



GESCHÄFTS- BERICHT 2022

INHALT

JAHRESBERICHT	4
BERICHTE DER KOMMISSIONEN	29
KURZ ERKLÄRT	30
JAHRESRECHNUNG	32
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	43
SIEDLUNGEN DER GWG	44
KONTAKTE	47

JAHRESBERICHT

Nach den ersten Wochen des Jahres 2022 machte sich Erleichterung breit: Die Coronafallzahlen nahmen ab und damit verbunden war es auch wieder möglich, sich ohne Einschränkungen zu treffen. Die gute Stimmung war leider von kurzer Dauer. Am 24. Februar 2022 fiel Russland in die Ukraine ein und löste einen furchtbaren Krieg aus, vor dem Millionen Ukrainerinnen und Ukrainer flüchteten. Auch in die Schweiz.

DIE GWG STELLTE EINGERICHTETE WOHNUNGEN ZUR VERFÜGUNG

Die GWG reagierte schnell. Sie stellte Geflüchteten aus der Ukraine Wohnungen zur Verfügung und richtete diese ein – zum Teil mit grosser Unterstützung der Bewohner und Bewohnerinnen aus den entsprechenden Siedlungen. Dabei war es uns wichtig, die vielen anderen Menschen in Winterthur, die zum Teil schon lange auf der Suche nach einer bezahlbaren Wohnung waren, nicht zu benachteiligen. Die GWG entschied deshalb, Geflüchteten dann den Vorrang zu geben, wenn sie eine deutlich höhere Belegung der Wohnung in Kauf nahmen. Wir wollten vor allem Familien diese Möglichkeit bieten, weil in dieser Konstellation auch zwei Personen in einem Zimmer schlafen können.

IN 5 GWG-WOHNUNGEN SIND 26 GEFLÜCHTETE AUS DER UKRAINE UNTERGEKOMMEN

Im Zusammenhang mit der Unterbringung standen wir im Austausch mit den zuständigen städtischen Ämtern. Insgesamt zogen schlussendlich in weniger Wohnungen Geflüchtete ein, als wir hätten zur Verfügung stellen können. Ende 2022 lebten in fünf Wohnungen 26 Menschen, die aufgrund des Krieges aus der Ukraine geflohen waren. Darunter ein Teil der Damenmannschaft des Fussballclubs FC Metalist Charkiw.

VIELE ZEICHEN SETZEN

Um etwas für die grosse Betroffenheit zu tun, stellte die GWG allen Bewohnerinnen und Bewohnern Peace-Fahnen zur Verfügung, die sie an Fenstern und Balkonen aufhängen und so ein Zeichen der Solidarität setzen konnten.

«WOHNUNGEN FÜR GEFLÜCHTETE AUS DER UKRAINE»

Die GWG stellte Peace-Fahnen zur Verfügung, mit denen die Bewohnerinnen und Bewohner ein Zeichen gegen den Krieg setzen konnten.





Die Profi-Fussballerinnen des FC Metalist Charkiw, die seit August 2022 bei der GWG leben, trainieren fast täglich zusammen – das hilft auch dabei, nicht immer an den Krieg zu denken.

ENERGIEPREISE STIEGEN DEUTLICH

Wie gross in einer globalisierten Welt die Abhängigkeiten sind, zeigte sich bereits während der Pandemie. Der Krieg in der Ukraine machte dies erneut deutlich. Durch die europäische Abhängigkeit von russischem Gas stiegen auch in der Schweiz die Energiepreise fast aller Energieträger deutlich. Zudem bereitete sich der Bund auf mögliche Engpässe in der Gas- und Stromversorgung vor und lancierte eine schweizweite Energiesparkampagne. Die durchschnittliche Jahresteuern – ebenfalls durch den Krieg ausgelöst – betrug 2022 2,8 Prozent und lag weit über den Vorjahren.

HEIZUNGSEINSTELLUNG AUFGRUND VON MESSUNGEN

Damit die Bewohnerinnen und Bewohner bei der jährlichen Nebenkostenabrechnung keine bösen Überraschungen erleben, traf die GWG mehrere Massnahmen. Zu Beginn des Winters montierten die Hauswarte und Hauswartinnen in rund 200 Wohnungen – verteilt über alle Siedlungen –

Temperaturmessgeräte. Aufgrund der Messwerte stellten Heizungsfachpersonen in den folgenden Wochen und Monaten die Heizungen so ein, dass die Wohnungstemperaturen sicher 20 Grad Celsius, aber nicht viel mehr betragen. Der tiefere Energieverbrauch wirkt sich nicht nur auf die Heizkosten und die Versorgungssicherheit positiv aus, sondern auch auf die Umwelt und das Klima.

NEBENKOSTENAKONTO IN RUND 600 WOHNUNGEN ERHÖHT

Ein weiterer Schritt war die Überprüfung der Nebenkosten-Akontozahlungen. Ziel ist es, dass die Mehrheit der Haushalte der GWG bei der jährlichen Nebenkostenabrechnung weiterhin Geld zurückerhält. Aus diesem Grund erhöhte die GWG die Akontozahlungen per 1. Januar 2023 bei 40 Prozent der Wohnungen zwischen 10 und 30 Franken, in Ausnahmefällen um 40 Franken pro Monat. Ausserdem traf die GWG einfache Massnahmen, um im Falle eines mehrtägigen Stromausfalles gerüstet zu sein.



Das GWG-Team beim Verteilen der Energiepäckli.

ENERGIEPÄCKLI MIT SUPPE UND LUFTQUALITÄTSSENSOR

Als Einstimmung auf den Winter verteilten wir im Herbst 2022 an alle Haushalte ein «Energiepäckli». Darin enthalten war eine Sonderausgabe des GWG-aktuell-Magazins, eine Winterwärmersuppe mit Vögel-Teigwaren, ein Flyer für einen grossen Energiesparwettbewerb und ein Luftqualitätssensor, mit dem nebst Temperatur und Luftfeuchtigkeit auch die Luftqualität gemessen werden kann.

GWG-AKTUELL-SONDERAUSGABE ZUM THEMA ENERGIE

In der Sonderausgabe des GWG-aktuell-Magazins wurde aufgezeigt, weshalb Energiesparen sinnvoll ist, was die GWG tut und was die Bewohnerinnen und Bewohner machen können. Zudem gab es Tipps für umweltschonendes Waschen, die auch in allen Waschküchen ausgehängt wurden. Auf der letzten, heraustrennbaren Seite war schliesslich eine praktische Energiespar-Checkliste zu finden.



Im Energiepäckli waren eine Sonderausgabe des GWG aktuell, eine Winterwärmer-Suppe, ein Luftqualitätssensor und ein Flyer für den Energiesparwettbewerb zu finden.



Ilenia Brönnimann vom Empfang verpackt die Preise für die Gewinnerinnen und Gewinner des Energiesparwettbewerbes.



Als Stromsparmassnahme, aber vor allem aus symbolischen Gründen, wurde die Weihnachtsdekoration 2022 aufgestellt, die Beleuchtung aber nicht eingeschaltet.



Die Generalversammlung fand erstmals in den umgebauten Eulachhallen statt. Die 308 Stimmberechtigten genehmigten alle Anträge des Vorstands einstimmig.

GENERALVERSAMMLUNG

Nachdem die Generalversammlung (GV) aufgrund der Coronapandemie zweimal schriftlich stattfinden musste, war es 2022 endlich wieder möglich, an einem Ort zusammenzukommen. Die Generalversammlung fand erstmals in den umgebauten Eulachhallen statt, die mehr Platz bieten als die vorherigen Lokalitäten. Das war auch nötig: Über 600 Personen hatten sich angemeldet – so viele wie noch nie.

ALLE ANTRÄGE EINSTIMMIG ANGENOMMEN

Der Vorstand informierte die Versammlung über das vergangene Jahr und kommende Projekte. Es standen keine besonderen Geschäfte auf der Traktandenliste und die 308 Stimmberechtigten stimmten allen Anträgen des Vorstands einstimmig zu. Währenddessen vergnügten sich fast 150 Kinder – bestens betreut von vielen Helferinnen und Helfern und vom Team des Circolino Pipistrello – in den Hallen nebenan.

FRÜHLINGSMENU UND LEIHRAUM

Beim anschliessenden Nachtessen gab es viele Gelegenheiten, sich mit Nachbarn und Nachbarinnen auszutauschen und neue Bekanntschaften zu schliessen. Wer wollte, konnte sich an einem Stand über den GWG-Leihraum informieren und auf der «Meine GWG»-Plattform das Stand-up-Paddleboard, die Zuckerwattemaschine oder die Zookarten reservieren.



Einige der rund 150 Kinder übten fleissig Kunststücke ein ...



... die sie vor dem Dessert stolz dem gesamten GV-Publikum präsentierten.

FÜR DIE BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER

Die Ende 2021 eingeführte «Meine GWG»-Plattform macht vieles möglich. Auf der digitalen Drehscheibe der GWG können Bewohnerinnen und Bewohner Siedlungsräume, Zookarten und andere Angebote buchen. Dank dem Bereich «Suche & Biete» haben bereits unzählige Gegenstände neue Besitzer und Besitzerinnen gefunden. Ausserdem sind auf der Plattform verschiedenste Informationen zur Siedlung und über die GWG zu finden.

LEIHRAUM AUF DER «MEINE GWG»-PLATTFORM

Die Plattform wird inzwischen von 800 Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt und hat sich auch für die Geschäftsstelle bewährt. Im Leihraum können über 60 verschiedene Gegenstände gratis ausgeliehen werden. Zur Auswahl stehen Küchen- und Haushaltsgeräte, Sachen zum Werken und Basteln sowie Kinder-, Sport-, Spiel- und Freizeitartikel. Nach der Reservation können die Gegenstände auf der Geschäftsstelle der GWG geholt und nach spätestens 17 Tagen wieder zurückgebracht werden.

PASTAMASCHINE, GUMMIBOOT UND STICHSÄGE

Wer Sachen ausleihen kann, muss sie nicht kaufen und auch nicht bei sich aufbewahren. Das spart Geld und Platz und ist erst noch ökologisch. 2022 haben die GWG-Bewohnerinnen und -Bewohner 581 Mal Gegenstände ausgeliehen. Saisonbedingt waren im Sommer Gummiboote und Stand-up-Paddleboards und im Winter Schneeschuhe, Schlitten oder auch der Dörrex hoch im Kurs.

«GRATIS GEGENSTÄNDE AUSLEIHEN IM LEIHRAUM»

Nachdem das Feiern während zwei Jahren nur eingeschränkt möglich war, fanden dieses Jahr wieder in zahlreichen Siedlungen Feste statt. Hier ein Bild vom Siedlungsfest Eisweiher.





Im Leihraum auf der «Meine GWG»-Plattform können über 60 verschiedene praktische Gegenstände ausgeliehen werden. Darunter eine Stichsäge ...



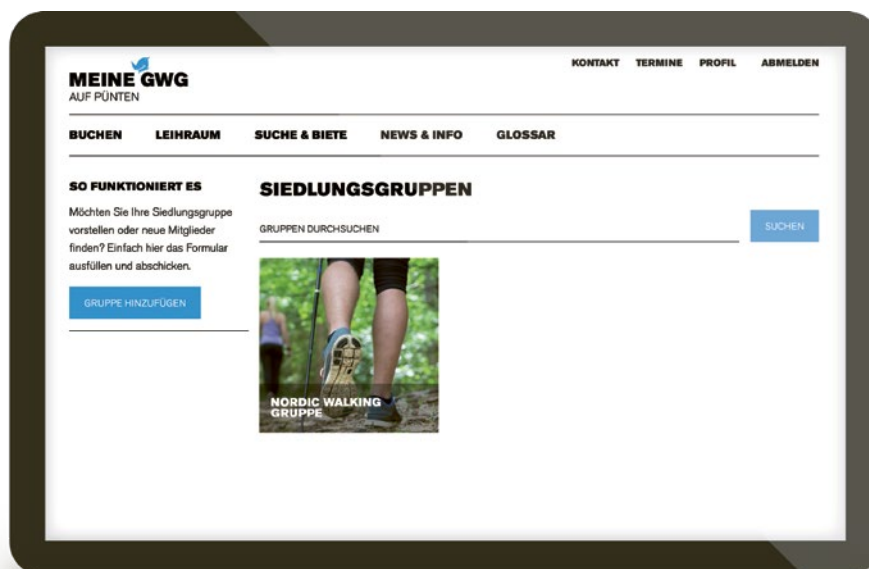
... eine Zuckerwattemaschine ...

NEUE FUNKTIONEN FÜR BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER

Seit Ende 2022 können die Bewohner und Bewohnerinnen auch selbst Beiträge auf der «Meine GWG»-Plattform aufschalten. Im Bereich «Gruppen» können Siedlungsgruppen ihren Nachbarinnen und Nachbarn vorstellen, was sie machen und neue Mitglieder finden. Unter «Termine» können Anlässe für die ganze Siedlung erfasst werden. So kann zum Beispiel das Datum für das nächste Siedlungsfest einfach online aufgeschaltet werden.



... und ein Einrad.



Neu können die Bewohnerinnen und Bewohner selbst Siedlungsgruppen und Termine erfassen.



Einleben leicht gemacht: Im Willkommenspäckli sind Karten und Schokoladentafeln, mit denen man sich bei den Nachbarinnen und Nachbarn vorstellen kann.

NUR WENIGE JUBILARINNEN UND JUBILARE

Normalerweise lädt die GWG alle Jubilare und Jubilarinnen, die während 30, 40 oder mehr runden Jahren bei der GWG wohnen, zu einem unterhaltsamen Abend ins Casinotheater ein. Da in diesem Jahr nur fünf Personen ihr Jubiläum feierten, wurde die Feier auf nächstes Jahr verschoben. Auch der Willkommensapéro wird nächstes Jahr gebündelt für zwei Jahre durchgeführt. In diesem Jahr hatten sich nicht genug Personen für den Anlass angemeldet.

WILLKOMMENSPECKLI FÜR GUTE NACHBARSCHAFT

Der GWG ist es wichtig, dass sich Nachbarinnen und Nachbarn kennen und wissen, wer im gleichen Haus wohnt. Um das zu unterstützen, haben wir ein Willkommenspäckli eingeführt.

Wer bei der GWG einzieht, bekommt von seiner Hauswartin oder seinem Hauswart ein Päckli mit einem Küchentrebrettli, einer Trinkflasche und nützlichen Infos zur GWG. Auch dabei sind Schoggitafeln und vorgedruckte Karten. Auf den Karten können die Neuzugezogenen etwas über sich schreiben, zeichnen oder ein Foto aufkleben. Die Karten können sie dann zusammen mit den Schokoladentafeln an alle Haushalte im Treppenhaus verteilen. So macht das gegenseitige Kennenlernen gleich mehrfach Freude.

EINE ELEKTROAUTO-LADESTATION, VIELE NUTZERINNEN UND NUTZER

Die Infrastruktur für Elektroautos wurde 2022 erneut ausgebaut. So stehen inzwischen in zehn Garagen mit über 600 Autoparkplätzen Elektroladestationen zur Verfügung. Die Ladestationen werden gemeinschaftlich genutzt. Wer

sein Elektroauto laden möchte, stellt es für die Dauer des Ladevorgangs auf den Ladeparkplatz und lädt es dort auf. Ist das Auto geladen, wird es auf den eigenen, normalen Autoparkplatz zurückgestellt. So wird die Infrastruktur optimal genutzt und die Kosten für die Bewohner und Bewohnerinnen werden minimiert.

«AUSBAU DER LADESTATIONEN FÜR ELEKTROAUTOS»

ZUKUNFTSTAG MIT ZUKUNFT

Am Zukunftstag im Herbst 2022 konnten Kinder und Jugendliche von GWG-Bewohnerinnen und -Bewohnern bei der GWG hineinschnuppern. Auf dem Programm standen ein Ortsbesuch im Vogelsang, Einblicke in verschiedene Berufe und einige praktische Arbeiten auf der Geschäftsstelle. Den zwölf Kindern und Jugendlichen hat der Tag Spass gemacht. Dem GWG-Team auch. Aus diesem Grund soll der Anlass auch nächstes Jahr wieder stattfinden.



Putzmaschinen-Challenge: Wer es schaffte, in der Garage nirgends anzustossen, durfte weiterfahren.



Zwölf Kinder und Jugendliche halfen am Zukunftstag mit, einfache Arbeiten im GWG-Büro zu erledigen.



Bei den Wohnungsbegehungen werden defekte Sachen in eine Liste eingetragen und anschliessend Handwerksunternehmen mit der Behebung beauftragt.

SIEDLUNGEN

Die Siedlungen und Häuser der GWG sollen gut unterhalten sein und ihren Bewohnerinnen und Bewohnern eine hohe Lebensqualität bieten. Aus diesem Grund wird jede Wohnung der GWG etwa alle fünf Jahre durch das Bewirtschaftungsteam besichtigt.

DIE WOHNUNGEN IN SCHUSS HALTEN

Aufgrund der Coronapandemie konnten diese Begehungen in den vergangenen beiden Jahren nicht stattfinden. 2022 wurden deshalb vermehrt Begehungen gemacht und rund 350 Wohnungen besichtigt. Mit den Begehungen verfolgen wir mehrere Ziele. Sie dienen dazu, einen Eindruck vom Gesamtzustand der Siedlung zu bekommen. Ausserdem werden bei dieser Gelegenheit kleine Schäden und Ausbesserungswünsche erfasst und durch Handwerksunternehmen erledigt, sodass wieder alles funktioniert und gefällt.

Nicht zuletzt sind die Begehungen auch ein guter Anlass, um mit den Bewohnerinnen und Bewohnern in Kontakt zu kommen und zu hören, was ihnen gefällt und was besser gemacht werden könnte. Mehr Informationen zu Erneuerungen bei der GWG gibt es auf der Infografik auf den Seiten 30 und 31.

SICHER IST SICHER: FEUERLÖSCHER IN DEN TREPPENHÄUSERN

In allen Treppenhäusern der GWG hat die Hauswartung in den letzten drei Jahren gut 300 Feuerlöscher montiert. Ausserdem erhalten schon seit langem alle Haushalte eine Löschdecke, die wir nach Gebrauch gerne ersetzen. Ein eigens gedrehter Film zeigt den Bewohnerinnen und Bewohnern, wie sie Feuerlöscher und Löschdecke richtig anwenden. Mit diesen Massnahmen soll verhindert werden, dass bei einem Feuer Menschen zu Schaden kommen.



Der ehemalige Feuerwehrmann und Hauswart Simon Staub zeigt im Film, wie ein Brand mit einer Löschdecke gelöscht werden kann.

EISWEIHER: BAUBEWILLIGUNG EINGETROFFEN, HEIZUNG AUSGEFALLEN

Die Baubewilligung für die vor den Häusern geplanten Velounterstände und die Neugestaltung der Umgebung im Eisweiher traf im Mai 2022 ein. In den Monaten davor waren jedoch unerwartet zwei Gasheizungen ausgefallen. Weil weitere Heizungen aussteigen könnten, plant die GWG einen vorzeitigen Heizungsersatz.

Für den Heizungsersatz zur Diskussion stehen Erdsonden oder der Anschluss an eine noch nicht existierende Nahwärmeheizzentrale der Stadt Winterthur. Stadtwerk Winterthur prüft bis Anfang 2023 die Erstellung einer solchen Heizzentrale. Weil der Wechsel auf Erdsonden zu grösseren Grabarbeiten in der Siedlung führen würde, würde es keinen Sinn machen, davor neue Velounterstände zu bauen und die Umgebung neu zu gestalten. Die Erstellung der Velounterstände und die Neugestaltung der Umgebung wurden deshalb vorläufig verschoben. Der Zeitpunkt der Ausführung wird vom neuen Energieträger der Heizung abhängig gemacht.

GRÜZEFELD: MEHR KLARHEIT ÜBER RAHMENBEDINGUNGEN

Die vier beteiligten Genossenschaften im Grüzefeld haben zusammen mit den Behörden einen Weg gefunden, der es ermöglicht, die Siedlung im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens weiterzuentwickeln. Dabei können bestehende Wohnungen saniert und die Mieten gleichzeitig tief gehalten werden.

RÜMIKERSTRASSE: AUFWERTUNG DES SIEDLUNGSRAUMES

Der Durchgang zwischen den beiden Höfen der Siedlung Rümikerstrasse dient gleichzeitig als Siedlungsraum. Eine schwierige Kombination, für die eine bessere Lösung gesucht wurde. Die Wünsche der einbezogenen Bewohnerinnen und Bewohner konnten durch einen raffinierten Holzeinbau erfüllt werden.

Etwa auf der halben Fläche des Raumes wurde ein zusätzlicher Boden eingezogen. Oben, auf der neuen Fläche, entstand ein gemütlicher Sitz- und Lesebereich mit Bücher- und Spieleregal. Darunter wurde eine vom Hauptraum abgetrennte Küche eingerichtet, die mit Schiebeelementen zum Raum hin geöffnet werden kann.

DER FÜNFER UND DAS WEGGLI

Der Hauptraum kann weiterhin als Durchgang und zum Teil auch als Spielraum genutzt werden. Für die Gäste wurde im Velokeller eines angrenzenden Hauses mit einfachen Mitteln ein WC eingebaut. Ergänzt wird der umgebaute Siedlungsraum durch einen Aussenbereich mit Pergola und Grillstelle. Diese wurde zur Eröffnung des neu gestalteten Siedlungsraumes Ende Mai erstmals eingefeuert.



Ein Holzeinbau wertet den Siedlungsraum an der Rümikerstrasse auf und schafft eine abtrennbare Küche.



Der neu eingezogene Boden schafft zusätzliche Fläche für einen gemütlichen Sitzbereich.



Am Einweihungsfest im Frühling wurde der neu gestaltete Siedlungsraum den Bewohnerinnen und Bewohnern der 79 Wohnungen übergeben.



VERMIETUNG UND FINANZIERUNG

Die Nachfrage nach guten und günstigen GWG-Wohnungen ist sehr gross. Das führte in der Vergangenheit dazu, dass Wohnungsbesichtigungstermine, die auf der GWG-Webseite veröffentlicht wurden, innert weniger Sekunden ausgebucht waren. Seit dem Frühling 2022 sorgt ein neuer Vermietungsablauf für mehr Ruhe.

DER ZUFALL ENTSCHIEDET

Wohnungsinteressentinnen und -interessenten nehmen neu an einer Auslosung für die Teilnahme an einem Besichtigungstermin teil. Wenn sie in unserem Newsletter oder auf unserer Webseite eine Wohnung sehen, die ihnen gefällt, haben sie zwei Tage Zeit, um das Online-Formular auszufüllen. Unser neues System lost unter allen eingegangenen Formularen aus, welche Haushalte an die Besichtigung kommen können. GWG-Haushalte haben dabei weiterhin einen Vorteil: Sie können sich jederzeit und ohne Auslosung für die Besichtigungstermine anmelden.

MEHRERE SCHRITTE ZUM MIETVERTRAG

Wer an die Besichtigung kommen kann und an der Wohnung Gefallen findet, kann sich mit einem weiteren, ausführlicheren Formular für die Wohnung bewerben. Aus allen Bewerbungen wählt die GWG aus, wer zu einem Kennenlerngespräch eingeladen wird. Mit dem Haushalt, der in der aktuellen Situation am besten in die Siedlung und die Wohnung passt, schliesst die GWG schliesslich den Mietvertrag ab.

DER NEUE ABLAUF BEWÄHRT SICH

Der neue Ablauf macht vieles einfacher: Das Auslosen per Knopfdruck und die dadurch automatisch generierten Zusage- und Absagemails sind sehr effizient. Und auch für die Wohnungsinteressentinnen und -interessenten scheint der neue Ablauf verständlicher und nachvollziehbarer als früher zu sein. So sind die Rückfragen bei unserem Empfang und der Vermietung seit Einführung des neuen Systems deutlich zurückgegangen.

GROSSES INTERESSE IST NEU MESSBAR

Mit dem neuen System kann auch festgestellt werden, wie gross das Interesse an einzelnen Wohnungen ist. Im Durchschnitt melden sich über 100 Haushalte für die Teilnahme an einem Besichtigungstermin an. Bei günstigen

und zentral gelegenen Wohnungen in der Stadt Winterthur sind es zum Teil über 300 Haushalte, die sich für einen Besichtigungstermin interessieren.

Insgesamt kam es 2022 zu 121 Wohnungswechseln. Davon waren 45 interne Umzüge von einer GWG-Wohnung in eine andere. Der Vorstand schloss ein Mitglied wegen Zahlungsverzug und anderer Themen aus der Genossenschaft aus. Dem Haushalt wurde die Wohnung gekündigt.

«NEUER VERMIETUNGSABLAUF MACHT VIELES EINFACHER»

WECHSELNDE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR FINANZIERUNGEN

Damit die Teuerung möglichst tief bleibt, hat die Nationalbank ihren Leitzins erhöht. Eine Folge davon: Generell haben sich die Hypothekarzinssätze erhöht. Für das Jahr 2023 ist von einem Anstieg des Referenzzinssatzes auszugehen. Da die GWG ihre Hypotheken über die Jahre gestaffelt abschliesst und nach wie vor viele langjährige Festhypotheken zu sehr tiefen Zinssätzen laufen, halten sich die finanziellen Auswirkungen des Zinsanstieges für die GWG aktuell in Grenzen.

Im Sommer 2022 konnten wir die letzte Tranche eines zinslosen Darlehens an die Stadt Winterthur und den Kanton Zürich zurückzahlen. Damit beansprucht die GWG von der öffentlichen Hand keine Darlehen mehr.

MEHR GELD IN DER DARLEHENSASSE

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter erhöhten ihre Darlehen an die GWG im Laufe des Jahres um rund 1,2 Millionen Franken auf 12,9 Millionen Franken. Der Vorstand beschloss Ende Jahr, den Zinssatz der Darlehenskasse bei 1 Prozent zu belassen.



Zum Abschluss der Bauarbeiten im Aussenraum lud die Gartenbaufirma Spalinger alle Kinder der Vogelsang-Siedlung zu einem Baggernachmittag ein.

NEUBAUPROJEKTE

VOGELSANG

Im Januar 2022 zogen die letzten Bewohner und Bewohnerinnen in den Vogelsang ein. Und eigentlich hätten dann auch alle Bauarbeiten abgeschlossen sein sollen. Eigentlich. Weil es aufgrund eines Metallbauunternehmens 2021 zu Terminverzögerungen gekommen war, konnten manche Arbeiten witterungsbedingt erst nach den Wintermonaten abgeschlossen werden.

FERTIGSTELLUNG ERST IM FRÜHLING

So wurde der Aussenraum erst im Frühling 2022 fertiggestellt. Dadurch waren beim Einzug verschiedene Gartensitzplätze in Richtung Allmend noch nicht fertig. Weil vor den betreffenden Sitzplatzfenstern zum Teil noch ein Graben klaffte, mussten aufgrund der Absturzgefahr in diesen Zimmern die Fenstergriffe vorübergehend entfernt werden. Die letzten Malerarbeiten an der Fassade wurden ebenfalls im Frühling erledigt sowie in sechs Höfen die Asphaltbeläge eingebracht.

VIEL GEDULD GEFRAGT

Parallel dazu liefen die Mängelbehebungen in den Wohnungen. Als besonders tückisch stellte sich die Sonnerie heraus. Bei vielen Wohnungen funktionierten die Klingeln

nicht oder die Hauseingangstüren liessen sich nicht von der Wohnung aus öffnen. In Anbetracht der Grösse und Komplexität der Siedlung fielen die Mängel und Pannen bei der Inbetriebnahme insgesamt im zu erwartenden Rahmen aus. Wir danken allen Bewohnerinnen und Bewohnern herzlich für die entgegengebrachte Geduld und das Verständnis während der nicht immer einfachen Startzeit in der Siedlung!

ZUSATZANGEBOTE WERDEN GUT GENUTZT

Nach und nach gingen auch die verschiedenen Zusatzangebote in Betrieb. Sie wurden den Bewohnern und Bewohnerinnen an Einführungsnachmittagen vorgestellt und von da an fleissig genutzt. Am 9. April 2022 wurde mit einem grossen Fest das Siedlungslokal eröffnet. Als letztes GWG-Angebot ging Ende 2022 die Velo- und Holzwerkstatt in Betrieb. Die Konzepte der Zusatzangebote haben sich im Alltag gut bewährt. Nach einigen Monaten in Betrieb konnten sie aufgrund der bei den Nutzerinnen und Nutzern eingeholten Rückmeldungen noch weiter optimiert werden.



An Einführungstagen konnten die verschiedenen Zusatzangebote – hier eines der beiden Gästezimmer – besichtigt werden.



Als letztes Zusatzangebot ging Ende des Jahres die Velo- und Holzwerkstatt in Betrieb.

DER VOGELSANG IST EINGEWEIFT

Ein Höhepunkt war das Einweihungsfest vom 9. Juli 2022. Der Pizzaiolo hatte über 100 Pizzas gebacken, die bis zum letzten Stück aufgegessen wurden. Die Bewohnerinnen, Besucher und Gäste haben Crêpes und Donuts probiert sowie bei den verschiedenen Zusatzangeboten Kleberli gesammelt und auf einen Plan aufgeklebt. Stadtrat Jürg Altwegg überbrachte im offiziellen Teil ein Grusswort der Stadt Winterthur und betonte, wie wichtig die Wohnbaugenossenschaften für die Stadt Winterthur sind.



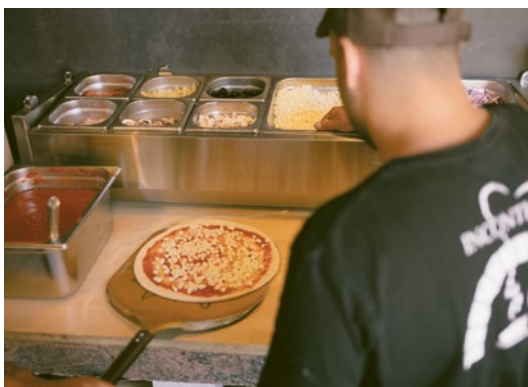
Am 9. April 2022 wurde das Siedlungslokal mit Kinderspielzimmer eröffnet. Es kann von allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung jederzeit mit dem Hausschlüssel betreten und genutzt werden.

Bei schönstem Sommerwetter feierten die Bewohner und Bewohnerinnen sowie verschiedene Projektbeteiligte am 9. Juli die Einweihung der Siedlung Vogelsang.





Die Sonnenblumen im Badebrunnen konnten nach dem Fest mit nach Hause genommen werden.



Der Pizzaiolo feuerte den Backofen richtig ein ...



... und backte für Bewohnerinnen, Bewohner und Gäste 102 Pizzas.

Der Vogelsang in seiner ganzen Länge: Mit einem Film und in einem Themenheft der Zeitschrift Hochparterre wurden die Entstehung der Siedlung und die Ideen dahinter festgehalten.





Wer nach der Pizza noch Lust auf etwas Süsses hatte, konnte am Crêpes-Stand vorbeigehen. Das ging natürlich auch, ohne vorher Pizza gegessen zu haben.



Bei jedem der verschiedenen Zusatzangebote in der Siedlung konnte ein Kleberli auf den Übersichtsplan geklebt werden. Die Kinder aus der Siedlung sammelten fleissig und kamen so bei allen Angeboten vorbei. Dazwischen sorgten Glacés und Getränke für Abkühlung.

ANGEBOTE KOMMEN UND GEHEN

Seitdem sind auf Initiative der Bewohnerinnen und Bewohner weitere Angebote entstanden. Die Bargruppe lädt zweimal im Monat zu einem Barabend ins Siedlungslokal ein. Dort finden auch regelmässig Spieleabende statt. Zudem wurde eine Lesegruppe gegründet und in zwei Hobbyräumen gehen demnächst ein Malatelier und ein Näh- und Strickatelier in Betrieb. Bei einer so grossen Siedlung, die so viele Möglichkeiten bietet, steht eines fest: Es werden Angebote kommen – und manche werden auch wieder gehen. Das GWG-Team unterstützt die Bewohner und Bewohnerinnen gerne bei der Umsetzung neuer Ideen.

DIE ENTSTEHUNG FESTHALTEN

Ein so grosses und architektonisch besonderes Projekt an einer so prominenten Lage, das seinen Bewohnerinnen und Bewohnern so viel Verschiedenes bietet, gibt es

nicht alle Jahre. Die GWG entschied deshalb, das Projekt und die Ideen dahinter zu dokumentieren und festzuhalten. So wurde in Zusammenarbeit mit den Winterthurer Kulturschaffenden flieger&corti ein rund 20-minütiger Film gedreht, der über die Entstehung der Siedlung berichtet und Einblicke in den Einzug der Bewohner und Bewohnerinnen gibt.

Ein Themenheft der Architekturzeitschrift Hochparterre beleuchtet die architektonische Seite der Siedlung, porträtiert aber auch Bewohnerinnen und Bewohner und ihre Wohnungen. Beide Formate sollen zeigen, was gemeinschaftlicher Wohnungsbau leisten kann und im besten Fall Landbesitzer und Landbesitzerinnen davon überzeugen, mit Wohnbaugenossenschaften wie der GWG zusammenzuarbeiten.







Das Modell zeigt das Siegerprojekt. Nebst dem gesamten heutigen Untergeschoss soll ein Teil der Fabrikhallen bestehen bleiben. Das macht auch ökologisch Sinn.



Architekt Jonathan Roider von Roider Giovanoli Architekten GmbH erklärt am Infoanlass für die Einwohnerinnen und Einwohner von Eschlikon das Projekt.

REGI-AREAL IN ESCHLIKON

Der im Spätsommer 2021 ausgeschriebene Architekturwettbewerb für das Regi-Areal in Eschlikon wurde im Januar 2022 juriiert. Aus den Beiträgen der sechs eingeladenen Architekturbüros machte das Projekt von Roider Giovanoli Architekten GmbH und des Landschaftsarchitekten Bernhard Zingler das Rennen.

NEUES UND ALTES, MIT- UND NEBENEINANDER

Das Projekt zeichnet sich dadurch aus, dass mehrere bestehende Bauteile des jetzigen Areals erhalten und umgenutzt werden. Nebst den Wohnungen ist auch eine gewerbliche und öffentliche Nutzung vorgesehen. Im ältesten Gebäude sind zudem gemeinschaftliche Angebote für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner geplant. Die alten und neuen Gebäude bilden zusammen ein stimmiges Ensemble mit verschiedenen Plätzen und Aufenthaltsqualitäten. Es soll selbstverständlich sein, dass Gross und Klein auf dem Areal zusammenkommen und auch dort verweilen.

«GROSS UND KLEIN SOLLEN IM REGI-AREAL ZUSAMMENKOMMEN»

VORSTELLUNG DES SIEGERPROJEKTES

Auf dem Regi-Areal wurden früher Spring-Pfannen produziert und später die Regi-Zeitung gedruckt. Heute ist die nach wie vor gewerbliche Nutzung sehr vielfältig. Die GWG wird das Projekt zusammen mit der jetzigen Besitzerin, der TheraSpring GmbH, planen und ausführen. Die Besitzerin wird der GWG den grösseren Teil des Grundstückes verkaufen. Auf dem verbleibenden Teil wird sie ein eigenes, innerhalb des gemeinsamen Projektes geplantes, Mehrfamilienhaus errichten.

Ende März stellten die GWG, Esther Luke von der TheraSpring GmbH und Architekt Jonathan Roider interessierten Dorfbewohnerinnen und -bewohnern das Siegerprojekt vor. Auch die anwesenden Vertreter und Vertreterinnen der Gemeinde äusserten sich positiv zum Projekt.

MEHR WOHNUNGEN UND ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN

Im Rahmen des Vorprojektes konnte die Anzahl Wohnungen auf rund 70 erhöht werden. Es zeigte sich zudem, dass der Standort für den Detailhandel nicht geeignet ist. Dafür meldete die Gemeinde konkretes Interesse an mehr öffentlichen Nutzungen an. In einem konstruktiven Austausch mit der Gemeinde werden deshalb im Gebäude an der Strasse die für die Gemeinde sinnvollen Nutzungen geplant. Parallel zur Ausarbeitung des Vorprojektes liefen die Arbeiten am Gestaltungsplan und die Abklärungen zu den Altlasten auf dem Grundstück.

DEPOT DEUTWEG

Gemeinsam mit den Planungsteams sowie mit unseren beiden Projektpartnerinnen, den Wohnbaugenossenschaften gaiwo und Talgut, arbeiteten wir 2022 am Vorprojekt der Neubausiedlung Depot Deutweg. Das 2021 aus dem Architekturwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt von Conen Sigl Architekt:innen bietet viele spannende Möglichkeiten. Es erweist sich wegen der Kombination aus erhaltenen Bestandesbauten und Neubau sowie Wohn- und Gewerbenutzung aber auch als komplex. Die Zusammenarbeit im Planungsteam ist derweil gut eingespielt. Sich mit den anderen Genossenschaften austauschen und an deren Erfahrungen und Fachwissen teilhaben zu können, bringt viele Vorteile und macht Freude.



Im September 2022 fand in der Urhalle des Depot Deutweg ein nationales Forum der Wohnbaugenossenschaften statt. Der Anlass zeigte das grosse Potenzial der Halle, die mit dem Neubauprojekt bestehen bleiben wird.

ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

Aus ökologischen, aber auch aus finanziellen und sozialen Gründen ist es wichtig, dass Unternehmen ihre Verantwortung gegenüber der Umwelt und kommenden Generationen wahrnehmen. Dies zum Beispiel, indem sie ihren ökologischen Fussabdruck verringern. Der Vorstand der GWG hat auf verschiedenen Ebenen strategische Ziele gesetzt und Massnahmen definiert, die in den kommenden Jahren umgesetzt werden sollen.

SENKUNG DES ENERGIEVERBRAUCHS

Der Energieverbrauch der bestehenden GWG-Siedlungen soll reduziert werden. Mit dem Ersatz alter Beleuchtungsanlagen durch neue, intelligent gesteuerte LED-Beleuchtungen kann der Energieverbrauch zum Beispiel um bis zu 90 Prozent reduziert werden. In den Siedlungen Rümikerstrasse, Niederfeld und Zwinglistrasse wurden 2022 entsprechende Projekte umgesetzt. Auch die Optimierung der Heizungseinstellungen leistet einen grossen Beitrag.

EINSATZ VON ERNEUERBARER ENERGIE

Die Energie, die wir verbrauchen, soll erneuerbar sein. Verbleibende Öl- und Gasheizungen werden in den kommenden Jahren durch Heizanlagen mit erneuerbaren Energieträgern ersetzt. Entsprechende Planungen sind in verschiedenen Siedlungen im Gang. Zudem soll durch den Einsatz von Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden vermehrt Energie gewonnen werden. Stand Dezember 2022 waren bereits 70 Prozent aller GWG-Wohnungen mit erneuerbarer Energie beheizt.

ÖKOLOGIE BEI NEUBAUTEN UND SANIERUNGEN

Bei Neubauten und Sanierungen sollen Technologien und Materialien zum Einsatz kommen, in denen möglichst wenig graue Energie steckt, die im Betrieb wenig Energie verbrauchen und die eine lange Lebensdauer haben. Am Ende ihrer Lebensdauer sollen sie zudem sinnvoll wiederverwertet werden können. Durch den Erhalt bestehender Bauteile und den Entscheid zu Neubauten in Holzbauweise hat die GWG in den Neubauprojekten Depot Deutweg und Regi-Areal bereits entscheidende Weichen gestellt. Die obigen Kriterien sollen auch in der weiteren Planung angemessen berücksichtigt werden.

«DER ENERGIE- VERBRAUCH SOLL REDUZIERT WERDEN»

EINFACHE LÖSUNGEN ERMÖGLICHEN

Die GWG möchte auch ihren Bewohnerinnen und Bewohnern ermöglichen, auf einfache Weise etwas für die Umwelt zu tun. Unter anderem durch das Anbieten von ökologischen Mobilitätslösungen oder mit Projekten, die das Teilen und Wiederverwenden von Gegenständen unterstützen. Beispiele dafür sind die Veloanhänger, die Carsharing-Autos und der Leihraum der GWG.



Die Fotovoltaikanlage auf den Dächern der GWG-Siedlung Zwinglistrasse wird regelmässig kontrolliert und gereinigt – das erhöht den Wirkungsgrad.

ANPASSUNG DER SIEDLUNGEN AN WETTEREXTREME

Ein weiteres Ziel der GWG ist es, ihre Siedlungen so auszustatten, dass die Auswirkungen von Wetterextremen auf die Bewohner und Bewohnerinnen minimiert werden können. Das Pflanzen von Bäumen, welche durch Verdunstung und Schatten einen kühlenden Effekt auf ihre Umgebung haben, leistet hier zum Beispiel einen Beitrag. Insbesondere durch die Schaffung der Stelle Ökologie sollen Projekte in diesem Bereich weiter vorangetrieben werden können.

Der hohe Stellenwert dieser Ziele und Massnahmen soll auch in den Statuten abgebildet werden. Der Vorstand wird der Generalversammlung 2023 deshalb einen entsprechenden Antrag unterbreiten.



Die GWG bietet Polyrolly-Veloanhänger zum Ausleihen an. An «Verkupplungstagen» konnten sich die Bewohnerinnen und Bewohner die passende Kuppelung ans Velo montieren lassen.



In den Recyclingräumen im Niederfeld und im Vogelsang können die Bewohnerinnen und Bewohner ihre Wertstoffe entsorgen. Das spart Zeit und schont die Umwelt.



Blumenwiesen gibt es bei der GWG in rund 20 Siedlungen. Bienen, Igel, Eidechsen und Co. freut's.

DAS GWG-TEAM

Das Projekt Vogelsang war ein grosser Brocken für das GWG-Team. Zusammen haben wir viel Neues entwickelt und ausprobiert, spannende Erfahrungen gemacht und daraus gelernt. Nebst vielen Erfolgserlebnissen gab es auch unzählige Sondereinsätze und, wenn nicht alles nach Plan lief, auch die eine oder andere schlaflose Nacht.

EINE DANKESCHÖNREISE ZUM PROJEKTABSCHLUSS

2022 konnte das Projekt, an dem alle im Team mehr oder weniger und zum Teil während mehreren Jahren mitgewirkt hatten, grösstenteils abgeschlossen werden. Als Dankeschön für den riesigen Einsatz lud die Geschäftsführung das Team der Geschäftsstelle zu einem Ausflug ins Berner Oberland ein. Nach einem Besuch im Freilichtmuseum Ballenberg und einer kurzen Schifffahrt fuhr das Team mit der Standseilbahn ins Hotel Giessbach, wo nach einer Hausführung ein feines Nachtessen wartete. Am nächsten Tag standen der Besuch der Giessbachfälle, eine weitere Schifffahrt und eine Wanderung auf dem Harder Kulm auf dem Programm, bevor sich die müde, aber zufriedene Gruppe wieder auf den Heimweg nach Winterthur machte.

VERÄNDERUNGEN IM GWG-TEAM

Die Zeit nach dem grossen Projekt nutzten einige im Team, um verdienterweise längere Ferien zu machen. Andere machten sich Gedanken über ihre Zukunft und entschieden, neue Herausforderungen zu suchen. So verlässt Katja Zimmermann die GWG per Ende Februar 2023. Sie war acht Jahre bei der GWG, sieben davon verantwortlich für den Bereich Zusammenleben, den sie mit viel Herzblut



Sina Brandenberger, Martina Mazzucotelli, Ilenia Brönnimann und Rossella Schiavano beim Zmittag im Freilichtmuseum Ballenberg.

aufgebaut und mit Inhalten gefüllt hat. Den Grossteil ihrer Aufgaben wird Diana Schnyder Wirth übernehmen, die wir Anfang Dezember 2022 neu im Team willkommen heissen durften.

WECHSEL AUCH IN DER BUCHHALTUNG ...

Fabienne Odermatt aus der Buchhaltung wird nach zehn Jahren bei der GWG Anfang März 2023 eine neue Stelle antreten, bei der sie die Kenntnisse, die sie sich in ihrer Weiterbildung zur Fachfrau Finanz- und Rechnungswesen angeeignet hatte, vermehrt anwenden kann. Fabienne Odermatt hat ihr Pensum und ihre Aufgaben in den vergangenen Jahren stetig ausgebaut und war für die exakte Buchhaltung mitverantwortlich. Wir waren insbesondere sehr froh, dass sie in Ausnahmesituationen immer wieder zuverlässig und flexibel einsprang.

... UND IN DER KOMMUNIKATION

Auch in der Kommunikation gibt es eine Veränderung: Anne Boekhout wird per Ende März 2023 bei der GWG aufhören und an einem anderen Ort neue Aufgaben übernehmen. Sie hat den Auftritt der GWG in den vergangenen fünf Jahren entscheidend mitgeprägt und mehrere Kommunikationsprojekte äusserst erfolgreich umgesetzt. Für beide Stellen – Kommunikation und Buchhaltung – konnten wir bereits neue Kolleginnen und Kollegen finden, die 2023 bei der GWG anfangen werden.

NEUE STELLE ÖKOLOGIE

Die Aussenräume in unseren Siedlungen werden in den kommenden Jahren und Jahrzehnten weiter an Bedeutung gewinnen. Um diese naturnah weiterzuentwickeln, die Biodiversität zu fördern und unsere Siedlungen langfristig an die Klimaveränderung anzupassen, wurde die neue Stelle Ökologie geschaffen. Wir freuen uns, dass Thomas Ellenbroek Anfang November 2022 in dieses vielseitige neue Aufgabengebiet eingestiegen ist.

ERSTER LEHRABSCHLUSS BEI DER GWG

Im Sommer hatte Ivan Pellegrino seine Lehre als Kaufmann EFZ beim Ausbildungszentrum Winterthur (AZW) und bei der GWG erfolgreich abgeschlossen. Er hat das GWG-Team vor allem in der Vermietung tatkräftig unterstützt und war massgeblich am Ausbau des Leihraumes beteiligt. Nach den Sommerferien 2022 startete er mit der Berufsmaturitätsschule BMS. Wir gratulieren Ivan zum erfolgreichen Abschluss und wünschen ihm viel Glück und Freude!



Das Hauswartungsteam der GWG vor dem Leihraum auf der GWG-Geschäftsstelle.

PENSIONIERUNGEN IM HAUSWARTUNGSTEAM

2022 gab es gleich in mehreren Siedlungen aufgrund von Pensionierungen Wechsel in der Hauswartung. Ramadam und Refiqe Sulaj, die viele Jahre in der Siedlung Krummacker/Eichliacker die Hauswartung gemacht hatten, übergaben ihre Aufgaben an Makfire Shaqiri. Makfire Shaqiri ist bereits im Vogelsang in der Reinigung tätig und hat jetzt zusätzlich die Hauswartung an der Krummacker- und Eichliackerstrasse übernommen.

Nach 18 Jahren sehr engagierter Hauswartstätigkeit haben wir zudem Margrith Polat in die Pension verabschiedet. Ihre Aufgaben am Strahleggweg wurden von Fisnik Jakupi übernommen, der bereits in anderen GWG-Siedlungen als Hauswart tätig ist. An der Etzbergstrasse sind neu Nurten und Artan Odja im Einsatz, die auch in dieser Siedlung wohnen.

Wir danken den Pensionierten herzlich für ihren langjährigen und zuverlässigen Einsatz und wünschen den Neuen gutes Gelingen bei ihren verantwortungsvollen Aufgaben.

Im April und im September kamen alle Hauswartinnen und Hauswarte zusammen, um sich über verschiedene Themen auszutauschen. Nach einem Infoblock folgte im Frühling eine Führung durch den Vogelsang mit Apéro. Im September standen die Heizungseinstellungen und das Energiepäckli, das im Oktober an alle GWG-Haushalte verteilt wurde, im Fokus.



Ein Teil des Geschäftsstellen- und Vorstandsteams nutzte im Anschluss an die Generalversammlung die Gelegenheit, sich in der Fotoecke ablichten zu lassen – nach getaner Arbeit sichtlich entspannt.

STRATEGIEWORKSHOPS ZU ÖKOLOGIE UND NEUBAUPROJEKTEN IM VORSTAND

Der Vorstand traf sich 2022 zu zehn Vorstandssitzungen und zwei Strategieworkshops. Beim Workshop im Januar beschäftigte sich der Vorstand mit dem Thema Ökologie und machte eine Auswertung des Projektes Vogelsang. Dies war sinnvoll im Hinblick auf die beiden aktuellen Neubauprojekte, zu denen sich der Vorstand im September nochmals für einen Workshop traf.

Für die Vorstandssitzungen sowie für die Arbeit in verschiedenen Projekten und Kommissionen wendete der Vorstand 2022 rund 1600 Stunden auf. Bei den beiden geplanten Neubauten sowie in den Bereichen Kommunikation, Finanzen und Zusammenleben konnten die Vorstandsmitglieder ihr Fachwissen in die laufenden Projekte einbringen.

DANK

Beim diesjährigen Dank steht das GWG-Team im Fokus. Ich danke den drei Kolleginnen, die weiterziehen, ganz herzlich für ihren riesigen Einsatz und die vielen guten gemeinsamen Stunden und Erlebnisse. Liebe Katja Zimmermann, Fabienne Odermatt und Anne Boekhout: Wir werden euch vermissen und wünschen euch an euren neuen Arbeitsorten und privat viel Erfolg und alles Gute!

Nicht weniger danken möchte ich dem bestehenden Team auf der Geschäftsstelle: Nadin Wild und Ilenia Brönnimann vom Empfang, Christa Haltinner vom Bereich Zusammenleben und Anlässe, Sina Brandenberger, Martina Mazzucotelli und Rossella Schiavano von der Vermietung, Ralph Kägi und Martin Sommer von der Bewirtschaftung, Giuseppe Venturini vom Bau, Olivia Kienast von der Buchhaltung, Michael Gottet vom Bereich Ökologie und Technik sowie unseren drei vollamtlichen Hauswarten Naser Shaqiri, Simon Staub und Stojan Stojanovic. Ihr sorgt täglich dafür, dass die Bewohnerinnen und Bewohner ein gutes, faires Zuhause bei der GWG finden, dass die Siedlungen und Wohnungen der GWG gut in Schuss sind und dass wir im Bau, aber auch in vielen anderen Bereichen, neue Projekte umsetzen können.

Ende 2022 neu dazugekommen sind Thomas Ellenbroek im Bereich Ökologie und Diana Schnyder Wirth im Bereich Zusammenleben. Wir freuen uns, dass ihr euch schon gut eingelebt habt, und heissen euch herzlich willkommen! Im Verlauf des nächsten Jahres werden weitere neue Kolleginnen und Kollegen dazukommen. Wir freuen uns auf die neuen Gesichter und die neuen Ideen. Dass sich nach mehreren Wechseln vieles neu einspielen wird, ist eine Herausforderung und Chance zugleich.

Auch an die 22 nebenamtlichen Hauswartinnen und Hauswarte und 30 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen von der Reinigung geht ein grosses Dankeschön. Bei jedem Wind und Wetter findet ihr auch in nicht immer einfachen Situationen gute Lösungen – bei der Pflege der Innen- und Aussenräume, beim Unterhalt der Siedlung und im Austausch mit den Bewohnerinnen und Bewohnern.

Gelenkt und geleitet wird das Team von unserem Geschäftsführer Andreas Siegenthaler, der die GWG mit grossem Weitblick und vielen guten Ideen weiterentwickelt. Vielen Dank für alles, lieber Andreas – ich freue mich sehr auf die weitere Zusammenarbeit!

Dass ich als Präsidentin einem so gut qualifizierten, engagierten und motivierten Vorstand vorstehen darf, ist ein grosses Privileg. Ein herzliches Dankeschön für die schon seit Jahren gute Zusammenarbeit, liebe Laura Bösiger, lieber Jann Wäckerli, Philipp Brunnschweiler, Thomas Grenacher und Martin Graf!

Wir sind sehr froh, dass wir sie haben, aber auch sehr froh, dass sie nicht so viel Arbeit hat: Unsere Schlichtungskommission sorgt bei Meinungsverschiedenheiten zwischen Bewohnern und Bewohnerinnen für einvernehmliche Lösungen. Mit viel Ruhe und Besonnenheit konnten Schlichtungskommissionspräsident Hans Brauchli und die Mitglieder Christine Barby, Ruedi Ernst, Olivier Margraf und Katharina Gander schon in vielen Häusern den Frieden wieder herstellen. Vielen Dank für eure wichtige und wertvolle Arbeit!

Winterthur, im Januar 2023
Doris Sutter Gresia, Präsidentin



Das Rasenmähen ist nur eine von vielen Aufgaben unserer Hauswartinnen und Hauswarte.





BERICHT DER SCHLICHTUNGSKOMMISSION

Dass die Einschränkungen durch die Pandemie 2022 weggefallen sind, erleichterte die Arbeit der Schlichtungskommission. Direkte Gespräche und Besuche waren wieder möglich. Dreizehn nachbarschaftlichen Konfliktsituationen nahm sich die Schlichtungskommission an. Bei einzelnen war die Lösung rasch gefunden, bei anderen zog sich die Lösungsfindung über mehrere Monate hin.

Zu Sitzungen traf sich die Schlichtungskommission fünf Mal. Dazwischen stand die Schlichtungskommission in regem Informationsaustausch.

Christine Barby und Olivier Margraf haben frühzeitig angekündigt, dass sie auf die kommende Generalversammlung zurücktreten. Wir danken den beiden vielmals für ihren Einsatz für ein einvernehmliches Zusammenleben in den Siedlungen der GWG.

Sehr erfreulich war, wie viele für diese Aufgabe geeignete Bewohnerinnen und Bewohner sich für ein Engagement in der Schlichtungskommission beworben haben, sodass die Nachfolge gesichert werden kann.

Hans Brauchli
Präsident Schlichtungskommission

BERICHT DER SOLIDARITÄTSFONDSKOMMISSION

Hauptzweck des Solidaritätsfonds ist die vorübergehende Entlastung von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern in schwierigen finanziellen Verhältnissen. Mit Beiträgen aus dem Fonds konnte die GWG auch im Jahr 2022 mehreren Haushalten helfen, die unverschuldet in eine finanzielle Notlage geraten waren.

Über das ganze Jahr hinweg waren Mitarbeitende der Geschäftsstelle mit 15 Haushalten im regelmässigen Austausch, um eine passende Unterstützungsform zu finden. Oft konnten Lösungen – wie zum Beispiel Abzahlungsvereinbarungen – gefunden werden, welche keinen Antrag an die Solidaritätsfondskommission brauchten.

Aus den Gesprächen resultierten drei Anträge an die Kommission, welche allesamt gutgeheissen wurden. Es wurden Beiträge in Form von Mietzinsreduktionen in der Höhe von insgesamt 10 400 Franken bewilligt.

Zinslose Darlehen wurden keine gewährt, zwei Rückzahlungen aus den Vorjahren sind Stand Dezember 2022 offen. Ergänzend zu den Beiträgen für Haushalte in herausfordernden Situationen wurden rund 23 200 Franken aus dem Fonds für die Einrichtung von Wohnungen für Geflüchtete aus der Ukraine entnommen.

Insgesamt beobachten wir, dass die Anzahl Anträge rückläufig ist und dass sich die Annahme der Kommission, dass die Folgen der Coronakrise nachgelagert spürbar sein werden, auch 2022 nicht bestätigt hat. Welchen Einfluss der Krieg in der Ukraine auf die finanzielle Situation unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben wird, wird sich zeigen.

Per Ende Jahr wies der Fonds einen Bestand von rund 260 000 Franken auf, was für die kommenden Jahre ausreichen wird. Der Vorstand hat daher 2022 entschieden, keine Einlage zu tätigen.

Katja Zimmermann
Leiterin Solidaritätsfondskommission

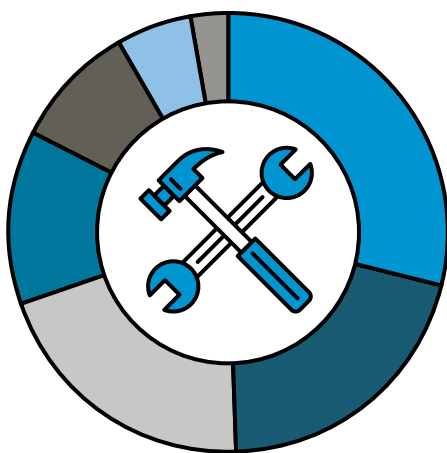
ERNEUERUNG 2022 KURZ ERKLÄRT

DIE 1429 WOHNUNGEN DER GWG SIND IN GUTEM ZUSTAND – UND SOLLEN ES BLEIBEN. DESHALB SETZEN TAG FÜR TAG HANDWERKERINNEN UND HANDWERKER AUS DER REGION WINTERTHUR IHR KÖNNEN IN GWG-WOHNUNGEN EIN. WANN KOMMEN SIE ZUM EINSATZ?

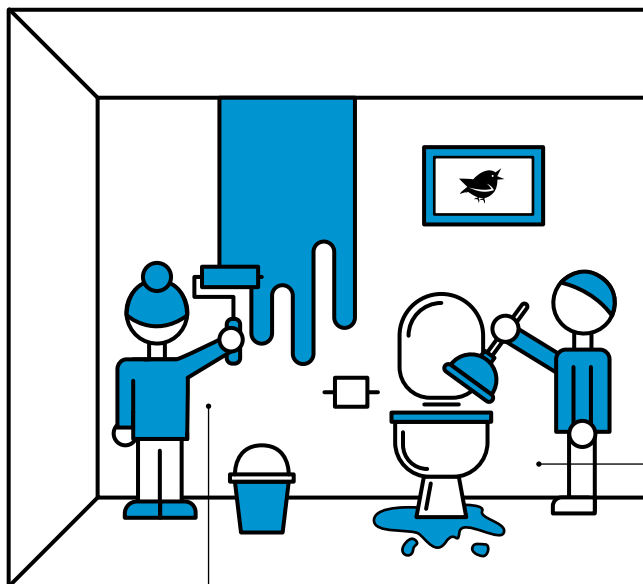
- Wenn unsere Hauswartinnen und Hauswarte etwas nicht selbst erledigen können, kommen Handwerksbetriebe zum Zug – so dass schnell wieder alles funktioniert.
- Die GWG hat das Ziel, alle fünf Jahre jede Wohnung zu besuchen. Dabei wird der Zustand der Wohnung begutachtet und geschaut, was, wo ausgebessert, repariert oder ersetzt werden soll. 2022 wurden 345 Wohnungen besucht und anschliessend unter anderem in jeder fünften Wohnung etwas frisch gestrichen.
- Wenn jemand aus einer GWG-Wohnung auszieht, erneuert die GWG die Wohnung, bevor die neuen Bewohnerinnen und Bewohner einziehen. Im Durchschnitt kostet so eine Instandstellung 8000 Franken.

REPARATUR- UND ERNEUERUNGSARBEITEN IM JAHR 2022

Insgesamt haben Handwerkerinnen und Handwerker 1700 Aufträge in den GWG-Wohnungen ausgeführt – das sind gut 30 pro Woche.



- 492** Sanitärarbeiten
- 350** Elektroarbeiten
- 344** Haustechnik und Elektrogeräte
- 220** Malerarbeiten
- 153** Ersatz von Namensschildern
- 94** Parkett- und Bodenbelagsarbeiten
- 47** Schädlingsbekämpfung



MALERARBEITEN

Achtung: frisch gestrichen! Etwa jeden zweiten Tag wird eine Malerarbeit in einer Wohnung abgeschlossen.

Ausgaben dafür 2022: rund 700 000 Franken

SANITÄRARBEITEN

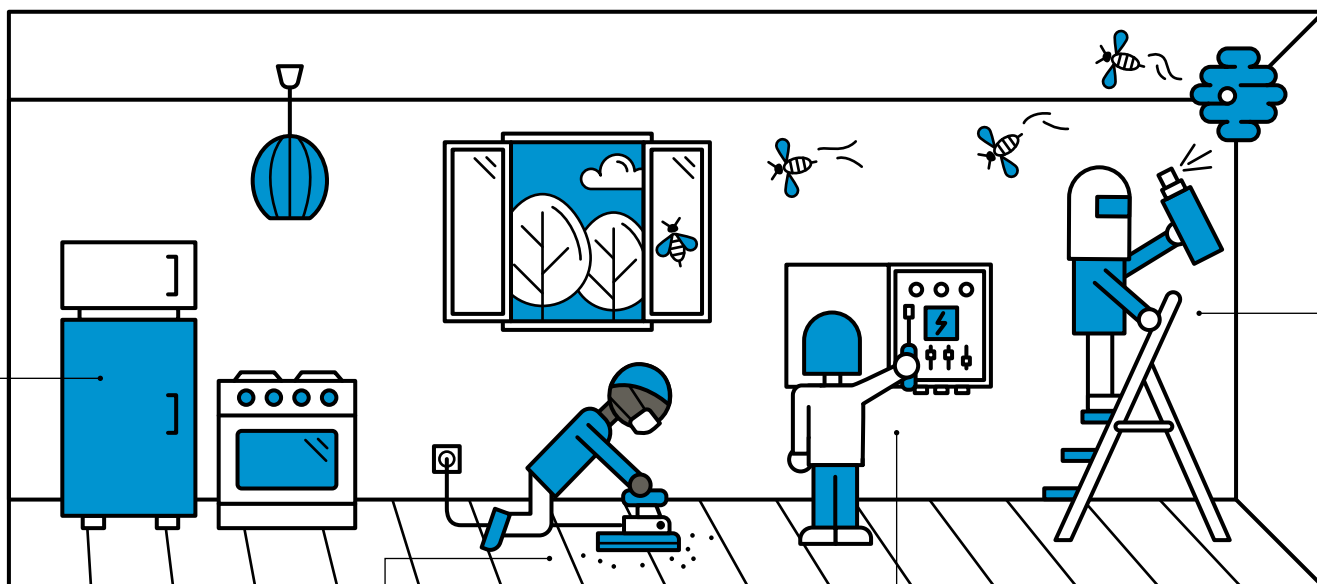
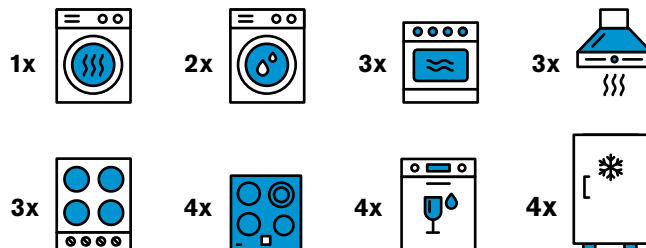
- Rund 10 x pro Woche entkalken Sanitärfachleute WC-Spülkästen, ersetzen Mischer oder wechseln Armaturen in den GWG-Wohnungen aus.
- Pro Monat wird durchschnittlich eines der rund 2000 WCs der GWG ersetzt.

HAUSTECHNIK UND ELEKTROGERÄTE

Pro Monat werden folgende Geräte ersetzt:

1 Tumbler, 2 Waschmaschinen, 3 Backöfen, 3 Dampf-abzüge, 3 Kochherde, 4 Glaskeramik-Kochfelder, 4 Geschirrspüler und 4 Kühlschränke

Ausgaben dafür pro Monat: 71 000 Franken



PARKETT- UND BODENBELAGS-ARBEITEN

- Bestehende Wohnungsböden wurden in 41 Wohnungen durch langlebiges Parkett ersetzt.
- Die Fläche mit dem neu verlegten Parkett ist über 2500 Quadratmeter gross.
- Nach vielen Jahren Gebrauch kann Parkett geschliffen, neu versiegelt oder geölt werden und sieht danach wie neu aus. Das wurde in 29 Wohnungen gemacht.

ELEKTROARBEITEN

Jeden Tag erledigen Elektrikerinnen und Elektriker bei der GWG Arbeiten für durchschnittlich 500 Franken.

SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG

- Im Durchschnitt mussten 1 x pro Woche Kammerjägerinnen oder Kammerjäger zur GWG kommen.
- In einem Drittel der Fälle ging es um Wespen. 2 x war die Hilfe wegen Mäusen gefragt und 1 x musste eine grosse Spinne eingefangen werden.

BILANZ

	ANHANG	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
AKTIVEN PER 31.12.			
Flüssige Mittel		4 287 589	4 276 307
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.1	788 664	727 562
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1.2	780 543	668 536
Umlaufvermögen		5 856 796	5 672 405
Finanzanlagen	1.3	200 008	200 008
Mobile Sachanlagen		396 573	349 545
Immobilien Sachanlagen	1.4	335 556 125	328 634 134
Anlagevermögen		336 152 706	329 183 687
TOTAL AKTIVEN		342 009 502	334 856 092
	ANHANG	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
PASSIVEN PER 31.12.			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 137 964	3 162 683
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		185 000	185 000
Kurzfristige zinslose Verbindlichkeiten		–	141 120
Passive Rechnungsabgrenzungen	1.5	2 840 296	2 390 796
Kurzfristige Verbindlichkeiten		4 163 260	5 879 599
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.6	266 477 786	260 895 652
Langfristige Rückstellungen	1.7	53 440 819	50 804 075
Langfristige Verbindlichkeiten		319 918 605	311 699 727
Total Fremdkapital		324 081 865	317 579 326
Anteilscheinkapital	1.8	5 138 650	5 109 100
Gesetzliche Gewinnreserven		4 000 000	4 000 000
Freiwillige Gewinnreserven		7 815 000	6 815 000
Gewinnvortrag		352 667	378 336
Jahresgewinn		621 320	974 330
Total Eigenkapital		17 927 637	17 276 766
TOTAL PASSIVEN		342 009 502	334 856 092

ERFOLGSRECHNUNG

	ANHANG	2022 CHF	2021 CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	2.1	22 697 120	19 212 598
Andere betriebliche Erträge		153 790	38 281
BETRIEBSERTRAG		22 850 910	19 250 879
Liegenschaftenaufwand	2.2	-9 444 851	-7 450 153
Personalaufwand	2.3	-2 688 166	-2 564 392
Übriger betrieblicher Aufwand	2.4	-1 263 922	-895 616
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern		9 453 971	8 340 718
Abschreibungen auf Anlagevermögen	2.5	-5 450 541	-4 137 138
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		4 003 430	4 203 580
Finanzaufwand	2.6	-3 171 269	-2 961 675
Finanzertrag		5 134	5 378
Jahresgewinn vor Steuern		837 295	1 247 283
Direkte Steuern		-215 975	-272 953
JAHRESGEWINN		621 320	974 330

GELDFLUSSRECHNUNG

	2022 CHF	2021 CHF
Jahresgewinn	621 320	974 330
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	5 450 541	4 137 138
+ Einlage in Erneuerungsfonds	4 103 500	2 354 000
+ Zinsen Darlehenskasse	82 613	68 952
+ Wertberichtigungen Finanzanlagen	–	499
+/- Veränderung übrige Fonds / Rückstellungen	-28 395	-20 272
= Cash flow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	10 229 579	7 514 647
+ Abnahme / - Zunahme der Forderungen aus Lief. und Leist.	-61 102	-456 407
+ Abnahme / - Zunahme der aktiven Rechnungsabgrenzungen	-112 007	-17 536
+ Zunahme / - Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	-2 024 718	1 261 865
+ Zunahme / - Abnahme der passiven Rechnungsabgrenzungen	449 500	-196 341
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash flow)	8 481 252	8 106 228
- Investitionen in Liegenschaften	-12 122 802	-33 363 214
- Verwendung Erneuerungsfonds	-1 438 361	-1 067 835
- Investitionen in mobile Sachanlagen	-296 757	-450 278
- Investitionen in Finanzanlagen	–	-500
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-13 857 920	-34 881 827
+ Zunahme / - Abnahme Darlehenskasse	1 106 520	1 902 940
+ Aufnahme / - Rückzahlung Hypotheken	4 251 880	25 684 710
+ Aufnahme / - Rückzahlung Darlehen Stadt / Kanton	–	-97 700
+ Einzahlungen / - Rückzahlungen Anteilscheinkapital	29 550	805 550
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	5 387 950	28 295 500
Netto-Veränderung flüssige Mittel	11 282	1 519 901
Nachweis Bestandesveränderung der flüssigen Mittel		
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	4 276 307	2 756 406
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	4 287 589	4 276 307
NETTO-VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	11 282	1 519 901



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 und sie sind wie folgt:

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 3 bis 8 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

Dem Erneuerungsfonds werden jährlich 1 % des Gebäudeversicherungswertes eingelegt. Sobald der Bestand des 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. Dem 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 Genossenschaftern in schwierigen finanziellen Verhältnissen. Die Einlagen und die Verwendung der Gelder erfolgen gemäss den Bestimmungen des Reglements Solidaritätsfonds.

ANTEILSCHEINKAPITAL

Das Anteilscheinkapital 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

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
1.1 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
Mietausstände	184 550	162 006
Forderungen gegenüber MEG Grüzefeld	391 106	452 197
Forderungen gegenüber Dritten	213 008	113 359
Total	788 664	727 562
1.2 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN		
Abzurechnende Nebenkosten	753 367	575 109
Diverse Abgrenzungen	27 176	93 427
Total	780 543	668 536
1.3 FINANZANLAGEN		
Darlehen an Wohnbaugenossenschaften	200 000	200 000
Anteilscheine von Genossenschaften	8	8
Total	200 008	200 008

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
1.4 IMMOBILE SACHANLAGEN		
Gebäude auf eigenem Land	403 973 659	392 737 991
Abzüglich Amortisationskonto	-82 139 925	-77 238 525
Gebäude auf Land im Baurecht	15 480 895	15 474 052
Abzüglich Heimfallfonds	-7 146 900	-6 976 900
Landwirtschaftliche Grundstücke	245 000	245 000
Baulandreserven	4 025 699	4 025 699
Baukonti	1 117 697	366 817
Total	335 556 125	328 634 134

Der Gebäudeversicherungswert betrug per 31. Dezember 2022 CHF 485 Mio. (Vorjahr CHF 464 Mio.).

1.5 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten Mieter	1 121 489	1 033 041
Vorausbezahlte Miete	1 518 900	1 221 191
Ausstehende Rechnungen	130 673	124 889
Hypothekarzinsen	69 234	11 675
Total	2 840 296	2 390 796

1.6 LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN

Hypotheken	251 590 800	247 197 800
Anleihen Emissionszentrale EGW	2 000 000	2 000 000
Darlehenskasse	12 886 986	11 697 852
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	266 477 786	260 895 652

1.7 LANGFRISTIGE RÜCKSTELLUNGEN

	Erneuerungsfonds	Solidaritätsfonds		
Stand per 1.1.	50 517 265	286 810	50 804 075	49 538 182
Einlagen	4 103 500	4 035	4 107 535	2 356 600
Verwendung	-1 438 361	-32 430	-1 470 791	-1 092 707
Total	53 182 404	258 415	53 440 819	50 804 075

1.8 ANTEILSCHEINKAPITAL

Anzahl Mitglieder per 1.1.	1 472	1 308
Eintritte	84	283
Austritte	-75	-119
Anzahl Mitglieder per 31.12.	1 481	1 472
Anteilscheinkapital per 1.1.	5 109 100	4 303 550
Abnahme / Zunahme	29 550	805 550
Anteilscheinkapital per 31.12.	5 138 650	5 109 100

2. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

	2022 CHF	2021 CHF
2.1 NETTOERLÖSE AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
Mietzinseinnahmen	22 696 422	19 211 900
Nebenkosten-Pauschalen	698	698
Total	22 697 120	19 212 598
2.2 LIEGENSCHAFTENAUFWAND		
Unterhalt / Grossreparaturen / Sanierungen	-4 681 527	-4 505 144
Baurechtszinsen	-35 411	-70 824
Versicherungen	-137 570	-139 789
Gebühren und Abgaben	-486 843	-380 396
Einlage in Erneuerungsfonds	-4 103 500	-2 354 000
Total	-9 444 851	-7 450 153
2.3 PERSONALAUFWAND		
Hauswartung	-1 163 784	-1 041 262
Verwaltung	-1 524 382	-1 523 130
Total	-2 688 166	-2 564 392
2.4 ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND		
Büro- und Verwaltungsaufwand	-994 291	-744 771
Entschädigung Vorstand	-129 822	-103 044
Entschädigung Revisionsstelle	-12 447	-16 909
Entschädigung Schlichtungskommission	-14 900	-14 900
Generalversammlung	-112 462	-15 992
Total	-1 263 922	-895 616
2.5 ABSCHREIBUNGEN AUF ANLAGEVERMÖGEN		
Einlage in Amortisationskonto	-4 901 400	-3 743 950
Einlage in Heimfallfonds	-170 000	-173 400
Abschreibungen PV-Anlagen	-129 411	–
Abschreibungen mobile Sachanlagen	-249 730	-219 788
Total	-5 450 541	-4 137 138
2.6 FINANZAUFWAND		
Zinsaufwand Hypotheken	-2 974 445	-2 785 837
Zinsaufwand Anleihe EGW	-35 000	-35 000
Zinsaufwand Darlehenskasse	-125 771	-104 958
Zinsaufwand Darlehen Stadt und Kanton	–	-61
Bankzinsen und Spesen	-36 053	-35 819
Total	-3 171 269	-2 961 675

3. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

	2022 CHF	2021 CHF
3.1 ERKLÄRUNG ZUR ANZAHL VOLLZEITSTELLEN		
Weniger als 50 Vollzeitstellen	zutreffend	zutreffend

3.2 LANGFRISTIGE VERTRÄGE

Baurechtsvertrag Pünten, Laufzeit bis 2036, Baurechtszins pro Jahr CHF 5105

Baurechtsvertrag Laubegg, Laufzeit bis 2052, Baurechtszins pro Jahr CHF 30 305

3.3 GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERWENDETEN AKTIVEN

Belastete Immobilien zum Buchwert	294 980 463	323 996 617
-----------------------------------	-------------	-------------

3.4 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

346 / 1000 Anteil an Miteigentumsgemeinschaft Grüzefeld (einfache Gesellschaft)

400 / 1000 Anteil an Baukonsortium altes Busdepot (einfache Gesellschaft)

3.5 GESAMTENTSCHÄDIGUNG VORSTAND

Sitzungsgelder	21 479	17 414
Kommissionen	82 245	61 427
Sozialleistungen	12 573	11 982
MEG Grüzefeld Sitzungen Verwaltungsausschuss	13 525	12 221
Total	129 822	103 044

3.6 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag vom 31. Dezember 2022 sind keine Ereignisse eingetreten, die erwähnenswert sind.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wurden bis zum 14. Februar 2023 berücksichtigt.

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

ANTRAG

ANTRAG DES VORSTANDES ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

	2022 CHF	2021 CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	352 667	378 336
Jahresgewinn	621 320	974 330
Total	973 987	1 352 666
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	900 000	1 000 000
Vortrag auf neue Rechnung	73 987	352 666
Total	973 987	1 352 666





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 2022 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, 14. Februar 2023

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	BAUJAHR	WOHNUNGSGRÖSSEN				
		1+1.5	2+2.5	3+3.5	4+4.5	5+5.5+
Töss						
Eichliackerstrasse 49–51	1984		1	11	8	
Hündlerstrasse 18a, 20a–c, 22a–b	1994		2	14	18	6
Klosterstrasse 58–62	1955/56	4	3	19	5	
Krummackerstrasse 19–29, Eichliackerstrasse 80–82	1942			24	24	
Wasserfurristrasse 17	1895		2		1	
Oberwinterthur						
Rümikerstrasse 46–60, Im oberen Gern 2–4	2003/04		5	23	42	9
Stadlerstrasse 166	1970	4	3		6	
Rychenbergstrasse 216–218	1964	1		4	3	1
Dorfstrasse 3a–c	1960	3	3	11	1	1
Römerstrasse 147–151	1962/63		2		21	
Römerstrasse 200–202	1963			10	2	
Ruchwiesenstrasse 53–55	1989		3	5	6	
Frauenfelderstrasse 99–101	1944			8	8	
Winterthur-Stadt						
Rychenbergstrasse 36–36a	1961	8	8	4	2	2
Untere Vogelsangstrasse 177–209	2021		47	47	30	32
Mattenbach						
Zwinglistrasse 37–43	2003		3		18	12
Hulfteggstrasse 36–46	1966/67		12	28	21	3
Strahleggweg 2–20, Strahleggstrasse 71	1966/67		19	9	22	10*
Hörnlistrasse 40–44	1960		3	12	12	3
Mattenbachstr. 45–49, Salomon-Bleuler-Weg 15, 18–26, Talgutstrasse 44–46, Weberstrasse 62–66	1948/49			29	36	4
Weberstrasse 68–70	1957			8	8	
Eisweiherstrasse 2–120	1944/45			8	52	
Langgasse 4–10	1999		8	8		
Unterer Deutweg 93–95, Langgasse 38	1953			4	5	
Veltheim						
Flüelstrasse 4–10, Bürglistrasse 61–63	1947/48			18	18	
Wülflingen						
Euelstrasse 19–21	1999			7	7	
Euelstrasse 23–35, Wydenstrasse 24–28	1977/79		8	50	34	8
Wässerwiesenstrasse 88	1970		8	8	8	
Eichenweg 5–7, Burgstrasse 113–115	1953/54		9	10	5	
Oberfeldweg 16–18, 28, Im Feldtal 1–8	1949		12	12	30	
Seen						
Etzbergstrasse 8–10	1969			14	14	
Landvogt-Waser-Strasse 6–8	1982		7	12	9	
Büelhofstrasse 6–8	1978		2	4	6	2
Auf Pünten 17, 23	1978			3	10	5
Elsau						
Wiesendangerstrasse 9a–9b, Dorfstrasse 8, 8352 Elsau	2016/17	2	9	5	8	9
Schottikerstrasse 6–8, 8352 Elsau	1972			6	6	
Auwiesenstrasse 13, 8352 Elsau	1972		3		6	
Kollbrunn						
Haspelstrasse 1, 2–6, 8483 Kollbrunn	2006		2	8	8	6
Turbenthal						
Zihlackerring 2–6, 8488 Turbenthal	1995			8	14	8
St. Gallerstrasse 20–22, 8488 Turbenthal	1986			9	7	
Henggart						
Im Hofacker 1, 3a–3b, Hiltistrasse 15, Bahnstrasse 10, 8444 Henggart	2009			25	15	
Ossingen						
Orenbergstrasse 15–25, 8475 Ossingen	2017/18		8	21	25	7
TOTAL		22	192	506	581	128

* gehören anteilig der GWG

	ANZAHL WOHNUNGEN	GEWERBE	ART DER WÄRMEERZEUGUNG	HAUSWARTUNG	TELEFON
	20		Gas	Lirim Sulaj	079 123 77 46
	40		Öl/Gas	Naser Shaqiri	078 740 42 10
	31		Gas	Stefanie Yigitel	079 123 64 19
	48		Öl	Makfire Shaqiri	079 123 69 65
	3		Gas	Thomas Golser	079 296 76 38
	79		Fernwärme (Holzschnitzel)	Naser Shaqiri	078 740 42 10
	13		Holzpellets	Christian Bader	079 123 88 59
	9		Öl	Naser Shaqiri	078 740 42 10
	19		Gas	Slavica Grmaca	079 123 64 20
	23	2	Gas	Radica Biscioni	079 123 69 67
	12		Gas	Slavica Grmaca	079 123 64 20
	14		Fernwärme (Holzschnitzel)	Natascha Gamper	079 123 69 68
	16		Gas	Radica Biscioni	079 123 69 67
	24		Öl	Fisnik Jakupi	079 123 85 46
	156	2	Erdsonden + Wärmepumpen	Simon Staub	079 942 21 02
	33		Fernwärme (KVA)	Naser Shaqiri	078 740 42 10
	64	1	Fernwärme (KVA)	Zeljka Babic	079 104 37 21
	60		Fernwärme (KVA)	Fisnik Jakupi	079 123 85 46
	30		Fernwärme (KVA)	Zeljka Babic	079 104 37 21
	69		Fernwärme (KVA)	Monika Böckli	079 123 77 43
	16		Fernwärme (KVA)	Fernando Jose Mesa	079 123 85 47
	60		Gas	Naser Shaqiri	079 123 64 18
	16		Gas	Naser Shaqiri	079 123 64 18
	9	1	Öl	Naser Shaqiri	079 123 64 18
	36		Holzpellets	Esad Morina	079 123 85 48
	14		Fernwärme (Holzschnitzel)	Stojan Stojanovic	079 900 38 46
	100		Fernwärme (Holzschnitzel)	Stojan Stojanovic	079 900 38 46
	24		Holzpellets	Stojan Stojanovic	079 900 38 46
	24		Öl	Stojan Stojanovic	079 900 38 46
	54		Gas	Violeta Stojanovic	079 104 37 22
	28	1	Holzpellets	Nurten & Artan Odja	079 123 77 44
	28	2	Holzpellets	Fisnik Jakupi	079 123 85 46
	14		Holzpellets	Raffaele Urbano	079 123 69 66
	18		Fernwärme (Holzschnitzel)	Adrian Steiner	079 123 88 62
	33		Erdsonden + Wärmepumpen	Simon Staub	079 942 21 02
	12		Öl	Thomas Lüthi	079 123 64 17
	9	1	Fernwärme (Holzschnitzel)	Thomas Lüthi	079 123 64 17
	24		Holzpellets	Ilenia Brönnimann	079 123 85 45
	30		Fernwärme (Holzschnitzel)	Carmela Scotellaro	079 123 88 60
	16		Fernwärme (Holzschnitzel)	Ljubomir Buncic	079 123 77 45
	40		Luft-Wasser-Wärmepumpe	Michael Gottet	079 638 15 39
	61		Fernwärme (Holzschnitzel)	Brigitte Tschanz	079 123 88 61
	1429	10	70% MIT ERNEUERBAREN ENERGIEN BEHEIZT		

BILDNACHWEISE

UMSCHLAG	Lea Reutimann
SEITE 4	Markus Ritzmann
SEITE 5	Lea Reutimann
SEITE 6	oben, Mitte, unten rechts: Mareycke Frehner, unten links: GWG
SEITE 7	oben: Paul Boekhout, 2 x unten: Markus Ritzmann
SEITE 8	Liz Jäggli
SEITE 9	GWG
SEITE 10	GWG
SEITE 11	GWG
SEITE 12	Nick Eichmann
SEITE 13	Markus Ritzmann
SEITE 14	Lea Reutimann
SEITE 16	Nick Eichmann
SEITE 17	2 x oben: Mareycke Frehner, Mitte: Markus Ritzmann, unten: Milad Ahmadvand
SEITE 18	3 x oben: Milad Ahmadvand, unten: Alessandro Della Bella
SEITE 19	Milad Ahmadvand
SEITE 20	Lea Reutimann
SEITE 21	Paul Boekhout
SEITE 22	Tobias Garcia
SEITE 23	oben: Mareycke Frehner, Mitte: GWG, unten links: Nick Eichmann, unten rechts: Alessandro Della Bella
SEITE 24	GWG
SEITE 25	oben: Lea Reutimann, unten: Paul Boekhout
SEITE 26	Mareycke Frehner
SEITE 27	Lea Reutimann
SEITE 28	Lea Reutimann
SEITE 35	Lea Reutimann
SEITE 41	Lea Reutimann
SEITE 42	Lea Reutimann

Die Portraits sind von Bewohnerinnen und Bewohnern der folgenden Siedlungen:

Landvogt-Waser-Strasse, Mattenbach, Orenberg, Rychenbergstrasse 36, Rümikerstrasse, Zwinglistrasse

KONTAKTE

ADRESSE

Technikumstrasse 81, 8400 Winterthur
052 245 13 60, info@gwg.ch, www.gwg.ch

ÖFFNUNGSZEITEN

Montag – Freitag

8 – 12 Uhr und 13 – 16 Uhr

GESCHÄFTSSTELLE

Geschäftsführer	Andreas Siegenthaler	052 245 13 62
Bewirtschaftung	Ralph Kägi	052 245 13 67
Bewirtschaftung	Martin Sommer	052 245 13 61
Buchhaltung	Olivia Kienast	052 245 13 63
Buchhaltung	Susan Kuhn	052 245 13 79
Empfang	Ilenia Brönnimann	052 245 13 66
Empfang	Nadin Wild	052 245 13 66
Zusammenleben / Anlässe	Christa Haltinner	052 245 13 70
Zusammenleben	Diana Schnyder Wirth	052 245 13 71
Ökologie	Thomas Ellenbroek	052 245 13 76
Ökologie und Technik	Michael Gottet	052 245 13 72
Kommunikation	Fabian Lück	052 245 13 75
Kommunikation	Sara Tiboni	052 234 13 75
Projektverantwortlicher Bauherr	Giuseppe Venturini	052 245 13 64
Vermietung	Sina Brandenberger	052 245 13 68
Vermietung	Martina Mazzucotelli	052 245 13 68
Vermietung	Rossella Schiavano	052 245 13 73

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	Hans Brauchli hans.brauchli@gwg.ch	079 610 02 19
Mitglieder	Rudolf Ernst	052 245 13 60
	Katharina Gander	052 245 13 60

Sämtliche Beschwerden sind schriftlich begründet an den Präsidenten der Schlichtungskommission zu richten.

