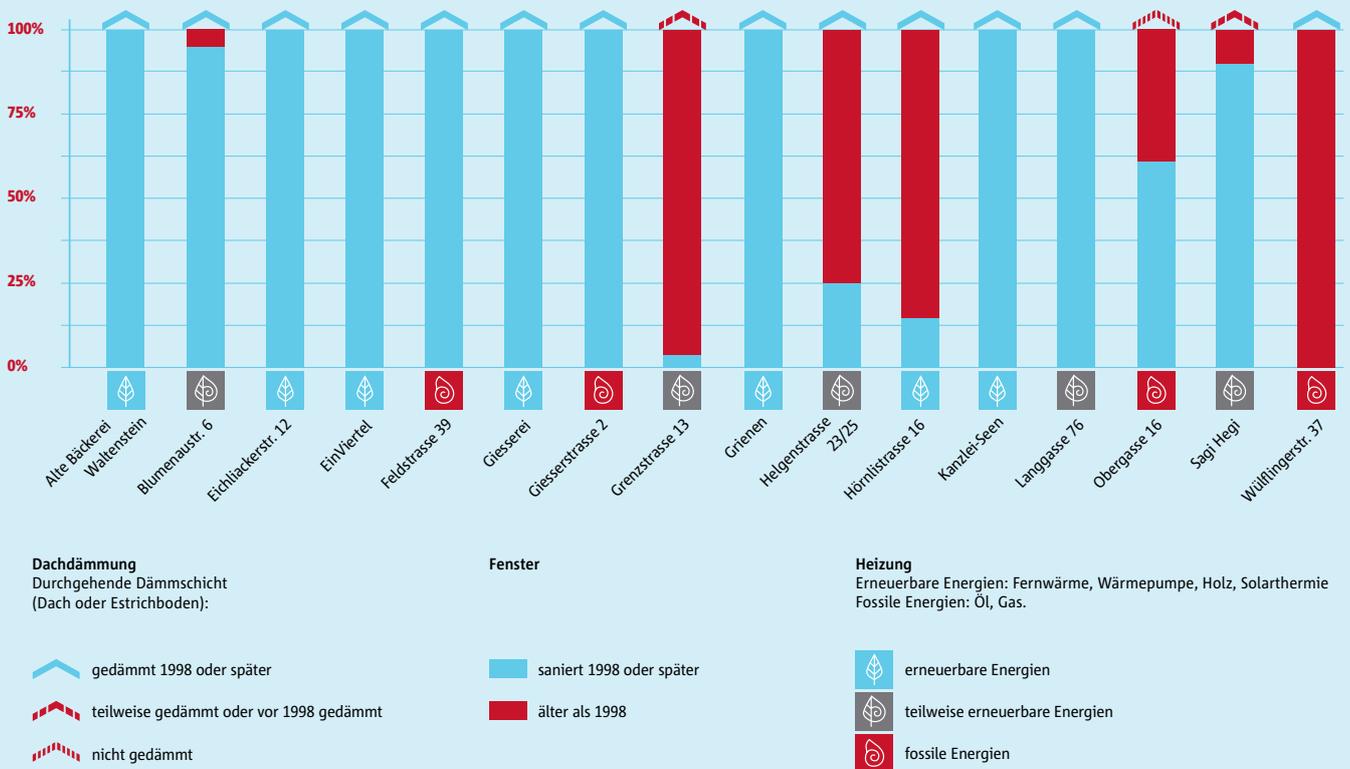


## Die Umwelt im Fokus

Die Gesewo berücksichtigt bei ihrer Tätigkeit ökologische Kriterien; diese Aussage des Leitbilds wird gelebt. Bei Erneuerungen und Sanierungen wird 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 2022

- Blumenaustrasse 6** Balkonböden-Ersatz, Fenster- und Parkett-Teilersatz.
- Eichliackerstrasse 12** Aussenwanddämmung und Fensterersatz: Schimmelsanierung durch Dämmung der Aussenwände, Fensterersatz mit Dreifach-Isolierverglasungsfenstern, Einbau Küchendampfabzüge mit Abluft.
- Giesserei** Umbau und Erweiterung Ida-Beiz: Um die Betriebsabläufe zu verbessern, wurde die Küche umgestaltet. Neue energieeffiziente Küchengeräte wurden angeschafft. Sanierung Brüstungshandläufe Etappe 1: Von gesamthaft 3'130 Laufmetern Brüstungshandläufen wurden 1'870 Laufmeter ersetzt.
- Giesserstrasse 2** Planung Bad-Strangsanierung.

# Jahresrechnung 2022 und Budget 2023

<b>Bilanz</b>	Erläuterungen im Anhang	31.12.2022 CHF	Vorjahr CHF
<b>Aktiven</b>			
Flüssige Mittel		2'001'160	1'420'450
Forderungen gegenüber Mieterinnen und Mietern		31'045	50'447
Forderungen gegenüber Dritten		79'310	72'270
Delkredere		- 500	- 2'000
Aktive Rechnungsabgrenzung	a)	1'275'562	1'143'017
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>3'386'577</b>	<b>2'684'184</b>
Finanzanlagen		44'101	39'301
Mobilien / Infrastruktur		308'513	372'910
Landwerte der bebauten Liegenschaften		31'973'000	33'173'000
Gebäude auf eigenem Land		144'351'763	149'788'963
Abschreibungen		- 16'199'740	- 15'150'009
Gebäude im Baurecht		725'500	725'500
Heimfallfonds		- 54'706	- 54'006
Baukonten		249'063	198'240
<b>Anlagevermögen</b>		<b>161'397'494</b>	<b>169'093'899</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>164'784'071</b>	<b>171'778'083</b>
<b>Passiven</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Mieterinnen und Mietern		582'015	615'577
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		433'257	2'239'090
Amortisationsverpflichtungen	c)	423'226	492'611
Passive Rechnungsabgrenzung	b)	1'377'529	1'268'563
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>2'816'027</b>	<b>4'615'841</b>
Pflichtdarlehen		16'533'655	16'296'706
Freie Darlehen		25'434'401	25'868'584
Pflichtdarlehensfonds	d)	320'320	280'637
Hypotheken	c)	105'908'294	112'330'243
Erneuerungsfonds		11'757'305	10'300'612
Solidaritätsfonds	e)	50'000	53'332
Innovationsfonds	f)	85'860	62'845
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>160'089'835</b>	<b>165'192'959</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>162'905'862</b>	<b>169'808'800</b>
Genossenschaftskapital		1'900'500	1'917'000
Gewinnvortrag		52'283	51'482
Jahresverlust / Jahresgewinn		- 74'574	801
<b>Eigenkapital</b>		<b>1'878'209</b>	<b>1'969'283</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>164'784'071</b>	<b>171'778'083</b>

## Erfolgsrechnung

	Erläuterungen im Anhang	Rechnung 2022 CHF	Vorjahr CHF	Budget 2023 CHF
Mietzinsertrag		7'009'453	7'105'462	7'092'281
Ertragsminderungen und Leerstände		- 43'764	- 108'328	- 49'000
Mietzinsvergünstigungen		- 59'256	- 65'983	- 61'000
Mietzinsverluste / Delkredere		- 468	6'369	0
Übriger betrieblicher Ertrag		974	3'575	17'000
<b>Betrieblicher Gesamtertrag</b>		<b>6'906'939</b>	<b>6'941'095</b>	<b>6'999'281</b>
Liegenschaftunterhalt		- 820'554	- 787'397	- 876'701
Einlagen Erneuerungsfonds		- 1'411'000	- 1'409'000	- 1'576'356
Personalaufwand Liegenschaften	g)	- 189'777	- 152'692	- 291'925
Sachaufwand Liegenschaften		- 8'471	- 1'522	- 5'000
Vermietung		- 5'747	- 3'527	- 6'000
Versicherungen		- 72'528	- 67'882	- 73'000
Projekte		- 62'604	- 126'775	- 141'525
Nebenkosten der Leerstände		- 34'064	- 15'276	- 16'000
<b>Liegenschaftskosten</b>		<b>- 2'604'745</b>	<b>- 2'564'071</b>	<b>- 2'986'507</b>
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>		<b>4'302'194</b>	<b>4'377'024</b>	<b>4'012'774</b>
Personalaufwand Genossenschaft	h)	- 1'096'255	- 845'880	- 1'007'945
Sachaufwand Genossenschaft		- 66'041	- 60'993	- 99'100
Abschreibungen Liegenschaften		- 1'837'332	- 1'990'302	- 1'415'537
Abschreibungen Mobilien / Infrastruktur		- 36'494	- 39'409	- 35'550
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>1'266'072</b>	<b>1'440'440</b>	<b>1'454'642</b>
Kapitalzinsen		- 1'270'836	- 1'384'858	- 1'430'020
Baurechtszinsen		- 20'250	- 20'250	- 20'250
Aktivzinsen		3'021	1'776	3'000
Ausserordentlicher Verlust		- 16'497	0	0
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>- 38'490</b>	<b>37'108</b>	<b>7'372</b>
Direkte Steuern		- 36'084	- 36'307	- 37'000
<b>Jahresergebnis</b>		<b>- 74'574</b>	<b>801</b>	<b>- 29'628</b>

# Bericht zur Jahresrechnung

## Jahresabschluss 2022 – ein Ergebnis im Sinne der Transparenz

Der erste Jahresabschluss der Geschäftsstelle mit neuer personeller Besetzung verlief reibungslos. Die Zusammenarbeit zwischen der operativen und strategischen Ebene sowie der Geschäftsprüfungskommission zeichnete sich durch konstruktiven Austausch und hohe Transparenz aus. Dies schafft Vertrauen und wirkt positiv auf die Kultur der Zusammenarbeit in der Genossenschaft.

Der Verkauf der Liegenschaft Hirschen wurde abgeschlossen und ist im Jahresergebnis mit einem ausserordentlichen Verlust von 16'000 Franken ausgewiesen. Zwei vom Vorstand beschlossene Praxisänderungen prägen das Ergebnis wesentlich: Zum Ersten werden mindestens 0.75% des Gebäudewertes abgeschrieben, weshalb manche Liegenschaftsrechnungen mit einem Defizit abschliessen. Zum Zweiten wurde der Umgang mit Liegenschaftsverlusten geändert: Sie werden nun auf die jeweilige Liegenschaft vorgetragen und nicht mehr im laufenden Jahr aus den Ergebnissen anderer Liegenschaften vor Abschreibungen gedeckt. Obgleich die Abschreibungen über die gesamte Gesewo deutlich unter jenen im Jahr 2021 liegen, ergibt sich daher ein Jahresverlust von 74'000 Franken. Weitere Faktoren, darunter die Zinswende, hohe Teuerungsraten und nicht mehr mögliche Aktivierungen auf Neubauprojekte, erlauben nicht, diesen Verlust aufzufangen. Die Gesewo ist auch mit diesem Jahresergebnis stabil unterwegs und für die Zukunft gut aufgestellt.

Durch den Abschluss günstiger Finanzierungen konnten wir die Fremdkapitalzinsen weiter tief halten. Der Poolzins liegt ein weiteres Mal knapp unter einem Prozent. Der Mietzinsausnutzungsgrad liegt bei 99.4%. Dies bedeutet, dass die durchschnittlichen Gesewo-Mieten leicht tiefer ausfallen, als wenn sie nach dem Zürcher Kostenmietmodell gerechnet würden.

### Budget 2023

Das Budget 2023 weist einen Mehrertrag von 1.3% aus. Dieser setzt sich aus den Mietzinserhöhungen und unseren Leistungen für die Stiftung Andante zusammen.

Wichtig angesichts des Verlusts im Jahr 2022 ist, dass unsere Aufwände voraussichtlich weniger stark steigen: um 0.9%. Dabei erwarten wir einen leicht steigenden Betriebskostensatz. Der budgetierte Personalaufwand steigt mit 1.6% allerdings geringfügiger als die übergeordnete Teuerung. Hauptgrund für die Erhöhung sind ausserordentliche Aufwände, allem voran digitale Gebäudeaufnahmen für zwölf Liegenschaften, die wir zwingend für die Umsetzung der Erneuerungsplanung benötigen.

Deutlich stärker erhöhen sich die Finanzierungskosten und die indexierten Mietzinskomponenten wie Unterhalt und Erneuerung, denn der Gebäudeversicherungsindex wurde inflationsbedingt auf das Jahr 2023 um mehr als zehn Prozent nach oben korrigiert. Umso bedeutender sind neue Liegenschaften wie Wiesendangen, auf die ein Teil der Kosten aktiviert werden kann. Für das Jahr 2023 budgetieren wir ein Defizit von 29'628 Franken.

### Ausblick

Die Geschäftsstelle und der Vorstand der Gesewo blicken auf ein anspruchsvolles Jahr zurück. Beide gehen die anstehenden Aufgaben mit neuer Stärke und grosser Tatkraft an. Dies ist wichtig, denn uns erwartet ein herausforderndes wirtschaftliches Umfeld. Gerade darin sehen die Geschäftsstelle und der Vorstand Chancen für nachhaltige Veränderungen, die der Genossenschaft zu neuer Resilienz verhelfen werden.

*Der Finanzausschuss: Marco Anzidei, Vorstand; Philipp Gomon, Rechnungswesen & Personaladministration; Daniela Heiniger, Darlehen & Buchhaltung; Jonathan Kischkel, Geschäftsführer; Mathias Ritzmann, Vorstand.*



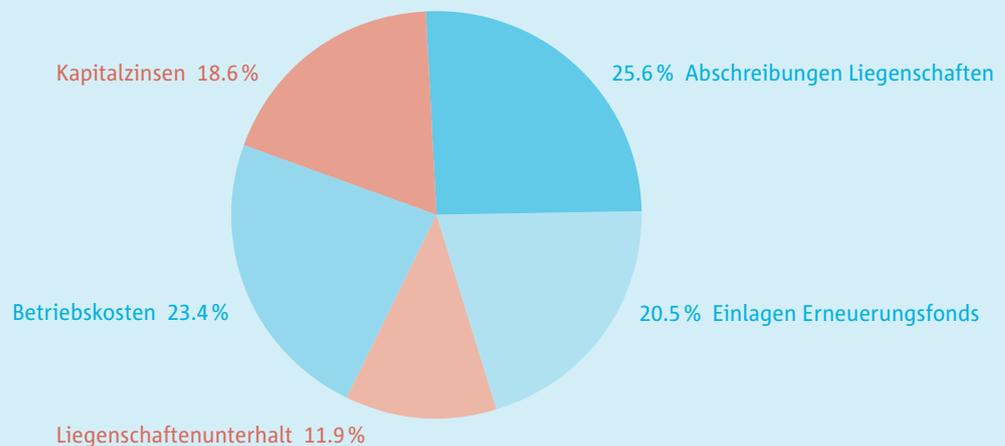
© Kurt Lampart

# Kennzahlen und Fondsberichte

## Kennzahlen

	2022	2021
<b>Anlagendeckungsgrad 3</b> = (Eigenkapital+Pflichtdarlehen)/Anlagevermögen	11.4 %	10.8 %
<b>Anlagendeckungsgrad 4</b> = (Eigenkapital+Pflichtdarlehen+freie Darlehen)/Anlagevermögen	27.2 %	26.1 %
<b>Rückstellungseinlagequote</b> = (Abschreibungen+Einlagen Erneuerungsfonds)/Anlagewert ohne Land und Baukonti	2.2 %	2.3 %
<b>Betriebskostensatz</b> = Betriebskosten/Hauptnutzflächen in Fr./m <sup>2</sup>	41.85	35.14
<b>Mieter/innen-Wechsel pro Jahr</b> = Anzahl Mieter/innen-Wechsel/Wohnungen total	12.6 %	9.6 %
<b>Mieter/innen-Wechsel abzüglich hausinterne Wechsel pro Jahr</b> = Anzahl externe Mieter/innen-Wechsel/Wohnungen total	8.4 %	7.2 %
<b>Mietzinsausnutzungsgrad</b> = Kostenmiete Gesewo/mögliche Miete nach «Zürcher Modell»	99.4 %	96.1 %
<b>Mietfranken 2021</b>		

Die Grafik zeigt die durchschnittliche Verwendung der Mieteinnahmen der Gesewo. Im Jahr 2022 deckt der Mietertrag die Abschreibungen nicht vollumfänglich. Daraus resultiert ein im Mietfranken nicht dargestelltes, einprozentiges Defizit. Je nach Liegenschaft variiert diese Aufteilung.



## Jahresbericht der Solidaritätskommission

2022 wurden zwei Anträge für die Reduktion oder den Erlass von Mietzinsen als Überbrückungshilfe in finanziellen Notsituationen an den Solidaritätsfonds eingereicht. Davon wurde ein Antrag genehmigt und einer abgelehnt.

Bewilligt wurde 2022 die Übernahme von fünf neuen Pflichtdarlehen aus dem Pflichtdarlehensfonds. Elf Bezüge konnten aufgelöst werden. Dank dem Pflichtdarlehensfonds waren per Ende 2022 total 24 Wohnungen und Zimmer an Personen ohne Vermögen oder mit kleinen Reserven vermietet.

Die Solidaritätskommission traf sich zu sechs Sitzungen. Auch fand die zweijährliche Überprüfung der Bezugsberechtigung der Pflichtdarlehen statt. Es wurden sämtliche Dossiers überprüft. In der Folge konnten mehrere Pflichtdarlehen aufgelöst werden. Der Grossteil der Darlehensempfängerinnen und -empfänger erfüllt weiterhin die Bedingungen für den Bezug von Darlehen.

## Bericht zum Innovationsfonds

Der Fonds fördert innovative Ideen, für die im Rahmen der ordentlichen Geschäftstätigkeit keine Mittel zur Verfügung stehen. Insgesamt wurden 2022 zwei Projektanträge eingereicht, wovon einer zurückgezogen und einer abgelehnt wurde. Im 2022 wurden vier bereits genehmigte, mehrjährige Projekte durch den Innovationsfonds unterstützt.

Der Vorstand behandelte einen Antrag in eigener Kompetenz und wies ihn zurück. Die Generalversammlung hatte 2022 keine Anträge zu behandeln.

# Anhang zur Jahresrechnung

## Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Die Jahresrechnung 2022 wurde nach den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts erstellt.

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

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

Die Abschreibungen liegen unter den steuerlich maximal zugelassenen Pauschalsätzen. Für das Jahr 2022 hat der Vorstand beschlossen, bei keiner Liegenschaft weniger als 0.75% des Gebäudewerts (Anschaffungskosten inklusive etwaiger wertvermehrender Investitionen) abzuschreiben. Dies entspricht dem Richtwert früherer Jahre.

## Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

### a) Aktive Rechnungsabgrenzung

	2022 CHF	2021 CHF
EGW Emissionskosten	411'775	469'715
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten (Mieterinnen und Mieter)	863'787	653'363
Guthaben Versicherungsfälle	0	17'375
Transitorische Aktiven	0	2'564

### b) Passive Rechnungsabgrenzung

Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten (Mieterinnen und Mieter)	950'145	707'314
Transitorische Passiven	427'384	486'249
Rückstellung Mängelbehebungen MGH Giesserei	0	75'000

### c) Hypotheken und Amortisationsverpflichtungen

Bankhypotheken	51'331'800	56'966'950
EGW-Anleihen	40'600'000	40'600'000
WBG Fonds de Roulement / Solidaritätsfonds	3'861'975	4'270'625
Darlehen Stadt Winterthur (unverzinslich)	7'340'552	7'491'846
Darlehen Kanton Zürich (unverzinslich)	3'197'193	3'493'433

## Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2022 CHF	2021 CHF
<b>d) Pflichtdarlehensfonds</b>	<b>320'320</b>	<b>280'637</b>
<b>Darlehen an Pflichtdarlehensfonds</b>	<b>982'333</b>	<b>1'035'049</b>
Darlehen an Pflichtdarlehensfonds per 01.01.	1'035'049	1'014'372
Neue Darlehen inkl. aufgelaufener Verzinsung	1'909	79'396
Zurückbezahlte Darlehen	- 54'625	- 58'719
<b>Gewährte Darlehen aus Pflichtdarlehensfonds</b>	<b>- 662'013</b>	<b>- 754'412</b>
Pflichtdarlehen aus Pflichtdarlehensfonds per 01.01.	- 754'412	- 618'453
Neue Pflichtdarlehen	- 136'250	- 224'309
Nicht mehr benötigte Pflichtdarlehen	228'649	88'350
<b>e) Solidaritätsfonds</b>	<b>50'000</b>	<b>53'332</b>
Bestand am 01.01.	53'332	48'673
Einlagen in Solidaritätsfonds	23'015	23'076
Entnahmen aus Solidaritätsfonds	- 214	18'417
Rückzahlung Solidaritätsbeiträge	- 26'133	0
<b>f) Innovationsfonds</b>	<b>85'860</b>	<b>62'845</b>
Bestand am 01.01.	62'845	94'419
Einlagen in Innovationsfonds	23'015	23'076
Entnahmen aus Innovationsfonds	0	- 54'650
Rückzahlung Innovationsbeiträge	0	0
<b>g) Personalaufwand Liegenschaften</b>	<b>189'777</b>	<b>152'692</b>
Entschädigung Geschäftsstelle	179'369	147'365
Entschädigung Kommissionen und Arbeitsgruppen	455	5'369
Entschädigung Spesen	0	390
Honorare Beratung extern	9'953	583
Aktivierungen auf Baukonti	0	- 1'015
<b>h) Personalaufwand Genossenschaft</b>	<b>1'096'255</b>	<b>845'880</b>
Entschädigung Geschäftsstelle	1'305'443	1'033'602
Entschädigung Vorstand	85'121	63'506
Entschädigung Kommissionen und Arbeitsgruppen	22'299	23'920
Entschädigung Spesen	867	61
Sozialversicherungsbeiträge (Vorstand, Kommissionen, Arbeitsgruppen)	5'863	4'059
Honorare Beratung extern und Revisionsstelle	45'537	28'442
Umlagen auf Konto Projekte und Sachaufwand	- 245'368	- 123'989
Aktivierungen auf Baukonti	- 51'951	- 112'301
Verrechnungen an Nebenkosten oder Fonds	- 71'556	- 71'420

# Anhang zur Jahresrechnung

## Anzahl Vollzeitstellen

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

## Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	2022 CHF	2021 CHF
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	160'125'023	168'658'488
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	145'791'910	151'071'910
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	129'966'160	139'286'160
in Anspruch genommene Kredite	107'599'481	114'090'815

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

Der Verkauf der Liegenschaft Hirschen Diessenhofen fand im Jahr 2022 statt, woraus ein ausserordentlicher Verlust von 16'497 Franken entstanden ist.

## Transaktionen gegenüber nahestehenden Personen

Sachgemäss erfolgt die Vermietung der Genossenschaftswohnungen an Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

## Antrag über die Verwendung des Bilanzverlusts / Bilanzgewinns

	2022 CHF	2021 CHF
Gewinnvortrag per 01.01.	52'283	51'482
Jahresverlust / Jahresgewinn	– 74'574	801
<b>Bilanzverlust / Bilanzgewinn per 31.12.</b>	<b>– 22'291</b>	<b>52'283</b>

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





## Otschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

### Bericht der Kontrollstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der **GESEWO, Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen, Winterthur**

Als Kontrollstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der GESEWO, Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen, Winterthur für das am 31. Dezember 2022 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 Fehlansagen 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 Verteilung des Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen oder aufgrund derer wir die Abnahme der Jahresrechnung ohne Einschränkung nicht empfehlen könnten.

Otschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Gmünder  
Zugelassener Revisionsexperte  
*Leitender Revisor*

M. Harsch  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 17. April 2023

Beilagen:

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



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



# Menschen

## Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Stand 1.1.2022	941
Neue Genossenschafter/innen	53
Austritte	63
Stand 31.12.2022	931

## Vorstand



### Marco Anzidei

Sozial- und Finanzausschuss

«Ich fühle mich privilegiert, Herausforderungen mit Menschen zu bewältigen, mit denen ich einfach gern zusammenarbeite.»

### Monika Wirz

Co-Präsidentin, Leitung Sozialausschuss

«In nur vier Jahrzehnten von einer Idee zu einer lebendigen 800-köpfigen Organisation. Das ist einzigartig.»

### Leila Hofmann

Co-Präsidentin, Leitung Leitungsausschuss

«Das Plus der Gesewo: Die Menschen bestimmen mit und engagieren sich – für sich selbst und für die Gemeinschaft.»

### Peter Gröbly

Leitung Liegenschaftenausschuss

«Es berührt mich, wie bei uns Konflikte immer wieder in positive Energie umgewandelt werden können.»

### Yvonne Dünki

Mitglied Leitungs- und Liegenschaftenausschuss

«Ich engagiere mich gegen spekulative Ambitionen und für langfristig kostengünstige Mieten.»

### Mathias Ritzmann

Leitung Finanzausschuss

«Mich fasziniert, wie bei der Gesewo ganz verschiedene Menschen zusammenkommen und sich beteiligen.»

Nicht abgebildete Mitglieder des Vorstands im 2022 sind: Markus Schatzmann, Präsident, zurückgetreten am 31. März 2022; Martin Borst, Maria Frantzis, Samuel Hasler, Judith Peter, Vizepräsidentin Doris Schumacher, Sabine Ziegler – Vorstandsmitglieder bis 24. Mai 2022; Urs Schnyder – Vorstandsmitglied 24. Mai bis 14. September 2022.

## **Arbeitsgruppe**

### **Plattform 60+**

Susanna Leder (Leitung)  
Fritz Blocher  
Regula Marquardt  
Denise Perret  
Alfred Rüegg  
Verena Schalcher

## **Baukommissionen**

### **Blumenaustrasse 6, Balkonböden-Ersatz, Fenster- und Parkett-Teilersatz**

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

### **Eichliackerstrasse 12, Schimmelsanierung mit Fensterersatz**

Isabel Brechbühler, Vertretung Hausverein  
Lena El Guemra, Vertretung Hausverein  
Roland Krauer, Vertretung Hausverein  
Beat Schütz, Vertretung Gesewo, Projektleitung

### **Giesserei, Sanierung Brüstungshandläufe**

Isidor Riedweg, Vertretung Hausverein  
Beat Schütz, Vertretung Gesewo, Projektleitung

### **Giesserei, Umbau und Ergänzung Küche Ida-Beiz**

Thomas Gasser, Vertretung Hausverein  
Volker Kilgour, Vertretung Ida-Beiz  
Beat Schütz, Vertretung Gesewo, Projektleitung  
Andreas Wyss, Gastronomieberater

### **Giesserstrasse 2, Planung Bad-Strangsanierung**

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

## **Geschäftsprüfungskommission**

Stephanie Engelhardt-Scherf, Co-Präsidentin  
Susanne Fankhauser, seit Juni 2022  
Roland Rusnak, Co-Präsident  
Stefano Terzi  
Martin Lugenbiehl, bis Mai 2022  
Robert Schwarzenbach, bis Mai 2022

## **Solidaritätskommission**

Marco Anzidei, seit Juni 2022  
Bea Helbling  
Claudia Imdorf  
Maria Frantzis, bis Mai 2022  
Martin Lassner, bis Mai 2022

## **Revisionsstelle**

OTG, Ostschweizerische Treuhand Zürich AG



## Häuserrat

### Alte Bäckerei

Tom Heinzer und Conni Stüssi, Co-Amt

### Blumenaustrasse 6

Antje Goldt  
Stellvertretung Philipp Hermann

### Eichliackerstrasse 12

Marco Frei und Melanie Mock, Co-Amt  
Stellvertretung Samuel Rüegg bis Sommer 2022

### EinViertel

Jörg Ernst bis Sommer 2022  
Katharina Tulinski seit Sommer 2022

### Feldstrasse 39

Claudius Thür  
Stellvertretung Simone Brander

### Giesserei

Leila Hofmann bis Mai 2022  
Nele Pintelon seit Sommer 2022

### Giesserstrasse 2

Florian Heer, Vertretung Vesna Garstick, beide bis Sommer 2022  
Maya Rieger und Sebastien Schiesser, Co-Amt, beide seit Sommer 2022

### Grenzstrasse

Urs Meyer

### Grienen

Jonas Widmer und Dirk Ruwisch, Co-Amt

### Helgenstrasse 23/25

Akasha Dickel und Jasmine Keller, Co-Amt

### Hörnlistrasse 16

Paul Müller

### Kanzlei-Seen

Johannes Langenegger

### Langgasse 76

Andreas Schoch  
Stellvertretung Ralph Widmer

### Obergasse 16

Mathias Ritzmann mit Stellvertretung Marc Burgherr, beide bis Sommer 2022, Vakanz seit Sommer 2022

### Sagi Hegi

Daniel Germann



Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Häuserratssitzung vom 14. April 2023 in der Sagi Hegi, von links: Andreas Schoch, Langgasse 76; Nele Pintelon, Giesserei; Philipp Hermann, Blumenaustrasse 6; Katharina Tulinski, EinViertel; Jonas Widmer, Grienen; Conni Stüssi, Alte Bäckerei Waltenstein; Marco Frei, Eichliackerstrasse 12; Daniel Germann, Sagi Hegi; Urs Meyer, Grenzstrasse 13; Dirk Ruwisch, Grienen; Tom Heinzer, Alte Bäckerei Waltenstein.

# Jahresbericht 2022 des Häuserrats

Das Jahr 2022 mit seinen Herausforderungen ermöglichte es dem Häuserrat, sich innerhalb der Gesewo zu erproben und zu positionieren. Es hat gezeigt, dass das Gremium eine wichtige Aufgabe als Barometer für die Haltungen und Meinungen der Bewohnerinnen und Bewohner hat. An der Retraite wurde die Organisation präzisiert, damit der Häuserrat seine Scharnierfunktion besser wahrnehmen kann.

Der Häuserrat bedankt sich bei der Geschäftsstelle, dem Vorstand, der Geschäftsprüfungskommission und allen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern für die konstruktive Zusammenarbeit.

*Tom Heinzer, Büro Häuserrat, im Namen aller Delegierten*

## Geschichten aus dem Jahr 2022

In der Struktur einer Organisation zeigt sich, wie wir denken. Unser Denken prägt unsere Identität. Die Geschichten, die wir erzählen, zeigen in vielleicht bester Weise, wer wir sind.

### Gemeinsam und verbindlich

«Wir versammeln uns auf dem Vorplatz eines kleinen Winterthurer Gesewo-Hauses unter freiem Himmel, trotz Wind und Gewitterprognose. Aus allen Winkeln des Hauses werden Stühle zusammengetragen, an einem krummen Tannensticker wird ein Flipchart improvisiert, eine alte Super-8-Projektorleinwand wird entrollt, der Beamer installiert, Getränke werden serviert.

Auf der Traktandenliste stehen die Planung der Retraite, eine Vorstellungsrunde des neuen Vorstands und eine Präsentation zum Projekt Wiesendangen. Dank der umsichtigen Gestaltung des Ablaufs und der aktiven Teilnahme aller Delegierten sind die Retraite-Themen schnell gesetzt.

Der Wind lässt nach, die Mitglieder des neuen Vorstands treffen ein und mit ihnen die ersten Regentropfen. Zwanzig Menschen ziehen in den Schopf um. Im Scheinwerferlicht eines Baustellenstrahlers, eng gedrängt auf einer Festbank sitzend, stellen sich die sieben Vorstandsmitglieder vor. Nach dem Einblick in das Projekt Wiesendangen einigen sich die Anwesenden auf das weitere gemeinsame Vorgehen.

Klapprig waren an diesem Abend Flipchart, Leinwand und Wetterlage – im Engagement aller Anwesenden aber war die Verbindlichkeit zu spüren, welche die gemeinsame Arbeit trägt.»



© Seraina Fluri

### Eine Stimme, unterschiedliche Standpunkte

«Unruhe an der Sitzung im Häuserrat, zu Gast in einem Gemeinschaftsraum einer grossen Siedlung. Die sehr unterschiedlichen Standpunkte bezüglich der Mietzinsanpassungen zeigten sich bereits im Vorfeld der Sitzung. In der Runde, am grossen Tisch dann: Unverständnis, Wut und Enttäuschung einerseits, Pragmatismus und Unterstützung andererseits, alle Stimmen werden gehört. Pausen, bilaterale Gespräche und Eingemachtes einer landwirtschaftlichen portugiesischen Kooperative sind willkommen und notwendig. Sich verändernde wirtschaftliche Faktoren fordern die Gesewo als Ganzes. Die Mietzinsanpassungen fallen in den einzelnen Häusern schliesslich sehr unterschiedlich aus.

Der Häuserrat musste diesen unterschiedlichen Betroffenheiten eine gemeinsame Stimme geben. Eine Folge solcher Prozesse: Künftig wird der Häuserrat interne «Uneinigkeit» nach aussen abbilden, um den Konsent, welchem sich der Häuserrat laut seinem Reglement verpflichtet, zu etablieren.»

### Das Gremium Häuserrat

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

# Geschäftsstelle: Das Team

Das interdisziplinäre Team der Geschäftsstelle steht mit seinen Dienstleistungen den Genossenschafterinnen, Genossenschaftlern, den Hausgemeinschaften, Gremien sowie allen Interessentinnen, Interessenten, Geschäftspartnerinnen und -partnern zur Verfügung. Die Geschäftsstelle ist erste Anlaufstelle der Gesewo in allen Angelegenheiten.

**Emine Bischofberger**  
Erneuerungen und Unterhalt  
Liegenchaftenausschuss

*«Dass die Bewohnenden sich in haustechnische Themen reinknien, finde ich sehr bewundernswert!»*

**Philipp Gomon**  
Rechnungswesen &  
Personaladministration  
Finanzausschuss

*«Anders als bei meinem früheren Job: Die Gesewo misst den Erfolg nicht am Gewinn, sondern an der nachhaltig kostendeckenden Miete und am langfristig ausgeglichenen Ergebnis.»*

**Alexandra Imstef**  
Mietwesen (Leitung)  
Sozialausschuss

*«In meiner Arbeit begegne ich individuellen Persönlichkeiten in unterschiedlichen Lebensformen. Die Begegnung auf Augenhöhe trägt zur Freude an meiner Arbeit bei.»*

**Nicole Müller**  
Mietwesen

*«Die Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern begegnen mir auf eine sehr offene Art. Dies und die kollegiale Arbeitsatmosphäre bei der Gesewo schätze ich sehr.»*

**Daniela Heiniger**  
Darlehen & Buchhaltung  
Sozialausschuss

*«Meine Aufgabe begeistert mich, weil mich trotz langjähriger Mitarbeit immer wieder neue und unbekannte Gelegenheiten herausfordern.»*



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

*«Ich unterstütze bei Prozessen der Gemeinschaftsentwicklung. Es macht mich stolz, damit einen wirksamen Beitrag zu leisten.»*

**Jonathan Kischkel**  
Geschäftsführer  
Leitungs-, Finanz-, Liegen-  
schaftenausschuss

*«Angeregtes Miteinander sowie fachkundiger und weitsichtiger Austausch – das Geschäftsstellenteam beschwingt mich in meiner Aufgabe.»*

**Marianne Huber**  
Kommunikation & Projekte  
Leitungsausschuss

*«Die Fragestellungen sind vielfältig, komplex und immer wieder neu. Die Zusammenhänge verständlich aufzuzeigen, das ist meine Mission.»*

**Ursina Hollenstein**  
Administration,  
Veranstaltungen &  
Projekte

*«Mich freut, dass der komplexe Gesewo-Kosmos von vielen offenen, bunten und zupackenden Menschen getragen wird. So entstehen kreative, tragfähige Entscheide.»*

**Beat Schütz**  
Bau  
Liegenchaftenausschuss

*«Anregungen werden seitens der Mietenden an mich herangetragen. Über die Ausführung entscheiden wir gemeinsam in der Baukommission. Das ergibt gute Lösungen!»*

**Umschlag: Illustration von Samuel Jordi**

Samuel Jordi ist freischaffender Illustrator aus Winterthur, bis vor kurzem wohnhaft in der Gesewo-Liegenschaft Eichliackerstrasse 12. Sein Werk für den Gesewo-Geschäftsbericht zeigt seine Vorliebe für Tierisches, Fantasiévollés und Komisches. Inspiriert von den verschiedenartigen Häusern und deren Bewohnenden zeigt die Illustration Einblicke in die Welten der Hausgemeinschaften. Schmetterlinge, Kaffeeduft und rankende Pflanzen verwischen die Grenzen und schaffen Verbindungen zwischen den Häusern. Ganz im Sinne der Gesewo, die als Dachorganisation den Hausgemeinschaften Raum und Zusammenhalt bietet.

**Impressum****Herausgeberin**

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

**Redaktion**

Marianne Huber, Therese Pfister

**Gestaltung**

Nathalie Gaggini, blitzartgrafik

**Bildbearbeitung und Druck**

Druckerei Baldegger

**Papier**

Refutura 100% Recycling, Blauer Engel

