



# GESCHÄFTS- BERICHT 2024



# INHALT

4	<b>JAHRESBERICHT</b>
25	<b>BERICHTE DER KOMMISSIONEN</b>
26	<b>KURZ ERKLÄRT</b>
28	<b>JAHRESRECHNUNG</b>
39	<b>BERICHT DER REVISIONSSTELLE</b>
40	<b>SIEDLUNGEN DER GWG</b>
43	<b>KONTAKTE</b>



# JAHRESBERICHT

Am 24. November stimmten die Winterthurerinnen und Winterthurer über mehr bezahlbaren Wohnraum ab. Es standen drei Varianten zur Wahl: die Initiative «Wohnen für alle» der SP, ein Gegenvorschlag des Stadtparlaments und ein Gegenvorschlag des Stadtrats. Weil alle drei Vorlagen zu mehr bezahlbarem Wohnraum führen, setzten sich die GWG, der Genossenschaftsverband und viele weitere Genossenschaften für ein dreifaches «JA» ein.

## **JEDES JAHR 120 ZUSÄTZLICHE GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN IN WINTERTHUR**

Der von den Genossenschaften im Stichentscheid favorisierte Vorschlag des Stadtrats wurde schliesslich mit 53.4 Prozent JA-Stimmen angenommen. Er sieht vor, dass die Anzahl gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt Winterthur bis 2040 im Durchschnitt um jährlich 120 steigen soll. Die GWG wird ihren Beitrag leisten, um dieses Ziel zu erreichen.

## **WER EINE GÜNSTIGE WOHNUNG BRAUCHT, HAT ES SCHWER**

Die Mitarbeitenden der GWG spüren den Druck auf dem Wohnungsmarkt tagtäglich. Die Anzahl Wohnungsinteressierte nimmt zu. Vor allem Menschen, die auf eine günstige Wohnung angewiesen sind, oder die zum Beispiel aufgrund einer Kündigung schnell eine neue Wohnung brauchen, haben einen schweren Stand. Sie sind oft entsprechend verzweifelt und schildern ihre schwierige Situation eindrücklich.

## **DIE GWG PRÜFT LIEGENSCHAFTENKÄUFE**

Die GWG würde gerne allen Wohnungssuchenden eine Wohnung vermieten. So viele Wohnungen besitzt die GWG aber leider nicht. Der Vorstand hat deshalb entschieden, den Wachstumskurs der GWG noch gezielter voranzutreiben. Nebst Neubauprojekten kann die GWG auch durch den Kauf von bestehenden Mehrfamilienhäusern wachsen. Die GWG prüft deshalb zum Kauf ausgeschriebene Liegenschaften und macht, wenn passend, ein Kaufangebot.

## **DER PREIS, DEN DIE GWG BIETEN KANN, IST BEGRENZT**

Dabei steht im Vordergrund, dass der Kauf wirtschaftlich tragbar ist und dass die heutigen Bewohnerinnen und Bewohner im Haus wohnen bleiben können. Was für einen Preis die GWG maximal bieten kann, ist somit nach oben begrenzt. In den meisten Fällen wird die GWG überboten und kommt nicht zum Zug. Wir haben 2024 für fünf Liegenschaften ein Angebot eingereicht. Davon gab es vier Mal eine Absage. Einmal hat es geklappt.

## **«DIE GWG WÄCHST UND KANN SO MEHR WOHNRAUM ANBIETEN.»**

## **DIE GWG KANN 32 WOHNUNGEN IN SEUZACH KAUFEN**

Ende 2024 konnte die GWG den Kaufvertrag für eine Siedlung mit 32 Wohnungen an der Stadlerstrasse in Seuzach unterzeichnen. Die Siedlung wurde 1985 gebaut, hat Wohnungen mit 3.5 bis 5.5 Zimmern und liegt in Bahnhofsnähe. Die Eigentumsübertragung findet per Februar 2025 statt. Wir freuen uns sehr, die Bewohnerinnen und Bewohner 2025 als Genossenschafter und Genossenschafterinnen begrüßen zu können.



Die GWG setzte sich für ein dreifaches «JA» an der Abstimmung vom 24. November 2024 ein und stellte den Bewohnerinnen und Bewohnern Fahnen zur Verfügung.



Kleine Artistinnen und Artisten üben für den grossen Auftritt.

## GENERALVERSAMMLUNG

Die Generalversammlung vom 24. Mai fand erneut in den Eulachhallen statt. Es standen keine besonderen Geschäfte auf der Traktandenliste. Die 306 stimmberechtigten Genossenschafterinnen und Genossenschafter nahmen die Anträge des Vorstandes einstimmig an. Erstmals konnten während der GV online Fragen eingereicht werden. Einige davon wurden am Ende der Versammlung beantwortet, weitere Antworten konnten später auf der Webseite nachgelesen werden.

### HERUMTOBEN FÜR DIE KLEINEN

Fast ein Viertel der rund 600 Gäste waren Kinder zwischen zwei und zwölf Jahren. Sie tobten in der Halle nebenan auf der Hüpfburg herum, liessen sich als Schmetterling oder Spiderman schminken und bastelten Magnete und Ansteckbuttons. Die meisten der kleinen Besucherinnen und Besucher sind zuhause wohl zufrieden aber erschöpft ins Bett gesunken.

### GEMÜTLICHES BEISAMMENSEIN FÜR DIE GROSSEN

In der Haupthalle wurde nach dem offiziellen Versammlungsteil ein feines dreigängiges Abendessen serviert. So fiel es leicht, mit langjährigen oder neu zugezogenen Nachbarinnen und Nachbarn ins Gespräch zu kommen. Unter grossem Applaus der Erwachsenen führten einige Kinder nach dem Hauptgang stolz die Kunststücke vor, die sie mit dem Team des Circolino Pipistrello eingeübt hatten. Als Dankeschön für den Besuch konnten am Schluss alle Gäste ein Kräuterstöckli und ein kleines Geschenk mit nach Hause nehmen.



Die Generalversammlung ist eine gute Gelegenheit, um mit Nachbarinnen und Nachbarn zusammensitzen und zu schwatzen.

## FÜR DIE BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER

In vier GWG-Siedlungen gab es bis anhin Siedlungskommissionen. Es wurde für die Kommissionen jedoch zunehmend schwieriger, neue Mitglieder zu finden. Zudem waren die Kommissionsmitglieder zum Teil mit hohen Erwartungen der Bewohnerinnen und Bewohner konfrontiert, was ihren freiwilligen Einsatz anspruchsvoll gestaltete. In der Siedlung Orenberg wurde deshalb das Dialoggruppenmodell entwickelt. Es ist eine passende Alternative zu den Siedlungskommissionen und wird unterdessen in mehreren Siedlungen angewendet.

### DIE DIALOGGRUPPE SCHAFFT DEN RAHMEN FÜR AUSTAUSCH

Die Mitglieder einer Dialoggruppe laden die Bewohnerinnen und Bewohner ihrer Siedlung regelmässig zu Austauschtreffen ein. Sie sind für die Organisation dieser Treffen verantwortlich. Die Inhalte bringen die teilnehmenden Bewohnerinnen und Bewohner ein. Im Austausch werden Anliegen, Wünsche und Ideen thematisiert, was das gegenseitige Verständnis und das Miteinander fördern kann. Wenn gewünscht, ist auch die GWG am Austausch dabei und nimmt die Anliegen aus der Siedlung auf.

## **EIN FLYER ZEIGT, WIE MAN SICH ENGAGIEREN KANN**

Der GWG ist ein gutes Zusammenleben wichtig. Deshalb fördert sie Aktivitäten und Angebote für eine lebendige Nachbarschaft. Bei der Umsetzung kann die GWG organisatorisch und finanziell unterstützen. Ein neuer Flyer zeigt, welche Möglichkeiten es gibt, um sich bei der GWG zu engagieren. Er wurde den Haushalten zusammen mit dem GWG aktuell im Sommer zugeschickt.

## **VERSCHIEDENE GRUPPEN ERMÖGLICHEN EIN GUTES ZUSAMMENLEBEN**

Nebst den Dialoggruppen gibt es zum Beispiel Veranstaltungsgruppen, die Feste in den Siedlungen organisieren. In Interessengruppen finden Menschen zusammen, die gemeinsam einem Hobby nachgehen möchten. Projektgruppen bringen Ideen zur Verbesserung ihrer Siedlung ein und begleiten bei der Umsetzung. Und Betriebsgruppen kümmern sich um gemeinschaftliche Siedlungsräume.



Der neue Flyer zeigt, wie man sich bei der GWG engagieren kann und wie die GWG dabei unterstützt.

## **DER PIZZAOFEN AUF REISEN**

Die GWG besitzt schon seit einigen Jahren einen mobilen Pizzaofen, der für Siedlungsfeste ausgeliehen werden kann. Pizza backen macht Spass, braucht aber auch Geduld. In der Praxis zeigte sich, dass es bei grossen Festen sehr lange dauert, bis alle gegessen haben. Der Ofen wurde deshalb nicht so häufig ausgeliehen.

Die GWG entschied, den Ofen über den Sommer jeweils während ein paar Wochen zur allgemeinen Nutzung in einer Siedlung aufzustellen. So wurden 2024 in den Siedlungen Mattenbach, Klosterstrasse und Rümikerstrasse in Winterthur, in der Siedlung Orenberg in Ossingen und in der Siedlung Hofacker in Henggart viele Dutzend Pizzas gebacken – und natürlich auch gegessen. Weil sich das Konzept gut bewährt hat, wird der Ofen im kommenden Sommer in anderen Siedlungen auf Tournee gehen.



In der Siedlung Orenberg in Ossingen fand im Herbst bereits der dritte Dialogaustausch statt.



Anstehen und Teller bereithalten: Grillfest in der Siedlung Rümikerstrasse / Im oberen Gern.





Die GWG unterstützt nicht nur Sommerfeste, sondern auch andere Anlässe. Hier der Flohmarkt in der Siedlung Vogelsang.

## VERSCHIEDENSTE FESTE IN DEN GWG-SIEDLUNGEN

Auch 2024 hat die GWG verschiedenste Feste in den Siedlungen mit einem Beitrag von zehn Franken pro teilnehmende Person unterstützt. So fanden zum Beispiel zehn Sommerfeste, zwei Pizzapläusche, drei Adventsanlässe und zwei Flohmärkte statt. Die GWG unterstützt die Organisatorinnen und Organisatoren auch mit Rat und Tat, indem zum Beispiel Checklisten zur Verfügung gestellt und Festzelte in die Siedlungen geliefert werden.

## ANLÄSSE FÜR JUNG UND ÄLTER

Am 5. November wurden die GWG-Jubilarinnen und -Jubilar gefeiert. Wer seit 30, 40, 50 oder sogar 60 Jahren bei der GWG wohnt, durfte sich über ein feines Abendessen im Casinotheater freuen. Als Zeichen der Wertschätzung erhielten die Gefeierten zudem eine Urkunde und eine Monatsmiete geschenkt.

Der Zukunftstag vom 14. November lockte 14 Jugendliche zur GWG. Am Morgen starteten sie mit einem Parcours durch die Siedlung Vogelsang. Durch einen Pizza-Zmittag gestärkt, erledigten die Schülerinnen und Schüler am Nachmittag vielfältige Arbeiten auf der Geschäftsstelle. Am Schluss waren alle zufrieden: unsere jungen Besucherinnen und Besucher und das Organisationsteam.



Wer 30, 40 50 oder 60 Jahre bei der GWG wohnt, wird als Dank für die Treue zur Jubilarinnen- und Jubilarenfeier eingeladen.



Warm eingepackt und voller Tatendrang machten sich die Jugendlichen am Zukunftstag auf zum Parcours in der Siedlung Vogelsang.



Fuchs und Vogel: die beiden lustigen neuen Badewannen-Spielgefährten für GWG-Babys.



In der neuen Werkstatt in der Siedlung Orenberg hat es mehr Platz und eine bessere Ausrüstung als am vorherigen Ort. Jetzt kann munter drauflos gewerkelt werden.



In der Siedlung Vogelsang wurde aus einem Hobbyraum ein Malatelier. Am Eröffnungstag im März ging es bunt zu und her.

## ZWEI BADEFREUNDE FÜR DIE GANZ KLEINEN

Die GWG freut sich über Zuwachs bei ihren Bewohnerinnen und Bewohnern. 2024 haben wir deshalb eine Neuauflage des Babygeschenks gemacht. Im Tausch gegen ein Geburtskärtchen werden neugeborene GWG-Babys mit zwei Frotteetieren zum Waschen ausgestattet: einem frechen Füchselein und einem blauen GWG-Vogel.

## EINE WERKSTATT UND EIN MALATELIER

Am 17. Februar wurde in der Siedlung Orenberg in Ossingen eine neue Werkstatt für die Bewohnerinnen und Bewohner eröffnet. Sie ist auf Initiative der Werkstattgruppe und mit Unterstützung durch die GWG in einem nur wenig genutzten Veloraum entstanden.

Im Vogelsang haben einige Bewohnerinnen und Bewohner in einem Bastelraum ein Malatelier eingerichtet, das im Frühling von grossen und kleinen Künstlerinnen und Künstlern aus der Siedlung eingeweiht wurde.

## RADON: IN EINER SIEDLUNG WURDEN BAULICHE MASSNAHMEN UMGESETZT

In einer ersten Phase führte die GWG während zwei Wintern in den Untergeschossen aller Siedlungen Radonmessungen durch. In den meisten Siedlungen waren die Radonwerte unbedenklich. Dort, wo die Messungen erhöhte Werte anzeigten, wurden im Winter 2023/24 in einer zweiten Phase Langzeitmessungen durchgeführt.

Dabei wurde festgestellt, dass der Grenzwert in vier Siedlungen überschritten wird. In drei dieser Siedlungen folgen in der dritten Phase weitere Messungen. In der Siedlung mit den meisten Grenzwertüberschreitungen setzte die GWG bereits eine bauliche Massnahme um. Die Bewohnerinnen und Bewohner der betreffenden Siedlungen wurden informiert.









Das Haus an der Wasserfurrstrasse wird saniert und bietet zukünftig statt drei Wohnungen neun Zimmer für eine Wohngemeinschaft.

## SIEDLUNGEN

Die Aufgaben rund um die Siedlungen der GWG sind vielfältig: von den kleinen alltäglichen Themen, wie zum Beispiel der Reparatur einer kaputten Waschmaschine, über das Streichen von Gebäudeteilen und die Umgestaltung von Aussenräumen bis hin zu umfassenden Sanierungen von ganzen Gebäuden. Auch das vergangene Jahr hatte die ganze Palette zu bieten.

### WASSERFURRSTRASSE: SANIERUNG WEGEN BRAND VORGEZOGEN

Die Sanierung des Hauses an der Wasserfurrstrasse 17 war für das Jahr 2027 vorgesehen. Wegen eines Brandes, der die Dachwohnung Anfang 2024 unbewohnbar machte, entschied die GWG, die Sanierung vorzuziehen. Sie soll 2025 und 2026 in unbewohntem Zustand ausgeführt werden. Mit der Planung wurde deshalb bereits 2024 begonnen.

### NACHVERDICHTUNG GEPRÜFT

Am Anfang der Planung stand das Ziel, Wohnraum für möglichst viele Menschen zu schaffen. Die GWG beauftragte das Architekturbüro Marazzi Reinhardt, eine gute Lösung zu finden. Da das Grundstück noch Ausnutzungspotenzial

hat, wurde geprüft, ob im Garten ein weiteres Wohngebäude erstellt werden kann. Für ein solches wäre ein Näherbaurecht der Nachbarschaft erforderlich gewesen.

### KEIN ENTGEGENKOMMEN IN DER NACHBARSCHAFT

Die GWG suchte deshalb mit allen Nachbarinnen und Nachbarn das Gespräch. Leider vergebens. Es liess sich keine Lösung finden, mit der alle betroffenen Nachbarinnen und Nachbarn einverstanden gewesen wären. Die einzige Lösung, die ohne nachbarschaftliches Einverständnis möglich wäre, ist baulich zu aufwendig und wurde verworfen.

### ES WIRD EINE WOHNGEMEINSCHAFT EINZIEHEN

Die GWG entschied deshalb, vorerst auf eine Nachverdichtung zu verzichten und sich auf die Sanierung des bestehenden Hauses zu fokussieren. Das Haus mit Baujahr 1895 bietet heute drei Wohnungen und einen grossen Garten. Neu soll das Haus von einer Wohngemeinschaft bewohnt werden. Es lassen sich neun Zimmer, mehrere Duschen und WCs sowie ein grosser gemeinschaftlicher Bereich einbauen.



## **HÜNDLERSTRASSE: FASSADEN, FENSTER UND SONNENKOLLEKTOREN**

Nachdem an der Hündlerstrasse 2023 eine Softsanierung der Küchen und Bäder durchgeführt wurde, standen 2024 die Auffrischung der Fassaden, der Einbau neuer Fenster und die Installation von Sonnenkollektoren auf dem Programm. 2025 wird die Öl-/Gasheizung durch eine Erdsonden-Wärmepumpenheizung ersetzt und der Aussenraum umgestaltet.

## **«DIE WÄRME DER SONNE VERLÄNGERT DIE LEBENSDAUER DER ERDSONDEN.»**

### **HYBRIDKOLLEKTOREN ALS ERGÄNZUNG ZUR ERDSONDENHEIZUNG**

Erdsonden entziehen dem Boden Wärme. Wenn wieder Wärme in den Boden zurückgeführt wird, verlängert dies die Lebensdauer der Erdsonden. Auf den Dächern an der Hündlerstrasse hat die GWG deshalb erstmals Hybridkollektoren installiert. Diese produzieren Strom und Warmwasser.

### **STROM UND WARMWASSER SINNVOLL EINGESETZT**

Das Warmwasser, das die thermischen Kollektoren produzieren, wird in den Boden gepumpt und sorgt dafür, dass das Erdreich rund um die Erdsonde nicht zu stark abkühlt.



Auf den Dächern der Hündlerstrasse wird die erste Hybridkollektorenanlage der GWG montiert. Die Panels produzieren Strom und Warmwasser.

Die Erdsonde sollte so rund 50 Jahre betrieben werden können. Der mit Photovoltaik gewonnene Strom wird für den Allgemeinstrom und für den Betrieb der Wärmepumpe genutzt.

### **NEUE FENSTER = WENIGER ERDSONDEN**

Auch der Ersatz der Fenster leistet einen Beitrag zum neuen Heizsystem. Weil die Wohnungen dank den neuen Fenstern besser isoliert sind, braucht die Siedlung weniger Energie. Es müssen dadurch weniger Erdsonden gebohrt werden, die sehr aufwendig und teuer sind. Die mit Eternitplatten verkleideten Fassaden waren auch nach 30 Jahren noch in gutem Zustand. Sie wurden deshalb nur gereinigt und imprägniert. Zudem wurden die Dachunterseiten, die Balkone und die Geländer gestrichen.

### **EISWEIHER: DER WÄRMEANSCHLUSS KOMMT**

Mitte 2024 stand endlich fest, dass die Siedlung Eisweiher ans Fernwärmenetz der Stadt Winterthur angeschlossen werden kann. Damit können die schon lange geplanten Velounterstände und die Aufwertung des Aussenraumes umgesetzt werden. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung wurden im Dezember an einem Infoanlass über die bevorstehenden Arbeiten und den Zeitplan informiert. Der Baustart wurde auf Januar 2025 angesetzt. Die Leitungen für die Fernwärme werden zu einem späteren Zeitpunkt verlegt.



Die neuen Fenster sind besser isoliert. Dadurch braucht die Siedlung weniger Energie und damit weniger Erdsonden, um die Öl-/Gasheizung zu ersetzen.



Der Aussenraum der Schottikerstrasse in Elsau wurde aufgefrischt. Über 130 verschiedene neue Pflanzenarten sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität und bieten Unterschlupf und Nahrung für Tiere.

### **SCHOTTIKERSTRASSE: NEUE NACHBARIN UND NEUER AUSSENRAUM**

Gegenüber der GWG-Siedlung Schottikerstrasse in Elsau plante die Stiftung Pro Elsau einen Neubau. Dies war für die GWG Anlass, den eigenen Aussenraum genauer anzuschauen. Wir entschieden, den schon in die Jahre gekommenen Umschwung in Zusammenarbeit mit der neuen Nachbarin aufzufrischen und umzugestalten.

### **SYNERGIEN OPTIMAL GENUTZT**

Auf dem Grundstück der GWG wurde die neue, gemeinsame Kehrachtsammelstelle platziert. Dafür konnte die GWG ihre Parkplätze entsiegeln und platzsparender anordnen. Einige befinden sich neu auf dem Nachbargrundstück. Anstelle einer klaren Grenze wurde zwischen den beiden Siedlungen ein gemeinsamer, verbindender Weg mit Gartenbeeten geschaffen.

### **MEHR BIODIVERSITÄT IM AUSSENRAUM**

Auf dem Grundstück der GWG konnte der alte Baumbestand grösstenteils erhalten werden. Acht zusätzliche Bäume und viele Sträucher und Stauden kamen hinzu. Stein- und Asthaufen bieten neu Unterschlupf für Kleintiere und Insekten. Der Aussenraum ist dadurch lebendiger und biodiverser geworden. Und in ein paar Jahren können sich die Bewohnerinnen und Bewohner die Früchte der neu gepflanzten Obstbäume schmecken lassen.

### **ERDSONDEN IN DEN BODEN REIN, ÖLTANK AUS DEM HAUS RAUS**

Der Zeitpunkt für den Gartenumbau war günstig, da für den geplanten Heizungsersatz sowieso Erdsondenbohrungen gemacht werden mussten. Der durch den entfernten Öltank frei gewordene Raum dient nun als Hauswartungs- und Bastelraum. Die neuen Solarpanels liefern Strom für die Eigenverbrauchsgemeinschaft. Eine rundum gute Sache also.





An der Zwinglistrasse werden die Auswirkungen von Regen und Sonne sowie die Alltagsspuren der Bewohner und Bewohnerinnen mit einem frischen Anstrich beseitigt.

## **ZWINGLISTRASSE:**

### **ACHTUNG, FRISCH GESTRICHEN!**

Das Wetter und der Alltag der Bewohnerinnen und Bewohner hinterlassen Spuren an den Häusern der GWG. Damit alles in einem guten Zustand bleibt und gepflegt aussieht, braucht es immer wieder mal einen Sondereinsatz. An der Zwinglistrasse hatten Sonne und Regen den Stahlstützen, Geländern und Decken der Balkone zugesetzt. Und die Treppenhäuser und Kellerzugänge hatten durch die tägliche Nutzung die eine oder andere Schramme abbekommen. Nach 20 Jahren war es deshalb Zeit, die Spuren der Vergangenheit zu beseitigen und den Oberflächen einen neuen Anstrich zu verpassen.

## **VOGELSANG:**

### **ARCHITEKTURPREIS MIT AUSZEICHNUNG**

Wir – und vor allem die Bewohnerinnen und Bewohner – finden die Siedlung Vogelsang sehr gelungen. Dass andere das auch so sehen, freut uns. An der Preisverleihung des Architekturpreis Region Winterthur durften wir für die Siedlung Vogelsang eine Auszeichnung entgegennehmen. Von insgesamt 58 eingereichten Projekten wurden durch die Jury sieben Auszeichnungen und sechs Anerkennungen verliehen.



Auf der Grenze zwischen der GWG-Siedlung und dem benachbarten Neubau verläuft ein Weg, an dem die Pflanzgärten der beiden Siedlungen liegen. So treffen sich die Bewohner und Bewohnerinnen beim Gärtnern.



Architektin Kaschka Knapkiewicz und Architekt Axel Fickert (links) freuen sich mit Vorstand und Geschäftsführung der GWG über den Architekturpreis für die Siedlung Vogelsang.

## VERMIETUNG

Um Personen und Haushalte, die zeitlich nicht so flexibel sind, nicht zu benachteiligen, machte die GWG im Sommer 2024 eine Umfrage. Alle Abonnentinnen und Abonnenten des Wohnungsnewsletters wurden befragt, welche Tageszeiten sie für eine Wohnungsbesichtigung bevorzugen.

### WOHNUNGSBESICHTIGUNGEN VOR ALLEM AM ABEND GEFRAGT

Über 1800 Personen nahmen an der Umfrage teil. Eine grosse Mehrheit der Teilnehmenden bevorzugt Wohnungsbesichtigungen zwischen 17.30 und 19.30 Uhr. Dies unabhängig von der gesuchten Wohnungsgrösse, dem aktuellen Wohnort und den Arbeitszeiten. Besichtigungszeiten am frühen Morgen oder über Mittag sind für deutlich weniger Haushalte möglich.

### BESICHTIGUNGSZEITEN WERDEN ANGEPASST

Die GWG wird deshalb vermehrt Besichtigungszeiten nach 17.30 Uhr anbieten. Aus Rücksicht auf die Arbeitszeiten der Mitarbeitenden der Geschäftsstelle wird es jedoch nach wie vor Besichtigungen vor 17.30 Uhr geben. Nähere Informationen dazu, wie die GWG ihre Wohnungen vermietet, gibt es in der Infografik auf den Seiten 26 und 27.

### ÜBER 100 WOHNUNGSWECHSEL BEI DER GWG

2024 kam es bei der GWG zu 109 Wohnungswechseln (2023: 81). Davon waren 42 interne Umzüge von einer GWG-Wohnung in eine andere (2023: 29). In über 90 Prozent der GWG-Wohnungen wohnte Anfang und Ende Jahr derselbe Haushalt.

Die Leerwohnungsziffer in der Stadt Winterthur sank weiter. Im Vergleich zum Vorjahr von 0.19 auf 0.14 Prozent. Sie sinkt somit das fünfte Jahr in Folge.

### DREI HAUSHALTE WURDEN AUSGESCHLOSSEN

Der Vorstand schloss zwei Mitglieder wegen Zahlungsverzug aus der Genossenschaft aus und kündigte ihnen die Wohnung. Ein Haushalt zog in der Folge aus der Wohnung aus. Mit dem anderen suchen wir nach einer Lösung, wie die Zahlungsfähigkeit wieder hergestellt und so ein Auszug vermieden werden kann. Ein Haushalt wurde wegen Beschädigung der Wohnung aus der Genossenschaft ausgeschlossen und musste aus der Wohnung ausziehen.

## FINANZIERUNG

Am 1. Juni 2023 stieg der Referenzzinssatz von 1.25 auf 1.5 Prozent. Der Vorstand der GWG entschied, die Mieten bei der GWG erstmals seit 15 Jahren wieder entsprechend zu erhöhen, jedoch erst auf den 1. Februar 2024. Am 1. Dezember 2023 folgte die nächste Referenzzinssatzerhöhung auf 1.75 Prozent. Der Vorstand beschloss, eine weitere Mietzinserhöhung vorerst aufzuschieben und die Situation im Juni 2024 neu zu beurteilen.

## «FLEXIBLERE ZEITEN FÜR WOHNUNGSBESICHTIGUNGEN»

### VERZICHT AUF EINE WEITERE MIETZINSERHÖHUNG

2024 stabilisierten sich die Hypothekarzinsen wieder. Der Vorstand entschied deshalb im Juni 2024, die Mieten im Jahr 2024 nicht weiter zu erhöhen. Der Referenzzinssatz blieb dann auch während des ganzen Jahres auf dem Stand von 1.75 Prozent. Damit hinkt die GWG dem Referenzzinssatz vorderhand einen Schritt hinterher und verzichtet zugunsten der Bewohner und Bewohnerinnen auf Mietzinseinnahmen von rund 60 000 Franken pro Monat.

### MEHR GESUCHE FÜR DEN SOLIDARITÄTSFONDS

Der GWG war es wichtig, finanziell schwierige Situationen, die sich aus der Mietzinserhöhung im Februar bei den Bewohnerinnen und Bewohnern ergeben konnten, abzufedern. Sie machte deshalb im Dezember 2023 auf die Möglichkeiten des Solidaritätsfonds aufmerksam. In den ersten Wochen des Jahres 2024 gingen denn auch deutlich mehr Gesuche ein als üblich (siehe Bericht der Solidaritätsfondskommission auf Seite 25).

### ZINS DER DARLEHENSKASSE AUF 2025 GESENKT

Im Verlaufe des Jahres kam es bereits wieder zu einem Absinken der Hypothekarzinsen. Der Vorstand entschied deshalb Ende 2024, den Zinssatz für die Darlehenskasse von 1.5 auf 1.25 Prozent zu senken. Es ist damit zu rechnen, dass auch der Referenzzinssatz im neuen Jahr wieder sinkt.

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter erhöhten ihre Darlehen an die GWG im Laufe des Jahres um knapp 1.5 Millionen auf 13.9 Millionen Franken.





So soll der Platz auf dem Regi-Areal aussehen, wenn er in zwei bis drei Jahren fertiggestellt ist.

## NEUBAUPROJEKTE

### REGI-AREAL IN ESCHLIKON

Beim Projekt Regi-Areal wurden 2024 mehrere Meilensteine erreicht. So hat nach der Gemeinde Eschlikon auch der Kanton Thurgau den Gestaltungsplan für das Regi-Areal genehmigt. Er ist seit Juni 2024 rechtskräftig. Nach Abschluss des Bauprojektes konnte im September 2024 das Baugesuch eingereicht werden.

#### DIE KOSTEN KONNTEN REDUZIERT UND VERIFIZIERT WERDEN

Die grösste Herausforderung bei der Planung waren die Kosten. Weil sie nach wie vor deutlich zu hoch waren, wurde das Projekt hinsichtlich Kosteneinsparungen überarbeitet und der vorläufige Kostenvoranschlag durch eine externe Firma verifiziert. Dank Anpassungen in der Konstruktion konnten die Kosten deutlich reduziert werden. Weitere Einsparungen sind jedoch notwendig.

#### SCHADSTOFFE DER EHEMALIGEN PFANNEN-FABRIK MÜSSEN ENTFERNT WERDEN

Auch die Altlastensanierung auf dem Grundstück erweist sich als anspruchsvoll. Bei der ursprünglich auf dem Areal ansässigen Pfannenproduktion waren verschiedene Stoffe ins Erdreich gelangt, die heute als Schadstoffe gelten und aufwendig entfernt werden müssen. Auch in den Gebäuden selbst wurden Materialien verbaut, die vor dem Abbruch gesondert entsorgt werden müssen. Für die Kosten der Altlasten- und Schadstoffsanierung kommt die jetzige Besitzerin des Areals auf.



Im Regi-Areal in Eschlikon sind die Gebäude, die neu entstehen werden, ausgesteckt. Ein Teil der Gebäude der ehemaligen Pfannenfabrik bleibt erhalten.

### **DIE PLANUNG VERLÄUFT ERFREULICH**

Die weitere qualitative Entwicklung und Planung des Projektes verliefen erfreulich. Für die Materialisierung der Fassade besichtigte die Baukommission verschiedene Referenzprojekte. Mit der Gemeinde konnte die Planung der Gewerbeflächen erfolgreich weitergeführt werden. Um den Aussenraum zu vergrössern, wird die GWG zudem einen Teil eines Nachbargrundstückes kaufen können.

### **GEMEINSCHAFTLICHE NUTZUNGEN UND KOMFORTABLE MOBILITÄTSLÖSUNGEN**

Im Regi-Areal werden 77 Wohnungen in unterschiedlichen Grössen entstehen, die zum Teil in die heute bestehenden Gebäude eingebaut werden. Im ältesten Gebäude, dem «Fabrikli», sind gemeinschaftliche Angebote geplant: eine Stube, in der zum Beispiel Geburtstage gefeiert werden können, ein Gästezimmer und ein Fitnessraum. Mit Autos und Veloanhängern zum Ausleihen, vielen gedeckten Veloabstellplätzen und einer Werkstatt, in der auch Velos geflickt werden können, bietet die Siedlung zudem vielseitige Mobilitätslösungen.

### **DAS PROJEKT WIRD SICHTBAR**

Im Herbst 2024 wurde das Projekt mit dem Stellen der Baugespanne erstmals sichtbar. Gleichzeitig wurde am Gebäude an der Hauptstrasse eine Informationstafel montiert und eine Projektwebseite aufgeschaltet ([regi-areal.ch](http://regi-areal.ch)).

### **DEPOT DEUTWEG IN WINTERTHUR**

Im April 2024 reichten die drei Genossenschaften Gaiwo, Talgut und GWG das Baugesuch für das Projekt Depot Deutweg ein. Gleichzeitig informierten sie die Anwohnerinnen und Anwohner über das Bauprojekt. Auch im Depot Deutweg kam es aufgrund der hohen Kosten zu einer Sparrunde, in der zum Beispiel die Dachterrasse auf dem Haus der GWG verkleinert wurde.

### **DIE GWG PLANT 44 KLEINWOHNUNGEN**

Im Depot Deutweg entstehen insgesamt 130 Wohnungen sowie verschiedene Gewerbenutzungen. Die 44 Wohnungen der GWG werden für Haushalte mit ein bis zwei Personen geplant und sind eine Ergänzung zum grossen Familienwohnungsbestand der GWG im Mattenbachquartier. Der Wohnungsmix wird durch 52 Alterswohnungen der Gaiwo sowie 9 Klein- und 25 Familienwohnungen der Talgut optimal ergänzt.

### **NUTZUNGEN AUCH FÜR DIE UMLIEGENDEN GWG-SIEDLUNGEN**

Das Haus der GWG wird eine Dachterrasse mit Waschküche und weitere gemeinschaftliche Angebote für die Menschen bieten, die bei der GWG im Depot Deutweg wohnen. Von der neuen Siedlung sollen aber auch die Bewohner und Bewohnerinnen der rund 300 bereits bestehenden







Auf dem Gelände des ehemaligen Tram- und Busdepots in Winterthur bauen die drei Genossenschaften Gaiwo, Talgut und GWG total 130 Wohnungen.



Mitte April informierte das Projektteam die Anwohnerinnen und Anwohner über das geplante Bauprojekt im Depot Deutweg.

GWG-Wohnungen im Quartier profitieren. Es ist geplant, dass auch diese Haushalte gewisse Gemeinschaftsangebote im Depot Deutweg nutzen können.

### **EIN ZENTRUM FÜR DAS MATTENBACHQUARTIER**

Die Siedlung Depot Deutweg soll ein Zentrum für das ganze Mattenbachquartier werden. Grosse Teile der historischen Bausubstanz werden erhalten und für die Öffentlichkeit zugänglich bleiben – sei es als öffentlicher Platz oder als Halle mit Gewerbenutzung. Für die Vermietung der Gewerbeflächen werden Nutzungen bevorzugt, die einen Beitrag an ein vielfältiges Quartierleben leisten.

### **NEUES BAULAND IN TURBENTHAL UND WIESENDANGEN**

Anfang Dezember konnte die GWG einen Kaufvertrag für Bauland in Turbenthal unterzeichnen. Die Eigentumsübertragung soll 2028 stattfinden. Auf dem Bauland können 30 bis 40 Wohnungen erstellt werden. Ebenfalls Anfang Dezember erhielt die GWG den Zuschlag für ein Baurechtsgrundstück der Gemeinde Wiesendangen. Das Bauland misst 3300 Quadratmeter und befindet sich im Weiler Gundetswil.

Bereits seit 2021 besitzt die GWG Bauland in der Gemeinde Fischenthal. Wann für die drei Grundstücke Projekte geplant und umgesetzt werden, ist noch offen.



Die GWG plant das Depot Deutweg gemeinsam mit der Talgut und der Gaiwo. Nebst den gemeinschaftlich genutzten Flächen entstehen drei nach Genossenschaft gegliederte Wohneinheiten. Von der Tösstalstrasse her sind sie gut erkennbar – links der Teil der Gaiwo, rechts der Talgut und mittig auf die bestehende Halle aufgesetzt der Teil der GWG.





In der Siedlung Haspel in Kollbrunn werden die Kirschlorbeerhecken gerodet. Die Sträucher sind invasive Neophyten und sollen in Zukunft aus allen GWG-Siedlungen verschwinden.

## ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

Um die GWG in allen Dimensionen der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln, wurde eine interne Arbeitsgruppe ins Leben gerufen. Sie kommt regelmässig zusammen und befasst sich mit dem neuen Themenbereich «Fairness und Entwicklung» (F&E) und damit, was die GWG macht und was sie besser machen könnte.

Zuerst identifizierte die Gruppe mit Unterstützung durch eine externe Firma die für die GWG wesentlichen Themen. Zu einem Teil dieser Themen wurde 2024 der aktuelle Stand eruiert und festgehalten. Zudem wurden Ziele für die kommenden Jahre definiert.

### **BESTANDESAUFNAHME UND WEITERES VORGEHEN FÜR MEHR BIODIVERSITÄT**

Zum Thema Biodiversität haben wir herausgefunden, dass rund die Hälfte der Grundstücksflächen bei der GWG «grau» sind. Das heisst, auf den Flächen stehen entweder Gebäude oder der Boden ist zum Beispiel mit Asphalt

oder Platten versiegelt. Ein Viertel der Flächen sind naturnahe und ein Viertel monotone Grünflächen (zum Beispiel Rasen). Zu diesem Thema haben wir uns unter anderem vorgenommen, die Begrünung von Dachflächen zu prüfen, Kirschlorbeerhecken zu roden und weitere Kleinstrukturen wie Asthaufen zu schaffen.

### **REDUKTION DER FOSSILEN ENERGIE UND INTELLIGENTE BELEUCHTUNG**

Zum Thema Energie und Emissionen haben wir auf die Emissionen der GWG im Heizbetrieb fokussiert. Aktuell sind fast 75 Prozent der GWG-Wohnungen mit nicht-fossilen Energieträgern oder Fernwärme aus der KVA beheizt. In den kommenden drei Jahren sollen sechs weitere Liegenschaften auf emissionsärmere Energieträger umgestellt werden. Ausserdem soll in allen allgemein zugänglichen Innenbereichen auf intelligente LED-Beleuchtungssysteme umgerüstet werden.

## BERICHTERSTATTUNG IM BEREICH F&E

Alle Erkenntnisse der Arbeitsgruppe im Bereich F&E werden erfasst, Ziele definiert und deren Erreichung transparent gemacht. 2024 hat sich die Arbeitsgruppe mit den Themen «Energie und Emissionen», «Eingesetzte Materialien», «Wasser und Abwasser», «Biodiversität», «Nichtdiskriminierung und Chancengleichheit» und «Die GWG als Arbeitgeberin» befasst. 2025 wird der erste Bericht dazu erscheinen. Im Vordergrund steht aber nicht die Berichterstattung, sondern dass wir die für die GWG wichtigen Hebel erkennen, Massnahmen definieren und vor allem umsetzen.

## IN DER SIEDLUNG HASPEL WURDE DER KIRSCHLORBEER GERODET

Die Erkenntnisse aus dem Bereich F&E fliessen auch laufend in aktuelle Projekte ein. In der Siedlung Haspel in Kollbrunn stand für 2024 und 2025 eine Auffrischung des Aussenraumes auf dem Programm. So sollten die Aufenthaltsplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner optimiert und Flächen und Strukturen für mehr Biodiversität geschaffen werden. Den gesetzten F&E-Zielen folgend, wurden auch die vielen Kirschlorbeerhecken gerodet und durch einheimische Sträucher ersetzt.

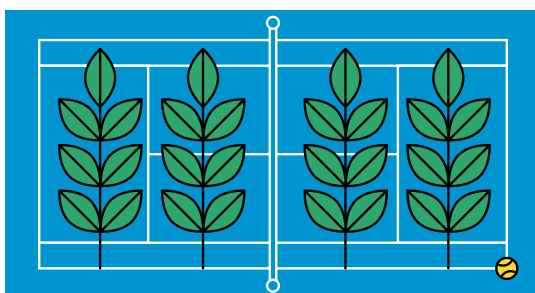
## MEHR ARTENVIELFALT IN DER SIEDLUNG AUF PÜNTEN

Auch in der Siedlung Auf Pünten wurde ein Teil des Aussenraumes gemeinsam mit einer benachbarten Genossenschaft naturnaher gestaltet. Die Mauersegler finden Nistkästen unter den Dächern, Kleintiere können sich in Asthaufen verstecken und die Kirschlorbeerhecken sind Wildstauden gewichen.

## «HEBEL ERKENNEN UND MASSNAHMEN DEFINIEREN»

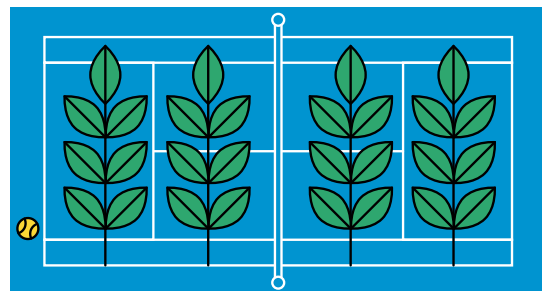
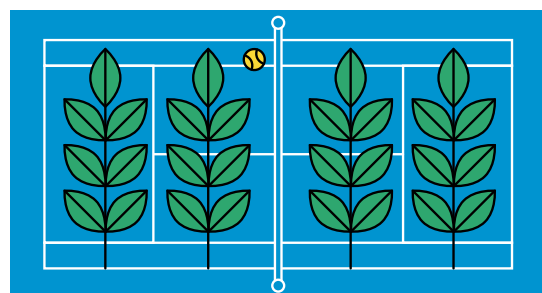
### ES WIRD NICHT ALLES MACHBARE UMGESETZT

Im Bereich Ökologie ist vieles machbar, es stellt sich aber auch immer die Frage nach der Verhältnismässigkeit. Ein Beispiel: Es ist unumstritten, dass das Begrünen von asphaltierten Flächen sinnvoll ist. Das Entfernen von Asphalt in der Grösse eines Autoparkplatzes kostet rund 3500 Franken. Für dieses Geld könnten auch drei Bäume gepflanzt werden. Die Kosten für die Asphaltentfernung sind unverhältnismässig hoch. Die GWG hat deshalb entschieden, asphaltierte Flächen nicht systematisch aufzubrechen, sondern nur dann, wenn sowieso eine Massnahme erforderlich ist.



## DREI TENNISFELDER

### Invasiver Kirschlorbeer



Über alle GWG-Liegenschaften hinweg gibt es Aussenflächen in der Grösse von über sieben Fussballfeldern, welche Potenzial für eine ökologische Aufwertung haben. Dazu gehört auch eine Fläche von drei Tennisfeldern mit dem traditionsreichen Kirschlorbeer oder anderen Problempflanzen.



### ES IST EINE FRAGE DER ABWÄGUNG

Ein anderes Beispiel: In der Siedlung Flüeli-/Bürglistrasse stehen entlang der Strasse Hecken aus verschiedenen nicht-einheimischen Sträuchern. Einheimische Sträucher wären besser. Sie müssten aber aufgrund der knappen Platzverhältnisse in Form geschnitten werden, was den positiven Effekt auf die Biodiversität stark minimieren würde. Ein Ersatz würde zudem rund 33 000 Franken kosten. Die GWG hat deshalb in einer Abwägung entschieden, auf eine Neupflanzung zu verzichten. Dafür werden im Jahr 2025 an anderen Orten in der Siedlung Massnahmen für mehr Biodiversität umgesetzt.

### PFLEGEPLAN FÜR GESUNDE BÄUME

Bäume sind wichtig für das Klima. Sie spenden Schatten, produzieren Sauerstoff und bieten Lebensraum für Tausende von Tieren. 2023 pflanzte die GWG rund 100 neue Bäume. Damit diese und die bestehenden Bäume bei der GWG gesund bleiben, wurden 2024 fast alle Bäume kontrolliert. Die 954 erfassten Bäume gehören 88 verschiedenen Baumarten an. In Zukunft werden die Bäume regelmässig kontrolliert und von Profis gepflegt.

### DAS GWG-TEAM

Das Geschäftsstellenteam hat 2024 Verstärkung bekommen. Zwei neue Kolleginnen ergänzen das Bauprojektteam und die Buchhaltung.

### DER BEREICH BAU UND PLANUNG WIRD AUFGESTOCKT

Aus Kapazitätsgründen hatte die GWG ursprünglich die Projektleitung für das Projekt Regi-Areal extern vergeben. Weil es uns wichtig war, die Erfahrung intern auszubauen, haben wir uns nach einer passenden Ergänzung im Bereich Bau und Planung umgesehen – und Isabel Bernhard gefunden.

Die ETH-Architektin ist seit September 2024 bei der GWG. Davor leitete sie für Architekturbüros in Zürich und Winterthur mehrere grosse Neubauprojekte, auch mit Wohnbaugenossenschaften als Bauträgerinnen. Bei der GWG ist sie als Bauprojektleiterin für das Neubauprojekt Regi-Areal zuständig, vertritt unsere Interessen im Depot Deutweg und wird für weitere, noch kommende Bauprojekte, die Projektleitung übernehmen.

Am Auffrischkurs in Erster Hilfe übte das GWG-Team anhand von realitätsnahen Szenen, was im Notfall zu tun ist.







In Elsau bewunderte das GWG-Team den neu angelegten Garten in der Siedlung Schottikerstrasse und besichtigte die benachbarte Neubausiedlung.

### AUS DEM BUCHHALTUNGSDUO WIRD EIN TRIO

Seit Mitte September verstärkt Marion Quadranti unser Buchhaltungsteam. Sie hat grosse Erfahrung als Immobilienbewirtschafterin. Bei der GWG arbeitet sie einen Tag pro Woche in der Kreditorenbuchhaltung und unterstützt Olivia Kienast und Susan Kuhn.

### WECHSEL IM BEREICH ANLÄSSE

Christa Haltinner hat die GWG auf eigenen Wunsch Ende Februar 2024 verlassen. Sie war am Empfang tätig, bevor sie die Organisation der GWG-Anlässe übernahm. Wir danken Christa herzlich für ihr grosses Engagement. Christa Haltinners Aufgaben konnten intern von Martina Mazzucotelli und Rossella Schiavano übernommen werden. Für beide ist dies eine interessante Ergänzung zu ihren Aufgaben in der Vermietung.

### EIN SEHR HILFREICHER TEAMAUSFLUG

Der Teamausflug führte das Geschäftsstellenteam im Juni zuerst in die Siedlung Schottikerstrasse in Elsau, wo der umgestaltete Aussenraum und die neue Nachbarsiedlung besichtigt werden konnten. Anschliessend ging es mit dem Zug nach Zürich, wo in einer Rettungsschule ein Auffrischkurs in Erster Hilfe auf dem Programm stand. Die Mitarbeitenden waren sehr beeindruckt von den realistisch nachgestellten Szenen und konnten ihr Wissen in verschiedenen Situationen testen und weiterentwickeln.

Weil das Geschäftsstellenteam so begeistert war, konnten im Herbst 2024 auch die Hauswartinnen und Hauswarte einen Auffrischkurs in Erster Hilfe besuchen.

## STRATEGIEWORKSHOP ZUR ZUKUNFT DER GWG

2024 kam der Vorstand zu neun Vorstandssitzungen und einem Strategieworkshop zusammen. Die Vorstandsmitglieder arbeiteten ausserdem in zahlreichen Kommissionen und Projekten mit. Insgesamt wendeten sie 1609 Stunden für die GWG auf. Im Strategieworkshop im Januar befasste sich der Vorstand intensiv mit der zukünftigen Entwicklung der GWG.

## DIE GWG SOLL WEITER WACHSEN UND SICH POLITISCH ENGAGIEREN

Dass die GWG weiter wachsen und den politischen Diskurs stärker prägen soll, stand vor dem Hintergrund des zunehmend angespannten Wohnungsmarktes fest. In diesem Zusammenhang wurden auch personelle Themen besprochen, wie die Nachfolgeplanung in Vorstand und Hauswartung sowie die Positionierung der GWG als Arbeitgeberin.



In der Hauswartung gibt es zu jeder Jahreszeit etwas zu tun: Schnee schaufeln, Hecken schneiden, Rasen mähen und Laub rechen.

## GESCHÄFTSSTELLE UND VORSTAND DEFINIEREN HANDLUNGSFELDER

Am 27. September 2024 kamen das Geschäftsstellen-team und der Vorstand im Gasthof Gyrenbad zusammen und diskutierten über die Zukunft der GWG. Es wurden verschiedene Handlungsfelder definiert, an denen weitergearbeitet werden soll. Zum Beispiel am Erwartungsmanagement, an der Digitalisierung, der mentalen Gesundheit und an Prozessen und Organisation.

## WECHSEL IN DER HAUSWARTUNG

Das Hauswartungsteam zeichnet sich durch eine hohe personelle Konstanz aus. Es gab im Laufe des Jahres nur einen Wechsel. Behar Tahiri trat im Frühling die Nachfolge von Christian Bader als Hauswart der Siedlung Stadlerstrasse in Oberwinterthur an. Christian Bader, der im Nebenamt für die GWG tätig war, ging in Pension. Wir danken ihm herzlich für seine Verdienste.

## WEITERBILDUNG IM GEHÖLZSCHNITT

Ein Teil des Hauswartungsteams traf sich im Januar zu einer Weiterbildung in der Siedlung Rümikerstrasse. Ein Experte weihte die Hauswarte und Hauswartinnen in die Kunst des Gehölzschnittes ein. Nach einem Theorieteil an der Wärme folgte der Praxisteil draussen. Damit Handsäge und Baumschere in Zukunft am richtigen Ort angesetzt werden und die Sträucher bei der GWG weiterhin gut gedeihen.



Nach der theoretischen Einführung durch einen Experten übten die Hauswartinnen und Hauswarte im Januar draussen den Gehölzschnitt.

## DANK

Der diesjährige Dank ist vielmehr eine Bitte. Eine Bitte um Verständnis, die sich an all jene richtet, die bei der GWG eine Wohnung suchen. Es gibt viele gute Gründe, bei der GWG wohnen zu wollen: die Suche nach einer kleineren Wohnung, weil die Kinder ausgezogen sind, die Gründung des ersten eigenen Haushaltes oder der Bedarf nach einer günstigeren Wohnung, weil sich die finanzielle Situation verändert hat.

Manches Mal erfahren wir von Schicksalen, die uns berühren. Wer ist in der schwierigeren Situation: Die junge Familie, die in einer schimmigen Wohnung viel zu viel Miete bezahlt? Oder das betagte Ehepaar, das wegen einer Sanierung in drei Monaten die Wohnung verlassen muss, in der es seit über 50 Jahren wohnt?

Wir können und wollen das Unglück der einen nicht gegen die Not der anderen abwägen. Ich bitte deshalb alle Wohnungssuchenden um Verständnis, dass wir nicht auf Einzelschicksale eingehen können. Was wir aber machen: Wir haben einen gleichbleibenden und transparenten Vermietungsablauf. So haben alle die gleiche Chance auf eine Wohnung bei der GWG – auch wenn sie klein ist.

Die Schwierigkeit ist, dass wir nicht genügend Wohnungen haben für all die Menschen, die bei der GWG wohnen möchten. Was wir deshalb auch machen: Wir nutzen gute Gelegenheiten, um zu wachsen und so mehr fairen Wohnraum für mehr Menschen zu schaffen. Wachstum liegt in den Genen der GWG. Deshalb hat sie heute, 86 Jahre nach ihrer Gründung, über 1400 Wohnungen.

In diesen 86 Jahren gab es immer wieder Zeiten von Wohnungsnot, aber auch Zeiten, wo es einfacher war, eine Wohnung zu finden. Es gab Phasen, da konnte die GWG wachsen aber auch Phasen, in denen die GWG während Jahren kaum an gute Gelegenheiten für Neubauprojekte oder Liegenschaftenkäufe kam. Jetzt ist der Wohnungsmarkt angespannt. Gleichzeitig kann die GWG aber auch wachsen. Das stimmt mich zuversichtlich.

Liebe Kolleginnen und Kollegen vom GWG-Team, ich danke euch herzlich für euer grosses tägliches Engagement und dass Ihr bereit seid, über euch hinauszuwachsen, damit die GWG das Beste aus der jetzigen Situation machen kann.

Winterthur, im Januar 2025  
Doris Sutter Gresia  
Präsidentin







# BERICHT DER SCHLICHTUNGSKOMMISSION

Die Schlichtungskommission der GWG hat sich im Jahr 2024 sieben nachbarschaftlichen Konflikten angenommen. Während insgesamt sechs Sitzungen wurden die Anliegen der betroffenen Parteien erörtert. Gemeinsam suchte man anschliessend individuelle und langfristig gute Lösungen für die einzelnen Situationen. Einige Fälle konnten rasch und für alle zufriedenstellend gelöst werden. Einige andere Sachverhalte waren anspruchsvoll und das Lösen des Konflikts nahm einige Monate in Anspruch. In Einzelfällen dauert der Prozess noch weiter an.

Die drei neuen Mitglieder der Schlichtungskommission, Anne Kneer, Manuela Mazenauer und Thomas Schiess, haben sich sehr gut in ihre neue Aufgabe eingearbeitet. Die Schlichtungskommission hat in der neuen Zusammensetzung entschieden, die Abläufe und Zuständigkeiten anzupassen. Die Änderungen sollen im Jahr 2025 umgesetzt werden.

Hans Brauchli  
Präsident Schlichtungskommission

# BERICHT DER SOLIDARITÄTSFONDSKOMMISSION

## VERDOPPELUNG DER GESUCHE

So mancher Haushalt musste 2024 aufgrund der Teuerungssituation Budgetanpassungen vornehmen und den Gürtel enger schnallen. Sich der angespannten Situation bewusst, machte die GWG mit einem Aufruf auf den Solidaritätsfonds aufmerksam, um die Hemmschwelle für die Einreichung eines Unterstützungsgesuchs zu senken. Dieser zeigte Wirkung: 17 Gesuche wurden 2024 eingereicht, davon wurden 14 nach sorgfältiger Prüfung bewilligt. Trennungssituationen waren mehrfach ursächlich für Unterstützungsanfragen. Getrenntlebende Familienfrauen waren dabei häufiger Gesuchstellerinnen, was darauf hinweisen kann, dass sie strukturell einem erhöhten Risiko ausgesetzt sind, in eine finanzielle Notlage zu geraten. Insgesamt sprach die Solidaritätsfondskommission nichtrückzahlbare Unterstützungsbeiträge in der Höhe von 43 704 Franken. Ebenfalls aus dem Solidaritätsfonds wurde die Wohnungsmiete für Geflüchtete aus der Ukraine im Umfang von 3336 Franken reduziert. Anträge für Darlehen blieben aus.

## ANPASSUNGEN IM UMGANG MIT MIETZINSAUSSTÄNDEN

Bereits 2023 begann die Geschäftsstelle, bei Mietrückständen von zwei Monatsmieten das Mahnverfahren zu beschleunigen. Dies, um einem wachsenden Schuldenberg entgegenzuwirken. Den Mahnschreiben liegen jeweils Informationen zum Solidaritätsfonds bei. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden im Schreiben zudem aufgefordert, sich aktiv bei der Geschäftsstelle zu melden. Dies mit dem Ziel, eine gemeinsame Lösung zu suchen.

## VERMITTLUNG VON UNTERSTÜTZUNGSANGEBOTEN

Die Zusammenarbeit mit den Sozialen Diensten, sowie Beratungsstellen wurde intensiviert, um Bewohnerinnen und Bewohnern je nach Situation mögliche Lösungswege aufzuzeigen, gezielt zu triagieren und bedarfsgerechte Unterstützung aufzugleisen. Dieser Ansatz hat sich bewährt und ermöglicht, Kündigungen abzuwenden und Mietverhältnisse wieder zu stabilisieren.

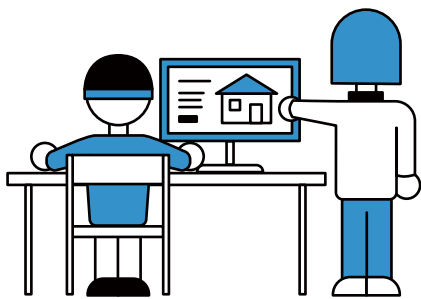
Per Ende Jahr wies der Fonds einen Bestand von 197 790 Franken auf. Der Vorstand hat entschieden, keine Einlage zu tätigen.

Laura Bösigler und Diana Schnyder Wirth  
Solidaritätsfondskommission



# WIE DIE GWG WOHNUNGEN VERMIETET KURZ ERKLÄRT

Wird eine Wohnung bei der GWG frei, wird sie ausgeschrieben und anschliessend neu vermietet. Die verschiedenen Schritte zeigt der folgende Ablauf. In der Stadt Winterthur ist die Nachfrage nach günstigem Wohnraum besonders gross. Ersichtlich in der Grafik unten links. Alle Daten sind Durchschnittswerte des Jahres 2024.



## 1. PUBLIKATION

### **ALLE** freiwerdenden Wohnungen

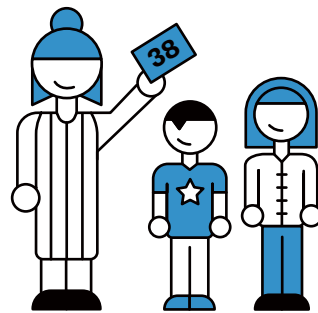
werden ausgeschrieben. Auch bei ausserterminlichen Kündigungen.

### **2** Wohnungen

werden pro Woche ausgeschrieben.

### **12 000** Personen

hatten Ende 2024 den kostenlosen und für alle zugänglichen GWG-Wohnungsnewsletter abonniert.



## 2. INTERESSE BEKUNDEN

### **226** Haushalte

interessieren sich für eine Besichtigung.

### **4** Haushalte

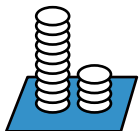
sind bereits bei der GWG wohnhaft. Sie sind automatisch für die Besichtigung eingeladen.

## WOHNUNGSNOT IN DER STADT

**Je günstiger der Quadratmeter pro Monat, desto grösser das Interesse**

### **400** Haushalte

interessieren sich für Wohnungen mit einem Preis pro m<sup>2</sup> von



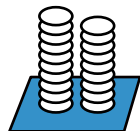
**<15.-**

1 m<sup>2</sup>

Zum Beispiel für eine **3-Zimmerwohnung** an der **Klosterstrasse** mit **63 m<sup>2</sup>** für brutto **866.-**

### **340** Haushalte

interessieren sich für Wohnungen mit einem Preis pro m<sup>2</sup> von



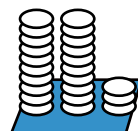
**15-20.-**

1 m<sup>2</sup>

Zum Beispiel für eine **2.5-Zimmerwohnung** an der **Landvogt-Waser-Strasse** mit **59 m<sup>2</sup>** für brutto **1147.-**

### **220** Haushalte

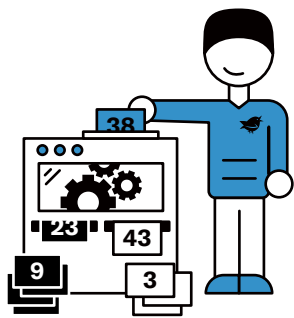
interessieren sich für Wohnungen mit einem Preis pro m<sup>2</sup> von



**>20.-**

1 m<sup>2</sup>

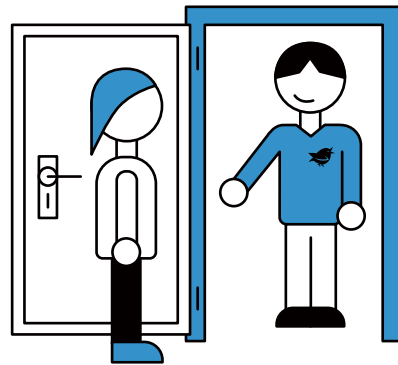
Zum Beispiel für eine **2.5-Zimmerwohnung** im **Vogelsang** mit **64 m<sup>2</sup>** für brutto **1494.-**



### 3. AUSLOSUNG

## 24 Haushalte

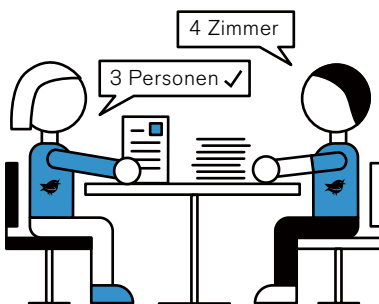
werden von einem Zufallsgenerator für die Besichtigung ausgelost.



### 4. WOHNUNGSBESICHTIGUNG

## 18 Haushalte

kommen an die Besichtigung.



### 6. ENGERE AUSWAHL

## 2 Haushalte

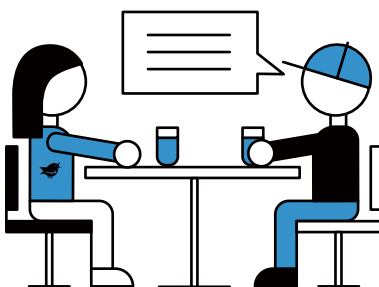
welche die Vermietungskriterien erfüllen und zur Wohnung und in die Siedlung passen, kommen in die engere Auswahl.



### 5. BEWERBUNG

## 10 Haushalte

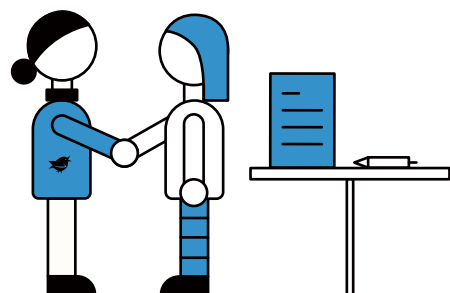
bewerben sich für die besichtigte Wohnung.



### 7. KENNENLERNGESPRÄCH

## 1–2 Haushalte

werden zu einem persönlichen Gespräch eingeladen.



### 8. MIETVERTRAG

## 1 Haushalt

unterschreibt den Mietvertrag.

## 62% der Mietverträge

werden mit Haushalten abgeschlossen, die vorher noch nicht bei der GWG gewohnt haben.

## 2–3 Monatsmieten

beträgt das Genossenschaftskapital. Pro Haushalt wird mind. eine Person Genossenschafterin oder Genossenschafter der GWG.



# BILANZ

	ANHANG	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
<b>AKTIVEN</b>			
Flüssige Mittel		6 530 411	5 243 571
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.1	213 302	497 393
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1.2	989 567	955 297
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>7 733 280</b>	<b>6 696 261</b>
Finanzanlagen	1.3	180 008	190 008
Mobile Sachanlagen		316 495	276 122
Immobilien Sachanlagen	1.4	333 808 286	333 907 619
<b>Anlagevermögen</b>		<b>334 304 789</b>	<b>334 373 749</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>342 038 069</b>	<b>341 070 010</b>
	ANHANG	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
<b>PASSIVEN</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 864 028	1 364 800
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		15 000	185 000
Passive Rechnungsabgrenzungen	1.5	2 887 607	2 895 862
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>4 766 635</b>	<b>4 445 662</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.6	261 751 342	263 065 245
Langfristige Rückstellungen	1.7	57 360 028	55 539 804
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>319 111 370</b>	<b>318 605 049</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>323 878 005</b>	<b>323 050 711</b>
Genossenschaftskapital	1.8	5 136 400	5 141 900
Gesetzliche Gewinnreserven		4 000 000	4 000 000
Freiwillige Gewinnreserven		8 815 000	8 715 000
Gewinnvortrag		62 400	73 987
Jahresgewinn		146 264	88 412
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>18 160 064</b>	<b>18 019 299</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>342 038 069</b>	<b>341 070 010</b>

# ERFOLGSRECHNUNG

	ANHANG	2024 CHF	2023 CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	2.1	24 001 802	22 765 276
Andere betriebliche Erträge		157 456	153 930
<b>BETRIEBSERTRAG</b>		<b>24 159 258</b>	<b>22 919 206</b>
Liegenschaftenaufwand	2.2	-10 779 276	-10 115 248
Personalaufwand	2.3	-3 191 249	-2 926 684
Übriger betrieblicher Aufwand	2.4	-1 193 469	-1 159 533
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern</b>		<b>8 995 264</b>	<b>8 717 741</b>
Abschreibungen auf Anlagevermögen	2.5	-5 408 635	-5 260 606
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>3 586 629</b>	<b>3 457 135</b>
Finanzaufwand	2.6	-3 425 411	-3 321 672
Finanzertrag		4 892	5 139
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>		<b>166 110</b>	<b>140 602</b>
Direkte Steuern		-19 846	-52 190
<b>JAHRESGEWINN</b>		<b>146 264</b>	<b>88 412</b>



# GELDFLUSSRECHNUNG

	2024 CHF	2023 CHF
<b>Jahresgewinn</b>	<b>146 264</b>	<b>88 412</b>
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	5 408 635	5 260 606
+ Einlage in Erneuerungsfonds	4 997 200	4 461 250
+ Zinsen Darlehenskasse	129 381	93 421
+/- Veränderung übrige Fonds/Rückstellungen	-41 491	-19 136
<b>= Cash flow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>10 639 989</b>	<b>9 884 553</b>
+ Abnahme/- Zunahme der Forderungen aus Lief. und Leist.	284 091	291 271
+ Abnahme/- Zunahme der aktiven Rechnungsabgrenzungen	-34 270	-174 754
+ Zunahme/- Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	499 228	226 836
+ Zunahme/- Abnahme der passiven Rechnungsabgrenzungen	-8 255	55 566
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash flow)</b>	<b>11 380 783</b>	<b>10 283 472</b>
Investitionen in Liegenschaften	-5 124 402	-3 441 550
Verwendung Erneuerungsfonds	-3 135 485	-2 343 129
Investitionen in mobile Sachanlagen	-225 272	-50 100
Desinvestitionen in Finanzanlagen	10 000	10 000
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-8 475 159</b>	<b>-5 824 779</b>
+ Zunahme/- Abnahme Darlehenskasse	1 331 716	-531 961
+ Aufnahme/- Rückzahlung Hypotheken	-2 945 000	-2 974 000
+ Einzahlungen/- Rückzahlungen Genossenschaftskapital	-5 500	3 250
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1 618 784</b>	<b>-3 502 711</b>
<b>Netto-Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>1 286 840</b>	<b>955 982</b>
<b>Nachweis Bestandesveränderung der flüssigen Mittel</b>		
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	5 243 571	4 287 589
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	6 530 411	5 243 571
<b>NETTO-VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>	<b>1 286 840</b>	<b>955 982</b>





# ANHANG

## BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben. Alle Werte sind in Schweizer Franken (CHF).

### FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen. Gefährdete Forderungen werden wertberichtigt.

### FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen werden zu Nominalwerten bilanziert, beziehungsweise je zu einem Merkfranken bei den Anteilscheinen.

### SACHANLAGEN

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich aufgelaufener Abschreibungen. Die Abschreibungssätze ergeben sich aufgrund der Nutzungsdauer:

#### Immobilien Sachanlagen

Gebäude auf eigenem Land	1.5 % vom Buchwert pro Jahr
Gebäude auf Land im Baurecht	2.0 % vom Buchwert pro Jahr
PV-Anlagen	1. und 2. Jahr 50 % vom Buchwert, danach über Nutzungsdauer
Landwirtschaftliche Grundstücke	keine Abschreibungen
Baulandreserven	keine Abschreibungen
Baukonti	keine Abschreibungen

Gebäude, welche sich am Bilanzstichtag noch in Bau befinden, werden zu aufgelaufenen Baukosten unter Berücksichtigung verlustfreier Bewertung bilanziert. Unter dieser Position werden zudem Planungskosten für Bau- und Umbauprojekte sowie die aufgelaufenen Kosten für noch nicht abgeschlossene, werterhaltende bzw. wertvermehrnde Grossrenovierungen bilanziert.

Die Bewertung der Gebäude erfolgt als Gruppe auf der Stufe der Siedlung. Die einzelnen Gebäude einer Siedlung werden aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst.

#### Mobile Sachanlagen

Die Abschreibung der mobilen Sachanlagen erfolgt degressiv über die voraussichtliche Nutzungsdauer von drei bis acht Jahren.

Anlagegüter unter CHF 10 000 werden grundsätzlich nicht aktiviert.

### VERBINDLICHKEITEN (KURZ- UND LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL)

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.

### DARLEHENSKASSE

Die Genossenschaft führt für Genossenschafterinnen und Genossenschafter eine Darlehenskasse. Sie wird unter den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten bilanziert, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug der Gelder gelten betraglich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimalanlaufsfrist in jedem Fall sechs Monate beträgt.

## VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN

Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Amortisationsraten von Hypotheken und Darlehen werden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ausgewiesen. Im Folgejahr auslaufende Hypotheken werden weiterhin als langfristig bilanziert, soweit ihre Verlängerung beabsichtigt und wahrscheinlich ist.

## ERNEUERUNGSFONDS

Den Erneuerungsfonds werden jährlich 1 % des Gebäudeversicherungswertes eingelegt. Sobald der Bestand der Erneuerungsfonds den steuerbefreiten Betrag von 15 % des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat, wird grundsätzlich auf weitere Zuweisungen verzichtet. Davon abweichend können weitergehende Zuweisungen gemacht werden, wenn ein Erneuerungsprojekt in der laufenden Planung absehbar mehr kosten wird als 15 % des Gebäudeversicherungswertes. Den Erneuerungsfonds werden nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet. Wertvermehrende Erneuerungen werden aktiviert. Die laufenden Kosten für Unterhalt und Reparaturen werden direkt über die Erfolgsrechnung verbucht.

## SOLIDARITÄTSFONDS

Die GWG führt einen Solidaritätsfonds. Hauptzweck ist die vorübergehende Unterstützung und Entlastung von Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern in schwierigen finanziellen Verhältnissen. Die Einlagen und die Verwendung der Gelder erfolgen gemäss den Bestimmungen des Reglements Solidaritätsfonds.

## GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der einbezahlten Genossenschaftsanteile. Ausscheidende Mitglieder haben keine Ansprüche auf das Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Die Rückzahlung erfolgt höchstens zum Nennwert.

## ERLÖSE AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Nettoerlöse bestehen grösstenteils aus Mietzinseinnahmen, welche mittels monatlicher Sollstellung der Mieten periodengerecht erfasst werden.

# 1. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER BILANZ

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
<b>1.1 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>		
Mietausstände	50 536	133 794
Forderungen gegenüber MEG Grüzefeld	142 905	223 096
Forderungen gegenüber Dritten	19 861	140 503
<b>Total</b>	<b>213 302</b>	<b>497 393</b>
<b>1.2 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN</b>		
Abzurechnende Nebenkosten	623 976	726 813
Diverse Abgrenzungen	365 591	228 484
<b>Total</b>	<b>989 567</b>	<b>955 297</b>
<b>1.3 FINANZANLAGEN</b>		
Darlehen an Wohnbaugenossenschaften	180 000	190 000
Anteilscheine von Genossenschaften	8	8
<b>Total</b>	<b>180 008</b>	<b>190 008</b>



	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
<b>1.4 IMMOBILE SACHANLAGEN</b>		
Gebäude auf eigenem Land	406 062 842	405 938 590
Abzüglich Amortisationskonto	-91 784 575	-86 998 575
Gebäude auf Land im Baurecht	15 480 895	15 480 895
Abzüglich Heimfallfonds	-7 477 000	-7 313 600
PV-Anlagen	331 851	64 705
Landwirtschaftliche Grundstücke	245 000	245 000
Baulandreserven	4 025 699	4 025 699
Anzahlungen Kauf Land/Liegenschaften	2 803 506	0
Baukonti	4 120 068	2 464 905
<b>Total</b>	<b>333 808 286</b>	<b>333 907 619</b>

Der Gebäudeversicherungswert betrug per 31. Dezember 2024 CHF 547 Mio. (Vorjahr CHF 519 Mio.).

#### 1.5 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten Mietende	1 194 447	1 195 029
Vorausbezahlte Mieten	1 552 110	1 435 627
Ausstehende Rechnungen	128 050	249 206
Hypothekarzinsen	13 000	16 000
<b>Total</b>	<b>2 887 607</b>	<b>2 895 862</b>

#### 1.6 LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN

Hypotheken	245 841 800	248 616 800
Anleihe Emissionszentrale EGW	2 000 000	2 000 000
Darlehenskasse	13 909 542	12 448 445
<b>Total</b>	<b>261 751 342</b>	<b>263 065 245</b>

#### 1.7 LANGFRISTIGE RÜCKSTELLUNGEN

	Erneuerungs- fonds	Solidaritäts- fonds		
<b>Stand per 1.1.</b>	55 300 525	239 279	55 539 804	53 440 819
Einlagen	4 997 200	5 550	5 002 750	4 464 600
Verwendung	-3 135 485	-47 041	-3 182 526	-2 365 615
<b>Total</b>	57 162 240	197 788	<b>57 360 028</b>	<b>55 539 804</b>

#### 1.8 GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

Genossenschaftskapital per 1.1.	5 141 900	5 138 650
Abnahme/Zunahme	-5 500	3 250
<b>Genossenschaftskapital per 31.12.</b>	<b>5 136 400</b>	<b>5 141 900</b>
Anzahl Mitglieder per 1.1.	1 476	1 481
Eintritte	70	61
Austritte	-66	-66
Anzahl Mitglieder per 31.12.	1 480	1 476

## 2. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

	2024 CHF	2023 CHF
<b>2.1 NETTOERLÖSE AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>		
Mietzinseinnahmen	24 001 802	22 765 276
<b>Total</b>	<b>24 001 802</b>	<b>22 765 276</b>

### 2.2 LIEGENSCHAFTENAUFWAND

Unterhalt/Grossreparaturen/Sanierungen	-4 911 048	-4 920 285
Baurechtszinsen	-49 576	-38 952
Versicherungen	-169 079	-159 293
Gebühren und Abgaben	-652 373	-535 468
Einlage in Erneuerungsfonds	-4 997 200	-4 461 250
<b>Total</b>	<b>-10 779 276</b>	<b>-10 115 248</b>

### 2.3 PERSONALAUFWAND

Hauswartung	-1 293 432	-1 234 348
Verwaltung	-1 897 817	-1 692 336
<b>Total</b>	<b>-3 191 249</b>	<b>-2 926 684</b>

### 2.4 ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND

Büro- und Verwaltungsaufwand	-837 874	-860 341
Entschädigung Vorstand	-169 710	-132 144
Entschädigung Revisionsstelle	-19 425	-15 447
Entschädigung Schlichtungskommission	-21 199	-18 225
Generalversammlung	-145 261	-133 376
<b>Total</b>	<b>-1 193 469</b>	<b>-1 159 533</b>

### 2.5 ABSCHREIBUNGEN AUF ANLAGEVERMÖGEN

Einlage in Amortisationskonto	-4 786 000	-4 858 650
Einlage in Heimfallfonds	-163 400	-166 700
Abschreibungen PV-Anlagen	-274 336	-64 705
Abschreibungen mobile Sachanlagen	-184 899	-170 551
<b>Total</b>	<b>-5 408 635</b>	<b>-5 260 606</b>

### 2.6 FINANZAUFWAND

Zinsaufwand Hypotheken	-3 189 005	-3 121 590
Zinsaufwand Anleihe Emissionszentrale EGW	-35 000	-35 000
Zinsaufwand Darlehenskasse	-197 936	-142 104
Bankzinsen und Spesen	-3 470	-22 978
<b>Total</b>	<b>-3 425 411</b>	<b>-3 321 672</b>



### 3. WEITERE ANGABEN ZUR JAHRESRECHNUNG

	2024 CHF	2023 CHF
<b>3.1 ERKLÄRUNG ZUR ANZAHL VOLLZEITSTELLEN</b>		
Weniger als 50 Vollzeitstellen	zutreffend	zutreffend

#### 3.2 LANGFRISTIGE VERTRÄGE

Baurechtsvertrag Pünten, Laufzeit bis 2036, Baurechtszins pro Jahr CHF 7 148

Baurechtsvertrag Hündler, Laufzeit bis 2052, Baurechtszins pro Jahr CHF 42 428

#### 3.3 GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERWENDETEN AKTIVEN

Belastete Immobilien zum Buchwert	256 467 861	280 907 553
-----------------------------------	-------------	-------------

#### 3.4 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

346/1000 Anteil an Miteigentumsgemeinschaft Grüzefeld (einfache Gesellschaft)

320/1000 Anteil an Baukonsortium altes Busdepot (einfache Gesellschaft)

#### 3.5 GESAMTENTSCHÄDIGUNG VORSTAND

Sitzungsgelder	19 688	17 488
Kommissionen	120 781	87 717
MEG Grüzefeld-Sitzungen Verwaltungsausschuss	12 748	13 133
Sozialleistungen	16 493	13 806
<b>Total</b>	<b>169 710</b>	<b>132 144</b>

#### 3.6 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag vom 31. Dezember 2024 sind keine Ereignisse eingetreten, die erwähnenswert sind.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wurden bis zum 21. Februar 2025 berücksichtigt.

An diesem Datum wurde die Jahresrechnung für die Bilanzerstellung vom Vorstand der GWG genehmigt.

# ANTRAG

## ANTRAG DES VORSTANDES ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

	2024 CHF	2023 CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	62 399	73 987
Jahresgewinn	146 264	88 412
<b>Total</b>	<b>208 663</b>	<b>162 399</b>
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	100 000	100 000
Vortrag auf neue Rechnung	108 663	62 399
<b>Total</b>	<b>208 663</b>	<b>162 399</b>







# BERICHT DER REVISIONSSTELLE



Tel. 044 444 35 55  
www.bdo.ch

BDO AG  
Schiffbaustrasse 2  
8031 Zürich

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision**  
an die Generalversammlung der  
**Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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.

Zürich, 21. Februar 2025

BDO AG

Andreas Blattmann  
Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

Remo Inderbitzin  
Zugelassener Revisionsexperte

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

# SIEDLUNGEN DER GWG

QUARTIER/ADRESSE	BAU-JAHR	WOHNUNGSGRÖSSEN					ANZAHL WOHNUNGEN
		1+1.5	2+2.5	3+3.5	4+4.5	5+5.5+	
<b>Töss</b>							
Eichliackerstrasse 49–51	1984		1	11	8		20
Hündlerstrasse 18a, 20a–c, 22a–b	1994		2	14	18	6	40
Klosterstrasse 58–62	1955/56	4	3	19	5		31
Krummackerstrasse 19–29, Eichliackerstrasse 80–82	1942			24	24		48
Wasserfurristrasse 17	1895		2		1		3
<b>Oberwinterthur</b>							
Rümikerstrasse 46–60, Im oberen Gern 2–4	2003/04		5	23	42	9	79
Stadlerstrasse 166	1970	4	3		6		13
Rychenbergstrasse 216–218	1964	1		4	3	1	9
Dorfstrasse 3a–c	1960	3	3	11	1	1	19
Römerstrasse 147–151	1962/63		2		21		23
Römerstrasse 200–202	1963			10	2		12
Ruchwiesenstrasse 53–55	1989		3	5	6		14
Frauenfelderstrasse 99–101	1944			8	8		16
<b>Winterthur-Stadt</b>							
Rychenbergstrasse 36–36a	1961	8	8	4	2	2	24
Untere Vogelsangstrasse 177–209	2021		47	47	30	32	156
<b>Mattenbach</b>							
Zwinglistrasse 37–43	2003		3		18	12	33
Hulfteggstrasse 36–46	1966/67		12	28	21	3	64
Strahleggweg 26	1966/67		19	9	23		51
Strahleggweg 2–20, Strahleggstrasse 71	1966/67					9*	9*
Hörnlistrasse 40–44	1960		3	12	12	3	30
Mattenbachstr. 45–49, Salomon-Bleuler-Weg 15, 18–26, Talgutstrasse 44–46, Weberstrasse 62–66	1948/49			29	36	4	69
Weberstrasse 68–70	1957			8	8		16
Eisweiherstrasse 2–120	1944/45			8	52		60
Langgasse 4–10	1999		8	8			16
Unterer Deutweg 93–95, Langgasse 38	1953			4	5		9
<b>Veltheim</b>							
Flüelstrasse 4–10, Bürglistrasse 61–63	1947/48			18	18		36
<b>Wülflingen</b>							
Euelstrasse 19–21	1999			7	7		14
Euelstrasse 23–35, Wydenstrasse 24–28	1977/79		8	50	34	8	100
Wässerwiesenstrasse 88	1970		8	8	8		24
Eichenweg 5–7, Burgstrasse 113–115	1953/54		9	10	5		24
Oberfeldweg 16–18, 28, Im Feldtal 1–8	1949		12	12	30		54
<b>Seen</b>							
Etzbergstrasse 8–10	1969			14	14		28
Landvogt-Waser-Strasse 6–8	1982		7	12	9		28
Büelhofstrasse 6–8	1978		2	4	6	2	14
Auf Pünten 17, 23	1978			3	10	5	18
<b>Elsau</b>							
Wiesendangerstrasse 9a–9b, Dorfstrasse 8	2016/17	2	9	5	8	9	33
Schottikerstrasse 6–8	1972			6	6		12
Auwiesenstrasse 13	1972		3		6		9
<b>Kollbrunn</b>							
Haspelstrasse 1, 2–6	2006		2	8	8	6	24
<b>Turbenthal</b>							
Zihlackerring 2–6	1995			8	14	8	30
St. Gallerstrasse 20–22	1986			9	7		16
<b>Henggart</b>							
Im Hofacker 1, 3a–3b, Hiltistrasse 15, Bahnstrasse 10	2009			25	15		40
<b>Ossingen</b>							
Orenbergstrasse 15–25	2017/18		8	21	25	7	61
<b>TOTAL</b>		<b>22</b>	<b>192</b>	<b>506</b>	<b>582</b>	<b>127</b>	<b>1429</b>



\*gehören/gehört anteilig der GWG

\*\*Heizungersatz innerhalb der Heizperiode

	GEWERBE	EMISSIONEN HEIZPERIODE 2023/24 (KG CO <sub>2</sub> )		ENERGIETRÄGER HEIZPERIODE 2023/24	HAUSWARTUNG	TELEFON
		pro Siedlung	pro m² Hauptnutzfläche			
		34 661	21.0	Gas	Lirim Sulaj	079 123 77 46
		111 350	25.3	Öl/Gas	Naser Shaqiri	078 740 42 10
		49 016	24.8	Gas	Stefanie Yigitel	079 123 64 19
		144 657	51.5	Öl	Makfire Shaqiri	079 123 69 65
		5 328	25.5	Gas	Thomas Golser	079 296 76 38
	1	15 404	1.9	Fernwärme (Holzschnitzel)	Naser Shaqiri	078 740 42 10
		2 710	3.4	Holzpellets	Behar Tahiri	079 123 88 59
		23 191	27.7	Öl	Radica Biscioni	079 123 69 67
	3	33 061	23.9	Gas	Slavica Grmaca	079 123 64 20
		58 252	22.3	Gas	Radica Biscioni	079 123 69 67
		22 975	25.3	Gas	Slavica Grmaca	079 123 64 20
		3 216	2.4	Fernwärme (Holzschnitzel)	Natascha Gamper	079 123 69 68
		13 165	11.6	Öl/Gas/Erdsonden**	Radica Biscioni	079 123 69 67
	2	40 362	27.9	Öl	Thomas Golser	079 296 76 38
		4 443	0.3	Erdsonden	Simon Staub	079 942 21 02
		56 011	14.9	Fernwärme (KVA)	Naser Shaqiri	078 740 42 10
		218 021	27.9	Fernwärme (KVA)	Zeljka Babic	079 104 37 21
					Fisnik Jakupi	079 123 85 46
		keine Daten vorhanden			Marko Babic	079 600 15 11
		44 613	22.9	Fernwärme (KVA)	Zeljka Babic	079 104 37 21
		124 514	24.8	Fernwärme (KVA)	Monika Böckli	079 123 77 43
		27 332	24.2	Fernwärme (KVA)	Fernando Jose Mesa	079 123 85 47
		159 972	20.2	Gas	Naser Shaqiri	079 123 64 18
					Naser Shaqiri	079 123 64 18
		1	25 976	37.0	Öl	Naser Shaqiri
		7 614	2.8	Holzpellets	Esad Morina	079 123 85 48
		25 989	2.7	Fernwärme (Holzschnitzel)	Stojan Stojanovic	079 900 38 46
					Stojan Stojanovic	079 900 38 46
		7 737	4.2	Holzpellets	Stojan Stojanovic	079 900 38 46
		8 804	5.7	Öl/Holzpellets**	Stojan Stojanovic	079 900 38 46
		113 088	31.3	Gas	Violeta Stojanovic	079 104 37 22
	1	5 892	2.4	Holzpellets	Nurten & Artan Odja	079 123 77 44
	2	6 592	2.5	Holzpellets	Fisnik Jakupi	079 123 85 46
		2 142	1.7	Holzpellets	Raffaele Urbano	079 123 69 66
		3 311	2.1	Fernwärme (Holzschnitzel)	Adrian Steiner	079 123 88 62
		987	0.3	Erdsonden	Ralph Kägi	079 960 57 92
		22 028	21.2	Öl	Ralph Kägi	079 960 57 92
		1 549	2.1	Fernwärme (Holzschnitzel)	Ralph Kägi	079 960 57 92
		7 174	2.7	Holzpellets	Marko Stevic	079 123 85 45
		5 475	1.9	Fernwärme (Holzschnitzel)	Carmela Scotellaro	079 123 88 60
		3 730	2.6	Fernwärme (Holzschnitzel)	Ljubomir Buncic	079 123 77 45
		1 986	0.5	Luft-Wasser-Wärmepumpe	Michael Gottet	079 638 15 39
		8 465	1.3	Fernwärme (Holzschnitzel)	Brigitte Tschanz	079 123 88 61
	10	1 450 793	Ø 11.8	73.6% nicht-fossil oder KVA		

# BILDNACHWEISE

<b>UMSCHLAG</b>	Lea Reutimann
<b>SEITE 4</b>	GWG
<b>SEITE 5</b>	links: Mareycke Frehner, rechts: Paul Boekhout
<b>SEITE 6</b>	links: GWG, rechts oben: GWG, rechts unten: Markus Ritzmann
<b>SEITE 7</b>	oben: Mareycke Frehner, mitte: Mareycke Frehner, unten GWG
<b>SEITE 8</b>	links: GWG, rechts oben: GWG, rechts unten: Mareycke Frehner
<b>SEITE 9</b>	Lea Reutimann
<b>SEITE 10</b>	Alessandro Della Bella
<b>SEITE 11</b>	links: Mareycke Frehner, rechts: Mareycke Frehner
<b>SEITE 12</b>	Mareycke Frehner
<b>SEITE 13</b>	oben: GWG, links unten: Mareycke Frehner, rechts unten: GWG
<b>SEITE 15</b>	Selina Bächli
<b>SEITE 16</b>	oben: Alessandro Della Bella, unten: Conen Sigl Architekt:innen
<b>SEITE 17</b>	oben: Alessandro Della Bella, unten: Mareycke Frehner
<b>SEITE 18</b>	Mareycke Frehner
<b>SEITE 19</b>	Fabian Buser
<b>SEITE 20</b>	GWG
<b>SEITE 21</b>	GWG
<b>SEITE 22</b>	links: GWG, rechts: Mareycke Frehner
<b>SEITE 24</b>	Lea Reutimann
<b>SEITE 31</b>	Lea Reutimann
<b>SEITE 37</b>	Lea Reutimann
<b>SEITE 38</b>	Lea Reutimann

Die Portraits sind von Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlungen:  
Hörnlistrasse, Mattenbach, Rychenbergstrasse, Vogelsang.



# KONTAKTE

## ADRESSE

Technikumstrasse 81, 8400 Winterthur  
052 245 13 60, [info@gwg.ch](mailto:info@gwg.ch), [www.gwg.ch](http://www.gwg.ch)

## ÖFFNUNGSZEITEN

Montag – Freitag

8 – 12 Uhr und 13 – 16 Uhr

## GESCHÄFTSSTELLE

Geschäftsführer	Andreas Siegenthaler	052 245 13 62
Empfang	Nadin Wild	052 245 13 60
Empfang	Christa Haltinner	052 245 13 66
Bewirtschaftung	Martin Sommer	052 245 13 61
Bewirtschaftung und Vermietung	Sina Brandenberger	052 245 13 68
Bewirtschaftung	Patrick Bucher	052 245 13 67
Vermietung und Anlässe	Martina Mazzucotelli	052 245 13 73
Vermietung und Anlässe	Rossella Schiavano	052 245 13 73
Zusammenleben	Diana Schnyder Wirth	052 245 13 71
Buchhaltung	Olivia Kienast	052 245 13 63
Buchhaltung	Susan Kuhn	052 245 13 79
Buchhaltung	Marion Quadranti	052 245 13 79
Bau und Planung	Giuseppe Venturini	052 245 13 64
Bau und Planung	Isabel Bernhard	052 245 13 70
Bau und Hauswartung	Ralph Kägi	052 245 13 65
Technik	Michael Gottet	052 245 13 72
Ökologie	Thomas Ellenbroek	052 245 13 76
Kommunikation	Sara Tiboni	052 234 13 75
Kommunikation	Fabian Lück	052 245 13 74
Hauswartung	Naser Shaqiri	079 123 64 18
Hauswartung	Simon Staub	079 942 21 02
Hauswartung	Stojan Stojanovic	079 900 38 46
Hauswartung	Marko Stevic	079 123 85 45

## VORSTAND

Präsidentin, Zusammenleben	Doris Sutter Gresia	079 677 23 00
Vizepräsident, Bau	Jann Wäckerli	052 245 13 60
Bau	Philipp Brunnschweiler	052 245 13 60
Finanzen	Martin Graf	052 245 13 60
Kommunikation	Laura Bösiger	052 245 13 60
Kommunikation	Thomas Grenacher	052 245 13 60

## SCHLICHTUNGSKOMMISSION

Präsident	Thomas Schiess <a href="mailto:schlichtung@gwg.ch">schlichtung@gwg.ch</a>	052 202 90 91
Mitglieder	Hans Brauchli	052 245 13 60
	Rudolf Ernst	052 245 13 60
	Katharina Gander	052 245 13 60
	Anne Kneer	052 245 13 60
	Manuela Mazenauer	052 245 13 60

