

Jahresrechnung 2017

Bilanz	Erläuterungen im Anhang	31.12.2017 CHF	Vorjahr CHF
Aktiven			
Flüssige Mittel		1'151'145	854'052
Forderungen gegenüber Mieterinnen und Mietern		41'752	45'229
Forderungen gegenüber Dritten		2'990	39
Delkredere		- 1'000	- 13'000
Aktive Rechnungsabgrenzung	a)	728'726	824'525
Umlaufvermögen		1'923'613	1'710'845
Beteiligungen		22'701	12'702
Mobilien / Infrastruktur		38'100	39'000
Landwerte der bebauten Liegenschaften		33'173'000	25'023'000
Gebäude auf eigenem Land		111'081'416	110'820'861
Abschreibungen		- 9'524'411	- 8'319'009
Gebäude im Baurecht		710'000	710'000
Heimfallfonds		- 45'805	- 45'804
Baukonten		6'785'823	1'187'061
Anlagevermögen		142'240'824	129'427'811
Total Aktiven		144'164'437	131'138'656
Passiven			
Verbindlichkeiten gegenüber Mieterinnen und Mietern		373'010	382'649
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		462'331	419'634
Amortisationsverpflichtungen	c)	309'900	322'700
Passive Rechnungsabgrenzung	b)	552'797	628'393
Kurzfristiges Fremdkapital		1'698'038	1'753'376
Pflichtdarlehen		12'921'171	12'436'113
Freie Darlehen		22'232'572	19'424'654
Pflichtdarlehensfonds	d)	228'254	332'876
Hypotheken	c)	98'780'505	89'862'405
Erneuerungsfonds		6'422'639	5'510'967
Solidaritätsfonds	e)	56'405	131'934
Innovationsfonds	f)	101'667	0
Langfristiges Fremdkapital		140'743'213	127'698'949
Fremdkapital		142'441'251	129'452'325
Genossenschaftskapital		1'674'052	1'638'050
Gewinnvortrag		48'281	47'516
Jahresgewinn		853	765
Eigenkapital		1'723'186	1'686'331
Total Passiven		144'164'437	131'138'656

Erfolgsrechnung

	Erläuterungen im Anhang	Rechnung 2017 CHF	Vorjahr CHF	Budget 2018 CHF
Mietzinsertrag		5'704'513	5'912'110	5'353'000
Ertragsminderungen und Leerstände		- 77'949	- 49'373	- 76'000
Mietzinsvergünstigungen		- 6'300	- 7'074	- 8'000
Mietzinsverluste / Delkredere		12'000	0	0
Übriger betrieblicher Ertrag		3'024	1'352	1'000
Betrieblicher Gesamtertrag		5'635'288	5'857'015	5'270'000
Liegenschaftunterhalt		650'069	559'822	603'000
Einlagen Erneuerungsfonds		1'024'000	1'033'300	1'049'000
Personalaufwand Liegenschaften	g)	230'960	167'240	200'000
Sachaufwand Liegenschaften		4'060	1'784	4'000
Vermietung		22'729	18'358	35'000
Versicherungen		53'011	51'865	55'000
Projekte		150'833	124'812	183'000
Nebenkosten der Leerstände		14'389	15'439	17'000
Liegenschaftskosten		2'150'051	1'972'620	2'146'000
Betrieblicher Nettoerfolg		3'485'237	3'884'395	3'124'000
Personalaufwand Genossenschaft	h)	493'494	483'649	567'000
Sachaufwand Genossenschaft		53'638	29'219	62'000
Abschreibungen Liegenschaften		1'205'403	1'523'102	908'000
Abschreibungen Mobilien / Infrastruktur		27'971	20'100	27'000
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		1'704'731	1'828'325	1'560'000
Kapitalzinsen		1'656'670	1'744'359	1'511'000
Baurechtszinsen		20'250	20'250	20'000
Aktivzinsen		- 5'046	- 1'533	- 1'000
Jahresergebnis vor Steuern		32'857	65'249	30'000
Direkte Steuern		32'004	64'484	30'000
Jahresergebnis		853	765	0

Bericht zur Jahresrechnung

Neben dem Projekt Werk 1 waren das neue Kostenmietmodell und die Organisationsentwicklung Schwerpunkte des Jahres 2017, was sich in der Jahresrechnung spiegelt. Das neue Kostenmietmodell führte mit tieferen Mieten auch zu tieferen Mietzinseinnahmen. Die Organisationsentwicklung verursacht einen ausserordentlichen Aufwand, der Ende 2019 abgeschlossen sein wird. Neue und erneuerte Hypotheken konnten im Jahr 2017 zu sehr günstigen Bedingungen abgeschlossen werden.

Mehr freie Darlehen, Genossenschaftsmitglieder und Hypotheken

Die Gesewo konnte 2017 neue Genossenschaftsmitglieder, mehr freie Darlehen und mehr Genossenschaftsanteile gewinnen. Die Zunahme der freien Darlehen beträgt insgesamt rund 2.8 Mio. Franken. Davon fallen rund 1 Mio. Franken freie Darlehen auf das Werk 1; viele davon werden bei Abschluss der Mietverträge zu Pflichtdarlehen. Das Genossenschaftskapital stieg um rund 40'000 Franken.

Insbesondere für das Projekt Werk 1 benötigte die Gesewo Geld: rund 8 Mio. Franken für den Landkauf im Juni 2017, plus ca. 5 Mio. Franken für die laufenden Projektkosten. Sie erhöhte ihre Hypotheken um 9 Mio. Franken. Die gute Liquidität ermöglichte, die restlichen 4 Mio. Franken bereitzustellen.

Günstige Kostenentwicklung

Die neue Berechnung der Mieten führte zu Mietzinssenkungen und damit tieferen Mieteinnahmen sowie zu tieferen Abschreibungen. Zudem sanken die Zinsen für die Hypotheken. Die neue Hypothek für das Projekt Werk 1 sowie bestehende Hypotheken konnten zu günstigen Bedingungen abgeschlossen respektive erneuert werden. Dies senkt den Poolzins auf 1.48%. Davon profitieren alle Bewohnerinnen und Bewohner der Gesewo, da der Poolzins für alle Liegenschaften gilt. Erfreulicherweise konnten wir leicht mehr als geplant abschreiben.

Neu: Zielband für Betriebskosten

Der Vorstand hatte ein Zielband für die Betriebskosten von 32 bis 35 Franken pro Quadratmeter beschlossen. 2017 wurde dieses Ziel mit 35.30 Franken knapp nicht erreicht. Die Organisationsentwicklung ist ein zentrales Projekt, das die Gesewo zukunftsfähig aufstellt – aber auch einen ausserordentlichen Aufwand verursacht. 2017 kostete das Projekt knapp 93'000 Franken, pro Quadratmeter Wohnfläche bedeutet dies einen Anteil an den Betriebskosten von rund 3 Franken.

2018 kommen zusätzlich zu den ausserordentlichen Kosten der Organisationsentwicklung die Kosten für die Nachfolge-regelung der Geschäftsführung hinzu. Dies führte dazu, dass das Budget 2018 oberhalb des Zielbands für die Betriebskosten liegt. Es ist erklärtes Ziel des Vorstands, dass die Betriebskosten ab 2019 wieder innerhalb des Zielbands, d.h. unter 35 Franken, liegen.

Die Arbeiten rund um das Projekt Werk 1 liessen den Aufwand der Geschäftsstelle steigen. Die Kosten dafür werden, wie bei allen Bauprojekten, direkt dem Projekt belastet respektive auf das Projekt aktiviert und belasten die übrigen Häuser daher nicht.

Auf Anregung von Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern haben wir im vorliegenden Geschäftsbericht 2017 erstmals den gesamten Anhang direkt integriert, um höchste Transparenz zu gewährleisten. Zugunsten der Lesbarkeit haben wir die Angaben zum Budget aus dem Vorjahr sowie zu den Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr verzichtet.

Markus Schatzmann, Finanzvorstand

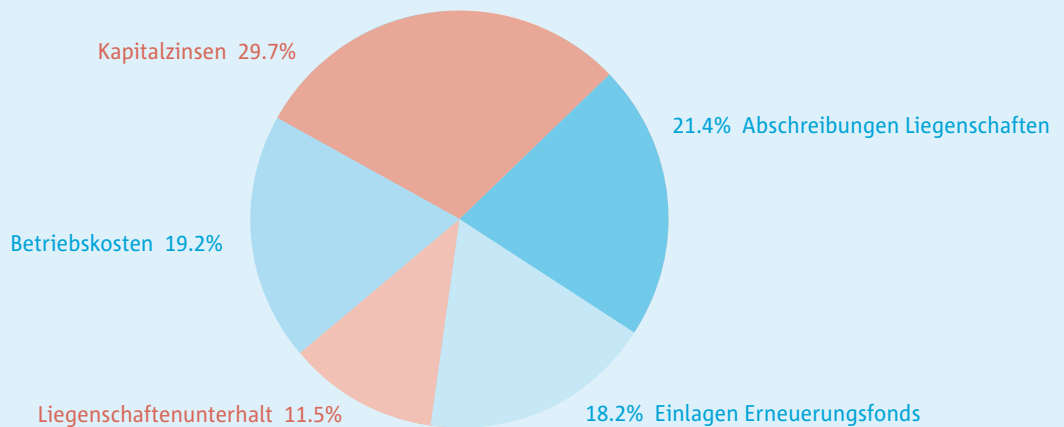


Kennzahlen und Fondsberichte

Kennzahlen

	2017	2016
Anlagendeckungsgrad 3 = (Eigenkapital+Pflichtdarlehen)/Anlagevermögen	10.3%	10.9%
Anlagendeckungsgrad 4 = (Eigenkapital+Pflichtdarlehen+freie Darlehen)/Anlagevermögen	25.9%	25.9%
Rückstellungseinlagequote = (Abschreibungen+Einlagen Erneuerungsfonds)/Anlagewert ohne Land und Baukonti	2.0%	2.3%
Betriebskostenquote = Betriebskosten/Hauptnutzflächen in Fr./m ²	35.30	31.85
Mieter/innen-Wechsel pro Jahr = Anzahl Mieter/innen-Wechsel/Wohnungen total	5.9%	14.1%
Mietzinsausnutzungsgrad = Kostenmiete Gesewo/mögliche Miete nach «Zürcher Modell»	98.2%	97.4%
Mieterfranken 2017		

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



Jahresbericht der Solidaritätskommission

Aus dem Solidaritätsfonds wurden zwei Anträge für die Reduktion und den Erlass von Mietzinsen als Überbrückungshilfe in einer finanziellen Notsituation genehmigt. Ein Antrag wurde für ein soziales und kulturelles Projekt gutgeheissen. Ein Antrag wurde abgelehnt. Für den neu geschaffenen Innovationsfonds wurde dem Solidaritätsfonds gemäss Beschluss der Generalversammlung 2017 97'442 Franken entnommen. Dieser Übertrag ist einmalig.

Im 2017 wurde die Übernahme von drei neuen Pflichtdarlehen aus dem Pflichtdarlehensfonds bewilligt. Ein Pflichtdarlehen konnte durch Ratenzahlungen reduziert werden. Dank dem Pflichtdarlehensfonds konnten 15 Wohnungen an Menschen ohne Vermögen oder mit kleinen Reserven vermietet werden.

Die Solidaritätskommission traf sich zu vier Sitzungen. Die jährliche Überprüfung der Bezugsberechtigung der Pflichtdarlehen wurde durchgeführt. Alle Bezügerinnen und Bezüger erfüllen nach wie vor die Bedingungen.

Bericht über den Innovationsfonds

Mit dem ersten Beitrag aus dem Innovationsfonds werden die Folgekosten einer Investition im Hirschen in den Jahren 2017 bis 2019 finanziert: je 2'100 Franken pro Jahr, also insgesamt 6'300 Franken. Vier schwer vermietbare Wohnungen wurden mit einem warmen Parkett und freundlichen Anstrichen aufgewertet. Die Wohnungen präsentieren sich heute wesentlich wohnlicher und besser vermietbar.

Aus dem Innovationsfonds sollen Projekte im Sinn des Leitbildes der Gesewo ermöglicht werden. Der Vorstand orientierte sich an diesen Leitsätzen:

- «Wir ermöglichen verschiedene und innovative Wohnformen: Wir fördern die Vielfalt der Wohnformen, damit Menschen verschiedener Gesellschaftsschichten, finanzieller Möglichkeiten, unterschiedlicher Kulturen und mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen bei uns wohnen und arbeiten können.»
- «Wir handeln aus einer Haltung der Verbundenheit und der Zusammengehörigkeit innerhalb der Genossenschaft. Wir bekennen uns zur Solidarität zwischen den Häusern.»

Anhang zur Jahresrechnung

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Die Jahresrechnung 2017 wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts erstellt.

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

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

Die Abschreibungen liegen unter den steuerlich maximal zugelassenen Pauschalsätzen. Sie werden mit dem Kostenmietmodell der Gesewo berechnet. Es berücksichtigt die Ertrags- und Kostenentwicklung bis Ende Lebensdauer der Liegenschaft. Eingangsgrößen sind unter anderem Zinsentwicklung, Teuerung, Gebäudezustand, Finanzierung. Der

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



Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2017 CHF	2016 CHF
a) Aktive Rechnungsabgrenzung	728'726	824'525
Abgrenzung Erneuerung Sagi Hegi	150'715	167'270
EGW Emissionskosten	256'150	292'900
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten (Mieterinnen und Mieter)	290'357	349'877
Guthaben Versicherungsfälle	26'565	771
Transitorische Aktiven	4'939	13'707
b) Passive Rechnungsabgrenzung	552'797	628'393
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten (Mieterinnen und Mieter)	365'870	382'604
EGW Emissionskosten	7'400	10'200
Transitorische Passiven	129'527	235'589
Rückstellung Mängelbehebungen MGH Giesserei	50'000	0
c) Hypotheken und Amortisationsverpflichtungen	99'090'405	90'185'105
Bankhypotheken	61'041'750	52'480'950
EGW-Anleihen	30'900'000	30'400'000
WBG Fonds de Roulement / Solidaritätsfonds	1'121'585	1'225'495
Darlehen Stadt Winterthur (unverzinslich)	3'032'930	3'079'970
Darlehen Kanton Zürich (unverzinslich)	2'994'140	2'998'690

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2017 CHF	2016 CHF
d) Pflichtdarlehensfonds	228'254	332'876
Darlehen an Pflichtdarlehensfonds	684'051	704'973
Darlehen an Pflichtdarlehensfonds per 01.01.	704'973	413'903
Neue Darlehen inkl. aufgelaufener Verzinsung	37'159	294'119
Zurückbezahlte Darlehen	- 58'081	- 3'049
Gewährte Darlehen aus Pflichtdarlehensfonds	- 455'797	- 372'097
Pflichtdarlehen aus Pflichtdarlehensfonds per 01.01.	- 372'097	- 338'497
Neue Pflichtdarlehen	- 84'300	- 125'700
Nicht mehr benötigte Pflichtdarlehen	600	92'100
e) Solidaritätsfonds	56'405	131'934
Bestand am 01.01.	131'934	115'175
Übertrag an Innovationsfonds	- 97'442	0
Einlagen in Solidaritätsfonds	30'189	34'843
Entnahmen aus Solidaritätsfonds	- 8'276	- 18'084
f) Innovationsfonds	101'667	0
Bestand am 01.01.	0	0
Übertrag von Solidaritätsfonds	97'442	0
Einlagen in Innovationsfonds	6'325	0
Entnahmen aus Innovationsfonds	- 2'100	0
g) Personalaufwand Liegenschaften	230'960	167'240
Entschädigung Geschäftsstelle	224'672	160'537
Entschädigung Vorstand	2'678	3'300
Entschädigung Kommissionen und Arbeitsgruppen	11'395	42'056
Honorare Beratung extern	3'309	2'759
Aktivierungen auf Baukonti	- 8'994	- 39'137
Verrechnungen an Nebenkosten oder Fonds	- 2'100	- 2'275
h) Personalaufwand Genossenschaft	493'494	483'649
Entschädigung Geschäftsstelle	946'612	747'271
Entschädigung Vorstand	87'750	102'825
Entschädigung Kommissionen und Arbeitsgruppen	5'070	7'684
Entschädigung Spesen	1'712	3'006
Sozialversicherungsbeiträge (Vorstand, Kommissionen, Arbeitsgruppen)	15'846	23'426
Sozialversicherungsbeiträge (a.o. Ertrag aus AHV-Revision)	- 9'276	0
Honorare Beratung extern und Revisionsstelle	19'848	35'904
Umlagen auf Konto Projekte	- 108'412	- 84'875
Aktivierungen auf Baukonti	- 437'872	- 325'851
Verrechnungen an Nebenkosten oder Fonds	- 27'784	- 25'741

Anhang zur Jahresrechnung

Anzahl Vollzeitstellen

Die Führung der Geschäftsstelle ist im Rahmen eines entsprechenden Vertrages der Martin Geilinger & Partner in Winterthur übertragen worden. Das Pensum der von der Gesewo direkt beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beträgt nicht über 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	2017 CHF	2016 CHF
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	142'180'023	129'376'109
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	120'588'310	115'588'310
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	111'608'310	106'068'310
in Anspruch genommene Kredite	100'372'765	91'463'830

Transaktionen gegenüber nahestehenden Personen

Sachgemäss erfolgt die Vermietung der Genossenschaftswohnungen an Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2017 CHF	2016 CHF
Gewinnvortrag per 01.01.	48'281	47'516
Jahresgewinn	853	765
Verfügbarer Bilanzgewinn per 31.12.	49'134	48'281

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





Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESBÜHELSTRASSE 45 | 8045 ZÜRICH | TELEFON 044 298 88 44 | FAX 044 298 88 55

Bericht der Kontrollstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

GESEWO, Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen, Winterthur

Als Kontrollstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der GESEWO, Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen oder aufgrund derer wir die Abnahme der Jahresrechnung ohne Einschränkung nicht empfehlen könnten.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 5. April 2018

Beflage:

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