



# JAHRESBERICHT 2018

# **INHALT**

<b>JAHRESBERICHT 2018</b>	4
<b>BERICHTE DER KOMMISSIONEN</b>	19
<b>JAHRESRECHNUNG</b>	20
<b>BERICHT DER REVISIONSSTELLE</b>	27
<b>LIEGENSCHAFTEN DER GWG</b>	28
<b>BILDNACHWEISE</b>	30
<b>GESCHÄFTSSTELLE UND VORSTAND</b>	31



# JAHRESBERICHT 2018

Nach aussen sind die Neubauprojekte der GWG sehr präsent. Der dieses Jahr fertiggestellte Neubau Orenberg mit 61 Wohnungen in der Gemeinde Ossingen wurde in verschiedenen Architekturzeitschriften vorgestellt. Die Baustelle des Ersatzneubaus Vogelsang wird weit herum sichtbar sein. Für die GWG und die Geschichte dieser Häuser ist diese anfängliche Aufmerksamkeit aber nur ein kurzes Blitzlicht, denn wir planen und bauen unsere Siedlungen für die nächsten 100 Jahre. Sie sollen den heutigen GWG-Bewohnerinnen und Bewohnern, aber auch kommenden Generationen ein gutes und faires Zuhause bieten. Es ist an uns allen, den Häusern Sorge zu tragen und sie gut zu unterhalten, damit sie ihren Zweck noch lange erfüllen.

## DIE RUND 1300 WOHNUNGEN SIND DER BESTÄNDIGE TEIL DER GWG.

Die rund 1300 Wohnungen sind der beständige Teil der GWG. In und um die Wohnungen herum ist jedoch alles in Bewegung. Da wird gelebt, geliebt, gelacht und auch geweint. Die GWG versucht, die Rahmenbedingungen für dieses Leben bestmöglich auszugestalten.

Wie sieht das im Alltag aus? Bei der GWG ist das Zügeln von einer Wohnung in eine andere Wohnung möglich. Durch unterschiedliche Angebote macht die GWG es den Bewohnerinnen und Bewohnern einfach, ein Siedlungsfest zu organisieren. Können Differenzen nicht mehr alleine überbrückt werden, vermittelt die Schlichtungskommission. Alltagskosten senkt die GWG, indem Heizungssteuerungen verbessert und dadurch Nebenkosten verringert werden. Und wenn es trotz günstiger Wohnung zu einem finanziellen Engpass kommt, kann der Solidaritätsfonds übergangsmässig helfen.

Die GWG nimmt Anliegen auf und sucht und findet Lösungen. Weil die GWG ihren Bewohnerinnen und Bewohnern gehört. Und weil sie weit mehr ist, als die Summe ihrer Wohnungen.

Gemeinsam lässt sich viel bewegen: Das lernt man bei der GWG nicht nur während der Siedlungsfeste.





Nach der Generalversammlung nutzten viele die Möglichkeit, sich fotografieren zu lassen – allein, zu zweit oder wie hier zusammen mit der ganzen Nachbarschaft.

## GENERALVERSAMMLUNG

An der Generalversammlung vom 18. Mai genehmigten die 264 Stimmberechtigten alle Anträge des Vorstandes einstimmig. Nebst den üblichen Geschäften stimmten sie im Rahmen einer Grenzbereinigung dem Verkauf von 23 Quadratmeter Land unserer Neubausiedlung Flarzett in Elsau zu. Gemäss den Statuten entscheidet die Generalversammlung über den Verkauf von Land.

Unter dem Traktandum «Verschiedenes» wurde Vorstandsmitglied Peter Strassmann verabschiedet. Er verliess die GWG nach achtjähriger Amtszeit, da er beruflich gut ausgelastet ist und nebenamtlich noch weiteren zeitintensiven Aktivitäten nachgeht. Der Vorstand dankte Peter Strassmann herzlich für sein Engagement als Zuständiger für das Ressort Finanzen und für die gute und kollegiale Zusammenarbeit.

Zusammen mit den Stimmberechtigten verfolgten 116 Begleitpersonen und 14 Gäste die Generalversammlung. Diese fand erstmals im Personalrestaurant der Rieter AG an der Klosterstrasse 30 in Winterthur statt. Der neue Veranstaltungsort bot alle erforderlichen Voraussetzungen. Zudem konnte das Abendessen vor Ort zubereitet und von einem eingespielten Team am Tisch serviert werden. Die 73 Kinder genossen bei schönstem Frühlingswetter den grossen Spielbereich im Freien.



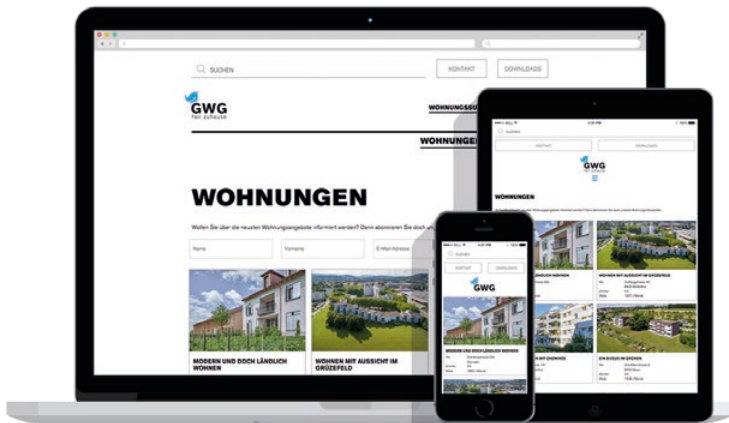
Gemeinsam mit Nachbarinnen und Nachbarn ein feines dreigängiges Abendessen geniessen? An der GV der GWG ist das möglich.



73 Kinder tobten ausgelassen draussen herum. Das Team des Kinderzirkus Pipistrello sorgte dafür, dass alle gut betreut und unterhalten waren.



# JAHRESBERICHT 2018



Dank dem neuen Wohnungsfinder auf der Webseite findet man alle freien Wohnungen der GWG auf einen Blick.

## FÜR DIE BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER

Die GWG gehört den Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern, die in den 1261 Wohnungen der GWG wohnen. Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen bei der GWG eine Wohnung finden, die ihren Bedürfnissen und ihrer Lebenssituation entspricht. Weil die GWG so viele verschiedene Wohnungen hat, ist dies in den meisten Fällen möglich. Bisher war es allerdings nicht einfach, innerhalb der GWG umzuziehen oder sich einen Überblick über die unterschiedlichen GWG-Siedlungen zu verschaffen. Die Geschäftsstelle und der Vorstand haben sich deshalb zum Ziel gesetzt, beides zu erleichtern.

## DANK WOHNUNGSFINDER EINE PASSENDE WOHNUNG FINDEN

Der wichtigste Schritt war das Aufschalten des Wohnungsfinders auf der Webseite der GWG. Seit Dezember werden dort alle freien Wohnungen der GWG ausgeschrieben. Interessierte können sich mit wenigen Klicks für einen Besichtigungstermin anmelden. Wenn die Wohnung bei der Besichtigung gefällt, kann man sich dafür bewerben und wird als Bewohnerin oder Bewohner bei der Vermietung grundsätzlich bevorzugt. Ein Newsletter informiert zudem laufend über die frei werdenden Wohnungen.

Wer mehr über die verschiedenen Siedlungen der GWG erfahren möchte, findet auf der Webseite neu zu jeder Siedlung ein ausführliches Porträt mit vielen Fotos. Eine Auswahl davon ist auf der Seite 10 dieses Jahresberichtes abgebildet.

Neu auf der Webseite ist auch der Bereich «Zuhause» mit vielen praktischen Informationen zum Leben bei der GWG. Wussten Sie zum Beispiel, dass die GWG ein Lager mit Festbänken, Zelten und Spielkisten hat, die für Siedlungsfeste ausgeliehen werden können? Und dank den Checklisten und Vorlagen ist das Siedlungsfest auch im Nu organisiert. In 14 Siedlungen wurde dieses Angebot genutzt und das Siedlungsfest durch die GWG mit einem Beitrag von 10 Franken pro teilnehmende Person unterstützt.

Wer sich lieber in Papierform informiert, konnte 2018 in drei Ausgaben unseres Magazins GWG aktuell lesen, was bei der GWG läuft. Die Jubilarinnen und Jubilare, die seit 30, 40 oder gar 50 Jahren bei der GWG wohnen, sind offensichtlich fleissige Leserinnen und Leser. An der diesjährigen Jubilarenfeier im Casinotheater Winterthur haben sie die meisten Fragen des GWG-Quiz richtig beantwortet. Nicht dafür, sondern für ihre langjährige Treue, erhielten sie eine Monatsmiete geschenkt.



Zelte, Festbänke und Spielkiste können bei der GWG ausgeliehen werden und waren im Einsatz.



**2018 WURDE  
IN 14 SIEDLUNGEN  
GEFEIERT**





# JAHRESBERICHT 2018



Grösste Attraktion des neuen Aussenraumes im Zihlackerring ist der Kletterturm mit Riesenrutsche. Grillstelle, Pflanzbeete und ein Aufenthaltsraum locken auch die Erwachsenen an.

## SIEDLUNGEN

Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen sich bei der GWG wohl und zuhause fühlen. Weil Wohnungen und Siedlungen älter werden, und Bedürfnisse sich im Lauf der Zeit verändern, setzt sich die GWG fortwährend dafür ein, eine gute Wohnqualität zu erhalten.

Zuerst einmal muss festgestellt werden, in welchem Zustand die Wohnungen und Siedlungen sind. Um das herauszufinden, macht das GWG-Vermietungs- und Bewirtschaftungsteam regelmässig Wohnungsbegehungen. 2018 fanden diese in neun Siedlungen mit insgesamt 305 Wohnungen statt.

Nach den Begehungen macht sich das Bewirtschaftungsteam an die Arbeit. Was in den Siedlungen oder Wohnungen nicht mehr funktioniert, wird repariert. Was nicht mehr ansehnlich ist, gereinigt oder gestrichen. Im Berichtsjahr wurden in drei Siedlungen die Fassaden geputzt oder erneuert. Insgesamt wurden Malerarbeiten für über 650 000 Franken ausgeführt. In der Siedlung Zihlackerring in Turbenthal wurde nebst der Fassade auch die Tiefgarage saniert und die Treppenhäuser und Eingänge wurden aufgefrischt. Wie immer, wenn in einer Siedlung grössere Massnahmen anstehen, fand zuerst ein Austausch mit den Bewohnerinnen und Bewohnern statt. Zur ebenfalls geplanten Neugestaltung des Aussenraumes wurden auch die Kinder befragt. Und so kam es, dass eine der kinderreichsten GWG-Siedlungen heute über ein

wahres Spielparadies verfügt. Auch die Erwachsenen kamen nicht zu kurz: In zwei ausrangierten Velohäuschen schuf die GWG einen Aufenthaltsraum für alle. Zudem können in den neuen Pflanzbeeten neben der Grillstelle Salat, Gemüse und Kräuter angebaut werden.

## DIE GWG SETZT SICH FÜR EINE GUTE WOHN-QUALITÄT EIN

Beim Austausch stellte sich auch heraus, dass eine Bewohnerin der Siedlung auf einen Rollstuhl angewiesen ist. Die Frau stand im Alltag immer wieder vor Hindernissen. Heute kann sie den Keller und die Waschküche mit einem Treppenlift erreichen. Auch Küche, Dusche und Sitzplatz kann sie dank Anpassungen in der Wohnung einfacher nutzen und der gedeckte Autoabstellplatz ermöglicht einen witterungsgeschützten Zugang zum Haus.

Zusammen mit dem Fensterersatz im Herbst 2017 wurde in der Siedlung Zihlackerring zudem ein System zur Optimierung

der Heizungssteuerung eingerichtet. Es berücksichtigt den Wetterbericht und wertet die Temperatur in den einzelnen Wohnungen aus. Dadurch kann die Heizung optimal eingestellt werden. Das führte zu einer deutlichen Einsparung von Heizenergie und damit zu einer Verringerung der Energiekosten. Den Abschluss all dieser Massnahmen in der Siedlung haben die Bewohnerinnen und Bewohner im November mit einem Umbaufest gefeiert.

Wie im Zihlackerring geht es nicht nur darum, Bestehendes zu erhalten. Wo möglich und sinnvoll, sollen unsere Siedlungen und Wohnungen auch aufgewertet werden. Auf vielseitigen Wunsch der Bewohnerinnen und Bewohner wurde zum Beispiel an der Hündlerstrasse ein gedeckter Sitzplatz in einen geschlossenen Siedlungsraum umgewandelt. Der unbeheizte Raum ist mit jedem Wohnungsschlüssel zugänglich und kann für nachbarschaftliche Treffen genutzt, aber auch für private Feiern reserviert werden.

Manchmal ist es auch möglich, in einer Siedlung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. So konnte an der Dorfstrasse 3b in Oberwinterthur ein Atelierraum in eine 60 Quadratmeter grosse 1-Zimmer-Wohnung mit Küche und Dusche ausgebaut werden.



Dank Rundum-Wetterschutz ist der Siedlungsraum an der Hündlerstrasse auch im Frühling und im Herbst nutzbar.



Mit der riesigen verglasten Dachschräge in der neuen 1-Zimmer-Wohnung an der Dorfstrasse ist der Winterthurer Sternenhimmel nachts zum Greifen nah.

Ein sehr langfristiges Projekt ist die Entwicklung der Siedlung Grüzefeld. Sie wurde in den 1960ern von der HGW Heimstätten-Genossenschaft, der Wohnbau-Genossenschaft Waldheim, der gaiwo und der GWG gebaut. Heute ist bei vielen Wohnungen der Siedlung eine Sanierung fällig, und die Statik der Häuser muss an aktuelle Normen angepasst werden.

Um das Entwicklungspotenzial der Siedlung zu klären, luden die vier Genossenschaften fünf Planungsteams zu einem Studienauftrag ein. Wichtiges Kriterium bei der Beurteilung war, dass die heutigen Bewohnerinnen und Bewohner in der Siedlung bleiben und sich weiterhin zuhause fühlen können. Der Beitrag des Teams Niedermann Sigg Schwendener Architekten AG, Krebs und Herde Landschaftsarchitekten GmbH, Thomas Boyle + Partner AG Bauingenieure und des Soziologen Orlando Eberle überzeugte die Jury am meisten. Nebst Anpassungen an den bestehenden Grundrissen ermöglicht der Siegevorschlag den Bau von rund 80 zusätzlichen Wohnungen und einen Neubau für die gaiwo. Er dient nun als Grundlage für die Erstellung eines Gestaltungsplans. Die ersten baulichen Massnahmen im Rahmen der langfristigen Strategie werden nicht vor 2024 starten. Inzwischen unterhält die GWG ihre Häuser weiterhin gut und führt nötige Reparaturen und Verbesserungen aus. Ende Jahr konnte die Siedlung zudem an die Fernwärme angeschlossen werden. Dank der neuen, umweltfreundlichen Energieversorgung wurde der 1-Million-Liter-Öltank überflüssig.



# JAHRESBERICHT 2018



Auf manchen Balkonen oder Terrassen spriessen und gedeihen die schönsten Blumen und Kräuter – da schauen auch die Bienen gerne vorbei.



Von der Sonne verwöhnt, nahe dem Goldenberg und mit Traumblick auf die Stadt: In der Siedlung Rychenbergstrasse lässt es sich gut leben.



Die Siedlung Oberfeldweg ist ein idealer Ausgangspunkt für verschiedene Aktivitäten zu Fuss, mit dem Velo oder mit dem Auto.



Die Bewohner und Bewohnerinnen unserer Siedlung in Henggart haben bei der Planung des Gartens mitgewirkt.

In einigen Siedlungen, wie hier an der Schottikerstrasse in Elsau, gibt es Pflanzgärten für die Bewohnerinnen und Bewohner.





## VERMIETUNG UND FINANZIERUNG

2018 wechselten 56 Haushalte von einer GWG-Wohnung in eine andere GWG-Wohnung. 33 dieser Haushalte wohnten vorher im Vogelsang und zogen aufgrund des Ersatzneubaus um. Während dem Jahr zogen 67 neue Bewohnerinnen und Bewohner in die Neubausiedlung in Ossingen ein. Ende Jahr lebten 107 Personen im Orenberg. Zudem zügelten neue Bewohnerinnen und Bewohner von ausserhalb in 45 GWG-Wohnungen. Am Willkommensapéro vom 4. September wurden diejenigen, die in den letzten zwölf Monaten neu zur GWG gezogen waren, begrüsst.

Die GWG schloss 2018 zwei Genossenschaftshaushalte aus der Genossenschaft aus und kündigte ihnen die Wohnung. In einem Fall hatte der Genossenschafter den Wohnsitz andernorts. Im anderen Fall wurden die Vorgaben zur Untervermietung nicht eingehalten.

Am Stichtag 1. Juni standen kantonsweit erneut mehr Wohnungen leer als im Vorjahr. In der Stadt Winterthur sank die Leerwohnungsziffer hingegen wieder auf das Niveau der Jahre 2015 und 2016.

Die GWG verzeichnete gegen Ende 2018 vermutlich die höchste Anzahl leerstehender Wohnungen in ihrer Geschichte. Dies weil erwartungsgemäss in der neuen Siedlung Orenberg in Ossingen die Erstvermietung andauerte und weil in der Siedlung Vogelsang laufend Bewohnerinnen und Bewohner auszogen, damit die knapp hundert Wohnungen abgebrochen werden konnten.

Der Referenzzinssatz blieb 2018 konstant bei 1,5 Prozent. Die Mieten der GWG-Wohnungen wurden deshalb im Allgemeinen nicht angepasst. Die Hypothekarzinsen blieben auch 2018 auf tiefem Niveau stabil. Die GWG konnte auslaufende Hypotheken deshalb zu leicht tieferen Zinssätzen erneuern und neue Hypotheken zu vorteilhaften Konditionen abschliessen. Aufgrund der anhaltend tiefen Zinsen entschied der Vorstand Ende 2018, den Zins der Darlehenskasse für das Jahr 2019 bei 1 Prozent zu belassen.



Vor dem diesjährigen Willkommensapéro hatten die neuen GWG-Bewohnerinnen und -Bewohner Gelegenheit, bei einer Altstadtführung allerlei Spannendes über Winterthur zu erfahren.



# JAHRESBERICHT 2018



Die Holzfiguren von Werner Ignaz Jans bekamen am Einweihungsfest der Siedlung Orenberg viel Gesellschaft. Zwischen den hungrigen und Schatten suchenden Besucherinnen und Besuchern fielen sie kaum auf.

## NEUBAUPROJEKTE

### Orenberg Ossingen

Im März pflanzten die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Orenberg auf dem Gemeinschaftsplatz eine Kastanie. Sie leistet seither dem Nussbaum Gesellschaft, den die Handwerksleute an der Aufrichte im September 2017 gepflanzt hatten. Am Tag davor waren die Holzfiguren von Werner Ignaz Jans aufgestellt worden. Der Bildhauer, der den Kunst-am-Bau-Wettbewerb der GWG gewonnen hatte, erklärte den Bewohnerinnen und Bewohnern sein Werk. Die acht lebensgrossen Holzfiguren zeigen Menschen von heute: Erwachsene mit Mobiltelefonen und Kinder, die spielen. In den hölzernen Türreliefs der Steinhäuser sind Szenen aus der Geschichte Ossingens ausdrucksvoll festgehalten.

Die letzten der insgesamt 61 Wohnungen der Siedlung Orenberg waren am 1. April bezugsbereit. Zum Einweihungsfest vom 9. Juni kamen viele Gäste. Sie bekamen einen Eindruck von den vielen Qualitäten der Siedlung. Dazu gehören der Platz mit dem Brunnen, die Stube, die Pflanzgärten und der siedlungseigene Rebberg. Viele nutzten die Gelegenheit, einen Blick in die verschiedenen Wohnungen zu werfen. Während

die einen von den Reiheneinfamilienhäusern schwärmten, waren die anderen eher von den Dachmaisonette- oder den Gartenwohnungen angetan. Wer wissen wollte, woher die Siedlung umweltfreundliche Wärme und Sonnenstrom bezieht, hatte Gelegenheit, die benachbarte Solaranlage und die Holzschnitzelheizzentrale zu besichtigen.

## PERFEKTES ZUSAMMENSPIEL ALLER BETEILIGTEN

Für das Gelingen der Siedlung Orenberg war das Zusammenspiel verschiedenster Beteiligten nötig. Den Grundstein legte die Ossinger Stimmbevölkerung, die 2011 einer Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zustimmte. Die Erbgemeinschaft



Nach getaner Arbeit lässt es sich im Garten in Ossingen gemütlich ruhen – dank Gartentisch, Sonnenschirm und netten Nachbarinnen und Nachbarn.



Die Hüpfburg war während des Einweihungsfests ein Hit für die Kinder.

Schmid führte darauf einen Architekturwettbewerb auf ihrem Grundstück durch, den die Winterthurer Büros BDE Architekten und Krebs und Herde Landschaftsarchitekten GmbH gewannen. In der GWG fand die Familie Schmid schliesslich eine interessierte Käuferin. Nach dem Spatenstich im April 2016 arbeiteten auf der Orenberg-Baustelle alle Hand in Hand zusammen: vom Aushubunternehmen bis zu den Handwerkerinnen und Handwerkern, die den vielen durchdachten Details den letzten Schliff verpassten. Auch auf die Unterstützung der Gemeinde Ossingen konnte stets gezählt werden. Zum Dank und als Erinnerung für die äusserst positive Zusammenarbeit und das gemeinsam Erreichte gestalteten die GWG und BDE Architekten eine Broschüre über die Siedlung.

Die Schlussrechnung zum Projekt lag im Dezember vor. Die Baukosten lagen 8 Prozent unter dem Kostenvoranschlag von 2015. Fünf der 61 Wohnungen waren am Jahresende noch zu mieten.

Mit Abschluss des Bauprojektes begann das Wichtigste: der Alltag in der Siedlung. Die Bewohnerinnen und Bewohner trafen sich im Sommer zum Abendessen auf dem Gemeinschaftsplatz. Sie hegten und pflegten gemeinsam die Reben und tauschten sich im Garten über Gemüse und anderes aus. An Weihnachten schmückten sie zusammen eine grosse Tanne und machten in der Stube ein Adventsfenster für das ganze Dorf. Und manchmal, ja, manchmal waren sie auch nicht einer Meinung. Der Beweis ist erbracht: Die Siedlung Orenberg lebt.



Mit den besten Wünschen für die neue Siedlung und unter Jubelrufen und Klatschen schwebten die blauen GWG-Ballone in den Himmel.



# JAHRESBERICHT 2018



Die alten Häuser an der Unteren Vogelsangstrasse stehen nun nicht mehr. Die grossartige Aussicht bleibt und wird auch die Bewohnerinnen und Bewohner der neuen Häuser erfreuen.

## Vogelsang

Mitte Dezember 2017 traf die Baubewilligung für den Ersatz der Gründersiedlung Vogelsang ein. Eine Nachbarin erhob innert der 30-tägigen Rekursfrist Einsprache gegen die Bewilligung. Die Baukommission der GWG kam rasch zur Einschätzung, dass die Einsprache chancenlos sei und das Projekt wohl nicht lange verzögern würde. Die GWG informierte die Bewohnerinnen und Bewohner des Vogelsangs deshalb am 6. Februar, dass die Häuser noch bis Ende November bewohnbar sind. Um den Auszug zu erleichtern, unterstützte sie die GWG auf vielfältige Weise. Die Haushalte erhielten ein einseitiges Kündigungsrecht mit einer einmonatigen Kündigungsfrist, wobei die Wohnungsübergabe im besenreinen Zustand erst Mitte des Folgemonats erfolgen musste. Die GWG stellte zudem verschiedene Umzugshilfsmittel zur Verfügung, bot Rabatte für Zügelautos und Zügelifte an und vereinfachte das Entsorgen von Sperrgut.

Vor allem aber half die GWG bei der Suche nach einer neuen Wohnung. Jeden Monat erhielten die Haushalte im Vogelsang ein Dossier mit den frei werdenden GWG-Wohnungen. Die aus dem Vogelsang ausziehenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter hatten bei der Vermietung innerhalb der GWG Vorrang. Aber auch viele Haushalte mit befristeten Mietverträgen fanden eine andere Wohnung bei der GWG. Nach und nach leerten sich die Häuser an der Unteren Vogelsangstrasse und Anfang Dezember wohnte tatsächlich niemand mehr dort. Dass alle Bewohnerinnen und Bewohner ein neues Zuhause gefunden hatten, war wohl auf die lange Vorbereitung und die intensive Begleitung zurückzuführen.

Die Einsprache der Nachbarin wurde Ende Februar tatsächlich abgewiesen. Am 26. April wurde die Baubewilligung für das Projekt Vogelsang rechtskräftig. In der Folge waren die verschiedenen Planenden und die GWG mit der Bereinigung



der verschiedenen Auflagen beschäftigt. Das Projekt wurde währenddessen in insgesamt elf Baukommissionssitzungen weiter ausgearbeitet und weiterentwickelt.

## ALLE HAUSHALTE FANDEN EIN NEUES ZUHAUSE

Einen Monat vor dem Auszugstermin feierten ehemalige und aktuelle Bewohnerinnen und Bewohner gemeinsam mit Geschäftsstelle und Vorstand der GWG ein würdiges Abschiedsfest für den Vogelsang. In zwei hübsch dekorierten Wohnungen wurden bei Wurst, Brot und Suppe Erinnerungen ausgetauscht und alte Freundschaften aufgefrischt. Eine



Zügelwagen an der Unteren Vogelsangstrasse: wegen des Ersatzneubaus ein häufiger Anblick. Viele der umziehenden Haushalte fanden eine andere Wohnung bei der GWG.

Spezialausgabe des GWG aktuell mit Geschichten und Anekdoten aus dem alten Vogelsang liegt diesem Jahresbericht bei. Beim Heimgehen erhielten alle Gäste als Andenken ein Serviertablett – hergestellt aus Brettern der Balkonbrüstungen und Küchenschrankgriffen des alten Vogelsangs.

Auch sonst war es der GWG wichtig, dass so viele Bauteile wie möglich wiederverwertet werden. So trugen spezialisierte Firmen Wohnungstüren, neuere Küchengeräte und Waschmaschinen, Holzböden und einzelne Leuchten aus den Häusern. Im Garten durften sich Nachbarinnen und Püntiker bedienen. Sie transportierten Mauersteine, Gehwegplatten, Pflanzen und Gitterroste ab. Noch im Dezember richteten Baufirmen die Baustellenabschränkung und die Fussgängerumleitung ein und entfernten die verbleibenden Pflanzen.

In der zweiten Jahreshälfte fragte die GWG zudem verschiedene Finanzinstitute um Offerten für die Finanzierung des Neubaus Vogelsang an. Wir freuen uns, dass mit der Zürcher Kantonalbank eine gute und bewährte Finanzierungspartnerin gefunden werden konnte. Die Bedingungen des Kaufvertrages mit der Stadt Winterthur für das Nachbargrundstück waren im Dezember erfüllt und die GWG kaufte das Land zum Preis von 6,1 Millionen Franken.

Im Verlauf des Jahres entwickelte die GWG die verschiedenen Angebote für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner im Vogelsang weiter. Zudem wurde ein Vermietungskonzept erstellt, um den Vogelsang zu positionieren.



# JAHRESBERICHT 2018



Wer sich für das Projekt Vogelsang interessierte, hatte ab Dezember die Möglichkeit, sich auf der ersten Version der Vermietungswebseite für einen Newsletter anzumelden: [www.vogelsang-winterthur.ch](http://www.vogelsang-winterthur.ch).

## MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Um die vielen verschiedenen Projekte weiterzubringen und abzuschliessen, leistete das Team der Geschäftsstelle ausserordentlichen Einsatz. Die Vermietung und Inbetriebnahme der Neubausiedlung Orenberg in Ossingen war nicht nur aufwendig, sondern auch erfolgreich. Das Neubauprojekt Vogelsang wurde auf verschiedenen Ebenen weiterentwickelt. Einerseits wurde die bauliche Planung weiter detailliert. Andererseits wurde an der Ausgestaltung von Zusatzangeboten getüftelt, die das zukünftige Leben im Vogelsang einfach und praktisch machen sollen. Das ganze Team aus Vorstand und Geschäftsstelle war in diesen Prozess eingebunden. In einem gemeinsamen Workshop wurden verschiedene Zusatzangebote diskutiert und erprobt. Auch die Vermietung des neuen Vogelsangs wurde von langer Hand vorbereitet und ist mit dem Aufschalten einer ersten Kontaktwebseite im Dezember vielversprechend gestartet. Parallel dazu für alle 96 Haushalte des alten Vogelsangs ein neues Zuhause zu finden, war kein Kinderspiel. Umso grösser war die Zufriedenheit, dass es am Ende gelungen ist.

Im Fokus standen nicht nur die Neubauprojekte. Auch für die bestehenden Bewohnerinnen und Bewohner will die GWG das Wohnen und den Austausch mit der Geschäftsstelle einfach und angenehm machen. Deshalb hat das Kommunikationsteam viel Zeit in die Erneuerung der Webseite und den Aufbau des Wohnungsfinders investiert. Zudem trugen die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen in einem Workshop im November weitere Ideen zusammen, wie das Angebot für die Bewohnerinnen und Bewohner in Zukunft ausgebaut werden könnte.

Die vielen Neuerungen im vergangenen Jahr waren nur möglich, weil alle im Team mitmachten, wenn es helfende Hände und denkende Köpfe brauchte. Und weil das Geschäftsstellenteam 2018 konstant blieb. Niemand verliess das Team. Durch den Eintritt von Anne Boekhout im Februar wurde es auf 14 Mitarbeitende erweitert. Als Kommunikationsfachfrau leistet Anne Boekhout seitdem einen wesentlichen Beitrag zur Weiterentwicklung des Auftrittes und der Kommunikation der GWG.

Weil Bernadette Hofmaier 2019 pensioniert wird, suchten wir zudem Verstärkung für das Vermietungsteam. Wir freuen uns, dass Rossella Fruci seit dem 1. Januar 2019 bei der GWG arbeitet.

## EINSATZ FÜR GUTE NACHBARSCHAFT

Die Hauswartinnen und Hauswarte waren 2018 rund 26 000 Stunden für die Bewohnerinnen und Bewohner der GWG im Einsatz. Sie sorgten dafür, dass unsere Siedlungen ansprechend aussehen und alles funktioniert. Und sie setzten sich für eine gute Nachbarschaft ein, indem sie zuhörten, schlichteten,

vermittelten und ab und zu auch ein ernstes Wort sprachen. Viele unserer Hauswarte und Hauswartinnen nehmen diese verantwortungsvolle Funktion schon seit vielen Jahren wahr. Rosmarie Ruthishauser, jahrelang Hauswartin an der Schottikerstrasse in Elsau und oft von ihrem Mann Peter unterstützt, hörte 2018 altersbedingt auf, als Hauswartin zu arbeiten.

## **VORSTAND**

Der Vorstand kam 2018 zu neun Vorstandssitzungen und zwei Workshops zusammen. Die Vorstandsmitglieder arbeiteten ausserdem in zahlreichen Kommissions- und Projektsitzungen mit. Insgesamt wendeten sie 2888 Stunden für die GWG auf. Die durch den Rücktritt von Peter Strassmann entstehende Vakanz im Ressort Finanzen wurde 2018 nicht besetzt. Der Vorstand entschied, sich damit Zeit zu lassen. Die neue Person soll das gut eingespielte Vorstandsteam sowohl fachlich als auch menschlich optimal ergänzen.

## **DANK**

Das GWG-Team besteht aus 14 Mitarbeitenden auf der Geschäftsstelle, 30 zum Grossteil nebenamtlichen Hauswartinnen und Hauswarten und sechs Vorstandsmitgliedern. Gemeinsam setzen wir uns für die Bewohnerinnen und Bewohner, das langfristige Fortbestehen der Häuser und ein verträgliches Wachstum der GWG ein. Mit Freude, aus Überzeugung, gemeinsam und für die Zukunft der GWG.

Den GWG-Bewohnerinnen und -Bewohnern danken wir herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen, die Wertschätzung und die vielen positiven Begegnungen. Aber auch für das Verständnis, wenn einmal etwas nicht wie geplant läuft. Manchmal geht ein Kühlschrank kaputt, tropft Wasser durch ein undichtes Dach, oder der Abfluss verstopft. Egal, was passiert, wir setzen uns dafür ein, dass alles wieder rasch in Ordnung kommt.

Die meisten Leute, die für die GWG arbeiten, sind aber nicht bei der GWG angestellt. Zum Beispiel der Monteur, der die Waschmaschinen repariert, die Malerin, die unsere Wohnungen streicht, und der Sanitär, der den tropfenden Wasserhahn flickt. Nicht zu vergessen sind die vielen Dutzend Planer und Handwerkerinnen, die unsere Bauprojekte gestalten und umsetzen. Wir brauchen natürlich auch Finanzierungspartnerinnen, arbeiten eng mit den Behörden zusammen und zählen auf verschiedene Fachpersonen, die uns beratend zur Seite stehen. Und manchmal braucht es auch die Politik, die im richtigen Moment die richtigen Rahmenbedingungen schafft. Wir sind froh, dass wir Partnerinnen und Partner haben, die wissen, was sie tun, und die das machen, was sie am besten können. Ihnen allen danken wir vielmals für die zuverlässige und bewährte Zusammenarbeit im vergangenen Jahr.

Winterthur im Januar 2019

Doris Sutter Gresia, Präsidentin 



Eine Aussicht zum Träumen: Im Vogelsang entsteht bis 2021 eine lebendige, gemütliche und unkomplizierte Siedlung mit rund 150 Wohnungen für jede Lebenslage.





**TREFFPUNKT UND  
GRÜNES PARADIES  
FÜR DIE GROSSEN  
UND KLEINEN: DER  
SIEDLUNGSGARTEN**



# BERICHT DER SCHLICHTUNGS- KOMMISSION

Die Schlichtungskommission traf sich 2018 zu sechs Sitzungen. Dazu kamen viele persönliche und telefonische Gespräche mit Bewohnerinnen und Bewohnern, welche ihre Konflikte mit Nachbarn nicht mehr selber lösen konnten.

Zu solchen Konflikten kam es auch 2018 vorwiegend wegen Lärm aus Nachbarwohnungen, Treppenhäusern und aus der Umgebung. Ebenfalls waren vermeintlich unsachgemässe Benutzungen der Waschküchen Gründe für Reklamationen. Die Schlichtungskommission, die nicht zum Ziel hat, Schuldige zu finden, konnte in den meisten Fällen zu einer Verbesserung der Situation beitragen, sei es in Einzelgesprächen oder auch in Aussprachen mit mehreren Parteien.

Immer noch gilt, dass die beste Vorbeugung zur Vermeidung von Konflikten das direkte Gespräch mit den Verursachenden von Störungen ist. Die Erfahrung zeigt, dass kaum jemand in schlechter Absicht Lärm oder andere Störungen verursacht, auch wenn dies manchmal so empfunden wird.

Wir wünschen allen Bewohnerinnen und Bewohnern viel Freude und friedliche Nachbarschaftsverhältnisse!

Hans Brauchli, Präsident Schlichtungskommission

# BERICHT DER SOLIDARITÄTSFONDS- KOMMISSION

Auch 2018 konnte die GWG dank Solidaritätsfonds mehreren Genossenschafterinnen und Genossenschaffern helfen, eine finanzielle Durststrecke zu überbrücken – in der Regel im Rahmen einer Mietzinsreduktion. Insgesamt wurden zur Entlastung von sechs Haushalten knapp 40'000 Franken gesprochen.

Grundsätzlich können alle GWGlerinnen und GWGler die unverschuldet in eine Notlage geraten sind, Unterstützung beantragen. Die Solidaritätsfondskommission entscheidet über eingereichte Gesuche und versucht, so schnell und unbürokratisch wie möglich zu helfen. Wichtig ist: Der Fonds ist kein Ersatz für staatliche Unterstützung. Es werden nur Gelder gesprochen, wenn absehbar ist, dass die Bewohnerinnen und Bewohner finanziell bald wieder auf eigenen Beinen stehen können.

Der Fonds wies Ende 2018 einen Bestand von rund 0,4 Millionen Franken auf. Da dieser Betrag für die kommenden Jahre ausreichen wird, beschloss der Vorstand, 2018 auf eine Einlage in den Fonds zu verzichten.

Katja Zimmermann, Leiterin Solidaritätsfondskommission



# BILANZ

<b>AKTIVEN PER 31.12. (IN FRANKEN)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Kasse	7 609.05	1 952.75
Post	3 066 555.07	857 717.03
Banken	231 072.92	2 030 225.70
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>3 305 237.04</b>	<b>2 889 895.48</b>
Mieterausstände	37 740.00	71 826.70
Forderungen gegenüber Dritten	17 880.55	40 902.20
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>55 620.55</b>	<b>112 728.90</b>
Diverse aktive Rechnungsabgrenzung	166 338.10	56 546.40
Heiz- und Nebenkosten	925 951.55	1 017 705.65
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>1 092 289.65</b>	<b>1 074 252.05</b>
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>4 453 147.24</b>	<b>4 076 876.43</b>
Wertschriften	4.00	4.00
Darlehen an Dritte	200 000.00	200 000.00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>200 004.00</b>	<b>200 004.00</b>
<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>71 252.00</b>	<b>86 252.00</b>
Gebäude auf eigenem Land	320 448 199.55	291 129 054.35
Abzüglich Amortisationskonto	-66 120 875.00	-65 288 600.00
Gebäude auf Land im Baurecht	15 450 000.00	15 450 000.00
Abzüglich Heimfallfonds	-6 443 300.00	-6 259 600.00
Unbebautes Land	245 000.00	245 000.00
Baurechnungen	4 918 414.75	28 714 357.00
<b>Immobilien Sachanlagen</b>	<b>268 497 439.30</b>	<b>263 990 211.35</b>
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>268 768 695.30</b>	<b>264 276 467.35</b>
<b>AKTIVEN</b>	<b>273 221 842.54</b>	<b>268 353 343.78</b>

<b>PASSIVEN PER 31.12. (IN FRANKEN)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>934 654.55</b>	<b>3 867 635.25</b>
Bank	163 589.49	0.00
Innerhalb eines Jahres fällige verzinsliche Hypothekarraten	440 690.00	4 534 440.00
<b>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>604 279.49</b>	<b>4 534 440.00</b>
Innerhalb eines Jahres fällige zinslose Hypothekarraten	745 685.00	721 260.00
<b>Übrige kurzfristige zinslose Verbindlichkeiten</b>	<b>745 685.00</b>	<b>721 260.00</b>
Ausstehende Rechnungen	94 787.55	583 534.25
Hypothekarzinsen	9 750.00	56 340.00
Vorausbezahlte Mieten	1 034 596.51	871 071.60
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	1 456 911.40	1 404 360.30
Steuerabgrenzung	89 772.00	151 200.00
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>2 685 817.46</b>	<b>3 066 506.15</b>
<b>TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>4 970 436.50</b>	<b>12 189 841.40</b>
Darlehenskasse	8 529 128.73	7 883 374.88
Darlehen Stadt und Kanton	81 420.00	350 520.00
Anleihen Emissionszentrale EGW	9 700 000.00	9 700 000.00
Hypotheken	189 884 800.00	177 869 800.00
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>208 195 348.73</b>	<b>195 803 694.88</b>
Darlehen Stadt und Kanton zinslos	900 875.00	1 670 985.00
<b>Übrige langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>900 875.00</b>	<b>1 670 985.00</b>
Diverse Rückstellungen	931.20	13 278.75
Erneuerungsfonds	46 294 100.00	46 039 200.00
Solidaritätsfonds	394 151.95	432 567.25
<b>Rückstellungen</b>	<b>46 689 183.15</b>	<b>46 485 046.00</b>
<b>TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>255 785 406.88</b>	<b>243 959 725.88</b>
Anteilscheinkapital	4 306 362.00	4 165 190.75
Gesetzliche Gewinnreserven	4 000 000.00	4 000 000.00
Freiwillige Gewinnreserven	3 815 000.00	2 315 000.00
Gewinnvortrag	223 585.75	692 243.95
Jahresgewinn	121 051.41	1 031 341.80
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>	<b>12 465 999.16</b>	<b>12 203 776.50</b>
<b>PASSIVEN</b>	<b>273 221 842.54</b>	<b>268 353 343.78</b>



# ERFOLGSRECHNUNG

ERFOLGSRECHNUNG (IN FRANKEN)	2018	2017
Mietzinseinnahmen	18 831 312.90	18 312 423.88
Nebenkosten-Pauschalen	45 661.80	45 643.95
Übrige Erträge	63 529.35	69 071.05
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>18 940 504.05</b>	<b>18 427 138.88</b>
Reparaturen und Unterhalt	4 542 961.70	5 225 891.55
Baurechtszinsen	70 824.30	70 824.30
Versicherungen	129 501.50	137 698.35
Gebühren und Abgaben	363 118.75	387 730.40
Einlage Erneuerungsfonds	4 054 633.00	2 086 100.00
<b>Liegenschaftenaufwand</b>	<b>9 161 039.25</b>	<b>7 908 244.60</b>
<b>BRUTTOERGEBNIS</b>	<b>9 779 464.80</b>	<b>10 518 894.28</b>
Hauswartung	572 697.35	544 336.35
Verwaltung	1 260 110.50	1 155 118.65
<b>Personalaufwand</b>	<b>1 832 807.85</b>	<b>1 699 455.00</b>
Generalversammlung	88 442.56	83 455.49
Büro- und Verwaltungsaufwand	764 106.22	675 591.20
Entschädigung Vorstand	215 181.70	194 556.65
Entschädigung Revisionsstelle	17 839.70	23 774.30
Entschädigung Schlichtungskommission	8 962.50	13 775.00
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>1 094 532.68</b>	<b>991 152.64</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN</b>	<b>6 852 124.27</b>	<b>7 828 286.64</b>
Einlage Amortisationskonto	3 643 475.00	3 314 500.00
Einlage Heimfallfonds	183 700.00	187 400.00
Abschreibungen Mobiliar	15 000.00	15 000.00
<b>Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>	<b>3 842 175.00</b>	<b>3 516 900.00</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN</b>	<b>3 009 949.27</b>	<b>4 311 386.64</b>
Hypothekarzinsen	2 511 518.20	2 601 933.05
Anleihenszinsen EGW	237 495.85	342 956.25
Zinsen Darlehenskasse	80 705.20	77 197.80
Zinsen Darlehen Stadt und Kanton	4 864.15	9 922.95
Bankzinsen und Spesen	11 821.01	11 148.89
<b>Finanzaufwand</b>	<b>2 846 404.41</b>	<b>3 043 158.94</b>
<b>Finanzertrag</b>	<b>5 134.00</b>	<b>5 134.00</b>
<b>Ausserordentlicher einmaliger periodenfremder Ertrag</b>	<b>0.00</b>	<b>162 200.00</b>
<b>Ausserordentlicher einmaliger periodenfremder Aufwand</b>	<b>0.00</b>	<b>154 503.30</b>
<b>JAHRESGEWINN VOR STEUERN</b>	<b>168 678.86</b>	<b>1 281 058.40</b>
Kapital- und Ertragssteuern	47 627.45	249 716.60
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>121 051.41</b>	<b>1 031 341.80</b>

## ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechtes (Art. 957 bis 962) erstellt. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden. Die Darlehenskasse 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.

	2018	2017
<b>Erklärung zur Anzahl der Vollzeitstellen</b>		
Nicht über 50 Vollzeitstellen	zutreffend	zutreffend
<b>Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven (in Franken)</b>		
Liegenschaften (Anschaffungswerte)	336 143 199	306 824 054
<b>Brandversicherungswerte der Sachanlagen (in Franken)</b>		
Gebäudeversicherungswert	393 790 950	390 950 300
<b>Langfristige Verträge</b>		
	<b>Baurechtszins p.A.</b>	<b>Baurechtszins p.A.</b>
Baurechtsvertrag Pünten Laufzeit bis 2036	10 212	10 212
Baurechtsvertrag Laubegg Laufzeit bis 2052	60 612	60 612
<b>Auflösung stiller Reserven</b>		
	38 415	213 290
<b>Ausserordentlicher einmaliger periodenfremder Ertrag (in Franken)</b>		
Auflösung nicht benötigter Mehrwertsteuerrückstellung	0	0
Auflösung des nicht benötigten Fonds für alternative Energien	0	162 200
<b>Ausserordentlicher einmaliger periodenfremder Aufwand (in Franken)</b>		
Wertberichtigung unbebaute Grundstücke	0	154 503

## GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

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.

## EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

346/1000 Anteil an Miteigentumsgemeinschaft Grüzefeld (einfache Gesellschaft)

## WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag bis zur Abnahme der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

## ANTRAG DES VORSTANDES ÜBER DIE VERTEILUNG DES REINERTRAGES (IN FRANKEN)

	2018	2017
Gewinnvortrag Vorjahr	223 585.75	692 243.95
Jahresgewinn	121 051.41	1 031 341.80
<b>TOTAL</b>	<b>344 637.16</b>	<b>1 723 585.75</b>
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	0.00	0.00
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	0.00	1 500 000.00
Vortrag auf neue Rechnung	344 637.16	223 585.75
<b>TOTAL</b>	<b>344 637.16</b>	<b>1 723 585.75</b>

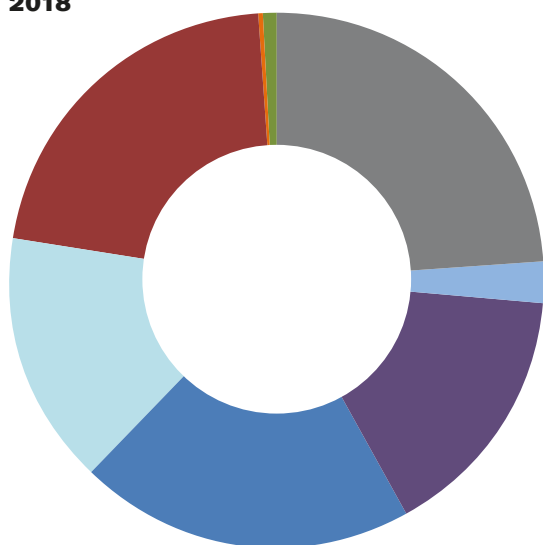


# MIETERFRANKEN

## VERWENDUNG DER ERTRÄGE

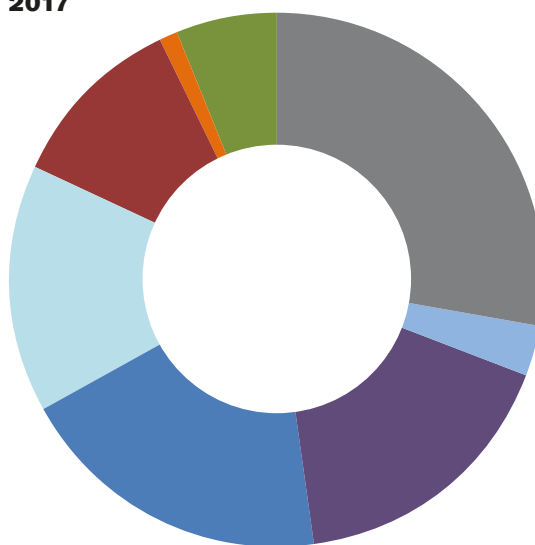
	IN FRANKEN 2018	IN FRANKEN 2017	%-ANTEIL 2018	%-ANTEIL 2017
Reparaturen und Unterhalt	4 542 961.70	5 225 891.55	23.99	28.36
Gebühren und Abgaben	492 620.25	525 428.75	2.60	2.85
Finanzaufwand	2 917 228.71	3 113 983.24	15.40	16.90
Abschreibungen	3 842 175.00	3 516 900.00	20.29	19.09
Verwaltungsaufwand	2 927 340.53	2 690 607.64	15.46	14.60
Erneuerungsfonds	4 054 633.00	2 086 100.00	21.41	11.32
Diverse Kosten und Steuern	42 493.45	236 885.90	0.22	1.29
Gewinn	121 051.41	1 031 341.80	0.64	5.60
<b>TOTAL</b>	<b>18 940 504.05</b>	<b>18 427 138.88</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

2018



Reparaturen und Unterhalt	24.0 %
Gebühren und Abgaben	2.6 %
Finanzaufwand	15.4 %
Abschreibungen	20.3 %
Verwaltungsaufwand	15.5 %
Erneuerungsfonds	21.4 %
Diverse Kosten und Steuern	0.2 %
Gewinn	0.6 %

2017



Reparaturen und Unterhalt	28.4 %
Gebühren und Abgaben	2.9 %
Finanzaufwand	16.9 %
Abschreibungen	19.1 %
Verwaltungsaufwand	14.6 %
Erneuerungsfonds	11.3 %
Diverse Kosten und Steuern	1.3 %
Gewinn	5.6 %

# KOMMENTAR ZU BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

## BILANZ

Die Bilanzsumme ist 2018 um knapp 2 Prozent beziehungsweise um 4,9 Millionen Franken auf 273,2 Millionen Franken angestiegen, was auf die Investitionen im Anlagevermögen zurückzuführen ist.

Die Position «Gebäude auf eigenem Land» hat um 29,3 Millionen Franken zugenommen, weil die Siedlung Orenberg Ossingen fertiggestellt wurde und weil das Grundstück der Siedlung Unterer Vogelsang durch den Kauf des angrenzenden Grundstückes der Stadt Winterthur erweitert wurde. Der Kaufpreis betrug 6,1 Millionen Franken. Mit Beginn der Abbrucharbeiten an der Siedlung Unterer Vogelsang wurde ihr ursprünglicher Anschaffungswert gegen das Amortisationskonto und den Erneuerungsfonds ausgebucht. Die Amortisations- und Heimfallfondskonten haben nach maximal steuerlich zulässiger Speisung um 1 Million Franken zugenommen.

Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben ihre Darlehen an die GWG im Laufe des Jahres auf 8,5 Millionen Franken erhöht.

Gegenüber dem Vorjahr wurde das kurzfristige Fremdkapital um 7,2 Millionen Franken reduziert und die langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten um 12,4 Millionen Franken erhöht. Die GWG hat verzinsliche und zinslose Darlehen von Gemeinden und Kanton um 1 Million Franken reduziert.

Das Anteilscheinkapital beträgt 4,3 Millionen Franken. Mit Gewinnreserven und Jahresgewinn resultiert ein Eigenkapital von 12,5 Millionen Franken, was 4,6 Prozent der Bilanzsumme entspricht.

## ERFOLGSRECHNUNG

Die Mietzinseinnahmen nahmen um 0,5 Millionen Franken auf 18,8 Millionen Franken zu. Einerseits hat der Neubau Orenberg Ossingen zu zusätzlichen Mieteinnahmen geführt, andererseits haben die Mieteinnahmen in der Siedlung Unterer Vogelsang über das Jahr kontinuierlich abgenommen. Der Liegenschaftenaufwand ist um 1,3 Millionen Franken gestiegen. Gemäss einer Auflage der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich wurden bei subventionierten Liegenschaften zusätzliche Fondseinlagen gemacht. Auch auf Geheiss der Volkswirtschaftsdirektion wurde eine Sondereinlage von 1,2 Millionen Franken in den Erneuerungsfonds der 2015 gekauften, subventionierten Siedlung Zihlackerring Turbenthal vorgenommen und für die abgeschlossene Sanierung gleich wieder verwendet.

Wie im Vorjahr sind der Personalaufwand und der übrige betriebliche Aufwand um je 0,1 Millionen Franken gestiegen. Die steuerlich maximal möglichen Abschreibungen auf den Positionen des Anlagevermögens betrugen 3,8 Millionen Franken. Der Finanzaufwand ist trotz höherer Fremdverschuldung um 0,2 Millionen Franken auf 2,8 Millionen Franken gesunken. Im Durchschnitt betrug der Zinssatz 1,4 Prozent (Vorjahr: 1,6 Prozent). Nach Steuern resultiert ein Jahresgewinn von 0,1 Millionen Franken.





**GUT LEBEN:  
EIN SOMMER-APÉRO  
IM FLARZETT**



# 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 und Anhang) der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur für das am 31. Dezember 2018 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, 5. Februar 2019

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisor



# LIEGENSCHAFTEN DER GWG

QUARTIER/ADRESSE	BAUJAHR	WOHNUNGSGRÖSSEN					
		1+1.5	2+2.5	3+3.5	4+4.5	5+5.5+	
<b>WINTERTHUR-WÜLFINGEN</b>							
Wässerwiesenstr. 88	1970		8	8	8		
Euelstr. 19–21	1999			7	7		
Euelstr. 23–35, Wydenstr. 24–28	1977/79		8	50	34	8	
Oberfeldweg 16–18, 28, Im Feldtal 1–8	1949		12	12	30		
Eichenweg 5–7, Burgstr. 113–115	1953/54		9	10	5		
<b>WINTERTHUR-STADT</b>							
Flüelistr. 4–10, Bürglistr. 61–63	1947/48			18	18		
Rychenbergstr. 36–36a	1961	8	8	4	2	2	
<b>OBERWINTERTHUR</b>							
Ruchwiesenstr. 53–55	1989		3	5	6		
Dorfstr. 3a–c	1960	3	3	9	3	1	
Römerstr. 200–202	1963			10	2		
Römerstr. 147–151	1962/63		2		21		
Rychenbergstr. 216–218	1964	1		4	3	1	
Frauenfelderstr. 99–101	1944			8	8		
Stadlerstr. 166	1970	4	3		6		
<b>WINTERTHUR-HEGI</b>							
Rümikerstr. 46–60, Im oberen Gern 2–4	2003/04		5	23	42	9	
<b>WINTERTHUR-SEEN</b>							
Auf Pünten 17, 23	1978			3	10	5	
Büelhofstr. 6–8	1978		2	4	6	2	
Landvogt-Waser-Str. 6–8	1982		7	13	8		
Etzbergstr. 8–10	1969			14	14		
<b>WINTERTHUR-GUTSCHICK</b>							
Hulfteggstr. 36–46	1966/67		12	28	21	3	
Strahleggweg 26	1966/67		19	9	22		
Hörnlistr. 40–44	1960		3	12	12	3	
<b>WINTERTHUR-MATTENBACH</b>							
Zwinglistr. 37–43	2003		3		18	12	
Weberstr. 68–70	1957			8	8		
Mattenbachstr. 45–49, Salomon-Bleuler-Weg 15, 18–26, Talgutstr. 44–46, Weberstr. 62–66	1948/49			29	36	4	
Eisweiherstr. 2–120	1944/45			8	52		
Langgasse 4–10	1999		8	8			
Unterer Deutweg 93–95, Langgasse 38	1953			4	5		
<b>WINTERTHUR-TÖSS</b>							
Krummackerstr. 19–29, Eichliackerstr. 80–82	1942			24	24		
Eichliackerstr. 49–51	1984		1	11	8		
Klosterstr. 58–62	1955/56	4	3	19	5		
Hündlerstr. 18a, 20a–c, 22a–b	1994		2	14	18	6	
<b>ELSAU/RÄTERSCHEN</b>							
Auwiesenstr. 13, 8352 Räterschen	1972		3		6		
Schottikerstr. 6–8, 8352 Elsau	1972			6	6		
Wiesendangerstr. 9a/9b, Dorfstrasse 8, 8352 Elsau	2016/17	2	9	5	8	9	
<b>KOLLBRUNN</b>							
Haspelstr. 1, 2–6, 8483 Kollbrunn	2006		2	8	8	6	
<b>TURBENTHAL</b>							
St. Gallerstrasse 20–22, 8488 Turbenthal	1986			9	7		
Zihlackerring 2–6, 8488 Turbenthal	1995			8	14	8	
<b>HENGGART</b>							
Im Hofacker 1, 3a–3b, Hiltistrasse 15, Bahnstrasse 10, 8444 Henggart	2009			25	15		
<b>OSSINGEN</b>							
Orenbergstr. 15–25, 8475 Ossingen	2017/18		8	22	25	7	
<b>TOTAL</b>		<b>22</b>	<b>143</b>	<b>459</b>	<b>551</b>	<b>86</b>	

	<b>ANZAHL WHG</b>	<b>GEWERBE</b>	<b>HAUSWARTE, NAME / ADRESSE</b>
	24		Stojan Stojanovic, Espenstrasse 25, 8408 Winterthur
	14		Stojan Stojanovic, Espenstrasse 25, 8408 Winterthur
	100		Giulietta Vallenga, Euelstr. 25, 8408 Winterthur
	54		Violeta Stojanovic, Espenstrasse 25, 8408 Winterthur
	24		Stojan Stojanovic, Espenstrasse 25, 8408 Winterthur
	36		Esad Morina, Flüelistr. 6, 8400 Winterthur
	24		vakant
	14		Natascha Gamper, Ruchwiesenstr. 53, 8404 Winterthur
	18	1	Slavica Grmaca, Dorfstr. 3a, 8404 Winterthur
	12		Slavica Grmaca, Dorfstr. 3a, 8404 Winterthur
	23	2	vakant
	9		Margrith Polat, Strahleggweg 26/19, 8400 Winterthur
	16		vakant
	13		Christian Bader, Oberfeldweg 6, 8408 Winterthur
	79		Svitlana Keller, Eisweiherstr. 8, 8400 Winterthur
	18		Adrian Steiner, Winzerstr. 50, 8400 Winterthur
	14		Raffaele Urbano, Büelhofstr. 8, 8405 Winterthur
	28	2	Fisnik Jakupi, Landvogt-Waser-Str. 8, 8405 Winterthur
	28	1	Margrith Polat, Strahleggweg 26/19, 8400 Winterthur
	64	1	Zeljka Babic, Hulfteggstr. 44, 8400 Winterthur
	50		Margrith Polat, Strahleggweg 26/19, 8400 Winterthur
	30		Zeljka Babic, Hulfteggstr. 44, 8400 Winterthur
	33		Kurt Keller, Grünenstr. 4, 8400 Winterthur
	16		Fernando Mesa, Weberstr. 70, 8400 Winterthur
	69		Monika Böckli, Weberstrasse 66, 8400 Winterthur (ab 1.6.2019)
	60		Svitlana Keller, Eisweiherstr. 8, 8400 Winterthur
	16		Svitlana Keller, Eisweiherstr. 8, 8400 Winterthur
	9	1	Svitlana Keller, Eisweiherstr. 8, 8400 Winterthur
	48		Refiqe Sulaj, Krummackerstr. 27, 8406 Winterthur
	20		Lirim Sulaj, Krummackerstr. 27, 8406 Winterthur
	31		Erminio Caviezel, Euelstr. 23, 8408 Winterthur
	40		Hafije und Naser Shagiri, Hündlerstr. 20c, 8406 Winterthur
	9	1	Thomas Lüthi, Auwiesenstr. 7, 8352 Elsau
	12		Thomas Lüthi, Auwiesenstr. 7, 8352 Elsau
	33		Simon Staub, Wiesendangerstrasse 9a, 8352 Elsau
	24		Ilenia Brönnimann, Haspelstrasse 6, 8483 Kollbrunn
	16		Ljubomir Buncic, St. Gallerstr. 20, 8488 Turbenthal
	30		Carmela Scotellaro, Rosenweg 9, 8486 Rikon
	40		Michael Gottet, Technikumstrasse 81, 8400 Winterthur
	20		Brigitte Tschanz, Orenbergstr. 23, 8475 Ossingen
	<b>1261</b>	<b>9</b>	



# BILDNACHWEISE

Titelseite	Foto: Jolanda Flubacher
Seite 4	Foto: Paul Boekhout
Seite 5	Foto oben: Simon Brühlmann (GWG), Fotos unten: Paul Boekhout
Seite 6	Foto oben: GWG, Foto unten: Paul Boekhout
Seite 7	Foto: Paul Boekhout
Seite 8	Foto: Giuseppe Venturini
Seite 9	Foto oben: Andrea Stolz, Foto unten: Simon Brühlmann (GWG)
Seite 10	Fotos: Alessandro Della Bella
Seite 11	Foto: Nick Eichmann
Seite 12	Foto: Alessandro Della Bella
Seite 13	Fotos: Alessandro Della Bella
Seite 14	Foto: Andreas Siegenthaler (GWG)
Seite 15	Foto: Anne Boekhout (GWG)
Seite 16	Collage: Mark Adam, Milad Ahmadvand, Samuel Jordi
Seite 17	Collage: Mark Adam, Milad Ahmadvand, Samuel Jordi
Seite 18	Foto: Jolanda Flubacher
Seite 26	Foto: Jolanda Flubacher

<b>GESCHÄFTSSTELLE</b>	Technikumstrasse 81
	8400 Winterthur
	052 245 13 60
	info@gwg.ch
	www.gwg.ch

<b>ÖFFNUNGSZEITEN</b>	Montag	7–12 Uhr und 13–16 Uhr
	Dienstag	10–16 Uhr
	Mittwoch	10–12 Uhr und 13–18 Uhr
	Donnerstag	10–12 Uhr und 13–16 Uhr
	Freitag	10–12 Uhr und 13–16 Uhr

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	Olena Keller	052 245 13 77
Empfang	Ilenia Brönnimann	052 245 13 66
Zusammenleben/Anlässe	Katja Zimmermann	052 245 13 71
Zusammenleben/Anlässe	Michael Gottet	052 245 13 72
Kommunikation	Anne Boekhout	052 245 13 75
Kommunikation	Simon Brühlmann	052 245 13 70
Projektverantwortlicher Bauherr	Giuseppe Venturini	052 245 13 64
Vermietung	Martina Mazzucotelli	052 245 13 68
Vermietung	Bernadette Hofmaier	052 245 13 65
Vermietung	Rossella Fruci	052 245 13 73

## VORSTAND

Präsidentin, Genossenschaftliches	Doris Sutter Gresia, 8610 Uster	079 677 23 00
Vizepräsident, Bau	Jann Wäckerli, 8400 Winterthur	052 245 13 60
Bau	Philipp Brunnschweiler, 8400 Winterthur	052 245 13 60
Genossenschaftliches	Susan Lütolf, 9553 Bettwiesen	052 245 13 60
Kommunikation	Laura Bösiger, 8406 Winterthur	052 245 13 60
Kommunikation	Thomas Grenacher, 8400 Winterthur	052 245 13 60

## SCHLICHTUNGSKOMMISSION

Präsident	Hans Brauchli, Im Feldtal 8, 8408 Winterthur	079 610 02 19
	hans.brauchli@gwg.ch	
Mitglieder	Christina Barby, Eisweiherstrasse 78, 8400 Winterthur	052 245 13 60
	Rudolf Ernst, Zwinglistrasse 41, 8400 Winterthur	052 245 13 60
	Katharina Gander, Langgasse 25, 8400 Winterthur	052 245 13 60
	Olivier Margraf, Langgasse 37, 8400 Winterthur	052 245 13 60
	Sämtliche Beschwerden sind schriftlich begründet an den Präsidenten der Schlichtungskommission zu richten.	



