

40



## Inhaltsverzeichnis

Editorial	3
Jahresbericht 2024 des Vorstands	4
Jahresbericht 2024 des Häuserrats	6
Jubiläum – 40 Jahre Gesewo	7
Gemeinsam bauen	8
Attikerstrasse Wiesendangen	8
Obertor 15/17a	9
Töbeli Kollbrunn	10
Bauprojekte 2024	11
Gemeinsam wohnen	12
Alte Bäckerei Waltenstein Blumenaustrasse 6	12
Eichliackerstrasse 12 EinViertel, Emil-Krebs-Gasse 10	13
Feldstrasse 39 Giesserei, Ida-Sträuli-Strasse 65–79	14
Giesserstrasse 2 (G2) Grenzstrasse 13	15
Grienen, Ibergstrasse 3 Helgenstrasse 23/25	16
Hörnlistrasse 16 Kanzlei-Seen, Kanzleistrasse 50	17
Langgasse 76 Obergasse 16	18
Sagi Hegi, Reismühlestrasse 11/13 Wülflingerstrasse 37	19
Häuser und Umwelt	20
Jahresrechnung 2024 und Budget 2025	22
Bericht zur Jahresrechnung	24
Kennzahlen und Fondsberichte	25
Anhang zur Jahresrechnung	26
Revisionsbericht	29
Menschen	30
Genossenschafter:innen, Plattform 60+, Kommissionen, Revisionsstelle	30
Vorstand	31
Häuserrat	32
Geschäftsstelle	34

## Liebe Genossenschafter:innen

Die Welt scheint aus den Fugen geraten: Ein verurteilter Straftäter wird Präsident, libertäre Machthaber fördern das Recht des Stärkeren – liest man die gängigen Newskanäle, könnte schon Untergangsstimmung aufkommen. Ganz anders bei der App «Good News»: Hier hat sich eine Gruppe Journalist:innen zum Ziel gesetzt, nur positive Nachrichten zu publizieren. Sie greifen Artikel anderer Medien auf und fassen täglich eine Hand voll Erfreuliches für die Leserschaft zusammen. Dabei arbeiten sie nicht gewinnorientiert und betreiben ihre Server mit Spenden.

Auch die Gesewo präsentiert in diesem Jahresbericht viele «Good News». Mir scheint das Jubiläumsjahr zur Feier des 40-jährigen Bestehens der Gesewo ein sehr gelungenes gewesen zu sein. Und wenn wir in die Zukunft schauen, sieht es ebenfalls rosig aus: Mit dem Obertor in der Altstadt und der Attikerstrasse in Wiesendangen arbeiten wir an zwei vielversprechenden Projekten, die schon jetzt viele Interessierte anlocken. Weitere Bauvorhaben sind in der Pipeline, und Anfragen für neue Liegenschaften treffen regelmässig

bei der Geschäftsstelle ein. Der Vorstand setzt sich mit voller Kraft für die Weiterentwicklung ein. Und dies bedeutet in unserem Fall, mehr gute und günstige Wohnangebote im Raum Winterthur bereitzustellen.

Wir treffen definitiv den Nerv der Zeit: Viele wollen selbstbestimmt leben und wohnen. Auch wenn die Selbstverwaltung manchmal anstrengend und aufwändig ist – unter dem Strich gewinnt die Lebensqualität in unseren Liegenschaften deutlich hinzu. Unsere Mietzinsen sind so tief, dass wir auch Leute anziehen, die nur deshalb bei uns wohnen wollen; das Engagement für die Selbstverwaltung fehlt ihnen komplett. Zum Glück können wir aber selber auswählen, wer in unserer Genossenschaft wohnen soll. Sind das nicht auch sehr gute Nachrichten?

Für die nahe und ferne Zukunft wünsche ich uns allen viel Gutes und erquickende Nachrichten.

*Jürg Altwegg, Vorstandsmitglied Gesewo*



Stimmungsvoll! Genossenschafter:innen und Gäste feiern das 40-jährige Jubiläum der Gesewo im lauschigen Innenhof ihrer Pioniersiedlung Sagi Hegi.

# Jahresbericht 2024 des Vorstands

Das Jahr 2024 war geprägt von Kontinuität und begann doch erst einmal mit einer handfesten Veränderung: Nach sorgfältiger Vorbereitung und Partizipation startete am 1. Januar 2024 die neue dreistufige Selbstverwaltung: Mini. Midi. Maxi. Das neue Modell schafft Klarheit, eine sinnvolle Aufgabenteilung und Entlastung an den notwendigen Stellen. Wir sind gespannt, was uns die zweijährige Pilotphase lehrt.

## 40 Jahre Gesewo

2024 feierten wir unser 40-jähriges Jubiläum. Und wie! An einem sonnigen Septembertag liess die Tour de Gesewo die Teilnehmer:innen die Vielfalt unserer Genossenschaft buchstäblich «erfahren» – mit dem Fahrrad. Am Abend folgte der stimmungsvolle krönende Abschluss: der Jubi-APéro mit über 200 Gästen. Wir waren überwältigt. Die unterhaltsamen Rückblicke, die Anekdoten und die Ausblicke ehemaliger und heutiger Gestalter:innen der Gesewo schlugen den Bogen von der Gründung 1984 bis heute. Was schon immer galt und heute noch gilt: Wir sind bunt, und bei der Gesewo zu wohnen, ist ein bewusster Entscheid für Selbstverwaltung, Miteinander, Füreinander und hin und wieder: Durcheinander.

## Spekulationsentzug in Zeiten von Rekordpreisen

In den vergangenen vier Jahrzehnten hat sich die Gesewo als innovative Wohnbaugenossenschaft etabliert und einen hohen Bekanntheitsgrad erlangt. Trotz unseres Kernanliegens, Wohnraum der Spekulation zu entziehen, sind wir nicht bereit, bei Akquisitionen Höchstpreise zu zahlen. Denn die daraus resultierenden Wohnungsmieten wären viel zu hoch. Unsere drei Bauprojekte, die Attikerstrasse in Wiesendangen, das Obertor in der Winterthurer Altstadt und das Töbeli in Kollbrunn, schaffen Raum für gut neunzig Menschen. Wir setzen alles daran, dass besonders lebenswerte und bezahlbare Häuser entstehen.

## Aus Reibung entsteht Miteinander

Eine grosse Mehrheit unserer Genossenschaftler:innen votierte an der Generalversammlung für die Weiterentwicklung unseres Wiesendangen-Projekts. Am selben Strang zu ziehen, gelingt leider nicht immer. Ein Konflikt trat an der Generalversammlung zutage: Ein Einsichtsgesuch der Geschäftsprüfungskommission (GPK) lehnte der Vorstand mit Begründung ab. Die GPK war nicht einverstanden und bat um Klärung. Diese gelang in der zweiten Jahreshälfte. Wir arbeiten inzwischen wieder vertrauensvoll und konstruktiv zusammen.

## Die Finanzen im Fokus

Angesichts der Teuerung, der damit verbundenen Mietzinserhöhungen sowie der generell gestiegenen Lebenskosten ist es umso wichtiger, dass wir als Wohnbaugenossenschaft auch ökonomisch nachhaltig aufgestellt sind. 2024 hat der Vorstand finanzielle Nachhaltigkeit als strategisches Handlungsfeld definiert. Der Finanzausschuss optimierte das Kostenmietmodell, indem er aktuelle Betriebs- und Kapitalkosten sowie den neuen Beitrag zur Förderung der Selbstverwaltung und Gemeinschaftsentwicklung integrierte. Als Nächstes werden Abschreibungen und Unterhaltspauschalen analysiert und gegebenenfalls angepasst sowie Lösungen für unzureichend dotierte Erneuerungsfonds geprüft.

## Miteinander von Vorstand und Geschäftsstelle

Unser Jubiläumsjahr und das Motto «miteinander, durcheinander, füreinander» prägten nicht nur zahlreiche Aktivitäten, sondern auch unsere Vorstandsarbeit. Das gute Miteinander und Füreinander ist das Fundament unseres Tuns. Und stiessen wir doch mal auf ein Durcheinander, so sorgte die gelungene Zusammenarbeit von Vorstand und Geschäftsstelle immer wieder für Klarheit und den richtigen Fokus.

Im Namen des Vorstands danke ich allen Genossenschaftler:innen, Hausvereinen, den Mitarbeiter:innen der Geschäftsstelle und unseren Partner:innen. Ihr alle habt zu diesem gelungenen Jahr beigetragen. Durch einander und miteinander kommen wir weiter.

*Leila Hofmann, Präsidentin*



Tour de Gesewo: Spannende Einblicke ins Grienen, in die Gemeinschaft im Grünen mit viel (Gestaltungs-)Raum, Wald, Wiesen, Werkstätten und mehr.

## Meilensteine des Jahres 2024

### Januar

Start der dreistufigen Selbstverwaltung. Erstmals erhalten die Hausvereine den Beitrag zur Förderung der Selbstverwaltung und Gemeinschaftsentwicklung. Die Unterhaltspauschale darf nun nur noch für den Unterhalt eingesetzt werden.



Erste Tuchfühlung mit unserem Projekt am Obertor: Interessierte bringen ihre Ideen zum Aussenraum, zu den Gemeinschafts- und den Gewerbeflächen ein.

### April

Mit Anregungen, Ideen, Wünschen und Anliegenlässlich einer öffentlichen Mitwirkungsveranstaltung schärfen wir das Siegerprojekt «Ab durch die Mitte».



Hohe Zustimmung zu allen Anträgen an der ordentlichen Generalversammlung. Zwei neue Vorstandsmitglieder: Thomas Böni und Jürg Altwegg.

### Juni

### August

Der Architekturpreis Region Winterthur geht an das Krokodil, die Heimat unserer Siedlung EinViertel, unter anderem wegen «sozialer Qualität».

### Oktober

Cyrill Plüss tritt aus dem Vorstand zurück. Viel Dank, viel Bedauern, aber auch viel Hoffnung: Er kann sich vorstellen, zu einem späteren Zeitpunkt wieder mitzutun.

### Dezember

«Salon Obertor» von Skop Architektur und Städtebau gewinnt den Studienauftrag für unsere Winterthurer Altstadtliegenschaft.



### März

Mit dem Projekt «Ab durch die Mitte» gewinnt das Planungsteam boa architektur und MOFA urban landscape studio den Architekturwettbewerb für das Bauprojekt Attikerstrasse Wiesendangen.

### Mai

«Infinite Happiness»: gelungener filmischer Auftakt zu den bunten «Soirées jubilées» – Jubiläumsanlässen, organisiert von und für Genossenschaftler:innen: Pétanque-Turnier, Konzerte, Kino im Obstgarten, Filmabende.



### Juli

Mietzinserhöhungen in 12 der 16 Liegenschaften. Grund sind gestiegene Kapitalkosten und Betriebskosten, die aktuell nicht durch grössere Bauprojekte aufgefangen werden.

### September

Höhepunkt Jubiläumsjahr: Tour de Gesewo tagsüber, Jubiläumspéro abends – über 200 Menschen feiern im Hof der Sagi Hegi, im ersten Haus der Gesewo.



### November

Das Engagement der Genossenschaften für die städtischen Wohn-Volksinitiativen zahlt sich aus: In Winterthur sollen bis 2040 jährlich 120 neue gemeinnützige Wohnungen entstehen.

# Jahresbericht 2024 des Häuserrats

Die erste Hälfte des Jahres 2024 stand im Zeichen zweier gewichtiger Themen, die nebst den Genossenschafter:innen auch den Häuserrat beschäftigten. Die auf Mitte 2024 angekündigte Mietzinserhöhung löste dabei die grössten emotionalen Wellen aus. Der Häuserrat wirkte in diesem Zusammenhang als Anlaufstelle und Austauschplattform für besorgte Bewohner:innen, um das unterschiedliche Ausmass der Mietzinserhöhungen zu diskutieren sowie hausübergreifend zu reflektieren und einzuordnen.

Das zweite Thema, das uns bewegte, war die von der Geschäftsprüfungskommission verlangte Einsicht in die Löhne der Geschäftsstelle, die der Vorstand nur bedingt gewährte, was eine rechtliche Abklärung der geltenden Kompetenzen nach sich zog. Der Häuserrat reagierte mit einem Schreiben, in dem er beide Parteien um eine kooperative Haltung bat und gleichzeitig seiner Forderung, sich um eine Reduktion der allgemeinen Betriebskosten zu bemühen, Nachdruck verlieh.

Nebst zahlreichen vom Häuserrat geprüften Anträgen aus Geschäftsstelle und Vorstand ist im ersten Halbjahr zudem die Gründung der AG Kleine Häuser zu nennen, die einen Erneuerungsfonds speziell für ältere Liegenschaften erwarb und Möglichkeiten des Wissenstransfers zwischen den Häusern prüfte. Zudem nahmen einige Mitglieder des Häuserrats in temporären Mitwirkungsgruppen Einsitz: in der

Steuergruppe Strategie, in den Projektgruppen der Strategie-Handlungsfelder Wachstum und Ökologie sowie in der Findungskommission für neue Vorstandsmitglieder.

Die Kommunikation zwischen Häuserrat, Vorstand und Geschäftsstelle funktioniert übrigens sehr gut: Sie ist von monatlichen Infomails, aktivem Austausch und gegenseitigen Besuchen geprägt. Die Wege sind kurz. Dies ist nicht zuletzt der kontinuierlichen und sorgfältigen Arbeit des Büros Häuserrat zu verdanken.

An der Retraite im September 2024 in der holzbefeuerten Pfadihütte Seuzach, bekocht von Bambel Paganini, beschäftigten wir uns unter Begleitung von Nina Siery, Mitarbeiterin der Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung der Gesewo, mit dem Selbstverständnis des Häuserrats. Nebst all den Geschäften benötigen wir zwischendurch mal wieder Zeit für etwas Selbstreflexion und ja, unbedingt: auch Geselligkeit!

*Für den Häuserrat  
Melanie Mock*

\* Das Büro Häuserrat koordiniert die Geschäfte und Projekte des Häuserrats und dient als zentrale Anlaufstelle. Die Aufgaben des Büros nehmen zwei gewählte Häuserratsdelegierte wahr.

«Der Leistungsausweis unseres Gremiums ist auch eine Summe von feinen Anpassungen in der Struktur und Kultur der Gesewo, die ihren Anfang in den wertvollen Diskussionen an unseren Sitzungen nehmen.»

Tom Heinzer,  
Büro Häuserrat\*



Eine erfrischende Pause für die Tour de Gesewo an der Hörnlistrasse: Die Kinder des Hauses verwöhnen die Gäste mit selbstgemachtem Sirup.

# Jubiläum



Vor 40 Jahren entstand die Gesewo aus Träumen und Visionen engagierter Pionier:innen. Acht Jahre später wurde das erste Haus mit 45 Wohnungen realisiert – unsere Sagi Hegi, ein Leuchtturm und Musterbeispiel für gelungenes selbstverwaltetes Wohnen. Heute umfasst die Gesewo 16 Häuser mit 357 Wohnungen und diversen Gewerberäumen.

Wir geben es zu: Wir sind stolz! Stolz auf das Erreichte, auf unser Zusammenwirken, auf unser Ringen um die besten Lösungen und darauf, dass Impulse aus unserer Gemeinschaft immer wieder zu innovativen Ideen führen.

Das Jubiläum unter dem Motto «miteinander, durcheinander, füreinander» begleitete uns durch das Jahr 2024.

## Highlight Jubiläumspapéro

Im September feierten wir unser Jubiläum mit einem stimmungsvollen Apéro im lauschigen Innenhof der Sagi Hegi. Die Atmosphäre: hervorragend. Die über 200 Gäste: glücklich. Der Apéro riche: üppig.

Besonders erwähnenswert: die Ansprache. Wie eine «launig-kurzweilige Reise durch die Gesewo-Geschichte» – Zitat eines Gastes – spannte sie den Bogen von damals bis heute. Mit dabei: Gründungsmitglieder und Ermöglicher:innen, engagierte Genossenschafter:innen, die Winterthurer Stadträtin mit Herz für Genossenschaften Christa Meier sowie unsere geschätzten Geschäftspartner:innen und Freund:innen aus dem grossen Netzwerk.



Foto: Jürg Altwegg

**Weil es so schön war ...**  
Unsere Jubiläumsbilder ziehen sich wie ein roter Faden durch diesen Geschäftsbericht. Viel Spass beim Blättern!



Foto: Jürg Altwegg

## Tour de Gesewo: Einblicke aus erster Hand

Die Jubiläumsausgabe der Tour de Gesewo führte die Teilnehmer:innen quer durch Winterthur – zu grossen und kleinen, alten und neuen Häusern.

Gastgeber:innen waren die Bewohner:innen. Sie führten durch Gärten, Wohnungen, Duschen im Keller, Gänge und Treppenhäuser bis hinauf zu den Dachterrassen. «Das war ein fröhlicher Moment, der uns ermöglichte, den Besucher:innen zu zeigen, was uns wichtig ist.»

## Quer durchs Jahr mit den bunten Soirées jubilées

Das ganze Jubiläumsjahr über organisierten engagierte Genossenschafter:innen und Hausvereine kulturelle Veranstaltungen. Ob Dokumentarfilme im EinViertel und in der Giesserei, ein Pétanque-Turnier in der Sagi Hegi oder Kino im Obstgarten der Alten Bäckerei – die Soirées jubilées luden zum Austausch und zur Begegnung ein.

Die Rückmeldungen zahlreicher Genossenschafter:innen bestätigen: ein in jeglicher Hinsicht rundes Jubiläumsjahr!

*Projektgruppe Jubiläum:  
Ursina Hollenstein, Marianne Huber, Nina Siery*



Foto: Roman Hollenstein

# Gemeinsam bauen



«Wir geben uns Mühe, komplexe Themen verständlich zu präsentieren und einzuordnen. Es macht Spass, mit der Begleitgruppe zusammenzuarbeiten.»

Philipp Hächler,  
Leitung Bau Attikerstrasse



«Mitwirkung heisst, Pläne mit Lebensrealitäten zu verbinden. Stellvertretend für die künftigen Bewohner:innen gibt die Begleitgruppe den Planer:innen schon heute Feedback.»

Nina Siery,  
Projektleiterin Soziales

## Attikerstrasse Wiesendangen: Ein guter Zapfen, im Abgang kontrovers

Mit dem Projekt an der Attikerstrasse bringt die Gesewo nicht nur genossenschaftliches, sondern auch selbstverwaltetes Wohnen nach Wiesendangen. Das ist neu für den Ort, und umso intensiver suchen wir – die Projektgruppe und die Planer:innen – den steten Austausch mit den Leuten vor Ort.

### Heute Wiese, morgen Gesewo-Haus

Einerseits aus ganz praktischen Gründen: mit den direkten Nachbar:innen («Die Wiese muss gemäht werden!»), mit lokalen Bauern («Ich mähe euch die Wiese!»), natürlich mit unserer Baurechtgeberin («Könnt ihr auf der Wiese nicht noch ein paar Erdwärmesonden für uns vorsehen?») und dem Bauverantwortlichen der Gemeinde («Bald ist die Wiese keine Wiese mehr!»).

Andererseits wollen wir spüren, wie unsere Ideen ankommen, und das Projekt im Sinne des Ortes und der zukünftigen Bewohner:innen weiterentwickeln. Hierfür gibt es die Begleitgruppe: rund 15 Personen, einige aus der Gesewo, viele aus Wiesendangen. Sie sind diskussionsfreudig, meinungsstark, für jedes unserer Anliegen zu haben – es macht richtig Spass.

Der Aussenraum droht zu teuer zu werden – also ein paar Bäume weniger pflanzen? Stösst bei gartenverwöhnten Locals nicht nur auf Gegenliebe. Die Gemeinschaftsflächen verkleinern? Plötzlich sprudeln die Ideen für potenzielle Raumnutzungen. Statt der einst geplanten Holzfassade neu eine Hülle aus Kork? Der Saal der Sagi brodelte. Das eindeutige Stimmungsbild: fifty-fifty!

### Wie teuer muss es, wie einfach darf es sein?

Mit zunehmender Genauigkeit der Kostenkalkulation zeigt sich: Die Wohnungen werden nicht von Anfang an günstig sein. Es ist also Sparen angezeigt. Und dennoch wollen wir robust bauen und langfristig den Bedürfnissen der Bewohner:innen gerecht werden. Ein Spagat. Die Dehnübungen mit der Begleitgruppe helfen dabei.

### Die Projektgruppe:

Jürg Altwegg, Vorstand Gesewo  
Philipp Hächler, Leitung Bau Attikerstrasse  
Jasper Haubensak, Leitung Soziales  
Jonathan Kischkel, Gesamtprojektleitung



Ein Nebenprodukt der portugiesischen Zapfenproduktion und deshalb trotz Fahrtweg nachhaltig: die Korkfassade.



Das Herzstück: die zentrale Lobby als Auftakt, Durchgang und Treffpunkt.

«So unmittelbar Feedback zu unserer Architektur zu erhalten, ist unüblich – und immer wieder überraschend. Ich hoffe auf natürliche Materialien und Atmosphäre in Wisi!»

Martin Arnold,  
Projektleiter boa architektur

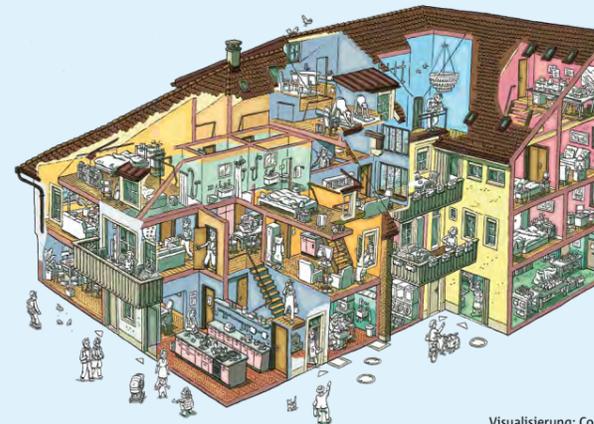


## Obertor 15/17a: Viele Ideen im engen Korsett

Unter dem strengen Blick der Stadtöffentlichkeit möchten wir im Obertorhof das Gesewo-Modell zum Blühen bringen – und dabei aus dem Vollen schöpfen. Wohnen, Gewerbe, Gemeinschaft, vielleicht gar Kultur? Mitten in der Stadt ist mehr wirklich mehr. Nur, wie genau könnte das aussehen?

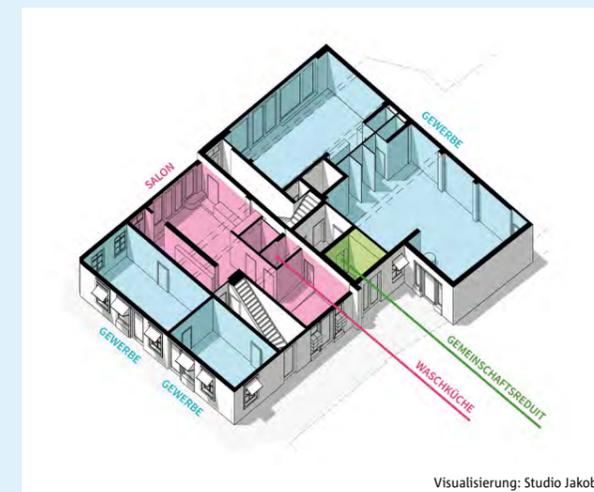
### Mit Studienauftrag zum Projekt

Baurechtsvertrag auf Kurs, Häuser parat, Ideen vorhanden. Doch wer überführt diese in ein stimmiges Projekt? Architekt:innen natürlich. Wir baten gleich drei Büros, ihre Visionen zu Papier zu bringen: Studio Jakob und Coon aus Winterthur, Skop aus Zürich. Die Jury, auch mit Gesewo-Bewohner:innen, der städtischen Denkmalpflege und der



Visualisierung: Coon

In der Vision von Coon wuselt das gesamte Haus.



Visualisierung: Studio Jakob

Das Studio Jakob begeistert mit der Gemeinschaft (rosa) als Herzstück.

Architektin unserer Kanzlei-Seen, wurde mit zahlreichen Vorschlägen verwöhnt. Besonders aufschlussreich war es, den Architekt:innen bei der Präsentation zu lauschen: Worauf legen sie den Fokus? Spürt man das kreative Feuer? Haben wir Lust auf eine Zusammenarbeit?

### Wahl ist Qual, ist Luxus

Alle drei Teams hatten stringente Visionen. Coon präsentierte beinahe schon eine Kommune, eine einzige grosse Gemeinschaft mit fließenden Übergängen. Verlockend, aber wohl nicht robust genug. Die Verantwortlichen von Studio Jakob verführten die Jury mit einem vorzüglichen Erdgeschoss und Gemeinschafts Herz. Den oberen Etagen trotzten sie aber ein paar Schlafzimmer zu wenig ab – angesichts des absehbar kostspieligen Umbaus würde das zu einem Problem. Lieber ein Zimmer mehr zum fast gleichen Preis. Skop schliesslich gelangen überraschend effiziente und zugleich elegante Wohnungen, darunter ein reaktionsfähiges Erdgeschoss. Dass sie die Denkmalpflegerin am meisten beglückten, half allerdings auch. Ein würdiges Siegerprojekt.

### Die Projektgruppe:

Thomas Böni, Vorstand Gesewo  
Stefan Kessler, Vorstand Gesewo  
Jonathan Kischkel, Co-Projektleitung Bau  
Beat Schütz, Co-Projektleitung Bau  
Nina Siery, Projektleitung Soziales



Salon Obertor: In dieses schöne Haus ziehen die Bewohner:innen 2027 ein.

# Gemeinsam bauen

## Töbeli Kollbrunn: Eine Steilvorlage

«Dreieckiges Hanggrundstück in Bahnhofsnähe, präferiert an Genossenschaft abzugeben.» So ähnlich lautete die Ausschreibung unseres Genossenschaftsdachverbands, die uns Mitte 2024 erreichte. Da wurden wir natürlich hellhörig.

### Gesewo goes Agglo!

«Wir haben unser Zentrum in Winterthur und sind regional aktiv», steht im Leitbild der Gesewo. Das ist eine dehnbare Formulierung. Vorstand und Geschäftsstelle interpretieren es so: Stadt Winterthur und unmittelbares Umland. Und da gehört das südöstliche Kollbrunn definitiv dazu. Gerade sah man aus dem Fenster noch unsere Kanzlei-Seen, fünf Minuten später hält der Zug schon in Kollbrunn. Und drei Fussminuten später steht man am Töbeli. Wir mögen städtische Liegenschaften, aber wir haben auch ein Herz für die Agglomeration.



«Dank höherem Pensum darf ich mich neben den Erneuerungsstrategien nun auch einem Neubauprojekt widmen. Die Vielfalt der Gesewo macht Spass.»

Tiago Laely,  
Co-Projektleitung

### Herz und Grundstück am rechten Fleck

Es sollte mehr Grundeigentümer:innen wie Herrn und Frau Schneeberger geben. Oder besser noch: Verkäufer:innen. Nachdem sie sich entgegen ihrer ursprünglichen Absicht für den Verkauf entschieden hatten, war es ihnen ein Anliegen, die Liegenschaft wenigstens der Gemeinnützigkeit zuzuführen. Und so fanden sich der lokale Architekt Schneeberger und die Gesewo. Sie bewanderten das Grundstück, blickten vom höchsten Punkt über den Ort und übten den Handschlag. Ein von uns beauftragter Bauingenieur linderte unsere Hangsicherungsbedürfnisse – und schliesslich vereinbarten wir den Kauf.

Die Co-Projektleitung:  
Jonathan Kischkel, Geschäftsführung  
Tiago Laely, Unterhalt und Erneuerung

### Die Eckdaten

- 924 m<sup>2</sup> Land (ca. Töbelistrasse 19)
- Circa 540 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche
- 5–10 Wohnungen (Wohnungsmix noch offen)
- Eigentumsübertragung April 2025
- Weiteres Vorgehen noch in Abstimmung



«Einmal mehr dürfen wir uns auf die Reise machen: Was bedeutet es, das Gesewo-Modell auf einen neuen Ort zu adaptieren? Ideen willkommen!»

Jonathan Kischkel,  
Co-Projektleitung



Foto: Jonathan Kischkel

Steil, aber oho, Natur, aber zentral: Von unserem Grundstück geniesst man beste Blicke auf den Brüningberg.

## Bauprojekte 2024

### Wohnraumerweiterung in der Alten Bäckerei

Zimmern, hämmern, dämmen: Der Hausverein hat 2024 viel Eigenleistung in die Erweiterung des kleinen, feinen Maisnette-Studios zu einer Zweizimmerwohnung gesteckt. Das zusätzliche Zimmer zur Strasse ergänzt die bisher einseitig ausgerichtete Wohnung und führt zu deutlich mehr Wohnqualität. Innovatives Detail: Als Dämmmaterial wurde Schafwolle eingesetzt.

«Selbst zu planen und zu bauen, hat für uns einen grossen Mehrwert: Wir entscheiden eigenständig, gestalten kreativ und übernehmen Verantwortung. Dank viel Eigenleistung blieben Kosten und Mietzinserhöhung moderat. Zugleich haben wir einen persönlichen Bezug zum neuen Wohnraum.»

Bettina Engels,  
Bewohnerin Studio Alte Bäckerei  
Waltenstein



Foto: Hausverein Alte Bäckerei Waltenstein



Foto: Beat Schütz

### Grienen: Photovoltaik und Luftwärmepumpe

Gut für die Umwelt, mehr Komfort für die Bewohner:innen: Neu erwärmt die Luft-Wasser-Wärmepumpe das Wasser im Grienen. Im Sommer übernimmt die neue Anlage diese Aufgabe ganz, im Winter unterstützt sie die Holzheizung. Die Photovoltaikanlage liefert den nötigen Strom. Überschüssiger Strom wird an das Stadtwerk Winterthur verkauft.

### Giesserei: Ladestationen für Elektromobilität

Wer wie die Giesserei nur 0,2 Parkplätze pro Wohnung hat, gilt als autofrei. Die wenigen Parkplätze in der Tiefgarage. Der Trend hin zu Elektroautos hält an. 2024 hat die Giesserei die Grundinstallation erstellt und auf Wunsch von Mieter:innen mit zwei Ladestationen ausgebaut. Bei Bedarf können weitere Parkplätze mit Ladestationen ausgerüstet werden.

«Unerfahren, voller Tatendrang, unterstützt von meinem fachkundigen Bruder: So kam ich zu diesem herausfordernden Projekt. Dank der Technikgruppe des Hausvereins konnten wir die Parkplätze in kurzer Zeit zukunftsfähig ausrüsten. Erfreulich!»

Mike Ferrara,  
Giesserei-Bewohner



# Gemeinsam wohnen

## Alte Bäckerei Waltenstein: Alea iacta est – der Würfel ist gefallen!

Fast komplett neu aufgestellt geht die Alte Bäckerei ins achte Jahr. Zwölf Menschen zwischen null und 57 Jahren teilen sich Wohnraum, Garten und die Arbeit im und um das Haus, im Garten und mit den Schafen. Eine Landwirtin, drei gelernte Köch:innen, erfahrene Bäcker:innen und ein selbsternannter Erbsenzähler sorgen für das leibliche Wohl und einen sorgsamen Umgang mit unserem Budget.

Stimmig und gut besucht waren unsere ersten gemeinsamen Anlässe im Jahr 2024: der von Profis angeleitete Sensekurs und das Open-Air-Kino im Rahmen des Gesewo-Jubiläums. Wir erinnern uns an zufriedene Gäste, Teilnehmer:innen und ein gutes Zusammenspiel in dieser neuen Besetzung.

Im letzten Jahr fand eine jahrelange Auseinandersetzung rund um Wohnraumerweiterung versus Mietzinserhöhung ihren Abschluss. Die Lösung hiess nicht «entweder oder», sondern «sowohl als auch» und brachte einen Mehrwert für die Alte Bäckerei. Und damit uns auch im Jahr 2025 nicht langweilig wird, haben wir vorgesorgt – die ABW hat Pläne! Aber davon berichten wir im nächsten Jahr.

Alice Cantaluppi



Foto: Alice Cantaluppi

## Blumenaustrasse 6: Stärkung des Zusammenhalts

Unser Hausverein an der Blumenaustrasse 6 blickt auf ein ereignisreiches Jahr 2024 zurück.

Zu Jahresbeginn wurden die Statuten angepasst, um die Organisation zu optimieren. Im Lenz standen die Suche nach neuen Mieter:innen sowie die Erneuerung der WC-Schüsseln im Fokus. Im Sommer ereignete sich eine wundersame Vermehrung der Werkstatt – aus einer wurden zwei.



Foto: Yvonne Brandenberger

Die beiden Gartentage ermöglichten uns, des Grüns rund ums Haus Herr zu werden und ausgefeilte Methoden zur Abwehr von Wildtieren wie Spinnen, Schnecken und Katzen zu testen.

Für Geselligkeit sorgten eine Sommergrillade und eine Wintersuppe mit Glühwein. Insgesamt war es ein erfolgreiches Jahr für den Zusammenhalt und die Weiterentwicklung unserer Gemeinschaft!

Thomas Wartmann

## Eichliackerstrasse 12: Lauschiger Balkon



Foto: Melanie Mock

Unser heissgeliebtes «Läubli»! Das schöne Mundartwort kommt von Laub, wie man auf dem Bild gut sieht. Das lauschige Balkönchen ist vom Treppenhaus her zugänglich und gehört allen. Den Raucher:innen dient es das ganze Jahr als geschütztes Aussenplätzchen, wo man sich trifft und die neusten Neuigkeiten erfährt. Im Sommer nutzen wir den schattigen Platz gelegentlich für einen Znacht zu zweit oder ein Glas Wein bei Sonnenuntergang.

Früher war es der Lieblingsplatz von Frau Waldmeier selig. Die ehemalige Besitzerin des Hauses sass gerne dort, wo sie das Kommen und Gehen perfekt im Blick hatte. Die vorbeieilenden Hausbewohner:innen versuchte sie jeweils mit einem extra lauten «Grüezi» plus Vornamen zu einem Schwatz auf dem Balkönli einzufangen. Da kam niemand einfach so vorbei, ausser man murmelte schnöde etwas von: «Bin grad in Eile, sorry.»

Doch das ist längst Geschichte.

Melanie Mock

## EinViertel: Freiraum schaffen – Ressourcen schonen

Vor dem Einzug ins EinViertel wurden Reglemente erstellt – im Bewusstsein, dass erst die Praxis die nötige Organisationsform des Hausvereins aufzeigen würde. Zwei Jahre später folgte die Evaluation, deren Höhepunkt der Reflexionstag im Herbst 2023 war. Rund 70 Teilnehmer:innen diskutierten intensiv über die bestehende Organisationsstruktur und mögliche Anpassungen. Das Resultat:

**Teil der Gemeinschaft sein**

- Kreismitglieder fühlen sich eingebunden und ermutigt, Neues auszuprobieren.
- Personen ausserhalb der Organisationsstruktur wünschen mehr Einbezug in Entscheidungen zur Selbstverwaltung und Gemeinschaftsentwicklung.

**Effizienz**

- Balance zwischen Partizipation und Effizienz ist zentral.
- Auch Personen mit wenig Zeit sollen sich einbringen können.
- Doppelspurigkeit vermeiden, Effizienz steigern.

**Kompetenzen und Verantwortlichkeiten**

- Kreismitglieder erleben Selbstwirksamkeit und schätzen verteilte Verantwortung.
- Hohe Eigenständigkeit stärkt Vertrauen und Motivation.
- Gemeinsames Tragen von Konsequenzen fördert Verantwortungsübernahme.
- Unterschwellige Zurückhaltung, Macht innerhalb eigener Kompetenzen zu nutzen.

**Orientierung und Klarheit**

- Klare Aufgaben, Kompetenzen und Entscheidungswege notwendig.
- Teilweise Intransparenz bei Beschlüssen und Befugnissen.
- Wunsch nach gemeinsamer Sprache und einfachen Begrifflichkeiten im Organigramm.

**Freiwilligkeit und Wahlfreiheit**

- Wahlmöglichkeit beim Engagement wird geschätzt.
- Spielraum für eigene Initiativen ist gross.

Auf dieser Basis entstand partizipativ ein neues Organigramm mit grundlegenden Prinzipien, das die Mitgliederversammlung im März 2024 annahm. Anschliessend wurden Statuten und Organisationsreglement im Vernehmlassungsverfahren überarbeitet – mit rund 400 wertvollen Rückmeldungen aus allen Gremien und von Aktivmitgliedern. Das Ergebnis integriert vielfältige Bedürfnisse und Meinungen. Die wichtigsten Punkte: Beibehaltung der Kreisstruktur mit klaren Zuständigkeiten, flexible Nutzung soziokratischer Instrumente und eine niederschwellige Anlaufstelle für Anliegen.

Die engagierte Beteiligung am Prozess zeigt den starken Willen zur Partizipation im Haus EinViertel. Der krönende Schluss: Im Herbst hat die Mitgliederversammlung die überarbeiteten Statuten und das Organisationsreglement mit wenigen Anpassungen angenommen.

Caroline Welti



### Feldstrasse 39: Die grösste Weihnachtskugel im Quartier

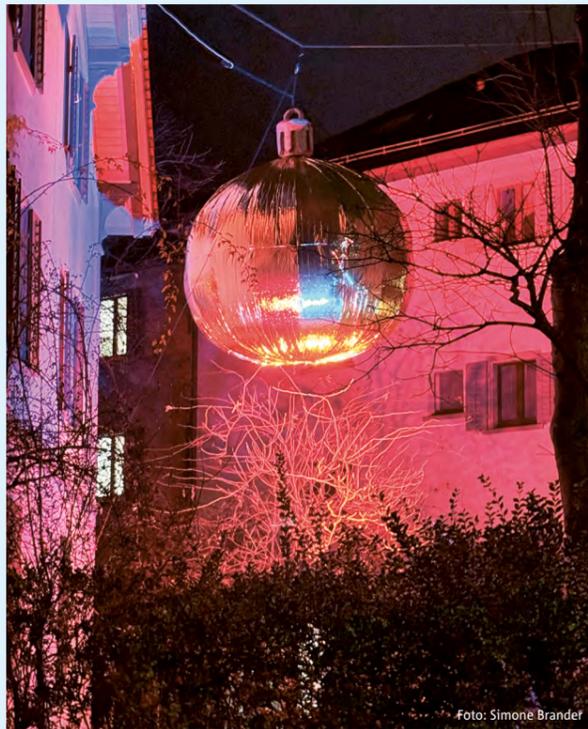


Foto: Simone Brander

Über unserer Wiese, die zur Abwechslung den Sommer unversehrt überlebt hatte, hing zum Jahresende die grösste Weihnachtskugel. Sie war so gross wie der Durchmesser unserer Küchen. Die mit Luft gefüllte Kugel in die Höhe zu hieven, verlangte uns einiges an Zeit, Nerven und Einfallsreichtum ab. So baumelte schlussendlich über unserer Wiese eine atmende Kugel.

Nicht nur zur Weihnachtsparty geladene Gäste genossen das Spektakel in unserem Garten. Wir beobachteten viele Vorbeigehende, die unser diesjähriges Gemeinschaftswerk, prominent beleuchtet, trotz der Kälte ausgiebig bewunderten. Doch diese Idylle allein wäre zu kitschig: Ein Glück, dass zwischendurch der keuchende Fön in die dunkle Nacht hinaus lärmte und unserer Kugel zeitweise Luft einhauchte – in Intervallen: 15 Sekunden off, 30 Sekunden on.

Simone Brander

### Giesserei: Ein grosser Hol- und Bring-Tisch

In unserem Untergeschoss stand der Hol- und Bring-Tisch – nichts Ungewöhnliches für ein Gesewo-Haus. Wer, wie ich, nur gelegentlich daran vorbeiging, bekam kaum etwas mit von der Klientel und vom Team, das die Ecke in Ordnung hielt. Darum kam der Paukenschlag ganz unerwartet: Ende Jahr ist Schluss damit! Zu viel Unordnung. Grund zu Unmut und Bedauern gibt es wohl. Doch das Team überlegt, wie's weitergehen könnte.

Für mich ist diese Episode symbolisch für den Wandel in der Giesserei: Eine gute Idee wird umgesetzt. Viele sind begeistert und nutzen sie, helfen sogar mit, dass alles funktioniert, und dann ist es aus. Andere stehen bereit, um weiterzumachen. Vielleicht ganz anders und mit neuen Inhalten. Ein Beispiel dafür sind die Aushänge in den Treppenhäusern. Viele Jahre lang pflegte die Giesserei einen einheitlichen Auftritt für Drucksachen. Logo und Farben passten exakt zur Architektur und die Kopiervorlagen waren verschmitzt vielfältig. Dann wurden nicht nur die Fassaden von Wind und Wetter gebleicht, die IT breitete sich stürmisch aus, und jetzt haben Aushänge neben Chats einen schweren Stand. Was noch auf Papier an den Magnetwänden klebt, ist so bunt gemischt wie die ganze Bewohnerschaft. Ordnungsregeln werden oft verletzt.

Als eine der fünf Prozent über achtzigjährigen Bewohner:innen gestehe ich mir zu, die abhandengekommene Ästhetik zu bedauern. Aber die Giesserei lebt. Wenn ich will, komme ich auch papierlos zu den Infos, die mich interessieren. Und leben möchte ich nirgendwo anders.

Yvonne Lenzlinger



Foto: Kurt Lampart

### Giesserstrasse 2 (G2): Pläne schmieden und Traditionen pflegen



Foto: Maya Rieger

Das vergangene Jahr war für uns Bewohner:innen der G2 ein ruhiges Jahr. Nach unserem Grossprojekt, der kompletten Badsanierung mit monatelanger Baustelle und einer improvisierten Dusche in der Waschküche, haben wir im Jahr 2024 weniger geplant.

Dafür haben wir uns mehr auf das Soziale konzentriert. Wir trafen uns regelmässig zu einem gemütlichen Abendessen und arbeiteten danach zügig unsere Haussitzungen ab. Diese Essen und Sitzungen haben uns geholfen, neue Pläne zu schmieden – die vorerst Pläne bleiben durften.

Weitere gesellige Anlässe bei uns in der Giesserstrasse sind die Geburtstagskuchenessen, zu denen wir uns jeweils treffen. Eine schöne und verbindende Tradition.

Daneben wurde im Garten wie immer viel geschnitten, gepflanzt und gestaltet. Tradition haben auch die «Gartentage», die am frühen Samstagmorgen beginnen und meist mit einem gemeinsamen Grillieren und Essen enden.

Florian Heer

### Grenzstrasse 13: (Fast) nur neue Hühner

Die Hühnerpopulation erneuert sich dank Besuchen des nahen Stadtfuchses schneller als jene der Bewohner:innen und rascher, als die Erneuerungsprojekte Fahrt aufnehmen. Aber hässig sind sie sowieso, die neuen Hühner. Und sie bevölkern das ganze Hausgelände und die Grenzstrasse, was immer wieder zu Aufregung bei Passant:innen führt.

Kleinere Wechsel gab es auch bei den Bewohner:innen: Barbara ist aus dem ersten Stock ausgezogen, Aita ist eingezogen. Leo ist aus dem Parterre ausgezogen, dafür ist Wilma zurückgekehrt. Überhaupt wohnen mit der Zeit immer mehr Erwachsene im Haus.

Und was schon immer da war: Der Trittschall beschäftigt uns seit Anbeginn, je nach Lebenssituation mehr oder weniger. Die Ämter und Ämtli auch. Aber auch der wunderbare Garten und der grosszügige Platz ums und im Haus.

Urs Meyer



Foto: Mirjam Flückiger



## Grienen: Neue Heizung und ein rauschendes Fest



Zu den Errungenschaften unserer Gemeinschaft im vergangenen Jahr gehören der Bau einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Haupthauses und die Installation einer Wärmepumpe. Sie entlastet unsere Holzheizung in Bezug auf die Warmwasserproduktion.

Zudem liessen wir das Grienen Openair wiederaufleben. Es startete nach vierjähriger Pause am Freitag, 28. Juni, um 17 Uhr und dauerte bis zum darauffolgenden Sonntagmorgen. Die Bühne befand sich unter unserem geliebten Sarasani-Zelt, für das leibliche Wohl sorgte die vegane Küchenmannschaft und den Durst stillte man an der Bar vor der Felsengarage, die für zwei Nächte zur Felsendisco wurde. Es spielten Bands und DJs der unterschiedlichsten Genres, Artisten und Wortkünstler zogen das Publikum in ihren Bann, und liebevoll eingerichtete Chill-out-Plätze, handgemachte Dekorationen, ein Zeltplatz und eine Kinderecke mit Bastelprogramm rundeten das Event ab.

Last, but not least machte die Tour de Gesewo am Mittag des 21. Septembers bei uns Halt. Zu den Highlights zählte neben dem Gesewo-Catering, unserem eigenen Dessertbuffet und der rollenden Kaffeebar sicher die Solaranlage.

Jonas Meier

## Helgenstrasse 23/25: Transformation auf verschiedenen Ebenen

Es wird gelacht in der Helga! Ob das «nur» an den neu zugezogenen Kindern und Jugendlichen liegt?

Die in einem konstruktiven Prozess mit der Geschäftsstelle beschlossene Mietzinserhöhung zur Behebung der Unterhaltsaltlasten war per se kein Grund zur Freude. Dass dies aber so gut und kooperativ gelang und dass zudem mit einstimmigem Beschluss des Hausvereins eine lang angestrebte Mietzinsharmonisierung erreicht werden konnte, liess die Korken knallen!

In dieser freudigen Stimmung durften wir die Nachbarschaft im Herbst zu einem Suppen- und Marroni-Schmaus auf unserem Garagendach begrüssen. Den Drive nutzen wir, um in einem partizipativen Prozess unsere Aussenräume gemeinsam neu zu entwickeln.

Tom Hunziker



Foto: Elias Kerker

## Hörnlistrasse 16: Reiche Zwetschgenernte und ein Zeichen gegen Rassismus



Nach Einschätzung meiner Mitbewohner:innen war 2024 ein ruhiges Jahr, daher könnte ich mir alle weitere Mühe mit diesem Aufsätzchen sparen.

Nun, ich will doch nett sein und noch ein wenig in dieses Schriftstück investieren. Was also hat sich im vergangenen Jahr ereignet?

Unser Zwetschgenbäumchen beehrte uns mit einer überraschend grossen Ernte und ermöglichte so bestimmt eine stolze Menge Zwetschgenkuchen.

Die ewig gleiche Routine der schweisstreibenden zwei Haus-tage wurde tapfer abgedient, allerdings mit nichtstuerischer Zurückhaltung meinerseits (alte Knochen wollen geschont werden).

Infolge des fortgeschrittenen Alters unserer Hauskatze Minouche melden sich etliche Mäuse als neue Mitbewohner unseres Kellers – jüngere Krallen und Eckzähne sind eingeladen.

Und zu guter Letzt: Obgleich an der Hörnlistrasse Friede herrschte, wollte man ein Zeichen gegen das Chaos und das Böse in der Welt setzen. Eine grosse Abordnung unserer Bewohnerschaft (Gross und Klein) nahm am jährlichen Rassismulauf teil.

Das ist das Ende für heute – und vielleicht der Anfang für ein nächstes Mal ...

Paul Müller

## Kanzlei-Seen: Hochs und Tiefs des Miteinanders

Strahlender Sonnenschein, neugierige Gäste, ein Haus voller Leben – im September empfingen die Bewohner:innen der Kanzlei-Seen rund 50 Neugierige im Rahmen der Tour de Gesewo. Apfelschnitze auf der idyllischen Terrasse, Blick über den üppigen Garten, irgendwo liess sich eine Katze streicheln, die grossen Fenster und Türen zum gemeinschaftlichen Wohnbereich weit offen. Das ohnehin schon sehr gemeinschaftliche Haus (ein Drittel der oberirdischen Flächen wird gemeinsam genutzt) war an diesem Tag besonders lebendig. Auf ausgeklügelten Routen wandelten die Gäste durchs Haus – so geschickt, dass sich niemand in die Quere kam und selbst Wohnungen besichtigt werden durften. Die Stimmung war so warm wie das Wetter ...



Foto: Jürg Altwegg

... und wie hin und wieder auch das Wetter: trügerisch. Während die siebzehn Bewohner:innen viele gute Momente teilten, gesellten sich um die Jahresmitte zunehmend auch sehr herausfordernde hinzu. Dies bewog den Hausvereinsvorstand schliesslich zur Niederlegung seines Amtes. Angesichts des schwierigen Miteinanders und rechtlicher Herausforderungen sistierte der Gesewo-Vorstand den Selbstverwaltungsvertrag. Die Gesewo und die Bewohner:innen beschlossen schliesslich einen sorgfältigen Mediationsprozess. Das Ziel: tragfähige Grundlagen für ein respektvolles und gut funktionierendes Miteinander schaffen. Wenn die notwendigen Bedingungen gegeben sind, steht einer erneuten Selbstverwaltung nichts im Wege.

Jonathan Kischkel, Geschäftsführer



## Langgasse 76: Fragmente

Jeden Dienstag klingelte eine Bäuerin an der Tür, die mit Traktor und Anhänger durch die Langgasse fuhr. Einmal sagte sie, sie sei nun 84 Jahre alt und die Letzte in Winti, die noch von Haus zu Haus fahre und ihre Ware anbiete – sie hatte die schmackhaftesten Kartoffeln im Angebot. Seit Mai kommt sie nicht mehr. Ob je wieder jemand kommt?

Die Radonmessungen ergaben, dass wir auch in Zukunft hier wohnen dürfen. • Im Sommer wurden die Läden in der Malerei aufgefrischt. • Das angebaute Nachbarhaus wurde nicht an die Gesewo verkauft. • Die Fussball-Europameisterschaft fand auch vor dem Fernseher im Langgasse-Garten statt. Die Stimmung war super. • Der Dachdecker meinte, wir sollten auf dem Dach Sicherungshaken anbringen; es sei «sauhoch» da oben. • An der Langgasse gibt es keinen Waschküchenschlüssel! Ist die Maschine frei, darf gewaschen werden. • Der herbstliche gemeinsame Gartentag fand nicht statt. • Im EG wurden Bad und Wohnzimmer frisch gestrichen – siehe Bild. • Der Apfelbaum namens Berlepsch trug nur einen Apfel. Wir überliessen ihn den Insekten. • Unser Zwetschgenbaum ist am Fruchtende angekommen. • Wir kochen und heizen mit Gas – und dann?

Ralph Widmer und Andreas Schoch



Foto: Ralph Widmer

## Obergasse 16: Gutes Leben in unserem Altstadtthaus

Im Frühsommer mussten wir unsere Terrasse im Innenhof sanieren. Dadurch haben wir leider unseren schönen Efeu und das Geissblatt verloren – ein Verlust, den wir nun durch andere Grünpflanzen wieder wettmachen müssen. Diese Instandsetzung war 2024 die einzige grössere Arbeit im und um das Haus. Das neue Liegenschaften-Verwaltungsprogramm gab uns aber diverse neue Aufgaben vor. Wir holten darum Offerten für die externe Dachkontrolle, Leitungsspülungen, Türkontrollen und so weiter ein.

Davon abgesehen verlief das Leben an der Obergasse auch im Jahr 2024 ruhig und beschaulich. Wir konnten am frühen Morgen auf dem Gemüsemarkt einkaufen, über Mittag auf der Gasse essen, bei Sonnenuntergang über den Goldenberg spazieren oder abends in den Ausgang gehen. Wir genossen das pulsierende Leben der Altstadt und die Ruhe zu Hause.

Hedi Strahm



Foto: Hedi Strahm

## Sagi Hegi: Klimaheldin Sagi Hegi



Foto: Eva Rosenfelder

Neben Festivitäten wie «Sagi rockt», «Pétanque-Turnier» und «Soirée jubilé» mit Gästen aus allen Häusern kümmern sich die Sagianer:innen auch um brisante Themen: Der Klimawandel schreitet voran und schafft neue Spielregeln, die auch in unseren Häusern und Gärten spürbar sind. Innovative Ideen und Handlungen sind gefragt!

Messungen des Kantons zeigen grosse Hitzebelastungen auch in der Sagi. Hitzeinseln sind Parkplätze, Dachterrassen sowie unbegrünte Mauerfronten. Diese werden für Menschen, Tiere und Pflanzen während der Hitzeperioden zum Problem. Bäume und Pflanzen müssen bei extremer Trockenheit massiv bewässert werden, um zu überleben, Terrassen werden unbenutzbar, und selbst nachts kühlen gewisse Bereiche nicht mehr aus.

Zur Hitzedämmung arbeiten wir an der durchgehenden Begrünung der Mauern mit klimaresistenten Kletterpflanzen, die abgestorbenen Ebereschen auf der Gemeinschaftswiese werden im Februar durch Zierapfelbäume ersetzt, und im Parkplatzbereich sind weitere Bäume projektiert (2026). Angedacht sind Regenwassersammelstellen, Trinkgelegenheiten für Wildtiere, mehr Schattenbereiche, weiteres Aufbrechen und Bepflanzen von Parkplätzen sowie ein gärtnerischer Wandel von einheimisch-biodivers zu exotisch-resistent. Der Verjüngungsschnitt von alten Bäumen und Sträuchern steht bevor – schliesslich möchte die Sagi begrünt und frisch weiterbestehen.

Eva Rosenfelder

## Wülflingerstrasse 37: Neue Elektrik, mehr Sicherheit

Die elektrischen Anlagen in den Wohnungen an der Wülflingerstrasse 37 sind in die Jahre gekommen – die veralteten Leitungen führten zu Kurzschlüssen, und Steckdosen waren Mangelware. 2024 wurde aufgerüstet: Mit der Erneuerung der Elektrik verbessert sich nicht nur der Wohnstandard, sondern vor allem die Sicherheit. Zusätzlich erhalten die Küchen einen Stromanschluss für zukünftige Elektroherde, um den Wechsel von Gas auf Elektro zu erleichtern.

2024 sind rund 50 Prozent der Bewohner:innen umgezogen. Die Dachwohnung wurde Ende Oktober frei, und Nachmieter:innen liessen nicht lange auf sich warten: Die Bewohner:innen der Erdgeschosswohnung zogen Anfang November ins Dachgeschoss um. Nur wenige Tage später war auch die Wohnung im Erdgeschoss wieder vermietet – ein reibungsloser Übergang!

Marianne Huber, Geschäftsstelle



Foto: FotoWicki



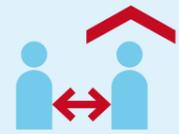
# Häuser und Umwelt



**Total 813 Bewohner:innen**  
589 Erwachsene und  
224 Kinder leben in  
den Gesewo-Häusern.



**21 Gewerbemiet:innen**  
Blumenaustrasse 6 2  
EinViertel 6  
Giesserei 11  
Obergasse 16 1  
Sagi Hegi 1

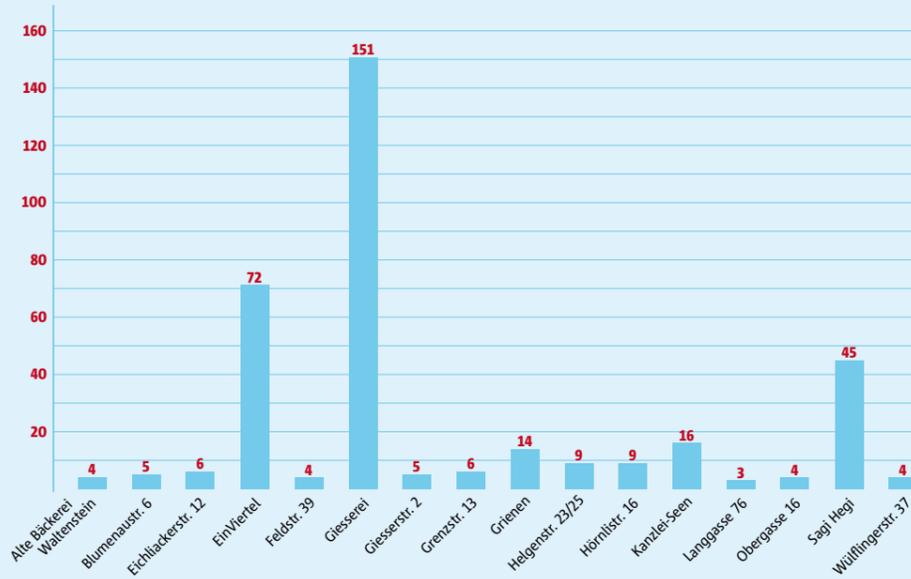


**Total 39 Mieter:innen-Wechsel**  
Alte Bäckerei Waltenstein 3\*  
Blumenaustrasse 6 1  
Eichliackerstrasse 12 2\*  
EinViertel 10\*  
Giesserei 11\*  
Helgenstrasse 23/25 3  
Hörnlistrasse 16 1  
Kanzlei-Seen 3  
Sagi Hegi 3\*  
Wülflingerstrasse 37 2\*



**\* 15 der 39 Mieter:innen-Wechsel waren hausintern**  
Alte Bäckerei Waltenstein 1  
Eichliackerstrasse 12 1  
EinViertel 6  
Giesserei 5  
Sagi Hegi 1  
Wülflingerstrasse 37 1

**Total 357 Wohnungen**



**Wohnfläche pro Bewohner:in exklusive Gemeinschaftsflächen**



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



## Die Umwelt im Fokus

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

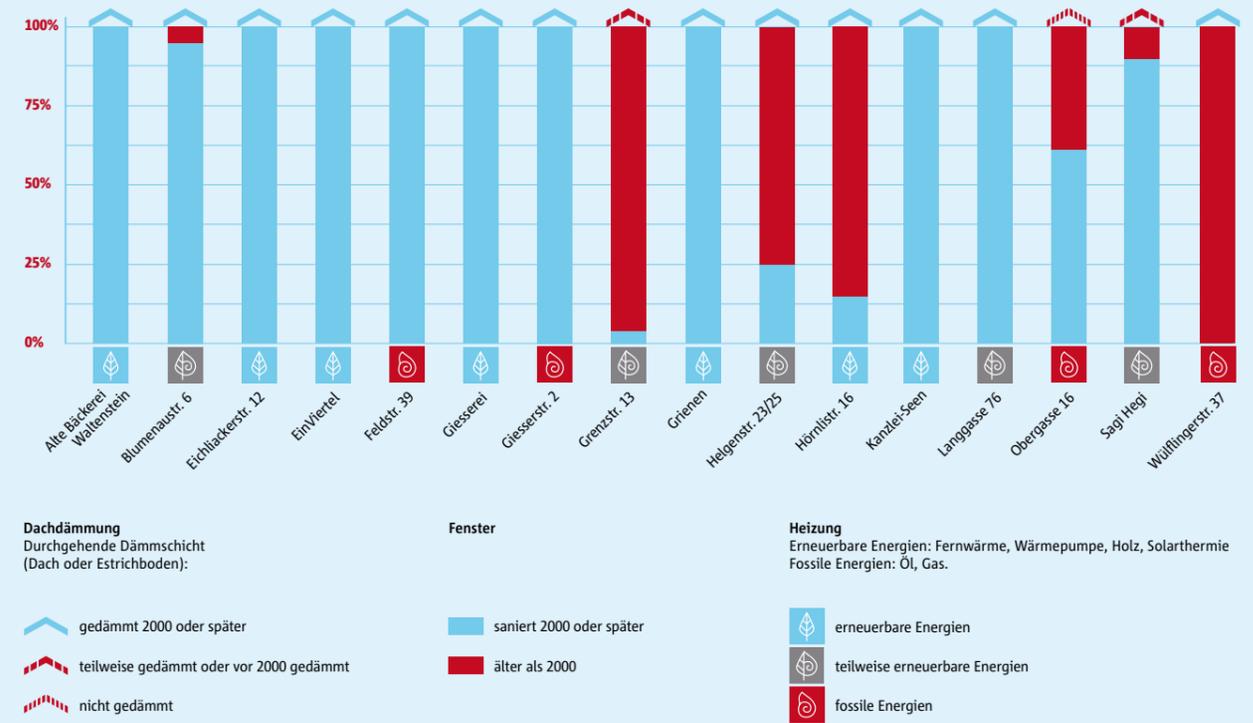
### Wie energieschonend ist der aktuelle Zustand der Gesewo-Liegenschaften?

Fenster, Dach und Heizung sind wichtige Indikatoren, wenn es darum geht, den Zustand eines Hauses mit Blick auf den Energieverbrauch einzuschätzen.

Bei der Heizung zählt, ob sie mit erneuerbaren oder mit fossilen Energien betrieben wird. Auch externe Faktoren forcieren die Veränderung: Im Jahr 2033 dreht die Stadt Winterthur den Gashahn zu.

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.



# Jahresrechnung 2024 und Budget 2025

<b>Bilanz</b>	Erläuterungen im Anhang	31.12.2024 CHF	Vorjahr CHF
<b>Aktiven</b>			
Flüssige Mittel		2'619'379	4'460'459
Forderungen gegenüber Mieter:innen		22'016	43'050
Forderungen gegenüber Dritten		86'294	74'277
Delkredere		-500	-500
Aktive Rechnungsabgrenzung	a)	1'011'997	1'000'475
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>3'739'186</b>	<b>5'577'761</b>
Finanzanlagen		47'501	47'251
Mobilien/Infrastruktur		206'925	231'371
Landwerte der bebauten Liegenschaften		31'973'000	31'973'000
Gebäude auf eigenem Land		144'587'395	144'493'830
Abschreibungen		-19'221'725	-17'624'890
Gebäude im Baurecht		725'500	725'500
Heimfallfonds		-56'106	-55'406
Baukonten		1'571'492	438'526
<b>Anlagevermögen</b>		<b>159'833'982</b>	<b>160'229'182</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>163'573'168</b>	<b>165'806'943</b>
<b>Passiven</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Mieter:innen		563'097	532'603
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		334'001	411'270
Amortisationsverpflichtungen	c)	565'964	423'231
Passive Rechnungsabgrenzung	b)	941'494	1'043'330
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>2'404'556</b>	<b>2'410'434</b>
Pflichtdarlehen		16'454'684	16'956'957
Freie Darlehen		25'866'272	26'016'905
Pflichtdarlehensfonds	d)	379'858	250'910
Hypotheken	c)	101'525'978	105'041'675
Erneuerungsfonds		14'837'343	13'136'472
Solidaritätsfonds	e)	59'512	50'000
Innovationsfonds	f)	142'768	101'608
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>159'266'415</b>	<b>161'554'527</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>161'670'971</b>	<b>163'964'961</b>
Genossenschaftskapital		1'888'000	1'871'700
Gewinnvortrag		-29'718	-22'291
Jahresgewinn		43'915	-7'427
<b>Eigenkapital</b>		<b>1'902'197</b>	<b>1'841'982</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>163'573'168</b>	<b>165'806'943</b>

<b>Erfolgsrechnung</b>	Erläuterungen im Anhang	Rechnung 2024 CHF	Vorjahr CHF	Budget 2025 CHF
Brutto-Mietzinsenertrag		7'264'588	7'041'380	7'515'331
Ertragsminderungen		-34'549	-35'715	-45'490
Netto-Mietzinsenertrag		7'230'039	7'005'665	7'469'841
Sonstige Erträge <sup>1</sup>		28'756	19'401	11'000
Aktiver Aufwand (Personalaufwand) <sup>2</sup>		169'611	124'530	189'180
<b>Betrieblicher Ertrag</b>		<b>7'428'406</b>	<b>7'149'596</b>	<b>7'670'021</b>
Unterhalt und Reparaturen		-885'112	-873'650	-1'031'484
Einlagen Erneuerungsfonds		-1'618'131	-1'576'000	-1'661'712
Gebäudeversicherung		-77'517	-75'294	-79'310
Vermietung		-932	-3'147	-5'000
Beitrag zur Förderung SV & GE		-28'960	-	-30'000
Baurechtszinsen		-20'250	-20'250	-20'250
Übriger Liegenschaftenaufwand		-65'037	-193'405	-64'500
<b>Liegenschaftsaufwand</b>		<b>-2'695'939</b>	<b>-2'741'746</b>	<b>-2'892'256</b>
<b>Bruttoergebnis Liegenschaften</b>		<b>4'732'467</b>	<b>4'407'850</b>	<b>4'777'765</b>
Personalaufwand	g)	-1'201'291	-1'088'096	-1'274'256
Raumaufwand		-88'788	-92'214	-96'000
Sach-, Haftpflicht- und Betriebsversicherungen		-4'712	-4'644	-5'000
Drucksachen/Website/Kommunikation		-26'358	-32'745	-37'750
Anlässe und Versammlungen <sup>3</sup>		-43'374	-18'566	-36'500
Informatikaufwand (Hard- und Software)		-37'487	-41'162	-26'600
Beiträge, Abos, Spenden		-15'581	-12'555	-14'100
Literatur, Weiterbildung		-4'336	-5'174	-14'000
Beratung und Revision		-19'342	-27'038	-19'000
Sonstiger Aufwand		-26'263	-53'887	-38'650
<b>Betrieblicher Aufwand</b>		<b>-1'467'532</b>	<b>-1'376'081</b>	<b>-1'561'856</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern</b>		<b>3'264'935</b>	<b>3'031'769</b>	<b>3'215'909</b>
Abschreibungen		-1'681'615	-1'523'917	-1'597'329
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>1'583'320</b>	<b>1'507'852</b>	<b>1'618'580</b>
Zinsen- und Kapitalkosten		-1'545'859	-1'495'520	-1'585'089
Aktivzinsen <sup>4</sup>		48'294	15'882	10'000
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>85'755</b>	<b>28'214</b>	<b>43'491</b>
Steuern		-41'840	-35'641	-37'000
<b>Gewinn/(Verlust)</b>		<b>43'915</b>	<b>-7'427</b>	<b>6'491</b>

<sup>1</sup> mehrheitlich unser Verwaltungsmandat für die Stiftung Andante

<sup>2</sup> Aktivierungen auf Bauprojekte, inklusive Attikerstrasse, Obertor und Töbeli

<sup>3</sup> inklusive Jubiläum

<sup>4</sup> hohe Festgeldzinsen angesichts hoher Liquidität

# Bericht zur Jahresrechnung

## Jahresabschluss 2024: eine ausgeglichene Bilanz

Der Jahresabschluss der Gesewo entstand einmal mehr in konstruktiver Zusammenarbeit von Vorstand und Geschäftsstelle.

### Abschluss 2024: Ausgleich dank Zinsentspannung

Auf der Ertragsseite bildet sich die Mietzinserhöhung per 1. Juli 2024 mit einer Steigerung von gut drei Prozent ab. Der Ausnutzungsgrad unserer Nettomietzinsen liegt gemessen am Zürcher Kostenmietmodell per Ende 2024 bei 88 Prozent. Weitere Erträge generierten wir über Festgeldzinsen und unser Verwaltungsmandat für die Stiftung Andante.

Bei den Liegenschaftenaufwänden sind entlang der Mietzinserhöhung unterjährig höhere Einlagen in die Erneuerungsfonds wie auch erstmals der Beitrag zur Förderung von Selbstverwaltung und Gemeinschaftsentwicklung ersichtlich. Bei den «diversen Kosten» entfallen die letztjährigen hohen Ausgaben für digitale Gebäudeaufnahmen.

Die Personalkosten der Geschäftsstelle fielen tiefer aus als budgetiert, wegen der intensiven Arbeit an den neuen Projekten Attikerstrasse und Obertor jedoch höher als im Vorjahr. Analog erfolgten Aktivierungen, die diese Steigerung auffangen.

Wie im Vorjahr wurden bei allen Liegenschaften mindestens 0,75 Prozent des Gebäudewertes abgeschrieben. Wenn die jeweilige Liegenschaftsrechnung dies zulies, wurden höhere Abschreibungen bis maximal 1,25 Prozent vorgenommen. Für die Gesamtgenossenschaft ergeben sich Abschreibungen von 1,1 Prozent des gesamten Gebäudewertes.

Auch im Jahr 2024 führten Anschlussfinanzierungen zu Veränderungen unseres Poolzinssatzes. Er erhöhte sich leicht auf 1,12 Prozent. Diese Erhöhung ist jedoch geringer, als uns die Finanzmärkte Anfang 2024 noch erwarten liessen. Auch liegt der Poolzinssatz weiterhin deutlich unter dem aktuellen Branchenniveau, dem hypothekarischen Referenzzinssatz, aktuell bei 1,50 Prozent.

In der Summe kann die Gesewo bereits ein Jahr früher als ursprünglich erwartet wieder eine ausgeglichene Bilanz und einen kleinen Gewinnvortrag ausweisen.

### Budget 2025: weitere Stabilisierung

Wir erwarten aufgrund der per Juli 2024 umgesetzten Mietzinserhöhungen, die im Jahr 2025 nicht mehr unterjährig, sondern vollumfänglich zum Tragen kommen, erneut einen um gut drei Prozent höheren Ertrag.

Der budgetierte Personalaufwand der Geschäftsstelle ist höher angesetzt als im Vorjahr. Dies wegen von der Versicherung gedeckter Absenzen im Jahr 2024, Pensenerhöhungen für Neubauprojekte sowie Reserven für Unvorhergesehenes. Die Arbeit an unseren Bauprojekten schlägt sich auch im Vorstandsaufwand nieder. Wir erwarten, dass erneut ein wesentlicher Teil davon durch Aktivierungen aufgefangen wird.

Die an den Gebäudeversicherungsindex gekoppelten Mietzinskomponenten Unterhalt und Erneuerung steigen per 2025; 2024 wurden sie nur unterjährig entsprechend den Mietzinsänderungen angepasst. Wir erwarten etwas geringere Abschreibungen. Die Kapitalkosten steigen verglichen mit dem Vorjahr mutmasslich nur geringfügig.

Wir budgetieren einen Jahresgewinn von gut 6000 Franken und damit eine «schwarze Null».

Das Budget 2025 wurde erneut dem Häuserrat vorgestellt und von diesem zur Kenntnis genommen.

### Unsichere Zukunft, sichere Transparenz

Die Geschäftsstelle und der Vorstand der Gesewo blicken einmal mehr auf ein Jahr der Veränderungen zurück. Anpassungen externer Faktoren, die nötige Mietzinserhöhung und die Integration zweier Bauprojekte erschweren die Vergleichbarkeit unserer Jahresabschlüsse. Der Finanzausschuss erwartet für die kommenden Jahre eine grössere Kontinuität unserer Zahlen. Dies mit gebührenden Vorbehalten, blicken wir doch mit Sorge auf die weltpolitischen Entwicklungen und deren potenzielle Auswirkungen auf Kapitalkosten und Teuerung, die – eher früher als später – auch auf die Gesewo durchschlagen dürften.

Die in den letzten Jahren gelebte Transparenz setzen der Vorstand und die Geschäftsstelle im Sinne der Genossenschaftler:innen fort. Gemäss unserer Strategie und konkret dem Handlungsfeld «Finanzielle Nachhaltigkeit» wird der Finanzausschuss sukzessive weitere Schärfungen vornehmen.

#### Der Finanzausschuss:

Philipp Gomon, Rechnungswesen und Personaladministration  
Daniela Heiniger, Darlehen und Buchhaltung  
Jonathan Kischkel, Geschäftsführung  
Mathias Ritzmann, Vorstand  
Eric Schirrmann, Vorstand

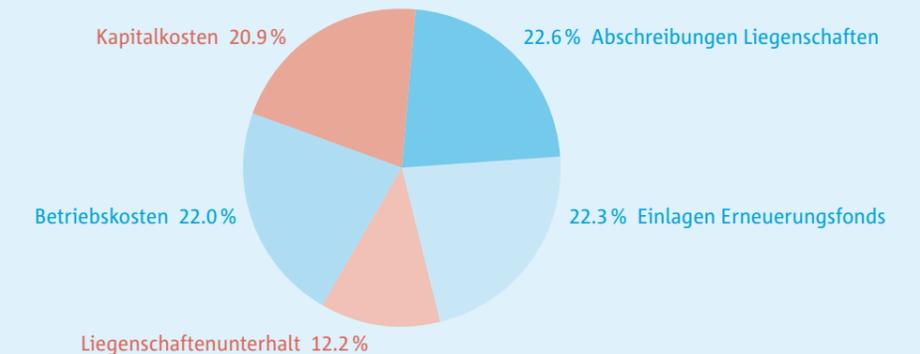
# Kennzahlen und Fondsberichte

## Kennzahlen

	2024	2023
Anlagendeckungsgrad 3 = (Eigenkapital+Pflichtdarlehen)/Anlagevermögen	11.5 %	11.7 %
Anlagendeckungsgrad 4 = (Eigenkapital+Pflichtdarlehen+freie Darlehen)/Anlagevermögen	27.7 %	28.0 %
Rückstellungseinlagequote = (Abschreibungen+Einlagen Erneuerungsfonds)/Anlagewert ohne Land und Baukonti	2.2 %	2.1 %
Betriebskostensatz = Betriebskosten/m <sup>2</sup> Hauptnutzflächen in CHF/m <sup>2</sup>	CHF 43.84	CHF 44.68
Mieter:innen-Wechsel pro Jahr = Anzahl Mieter:innen-Wechsel/Wohnungen total	10.6 %	7.9 %
Mieter:innen-Wechsel abzüglich hausinterne Wechsel pro Jahr = Anzahl Mieter:innen-Wechsel abzüglich hausinterne Wechsel/Wohnungen total	7.0 %	4.2 %
Mietzinsausnutzungsgrad = Kostenmiete Gesewo/mögliche Miete nach «Zürcher Modell»	88.0 %	85.2 %

## Mietfranken 2024

Die Grafik zeigt die durchschnittliche Verwendung der Mieteinnahmen der Gesewo.



## Jahresbericht der Solidaritätskommission

Die Solidaritätskommission entscheidet über Anträge an den Pflichtdarlehens- und den Solidaritätsfonds. 2024 hat sie sich zu fünf Sitzungen getroffen.

Der Solidaritätsfonds dient Genossenschaftler:innen als Überbrückungshilfe in persönlichen Notlagen. Von drei Anträgen an den Solidaritätsfonds wurden zwei genehmigt und einer abgelehnt.

Dank dem Pflichtdarlehensfonds konnten im Berichtsjahr zwanzig Wohnungen oder Zimmer an Personen ohne ausreichendes Vermögen vermietet werden. Im Zuge der zweijährlichen Überprüfung der Bezugsberechtigungen wurden alle Dossiers geprüft. Der Grossteil der Darlehensempfänger:innen erfüllt die Bedingungen weiterhin. Bewilligt wurde die Übernahme von zwei neuen Pflichtdarlehen. Zehn Bezüge wurden wegen Auszugs oder anderweitiger Finanzierung aufgelöst.

Jasper Haubensak  
Geschäftsstelle, Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung

## Bericht zum Innovationsfonds

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

2024 genehmigte der Vorstand zwei Projektanträge. Zudem leistete der Fonds Zahlungen an zwei in den Vorjahren genehmigte, mehrjährige Projekte. Mehrere einst genehmigte Projektbeiträge flossen zurück ins Fondsvermögen, da sie nicht oder nur teilweise in Anspruch genommen wurden.

Nach Überarbeitungen passte die Generalversammlung im Berichtsjahr das Reglement des Innovationsfonds an. Eine Projektgruppe, in der auch eine Genossenschaftlerin mitwirkte, erarbeitete Strategien, um die Bekanntheit zu steigern, die Niederschwelligkeit zu verbessern und einen chancengleichen Zugang zum Fonds zu ermöglichen. Zudem erstellte sie klarere Kriterien für die Beurteilung von Anträgen.

Jasper Haubensak  
Geschäftsstelle, Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung

# Anhang zur Jahresrechnung

## Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Die Jahresrechnung 2024 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 2024 betragen die Abschreibungen bei keiner Liegenschaft weniger als 0.75% des Gebäudewerts (Anschaffungskosten inklusive etwaiger wertvermehrender Investitionen).

## Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

### a) Aktive Rechnungsabgrenzung

	2024 CHF	2023 CHF
EGW Emissionskosten	398'178	434'218
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten (Mieter:innen)	575'888	560'940
Transitorische Aktiven	37'931	5'317

### b) Passive Rechnungsabgrenzung

	2024 CHF	2023 CHF
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten (Mieter:innen)	791'651	775'728
Transitorische Passiven	149'843	267'602



Pétanque in der Sagi Hegi: Das traditionsreiche Turnier fand auch im Jubiläumsjahr statt.

## Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

### c) Hypotheken und Amortisationsverpflichtungen

	2024 CHF	2023 CHF
<b>Bankhypotheken</b>	<b>47'809'350</b>	<b>50'660'550</b>
EGW-Anleihen	40'600'000	40'600'000
WBG Fonds de Roulement / Solidaritätsfonds	3'417'275	3'639'625
Darlehen Stadt Winterthur (unverzinslich)	7'057'805	7'207'512
Darlehen Kanton Zürich (unverzinslich)	3'207'512	3'357'219

### d) Pflichtdarlehensfonds

	2024 CHF	2023 CHF
<b>Darlehen an Pflichtdarlehensfonds</b>	<b>1'019'954</b>	<b>1'090'186</b>
Darlehen an Pflichtdarlehensfonds per 1.1.	1'090'186	982'333
Neue Darlehen inklusive aufgelaufener Verzinsung	25'012	110'000
Zurückbezahlte Darlehen	-95'244	-2'147
<b>Gewährte Darlehen aus Pflichtdarlehensfonds</b>	<b>-640'096</b>	<b>-839'276</b>
Pflichtdarlehen aus Pflichtdarlehensfonds per 1.1.	-839'276	-662'013
Neue Pflichtdarlehen	-62'100	-273'650
Nicht mehr benötigte Pflichtdarlehen	261'280	96'387

### e) Solidaritätsfonds

	2024 CHF	2023 CHF
<b>Bestand am 1.1.</b>	<b>59'512</b>	<b>50'000</b>
Bestand am 1.1.	50'000	50'000
Einlagen in Solidaritätsfonds	23'099	23'096
Entnahmen aus Solidaritätsfonds	-13'587	-5'030
Rückzahlung Solidaritätsbeiträge	-	-18'066

### f) Innovationsfonds

	2024 CHF	2023 CHF
<b>Bestand am 1.1.</b>	<b>142'768</b>	<b>101'608</b>
Bestand am 1.1.	101'608	85'860
Einlagen in Innovationsfonds (inklusive Auflösung nicht beanspruchter Entnahmen)	60'160	23'208
Entnahmen aus Innovationsfonds	-19'000	-7'460

### g) Personalaufwand

	2024 CHF	2023 CHF
<b>Geschäftsstelle</b>	<b>-1'075'922</b>	<b>-1'005'494</b>
Löhne	-894'770	-835'923
Sozialversicherungsaufwand	-152'495	-149'104
Übriger Personalaufwand	-28'657	-20'467
<b>Genossenschaftsorgane</b>	<b>-125'369</b>	<b>-82'602</b>
Entschädigungen Vorstand	-80'337	-62'769
Entschädigungen Hausräte und Kommissionen	-38'119	-15'285
Sozialversicherungsaufwand	-6'913	-4'548

## Anhang zur Jahresrechnung

### Anzahl Vollzeitstellen

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

### Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	2024 CHF	2023 CHF
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	157'328'557	158'845'777
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	145'791'910	145'791'910
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	117'966'160	117'966'160
in Anspruch genommene Kredite	103'359'903	106'732'867

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

Im Jahr 2024 gab es keine ausserordentlichen Erträge und Aufwendungen.

### Transaktionen gegenüber nahestehenden Personen

Sachgemäss erfolgt die Vermietung der Genossenschaftswohnungen an Genossenschafter:innen.

### Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2024 CHF	2023 CHF
Verlustvortrag per 1.1.	-29'718	-22'291
Jahresgewinn/-verlust	43'915	-7'427
<b>Verfügbares Bilanzergebnis per 31.12.</b>	<b>14'197</b>	<b>-29'718</b>
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	1'000	-
Vortrag auf neue Rechnung	13'197	-29'718
<b>Verfügbares Bilanzergebnis per 31.12.</b>	<b>14'197</b>	<b>-29'718</b>

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

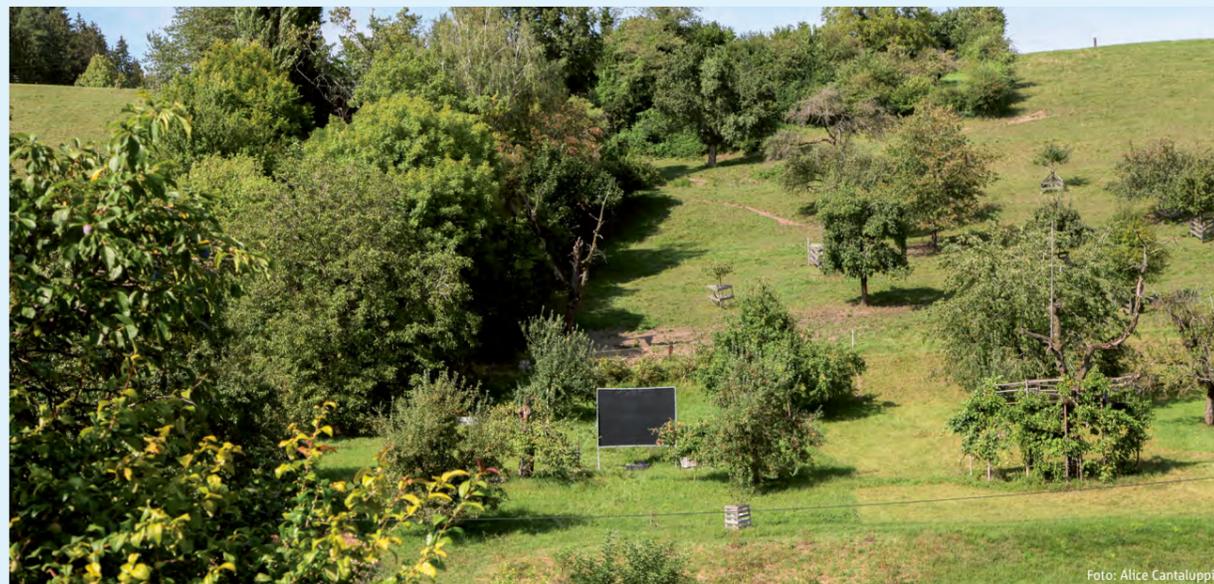


Foto: Alice Cantaluppi

Kino im Obstgarten: Lauschiges Setting für den gewaltigen Filmabend mit Molière. Sommergefühle vom Feinsten an der Soirée jubilee der Alten Bäckerei Waltenstein.

## Revisionsbericht 2024



### 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 2024 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 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, 24. März 2025

#### Beilagen:

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



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF  
THE GLOBAL ADVISORY  
AND ACCOUNTING NETWORK

# Menschen

## Genossenschafter:innen

Stand 1.1.2024	916
Eintritte	54
Austritte	46
Stand 31.12.2024	924

## Arbeitsgruppe Plattform 60+

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

## Geschäftsprüfungskommission

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

## Solidaritätskommission

Yvonne Dünki, Delegierte des Vorstands  
Bea Helbling  
Claudia Imdorf

## Revisionsstelle

OTG, Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

## Bauprojekte

### Baukommission Attikerstrasse Wiesendangen (Neubauprojekt)

Jürg Altwegg, Vorstand Gesewo  
Werner Fritschi, Vertretung röm.-kath. Kirchgemeinde Rickenbach-Seuzach  
Philipp Hächler, Leitung Bau Attikerstrasse  
Jasper Haubensak, Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung Gesewo, Leitung Soziales  
Jonathan Kischkel, Geschäftsführung Gesewo, Gesamtprojektleitung  
Karin Schmid, Nutzer:innen-Vertretung  
Esther Sommer, Nutzer:innen-Vertretung

### Baukommission Obertor (Umbauprojekt)

Thomas Böni, Vorstand Gesewo  
Stefan Kessler, Vorstand Gesewo  
Jonathan Kischkel, Geschäftsführung Gesewo, Co-Projektleitung Bau  
Beat Schütz, Leitung Bau Geschäftsstelle, Co-Projektleitung Bau  
Nina Siery, Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung Gesewo, Projektleitung Soziales  
Hansbeat Reusser, Nutzer:innen-Vertretung  
Ivana Vallarsa, Nutzer:innen-Vertretung

### Projektgruppe Töbeli Kollbrunn (Neubauprojekt)

Thomas Böni, Vorstand  
Jonathan Kischkel, Geschäftsführung Gesewo, Co-Projektleitung  
Tiago Laely, Unterhalt und Erneuerung Gesewo-Geschäftsstelle, Co-Projektleitung

## Baukommissionen

### Alte Bäckerei Waltenstein: Studioerweiterung

Tom Heinzer, Vertretung Hausverein  
Beat Schütz, Vertretung Gesewo, Projektleitung

### Giesserei: E-Mobilität Tiefgarage

Mike Ferrara, Vertretung Hausverein  
Beat Schütz, Vertretung Gesewo, Projektleitung

### Grienen: Photovoltaik, Wärmepumpe

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

## Vorstand

Der Vorstand ist das Führungsorgan der Genossenschaft und trägt die Gesamtverantwortung für alle Tätigkeiten der Gesewo. Von der Generalversammlung 2024 gewählte Mitglieder und ihre persönlichen Slogans für die Gesewo:

**Eric Schirrmann**  
Finanzausschuss

«Vielfalt fördern,  
Zukunft gestalten.»

**Mathias Ritzmann**  
Finanzausschuss,  
Sozialausschuss

«Dein Engagement  
ist unsere wertvollste  
Ressource.»

**Stefan Kessler**  
Liegenschaftenausschuss

«Gesewo. Weil bezahl-  
barer Wohnraum kein  
Zufall sein darf!»

**Thomas Böni**  
Liegenschaftenausschuss

«Zusammen immer  
weiter.»



Foto: FOTIFABRIK, Rachel Engel

**Jürg Altwegg**  
Liegenschaftenausschuss

«Spekulieren kann man  
an der Börse – nicht mit  
Wohnraum! Gesewo –  
garantiert keine Dividen-  
den für Immobilienhaie.»

**Yvonne Dünki**  
Vizepräsidentin,  
Sozialausschuss,  
Leitungsausschuss

«Weil wir zusammen  
mehr bewirken.»

**Leila Hofmann**  
Präsidentin,  
Leitungsausschuss,  
mit Hündin Indy

«40 Jahre Gesewo:  
steter Wandel, gesundes  
Wachstum, Lebensfreude!»

Nicht auf dem Bild: Cyrill Plüss, aus persönlichen Gründen zurückgetreten im Herbst 2024. Wir danken Cyrill für sein wertvolles Mitwirken im Gremium.

# Menschen

## Häuserat

### Alte Bäckerei

Tom Heinzer  
Stellvertretung Samuel Basler

### Blumenaustrasse 6

Antje Goldt  
Stellvertretung Philipp Hermann

### Eichliackerstrasse 12

Melanie Mock

### EinViertel

Katharina Tulinski

### Feldstrasse 39

vakant

### Giesserei

Nele Pintelon

### Giesserstrasse 2

Maya Rieger und Sebastien Schiesser, Co-Amt

### Grenzstrasse

Roman Gerber und Urs Meyer, Co-Amt

### Grienen

Jonas Widmer

### Helgenstrasse 23/25

Elias Kerker  
Stellvertretung Tom Hunziker

### Hörnlistrasse 16

Noémi Uehlinger

### Kanzlei-Seen

Johannes Langenegger

### Langgasse 76

Andreas Schoch  
Stellvertretung Ralph Widmer

### Obergasse 16

Marc Burgherr und Hedi Strahm, Co-Amt

### Sagi Hegi

Daniel Germann  
Stellvertretung Martin Wehrle



Foto: Luc-François Georgi

Der Häuserrat tagte im April 2025 im EinViertel. Mit dabei waren (von links): Roman Gerber, Nele Pintelon, Daniel Germann, Melanie Mock, Philipp Hermann, Noémi Uehlinger, Elias Kerker, Tom Heinzer, Samuel Basler, Besucher Jürg Allwegg (Vorstand), Jonas Widmer, Katharina Tulinski.



Foto: Jasper Haubensak

Genossenschafter:innen im Gespräch am Jubiläumspapéro in der Sagi Hegi.



Foto: Jürg Allwegg

Das Coffee-Bike: Der Kaffee fährt an der Tour de Gesewo gleich mit.



Foto: Jürg Allwegg

Aktiv, interessiert und in guter Stimmung mit und ohne Helm: Teilnehmer:innen der Tour de Gesewo auf dem Weg von der Kanzlei-Seen zum Grienen.

# Menschen

## Geschäftsstelle: das Team

Die Geschäftsstelle ist die erste Anlaufstelle für Anliegen von Genossenschaftler:innen, Hausgemeinschaften, Gremien, Interessent:innen und Geschäftspartner:innen. Jedes Mitglied des interdisziplinären Teams hat für den Geschäftsbericht 2024 einen – teils augenzwinkernden – Slogan für die Gesewo kreiert.

**Daniela Heiniger**  
Darlehen und  
Buchhaltung  
Finanzausschuss

«Wertschätzung leben:  
Werte, die verbinden.»

**Beat Schütz**  
Bau  
Liegenschaftenausschuss

«Bauen für die Gemein-  
schaft – selbstverwalte-  
tes Wohnen bei der  
Gesewo!»

**Tiago Laely**  
Unterhalt und  
Erneuerung  
Liegenschaftenausschuss

«Friede, Freude,  
Selbstverwaltung –  
ein Zuhause, das  
verbindet.»

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

«Gesewo – daheim  
mach ich. Daheim  
bin ich.»

**Nina Siery**  
Fachstelle Gemein-  
schaftsentwicklung

«Lebensqualität  
für Winterthur:  
Mit Wohnungen in  
Kostenmiete.»

**Ursina Hollenstein**  
Administration, Veran-  
staltungen und Projekte  
Leitungsausschuss

«Gesewo – miteinander  
statt nebeneinander.»



Foto: FOTIFABRIK, Rachel Engel

**Nicole Müller**  
Mietwesen

«Gesewo – dein Zuhause.  
Mit dir gestaltet.»

**Philipp Gomon**  
Rechnungswesen und  
Personaladministration  
Finanzausschuss

«Gesewo – wir schaffen  
Wohn(t)raum.»

**Alexandra Imstepf**  
Mietwesen  
Sozialausschuss

«Wohnen, leben,  
mitgestalten.»

**Jasper Haubensak**  
Fachstelle Gemein-  
schaftsentwicklung und Projekte  
Sozialausschuss

«Aus-einander-setzen, um  
dann wieder zusammen-zu-  
sitzen. Ein Weg für Partizi-  
pation und Konflikte.»

**Marianne Huber**  
Kommunikation  
und Projekte  
Leitungsausschuss

«Gesewo: die Zukunft  
des Wohnens.»

## Umschlag: Illustration von Anja Wicki

Die Illustration feiert liebevoll den 40. Geburtstag der Gesewo: Unsere Häuser als Kuchen, mal eckig, mal rund, immer bunt und genauso individuell, wie die Häuser und ihre Gemeinschaften sind.

Anja Wicki, geboren 1987, ist eine Schweizer Illustratorin und Comiczeichnerin. Ursprünglich aus Luzern, lebt und arbeitet sie heute in Winterthur. In ihren Arbeiten kombiniert sie oft Ironie und Humor mit tiefgründigen Themen. Für ihr Werk wurde Anja Wicki mehrfach ausgezeichnet, zuletzt für ihre Graphic Novel «In Ordnung» mit dem Prix Delémont' BD für das beste Schweizer Comic-Debüt. Neben verschiedenen künstlerischen Projekten, Auftragsarbeiten und dem Zeichnen von Comics nimmt das Gestalten von 3D-Objekten einen wichtigen Teil in ihrer Arbeit ein. [www.anjawicki.ch](http://www.anjawicki.ch)

## Impressum

### Herausgeberin

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

### Redaktion

Marianne Huber, Christine Meyer

### Gestaltung

Nathalie Gaggini, blitzartgrafik

### Bildbearbeitung und Druck

Druckerei Baldegger

### Papier

Refutura GSM 100% Recycling, Blauer Engel

