

gesewo

selbstverwaltet wohnen



Geschäftsbericht 2025

Inhaltsverzeichnis

Editorial	3
Jahresbericht des Vorstands 2025	4
Strategie: neue Handlungsfelder	6
Gemeinsam bauen	7
Attikerstrasse Wiesendangen	7
Obertor 15 + 17a	8
Bauprojekte in den Häusern	9
Gemeinsam wohnen	10
Alte Bäckerei Waltenstein Blumenaustrasse 6	10
Eichliackerstrasse 12 EinViertel, Emil-Krebs-Gasse 10	11
Feldstrasse 39 Giesserei, Ida-Sträuli-Strasse 65–79	12
Giesserstrasse 2 (G2) Grenzstrasse 13	13
Grienen, Ibergstrasse 3 Helgenstrasse 23 + 25	14
Hörnlistrasse 16 Kanzlei-Seen, Kanzleistrasse 50	15
Langgasse 76 Obergasse 16	16
Sagi Hegi, Reismühlestrasse 11 + 13 Wülflingerstrasse 37	17
Wieshofstrasse 27 + 29	18
Häuser und Umwelt	19
Menschen	22
Genossenschaftler:innen, Plattform 60+, Kommissionen, Revisionsstelle, Bauprojekte	22
Vorstand	23
Häuserrat, Jahresbericht des Häuserrats	24
Jahresrechnung 2025 und Budget 2026	26
Bericht zur Jahresrechnung	28
Kennzahlen und Fondsberichte	29
Anhang zur Jahresrechnung	30
Revisionsbericht	33
Geschäftsstelle	34

Liebe Genossenschafter:innen

Die Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft bereiten vielen Menschen Sorge. Einerseits entstehen dringend benötigte Wohn- und Arbeitsräume, andererseits treiben Investor:innen die Preise für Bauland in schwindelerregende Höhen. Die Bodenflächen sind begrenzt und heiss begehrt. Zudem haben sich die Gepflogenheiten beim Verkauf von Land und Immobilien verändert: Immer seltener werden neben dem reinen Preis andere Werte berücksichtigt. Dies ist für Wohnbaugenossenschaften eine grosse finanzielle Herausforderung.

Wie kann die Gesewo diesem Trend begegnen? Mit welchen Argumenten können wir Landbesitzer:innen und Erbengemeinschaften überzeugen, an uns zu verkaufen? Unser Ziel ist die langfristige Verantwortung gegenüber Mensch und Ort. Die Gesewo kann mit ihrer Erfahrung und ihrem Handeln einen aktiven Beitrag zu einem Umdenkprozess leisten, bei dem das Wohl aller und nicht die Rendite im Zentrum steht. Denn Wohnen ist mehr als ein ökonomisches Gut.

In einer Zeit, in der demokratische Strukturen weltweit unter Druck geraten, leistet die Gesewo einen wichtigen Beitrag für gelebte Demokratie im Kleinen. Jedes Mitglied kann sich einbringen und die Zukunft der Gesewo mitgestalten.

Ein Beispiel dafür ist die Befragung, bei der ihr euch zu den Strategie-Handlungsfeldern «Ökologie» und «Wachstum» geäussert habt. Die Ziele sind geklärt, nun geht es an die Umsetzung. Und sie fordern unsere Kreativität: Erneuerbare Energien konsequent zu nutzen und dabei mit begrenzten finanziellen Mitteln auszukommen – das zwingt uns immer wieder, Prioritäten zu setzen und Gewohntes neu zu denken.

Ich bin überzeugt, dass wir gemeinsam einen zukunftsorientierten Weg im Wohnungsbau gestalten – mit hoher Lebensqualität für alle.

Marina Wetzel, Vorstandsmitglied Gesewo



Foto: Elias Zurbuchen

Es braucht nicht viel, um einem Ort neue Qualitäten abzurufen – die Giesserei machte im Sommer 2025 die Strasse zum Treffpunkt.

Jahresbericht des Vorstands 2025

Geld: ein wiederkehrendes Thema in der Gesewo

Grundsätzlich stehen wir gut da – einzig die Situation bei den freien Darlehen sowie beim Pflichtdarlehensfonds spitzt sich zu. Hier sind wir auf Menschen angewiesen, die bereit sind, ihr Geld bei der Gesewo anzulegen; doch diese Bereitschaft nimmt ab. Durch eure Darlehen unterstützt ihr die Gesewo bei der Finanzierung ihrer Liegenschaften und investiert gleichzeitig in bezahlbares Wohnen und eine solidarische Zukunft.

Darlehen sichern bezahlbare Mieten und Durchmischung

Die Gesewo steht für soziale Durchmischung und Solidarität, was bedeutet, dass wir ganz bewusst auch Personen mit niedrigerem Einkommen ein Zuhause bieten wollen. Gerade sie verfügen oft weder über Pensionskassengelder noch Rücklagen, um das an die Wohnung geknüpfte Pflichtdarlehen zu finanzieren. Hier greift der Pflichtdarlehensfonds, der mit zweckgebundenen Darlehen gespeist wird. Aktuell ist dieser Fonds jedoch nahezu leer. Deshalb appellieren wir an euch: Unterstützt die Gesewo mit zweckgebundenen Darlehen für den Pflichtdarlehensfonds sowie mit freien Darlehen. Jede Summe ist wertvoll: Bereits ab 5000 Franken könnt ihr einen wichtigen Beitrag leisten.

Wohin steuert die Gesewo, welche Werte sind uns wichtig?

Über diese Fragen haben wir uns gemeinsam mit euch Gedanken gemacht und die beiden strategischen Ausrichtungen «Wachstum» und «Ökologie» erarbeitet. Sie sind für die nächsten Jahre wegweisend – sowohl für die Liegen-

schaftsstrategien als auch für neue Projekte wie den Kauf der Wieshofstrasse. Nach wie vor werden uns Angebote zum Liegenschaftenerwerb unterbreitet, die wir jeweils in finanzieller, sozialer und ökologischer Hinsicht wie auch im Sinne eines gesunden Wachstums prüfen. 2025 konnten wir in Kollbrunn Bauland erwerben: das Töbeli. Dieses Projekt haben wir bewusst zurückgestellt, um es ab 2026 anzugehen. Bezahlbarer Wohnraum ist knapp – ein Dauerthema, das uns weiterhin begleiten wird.

Vertrauen und Gemeinschaft in unsicherer Zeit

Der Vorstand blickt auf ein ereignisreiches Jahr mit vielen Highlights, aber auch herausfordernden Situationen zurück. Die Zusammenarbeit im Gremium sowie mit dem Geschäftsführer und den Mitarbeiter:innen auf der Geschäftsstelle ist eine Freude. Ein neues Haus kam dazu, es wird weiter gebaut, sukzessive nehmen wir uns neue Themen vor. Also ein Jahr wie jedes andere, meistens.

Wir leben in einer Zeit der Verschiebungen: Grenzen, Demokratien und verlässliche Werte geraten ins Wanken. Die Gesewo ist ein Ort, der Gemeinschaft nicht nur fordert, sondern lebt – und Wohnraum für alle bietet. Hier wird kontrovers diskutiert, gemeinsam geschaffen und Freude erlebt. Umso wichtiger ist es heute, solche Rückzugsorte zu ermöglichen, Gemeinschaft als tragend zu erfahren und sich im Kleinen gross zu fühlen.

Im Namen des Vorstands: Leila Hofmann, Präsidentin



Foto: Roland Krauer

Hausfest 2025 an der Eichliackerstrasse 6: Garten, Musik, Gemeinschaft – solche Orte sind wichtiger denn je.

Meilensteine des Jahres 2025

Januar

Fazit der Hausvereine nach einem Jahr mit dem neuen Selbstverwaltungsmodell: gute Zusammenarbeit, klare Zuständigkeiten. Knackpunkte sind digitale Tools und Unterhaltsaufgaben.

März

Lex Koller, Geldwäschereigesetz – auch die Gesewo erfüllt ihre gesetzlichen Pflichten. Das bedeutet: aufwändige Stammdatenerhebung und mehr Angaben seitens unserer Genossenschafter:innen.

Mai

Die Giesserei als Bühne: ein generationenübergreifendes Theater mit Teilnehmer:innen von 7 bis 93 Jahren. Fantasie, Spielfreude und Gemeinschaft – ein lebendiges Gesamtkunstwerk.

Juli

Neues Haus in Winterthur-Wülflingen: die Wieshofstrasse 27 + 29 mit sechs Wohnungen, engagierten Bewohner:innen, einem tollen Garten und Sicht bis zum Brühlberg.

Oktober

Ausserordentliche GV: Nachtragskredit über 1,35 Mio. Franken für das Obertor 15 + 17a bewilligt. Tiefere Eingriffe als geplant machten ihn nötig.

Dezember

Handbuch für Hausvereine – jetzt online. Zuständigkeiten, Abläufe, Unterhaltsaufgaben, Vorlagen: alles an einem Ort, klar erklärt. Nachschlagewerk und Einführungshilfe in einem.



Februar

Wir haben eine Vergabeordnung. Ob Handwerker:innen, Catering oder Druckereien – Aufträge vergeben wir künftig nach klaren, transparenten Regeln.

April

Wechsel auf der Geschäftsstelle: Jasper Haubensak und Philipp Gomon gehen, Maria Grazia (Graziella) Zito kommt. Wir verabschieden uns, danken und arbeiten ein.

Juni

Generalversammlung: hohe Zustimmung, zwei neue Vorstandsmitglieder – Ken Geeler und Marina Wetzel – und Besichtigung des Projekts Obertor 15 + 17a.

September

Erde unter den Fingernägeln, Freude im Herzen: Die Alte Bäckerei in Waltenstein ist ab sofort ein anerkannter Biohof. Gelebte Selbstverwaltung in ihrer schönsten Form.

November

«Mein Herz schlägt für die Genossenschaftsidee», sagt Sibylle Zollinger, neu in der Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung. Sie löst Nina Siery ab, die uns Ende Dezember verlässt.



Strategie: neue Handlungsfelder

Leitplanken für Wachstum und Ökologie

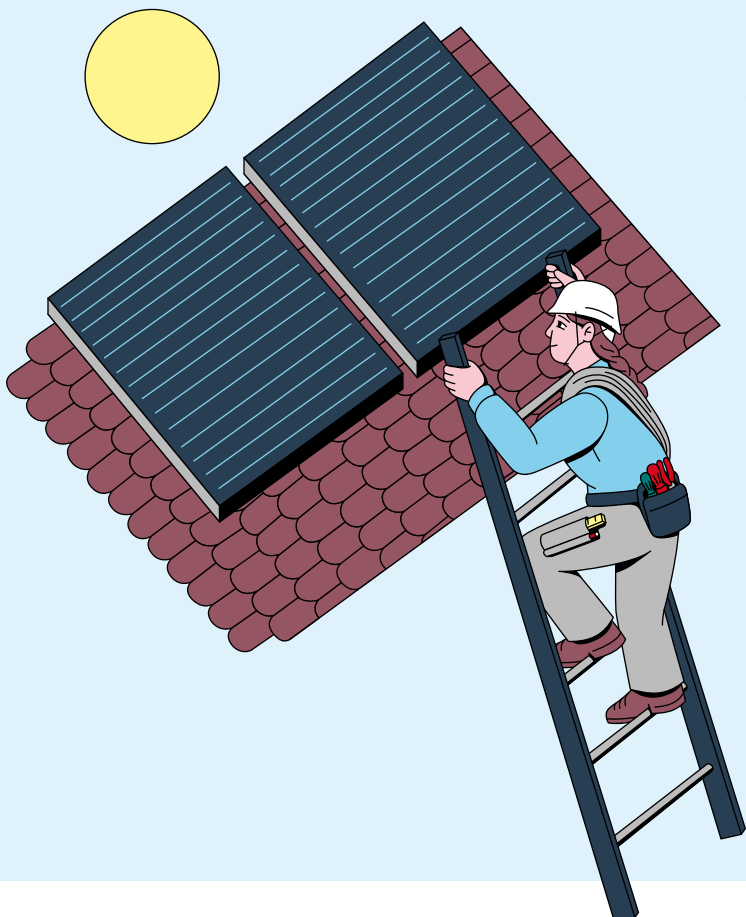
Genossenschaftler:innen, Gremien und Geschäftsstelle haben gemeinsam diskutiert, in welche Richtung sich die Gesewo entwickeln soll. Nach einer breit abgestützten Strategieentwicklung hat der Vorstand im Dezember 2025 die zwei neuen Strategiehandlungsfelder «Wachstum» und «Ökologie» beschlossen. Diese bilden zusammen mit dem im Jahr 2024 erarbeiteten Handlungsfeld «Finanzielle Nachhaltigkeit» den strategischen Rahmen der Gesewo.

Ein ausserordentlich partizipativer Prozess

Vorstand, Häuserrat, Geschäftsstelle und Plattform 60+ haben in Steuer- und Projektgruppen die beiden neuen Handlungsfelder erarbeitet. Zwei offene Befragungen ermöglichten allen Genossenschaftler:innen Mitsprache – ihre Rückmeldungen flossen ebenfalls direkt ein. In den kommenden Monaten und Jahren werden die Ziele Schritt für Schritt in konkrete Massnahmen übersetzt.

Für die Steuergruppe Strategie:

Leila Hofmann, Vorstand, Co-Projektleitung Strategie
Ursina Hollenstein, Geschäftsstelle, Co-Projektleitung Strategie



Die wichtigsten Ziele der beiden Handlungsfelder im Überblick:

Wie wollen wir wachsen?

- Liegenschaften bis 10 Wohnungen, die von Hausgemeinschaften eingebracht werden, prüfen wir immer. Bei von der Gesewo initiierten Käufen streben wir eine Obergrenze von 30 Wohnungen an.
- Neue Hausvereine führen wir gezielt in die Selbstverwaltung ein – partizipativ mit den künftigen Bewohner:innen.
- Mit den Hausvereinen entwickeln wir Ziele für die Belegung unserer Häuser und prüfen bauliche Erweiterungen und Verdichtungen.
- Wir setzen uns aktiv für eine vielfältige Bewohner:innenschaft ein.

Welche ökologischen Schwerpunkte legen wir?

- Den Energie- und Ressourcenverbrauch reduzieren wir aktiv und prüfen gezielt den Einsatz erneuerbarer Energien.
- Beim Bauen und Sanieren setzen wir auf ökologische, regionale, fair produzierte Materialien. Wo möglich, greifen wir auf bereits verwendete Bauteile zurück.
- Wir entsiegeln Aussenräume, begrünen Dächer und Fassaden, lassen Regenwasser natürlich versickern und schaffen Lebensraum für Wildtiere.
- Das Handlungsfeld Ökologie wird in jeder Liegenschaftstrategie verankert; konkrete Massnahmen benennen Genossenschaft und Bewohner:innen gemeinsam.

Mehr zur Strategie und zu den Handlungsfeldern:



Gemeinsam bauen

Attikerstrasse Wiesendangen: von der Begleitgruppe zum Hausverein

Wenn die reichhaltigen Gemeinschaftsbuffets der Begleitgruppe ein Indiz für die Qualität des zukünftigen Hausvereins sind – dann kommt es richtig gut! Die Begleitgruppe ist aktuell unser Mitwirkungs-gremium, das sukzessive zum Hausverein wird. Die rund zwanzig Mitglieder diskutieren leidenschaftlich gerne, verstehen sich aber auch auf kulinarische Genüsse. Wir sind an den Zusammenkünften nicht nur von den Gaumenfreuden entzückt, sondern auch von den engagierten Diskussionen zu Materialisierung, Gemeinschaftsräumen und Gartengestaltung.

Die Pflöcke sind eingeschlagen

Wer (kulinarische) Pausen machen möchte, muss auch arbeiten. Beim Projekt Attikerstrasse tut dies nicht nur die Begleitgruppe, sondern auch die Planer:innen aus den Bereichen Architektur, Baumanagement, Statik, Akustik, Bauphysik und Landschaft. Sie hielten kompetent die Fäden zusammen, damit 2025 auf der noch grünen Wiese zumindest planerisch die Pflöcke eingeschlagen werden konnten. Im Herbst reichten wir das Baugesuch ein, und kurz darauf erhoben sich stolze Bauvisiere über dem frisch gemähten Gras.

Fokus aufs Soziale

So vorzüglich die Stimmung in der Begleitgruppe ist, so unverbindlich ist sie auch. Neben handfest Interessierten tummeln sich darin auch Nachbar:innen und bestehende Genossenschaftler:innen. Zum Jahreswechsel gesellte sich zum Bau-Fokus daher zunehmend jener aufs Soziale. Die Nutzungskommission errechnete Mietzinse, führte eine gutbesuchte Infoveranstaltung durch und konkretisierte den Fahrplan zum Hausverein. Beim dreimal grösseren EinViertel waren wir noch sehr durch die nötige Fremdfinanzierung getrieben. Die kleinere Attikerstrasse können wir als etablierte Genossenschaft ohne kostspielige Baukredite stemmen. Das entlastet und entspannt den Weg zum Hausverein. Interessierte müssen nicht schon sehr früh Darlehen zeichnen. Denn am Ende ist das Gaumenglück nicht alles – auch im Geldbeutel muss es stimmen.

Die Projektgruppe:

Jürg Altwegg, Vorstand Gesewo

Yvonne Dünki, Vorstand Gesewo

Philipp Hächler, Geschäftsstelle, Leitung Bau Attikerstrasse

Ursina Hollenstein, Geschäftsstelle, Leitung Nutzung

Jonathan Kischkel, Geschäftsstelle, Gesamtprojektleitung



«Als Nicht-Baufachfrau mitzuverfolgen, wie Pläne verfeinert werden, nach der besten Kosten-Nutzen-Möglichkeit gesucht wird und meine Meinung und Ideen einbringen zu dürfen, ist eine äusserst bereichernde Erfahrung.»

Esther Sommer,
Baukommission,
Nutzer:innen-Vertreterin



Foto: Jonathan Kischkel

Begleitgruppensitzungen: Engagement auch abseits der Bauthemen.



Foto: Ursina Hollenstein

Visiere zeigen den Weg: Aus Wiese wird Wohnraum.

«Das Projekt nimmt Form an: Wir sprechen nicht mehr nur über Ideen, sondern mit Menschen, die sich hier ein Zuhause vorstellen. Diese Begegnungen machen die nächsten Schritte besonders spannend.»

Ursina Hollenstein,
Leiterin Nutzung



Gemeinsam bauen

Obertor 15 + 17a: Vorfreude trotz happiger Überraschung

Mit klarer Vision, aber ohne konkrete Rahmenbedingungen starteten wir beim Obertor 15 + 17a ins Jahr 2025. Das tolle Wettbewerbsergebnis für den Umbau lag vor, nun galt es viele Fragen zu beantworten: Wie gross würde die Schadstoffbelastung sein? Stärker als gedacht, aber die Stadt zahlt. Wie gut ist die alte Gebäudesubstanz wirklich? Sie benötigt tiefere Eingriffe als erwartet. Wie wird der Aussenraum gestaltet und hat's Platz für unsere Velos? Der aufwändige städtische Prozess hat sich gelohnt – es gibt sogar einen Velounterstand. Wie viele wollen mitwirken und schliesslich im Haus wohnen oder arbeiten? Das Interesse ist vor allem am Wohnen gross, die Begleitgruppe klein, aber fein, das Gewerbe verhält sich noch zögerlich. Wo sollen wir den Salon Obertor, das gemeinschaftliche Herz des Hauses, vorsehen? Möglichst nah am Zentrum des Aussenraums, entschied die Begleitgruppe.

Zuletzt stellte sich die vielleicht wichtigste Frage: Wie hoch werden die Baukosten und damit die Mietzinse ausfallen? Hier wird's kompliziert, denn die Gesewo greift erstmals derart tief in ein bestehendes Gebäude ein. Und trotz aller Erfahrung, die die Beteiligten mitbringen – ein solches Projekt ist eine Wundertüte. Und leider tatsächlich: Die Kosten fallen höher aus als der bisher gesprochene Kredit. Denn bei der ersten Schätzung lagen wesentliche Informationen noch nicht vor und wir kalkulierten zu optimistisch. Also wurde eine ausserordentliche Generalversammlung anberaumt, an der ein Nachtragskredit beschlossen wurde – die Freude war gross.

Freude löste auch der Apéro nach der ordentlichen Generalversammlung im Sommer aus. Da wurde aus der gedanklichen Vision erstmals eine gelebte. Fest steht: Der Obertorhof wird ganz sicher ein Bijou. Und mittendrin unser Salon Obertor.

Die Projektgruppe:

Thomas Böni, Vorstand Gesewo

Alexandra Imstepf, Leitung Nutzung

Stefan Kessler, Vorstand Gesewo

Jonathan Kischkel, Gesamtprojektleitung

Nina Siery, Projektleitung Soziales



Foto: Jonathan Kischkel

Konzentriert berät die Begleitgruppe die Lage des Gemeinschaftsraums.



Foto: Stefan Kessler

Der Salon Obertor lebt: Genossenschaffer:innen im Anschluss zur GV.



«In der Nutzungskommission entwickeln wir Vermietungskonzepte, berechnen Mietzinse und begleiten den Prozess zum Hausverein.»

Stefan Kessler,
Vorstand Gesewo, Mitglied
Nutzungskommission



«Der Wechsel auf E-Autos ist sinnvoll und zukunftsgerichtet. So ist auch dieses Projekt ein richtiger Schritt für die Dekarbonisierung. Ich schätze den Komfort sehr, jetzt auch zu Hause laden zu können.»

Reto Gunterswiler,
Bewohner Sagi Hegi und
Mitglied Baukommission

Bauprojekte in den Häusern

E-Mobilität in der Sagi Hegi

«Den Sagis ermöglichen, auf E-Autos umzusteigen.» Mit dieser Absicht setzte sich die AG Mobilität des Hausvereins dafür ein, dass 26 Parkplätze mit einer Grundinstallation für Ladestationen ausgestattet wurden. Parkplatzmieter:innen können nun eine Ladestation mieten oder kaufen. Die Infrastruktur steht bereit für den Umstieg auf E-Mobilität und weniger CO₂-Ausstoss.



Foto: Reto Gunterswiler

Strom statt Sprit – eine der neuen Ladestationen

Küchenauffrischung im Grien

In der grossen Gemeinschaftsküche des Haupthauses kochen die Bewohner:innen wieder mit Freude. Nach einem Schädlingsbefall wurde die Küche erneuert: neue Geräte, frische Arbeitsflächen und eine einladende Atmosphäre. Pünktlich vor den Festtagen war alles wieder einsatzbereit.



Foto: Timon Keller

Frisch, hell, einladend: die neue Küche im Grien

Akustikmassnahmen im EinViertel

Lobby und Atrien bilden das Herz des EinViertels. Insbesondere die Lobby ermöglicht spontane Begegnungen und lädt zum Verweilen ein. Die Bewohner:innen kritisierten jedoch wiederholt die Akustik. Messungen bestätigten die hohe Nachhallzeit. Im Herbst wurden Akustikplatten an den Decken der Laubgänge montiert. Die Massnahmen verbessern die Aufenthaltsqualität spürbar – Gespräche finden nun in ruhigerer Atmosphäre statt.



Foto: Silvan Gröbly

Akustik-Testlauf mit Duvets



«Die Verbesserung ist beeindruckend: Wo früher Lärm störte, sind heute entspannte Gespräche möglich – sogar über Stockwerke hinweg. Besonders schön: Ich lasse die Wohnungstür offen, die Geräusche klingen wie aus dem Nebenzimmer.»

Silvan Gröbly, Bewohner und
Mitglied Baukommission

Gemeinsam wohnen

Alte Bäckerei Waltenstein: Stimmen und Highlights

«Die Geburt der Lämmer war wieder sehr berührend für mich.»

«... das Hoffest mit tollen Menschen und Gesprächen und der Animationsfilm, der am Anlass selbst entstand.»

«Das Kochen am Feuer mit den eigenen schönen Produkten.»

«Heilandsack, war das schön!»

«Aus dem Staunen kaum raus kam die Jüngste im Haus ob dem ersten Schnee, der glitzernden weissen Landschaft drüben im Garten.»



Foto: Alice Cantaluppi

«Neben all den freudigen Momenten, die ich hier erleben konnte, war das letzte Jahr für mich vor allem insofern fruchtbar, als es mich in den Begegnungen und Diskussionen gelehrt hat, wie unterschiedlich wir Menschen auch sein können. In dieser unser aller Andersartigkeit gespiegelt fand sich für mich, wen wundert's, auch einiges an Stoff, mich selber oft zu hinterfragen und manchmal zu verstehen.»

«Wenn es was zu schaffen gab, dann war Mio (5 Jahre) immer gerne mit dabei: sei es im Garten mit der Schaufel, in der Werkstatt, beim Heuballenpressen oder auf unserem Einachser, dem Rapid.»

«Gemeinschaftliches Leben und Tun bedeutete im letzten Jahr immer mal Arbeit an der Gemeinschaft, an mir selbst. Dass mir dabei der Glaube an das Kollektiv nicht verloren ging, ist eine meiner Errungenschaften vom letzten Jahr.»

«Die Jahreszeiten zu erleben – das Zwitschern der Vögel, die gefühlt alles zum Leben erweckten im Frühling ...»

Alice, Anina, Bettina, David, Kim, Luan,
Luc, Mara, Mio, Mirja, Samuel, Tom

Blumenaustrasse 6: ein Hauch von Geschichte aus dem Jahr 1898

Das Jahr 2025 verlief an der Blumenaustrasse ruhig und stetig. Es gab nur eine grössere Veränderung: Unser Treppenhaus hatte sich über all die Jahre einen neuen Anstrich verdient und präsentiert sich mittlerweile von seiner besten Seite.



Foto: Antje Goldt

Als kleine Anekdote: Eine betagte Nachbarin überreichte uns einen vergilbten eingerahmten Zeitungsausschnitt, der beim Bau unseres Gebäudes im Jahr 1898 vermutlich als Stopfmaterial in den Wänden verwendet worden war. Anlässlich des grossen Umbaus unseres Hauses vor rund 20 Jahren hat unsere Nachbarin dieses Zeitzeugnis vor der Mülltonne gerettet. Der Ausschnitt zeigt Annoncen für tüchtige und aufrichtige Mädchen, Töchter und Burschen, die für 100 Franken pro Monat in Haushalt und Garten arbeiten möchten. Und das Inserat eines Witwers verspricht sogar, dass eine spätere Heirat nicht ausgeschlossen sei.

Solche kleinen Funde erinnern uns daran, wie viel Geschichte in unseren Mauern steckt. Wir freuen uns darauf, die Blumenaustrasse auch in Zukunft mit Leben, Nachbarschaft und neuen Geschichten zu füllen.

Hannes Mauch und Yvonne Brandenberger



Eichliackerstrasse 12: Gartenfest zum Ausklang des Sommers



Foto: Roland Krauer

Und wieder einmal lud der Eichliacker zum Gartenfest. Dieses Mal kamen 150 Gäste. Der erste Samstag nach den Ferien hat sich als der perfekte Tag für diesen Anlass herausgestellt: Alle sind aus der Sommerpause zurück und haben sich viel zu erzählen. Die Musikfestwochen bieten kein Konkurrenzprogramm mehr und das Herannahen des Herbstes lässt einen die letzten Sommernächte noch auskosten.

In musikalischer Hinsicht entschieden wir uns für zwei kleine Sets. Dadurch wurden die schönen Gespräche nicht so lange unterbrochen, und auch Gäste, die erst später kamen, hatten Gelegenheit, sich an der Musik von Mono Mochi zu erfreuen. Weil selbst unsere Kleinsten fleissig mit anpackten, war am nächsten Mittag schon alles aufgeräumt und wir konnten gemeinsam den Abend Revue passieren lassen. Und natürlich das nächste Fest planen!

Doch das ist längst Geschichte.

Lotte Kircher

EinViertel: Babyboom und Barcamp

Ein Gerüstmonster überschattete auch im Jahr 2025 das Wohnen und Leben an der Dialogplatzseite, ohne dass es mit der Sanierung des schmalen Balkonstreifens durch die Implenia voranging. Nun besteht Hoffnung, dass das Monster im Frühjahr 2026 endlich weicht und wieder mehr Licht und Luft in die zum Platz hin gelegenen Räume gelangen. Alles andere als Dürsterkeit und Stagnation herrschte dagegen im Hausinneren. Nach einer erfolgreichen Testaktion, bei der die Bewohner:innen Decken über die Treppengländer im Atrium hängten, um dann den Dämpfungseffekt klatschend und johlend zu prüfen, wurden professionelle Akustikmassnahmen in den Treppenhäusern umgesetzt. Der Effekt war sofort spürbar: weniger Hall und Schall bei lautem Stimmengewirr in der Lobby oder wenn die Kinder im Winter drinnen spielen.



Foto: Eike Roesch

Eine Aktion zur rechten Zeit, denn in diesem Jahr wurden bei uns besonders viele Babys geboren. Der Nachwuchs war dann auch schon rege am alljährlichen Reflexionstag beteiligt, der zum ersten Mal im Format des «Barcamp» durchgeführt wurde. Dabei werden die Anliegen selbst von den Teilnehmer:innen eingebracht und in spontanen Arbeitsgruppen diskutiert. Die Ergebnisse wurden auf Plakaten festgehalten und abends beim gemeinsamen Pizzaessen gefeiert.

Zum Jahresende sorgte ein Pop-up-Café für einen neuen lässigen Treffpunkt samt kleinen Partys und Konzerten – wir können es kaum erwarten, dass das Kafi Dia im Frühling regulär eröffnet!

Karin Diemerling



7 6



145 50

Feldstrasse 39: locker gemeinschaftlich unterwegs



Das Jahr verlief bis in den frühen Herbst ruhig. Die meisten Kinder sind gross geworden und hinterlassen kaum noch sichtbare Spuren ums Haus. Umso schöner, dass den Jüngsten die Ideen für ausschweifende Projekte rund ums Haus nicht auszugehen scheinen. Im Alltag läuft das Gemeinschaftliche bisweilen nebenbei. Der Wert unserer Nachbarschaft kommt an den Haustagen zum Ausdruck: Sich gemeinsam um Haus und Garten zu kümmern, macht glücklich.

Ein Mieter:innenwechsel stellt das Zusammenleben verlässlich auf den Kopf. Unsere neuen Nachbar:innen haben die Leere schnell gefüllt. Ein Feuer im Garten trotz winterlicher Kälte ersetzt die Zusammenkunft im Treppenhaus. Unser Hausfest (ein wiederkehrender Höhepunkt) haben wir in diesem Jahr zwar ausfallen lassen, aber: Wir sind dem Motto für die nächste Fete bereits auf der Spur. Noch sind nicht alle restlos überzeugt. Ihr werdet von uns hören.

Simone Brander

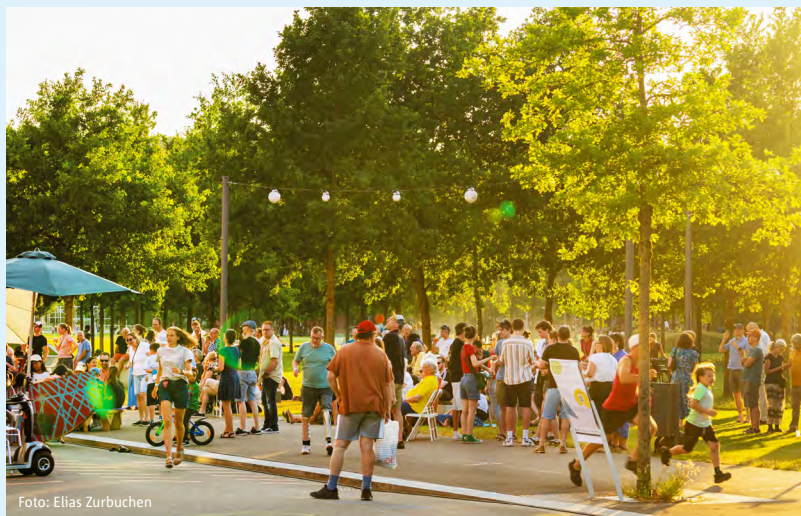
Giesserei: erfolgreiche 60-Tage-Promenade

Die Stadt Winterthur schenkte der Giesserei zum zehnjährigen Jubiläum für zwei Monate eine Begegnungszone ohne motorisierten Verkehr. Begleitet vom Bereich Nachhaltigkeit der ZHAW durften wir die Ida-Sträuli-Strasse auf der Nord- und der Ostseite nach Lust und Laune bespielen.

Mit Girlanden und Stickern, Blumentöpfen und mobilem Grün, selbst gebauten Sitzmöbeln und einer Bühne verwandelten wir das Grau in eine bunte, attraktive Wohnstrasse. Und schon stürmten die Kleinsten zum Hockeyfeld, die Familien zu den Spieltischen und Keramikkursen, während die Älteren Lesungen und Konzerte genossen. Doch alle fanden sich beim Glace-Stand ein und feierten gemeinsam das Sommerfest. Erfreulicherweise nahm auch das Umfeld am Anlass teil: an Velocheck, Yoga, Tanzkurs, Selbstverteidigung, Bibliothek, Klimadialog und Monikas Kaffeewagen. Selbst die Primarschule feierte ihre grossen Pausen auf der Strasse oder übte ein Theater auf der Bühne ein.

Nach zwei lebendigen Monaten, in denen wir oft unter der Hitze litten, können wir festhalten, dass sich das Konzept bewährt hat: Alle Aktivitäten waren unentgeltlich (ohne Sponsor:innen) verfügbar und es fanden zahlreiche spontane Aktionen unter freiem Himmel statt. Neben allgemeiner Zufriedenheit erzielte das Pilotprojekt auch einen sichtbaren Erfolg: Vorplätze werden nun entsiegelt und begrünt. Wir wünschen allen Siedlungen der Gesewo solch wegweisende Erlebnisse.

Reto Ramstein



Giesserstrasse 2 (G2): gute Laune dank Putz-Sessions



Foto: Florian Heer

Eine Neuerung des letzten Jahres war, dass wir das kreative Chaos in unserem Treppenhaus mit gemeinsamen Samstagmorgen-Putz-Sessions zu bekämpfen versuchten. Dies erwies sich als sehr spassig. Todesmutig hieften wir zudem unsere staubbedeckten Fensterläden in den Garten hinunter, die, nachdem sie sorgfältig gewaschen und geölt worden waren, in neuem rotem Glanz erstrahlten. Unsere Waschmaschine lief 24/7 und beschloss, noch nicht aufzugeben. Und unser grotesk gross anmutendes schwarzes Socken-Loch wurde immer noch nicht entdeckt.

Regelmässig trafen wir uns in unseren gemütlichen Küchen zu einem feinen Znacht und zur Haussitzung. Aber es sind die kleinen Begegnungen zwischen Tür und Angel, das Ausleihen von Skibrillen, Vermicelles-Maschinen oder das Adventswichteln, die das Zusammenleben in der G2 so schön menschlich machen.

Vesna Garstick

Grenzstrasse 13: Das alte Haus von ...

... nein, nicht von Rocky Dicky, sondern die «Tössgrotte» von der Grenzstrasse wird von Passant:innen immer wieder bewundert; oft werden wir auch gefragt, wie man denn hier wohnen könne. Aber manchmal nervt es halt, das alte Haus mit seinen unzulänglichen Bauteilen; sein Knarren ist nicht nur charmant und es gibt ständig viele kleine Dinge zu tun. Schon im vergangenen Jahr haben Planung und Abklärungen für die Dach- und Fassadensanierung begonnen, die nun im Herbst 2026 beginnen wird.

Da ist es immer wieder schön, den Blick in den Garten mit der grossen Birke, der Feuerstelle und den wachsenden Früchten schweifen zu lassen. Auf der Fensterbank liegt oft etwas Geerntetes zum Mitnehmen. Im Frühsommer haben wir den Hühnerstall verlegt; das war dann aber auch die grösste sichtbare Veränderung.

Urs Meyer



Foto: Miriam Flückiger



Grienen: Pizza, PV und Rap im Sarasani-Zelt



«Also, uf was mueni etzt luege, dass die ned chläbe blibt?»
«Zerst luegsch, dass d'Schufle suber isch. Denn duesch d'Sauce und Zuetate uf de Teig, aber Achtung, ned zviel. Als Nögschts d'Schufle mit gnueg Mehl bestäube und jetzt de Flade druf. Zum Schluss mit de Schufle in Ofen und gisch ere en Schupf. Lueg aber, dass niemert hinder dir staht, susch hed denn de es blaus Aug.» Na, erraten, worum's geht?

Dank den Maurer-Wandergesellen, die auf ihrer Wanderschaft bei uns Halt gemacht hatten, konnten wir unseren neuen Pizzeria im Spätsommer einweihen. Trotz der guten Ratschläge blieb natürlich die eine oder andere Pizza kleben. Womit wir nicht kleben blieben, war die Umsetzung unserer Projekte. So konnten wir Anfang Jahr die Aufrüstung der PV-Anlage mit der Wärmepumpe zu Ende bringen.

Tatkräftig mitgeholfen wurde 2025 an unseren Aktionstagen, zum Beispiel bei der Hangstabilisierung beim Veloständer. Im August spannten wir den Sarasani auf, und Götz Widmann gab seine asymmetrischen Texte zu rhythmischen Klängen bei uns zum Besten. Danach ging der Flow der guten Taten weiter. Wir konnten nicht nur die «Rote Küche» sanieren, sondern dank den Supervisionen auch den Zusammenhalt unserer Gemeinschaft stärken. Auf ein neues Jahr voller Erlebnisse, Projekte und Erfahrungen!

Jonas Meier

Helgenstrasse 23 + 25: viel Leben im Haus

Wir begegnen uns beim Wäsche- und Veloständer, bei Suppe und Grill – oder beim winterlichen Punsch im von den Kindern gezimmerten Restaurant Stockbaum. Es ist viel Leben im Haus, manchmal auch unerwartetes wie die Maus im Treppenhaus, die sich zwar nicht für unseren Käse interessierte, dann jedoch Milous Katzenlatein zu spüren bekam.

Dank passgenauem, mit vereinten Kräften auf- und abgebautem Festzelt konnte auch der Regen unserem Sommerfest nichts anhaben, es blieb bis in die Nacht gemütlich. Im Unterhalt fordern uns tropfende Spülkästen, träge Heizungen und klappernde Fensterläden.

Ansonsten erfreuen wir uns an unserem grünen, wilden und farbenfrohen Garten, wo wir in regelmässigen Abständen tapfer den Neophyten und anderen Wegelagerern zu Leibe rücken.

Ruth Meili



Hörnlistrasse 16: Aus-, Ein-, Umzüge und viel Holz



Foto: Susanne Grasser

Mit welchen Nichtigkeiten soll ich anfangen? Probieren wir's mit der lokalen Zoologie: Mäuse fühlen sich sichtlich wohl in unserem Keller ... «Igit!», sagen die Frauen. Ein Amselpaar tat unserer Platane die Ehre, seine Familie zu vergrössern – vermutlich, weil unsere Katzendame Minouche endgültig in Rente gegangen ist.

Bei den Bewohner:innen gab es Änderungen: Das Hörnli-Urgestein Peti hat sich in eine Gaiwo-Luxusbleibe verzogen, dafür begrüßten wir Boris; und die Familie Fabia und Kevin mit Aretha und Marvin zog in Petis leere Wohnung, allerdings erst nach umfassender Renovation mit viel Eigenarbeit.

Der Rest ist unter Varia zu erwähnen: Natürlich gab es ein Hausfest (mit Konzert, wie ich erfuhr, ich hab's verschlafen). Der Samichlausanlass fand bei Sturm und Regen im Treppenhaus statt, und die kälteempfindliche Haustruppe schaffte 100 Ster Holz in den Keller; der Winter kann nun brutal werden. Ansonsten hat sich nichts weiter Bewegendes (auch keine «Trumpostrophe») ereignet.

Paul Müller

Kanzlei-Seen: Blicke in alle Richtungen

Fangen wir diesmal nicht mit dem Sonnenschein, sondern der Herausforderung an: 2024 sistierten Vorstand und Geschäftsstelle die Selbstverwaltung. Wie es dazu kam, galt es gründlich aufzuarbeiten. Jana und Lisa, Mediatorinnen der Gesewo-Schlichtungsstelle, begleiteten den Hausverein bei der sorgfältigen Reflexion – dem Blick zurück.

Sistierte Selbstverwaltung? Dies heisst nicht, dass die Bewohner:innen keine Aufgaben mehr übernehmen. Es ist sinnvoll, wenn sie Handwerker:innen Zugang gewähren oder den Garten pflegen. Vieles ist im Haus gut eingespielt. Zurückhaltend begleitete Tiago, der Unterhaltsfachmann der Geschäftsstelle, den traditionellen Haustag im Sommer und fand – ein optimistisch stimmender Blick ins Jetzt.

Manchmal braucht es dann aber doch einen Entscheid vonseiten der Gesewo: Tiago wählte kurzerhand den Ersatz für den defekten Gemeinschaftsfernseher aus. Denn auch der ist wichtig – der Blick in die Ferne.



Foto: Andres Wiederkehr

Gegen Ende Jahr fand der Hausverein: Genug Reflexion, wir wollen zurück zu eigenen Entscheidungen! Noch so gern, fanden wir, verdankten Jana und Lisa und holten Sibylle von der Gesewo-internen Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung ins Haus. Nun ist die Steuergruppe installiert, der Prozess konzipiert – auf geht's! Im Jahr 2026 richten wir den Blick gemeinsam nach vorn.

Jonathan Kischkel, Geschäftsführer



Langgasse 76: 100 Jahre Haus Langgasse

Vor genau 100 Jahren wurde das Haus an der Langgasse erstellt. Dazu erzählte der Vorbesitzer des Hauses dem Schreibenden die folgende Geschichte: Der Vater des Vorbesitzers besass ein Dachdeckergeschäft und durfte seine Ziegel am Rande des Viehmarktes deponieren, bis die Stadt dies irgendwann unterband. Daraufhin wurde der Platz vor dem Haus, damals ein schöner, etwa 100 Quadratmeter grosser Garten mit einem Pavillon, in eine Teerfläche umgewandelt, wodurch die Ziegel wieder dort gelagert werden konnten.



Foto: Foto Wicki

Der Rückbau des Teerplatzes und die Wiederherstellung des Gartens waren in diesem Jahr Thema im Hausverein, scheiterten aber am absoluten Mehr.

Doch wir einigten uns darauf, den Garten hinter dem Haus aufzuhübschen und vor allem die lästigen Hartriegel entfernen zu lassen. Einen weiteren, nicht unwesentlichen Batzen investierten wir ins Treppenhaus, das von unten bis oben in der Originalfarbe neu gestrichen wurde. Es ist ein Hingucker geworden!

Andreas Schoch

Obergasse 16: ruhige Zeiten und klare Perspektiven

Das Jahr an der Obergasse war schön und beschaulich. Wir mussten nur wenige Schritte aus dem Haus gehen und konnten zum Beispiel die Konzerte der Musikfestwochen besuchen, Essen aus aller Welt auf dem Markt der Afropfingsten geniessen und die grosse Action am Albanifest erleben.

Die leisen Töne genossen wir auf dem Kirchplatz oder auf dem Balkon in unserem ruhigen Innenhof. Unser Haus war in diesem Jahr sehr pflegeleicht. Wir haben lediglich kleinere Wartungsarbeiten und das Spülen von Leitungen und Kanalisation sowie die Entkalkung des Boilers durchgeführt.

Ganz so ruhig geht es aber auch bei uns nicht weiter. Zusammen mit der Gesewo-Geschäftsstelle haben wir einen längerfristigen Plan für zukünftige Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten erstellt. Wir freuen uns, diese in den kommenden Jahren umzusetzen.

Hedi Strahm



Foto: Hedi Strahm



Sagi Hegi: biodivers altern



Foto: Eva Rosenfelder

Das erste Haus der Gesewo kommt in die Jahre: 34 Jahre hat die Sagi auf dem Buckel, unzählige Geschichten und Erinnerungen ranken sich im wilden Wein, der die alten Mauern begrünt. So viele Menschen sind hier schon ein- und ausgegangen, Kinder wurden geboren, sind herangewachsen, krönen einige von uns bereits zu stolzen Grosseltern. Welch kostbarer Lebensraum für Jung und Alt! Das hat sich auch dieses Jahr wieder bewahrheitet. Junge Familien mit Kleinkindern, langsam ergrauende Eltern mit Teenies, WG, Singles und Paare, Lebenswelten aller Art und jeglichen Alters, darunter einige Urgesteine, die seit Beginn mit auf der «Reise» waren. Von 0 bis 96 Jahren finden sie alle samt ihren mannigfaltigen Bedürfnissen hier Raum.

Mit mehr als nur schönen Worten finden in dieser Mehr- generationengesellschaft auch Menschen mit Beeinträchtigung, Krankheiten oder schlicht hohem Alter offene Türen, helfende Hände und Ohren sowie viel Spontaneität. Wo 1992 in den meisten Wohnungen aus Spargründen nicht mal Treppengeländer existierten – noch immer eher die Ausnahme –, wurde und wird vieles improvisiert, wie Rollstuhleingänge, Treppenlift oder behelfsmässige Treppengeländer.

Nicht nur an Anlässen wie «Sagi rockt», Pétanque, Lindenbrunch oder Kafitasse geht's heiter zu. Der Alltag unserer Menschen, Tiere und Pflanzen, die sich hier biodivers zusammenfinden, ist lebendig, – und die Freude über das gelungene Projekt wächst über die Jahre mit – ohne zu altern.

Fossil Eva Rosenfelder

Wülflingerstrasse 37: auf dem Weg zur Selbstverwaltung

2025 war für die Liegenschaft an der Wülflingerstrasse 37 ein Jahr des Aufbruchs. Die Hausgemeinschaft signalisierte klar: Sie will sich auf den Weg zur Selbstverwaltung machen – ganz im Sinne von Vorstand und Geschäftsstelle, die dieses Engagement ausdrücklich begrüssen und unterstützen.

Begleitet von der Fachstelle für Gemeinschaftsentwicklung wurde der Prozess gemeinsam mit zwei Delegierten vorbereitet. In der zweiten Jahreshälfte fanden sechs Haussitzungen statt. Im Zentrum standen Klärungen, die Auseinandersetzung mit Werten und dem Gemeinschaftsverständnis sowie erste Erfahrungen in Aushandlungsprozessen und die Prioritätensetzung – etwa bei anstehenden Renovationen und Erneuerungen. Zudem befasste sich die Hausgemeinschaft mit Teilbereichen der Selbstverwaltung. Die Gemeinschaft arbeitet nun eigenständig an den Themen Kommunikation, Entscheidungsfindung und Sitzungskultur – ein wichtiger Schritt hin zu mehr Verantwortung und Verbindlichkeit. Als Nächstes gilt es die Gründung des Hausvereins weiter voranzubringen und ein Ziel für den Übergang zur Selbstverwaltung zu definieren.

Im Bereich Unterhalt wurden im Hinblick auf die Vereinsgründung Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Budget besprochen. Eine erste Einschätzung zur Erneuerungsplanung fliesst in die Liegenschaftsstrategie ein – das Wissen aus dem Haus konnte gewinnbringend eingebracht werden.

Im Mietwesen blieb es ruhig: Zwei Wechsel bei Untermieter:innen sowie einer Hauptmietpartei prägten das Jahr.

*Tiago Laely, Nicole Müller, Nina Siery, Sibylle Zollinger,
Geschäftsstelle*



Foto: FotoWicki



89 37



7 1

Wieshofstrasse 27 + 29: Zitterpartie mit Happy End

Als Mieter:innen mit einem gutem Verhältnis untereinander starteten wir ins Jahr 2025. Gemeinsame Momente wie spontanes Grillieren, Gartenarbeiten und das Hüten von Kindern und Tieren bereicherten unseren Alltag. Zudem genossen wir eine angenehme und unkomplizierte Verwaltung.

Im März der Schock: Unser Zuhause wird verkauft! Ängste und Gedanken wirbelten durchs Haus. Fieberhaft suchten wir nach einem Rettungsanker. Da: Leuchtturm in Sicht! Die Gesewo könnte uns an Land ziehen.

Den April hindurch zitterten und hofften wir, alle Nachbar:innen ebenfalls. Wir brachten unser Haus in Schuss, und Kaufinteressent:innen trampelten durch die Wohnungen.

Vor Pfingsten erreichten wir Festland. Wir konnten auf die baldige Zugehörigkeit zur Gesewo anstossen. Welche Freude und Erleichterung!

Mit dem schon länger geplanten Auszug einer Familie erfasste uns im Herbst die Welle des Wiedervermietungsprozesses. Dank der super strukturierten Schwimmhilfe der Gesewo fanden wir schnell wieder festen Boden und neue Genossenschafte:r:innen.

Den Jahresabschluss verbrachten wir mit unzähligen Infos über Selbstverwaltung und Organisation. Wir schwimmen jetzt neugierig und optimistisch weiter ins Jahr 2026.

*Isabel Blatter und Franziska Schärer,
Bewohnerinnen Wieshofstrasse 27 + 29*



Foto: Mirja Rusterholz



Foto: Mirja Rusterholz

Seit Sommer 2025: ein Haus, ...

Die Bewohner:innen erfuhren vom geplanten Verkauf ihres Hauses – und kamen auf die Gesewo zu. Wir schauten, prüften, rechneten und offerierten – und erhielten im Sommer 2025 den Zuschlag, trotz Konkurrenz. Grosse Freude auf allen Seiten! Sowohl für die Bewohner:innen als auch für Verkäufer:innen waren wir die Wunschkäuferin.

... sechs Wohnungen, ein Garten ...

Das Haus in Wülflingen ist ein grossartiger Mix: sechs Wohnungen mit 1,5 bis 4,5 Zimmern. Dazu kommen ein grosser Gemeinschaftsgarten und eine weite Aussicht über die Wiesen bis zum Brühlberg, darüber hinaus noch ein Nebengebäude, ein Velounterstand und vier Aussenparkplätze.

... und eine Gemeinschaft

Die Geschäftsstelle begleitet die Hausgemeinschaft nun beim sorgfältigen Aufbau des Hausvereins und auf dem Weg zur Selbstverwaltung. Ziel ist, dass die Wieshofstrasse 27 + 29 bis Mitte 2026 vollständig selbstverwaltet ist.

*Alexandra Imstepf, Tiago Laely, Nina Siery, Sibylle Zollinger,
Geschäftsstelle*



Foto: Tiago Laely



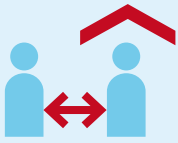
Häuser und Umwelt



Total 841 Bewohner:innen
603 Erwachsene und
238 Kinder leben in
den Gesewo-Häusern.

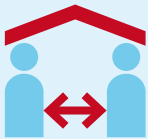


20 Gewerbemiet:innen
Blumenaustrasse 6 2
EinViertel 6
Giesserei 10
Obergasse 16 1
Sagi Hegi 1



Total 22 Mieter:innen-Wechsel

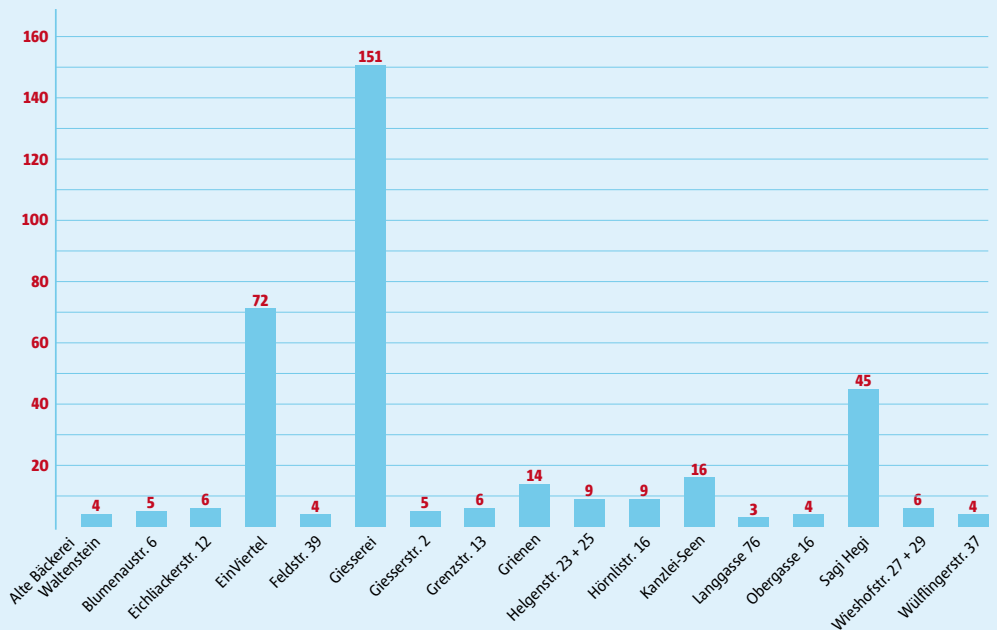
EinViertel 5*
Feldstrasse 39 2*
Giesserei 9*
Helgenstrasse 23 + 25 1
Hörnlistrasse 16 2*
Kanzlei-Seen 1
Sagi Hegi 1
Wieshofstrasse 27 + 29 1



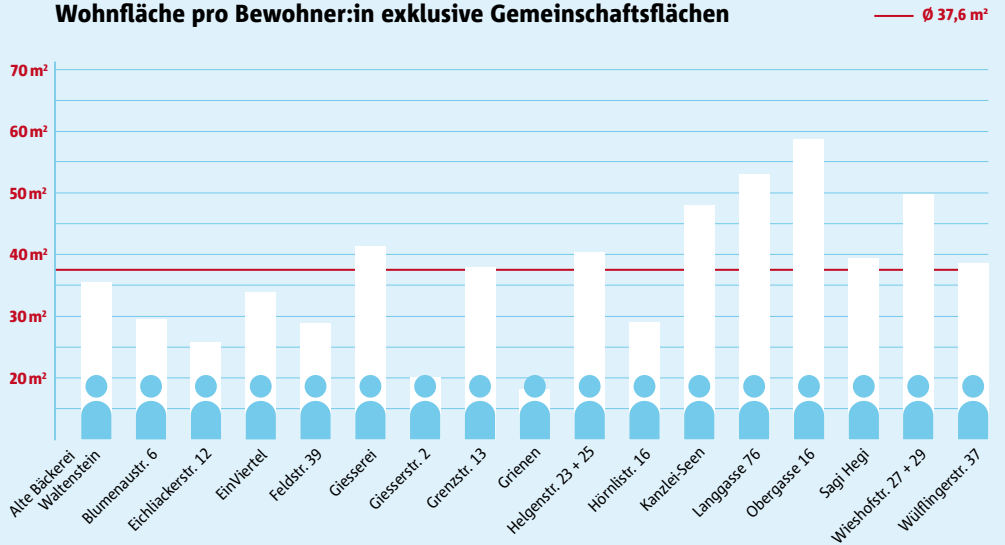
*** 11 der 22 Mieter:innen-Wechsel waren hausintern**

EinViertel 2
Feldstrasse 39 1
Giesserei 7
Hörnlistrasse 1

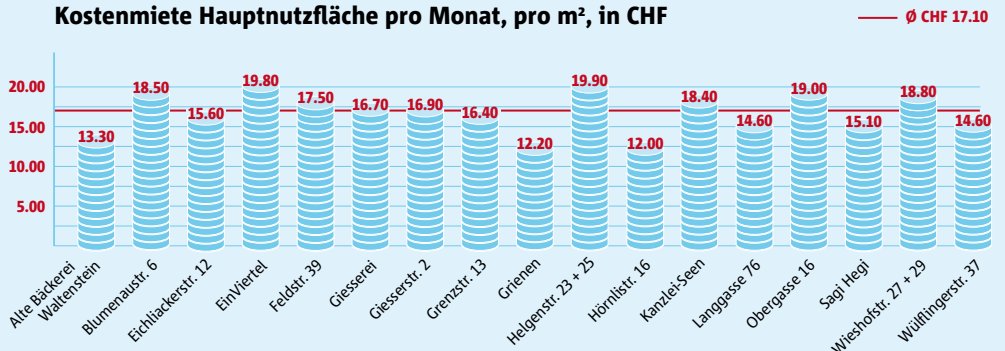
Total 363 Wohnungen



Wohnfläche pro Bewohner:in exklusive Gemeinschaftsflächen



Kostenmiete Hauptnutzfläche pro Monat, pro m², in CHF



Häuser und Umwelt

Systematisch erneuerbare Energien ausbauen

Die Gesewo hat sich zum Ziel gesetzt, das PV-Potenzial ihrer Liegenschaften systematisch zu erschliessen. Neuere Liegenschaften, unter anderem das EinViertel, die Gieserei und die Kanzlei-Seen, produzieren mit ihren PV-Anlagen bereits Solarstrom. Die Giesserstrasse speichert Solarenergie mit einer Batterie. Nun erarbeitet die Geschäftsstelle eine Potenzialanalyse für die übrigen Liegenschaften – ein wichtiger Baustein auf dem Weg zu einer nachhaltigen Energieversorgung der gesamten Gesewo.

Strom- und Wärmeerzeugung intelligent kombinieren

Als Grundlage für die Planung analysieren wir zurzeit unser PV-Potenzial. Wir konzentrieren uns dabei auf die kleineren und älteren Liegenschaften. Neben der technischen Machbarkeit prüfen wir die wirtschaftliche Tragfähigkeit. Wichtig dabei ist uns die ganzheitliche Betrachtung der Energiegewinnung: Fossile Heizsysteme wollen wir schrittweise ablösen, gleichzeitig das PV-Potenzial nutzen und Solarthermieanlagen sinnvoll integrieren.

Erste Schritte 2025

Im Jahr 2025 haben wir systematisch Daten erhoben und fünf exemplarische, kleinere Liegenschaften detailliert untersucht. Es ging um Dachkonstruktionen, statische Anforderungen, Standorte: Wie ist die Ausrichtung der Dächer? Gibt es Verschattungen? Welcher Stromertrag ist realistisch zu erwarten?

Vertiefung 2026: Wirtschaftlichkeit und neue Modelle

2026 folgen die Machbarkeitsprüfung und eine Wirtschaftlichkeitsanalyse. Wir berücksichtigen alle relevanten Faktoren – von Investitionskosten über Fördermittel bis hin zu den Erträgen durch den Stromverkauf. Dabei prüfen wir verschiedene Betriebsmodelle: einerseits den klassischen Eigenverbrauch des produzierten Stroms, andererseits aber auch den Zusammenschluss zum Eigenverbrauch oder den Beitritt zu lokalen Elektrizitätsgemeinschaften. Die Ergebnisse dienen uns und den Hausvereinen als Entscheidungsgrundlage für die künftige Investitions- und Erneuerungsplanung.

Umsetzung ab 2027

Ab 2027 installieren wir schrittweise neue PV-Anlagen – dort, wo die Analysen eine technische Machbarkeit und wirtschaftliche Tragfähigkeit bestätigen. Dass die Hausvereine in die Umsetzungen miteinbezogen werden, muss bei der Gesewo nicht extra gesagt werden – dies ist selbstverständlich.

Beat Schütz, Geschäftsstelle, Leitung Bau

Glossar

Erneuerbare Energien: CO₂-arme Energie aus Quellen, die sich natürlich regenerieren, wie Sonne, Wind, Wasser, Biomasse oder Erdwärme.

Fossile Energien: Energieträger wie Öl, Gas oder Kohle, die bei der Verbrennung CO₂ freisetzen.

Photovoltaik (PV): Technologie zur Umwandlung von Sonnenlicht in Strom mittels Solarzellen. Die gewonnene Energie kann selbst genutzt, gespeichert oder ins Stromnetz eingespeist werden.

Solarthermie: Nutzung von Sonnenenergie zur Wärmeerzeugung, zum Beispiel für Warmwasser oder Heizung. Anders als bei PV wird hier Wärme statt Strom gewonnen.

Lokale Elektrizitätsgemeinschaft (LEG): Zusammenschluss von Personen oder Organisationen, die gemeinsam erneuerbare Energie produzieren, verbrauchen und teilen – auch über Grundstücksgrenzen hinweg.

Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV): Mehrere Parteien in einer oder mehreren Liegenschaften nutzen gemeinsam den vor Ort produzierten Solarstrom, ohne über das öffentliche Netz zu gehen.



Montage der Solarmodule auf dem Dach des Bauernhauses des Grienen



«Unabhängigkeit ist mir als Vorstandsmitglied und als Bewohner der Giesserei wichtig. Darum setze ich mich dafür ein, fossile Brennstoffe zu reduzieren und erneuerbare Energien zu fördern – fürs Klima und für uns alle.»

Jürg Altwegg,
Vorstand Gesewo

Die Umwelt im Fokus

Wie energieschonend ist der aktuelle Zustand der Gesewo-Liegenschaften?

Heizung, Fenster, Dachdämmung sowie Photovoltaik und solarthermische Anlagen sind wichtige Indikatoren, um den Zustand eines Hauses mit Blick auf den Energieverbrauch einzuschätzen. Bei Sanierungen und Erneuerungen optimiert die Gesewo Heizungen, Fenster und Dämmungen und integriert das Potenzial der Sonnenenergie systematisch. Das Ziel: den CO₂-Ausstoss und den Energieverbrauch nachhaltig zu reduzieren.

Heizung: Schritt für Schritt weg von fossilen Energien

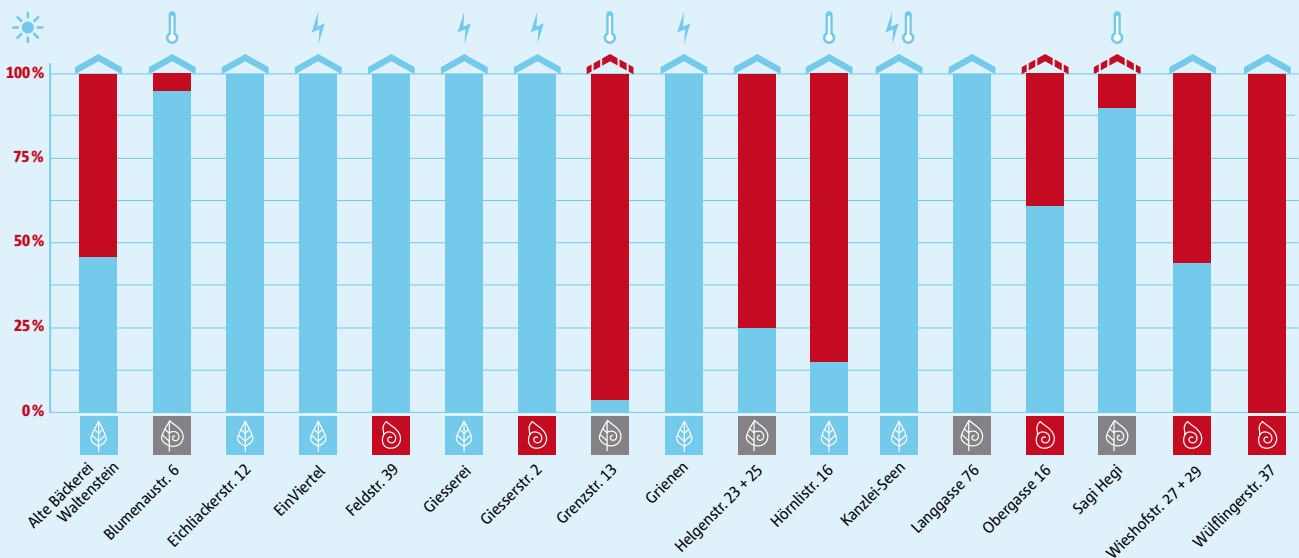
In Wohnbauten verbraucht die Heizung am meisten Energie. Heizungen haben eine durchschnittliche Lebensdauer von 25 Jahren. Die Gesewo ersetzt fossile Heizsysteme schrittweise durch Wärmepumpen, Fernwärme oder andere erneuerbare Systeme.

Fenster und Dämmung: die Gebäudehülle optimieren

Isolierte Fenster und Dachdämmungen reduzieren den Energieverbrauch massgeblich. Die durchschnittliche Lebensdauer von Fenstern beträgt 25 Jahre, diejenige von Dachdämmungen rund 30 Jahre.

Photovoltaik: Solarstrom vom eigenen Dach

PV-Anlagen wandeln Sonnenlicht in Strom um, Solarthermieanlagen nutzen Sonnenwärme für Warmwasser und Heizung. Beide Technologien haben eine durchschnittliche Lebensdauer von rund 25 Jahren.



Dachdämmung

Durchgehende Dämmschicht (Dach oder Estrichboden):

gedämmt 1996 oder später

teilweise oder vor 1996 gedämmt

Fenster

saniert 2001 oder später

älter als 2001

Heizung

Erneuerbare Energien: Fernwärme, Wärmepumpe, Holz, Solarthermie

Fossile Energien: Öl, Gas.

erneuerbare Energien

teilweise erneuerbare Energien

fossile Energien

Solar

Stromerzeugung mit Photovoltaik

Wärmeerzeugung mit Solarthermie

Menschen

Genossenschafter:innen

Stand 1.1.2025	924
Eintritte	55
Austritte	56
Stand 31.12.2025	923

Arbeitsgruppe Plattform 60+

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

Geschäftsprüfungskommission

Stephanie Engelhardt-Scherf
Susanne Fankhauser, Co-Präsidentin
Ivo Ramer (seit Juni 2025)
Roland Rusnak, Co-Präsident

Solidaritätskommission

Yvonne Dünki, Delegierte des Vorstands
Bea Helbling (bis Juni 2025)
Claudia Imdorf
Gabi Stritt (seit Juni 2025)

Revisionsstelle

OTG, Ostschweizerische Treuhand Zürich AG (bis Juni 2025)
BBT Guido Koller AG (seit Juni 2025)

Bauprojekte

EinViertel: Akustikmassnahmen Atrien

Silvan Gröbly, Delegierter Hausverein
Philipp Hächler, Architektur/Bauleitung
Beat Schütz, Vertretung Gesewo, Projektleitung

EinViertel: E-Mobilität Tiefgarage Krokodil

Jörg Ernst, Vertretung Hausverein
Beat Schütz, Vertretung Gesewo, Projektleitung

Giesserei: Gebäudehüllensanierung

Karin Kammerlander, Vertretung Hausverein
Hans Suter, Vertretung Hausverein
Markus Zaugg, Vertretung Hausverein
Tiago Laely, Vertretung Gesewo
Beat Schütz, Vertretung Gesewo, Projektleitung

Neubauprojekte

Attikerstrasse Wiesendangen: Neubau

Baukommission

Jonathan Kischkel, Geschäftsstelle, Gesamtprojektleitung
Philipp Hächler, Geschäftsstelle, Leitung
Jürg Altwegg, Vorstand Gesewo
Werner Fritschi, informelle Vertretung Landeigentümerin
Esther Sommer, Nutzer:innen-Vertretung

Nutzungskommission

Ursina Hollenstein, Geschäftsstelle, Leitung
Yvonne Dünki, Vorstand Gesewo
Alexandra Imstempf, Geschäftsstelle
Karin Schmid, Nutzer:innen-Vertretung
Sibylle Zollinger, Geschäftsstelle

Obertor 15 + 17a: Umbau

Baukommission

Jonathan Kischkel, Geschäftsstelle, Gesamtprojektleitung
Thomas Böni, Vorstand Gesewo
Hansbeat Reusser, Nutzer:innen-Vertretung

Nutzungskommission

Alexandra Imstempf, Geschäftsstelle, Leitung
Stefan Kessler, Vorstand Gesewo
Nina Siery, Geschäftsstelle, Leitung Soziales
Ivana Vallarsa, Nutzer:innen-Vertretung

Töbeli Kollbrunn, Neubau

Projektgruppe

Jonathan Kischkel, Geschäftsstelle, Co-Projektleitung
Tiago Laely, Geschäftsstelle Co-Projektleitung
Thomas Böni, Vorstand Gesewo

Giesserei: Gebäudeleitsystem und Kellerlüftung

Gabi Haydn, Vertretung Hausverein
Daniel Mahler, Vertretung Hausverein
Tiago Laely, Vertretung Gesewo
Beat Schütz, Vertretung Gesewo, Projektleitung

Grienen: Teil-Küchenersatz Haupthaus

Lina Haug, Vertretung Hausverein
Beat Schütz, Vertretung Gesewo, Projektleitung

Sagi Hegi: Grundinstallation E-Mobilität

Jürg Aebli, Vertretung Hausverein
Mike Geeler, Vertretung Hausverein
Daniel Germann, Vertretung Hausverein
Reto Guntersweiler, Vertretung Hausverein
Beat Schütz, Vertretung Gesewo, Projektleitung

Vorstand



Yvonne Dünki, Eric Schirrmann, Marina Wetzel, Stefan Kessler, Ken Geeler, Mathias Ritzmann, Leila Hofmann, Jürg Altwegg und Thomas Böni (von links)

Jürg Altwegg Liegenschaftenausschuss

Thomas Böni Liegenschaftenausschuss

Yvonne Dünki Vizepräsidentin, Leitungs- und Sozialausschuss

Ken Geeler Finanzausschuss (seit Juni 2025)

Leila Hofmann Präsidentin, Leitungsausschuss

Stefan Kessler Liegenschaftenausschuss

Mathias Ritzmann Finanz- und Sozialausschuss

Eric Schirrmann Finanzausschuss

Marina Wetzel Leitungs- und Sozialausschuss (seit Juni 2025)

Menschen

Häuserrat

Alte Bäckerei Waltenstein

Samuel Basler und Tom Heinzer, Co-Amt

Blumenaustrasse 6

Antje Gold
Hannes Mauch, Stellvertretung

Eichliackerstrasse 12

Melanie Mock

EinViertel

Katharina Tulinski

Feldstrasse 39

Simone Brander

Giesserei

Nele Pintelon
Helga Ganz, Stellvertretung

Giesserstrasse 2

Maya Rieger und Sebastien Schiesser, Co-Amt

Grenzstrasse 13

Roman Gerber und Urs Meyer, Co-Amt

Grienen

Jonas Widmer

Helgenstrasse 23 + 25

Elias Kerker
Tom Hunziker, Stellvertretung

Hörnlistrasse 16

Noémi Uehlinger

Kanzlei-Seen

Johannes Langenegger

Langgasse 76

Christian Schwitz

Obergasse 16

Marc Burgherr und Hedi Strahm, Co-Amt

Sagi Hegi

Daniel Germann
Martin Wehrle, Stellvertretung



Foto: Yvonne Brandenberger

Reihe oben, von links: Yvonne Brandenberger, Elias Kerker, Hedi Strahm, Daniel Germann, Christian Schwitz

Reihe unten, von links: Roman Gerber, Simone Brander, Helga Ganz, Noémi Uehlinger, Johannes Langenegger, Tom Heinzer, Hannes Mauch, Jonas Widmer

Jahresbericht 2025 des Häuserrats

Auch im Jahr 2025 beschäftigte uns die Ausgestaltung der Rolle des Häuserrats, der zusehends an Struktur gewinnt. Wir wachsen zusammen, achten auf unsere Kapazitäten und treffen uns noch fünf bis sechs Mal im Jahr, inklusive eines Arbeitshalbtags oder einer Retraite. Dank regelmässigem Informationsaustausch nehmen auch die Gelegenheiten zu, an Hausfesten teilzunehmen.

Die Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle nimmt weiter Form an. In der ersten Hälfte der Häuserratssitzung steht uns jeweils Jürg Altwegg vom Gesewo-Vorstand für Auskünfte zur Verfügung und berichtet aus dem Vorstand. Dadurch werden Wege verkürzt, beispielsweise für Rückmeldungen aus den Häusern zum Stufenmodell.



Foto: Alice Cantaluppi



Foto: Susanne Grasser

Eine ähnliche Scharnierfunktion zwischen Geschäftsstelle und Vorstand hat das Büro des Häuserrats. Dieses erhielt nach erfolgreicher Suche kurz vor der letzten Sitzung im Jahr 2025 Verstärkung durch Yvonne Brandenberger (Blumenau).

Inhaltliche Themen werden meist in Arbeitsgruppen behandelt. In der Retraite im Jahr 2024 ist die Arbeitsgruppe «Fonds ältere Liegenschaften» entstanden. Sie hat sich bereits mit Vorstand und Geschäftsstelle ausgetauscht; das Thema wird uns sicherlich noch eine Weile begleiten. Die Arbeitsgruppe «Kleinere Liegenschaften» hat ein fixes Traktandum in unseren Sitzungen etabliert, nämlich die Erörterung einer konkreten Frage wie: «Ressourcen – wie verteilt ihr Aufgaben?» Wir sind alle unterschiedlich, können aber auf vielfältige Weise voneinander profitieren.

Jonas und Simone für den Häuserrat

Jahresrechnung 2025 und Budget 2026

Bilanz	Erläuterungen im Anhang	31.12.2025 CHF	Vorjahr CHF
Aktiven			
Flüssige Mittel		2'327'896	2'619'379
Forderungen gegenüber Mieter:innen		7'725	22'016
Forderungen gegenüber Dritten		86'280	86'294
Delkredere		-500	-500
Aktive Rechnungsabgrenzung	a)	986'880	1'011'997
Umlaufvermögen		3'408'281	3'739'186
Finanzanlagen		37'551	47'501
Mobilien/Infrastruktur		176'722	206'925
Landwerte der bebauten Liegenschaften		33'651'000	31'973'000
Gebäude auf eigenem Land		146'021'389	144'587'395
Abschreibungen		-20'962'751	-19'221'725
Gebäude im Baurecht		725'500	725'500
Heimfallfonds		-56'806	-56'106
Baukonten		2'748'722	1'571'492
Anlagevermögen		162'341'327	159'833'982
Total Aktiven		165'749'608	163'573'168
Passiven			
Verbindlichkeiten gegenüber Mieter:innen		580'648	563'097
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		756'437	334'001
Amortisationsverpflichtungen	c)	549'404	565'964
Passive Rechnungsabgrenzung	b)	924'636	941'494
Kurzfristiges Fremdkapital		2'811'125	2'404'556
Pflichtdarlehen		16'895'369	16'454'684
Freie Darlehen		24'808'710	25'866'272
Pflichtdarlehensfonds	d)	117'814	379'858
Hypotheken	c)	102'301'695	101'525'978
Erneuerungsfonds		16'688'990	14'837'343
Solidaritätsfonds	e)	50'000	59'512
Innovationsfonds	f)	139'186	142'768
Langfristiges Fremdkapital		161'001'764	159'266'415
Fremdkapital		163'812'889	161'670'971
Genossenschaftskapital		1'901'000	1'888'000
Gesetzliche Reserve		1'000	0
Gewinn-/Verlustvortrag		13'197	-29'718
Jahresgewinn		21'522	43'915
Eigenkapital		1'936'719	1'902'197
Total Passiven		165'749'608	163'573'168

Erfolgsrechnung

	Erläuterungen im Anhang	Rechnung 2025 CHF	Vorjahr CHF	Budget 2026 CHF
Brutto-Mietzins ertrag		7'539'583	7'264'588	7'476'686
Ertragsminderungen		-38'508	-34'549	-71'953
Netto-Mietzins ertrag		7'501'075	7'230'039	7'404'733
Sonstige Erträge ¹		21'521	28'756	10'000
Aktivierter Aufwand (Personalaufwand) ²		147'041	169'611	167'782
Betrieblicher Ertrag		7'669'637	7'428'406	7'582'515
Unterhalt und Reparaturen		-1'043'599	-885'112	-928'000
Einlagen Erneuerungsfonds		-1'720'994	-1'618'131	-1'750'308
Gebäudeversicherung		-81'353	-77'517	-85'000
Vermietung		-3'927	-932	-5'000
Beitrag zur Förderung SV & GE		-28'800	-28'960	-30'300
Baurechtszinsen		-20'250	-20'250	-20'250
Übriger Liegenschaftenaufwand		-123'576	-65'037	-80'500
Liegenschaftsaufwand		-3'022'499	-2'695'939	-2'899'358
Bruttoergebnis Liegenschaften		4'647'138	4'732'467	4'683'157
Personalaufwand	g)	-1'202'919	-1'201'291	-1'425'976
Raumaufwand		-85'589	-88'788	-94'620
Sach-, Haftpflicht- und Betriebsversicherungen		-4'649	-4'712	-5'000
Drucksachen/Website/Kommunikation		-28'531	-26'358	-122'530
Anlässe und Versammlungen		-29'429	-43'374	-36'500
Informatikaufwand (Hard- und Software)		-25'675	-37'487	-30'000
Beiträge, Abos, Spenden		-10'458	-15'581	-14'100
Literatur, Weiterbildung		-9'447	-4'336	-14'000
Beratung und Revision		-18'086	-19'342	-25'500
Sonstiger Aufwand		-42'849	-26'263	-41'300
Betrieblicher Aufwand		-1'457'632	-1'467'532	-1'809'526
Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern		3'189'506	3'264'935	2'873'631
Abschreibungen		-1'813'701	-1'681'615	-1'347'869
Ergebnis vor Zinsen und Steuern		1'375'805	1'583'320	1'525'762
Zinsen und Kapitalkosten		-1'318'620	-1'545'859	-1'481'784
Aktivzinsen		7'086	48'294	0
Ergebnis vor Steuern		64'271	85'755	43'978
Steuern		-42'749	-41'840	-37'000
Gewinn		21'522	43'915	6'978

¹ mehrheitlich unser Verwaltungsmandat für die Stiftung Andante

² Aktivierung auf Bauprojekte

Bericht zur Jahresrechnung

Jahresabschluss 2025 – ausgeglichenes Ergebnis

Wie auch in den Vorjahren arbeiteten Vorstand und Geschäftsstelle gemeinsam erfolgreich am Jahresabschluss der Gesewo.

Erträge 2025

Eine wesentliche Änderung gegenüber den Vorjahren ist die Aufnahme unserer neuen Liegenschaft, der Wieshofstrasse, per Mitte Jahr. Dies, unterjährige Mietzinsanpassungen bei diversen Liegenschaften im Jahr 2024 und ein allerletzter Stafflungsschritt bei zwei Liegenschaften auf den Jahresbeginn 2025 führen auf der Ertragsseite zu moderat höheren Mietzinseinnahmen. Der Ausnutzungsgrad unserer Nettomietzinsen liegt gemessen am Zürcher Kostenmietmodell per Ende 2025 bei 85%. Weitere Erträge generierten wir über unser Verwaltungsmandat für die Stiftung Andante. Die Aktivierungen fielen etwas tiefer aus als im Vorjahr.

Aufwände 2025

Auf der Aufwandsseite sind folgende Entwicklungen zu erwähnen:

Ein letztes Mal erhöhten wir die Unterhaltspauschalen des Jahres 2025 gemäss Formelberechnung. Auch die steuerbefreiten Einlagen in den Erneuerungsfonds konnten wir erhöhen. Die Anpassung des Gebäudeversicherungswerts kam im Jahr 2024 vollumfänglich zum Tragen. Besonders erfreulich sind die deutlich gesunkenen Kapitalkosten dank vorteilhafter Anschlussfinanzierungen. Der Poolzinssatz lag per Ende 2025 bei 1,07% und damit unter dem hypothekarischen Referenzzinssatz von 1,25%.

Vor allem den Entwicklungen bei der Fremdfinanzierung verdanken wir eine Kehrtwende bei den Abschreibungen, sie liegen erstmals wieder höher als im Vorjahr – um 8%. Wie in den Vorjahren wurden bei allen Liegenschaften mindestens 0,75% des Gebäudewertes abgeschrieben. Wenn die jeweilige Liegenschaftsrechnung dies zulies, wurden höhere Abschreibungen bis maximal 1,25% vorgenommen.

Hinter den gestiegenen «übrigen Liegenschaftenaufwänden» verbirgt sich neben externen Honoraren eine Mietzinsrückerstattung beim Einviertel aufgrund von Baumängeln. Der Personalaufwand konnte konstant gehalten werden.

In der Summe weist die Gesewo erneut einen kleinen Gewinn aus.

Budget 2026

Bereits Ende Jahr 2025 kündigten wir in den Liegenschaften Einviertel, Obergasse und Sagi Hegi Mietzinssenkungen an. Diese sind im Budget 2026 mit etwas tieferen Mietzinsenerträgen abgebildet. Mit weiteren Mietzinssenkungen möchten Geschäftsstelle und Vorstand bis zur erfolgreichen Auflösung der Verlustvorträge auf einzelnen Liegenschaftsrechnungen zuwarten.

Die budgetierten Personalaufwände von Geschäftsstelle und Vorstand sind höher angesetzt als im Vorjahr. Die Projekte Attikerstrasse und Obertor benötigen nun verstärkt Ressourcen auch in den Bereichen Vermietung und Soziales. Weiter berücksichtigt wurde ein grosser Bedarf an Leistungen der Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung. Im Jahr 2026 gilt es, mehrere Prozesse vorwärtszutreiben respektive abzuschliessen, darunter Wieshofstrasse, Wülflingerstrasse und Kanzleiseen.

Dank Wechsel in der Festlegung der Unterhaltspauschalen sinken die dortigen Aufwände absehbar um 11%. Aktuell erwarten wir nicht, dass wir die Abschreibungen weiter erhöhen können. Die Kapitalkosten haben wir vorsichtig budgetiert.

Wir budgetieren einen Jahresgewinn von knapp 7000 Franken.

Das Budget 2026 wurde wiederum dem Häuserrat vorgestellt und von diesem zur Kenntnis genommen.

Ausblick

Die letztjährig in Aussicht gestellte Kontinuität konnte – mit Ausnahme der neuzugegangenen Wieshofstrasse – erreicht werden. Angesichts zuletzt sehr geringer Teuerungsraten und trotz besorgniserregender weltpolitischer Lage erwartet der Finanzausschuss eine Fortsetzung dieser Kontinuität. Wir prognostizieren nur unwesentliche Entwicklungen an den Kapitalmärkten und damit unserer Fremdfinanzierungskosten.

Der Finanzausschuss:

Ken Geeler, Vorstand

Daniela Heiniger, Darlehen und Buchhaltung

Jonathan Kischkel, Geschäftsführer

Mathias Ritzmann, Vorstand

Eric Schirrmann, Vorstand

Maria Grazia Zito, Finanzen

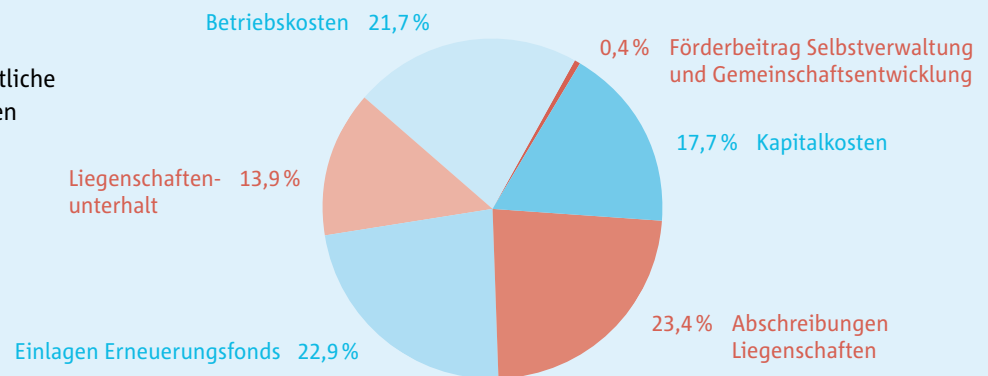
Kennzahlen und Fondsberichte

Kennzahlen

	2025	2024
Anlagendeckungsgrad 3 = (Eigenkapital+Pflichtdarlehen)/Anlagevermögen	11,6 %	11,5 %
Anlagendeckungsgrad 4 = (Eigenkapital+Pflichtdarlehen+freie Darlehen)/Anlagevermögen	26,9 %	27,7 %
Rückstellungseinlagequote = (Abschreibungen+Einlagen Erneuerungsfonds)/Anlagewert ohne Land und Baukonti	2,3 %	2,2 %
Betriebskostensatz = Betriebskosten/m ² Hauptnutzflächen in CHF/m ²	CHF 44.97	CHF 43.84
Mieter:innen-Wechsel pro Jahr = Anzahl Mieter:innen-Wechsel/Wohnungen total	6,0 %	10,6 %
Mieter:innen-Wechsel abzüglich hausinterner Wechsel pro Jahr = Anzahl Mieter:innen-Wechsel abzüglich hausinterner Wechsel/Wohnungen total	3,0 %	7,0 %
Mietzinsausnutzungsgrad = Kostenmiete Gesewo/mögliche Miete nach «Zürcher Modell»	85,0 %	88,0 %

Mietfranken 2025

Die Grafik zeigt die durchschnittliche Verwendung der Mieteinnahmen der Gesewo.



Jahresbericht der Solidaritätskommission

Die Solidaritätskommission entscheidet über Anträge an den Pflichtdarlehens- und Solidaritätsfonds. 2025 hat sie sich zu acht Sitzungen getroffen.

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

Dank dem Pflichtdarlehensfonds konnten im Berichtsjahr dreissig Wohnungen oder Zimmer an Personen ohne ausreichendes Vermögen vermietet werden.

Bewilligt wurde die Übernahme von zehn neuen Pflichtdarlehen. Drei Bezüge wurden wegen Auszugs oder anderweitiger Finanzierung aufgelöst.

*Sibylle Zollinger,
Geschäftsstelle, Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung*

Bericht zum Innovationsfonds

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

2025 genehmigte die GV zwei Projektanträge. Trotz grossem Mehr zogen die Antragsteller:innen eines Projekts ihren Antrag freiwillig zurück – Einstimmigkeit war für sie Voraussetzung. Ein im Vorjahr bewilligtes Projekt konnte umgesetzt und abgeschlossen werden.

Von den beiden laufenden mehrjährigen Projekten wurde eines im Jahr 2025 abgeschlossen. An das andere wurden weitere Zahlungen geleistet.

*Sibylle Zollinger,
Geschäftsstelle, Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung*

Anhang zur Jahresrechnung

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Die Jahresrechnung 2025 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 teilweise unter den steuerlich maximal zugelassenen Pauschalsätzen. Für das Jahr 2025 betragen die Abschreibungen bei keiner Liegenschaft weniger als 0,75% des Gebäudewerts (Anschaffungskosten inklusive etwaiger wertvermehrender Investitionen).



Foto: Susanne Grasser

Gemeinsam bauen, flicken, gärtner, Holz beugen – und feiern: Gemäss Hastradition der Hörnlistrasse 16 im lauschigen Garten mit Pizza aus dem selbstgebauten Lehmofen.

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2025 CHF	2024 CHF
a) Aktive Rechnungsabgrenzung	986'880	1'011'997
EGW Emissionskosten	376'668	398'178
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten (Mieter:innen)	583'181	575'888
Transitorische Aktiven	27'031	37'931
b) Passive Rechnungsabgrenzung	924'636	941'494
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten (Mieter:innen)	777'161	791'651
Transitorische Passiven	147'475	149'843
c) Hypotheken und Amortisationsverpflichtungen	102'851'098	102'091'942
Bankhypotheken	51'790'150	47'809'350
EGW-Anleihen	37'900'000	40'600'000
WBG Fonds de Roulement / Solidaritätsfonds	3'195'045	3'417'275
Darlehen Stadt Winterthur (unverzinslich)	6'908'098	7'057'805
Darlehen Kanton Zürich (unverzinslich)	3'057'805	3'207'512
d) Pflichtdarlehensfonds	117'814	379'858
Darlehen an Pflichtdarlehensfonds	963'274	1'019'954
Darlehen an Pflichtdarlehensfonds per 1.1.	1'019'954	1'090'186
Neue Darlehen inklusive aufgelaufener Verzinsung	20'156	25'012
Zurückbezahlte Darlehen	-76'836	-95'244
Gewährte Darlehen aus Pflichtdarlehensfonds	-845'460	-640'096
Pflichtdarlehen aus Pflichtdarlehensfonds per 1.1.	-640'096	-839'276
Neue Pflichtdarlehen	-264'720	-62'100
Nicht mehr benötigte Pflichtdarlehen	59'356	261'280
e) Solidaritätsfonds	50'000	59'512
Bestand am 1.1.	59'512	50'000
Einlagen in Solidaritätsfonds	35'115	23'099
Entnahmen aus Solidaritätsfonds	-8'280	-13'587
Rückzahlung Solidaritätsbeiträge	-36'347	-
f) Innovationsfonds	139'186	142'768
Bestand am 1.1.	142'768	101'608
Einlagen in Innovationsfonds (inklusive Auflösung nicht beanspruchter Entnahmen)	23'118	60'160
Entnahmen aus Innovationsfonds	-26'700	-19'000
g) Personalaufwand	-1'202'919	-1'201'291
Geschäftsstelle	-1'075'715	-1'075'922
Löhne	-908'545	-894'770
Sozialversicherungsaufwand	-150'575	-152'495
Übriger Personalaufwand	-16'595	-28'657
Genossenschaftsorgane	-127'204	-125'369
Entschädigungen Vorstand	-91'070	-80'337
Entschädigungen Hausräte und Kommissionen	-29'160	-38'119
Sozialversicherungsaufwand	-6'974	-6'913

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

	2025 CHF	2024 CHF
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	158'709'638	157'328'557
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	144'891'910	145'791'910
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	117'066'160	117'966'160
in Anspruch genommene Kredite	104'119'059	103'359'903

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen und periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Im Jahr 2025 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

	2025 CHF	2024 CHF
Gewinn-/Verlustvortrag per 1.1.	13'197	-29'718
Jahresgewinn	21'522	43'915
Verfügbares Bilanzergebnis per 31.12.	34'719	14'197
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	2'000	1'000
Vortrag auf neue Rechnung	32'719	13'197
Verfügbares Bilanzergebnis per 31.12.	34'719	14'197

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

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an
die Generalversammlung der Gesewo, Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen,
Winterthur**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Gesewo, Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen, Winterthur für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die eingeschränkte Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In ihrem Bericht vom 24. März 2025 hat diese eine nicht modifizierte Prüfungsaussage abgegeben.

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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Gais, 13. April 2026

BBT Guido Koller AG



Claudia Zanotelli
Zugelassene Revisorin
Leitende Revisorin



Karin Schnider
Zugelassene Revisorin

Beilagen:

- Jahresrechnung 2025 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Geschäftsstelle

Unser Team

Die Geschäftsstelle ist die erste Anlaufstelle für Anliegen von Genossenschafter:innen, Hausgemeinschaften, Gremien, Interessent:innen und Geschäftspartner:innen. Das interdisziplinäre Team arbeitet eng zusammen und beleuchtet komplexe Fragestellungen aus unterschiedlichen Perspektiven.



Foto: FOTIFABRIK, Rachel Engeli

Nicole Müller, Nina Siery, Tiago Laely, Marianne Huber, Beat Schütz, Alexandra Imstepf, Daniela Heiniger, Jonathan Kischkel, Sibylle Zollinger, Ursina «Sina» Hollenstein und Maria Grazia «Graziella» Zito (von links)

Daniela Heiniger Darlehen und Buchhaltung, Finanzausschuss

Ursina Hollenstein Administration, Veranstaltungen und Projekte, Leitungsausschuss

Marianne Huber Kommunikation und Projekte, Leitungsausschuss

Alexandra Imstepf Mietwesen, Sozialausschuss

Jonathan Kischkel Geschäftsführung, Leitungs-, Finanz- und Liegenschaftenausschuss

Tiago Laely Unterhalt und Erneuerung, Liegenschaftenausschuss

Nicole Müller Mietwesen

Beat Schütz Bau, Liegenschaftenausschuss

Nina Siery Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung, Sozialausschuss

Maria Grazia Zito Rechnungswesen und Personaladministration, Finanzausschuss

Sibylle Zollinger Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung, Sozialausschuss

Umschlag: Illustration von Iris Weidmann

Den Umschlag hat Iris Weidmann gestaltet, freischaffende Illustratorin und Comiczeichnerin aus Zürich. Sie studierte Illustration Nonfiction an der Kunsthochschule Luzern und erhielt 2023 das Förder-Comicstipendium der Deutschschweizer Städte. Iris Weidmann selbst wohnt in einem Haus der Wogeno – jener Genossenschaft, die einst die Gründer:innen der Gesewo inspirierte.

Ihr Bild lädt zum Träumen ein: Es zeigt die Gesewo von morgen – lebendig, ökologisch, vielfältig – und gibt der Strategie ein Gesicht. Denn hinter den Strategiehandlungsfeldern «Wachstum» und «Ökologie» stecken keine abstrakten Ziele, sondern ganz konkrete Vorstellungen davon, wie selbstverwaltetes Wohnen künftig aussehen kann. Mehr zur Strategie auf Seite 6.

Impressum**Herausgeberin**

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

Redaktion

Marianne Huber, Christine Meyer

Gestaltung

Nathalie Gaggini und Sina Reinhart, blitzartgrafik

Bildbearbeitung und Druck

Druckerei Baldegger

Papier

Refutura GSM 100% Recycling, Blauer Engel

