

A photograph of an elderly woman with short white hair and glasses, wearing a red long-sleeved shirt, blue jeans, and a colorful patterned scarf. She is sitting on a red metal bench in a lush garden, holding an open book and a pen, appearing to be writing or reading. A small red table next to her holds a blue cup on a white tray. The background is filled with various plants, including a green metal structure and a large potted plant with purple flowers.

JAHRES- BERICHT 2020

INHALT

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

JAHRESBERICHT

Der GWG ging es 2020 trotz der Pandemie wirtschaftlich gut. In Zeiten, in denen viele Unternehmen aus anderen Branchen ums Überleben kämpfen, ist das nicht selbstverständlich. Gute und günstige Wohnungen sind und waren gefragt. Unsere Bewohnerinnen und Bewohner haben ihre Mieten in den allermeisten Fällen wie gewohnt zuverlässig bezahlt. Wo das nicht möglich war, sprang der Solidaritätsfonds der GWG rasch und unbürokratisch ein. Die geplanten Projekte konnten in den meisten Fällen ohne oder nur mit geringen Verzögerungen weitergeführt werden.

DIE PERSÖNLICHEN BEGEGNUNGEN FEHLEN

Und trotzdem hat dieses Jahr niemanden unberührt gelassen. Es hat unsere Flexibilität und unsere Geduld auf die Probe gestellt. Die vielen persönlichen Begegnungen, die einem das Herz erwärmen und an die man mit einem Lächeln auf den Lippen zurückdenkt, haben gefehlt. Das zeigt sich auch in diesem Jahresbericht: Bilder von ausgelassenen Kindern an der Generalversammlung und Schnappschüsse von Sommerfesten in den Siedlungen sucht man vergebens.

GUTE NACHBARSCHAFT HAT SICH BEWÄHRT

Die ausserordentliche Situation hat aber auch zusammengeschweisst: In unseren Siedlungen hat die Nachbarschaftshilfe bestens funktioniert. Wir danken allen Bewohnerinnen und Bewohnern herzlich, die für andere Besorgungen gemacht haben und die sich um jene gekümmert haben, die Unterstützung brauchten. Manchmal machen kleine Gesten einen grossen Unterschied. Weil in den vergangenen Monaten viel mehr Menschen zuhause waren als sonst, war es ab und zu auch mal lauter in unseren Häusern. Ein Dankeschön geht deshalb auch an all jene, die verständnisvoll ein Auge – oder besser: ein Ohr – zugebracht haben.

GENERALVERSAMMLUNG

Wohl erstmals in der Geschichte der GWG musste die Generalversammlung schriftlich stattfinden. An ein Zusammenkommen von mehr als 400 Teilnehmerinnen und Teilnehmern war seit März 2020 nicht zu denken. Den Entschluss für die schriftliche Durchführung traf der Vorstand schweren Herzens. Wissen wir doch, dass sich nebst dem GWG-Team jedes Jahr viele Bewohnerinnen und Bewohner und eine grosse Kinderschar auf das grösste Fest der GWG freuen.

HOHE BETEILIGUNG AN SCHRIFTLICHER ABSTIMMUNG

Im April konnten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter Fragen und Anträge zu den Traktanden der Generalversammlung einreichen. Nachdem die Frist ungenutzt verstrichen war, erhielten im Mai alle Haushalte die schriftlichen Stimmunterlagen. Am 16. Juni wurden die Stimmzettel im Beisein von zwei Genossenschafterinnen ausgezählt. Am selben Abend führte der Vorstand eine Restversammlung durch und protokollierte die Ergebnisse der Abstimmung.

«DANKE FÜR DAS AUSGESPROCHENE VERTRAUEN»

Von allen Genossenschafterinnen und Genossenschäftern der GWG stimmten 527 ab. Das sind deutlich mehr als an normalen Generalversammlungen, an denen etwa 250 Stimmberechtigte anwesend sind. Alle Traktanden wurden von über 90 Prozent der Stimmenden deutlich angenommen. Die restlichen Stimmen waren vor allem Enthaltungen. Ganz vereinzelt gab es Nein-Stimmen.

VORSTAND UND SCHLICHTUNGSKOMMISSION WIEDERGEWÄHLT

Der Vorstand wurde mit grosser Mehrheit für weitere drei Jahre gewählt. Auch die Schlichtungskommission, bestehend aus Präsident Hans Brauchli, Christine Barby, Katharina Gander, Olivier Margraf und Ruedi Ernst, wurde für die nächsten drei Jahre im Amt bestätigt. Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit in den gut eingespielten Gremien und danken der Versammlung für das ausgesprochene Vertrauen.



Das grösste Fest der GWG konnte 2020 nicht stattfinden. Stattdessen wurde die Generalversammlung schriftlich durchgeführt. Es trafen 527 Stimmcouverts bei der GWG ein.



Präsidentin Doris Sutter und die Vorstandsmitglieder Jann Wäckerli, Laura Bösiger, Martin Graf, Thomas Grenacher und Philipp Brunnschweiler wurden für weitere drei Jahre gewählt.



Am 16. Juni wurden die Stimmen ausgezählt. Erfreulich: Alle Geschäfte wurden mit grosser Mehrheit angenommen.

FÜR DIE BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER

Die Pandemie traf die Schweiz im Frühling 2020 unvorbereitet. Plötzlich stand alles still. Die Schulen waren geschlossen, Restaurants und die meisten Läden zu, viele Erwachsene arbeiteten nicht, oder von zuhause aus. Auch die Geschäftsstelle der GWG blieb während mehrerer Wochen zu.

JEDE UND JEDER LEISTET EINEN BEITRAG

Dem GWG-Team war sofort klar: Jetzt tun wir alles, um unsere Bewohnerinnen und Bewohner in dieser ungewohnten Situation zu unterstützen! In allen Hauseingängen hängten wir Listen auf. Darin konnte sich eintragen, wer anderen beim Einkauf oder anderen Erledigungen helfen wollte. Es meldeten sich viele. Die grosse nachbarschaftliche Unterstützung hat uns sehr beeindruckt.

Zusammen mit den Blumen bat ein Aushang um eine Extraportion nachbarschaftliches Verständnis und Rücksichtnahme in dieser ausserordentlichen Situation. Dass die Nachbarschaftshilfe weit verbreitet so gut funktionierte, ist sehr erfreulich.



Das ganze GWG-Team packte mit an, um die rund 1300 blühenden Ranunkel-Stöcklein in den Siedlungen zu verteilen.

Der Solidaritätsfonds organisierte sich innert Tagen neu, um schnell und unbürokratisch unterstützen zu können. Und unser Vermietungsteam griff zum Telefonhörer und erkundigte sich bei älteren Bewohnerinnen und Bewohnern, ob es ihnen gut gehe und ob sie Hilfe bräuchten. Die Anrufe wurden sehr geschätzt und es entstand manches gute und lange Gespräch. Dass sich die meisten gut organisiert hatten, war erfreulich.

FRÜHLINGSBLUMEN ZUR RICHTIGEN ZEIT

Trotzdem kamen in dieser Zeit viele kleine Freuden zu kurz. Gärtnereien mussten geschlossen bleiben. Ihre über Wochen herangezogenen Frühlingsblumen landeten auf dem Kompost. «Das geht auch anders», sagte sich das GWG-Team und kaufte und verteilte kurzerhand allen Haushalten Topfblumen als Frühlingsgruss. Keine Mietzinssenkung, keine Sanierung, nichts hatte in den letzten Jahren ein so grosses Echo seitens der Bewohnerinnen und Bewohner ausgelöst wie die Blumen in diesem Moment.



Jedes Gartenbeet ist etwa zwei Quadratmeter gross – beziehungsweise klein. Frisch angelegt kommen sie noch recht kahl daher.



Kurze Zeit und viele Giesskannen-Ladungen später präsentieren sich die Beete üppig grün.



Die Gärten sind ein beliebter Treffpunkt. Hier gedeihen nicht nur die Tomaten, auch die Nachbarschaft entwickelt sich prächtig.

100 GARTENBEETE IN DEN SIEDLUNGEN

In die gleiche Zeit fiel die Fertigstellung der Gartenbeete in den GWG-Siedlungen. Aufgrund der Umfrage 2019 waren bis im Frühling 2020 in 22 Siedlungen rund 100 Gartenbeete für die Bewohnerinnen und Bewohner angelegt worden. Um Ostern waren die Beete bereit; Setzlinge und Samen konnten aber nicht gekauft werden. Damit die Gärtnerinnen und Gärtner trotzdem loslegen konnten, rüstete die GWG-Geschäftsstelle sie mit allem Nötigen aus.



Während des Shutdowns lieferte die GWG 750 Setzlinge, 10 Kilo Steckzwiebeln, 40 Kilo Saatkartoffeln und 300 Samentüten in die Siedlungen.



40 Siedlungen mit Tannenbäumchen, Beleuchtung und Ranken zu schmücken ist viel Arbeit. Das Team einer Veranstaltungstechnik-firma hatte Zeit – denn sonstige Aufträge waren rar.



Eine Winterthurer Bäckerei lieferte 1500 feine Biber mit GWG-Vögelchen-Bild. Das Geschäftsstellenteam verteilte sie.



Mit etwas Geschick verwandelte sich das Origami-Papier in kurzer Zeit in einen raffinierten Schneestern.



Abends erstrahlten die geschmückten Tannenbäumchen an der Wässerwiesenstrasse. Jetzt sind sie eingelagert – bis zum nächsten Dezember.

BELEUCHTUNG UND BIBER IM WINTER

Im Sommer war die Hoffnung noch gross, dass die Normalität bald wieder zurückkehrt. Im November zeichnete sich dann ab, dass auch über die Feiertage nur wenige Kontakte möglich sein würden. Das GWG-Team beschloss deshalb, die Bewohnerinnen und Bewohner etwas aufzuheitern: mit Beleuchtung und Dekoration in den Siedlungen, einem feinen Biber und einer besonderen Weihnachtskarte zum Basteln. Die vielen Kärtchen, Anrufe und Mails, die uns darauf erreichten, zeigten, wie sehr das geschätzt wurde.

ANLÄSSE ABGESAGT ODER VERSCHOBEN

Unsere regelmässigen Anlässe konnten leider alle nicht stattfinden, so etwa der Willkommensapéro im September oder die Jubilarenfeier im November. Den Jubilarinnen und Jubilaren brachten wir das Dankeschön für ihre langjährige Treue nach Hause. Natürlich werden alle 2021 nochmals eingeladen, wenn die Voraussetzungen hoffentlich besser sind.

«ALLE WERDEN NOCHMALS EINGELADEN»

Auch die Sommer-Siedlungsfeste fielen aus und unsere Siedlungsräume und Stuben waren während vielen Monaten nur eingeschränkt nutzbar.

APP-TEST IN DREI SIEDLUNGEN

Die GWG möchte herausfinden, ob mit einer App das Leben in den Siedlungen und der Kontakt zur GWG vereinfacht werden können. In den Siedlungen Flarzett, Eisweiher und Rümikerstrasse / Im oberen Gern wurde deshalb im Sommer versuchsweise eine App eingeführt. Über die App können die Bewohnerinnen und Bewohner einfach Meldungen oder Fragen an die GWG senden, zum Beispiel, wenn der Backofen kaputt ist. Sie können aber auch Räume buchen, untereinander kommunizieren und Sachen verkaufen oder verschenken. Die Auswertung der Nutzungen und Umfragen in den drei Siedlungen werden zeigen, ob die App Zukunft hat und auch in anderen Siedlungen eingeführt werden soll.

EINE NEUE, FREUNDLICHE HAUSORDNUNG

Ein gutes Zusammenleben in den Häusern und Siedlungen war gerade in diesem besonderen Jahr wichtig. Dazu braucht es ein paar Grundsätze, aber vor allem, dass man aufeinander Rücksicht nimmt und miteinander redet. Weil die bestehende Hausordnung in die Jahre gekommen war und nicht mehr zur GWG passte, wurde sie 2020 neu geschrieben. In die Erarbeitung des neuen Textes wurden die Vermietung, die Bewirtschaftung, die Hauswartung und die Schlichtungskommission einbezogen.

ERLAUBT IST GRUNDSÄTZLICH, WAS NICHT STÖRT

Das Resultat ist eine A3-Seite mit neun Eckpfeilern für ein respektvolles Miteinander. Die kurzen Texte sind in einfacher Sprache geschrieben und durch dazugehörige Bilder veranschaulicht. Das alles unter dem Motto «Erlaubt ist grundsätzlich, was nicht stört». Ergänzend dazu gibt es auf der rechten Seite Informationen zu Mitgestaltungsmöglichkeiten, ökologischen Grundsätzen und dem Verhalten in Schadensfällen.

HAUSORDNUNG GWG | SEPTEMBER 2020

ZUSAMMENLEBEN BEI DER GWG

Mehr als ein schönes Zuhause zu einem fairen Mietpreis. Bei der GWG wird einerseits zusammengelebt, gekocht und gegessen – andererseits machen wir es uns mit einem Blick auf den Sofa bequem oder setzen uns mit einer Tasse Tee auf die Fensterbank, wenn wir nach einer erlebnisreichen Woche ein bisschen Ruhe brauchen. Wie geht das zusammen? Erlaubt ist bei der GWG grundsätzlich, was nicht stört. Die Eckpfeiler des GWG-Zusammenlebens im Überblick.

TREPPEN UND EINGÄNGE
In den Eingängen, Treppenhäusern und Baulücken deponieren wir keine privaten Gegenstände (auch keine Schuhe). So helfen wir mit, die Fluchtwege freizuhalten.

VELOS UND KINDERWAGEN
Velos und Kinderwagen stellen wir an den dafür bestimmten Orten ab. Velos, die nicht regelmässig in Gebrauch sind, verlassen wir in unseren Kellerräumen.

PARKPLÄTZE
Wir stellen unsere Autos auf die von uns genehmigten Parkplätze. Die Besucherparkplätze sind für unseren Besuch reserviert.

FEUER UND RAUCH
Wir rauchen nicht in den gemeinsamen Räumen, legen keine leicht brennbaren Materialien im Keller oder in der Tiefgarage (z.B. Tretschiff) und grillen auf dem Balkon nur mit Gas- oder Elektro-Gas.

AUFRÄUMEN UND PUTZEN
Manchmal machen wir eine Unordnung. Diese räumen wir selbstständig wieder auf – auch draussen. Wir grillen zu Partys und Stadtfesten, wenn es irgendwo übermässig dreckig geworden ist.

WASCHEN UND TROCKNEN
Die Waschmaschinen befinden sich in der Waschküche, die Kläder hängen in den Trocknungsräumen oder im Freien. Die Sonnenliegen bleiben trocken. Wir kurbeln sie zurück, bevor Wind und Regen einbreiten.

RUHEZEITEN
Wir respektieren und halten uns in der Regel an die gängigen Ruhezeiten.
Mittwoch: 12:00–13:30 Uhr
Freitag: 22:00–06:00 Uhr
Sonntag: ganztags

BEWILLIGUNGEN
Eine schriftliche Zustimmung der GWG brauchen wir für Mutationen, Hausbau, eigene Waschmaschinen, bauliche Änderungen in der Wohnung (z.B. Wände einbauen), bauliche Änderungen des Gartens (Bänke, Stühle einbauen...), und Änderungen des Erscheinungsbildes der Siedlung (Fassaden, Fahren, Montagen...). Alle Formulare, Merkblätter und Richtlinien sind auf der Website aufgeführt.

DIALOG
Wenn wir ein Problem haben, informieren wir unsere Nachbarnschaft im Voraus. Und wenn uns etwas stört, sprechen wir es an. Dabei sind wir respektvoll und verständlich. Früher war keine Lösung, werden wir uns an die Schlichtungskommission. Kontakt auf der Website.

MITGESTALTEN? UNBEDINGT!

Zum Leben bei der GWG gehört eine gute Nachbarschaft. Wir kennen uns im Haus und halten uns gegenseitig aus. Um dies zu fördern, unterstützt die GWG Siedlungsfeste und andere Anlässe mit einem finanziellen Beitrag und mit dem Grundsatz von Miteinander. Zudem freut sich die GWG über Ideen, wie die Siedlungen noch besser gemacht werden können – und stellt diese nach Möglichkeit umzusetzen. Wir sind die GWG und Gemeinschaften und Gemeinschaften gehört, bestimmen wir an der gleichen Gemeinschaftsversammlung mit. Wir wählen den Vorstand und entscheiden über wichtige Geschäfte, wie z.B. bei Anpassungen der Statuten.

Mehr Informationen zum Zusammenleben: [www.gwg.ch](#)

UNSER ÖKOLOGISCHER FUSSABDRUCK

Nutzen Mobilität, Ernährung und Konsum hat Wohnen die grösste Auswirkung auf unseren ökologischen Fussabdruck. Darum helfen wir mit, Energie zu sparen. Das freut auch das Portemonnaie.

- In kalten Jahreszeiten bleiben die Fenster grundsätzlich zu – auch im Keller, im Erdgeschoss und im Treppenhaus.
- In der Heizperiode Lüften wir maximal täglich kurz durch. Wir stellen keine Fenster richtig.
- Wir heizen nur so warm, wie nötig – und drehen die Heizung herunter, wenn wir in die Ferien fahren.
- Wir geben sparsam mit Wasser um, das spart Energie.

Von Solaranlagen über Wärmepumpen bis zu Töpfen im Alltag: Mehr zum Thema Umwelt gibt es auf [www.gwg.ch](#)

SCHADEN: WAS TUN?

IST ES EIN NOTFALL?	KEIN NOTFALL?
Hand der Schaden mit Schaden zu Miete prüfen und beheben	Schaden melden
NOTFALLNUMMERN ANRUFEN	HAUSWART/HAUSWART KONTAKTIEREN

GWG – Genossenschaft Wohnbaugenossenschaft Wetzlar | Technikerstrasse 81 | 8400 Wetzlar | [www.gwg.ch](#) | [info@gwg.ch](#) | [09261 140 140](#)

GWG
fair zuhause

Die neue Hausordnung der GWG kommt mit einfachen Grundsätzen aus. Sie setzt auf gegenseitige Rücksichtnahme statt auf Verbote und darauf, dass die Menschen miteinander reden.



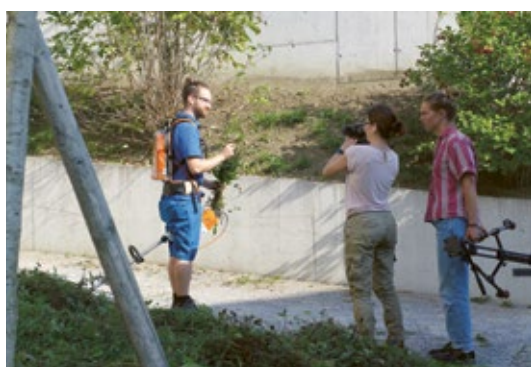
Im Winter wurden in 19 Siedlungen Streifen in den Boden ge-
fräst. Im Frühling folgte die Aussaat der Blumenwiesenmischung.
Im Ganzen werden so auf der Fläche von 3,5 Fussballfeldern
blühende Wiesen entstehen.



Damit die Blumenwiesen gut gedeihen, brauchen sie
die richtige Pflege. Fachmann Stefan Nänni erklärt
unserer Hauswartin Monika Böckli, was es zu beach-
ten gilt.



Das Mähen mit der Sense oder dem Balkenmäher ist
besonders tierfreundlich. Danach bleiben Gras und
Blumen liegen, bis sie trocken sind. So können die
Samen auf die Erde fallen.



Für die Aktion «Mission B – für mehr Biodiversität»
besuchte ein Filmteam des Schweizer Fernsehens
die GWG-Siedlung Flarzett in Elsau. Hauswart Simon
Staub gab gerne Auskunft über das Blumenwiesen-
projekt bei der GWG und die praktische Umsetzung.



Das Saatgut für die Blumenwiesen stammt aus dem Thurgau.
In der Mischung stecken 34 Gräser- und Blumenarten.

SIEDLUNGEN

Ein Projekt wird in Zukunft viele GWG-Siedlungen prägen: das Umwandeln von 27 000 Quadratmeter wenig genutzten Rasenflächen in Blumenwiesen. Im Winter 2020 wurde dafür der Boden in 19 GWG-Siedlungen streifenweise aufgefäst. Danach, im Frühling, wurde darauf eine Blumenwiesenmischung ausgesät. Bis sich die Blumenwiesen von den Streifen auf die ganze Fläche ausgebreitet haben, und die Blumen richtig schön blühen, wird es ein paar Jahre dauern.

WIESEN SIND WICHTIGE LEBENSÄRÄUME

Schmetterlinge, Bienen und andere Insekten finden in einer Blumenwiese Futter und Versteckmöglichkeiten. Sie sind wichtig für die Bestäubung von Blumen, Obst und Gemüse. Für Vögel und Igel sind die Insekten und die Samen der Pflanzen eine wichtige Nahrungsquelle. So trägt ein naturnaher Aussenraum auf breiter Ebene zu mehr Artenvielfalt bei.

Blumenwiesen brauchen eine andere Pflege als eine Rasenfläche. Deshalb wird unser Projekt von Fachpersonen begleitet, die unsere Hauswartinnen und Hauswarte ausbilden und ihnen Tipps geben. Auch für das Mähen der Wiesen im Frühsommer braucht es eine neue Organisation.

BREITE BEACHTUNG FÜR BLUMENWIESEN

Um den Bewohnerinnen und Bewohnern das Vorgehen und die Wichtigkeit der Blumenwiesen aufzuzeigen, drehte die GWG erstmals einen kurzen Informationsfilm. Dieser kann auf einem eigens eingerichteten Blumenwiesen-Bereich auf der Webseite angeschaut werden. Überrascht waren wir, dass unser Projekt weit herum Anklang fand. Die Zeitschrift Wohnen berichtete auf mehreren Seiten über die Blumenwiesen bei der GWG, und auch das Schweizer Fernsehen meldete sich bei uns und drehte einen kurzen Film.

DAS NIEDERFELD STRAHLT WIEDER

Auch in der Siedlung Niederfeld werden in Zukunft an einigen Orten Blumenwiesen blühen. Weil der sehr grosszügige Aussenraum etwas in die Jahre gekommen war, wurden dort aber noch viele weitere Arbeiten ausgeführt. Es wurden neue Bäume gepflanzt, die Hauseingangsbereiche und Sitzplätze umgestaltet, Gartenbeete für die Bewohnerinnen und Bewohner angelegt und neue Spielgeräte aufgestellt. Auch die Häuser bekamen eine Auffrischung. Die

Fassaden der 40-jährigen Häuser an der Euelstrasse 23 bis 35 und an der Wydenstrasse 24 bis 28 waren noch gut erhalten und wurden deshalb nur gereinigt. Bei den 1999 erstellten Häusern an der Euelstrasse 19 und 21 musste die Fassade hingegen saniert werden.

SIEDLUNGSRAUM WARTET AUF DIE EINWEIHUNG

Mit 114 Wohnungen und rund 240 Bewohnerinnen und Bewohnern ist das Niederfeld eine der grössten Siedlungen der GWG. Bei einer zuvor durchgeführten Umfrage gaben viele Bewohnerinnen und Bewohner an, dass sie einen Siedlungsraum sehr schätzen würden. Durch ein geschicktes Umorganisieren der Waschküchen liess sich ein solcher Raum schaffen. Er ergänzt die bereits bestehende Cheminéeehalle in der Siedlung perfekt. Sobald es die Umstände wieder zulassen, wird der Siedlungsraum feierlich eingeweiht.

RECYCLING EINFACH GEMACHT

Sofort in Betrieb ging hingegen der siedlungseigene Recyclingraum. Es ist der erste Recyclingraum der GWG – und er wurde vom ersten Tag an rege genutzt. Für die Bewohnerinnen und Bewohner ist das Entsorgen vor der Haustür praktisch, zeitsparend und ökologisch. Schliesslich hatte rund die Hälfte der Bewohnerinnen und Bewohner zuvor angegeben, ihre Wertstoffe einmal wöchentlich mit dem Auto zu entsorgen.



Im neuen Recyclingraum im Niederfeld können Papier, Karton, Glas, PET-Flaschen, PE-Behälter (Polyethylen), Batterien, Alu und Weissblech entsorgt werden. Er entstand in einem ungenutzten Motorradhäuschen.



Im neuen Spielzeugschrank in Ossingen bleiben Bällen, Schaukeln und Bobbycars trocken – und manchmal auch die Kinder. Gebaut wurde der Schrank auf Wunsch der Bewohnerinnen und Bewohner.

BADEZIMMERBELÄGE AUS PFLEGELEICHTEM PU

1996 wurden die Reihenhäuser der Siedlung Eisweiher saniert und grösstenteils ausgebaut. Die Badezimmer wurden damals mit Kautschukbelägen versehen. Diese bewährten sich auf die Dauer leider nicht; eine andere Lösung musste her. Dafür wurden 2019 probeweise zwei Musterbäder gebaut. Die Badezimmersanierung wurde dann ab Sommer 2020 angepackt – pandemiebedingt etwas später als geplant. Bis Mitte 2021 sollen alle Badezimmer saniert sein.



Weil sich die alten Kautschukbeläge in den Badezimmern nicht bewährt hatten, bekamen die Reihenhäuser im Eisweiher neue PU-Wandbeläge. Sie sind im gleichen Taubenblau gehalten wie die ursprünglichen Beläge und ebenfalls fugenlos.

REKURSE GEGEN NEUE VELOPARKIERUNG

Ausserdem wurde in der Siedlung Eisweiher eine einheitliche Lösung für die Veloparkierung gesucht. Das geplante Projekt umfasst acht Velounterstände entlang der Eisweiherstrasse. Diese würden für alle Bewohnerinnen und Bewohner genügend gedeckte Abstellplätze bieten. Die einheitlichen Bauten sollen die individuellen Unterstände bei den Häusern ablösen und damit das Erscheinungsbild der schutzwürdigen Siedlung klären. Das von der GWG im April eingereichte Baugesuch wurde im November durch die Baupolizei bewilligt. Weil innert der Einsprachefrist zwei Rekurse aus der Nachbarsiedlung Zelgli eingingen, ist noch offen, ob, wann und wie das Bauprojekt umgesetzt werden kann.

WAS LANGE TROPFT, WIRD ENDLICH GUT

Im selben Jahr geplant und abgeschlossen wurde die Sanierung der Tiefgaragendecke in der Siedlung Rümikerstrasse / Oberer Gern. Sie war schon seit langem undicht. Weil mehrere Reparaturversuche von unten erfolglos blieben, wurde die Tiefgarage im Herbst von oben abgedeckt und geflickt. Dabei stellte sich heraus, dass ein direkt in der Garagendecke verankertes Kletternetz der Grund für den Wassereintritt gewesen war. Nach der aufwändigen Sanierung wurde die über der Garagendecke liegende Spielfläche neugestaltet. Dabei konnten verschiedene Ideen und Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner berücksichtigt werden.



Um in der Siedlung Rümikerstrasse / Oberer Gern die undichte Stelle der Garagendecke freizulegen, musste ein grosser Teil des Hofes aufgegraben werden.



Die Fläche darüber wurde anschliessend neugestaltet. Aus dem ursprünglichen Kiesplatz wurde eine kleine Spielwiese. Das Kletternetz, das für die undichte Garagendecke verantwortlich war, wurde nicht ersetzt.

ERWEITERTER SIEDLUNGSRAUM IN KOLLBRUNN

Gute Gelegenheiten soll man nutzen, um bestehende Siedlungen laufend noch besser zu machen. Unter diesem Motto lässt sich das Projekt in der Siedlung Haspel in Kollbrunn zusammenfassen. Dort wurde ein Bastelraum gleich neben dem bestehenden, einfachen Siedlungsraum frei. Die beiden Räume konnten zusammengelegt und eine kleine Küche und ein WC einbaut werden. Jetzt wartet der Raum darauf, dass wieder Feste gefeiert werden können.

LANGE PLANUNG IM GRÜZEFELD

Um für die langfristige Entwicklung der Siedlung Grüzefeld passende Rahmenbedingungen zu schaffen, soll ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. Seit einem Studienauftrag 2018 ist die Planung im Gang. Das 2020 ausgearbeitete Vorprojekt zeigte weiteren Abklärungsbedarf. Vor 2024 wird deshalb bei keiner der vier beteiligten Genossenschaften im Grüzefeld etwas gebaut.

VERMIETUNG UND FINANZIERUNG

Aufgrund der Pandemie gestaltete sich die Wohnungsvermietung 2020 aufwändiger. Im Frühling wurden während sechs Wochen keine Wohnungen vermietet. Dies, um Wohnungssuchende, die zu einer Risikogruppe gehören, nicht zu benachteiligen. In dieser Zeit blieb auch die Geschäftsstelle geschlossen. In den darauffolgenden Monaten wurden Besichtigungen mit weniger Personen und gestaffelt durchgeführt, zum Teil auch nur in bereits leerstehenden Wohnungen. Dadurch ergaben sich 2020 mehr Leerstände, was aber finanziell nicht gross ins Gewicht fiel.

WENIGER WOHNUNGSWECHSEL ALS 2019

Insgesamt kam es 2020 zu 90 Wohnungswechseln, wovon 27 Haushalte GWG-intern umzogen. Es ist erfreulich, dass so viele GWG-Haushalte die Gelegenheit nutzten, in eine andere, für sie passendere Wohnung bei der GWG umzuziehen. Im Vergleich zum Vorjahr mit total 111 Wohnungswechseln nahm die Zügelhäufigkeit jedoch deutlich ab.

In zwei Fällen schloss der Vorstand Mitglieder aus der Genossenschaft aus. Diesen beiden Haushalten und einem weiteren Haushalt, bei dem niemand Mitglied der GWG war, wurde die Wohnung gekündigt. Dies aus unterschiedlichen Gründen, die keinen Zusammenhang mit der Pandemie hatten.

REFERENZZINSSATZSENKUNG FÜHRT ZU TIEFEREN MIETEN

Der Referenzzinssatz sank im März von 1,5 auf 1,25 Prozent. Die GWG gab diese Senkung wie gewohnt an ihre Bewohnerinnen und Bewohner weiter. Im Zuge dieser Senkung wurden zudem bei etwa der Hälfte der Wohnungen die Nebenkosten angepasst. Der Grund dafür: Die GWG hat entschieden, die Kosten für die Hauswartung in allen Siedlungen über den Personalaufwand zu verbuchen. Die Nebenkosten beinhalten seit Mitte des Jahres deshalb einheitlich nur noch den Wärme- und Wasserverbrauch.

NACH WIE VOR STABILE RAHMENBEDINGUNGEN

Aufgrund der nach wie vor tiefen Hypothekarzinsen konnten auch 2020 Hypotheken zu vorteilhaften Konditionen abgeschlossen oder abgelöst werden. Der Vorstand beschloss Ende Jahr, den Zinssatz der Darlehenskasse für das Jahr 2021 bei 1 Prozent zu belassen.

Die Leerwohnungsziffer in der Stadt Winterthur sank im Vergleich zum Vorjahr von 0,75 auf 0,56 Prozent und entspricht damit wieder dem Niveau der vergangenen fünf Jahre. Die ausserordentlich hohe Leerwohnungsziffer im vergangenen Jahr war auf eine grosse Anzahl Neubauwohnungen zurückzuführen, welche nicht sofort vermietet werden konnten.

GEWINN VON HEUTE SCHAFFT ZUKUNFT

2020 erzielte die GWG mehr als eine Million Franken Gewinn. Weil die GWG voraussichtlich auch in den kommenden Jahren Gewinn ausweisen wird, hat sich der Vorstand ausführlich mit dem Thema befasst. Es ist uns wichtig, dass die Genossenschafterinnen und Genossenschafter wissen, wie die GWG mit ihrem Geld wirtschaftet.

«ALLE ERTRÄGE WERDEN REINVESTIERT»

Dass die GWG Gewinn macht und finanziell solide dasteht, ist ein gutes Zeichen. Weil die GWG eine Genossenschaft ist, werden alle Erträge in die GWG reinvestiert. Das macht die GWG schon seit ihrer Gründung im Jahr 1939 so. Es ist einer der Gründe, weshalb die GWG wachsen und mehr

guten und preiswerten Wohnraum für weitere Bewohnerinnen und Bewohner schaffen kann und konnte. Hätte die GWG dies nicht gemacht, hätte sie heute nicht 1261 Wohnungen, sondern nur 72. So viele Wohnungen hatte die Gründersiedlung im Vogelsang. Alle heutigen Bewohnerinnen und Bewohner der GWG profitieren also davon, dass die GWG in der Vergangenheit gut gewirtschaftet hat.

LANGFRISTIGE PERSPEKTIVE

Jeder private Haushalt versucht, Geld zu sparen, um sich grössere Anschaffungen leisten zu können. Das ist auch für grosse Sanierungen von Siedlungen ratsam. Stehen keine baulichen Erneuerungen oder Investitionen an, können mit den Erträgen der GWG auch Schulden abbezahlt und dadurch die Eigenkapitalbasis gestärkt werden. Vorausschauend nützt eine gute Ertragslage auch, wenn der Referenzzinssatz wieder steigt. Das finanzielle Polster hilft, die Folgen des Anstiegs abzufedern.

FÜR MEHR FAIREN WOHNRAUM

Der Gewinn der GWG 2020 ergibt sich im Vergleich zu früheren Jahren hauptsächlich aus drei Gründen:

- Die GWG verzichtet seit einigen Jahren darauf, jährlich einen mehr oder weniger fixen Betrag für die Erneuerung der Siedlungen auszugeben. Sanierungen und Investitionen werden stattdessen dann getätigt, wenn sie nötig und sinnvoll sind. Dies führt generell zu tieferen Ausgaben, aber auch eher zu Schwankungen.
- Die GWG führt für jede Siedlung einen Erneuerungsfonds. In diesen kann jährlich 1 Prozent des Gebäudeversicherungswertes der Liegenschaft steuerfrei gebucht werden. Dies ist jedoch nur bis zu einem Maximalbetrag von 15 Prozent des Gebäudeversicherungswertes möglich. Weil bei den meisten GWG-Siedlungen dieser Wert erreicht ist, können weniger Einlagen in die Erneuerungsfonds gemacht werden als in vergangenen Jahren.
- Die sehr tiefen Hypothekarzinsen führen zu tieferen Finanzierungskosten und damit zu geringeren Ausgaben.

Zusammengefasst: Eben diese Kombination von sinnvollen Sanierungen, vorausschauender Finanzplanung und verträglichem Wachstum führt dazu, dass die GWG auch in Zukunft vielen Menschen in und um Winterthur fairen Wohnraum anbieten kann.





Rund 350 Personen, darunter 100 Kinder, werden in den Vogelsang einziehen. Die für die Siedlung typischen Strukturen sind auf dem Bild gut zu erkennen.

NEUBAUPROJEKTE

VOGELSANG

Ein Projekt in der Grösse des Vogelsangs unbeschadet durch ein Pandemie-Jahr zu bringen, ist nicht einfach. Aber es gelang! Dank schneller und richtiger Reaktion aller Beteiligten konnten die Planung und der Bau des Vogelsangs 2020 termingerecht fortgesetzt werden.

RASCHES HANDELN UND OPTIMALES WETTER

Die Bauleitung und die Baumeisterfirma ergriffen rasch alle notwendigen Massnahmen, sodass die Arbeiten auf der Baustelle ununterbrochen fortgeführt werden konnten. Zwar kam es zu Verzögerungen bei der Lieferung gewisser Baumaterialien und manche Bauarbeiten dauerten aufgrund der Vorsichtsmassnahmen länger. Das warme und trockene Wetter begünstigte hingegen die Arbeiten, die in der ersten Jahreshälfte zum Grossteil unter freiem Himmel stattfanden.

DIE ARBEITEN MACHEN FORTSCHRITTE

Der Einbau der Fenster und die Installation der Haustechnik konnten plangemäss im Frühling starten. Im Herbst wurden in den ersten Häusern die Anhydrit-Böden gegossen. Im Inneren waren Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitär-Installateurinnen und -Installateure am Werk. Gleichzeitig liefen an der Fassade die Holzbau-, Flachdach- und Spenglereiarbeiten auf Hochtouren. Im Winter wurden dann die ersten Küchen sowie Bade- und Duschwannen geliefert und montiert.

EINE GUT FUNKTIONIERENDE KETTE

Die GWG beauftragte bisher rund 80 Unternehmen mit der Planung und Ausführung der verschiedenen Arbeiten im Vogelsang. Diese beauftragten ihrerseits wieder unzählige Unternehmen und Lieferantinnen und Lieferanten. So entsteht eine beachtliche Wertschöpfungskette. Auch die gute Zusammenarbeit und der grosse Einsatz aller Beteiligten ist erwähnenswert. Dafür bedankte sich die GWG mit mehreren Baustellenzünis.

FARBEN UND MATERIALIEN PRÄGEN VOGELSANG

2020 fanden acht Baukommissionssitzungen mit dem Architekturbüro Knapkiewicz & Fickert statt. Dabei ging es häufig um gestalterische Themen. Einige Entscheide werden das äussere Bild der Siedlung prägen. So bestimmte die Baukommission Materialien und Farben von Fassade, Fenstern, Rollläden und Markisen. Die Umgebung wurde ausführlich besprochen und von Treppe Landschaftsarchitekten sorgfältig gestaltet und geplant.

EIN MODELL MIT GROSSEN VORTEILEN

Im Sommer wurde auf der Baustelle ein Fassadenmodell mit Fensterläden errichtet. Den städtischen Behörden half dieses Modell bei der Begutachtung und Bewilligung des Farb- und Materialkonzepts. Zudem diente es den Planenden, der Baukommission und den ausführenden Unternehmen dazu, die Funktionalität von Details zu überprüfen und die genaue Ausführung zu besprechen.



Um den Baufortschritt zu dokumentieren, setzt Bauleiter Christian Allenbach eine Drohne ein. Dabei entstehen auch beeindruckende Panorama-Bilder von der Baustelle.



Lernende Zeichnerinnen und Zeichner EFZ mit Fachrichtung Architektur absolvierten im August und September während sechs Wochen auf der Vogel-sang-Baustelle ihr Baustellenpraktikum.



Die Backsteine für das besondere, zweischichtige Fassadensystem werden von der Keller AG Ziegeleien im Thurgau hergestellt. Bei Einkäufen und Ver-gaben berücksichtigt die GWG wo möglich Produkte und Unternehmen aus der Region.



Das Fassadenmodell auf der Baustelle half zum Beispiel, die Funktion der Fensterläden zu überprüfen und zu optimieren. Bei etwa 1000 Fenstern in der ganzen Siedlung lohnt sich das.



Auf dem Höhepunkt der Bauarbeiten arbeiteten täglich rund 120 Bauleute auf der Baustelle im Vogelsang. Hier Polier Patrick Mathys auf einem der vielen Baugerüste.

ENTSCHEIDE FÜR GEMÜTLICHE WOHNÄRÄUME

Auch die Materialien und Farben in den Wohnungen wurden mit viel Bedacht ausgewählt. So diskutierte die Baukommission zum Beispiel die Farbgebung der Anhydritböden und die Ausführung des Parketts. Dabei waren neben dem optischen Eindruck auch die Langlebigkeit und der Unterhalt wichtige Kriterien. Die Bemusterung der Küchen und Bäder fand bei den jeweiligen Unternehmen vor Ort statt. Die Baukommission nahm bei all den vielen Entscheidungen die Empfehlungen der Architektinnen und Architekten in der Regel gerne auf und war mit dem Resultat sehr zufrieden.

VERMIETUNG STARTET ERFOLGREICH

Von Mitte Mai bis Anfang Juli fanden rund hundert Beratungsgespräche statt. Bei dem einstündigen Gespräch ging es darum, die passende Wohnung zu finden und die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner besser kennen zu lernen. Die Interessentinnen und Interessenten hatten sich bereits im Herbst 2019 für eine Wohnung im Vogelsang angemeldet.

RIESIGES INTERESSE AN DEN WOHNUNGEN

Über den Sommer wurden nochmals 67 freie Wohnungen auf der Vogelsang-Webseite veröffentlicht. Wer sich für eine Wohnung interessierte, konnte sich online anmelden. Das Interesse war auch diesmal überwältigend: Es meldeten sich zehnmal mehr Haushalte an, als es freie Wohnungen gab, insgesamt über 700. Im August wurde dann jeder Wohnung ein Haushalt zugelost. Diese Haushalte nahmen ab September an der zweiten Runde der Beratungsgespräche teil.

WORKSHOPS FÜR ZUSATZANGEBOTE

Die vielen Zusatzangebote im Vogelsang sollen gemäss den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner ausgestaltet werden. Um deren Ideen und Anregungen in die Entwicklung einfließen zu lassen, organisierte die GWG Ende des Jahres verschiedene Online-Workshops. Wer wollte, konnte sich zur Einrichtung und Organisation des Musikzimmers, der Velo- und Holzwerkstatt und des Gemeinschaftsbüros einbringen.



Die GWG bedankte sich mit regelmässigen Baustellenzünis für den grossen Einsatz der Bauleute. Auf dem Tisch liegt die eigens für die Baustelle geschriebene Baustellenzeitung.



Die Beratungsgespräche fanden auf der Geschäftsstelle der GWG an der Technikumstrasse 81 statt – immer unter den geltenden Schutzvorkehrungen wie zum Beispiel einer Acrylglasseibe.

DEPOT DEUTWEG

Zusammen mit den Genossenschaften Gaiwo und Talgut wurde die Planung für das Depot Deutweg fortgesetzt. Die drei Genossenschaften werden das Areal mit der geschützten Urhalle und dem ehemaligen Verwaltungsbau von Stadtbus Winterthur im Baurecht von der Stadt Winterthur übernehmen und dort rund 120 Wohnungen bauen. Die GWG plant, auf ihren Flächen auch gemeinschaftliche Angebote für die umliegenden GWG-Siedlungen zu schaffen.

GUTE GEWERBEIDEEN GESUCHT

Mit einer öffentlichen Ausschreibung suchten die drei Genossenschaften von März bis Juli Partnerinnen und Partner mit gewerblichen Nutzungsideen für die geschützte Urhalle und den Verwaltungsbau. Dabei standen Angebote im Vordergrund, die das Areal beleben und auch von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers vielfältig genutzt werden können. Es ging eine erfreulich breite Palette an Interessensbekundungen ein, die das Angebot an verfügbaren Gewerbeflächen übersteigt.

VIELE BEWERBUNGEN FÜR DEN WETTBEWERB

Auf die Mitte August publizierte Ausschreibung des Architekturwettbewerbes gingen insgesamt 75 Bewerbungen ein. Am 23. Oktober wählte das Beurteilungsgremium aus den eingegangenen Bewerbungen zwölf Teams aus. Diese werden 2021 Vorschläge zur Überbauung des Areals erarbeiten und dabei auch zu den Nutzungsideen passende Gewerbeflächen vorsehen.

Der Start der Projekterarbeitung ist noch offen, da er von der Rechtskraft des Gestaltungsplanes abhängt. Dieser ist mit der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat an der Sitzung vom 29. Juni einen Schritt weiter. Die öffentliche Auflage erfolgte Mitte Dezember, die Rechtskraft wird Mitte Januar 2021 erwartet.

REGI-AREAL IN ESCHLIKON

Weil die GWG noch mehr Menschen guten und günstigen Wohnraum bieten möchte, prüfte sie im Berichtsjahr verschiedene Projekte und Grundstücke, die zum Kauf standen. Für einige reichte sie ein Angebot ein. Weil eine Genossenschaft keinen beliebig hohen Preis bezahlen kann, blieben die meisten Bewerbungen erfolglos. Erfreulich ist jedoch, dass Land- und Liegenschaftsbesitzerinnen und -besitzer vermehrt und gezielt Genossenschaften ansprechen.

OPTIMALE AUSGANGSLAGE IN ESCHLIKON

Dies war auch in Eschlikon im Kanton Thurgau der Fall. Der Besitzerin des Regi-Areals ist es wichtig, dass auf ihrem Grundstück ein Projekt entsteht, das auch der Gemeinde und der Bevölkerung einen Nutzen bringt und einen guten Ort schafft. Sie kontaktierte deshalb den Winterthurer Genossenschaftsverband, welcher unter seinen Mitgliedern interessierte Genossenschaften suchte.

GEMEINSAMER NEUBAU GEPLANT

Als einzige Interessentin kam die GWG mit der Besitzerin ins Gespräch. Man fand gut und schnell zusammen. Nachdem auch erste Kontakte mit der Gemeinde positiv verliefen, steht fest, dass die Verkäuferin und die GWG gemeinsam ein Projekt planen und realisieren möchten. Dabei wird die GWG den grösseren Teil des Grundstückes, mit etwa 85 Prozent der Wohnfläche, kaufen. Die jetzige Besitzerin wird den verbleibenden Teil behalten und darauf ein eigenes, innerhalb des gemeinsamen Projektes geplantes Mehrfamilienhaus errichten.

EINE GUTE GELEGENHEIT IM NACHBARKANTON

Den Schritt über die Kantonsgrenze in den Thurgauer Teil der Agglomeration Wil mit ihren 75 000 Einwohnerinnen und Einwohnern macht die GWG mit grosser Zuversicht. Mit der S-Bahn ist Eschlikon vom Bahnhof Winterthur aus gleich schnell erreicht wie die GWG-Siedlungen in Turbenthal. Die Gemeinde Eschlikon hat ein dicht besiedeltes Einzugsgebiet, in dem Genossenschaftswohnungen noch eine Seltenheit sind. Die Vorteile dieser Wohnform und eine gut gestaltete Siedlung sollten genügend Interessierte ansprechen.



Die GWG wird auf dem Regi-Areal in Eschlikon zusammen mit der heutigen Besitzerin, der TheraSpring GmbH, eine lebendige Wohnsiedlung planen und bauen.



Alle waren froh, dass an der Hauswartungsweiterbildung im September ein persönlicher Austausch möglich war. Dabei wurde die neue Hausordnung rege diskutiert.

DAS GWG-TEAM

2020 stellte sich das GWG-Team auf immer wieder wechselnde Vorschriften für das Zusammenarbeiten ein. Die Möblierung auf der Geschäftsstelle wurde mehrfach umgestellt, damit das Sitzen in der Pause und bei Besprechungen mit optimalem Abstand möglich war. Wir kauften Gesichtsmasken und Desinfektionsmittel und stellten Acrylglascheiben auf. Für Mitarbeitende aus den Risikogruppen wurden zeitweise noch weitergehende Vorkehrungen getroffen. Auch die IT wurde aufgerüstet, sodass diejenigen, die wollten, gut von zuhause arbeiten konnten. Dies alles zum Glück mit Erfolg: Niemand steckte sich im Büro oder bei den Hauswartungsarbeiten mit dem Coronavirus an. Alle sind gesund und munter.

GWG-MOBILTELEFONE FÜR HAUSWARTINNEN UND HAUSWARTE

Weil unsere 27 Hauswartinnen und Hauswarte für die Bewohnerinnen und Bewohner meist die erste und wichtigste Ansprechperson sind, wurden sie 2020 alle mit einem GWG-Mobiltelefon ausgerüstet und die Erreichbarkeit via Sprachnachricht oder über unseren Empfang vereinfacht. Weil das Telefon bei Ferien an die Vertretung weitergegeben wird, landen Anfragen auch dann immer am richtigen Ort.

Auf Ihren Mobiltelefonen haben die Hauswartinnen und Hauswarte neu auch Zugang zu allen wichtigen Informationen für das Verhalten in Notfällen. Von Brandschutz über Erste Hilfe bis hin zu Kontakt- und Notrufnummern ist alles übersichtlich auffindbar.

OFFEN FÜR NEUE HAUSORDNUNG UND WIESEN

Die für April geplante Hauswartungsweiterbildung konnte erst im September stattfinden. Hauptthema war die neue Hausordnung und ihre Anwendung im Alltag. Der rege Austausch dazu war für alle Beteiligten spannend. Auch die neuen Blumenwiesen und deren Pflege wurden thematisiert. Dabei zeigte sich erneut die erfreuliche Offenheit unserer Hauswartinnen und Hauswarte für neue Themen und Aufgaben.

WENIG VERÄNDERUNG IM HAUSWARTSTEAM

Jahrelang war Kurt Keller mit Herzblut als Hauswart für die GWG in mehreren Siedlungen tätig. Er hat von früh bis spät gerne geholfen, hat mit den Bewohnerinnen und Bewohnern das Gespräch gesucht und auch an Siedlungsfesten grossen Einsatz geleistet. 2020 hat er nun altershalber aufgehört, für die GWG zu arbeiten.

Simon Staub war bisher nebenamtlicher Hauswart in der Siedlung Flarzett in Elsau. Neu ist er Vollzeit-Hauswart bei der GWG. Speziell daran: Seine Siedlung ist noch gar nicht fertig. Ab 2021 wird er nämlich in der neuen Siedlung Vogsang die Hauswartung übernehmen. Davor ist es uns wichtig, dass er sich ausführlich mit dem Projekt befasst, seine Ideen einbringt und bei der Planung und Umsetzung der vielen Zusatzangebote unterstützt.

EIN EINGESPIELTES GESCHÄFTSSTELLENTTEAM

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle bewiesen dieses Jahr, dass ein gut eingespieltes Team auch – oder gerade dann – Höchstleistungen erbringt, wenn nicht alles nach Plan läuft. Das Team wurde zudem durch drei neue Mitarbeiterinnen ergänzt. Den Anfang machte Nadin Wild. Seit April besetzt sie die 2019 frei gewordene Stelle am Empfang, wobei auch die Unterstützung des Teams zu ihren Aufgaben gehört.

ROLLENWECHSEL RUND UM DIE VERMIETUNG

Der Grund für die weiteren personellen Veränderungen war, dass beide Vermieterinnen der GWG, Martina Mazzucotelli und Rossella Schiavano, ein Kind erwarteten. Sina Brandenberger, die seit Juli mit einem Teilzeitpensum am Empfang arbeitete, wechselte deshalb mit einem 100-Pro-



Für die Siedlung Eichliackerstrasse ist Lirim Sulaj zuständig. Das breite Aufgabengebiet von Umgebungsarbeiten bis hin zu Reparaturen liegt ihm.



Stefanie Yigitel ist Hauswartin in der Siedlung Klosterstrasse und wohnt auch dort. Viele Arbeiten erledigt sie selbst. Für spezialisierte Arbeiten bietet sie Handwerkerinnen und Handwerker auf.



Die rund 150 Treppenhäuser, Waschküchen und Korridore bei der GWG werden regelmässig gereinigt. Mimma Perrone wohnt in der Siedlung Eisweiher und ist zuständig für die Reinigung in der Siedlung Feldtal / Oberfeldweg.

zent-Pensum in die Vermietung. Dort unterstützte vorübergehend auch unsere Mitarbeiterin Zusammenleben und Anlässe, Katja Zimmermann. Der Empfang wurde dafür bis auf weiteres durch Christa Haltinner ergänzt.

ES PASST FÜR ALLE

Die drei neuen Mitarbeiterinnen haben sich bestens bei der GWG eingelebt und das Team zählt sehr gerne auf ihren grossen Einsatz. Auch dass die beiden Vermieterinnen nach dem Mutterschaftsurlaub in einem Teilzeitpensum zurückkommen möchten, freut uns.

«SCHNELL EINGELEBT BEI DER GWG»

Weil Simon Brühlmann, unser langjähriger Kommunikationsprofi, aus gesundheitlichen Gründen je länger je weniger arbeiten konnte, beendete er im November seine Tätigkeit bei der GWG. Er wird noch regelmässig als Gast auf der GWG-Geschäftsstelle vorbeikommen.

VORSTANDSSITZUNGEN MIT ONLINE-TEILNAHME

Der Vorstand kam 2020 zu acht Vorstandssitzungen zusammen, wovon zwei teilweise per Videoübertragung stattfanden. Die bewährte Zusammenarbeit gelang auch unter diesen Umständen bestens. Zwei weitere Vorstandssitzungen fanden im Rahmen der beiden Workshops im Januar und im September statt.

Für Vorstandssitzungen und Workshops sowie für die Arbeit in verschiedenen Kommissionen und Projekten wendete der Vorstand 2020 rund 1500 Stunden auf. Die Vorstandsmitglieder setzten Schwerpunkte in den Ressorts Bau, Kommunikation, Finanzen und Zusammenleben und unterstützten mit ihrem Fachwissen unterschiedliche Projekte.

GEMEINSAMER AUSFLUG NACH BASEL

Ein Höhepunkt im sonst begebnungsarmen Jahr war ein gemeinsamer Ausflug von Vorstand und Geschäftsstelle, der im September stattfinden konnte. Die Reise führte nach Basel, wo wir das Projekt der Wohngenossenschaft Zimmerfrei und das Haus von Immobilien Kanton Basel-Stadt an der Maiengasse besichtigten. Das Kennenlernen von anderen Wohnprojekten gibt jeweils viel Gesprächsstoff und neue Ideen.

DANK

Die eingespielte Zusammenarbeit und die grosse Flexibilität des GWG-Teams haben sich in diesem Jahr besonders bewährt. So konnten auch bei den häufiger vorkommenden Planänderungen überraschende und passende Lösungen gefunden werden. Das ist nur möglich, weil alle am gleichen Strick und in die gleiche Richtung ziehen: die Geschäftsstelle, der Vorstand und die Hauswartinnen und Hauswarte.

Liebes Team, ich danke euch herzlich für euren grossen Einsatz und für die Selbstverständlichkeit und Motivation, mit der ihr bestehende und neue Aufgaben gemeinsam anpackt! Ich freue mich jeden Tag auf die Zusammenarbeit mit euch.

EINSATZ DER SCHLICHTUNGSKOMMISSION

Auch die Schlichtungskommission hat unter erschwerten Umständen grosse Arbeit geleistet. Wie soll man Probleme ansprechen, wenn man sich nicht persönlich treffen kann? Der Schlichtungskommission ist es gelungen, auch in schwierigen Situationen gute Lösungen zu finden. So setzte sie sich mit Erfolg für ein respektvolles Miteinander in unseren Häusern ein. Damit unterstützt sie auch das Geschäftsstellenteam enorm. Habt vielen Dank für euren wichtigen Einsatz!

AUF GUTE NACHBARSCHAFT

Dieses Jahr war für viele unserer Bewohnerinnen und Bewohner nicht einfach. Gerade dann kann ein Schwatz am Briefkasten viel bedeuten. Und manch einem rettet ein freundliches Lächeln den Tag. Deshalb danke ich allen Bewohnerinnen und Bewohnern für die freundlichen Gesten, die sie im Alltag ihren Nachbarinnen und Nachbarn schenken. Und natürlich auch für die grossartige Nachbarschaftshilfe, die in so vielen Siedlungen perfekt funktioniert hat.

Tragen Sie einander Sorge!

Winterthur im Januar 2021

Doris Sutter Gresia

Präsidentin





BERICHT DER SCHLICHTUNGSKOMMISSION

Alle sollten zuhause bleiben. Die Möglichkeiten für Besprechungen waren eingeschränkt – auch für die Schlichtungskommission.

Normalerweise sind direkte Gespräche oder auch das Organisieren und Moderieren des Austausches mit mehreren Parteien hilfreich bei der Lösungsfindung in nachbarschaftlichen Konflikten.

Es mussten andere Wege gefunden werden, um bei Bedarf das gegenseitige Verständnis zu fördern.

So war das Telefon 2020 das wichtigste Hilfsmittel, um in mehr als 20 Konfliktsituationen, welchen sich die Schlichtungskommission annahm, Lösungen zu finden. Erfreuli-

cherweise konnte auch mit Telefongesprächen manches geregelt werden.

Zu internen Besprechungen traf sich die Schlichtungskommission 2020 sechs Mal im Sitzungszimmer der GWG. Der Austausch fand aber auch anderweitig statt.

Corona hat viele Konfliktfälle verstärkt: Vermehrtes zuhause bleiben, Homeoffice und wohl auch Homeschooling haben bei vielen Menschen die Nerven zum Teil arg strapaziert. Wir wurden deshalb deutlich öfter um Interventionen angefragt als sonst.

Hans Brauchli
Präsident Schlichtungskommission

BERICHT DER SOLIDARITÄTSFONDSKOMMISSION

Die GWG konnte 2020 dank des Solidaritätsfonds mehreren Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern helfen, eine finanzielle Durststrecke zu überbrücken. Um während der Coronakrise schnell und unbürokratisch zu unterstützen, stellte die Solidaritätsfondskommission im Frühling 2020 die Eingabeprozesse um.

Neu konnten neben den regulären Anträgen für A-fonds-perdu-Beiträge oder zinslose Darlehen auch Anfragen auf Mietzinsaufschub gestellt werden, welche wir schnell, unkompliziert und über die gesetzlichen Vorgaben hinaus bewilligen konnten. Über das ganze Jahr hinweg war die Kommission mit rund 20 Haushalten teils über längere Zeit im Austausch, um die jeweils passende Unterstützungsform zu finden.

Die genannten Anfragen auf Mietzinsaufschub konnten zu einem späteren Zeitpunkt zusammen mit der Einreichung weiterer Unterlagen in einen regulären Solidaritätsfonds-Antrag umgewandelt werden, sofern eine Rückzahlung der gestundeten Mieten nicht realistisch war.

Von insgesamt neun regulären Anträgen – zwei Anträge wurden unabhängig von Corona eingereicht – wurden nach sorgfältiger Prüfung sieben bewilligt. Bei zwei Anträgen war

der Entscheid zu Jahresende pendent. Insgesamt sprach die Solidaritätsfondskommission damit nicht rückzahlbare Unterstützungsbeiträge in der Höhe von insgesamt rund 35 000 Franken. Zudem wurden zwei Haushalten zinslose Darlehen in der Höhe von je 6000 Franken gewährt. Die Darlehen müssen innerhalb von zwei Jahren zurückbezahlt werden.

Ergänzend dazu erliess die GWG in neun Fällen Geschäftsmieten in der Höhe von insgesamt knapp 30 000 Franken, um dem unter den Folgen von Corona leidenden Gewerbe in GWG-Liegenschaften unter die Arme zu greifen. Auch diese Massnahme wurde dem Solidaritätsfonds belastet.

Da die Pandemie weiter anhält und die Folgen einer Krise oft erst nachgelagert spürbar sind, geht die Solidaritätsfondskommission davon aus, dass die Ausgaben aus dem Fonds 2021 steigen könnten. Trotzdem beschloss der Vorstand wie im Vorjahr, auf eine Einlage in den Fonds zu verzichten. Per Ende Jahr wies dieser einen Bestand von rund 310 000 Franken auf, was für die kommenden Jahre ausreichen wird.

Katja Zimmermann
Leiterin Solidaritätsfondskommission

VOGELSANG KURZ ERKLÄRT

AUF DER BAUSTELLE

- 12 288 Kaffees wurden seit Baubeginn vom Kaffeeautomaten auf der Baustelle herausgelassen.
- 7 Baustellenzünis, 1 Bowlingabend und 1 Grundsteinlegung fanden bis Ende 2020 für alle beteiligten Bauleute statt.
- 43 Baukommissionssitzungen fanden seit 2017 statt.
Durchschnittliche Dauer: 3 Stunden.
- 17 Ausgaben Baustellenzeitung seit Baubeginn

80 BAUFIRMEN – VIELE AUS DER REGION

Restliche Schweiz

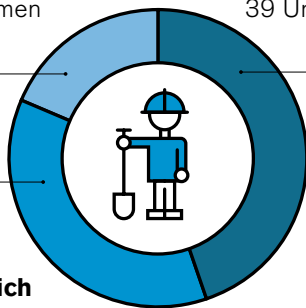
16 Unternehmen

Region Winterthur

39 Unternehmen

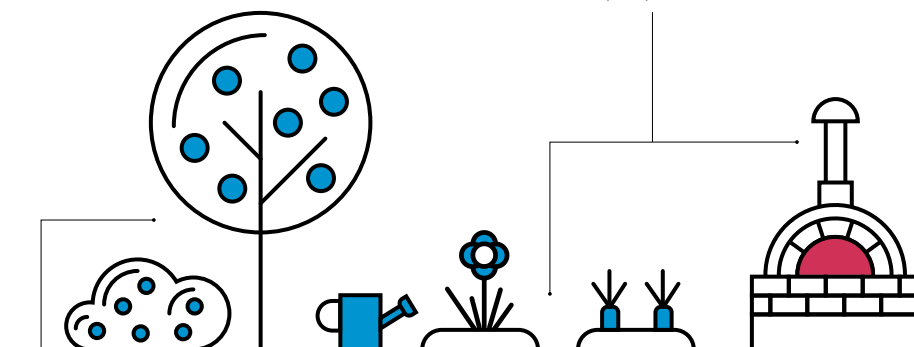
Restlicher Kanton Zürich

32 Unternehmen



DRAUSSEN SEIN

- Sommerküche mit Pizaofen
- Pétanque-Platz
- Badebrunnen
- Gartenbeete à 4 m²
- Sonnenterrasse
- Spielplatz

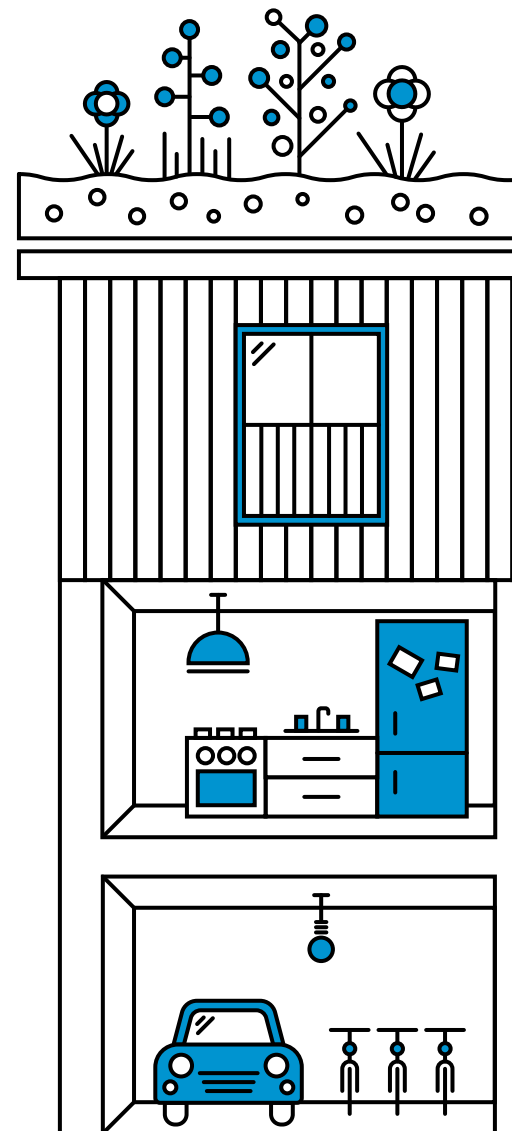
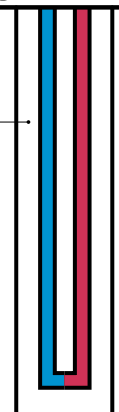


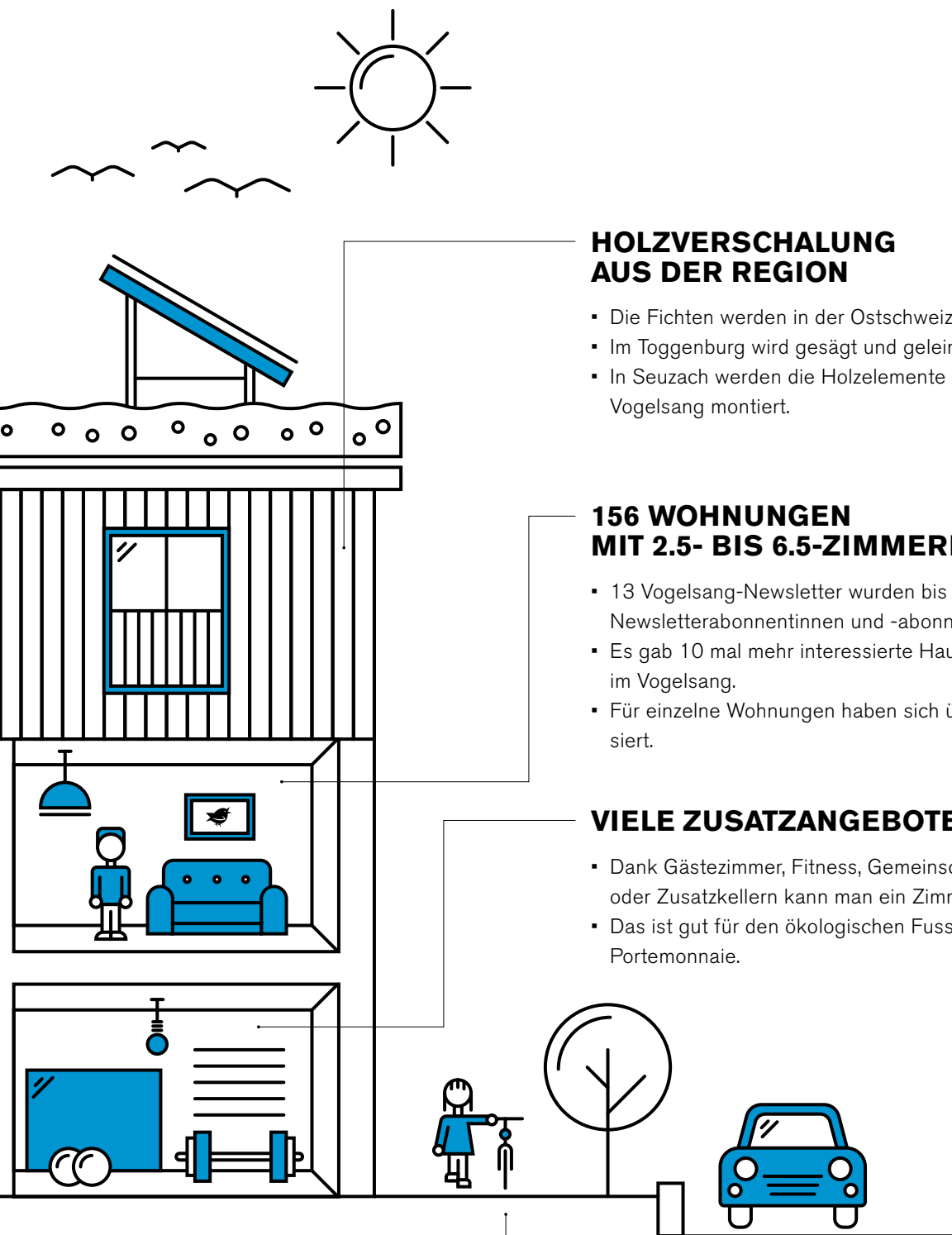
BÄUME UND STRÄUCHER

- 114 Bäume werden insgesamt gepflanzt, davon sind 22 Obstbäume.
- Zusätzlich wird eine Vielzahl an Sträuchern, Kletterpflanzen und kleineren Bäumen gepflanzt.

10 KILOMETER ERDSONDEN

- Die Wärme der Siedlung wird aus der Erde gewonnen.
- 41 Sonden holen im Winter Wärme aus dem Boden und geben diese im Sommer in den Boden zurück.
- Die Photovoltaik-Anlage deckt einen Teil des Stromverbrauchs der Wärmepumpen ab.





HOLZVERSCHALUNG AUS DER REGION

- Die Fichten werden in der Ostschweiz und dem Weinland gefällt.
- Im Toggenburg wird gesägt und geleimt.
- In Seuzach werden die Holzelemente zusammengestellt und im Vogelsang montiert.

156 WOHNUNGEN MIT 2.5- BIS 6.5-ZIMMERN

- 13 Vogelsang-Newsletter wurden bis Ende 2020 an jeweils 3000 Newsletterabonnentinnen und -abonnenten versendet.
- Es gab 10 mal mehr interessierte Haushalte als freie Wohnungen im Vogelsang.
- Für einzelne Wohnungen haben sich über 180 Haushalte interessiert.

VIELE ZUSATZANGEBOTE

- Dank Gästezimmer, Fitness, Gemeinschaftsbüro, Bügelstationen oder Zusatzkellern kann man ein Zimmer einsparen.
- Das ist gut für den ökologischen Fussabdruck und freut das Portemonnaie.

UNTERWEGS SEIN

- Über 500 gedeckte Veloabstellplätze
- Velowerkstatt und Velowaschplatz
- Ein Dutzend polyroly (Veloanhänger) zur freien Benutzung
- Über 100 Autoparkplätze, auch für E-Autos

PROMENADE UND VELOWEG

- GWG baut auf eigene Kosten auf eigenem Boden das öffentliche Trottoir, die Promenade.
- Dadurch gibt es auf der Strasse mehr Platz für Velospuren und Autos. Das erhöht die Verkehrssicherheit.

BILANZ

	ANHANG	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF
AKTIVEN PER 31.12.			
Flüssige Mittel		2 756 406	5 218 087
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.1	271 155	99 918
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1.2	651 000	1 181 426
Umlaufvermögen		3 678 561	6 499 431
Finanzanlagen	1.3	200 007	200 007
Mobile Sachanlagen		119 054	56 252
Immobilien Sachanlagen	1.4	299 414 392	280 551 041
Anlagevermögen		299 733 453	280 807 300
TOTAL AKTIVEN		303 412 014	287 306 731
	ANHANG	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF
PASSIVEN PER 31.12.			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 856 316	632 786
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		427 413	4 720 140
Kurzfristige zinslose Verbindlichkeiten		142 200	690 200
Passive Rechnungsabgrenzungen	1.5	2 587 137	3 900 533
Kurzfristige Verbindlichkeiten		5 013 066	9 943 659
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.6	233 222 760	214 317 397
Langfristige zinslose Verbindlichkeiten	1.7	141 120	244 250
Langfristige Rückstellungen	1.8	49 538 182	48 518 956
Langfristige Verbindlichkeiten		282 902 062	263 080 603
Total Fremdkapital		287 915 128	273 024 262
Anteilscheinkapital	1.9	4 303 550	4 317 462
Gesetzliche Gewinnreserven		4 000 000	4 000 000
Freiwillige Gewinnreserven		5 815 000	3 815 000
Gewinnvortrag		150 007	344 638
Jahresgewinn		1 228 329	1 805 369
Total Eigenkapital		15 496 886	14 282 469
TOTAL PASSIVEN		303 412 014	287 306 731

ERFOLGSRECHNUNG

	ANHANG	2020 CHF	2019 CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	2.1	18 902 137	18 971 439
Andere betriebliche Erträge		47 759	56 588
BETRIEBSERTRAG		18 949 896	19 028 027
Liegenschaftenaufwand	2.2	-7 563 775	-7 093 076
Personalaufwand	2.3	-2 274 300	-1 973 633
Übriger betrieblicher Aufwand	2.4	-851 638	-940 107
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern		8 260 183	9 021 211
Abschreibungen auf Anlagevermögen	2.5	-3 888 143	-3 909 300
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		4 372 040	5 111 911
Finanzaufwand	2.6	-2 804 147	-2 823 708
Finanzertrag		5 703	7 482
Betriebsergebnis vor Steuern		1 573 596	2 295 685
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	2.7	–	43 954
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	2.8	–	-14 997
Jahresgewinn vor Steuern		1 573 596	2 324 642
Direkte Steuern		-345 267	-519 273
JAHRESGEWINN		1 228 329	1 805 369

GELDFLUSSRECHNUNG

	2020 CHF	2019 CHF
Jahresgewinn	1 228 329	1 805 369
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	3 888 143	3 909 300
+ Einlage in Erneuerungsfonds	2 682 700	2 503 300
+ Zinsen Darlehenskasse	65 524	59 077
+ Wertberichtigungen Finanzanlagen	–	14 997
+/- Veränderung übrige Fonds / Rückstellungen	-74 474	-13 527
= Cash flow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	7 790 222	8 278 516
+ Abnahme / - Zunahme der Forderungen aus Lief. und Leist.	-171 237	-44 297
+ Abnahme / - Zunahme der aktiven Rechnungsabgrenzungen	530 427	-89 136
+ Zunahme / - Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	1 436 152	-243 869
+ Zunahme / - Abnahme der passiven Rechnungsabgrenzungen	-1 313 396	378 715
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash flow)	8 272 168	8 279 929
- Investitionen in Liegenschaften	-22 702 950	-15 111 902
- Verwendung Erneuerungsfonds	-1 589 000	-660 000
- Investitionen in mobile Sachanlagen	-111 346	–
- Investitionen in Finanzanlagen	–	-15 000
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-24 403 296	-15 786 902
+ Zunahme / - Abnahme Darlehenskasse	272 839	799 392
+ Aufnahme / - Rückzahlung Hypotheken	16 797 000	14 815 000
+ Aufnahme / - Rückzahlung Anleihen EGW	-2 700 000	-5 000 000
+ Aufnahme / - Rückzahlung Darlehen Stadt / Kanton	-686 480	-1 042 080
+ Einzahlungen / - Rückzahlungen Anteilscheinkapital	-13 912	11 100
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	13 669 447	9 583 412
Netto-Veränderung flüssige Mittel	-2 461 681	2 076 439
Nachweis Bestandesveränderung der flüssigen Mittel		
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	5 218 087	3 141 648
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	2 756 406	5 218 087
NETTO-VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	-2 461 681	2 076 439



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 Anteilsscheinen.

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 Anschaffungswert pro Jahr
Gebäude auf Land im Baurecht	2,0 % vom Anschaffungswert pro Jahr
Landwirtschaftliche Grundstücke	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. wertvermehrende 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 linear 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 Minimalanlagefrist 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 Gebäudeversicherungswert eingelegt. Sobald der Bestand des Erneuerungsfonds den steuerbefreiten Betrag von 15 % des Gebäudeversicherungswerts erreicht hat, wird grundsätzlich auf weitere Zuweisungen verzichtet. 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 Genossenschaftlern 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

	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF
1.1 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
Mietausstände	80 112	55 948
Forderungen gegenüber Dritten	191 043	43 970
Total	271 155	99 918
1.2 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN		
Abzurechnende Nebenkosten	612 719	992 723
Diverse Abgrenzungen	38 281	188 703
Total	651 000	1 181 426
1.3 FINANZANLAGEN		
Darlehen an Wohnbaugenossenschaften	200 000	200 000
Anteilscheine von Genossenschaften	7	7
Total	200 007	200 007

	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
1.4 IMMOBILE SACHANLAGEN		
Gebäude auf eigenem Land	320 448 200	320 448 200
Abzüglich Amortisationskonto	-73 494 575	-69 835 072
Gebäude auf Land im Baurecht	15 450 000	15 450 000
Abzüglich Heimfallfonds	-6 803 500	-6 623 400
Landwirtschaftliche Grundstücke	245 000	245 000
Baukonti	43 569 267	20 866 313
Total	299 414 392	280 551 041

Der Gebäudeversicherungswert betrug per 31. Dezember 2020 CHF 398 Mio. (Vorjahr CHF 397 Mio.).

1.5 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten Mieter	1 012 513	1 459 372
Vorausbezahle Miete	1 094 286	1 076 993
Ausstehende Rechnungen	159 858	1 009 940
Hypothekarzinsen	10 480	13 228
Steuerabgrenzung	310 000	341 000
Total	2 587 137	3 900 533

1.6 LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN

Hypothesen	221 496 800	200 229 800
Anleihen Emissionszentrale EGW	2 000 000	4 700 000
Darlehenskasse	9 725 960	9 387 597
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	233 222 760	214 317 397

1.7 LANGFRISTIGE ZINSLOSE VERBINDLICHKEITEN

Darlehen Stadt und Kanton zinslos	141 120	244 250
Total	141 120	244 250

1.8 LANGFRISTIGE RÜCKSTELLUNGEN

	Erneuerungsfonds	Solidaritätsfonds		
Stand per 1.1.	48 137 400	381 556	48 518 956	46 689 183
Einlagen	2 682 700	900	2 683 600	2 503 300
Verwendung	-1 589 000	-75 374	-1 664 374	-673 527
Total	49 231 100	307 082	49 538 182	48 518 956

1.9 ANTEILSCHEINKAPITAL

Anzahl Mitglieder per 1.1.	1 303	1 308
Eintritte	82	82
Austritte	-77	-87
Anzahl Mitglieder per 31.12.	1 308	1 303
Anteilscheinkapital per 1.1.	4 317 462	4 306 362
Abnahme / Zunahme	-13 912	11 100
Anteilscheinkapital per 31.12.	4 303 550	4 317 462

2. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

	2020 CHF	2019 CHF
2.1 NETTOERLÖSE AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
Mietzinseinnahmen	18 878 371	18 924 824
Nebenkosten-Pauschalen	23 766	46 615
Total	18 902 137	18 971 439

2.2 LIEGENSCHAFTENAUFWAND

Unterhalt / Grossreparaturen / Sanierungen	-4 269 511	-4 026 770
Baurechtszinsen	-70 824	-70 824
Versicherungen	-140 341	-140 944
Gebühren und Abgaben	-400 399	-351 238
Einlage in Erneuerungsfonds	-2 682 700	-2 503 300
Total	-7 563 775	-7 093 076

2.3 PERSONALAUFWAND

Hauswartung	-709 299	-527 695
Verwaltung	-1 565 001	-1 445 938
Total	-2 274 300	-1 973 633

Bis Mitte 2020 wurde die Hauswartung in der Hälfte der Wohnungen als Teil der Nebenkosten refinanziert. Der Personalaufwand für die Hauswartung steigt, weil diese Kosten seit dem 1. Juli 2020 neu in allen Siedlungen durch die Nettomiete refinanziert werden. Über die Nebenkostenabrechnungen werden seit dem 1. Juli 2020 in allen Siedlungen nur noch Wärme- und Wasserkosten abgerechnet.

2.4 ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND

Büro- und Verwaltungsaufwand	-684 196	-647 488
Entschädigung Vorstand	-119 247	-167 440
Entschädigung Revisionsstelle	-16 909	-23 178
Entschädigung Schlichtungskommission	-18 925	-16 325
Generalversammlung	-12 361	-85 676
Total	-851 638	-940 107

2.5 ABSCHREIBUNGEN AUF ANLAGEVERMÖGEN

Einlage in Amortisationskonto	-3 659 500	-3 714 200
Einlage in Heimfallfonds	-180 100	-180 100
Abschreibungen mobile Sachanlagen	-48 543	-15 000
Total	-3 888 143	-3 909 300

2.6 FINANZAUFWAND

Zinsaufwand Hypotheken	-2 610 505	-2 492 209
Zinsaufwand Anleihe EGW	-59 750	-222 792
Zinsaufwand Darlehenskasse	-99 559	-89 572
Zinsaufwand Darlehen Stadt und Kanton	-366	-2 438
Bankzinsen und Spesen	-33 967	-16 697
Total	-2 804 147	-2 823 708

	2020 CHF	2019 CHF
2.7 AUSSERORDENTLICHER, EINMALIGER ODER PERIODENFREMDER ERTRAG		
Anteil Verkaufserlös der Heizzentrale Büelhof an Stadt	–	43 955
Total	–	43 955

2.8 AUSSERORDENTLICHER, EINMALIGER ODER PERIODENFREMDER AUFWAND		
Wertberichtigungen Finanzanlagen	–	-14 997
Total	–	-14 997

3. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

	2020 CHF	2019 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 10 212

Baurechtsvertrag Laubegg, Laufzeit bis 2052, Baurechtszins pro Jahr CHF 60 612

3.3 GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERWENDETEN AKTIVEN

Belastete Immobilien zum Buchwert	255 600 125	259 439 725
-----------------------------------	-------------	-------------

3.4 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

346 / 1000 Anteil an Miteigentumsgemeinschaft Grüzefeld (einfache Gesellschaft)

3.5 GESAMTENTSCHÄDIGUNG VORSTAND

Sitzungsgelder	22 921	26 254
Kommissionen	70 820	99 778
Sozialleistungen	13 152	12 612
MEG VS-Sitzungen	12 354	28 796
Total	119 247	167 440

3.6 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag vom 31. Dezember 2020 sind keine Ereignisse eingetreten, die erwähnenswert sind. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wurden bis zum 9. Februar 2021 berücksichtigt. An diesem Datum wurde die Jahresrechnung für die Bilanzerstellung vom Vorstand der GWG genehmigt.

ANTRAG

ANTRAG DES VORSTANDES ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

	2020 CHF	2019 CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	150 007	344 638
Jahresgewinn	1 228 329	1 805 369
Total	1 378 336	2 150 007
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	1 000 000	2 000 000
Vortrag auf neue Rechnung	378 336	150 007
Total	1 378 336	2 150 007





BERICHT DER REVISIONSSTELLE



Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
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 2020 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 Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 19. Februar 2021

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. 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		
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		5	2	1	
Dorfstrasse 3a–c	1960	3	3	9	3	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	
Mattenbach							
Zwinglistrasse 37–43	2003		3		18	12	
Hulfteggstrasse 36–46	1966/67		12	28	21	3	
Strahleggweg 26	1966/67		19	9	22		
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							
Flüelistrasse 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	13	8		
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	22	25	7	
TOTAL		22	143	459	551	86	

	ANZAHL WHG	GEWERBE	BLUMENWIESENFLÄCHEN	HAUSWARTUNG	TELEFON
	20			Lirim Sulaj	079 123 77 46
	40		1800 m ² (Bestand)	Naser Shaqiri	078 740 42 10
	31		440 m ²	Stefanie Yigitel	079 123 64 19
	48		2320 m ²	Ramadam Sulaj	079 123 69 65
	79		3320 m ²	Naser Shaqiri	078 740 42 10
	13			Christian Bader	079 123 88 59
	9		140 m ²	Naser Shaqiri	078 740 42 10
	19		400 m ²	Slavica Grmaca	079 123 64 20
	23	2	600 m ²	Radica Biscioni	079 123 69 67
	12			Slavica Grmaca	079 123 64 20
	14			Natascha Gamper	079 123 69 68
	16			Radica Biscioni	079 123 69 67
	24			Fisnik Jakupi	079 123 85 46
	33		2200 m ²	Naser Shaqiri	078 740 42 10
	64	1		Zeljka Babic	079 104 37 21
	50			Margrith Polat	079 123 77 44
	30		1500 m ²	Zeljka Babic	079 104 37 21
	69		4520 m ²	Monika Böckli	079 123 77 43
	16			Fernando Jose Mesa	079 123 85 47
	60			Svitlana Keller	079 123 64 18
	16			Svitlana Keller	079 123 64 18
	9	1		Svitlana Keller	079 123 64 18
	36		2280 m ²	Esad Morina	079 123 85 48
	14			Stojan Stojanovic	079 900 38 46
	100			Stojan Stojanovic	079 900 38 46
	24		340 m ²	Stojan Stojanovic	079 900 38 46
	24		470 m ²	Stojan Stojanovic	079 900 38 46
	54		1640 m ²	Violeta Stojanovic	079 104 37 22
	28	1		Margrith Polat	079 123 77 44
	28	2		Fisnik Jakupi	079 123 85 46
	14		480 m ²	Raffaele Urbano	079 123 69 66
	18		920 m ²	Adrian Steiner	079 123 88 61
	33		1000 m ² (Bestand)	Simon Staub	079 942 21 02
	12			Thomas Lüthi	079 123 64 17
	9	1	360 m ²	Thomas Lüthi	079 123 64 17
	24		600 m ²	Ilenia Brönnimann	079 123 85 45
	30			Carmela Scotellaro	079 123 88 60
	16			Ljubomir Buncic	079 123 77 45
	40		1800 m ² (Bestand)	Michael Gottet	079 638 15 39
	62		2000 m ² (Bestand)	Brigitte Tschanz	079 123 88 61
	1261	8	29 130 m²		

BILDNACHWEISE

UMSCHLAG	Lea Reutimann
SEITE 5	GWG
SEITE 6	GWG
SEITE 7	3 x oben: Markus Ritzmann, unten: GWG
SEITE 8	von links nach rechts und von oben nach unten: Markus Ritzmann, GWG, 2 x Paul Boekhout
SEITE 9	GWG
SEITE 10	von links nach rechts und von oben nach unten: GWG, 3 x Mareycke Frehner, GWG
SEITE 11	GWG
SEITE 12	links: Yves Trostel, rechts: Paul Boekhout
SEITE 13	Markus Ritzmann
SEITE 15	Lea Reutimann
SEITE 16	Christian Allenbach
SEITE 17	von links nach rechts und von oben nach unten: GWG, Paul Boekhout, Mareycke Frehner, Milad Ahmadvand
SEITE 18	von links nach rechts und von oben nach unten: Markus Ritzmann, Lea Reutimann, GWG
SEITE 19	Alessandro Della Bella
SEITE 20	Paul Boekhout
SEITE 21	Mareycke Frehner
SEITE 23	Lea Reutimann
SEITE 24	Lea Reutimann
SEITE 31	Lea Reutimann
SEITE 37	Lea Reutimann
SEITE 38	Lea Reutimann

Die Portraits sind von Bewohnerinnen und Bewohnern der folgenden Siedlungen:

Rychenbergstrasse 216-218, Im Hofacker, Mattenbach, Klosterstrasse, Niederfeld, Zihlackerring, Grüzefeld

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, Bau und Planung	Ralph Kägi	052 245 13 67
Bewirtschaftung	Martin Sommer	052 245 13 61
Buchhaltung	Gaby Rüger	052 245 13 63
Buchhaltung	Fabienne Odermatt	052 245 13 79
Empfang	Ilenia Brönnimann	052 245 13 66
Empfang	Christa Haltinner	052 245 13 66
Empfang	Nadin Wild	052 245 13 66
Zusammenleben / Anlässe	Katja Zimmermann	052 245 13 71
Technik und Zusammenleben	Michael Gottet	052 245 13 72
Kommunikation	Anne Boekhout	052 245 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	079 610 02 19
	hans.brauchli@gwg.ch	
Mitglieder	Christina Barby	052 245 13 60
	Rudolf Ernst	052 245 13 60
	Katharina Gander	052 245 13 60
	Olivier Margraf	052 245 13 60

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

