



# JAHRESBERICHT 2017

# **INHALT**

4  
**JAHRESBERICHT  
2017**

15  
**BERICHTE DER  
KOMMISSIONEN**

16  
**JAHRESRECHNUNG**

23  
**BERICHT DER  
REVISIONSSTELLE**

24  
**LIEGENSCHAFTEN  
DER GWG**

26  
**BILDNACHWEISE**

27  
**GESCHÄFTSSTELLE  
UND VORSTAND**

# JAHRESBERICHT 2017

In Zukunft will die GWG noch mehr Ideen umsetzen, die helfen, die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner zu steigern und die Alltagskosten tief zu halten. Dieses Ziel ist uns so wichtig, dass wir es in den Statuten verankerten.

Die letzte grosse Statutenrevision der GWG lag zehn Jahre zurück. Verschiedene Formulierungen in den Statuten waren inzwischen nicht mehr zeitgemäss oder mussten an geänderte Gesetze angepasst werden. Der Vorstand entschied deshalb, der Generalversammlung grundlegend überarbeitete Statuten vorzuschlagen.

## «WIR WOLLEN DIE LEBENS- HALTUNGSKOSTEN SENKEN.»

Neben verschiedenen Anpassungen war die wesentlichste Änderung die Ergänzung des Zweckartikels. Die GWG setzt sich damit zusätzlich zum Ziel, die Lebenshaltungskosten der Genossenschafter und Genossenschafterinnen zu senken. Ausserdem wird die GWG vermehrt darauf fokussieren, ihren Bewohnerinnen und Bewohnern Lebensräume zu bieten, die deren Lebenssituation und Bedürfnissen entsprechen. Diese beiden Punkte sind denn auch wichtige Pfeiler im neuen Leitbild der GWG.

Der Vorstand und die Geschäftsstelle bereiteten das wichtige Geschäft sorgfältig vor. Im GWG aktuell wurden alle Genossenschafter und Genossenschafterinnen ausführlich informiert. Wir luden sie im Vorfeld der Generalversammlung ein, an einer Veranstaltung Fragen zu stellen und ihre Meinung einzubringen. Diese Möglichkeit nutzten rund zehn Haushalte. Die Generalversammlung vom 5. Mai genehmigte den Antrag des Vorstands schliesslich einstimmig und ebnete damit den Weg für eine auf die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner ausgerichtete Entwicklung der GWG.

### GENERALVERSAMMLUNG

An der Generalversammlung vom 5. Mai konnte der Vorstand den 217 stimmberechtigten Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, ihren 111 Angehörigen und 32 Gästen ein positives Jahresergebnis präsentieren. Die Hauptthemen der

Generalversammlung waren jedoch der Antrag für die Statutenrevision sowie die anstehenden Wahlen. Während die Versammlung wichtige Entscheide fällte, spielten die 44 anwesenden Kinder im Untergeschoss des Kongresszentrums Liebestrasse, betreut und unterhalten durch das Team des Kinderzirkus Circolino Pipistrello.

Wie bereits einleitend erwähnt, nahmen die Stimmberechtigten die Statutenrevision ohne Wortmeldung einstimmig an. Die Versammlung bestätigte ausserdem die bisherigen Vorstandsmitglieder Laura Bösiger, Philipp Brunnschweiler, Peter Strassmann, Jann Wäckerli und Präsidentin Doris Sutter Gresia einstimmig für weitere drei Jahre im Amt. Paolo Benvenuti und Donato Cammarota traten nach jahrzehntelangem, verdienstvollem Einsatz für die GWG zurück. An ihrer Stelle wurden Susan Lütolf und Thomas Grenacher neu in den Vorstand gewählt. Auch in der Schlichtungskommission gab es personelle Wechsel: Ursula Friedli trat nach 20 Jahren zurück. Neu gewählt wurden Katharina Gander und Olivier Margraf. Die bisherigen Mitglieder der Schlichtungskommission, Christina Barby, Rudolf Ernst und Kommissionspräsident Hans Brauchli wurden ebenfalls einstimmig im Amt bestätigt.



An der Generalversammlung vom 5. Mai war die Statutenrevision das wichtigste Traktandum.



Zufriedene Gesichter am Jubilarenanlass. Unsere langjährigsten Genossenschafterinnen und Genossenschafter wohnen schon seit über 60 Jahren bei der GWG.

## BEWOHNER UND BEWOHNERINNEN

82 neue Bewohnerinnen und Bewohner zogen 2017 in eine der frisch fertiggestellten Wohnungen unserer Neubausiedlungen in Elsau und Ossingen ein. In den bestehenden GWG-Wohnungen fanden zudem 103 Wohnungswechsel statt, bei denen neue Bewohner und Bewohnerinnen einzogen. Sie alle wurden an unseren Willkommensapéro vom 19. September eingeladen und bei der GWG begrüsst.

31 Haushalte nutzten die Gelegenheit, innerhalb der GWG die Wohnung zu wechseln. Da die Genossenschafterinnen und Genossenschafter Teilhabende der 1314 GWG-Wohnungen sind, werden sie bevorzugt, wenn in einer unserer Siedlungen eine Wohnung frei wird. So haben sie je nach Lebenssituation die Möglichkeit, in eine andere, passendere Wohnung umzuziehen.

Viele Genossenschafter und Genossenschafterinnen wohnen schon seit Jahrzehnten bei der GWG. Sie tragen ihrer Wohnung Sorge und bezahlen pünktlich ihre Miete. Damit leisten sie einen wichtigen Beitrag, dass die GWG ihren Bestand gut unterhalten und erweitern kann. Um diesen langjährigen Bewohnerinnen und Bewohnern zu danken, lud die GWG am 27. Oktober alle, die seit 30 oder mehr Jahren Genossenschafter oder Genossenschafterin sind, zu einem Jubilarenanlass ins Casinotheater Winterthur ein. Dort überraschten wir die Jubilarinnen und Jubilare – wir schenkten ihnen eine Monatsmiete. Der Jubilarenanlass wird in Zukunft jährlich durchgeführt. Ab 2018 werden jeweils Jubilarinnen und Jubilare mit einem 30-, 40-, 50- oder vielleicht sogar 60-jährigen Jubiläum eingeladen.

Nicht nur am Jubilarenanlass wurde gefeiert: Auch an verschiedenen Genossenschaftsfesten in den Siedlungen kamen

die Bewohner und Bewohnerinnen zusammen. Wie üblich unterstützte die GWG solche Feste mit einem Beitrag von 10 Franken pro Person.

Dass die GWG 2017 nur eine Kündigung aussprechen musste, ist erfreulich. Und weil unsere Bewohnerinnen und Bewohner ihre Miete in den allermeisten Fällen pünktlich bezahlten, kam es zu keiner einzigen Betreibung.

Das GWG-Team freute sich über die vielen positiven Begegnungen mit den Bewohnern und Bewohnerinnen und bedankt sich ganz herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen und die Wertschätzung. Für Anregungen und Ideen haben wir stets ein offenes Ohr – kommen Sie einfach auf uns zu.

## LIEGENSCHAFTEN

2017 überarbeitete der Vorstand die Organisation und die Abläufe zur Festlegung der Liegenschaftenstrategie grundlegend. Die Liegenschaftenstrategie der GWG legt fest, wann in welcher der 42 Siedlungen der GWG bauliche Massnahmen geplant sind. Die Planung erstreckt sich über 30 Jahre und ist die Grundlage für die Koordination von zeitlichen Ressourcen und finanziellen Mitteln. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter werden wie bisher an jeder Generalversammlung und im anschliessend erscheinenden GWG aktuell über die für die nächsten zehn Jahre vorgesehenen Massnahmen informiert.

Wie geplant wurde 2017 die Sanierung unserer Siedlung an der St. Gallerstrasse in Turbenthal angegangen. In den

# JAHRESBERICHT 2017

16 Wohnungen wurden nebst den Küchen, die jetzt zum Wohnbereich hin offen sind, auch die Bäder komplett erneuert. Dank der sanierten Fassade und dem neu gestalteten Aussenraum erhielt die Siedlung auch von aussen eine Auffrischung. Die GWG unternahm sehr viel, um den Bewohnern und Bewohnerinnen die Bauzeit zu erleichtern. Da die Keller geräumt werden mussten, boten wir Mulden zur Entsorgung und externe Lagerflächen zur Zwischenlagerung an. Ausserdem standen zwei leere Wohnungen in der Siedlung als Ausweichmöglichkeit zur Verfügung. Dass sich der Aufwand gelohnt hat, zeigten die positiven Rückmeldungen aus der Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Bruttomieten werden aufgrund der Sanierung um rund 10 Prozent steigen.

Gemeinsam mit den Genossenschaften HGW und Waldheim besitzt die GWG die Siedlung Grüzefeld an der Hulfteggstrasse und am Strahleggweg im Gutschickquartier. An den vier Sitzungen des gemeinsamen Verwaltungsausschusses wurden unter anderem mögliche zukünftige Formen der Organisation der Miteigentümergeinschaft abgeklärt. Eine Befragung der Bewohner und Bewohnerinnen ermöglichte zudem vielschichtige Erkenntnisse über die grossen Qualitäten, aber auch über Verbesserungspotenzial in der Siedlung. Die Siedlungsarbeiterin, welche die Befragung durchgeführt hatte, wurde in der Folge fest angestellt mit dem Ziel, das Zusammenleben in der Siedlung weiter zu stärken. Da die Siedlung 2017 ins kommunale Inventar der schutzwürdigen Bauten aufgenommen wurde, stellte sich überdies die Frage, wie die Siedlung langfristig baulich weiterentwickelt werden kann. Die drei Genossenschaften beschlossen, in Zusammenarbeit mit der Stadt und der kantonalen Denkmalpflege

einen Studienauftrag mit fünf Planerteams durchzuführen, der verschiedene Möglichkeiten aufzeigen soll. Die Ergebnisse werden 2018 erwartet.

Der GWG ist es wichtig, dass ihre Siedlungen und Häuser gut unterhalten sind und ordentlich aussehen. Nebst den üblichen kleineren Unterhaltsarbeiten wurden deshalb in vier Siedlungen die Fassaden gereinigt. Wenn möglich set-



Eine der neu gestalteten, offenen Küchen unserer Siedlung an der St. Gallerstrasse in Turbenthal.



Die GWG hat drei Siedlungen mit insgesamt 70 Wohnungen im Tösstal. Das ist die erneuerte Fassade an der St. Gallerstrasse in Turbenthal.

zen wir auch Massnahmen um, die den Bewohnerinnen und Bewohnern das Leben einfacher machen. So wurden im Mattenbachquartier neue Velohäuschen entwickelt und erstellt, die baugleich demnächst auch in anderen Siedlungen zum Einsatz kommen könnten. Der grosse Hagelsturm vom 1. August hinterliess leider in neun GWG-Siedlungen Schäden in der Höhe von einigen Zehntausend Franken. Positiv kann vermerkt werden, dass es im vergangenen Winter zu keinem einzigen Heizungsausfall kam. Die GWG ist auch präventiv aktiv: Dank den gratis an alle Haushalte verteilten Löschdecken konnte bereits in mindestens zwei Fällen das Ausbreiten eines Brandes verhindert werden.

## UMFELD

Wie in den Vorjahren blieben die Hypothekarzinsen 2017 auf tiefem Niveau stabil. Dies hatte zur Folge, dass die GWG auslaufende Hypotheken zu vorteilhaften Konditionen neu abschliessen konnte.

Am 2. Juni sank der Referenzzinssatz von 1,75 Prozent auf 1,5 Prozent. Die GWG gab die daraus resultierende Mietzinssenkung von rund 2,5 Prozent wie üblich an die Genossenschafter und Genossenschafterinnen weiter. Dank dem stetig sinkenden Referenzzinssatz konnten die Nettomietzinssätze in den vergangenen zehn Jahren um rund ein Sechstel gesenkt werden.

Der Vorstand beschloss Ende 2017, den Zins der Darle-

henskasse für das Jahr 2018 bei 1 Prozent zu belassen. Die rund 7,9 Millionen Franken der Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind somit deutlich besser verzinst als auf einem Sparkonto einer Bank.

Kantonsweit nahmen die Leerstände etwas zu. So stieg die Leerstandsziffer im Kanton Zürich von 0,84 Prozent auf 0,90 Prozent. Auch in der Stadt Winterthur nahm die Zahl leer stehender Wohnungen zu. Die GWG konnte frei werdende Wohnungen in bestehenden Liegenschaften in der Regel ohne Unterbruch weitervermieten. Im Neubauprojekt Flarzett in Elsau waren auf die Erstbezugstermine einzelne Wohnungen noch nicht vermietet.

## NEUBAUPROJEKTE

### Flarzett Elsau

Im März konnte mit dem Flarz 1 das zweite Wohnhaus in unserer Siedlung Flarzett in Elsau bezogen werden. Da es im Generationenhaus aufgrund einer Brandstiftung im Herbst 2016 zu massiven Beschädigungen am fast fertigen Gebäude gekommen war, war dieses nicht wie geplant im Dezember 2016, sondern erst Ende Juni 2017 bezugsbereit.

Die Gemeinschaftsstube im Generationenhaus kann von allen Bewohnern und Bewohnerinnen des Flarzetts mit dem Hausschlüssel betreten werden. Die Themengruppe «Stube» richtete den gemeinschaftlichen Raum mit Küche ein, so-



Wer sich über die Resultate der Befragungen im Grüzefeld informieren wollte, kam an den gemeinsamen Informationsanlass der GWG, der HGW und der Wohnbaugenossenschaft Waldheim.

# JAHRESBERICHT 2017

dass er Mitte August eröffnet werden konnte. Auf Anregung der Themengruppe «Aussenraum» erstellte die GWG im Herbst einen weiteren Sandspielplatz. Um die Wartezeit bis zur Fertigstellung des neuen Bereiches zu überbrücken, wurde – auch ein Vorschlag der Aussenraumgruppe – ein Tipi aufgestellt, das die Kinder begeistert in Beschlag nahmen. Die Siedlungskommission organisierte einen Begrüssungsapéro für die in der zweiten Etappe neu Zugezogenen und ein grosses Siedlungsfest. Dieses fand am 2. September im Anschluss an das offizielle Einweihungsfest statt, zu dem nebst Behördenvertretenden und Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern auch die Nachbarn und Nachbarinnen der umliegenden Häuser gekommen waren. Das Engagement der Bewohnerinnen und Bewohner im Flarzett ist erfreulich. Da die Mitwirkung in dieser Form auch für die GWG neu war, konnten wir viele wichtige Erkenntnisse für kommende Projekte gewinnen.

Pünktlich auf das Jahresende lag die Schlussrechnung des Projektes vor. Die Baukosten entsprachen dem Kostenvoranschlag von 2013. Die 33 Wohnungen in den drei Wohnhäusern sind heute alle vermietet und werden von 51 Erwachsenen und 35 Kindern bewohnt. Die Bewohner und Bewohnerinnen nutzen damit im Durchschnitt eine Fläche von 37 Quadratmetern pro Person.

Zum Hintergrund: 2012 konnte die GWG von drei privaten Landbesitzerinnen und Landbesitzern Grundstücke neben der Kirche in Elsau kaufen. Den im selben Jahr durchgeführten Architekturwettbewerb gewann das Architekturbüro Stauer & Hasler. Der Spatenstich erfolgte im Herbst 2014. Das Projekt wurde in 40 Baukommissionssitzungen gemeinsam weiterentwickelt und während der Bauzeit begleitet. Das erste Wohnhaus, Flarz 2, konnte im Juli 2016 bezogen werden. Flarzett ist mit den Siedlungen an der Schottikerstrasse und an der Auwiesenstrasse die dritte GWG-Siedlung in Elsau.

Herzlichen Dank an alle, die zum Gelingen dieses Projektes beigetragen haben.

## Orenberg Ossingen

Nach dem Spatenstich im April 2016 schritten



Flarzett: 1 Gemeinschaftsstube, 33 Wohnungen, davon 2 mit 1 Zimmer, 8 mit 2 Zimmern, 1 mit 2.5 Zimmern, 5 mit 3 Zimmern, 8 mit 4 Zimmern, 5 Reiheneinfamilienhäuser mit 5 Zimmern und 4 Reiheneinfamilienhäuser mit 6 Zimmern; Architektur: Stauer & Hasler; alle Wohnungen vermietet.



Nachdem das Tipi im Sommer die Kinder vom Flarzett erfreute, geht es nun auf Wanderschaft zu anderen GWG-Siedlungen.

die Arbeiten auf unserer Baustelle in Ossingen zügig voran. Bei der Vergabe der Aufträge berücksichtigte die GWG, wenn möglich, Unternehmen aus der Region. So kam es, dass rund 80 Prozent der Bausumme an Unternehmen ging, deren Sitz nicht weiter als 15 Kilometer von unserer Siedlung entfernt liegt. Das Fichtenholz, mit dem drei der sechs Häuser verkleidet wurden, stammt sogar direkt aus den Wäldern von Ossingen. Es wurde in einer Sägerei in Unterstammheim gesägt und getrocknet und anschliessend durch eine Winterthurer Holzbaufirma verbaut.

Das grosse Aufrichtefest vom 29. September bot Gelegenheit, allen beteiligten Unternehmen und Handwerksleuten für die exakte Massarbeit und

# GERNE BEI DER GWG ZUHAUSE: BARRINGTON PHILLIPS



# JAHRESBERICHT 2017



Wohnküche in einer der 61 neuen GWG-Wohnungen in Ossingen.

den unermüdlichen Einsatz zu danken. Nach dem gemeinsamen Pflanzen eines der beiden Hofbäume fand die Feier in der Tiefgarage ihre Fortsetzung: mit einem Nachtessen, kurzweiligen Reden und dem Zimmermannslied, das durch Gemeindepräsident Martin Günthardt auf dem Handörgeli begleitet wurde.

Die Erstvermietung hatte im Dezember 2016 begonnen. Die 20 Wohnungen der ersten Etappe konnten auf Anhieb vermietet und per 1. Dezember 2017 bezogen werden. Auch der Vermietungsstand der noch folgenden Etappen ist erfreulich.

Da die Wohnungen zu Beginn der Erstvermietung noch im Rohbau waren, bestand die Herausforderung darin, den Wohnungsinteressierten ein realistisches Bild der fertigen Wohnungen zu vermitteln. Auf der eigens eingerichteten Webseite [www.gwg-ossingen.ch](http://www.gwg-ossingen.ch) konnten die Wohnungen deshalb auf virtuellen Rundgängen besichtigt werden. Ansprechende Fotografien zeigten die Vielfalt von Ossingen und seiner Umgebung. In unserer Geschäftsstelle in Winterthur bauten wir eigens eine Mustergarderobe auf und richteten ein Vermietungszimmer mit verschiedenen Materialmustern ein. Wer sich für eine Wohnung interessierte, wurde zu einem längeren Gespräch eingeladen. Dabei war es uns wichtig, herauszufinden, ob die Interessentinnen und Interessenten zur neuen Siedlung passen. Da sich zum Jahresende die meisten Wohnungen im Innenausbau befanden, konnte das Vermietungszimmer nach Ossingen verlegt werden. Wohnungsinteressierte können so vor Ort einen Eindruck von unserer neuen Siedlung mit dem stimmungsvollen Siedlungsplatz gewinnen und ihre Wunschwohnung im Original anschauen.

**«DIE 20 WOHNUNGEN DER ERSTEN ETAPPE KONNTEN AUF ANHIEB VERMIETET WERDEN»**



Orenberg: 1 Gemeinschaftsstube, 61 Wohnungen, davon 7 mit 2.5 Zimmern, 22 mit 3.5 Zimmern, 25 mit 4.5 Zimmern, 1 mit 5.5 Zimmern, 6 Reiheneinfamilienhäuser mit 5.5-Zimmern; Architektur: BDE Architekten; Bezugstermine: seit Dezember 2017 in Etappen.



Bei der Aufrichte in Ossingen wurde gemeinsam ein erster Baum im Hof gepflanzt.



Die Zimmerleute bei der traditionellen Zeremonie zur Aufrichte.

Am 28. Oktober lud die GWG alle zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen zu einem Begrüssungsworkshop ein. So konnten sich die neuen Nachbarinnen und Nachbarn schon vor dem Einzug kennenlernen. Wie bereits beim Neubau Flarzett in Elsau hatten sie zudem Gelegenheit, zu verschiedenen Themen ihre Anliegen einzubringen und sich in entsprechende Themengruppen einzutragen.

### **Vogelsang**

Ende März reichte die GWG fristgerecht das Baugesuch für den neuen Vogelsang ein. Gleichzeitig wurden weithin sichtbar die Bauvisiere gestellt. Mitte Dezember traf dann – später als erwartet – die Baubewilligung ein. Damit begann die 30-tägige Rekursfrist zu laufen.

Gemäss dem bedingten Kaufvertrag wird die GWG der Stadt Winterthur das 9400 Quadratmeter grosse Nachbargrundstück zu einem Preis von 6,1 Millionen Franken abkaufen, sobald die Baubewilligung rechtskräftig ist.

Die Planung am Ersatz unserer Gründersiedlung wurde kontinuierlich fortgeführt. In Absprache mit verschiedenen städtischen Fachstellen wurde vor Einreichung des Baugesuches ein wegweisendes Nachhaltigkeitskonzept erarbeitet. Dank der guten Zusammenarbeit mit dem Architektenteam und den Fachplanenden konnten die Grundrisse, das Erscheinungsbild der neuen Siedlung sowie verschiedene planerische und konstruktive Details weiterentwickelt und konkretisiert werden.

In den 96 bestehenden Altbauwohnungen wohnten per Jahresende 14 Genossenschaftshaushalte sowie 80 Miethaushalte mit befristetem Mietvertrag. Sobald der definitive Baubeginn feststeht, werden die Bewohner und Bewohnerinnen informiert und nach Möglichkeit bei der Suche nach einer neuen Wohnung unterstützt. Die Genossenschaftshaushalte werden dabei prioritär behandelt.

### **MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER**

Auch 2017 war ein eingespieltes Team für die GWG im Einsatz. Unsere Hauswarte und Hauswartinnen sorgten dafür, dass unsere Siedlungen und das Zusammenleben funktionierten. Am Empfang kümmerten sich Ilenia Brönnimann und Olena Roller um eingehende Anfragen und übernahmen zur Entlastung des Teams verschiedene administrative und organisatorische Aufgaben. Gaby Rüger und Fabienne Odermatt tragen

# JAHRESBERICHT 2017

die Verantwortung für unsere Buchhaltung und waren unter anderem dafür zuständig, dass die GWG ihre Rechnungen pünktlich bezahlte. Und Simon Brühlmann setzte sich als Kommunikationsfachmann dafür ein, dass unsere Bewohnerinnen und Bewohner durch Aushänge, Briefe und unser GWG aktuell stets informiert waren.

Nebst dem Tagesgeschäft forderten die laufenden Bauprojekte von verschiedenen Bereichen zusätzlichen Einsatz. So kümmerten sich unsere Vermieterinnen Martina Mazzucotelli und Bernadette Hofmaier nebst den üblichen Wohnungswechseln um die Erstvermietungen in Elsau und Ossingen. Mit der Inbetriebnahme der neuen Siedlungen hatten auch unsere Bewirtschafter Ralph Kägi und Martin Sommer abwechslungsreiche Herausforderungen zu meistern. Unsere Mitarbeiterin Genossenschaftliches, Katja Zimmermann, organisierte zudem zahlreiche Anlässe für bestehende und neue Bewohner und Bewohnerinnen. Geleitet wurden unsere Bauprojekte durch unseren projektverantwortlichen Bauherrn, Giuseppe Venturini, und durch Vorstandsmitglied Jann Wäckerli.

Geschäftsführer Andreas Siegenthaler vertrat die GWG in den verschiedensten Situationen auf positive Art und Weise nach aussen. Er leitete unterschiedliche Massnahmen zugunsten der Genosschafter und Genosschafterinnen ein und entwickelte gemeinsam mit dem Team die strategischen Projekte weiter.

Anfang Mai stiess Michael Gottet zum Geschäftsstellen-Team dazu. Einen Tag seines 60-Prozent-Pensums wird er wie bisher für die Hauswartung unserer Liegenschaft in Henggart aufwenden. An den beiden anderen Tagen setzt er sich unter anderem für die Optimierung unserer Heizungsanlagen ein. Dies mit dem Ziel, den Energieverbrauch und damit die Nebenkosten unserer Bewohnerinnen und Bewohner zu senken.

Und weil das GWG-Team nicht nur gut, sondern auch gerne zusammenarbeitet, flog es ab und zu gemeinsam aus. So besichtigten unsere Hauswarte und Hauswartinnen unsere Siedlungen in Henggart und Ossingen und nutzten dabei die Gelegenheit zum Erfahrungsaustausch. Das Geschäftsstellen-Team besuchte im Weinland Genossenschaften aus anderen Branchen und Unternehmen, die am Neubau in Ossingen beteiligt sind. In Wald hatten Vorstand und Geschäftsstelle Gelegenheit, drei Siedlungen zu besichtigen und sich dabei mit unterschiedlichen Perspektiven von Bauen und Wohnen auseinanderzusetzen.

## VORSTAND

2017 traf sich der Vorstand zu neun Vorstandssitzungen und einem Workshop sowie zahlreichen Kommissions- und Projektsitzungen. Insgesamt wendeten die Vorstandsmitglieder 2822 Stunden für die GWG auf. Davon entfielen 1134 Stunden auf die Neubau- und Sanierungsprojekte. Ausserdem setzte sich der Vorstand mit der Überarbeitung verschiedener Reglemente und Strategiepapiere auseinander.



Bei der Vergabe von Aufträgen berücksichtigt die GWG, wenn möglich, Unternehmen aus der Region. Fabienne Odermatt, Katja Zimmermann und Gaby Rüger von der Geschäftsstelle während dem Besuch einer Sägerei in Oberstammheim. Diese liefert der GWG Heizpellets und sägte und trocknete die Fassadenverkleidung der neuen Siedlung Orenberg in Ossingen.

Die beiden neuen Vorstandsmitglieder Susan Lütolf und Thomas Grenacher arbeiteten sich rasch in ihr neues Amt ein. Susan Lütolf ergänzt als Profi im Personalbereich das Ressort Genossenschaftliches, während sich Thomas Grenacher als Fachmann für IT-Themen ins Ressort Kommunikation einbringt. Der Vorstand ist sehr erfreut, zwei neue Mitglieder gefunden zu haben, die das Team nicht nur fachlich, sondern auch von ihrer Persönlichkeit her optimal ergänzen.

Mit dem vom Vorstandsmitglied Peter Strassmann frühzeitig angekündigten Rücktritt zeichnet sich für die Generalversammlung 2018 ein weiterer personeller Wechsel ab. Der Vorstand machte sich deshalb auf die Suche nach einer neuen Fachperson mit Finanzerfahrung, die von Peter Strassmann die Leitung des Ressorts Finanzen übernehmen kann.

### **DANK**

Vor allem durch die Bauprojekte kam die GWG 2017 mit vielen bekannten und bewährten, aber auch neuen Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern in Kontakt. Auch mit verschiedenen Ämtern, Behörden und politischen Vertretern und Vertreterinnen pflegten wir regen Austausch. Wir danken Ihnen allen vielmals für die angenehme und konstruktive Zusammenarbeit.

Die Schlichtungskommission kommt immer dann zum Einsatz, wenn es mit dem friedlichen Zusammenleben nicht klappen will. Dabei ist erstaunlich, wie oft die Kommission in scheinbar festgefahrenen Situationen doch noch eine Lösung findet. Vielen Dank für euer Engagement im Dienste einer guten Nachbarschaft.

Unsere Hauswartinnen und Hauswarte nehmen sehr vielfältige, aber auch herausfordernde Aufgaben in unseren Siedlungen wahr. Es ist unser Ziel, ihre Rolle in Zukunft weiter zu stärken und auszubauen. Ein grosses Dankeschön für die Arbeit, die ihr tagtäglich für unsere Liegenschaften und unsere Bewohner und Bewohnerinnen leistet.

Das Team von Geschäftsstelle und Vorstand setzt sich aus ganz unterschiedlichen Persönlichkeiten mit vielfältigen Stärken zusammen. Allen gemeinsam ist das Herzblut, mit dem sie sich für die GWG einsetzen. Jede und jeder Einzelne trägt dazu bei, dass die GWG ihren Bewohnern und Bewohnerinnen ein faires Zuhause bietet. Liebe Kolleginnen und Kollegen, ich danke euch ganz herzlich für euren grossen Einsatz und freue mich darauf, die GWG auch in Zukunft gemeinsam mit euch weiterzubringen.

Winterthur, im Januar 2018

Doris Sutter Gresia, Präsidentin 🐦



In Wald (ZH) besichtigte das Team von Vorstand und Geschäftsstelle den Claridapark, ein gelungenes Beispiel für günstigen Wohnungsbau.



**IN GUTER  
NACHBARSCHAFT:  
NALAN KAPLANOGLU  
UND CORINA PEREZ.**

# BERICHT DER SCHLICHTUNGS- KOMMISSION

Im Rahmen der Statutenänderung wurde die vormalige Beschwerdekommision in Schlichtungskommission umbenannt. Der neue Name entspricht dem, was wir tun, nämlich bei Konflikten zwischen Bewohnerinnen und Bewohnern schlichten. Die Schlichtungskommission traf sich 2017 zu acht Sitzungen. Dazu kamen unzählige persönliche und telefonische Gespräche mit Bewohnern und Bewohnerinnen, welche Nachbarschaftskonflikte nicht mehr selber lösen konnten. Zu Konflikten kam es auch 2017 vorwiegend wegen Lärm in Nachbarwohnungen, Treppenhäusern und in 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 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

Den Solidaritätsfonds der GWG gibt es schon seit längerer Zeit. Er wurde bisher aber kaum genutzt. Mit der Statutenänderung 2017 wurde der Zweck des Solidaritätsfonds näher definiert: Er dient hauptsächlich der vorübergehenden Unterstützung und Entlastung von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern in schwierigen finanziellen Verhältnissen. Diese erfolgt in Form von Mietzinsreduktionen.

Der Vorstand hat ein Reglement erlassen und eine interne Kommission damit beauftragt, Anträge von Bewohnern und Bewohnerinnen zu prüfen und Unterstützungsbeiträge zu sprechen.

2017 wurden vier Familien mit Beiträgen aus dem Solidaritätsfonds unterstützt.

Der Solidaritätsfonds ist kein Ersatz für staatliche Unterstützung. Es werden nur Gelder gesprochen, wenn die Bewohnerinnen und Bewohner unverschuldet in eine Notlage geraten sind, und wenn absehbar ist, dass sie innert nützlicher Frist wieder selbstständig zurechtkommen.

Katja Zimmermann, Leiterin Solidaritätsfondskommission

# BILANZ

| <b>AKTIVEN PER 31.12. (IN FRANKEN)</b>            | <b>2017</b>           | <b>2016</b>           |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kasse                                             | 1 952.75              | 4 871.20              |
| Post                                              | 857 717.03            | 560 616.21            |
| Banken                                            | 2 030 225.70          | 168 434.26            |
| <b>Flüssige Mittel</b>                            | <b>2 889 895.48</b>   | <b>733 921.67</b>     |
| Mieterausstände                                   | 71 826.70             | 57 903.00             |
| Forderungen gegenüber Dritten                     | 40 902.20             | 7 109.15              |
| <b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b> | <b>112 728.90</b>     | <b>65 012.15</b>      |
| Diverse aktive Rechnungsabgrenzung                | 56 546.40             | 57 389.25             |
| Heiz- und Nebenkosten                             | 1 017 705.65          | 1 072 849.90          |
| <b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>               | <b>1 074 252.05</b>   | <b>1 130 239.15</b>   |
| <b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>                       | <b>4 076 876.43</b>   | <b>1 929 172.97</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>86 252.00</b>      | <b>101 252.00</b>     |
| Gebäude auf eigenem Land                          | 291 129 054.35        | 274 598 154.35        |
| Abzüglich Amortisationskonto                      | -65 288 600.00        | -61 974 100.00        |
| Gebäude auf Land im Baurecht                      | 15 450 000.00         | 15 450 000.00         |
| Abzüglich Heimfallfonds                           | -6 259 600.00         | -6 072 200.00         |
| Unbebautes Land                                   | 245 000.00            | 399 503.30            |
| Baurechnungen                                     | 28 714 357.00         | 24 767 339.80         |
| <b>Immobilien Sachanlagen</b>                     | <b>263 990 211.35</b> | <b>247 168 697.45</b> |
| <b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>                       | <b>264 276 467.35</b> | <b>247 469 953.45</b> |
| <b>AKTIVEN</b>                                    | <b>268 353 343.78</b> | <b>249 399 126.42</b> |

| <b>PASSIVEN PER 31.12. (IN FRANKEN)</b>                     | <b>2017</b>           | <b>2016</b>           |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>     | <b>3 867 635.25</b>   | <b>2 796 460.67</b>   |
| Fester Vorschuss Bank                                       | 0.00                  | 6 500 000.00          |
| Darlehenskasse                                              | 7 883 374.88          | 7 383 821.30          |
| Innerhalb eines Jahres fällige verzinsliche Hypothekarraten | 4 534 440.00          | 1 128 190.00          |
| <b>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>          | <b>12 417 814.88</b>  | <b>15 012 011.30</b>  |
| Innerhalb eines Jahres fällige zinslose Hypothekarraten     | 721 260.00            | 637 445.00            |
| <b>Übrige kurzfristige zinslose Verbindlichkeiten</b>       | <b>721 260.00</b>     | <b>637 445.00</b>     |
| Ausstehende Rechnungen                                      | 583 534.25            | 830 652.05            |
| Hypothekarzinsen                                            | 56 340.00             | 64 028.65             |
| Vorausbezahlte Mieten                                       | 871 071.60            | 927 739.60            |
| Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten                       | 1 404 360.30          | 1 525 343.70          |
| Steuerabgrenzung                                            | 151 200.00            | 584 000.00            |
| <b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>                        | <b>3 066 506.15</b>   | <b>3 931 764.00</b>   |
| <b>TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>                     | <b>20 073 216.28</b>  | <b>22 377 680.97</b>  |
| Darlehen Stadt und Kanton                                   | 350 520.00            | 603 340.00            |
| Anleihen Emissionszentrale EGW                              | 9 700 000.00          | 13 800 000.00         |
| Hypotheken                                                  | 177 869 800.00        | 153 954 800.00        |
| <b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>          | <b>187 920 320.00</b> | <b>168 358 140.00</b> |
| Darlehen Stadt und Kanton zinslos                           | 1 670 985.00          | 2 535 450.00          |
| <b>Übrige langfristige Verbindlichkeiten</b>                | <b>1 670 985.00</b>   | <b>2 535 450.00</b>   |
| Diverse Rückstellungen                                      | 13 278.75             | 23 434.25             |
| Erneuerungsfonds                                            | 46 039 200.00         | 44 361 000.00         |
| Solidaritätsfonds                                           | 432 567.25            | 445 857.25            |
| Fonds für alternative Energien                              | 0.00                  | 200 000.00            |
| <b>Rückstellungen</b>                                       | <b>46 485 046.00</b>  | <b>45 030 291.50</b>  |
| <b>TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>                     | <b>236 076 351.00</b> | <b>215 923 881.50</b> |
| Anteilscheinkapital                                         | 4 165 190.75          | 4 090 320.00          |
| Gesetzliche Gewinnreserven                                  | 4 000 000.00          | 4 000 000.00          |
| Freiwillige Gewinnreserven                                  | 2 315 000.00          | 315 000.00            |
| Gewinnvortrag                                               | 692 243.95            | 237 856.74            |
| Jahresgewinn                                                | 1 031 341.80          | 2 454 387.21          |
| <b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>                                   | <b>12 203 776.50</b>  | <b>11 097 563.95</b>  |
| <b>PASSIVEN</b>                                             | <b>268 353 343.78</b> | <b>249 399 126.42</b> |

# ERFOLGSRECHNUNG

| ERFOLGSRECHNUNG (IN FRANKEN)                                   | 2017                 | 2016                 |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Mietzinseinnahmen                                              | 18 312 423.88        | 18 153 592.25        |
| Nebenkosten-Pauschalen                                         | 45 643.95            | 120 840.25           |
| Übrige Erträge                                                 | 69 071.05            | 65 924.98            |
| <b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>              | <b>18 427 138.88</b> | <b>18 340 357.48</b> |
| Reparaturen und Unterhalt                                      | 5 225 891.55         | 3 399 473.85         |
| Baurechtszinsen                                                | 70 824.30            | 70 824.30            |
| Versicherungen                                                 | 137 698.35           | 129 710.55           |
| Gebühren und Abgaben                                           | 387 730.40           | 465 796.53           |
| Einlage Erneuerungsfonds                                       | 2 086 100.00         | 2 359 550.00         |
| <b>Liegenschaftenaufwand</b>                                   | <b>7 908 244.60</b>  | <b>6 425 355.23</b>  |
| <b>BRUTTOERGEBNIS</b>                                          | <b>10 518 894.28</b> | <b>11 915 002.25</b> |
| Hauswartung                                                    | 544 336.35           | 525 998.53           |
| Verwaltung                                                     | 1 155 118.65         | 1 096 059.84         |
| <b>Personalaufwand</b>                                         | <b>1 699 455.00</b>  | <b>1 622 058.37</b>  |
| Generalversammlung                                             | 83 455.49            | 81 533.56            |
| Büro- und Verwaltungsaufwand                                   | 675 591.20           | 580 260.13           |
| Entschädigung Vorstand                                         | 194 556.65           | 213 915.38           |
| Entschädigung Revisionsstelle                                  | 23 774.30            | 20 088.00            |
| Entschädigung Schlichtungskommission                           | 13 775.00            | 10 535.80            |
| <b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>                           | <b>991 152.64</b>    | <b>906 332.87</b>    |
| <b>BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN</b> | <b>7 828 286.64</b>  | <b>9 386 611.01</b>  |
| Einlage Amortisationskonto                                     | 3 314 500.00         | 3 135 700.00         |
| Einlage Heimfallfonds                                          | 187 400.00           | 191 400.00           |
| Abschreibungen Mobiliar                                        | 15 000.00            | 15 000.00            |
| <b>Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>       | <b>3 516 900.00</b>  | <b>3 342 100.00</b>  |
| <b>BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN</b>                 | <b>4 311 386.64</b>  | <b>6 044 511.01</b>  |
| Hypothekarzinsen                                               | 2 601 933.05         | 2 446 521.82         |
| Anleihenszinsen EGW                                            | 342 956.25           | 347 375.00           |
| Zinsen Darlehenskasse                                          | 77 197.80            | 87 328.35            |
| Zinsen Darlehen WBG                                            | 0.00                 | 7 704.10             |
| Zinsen Darlehen Stadt und Kanton                               | 9 922.95             | 16 332.05            |
| Bankzinsen und Spesen                                          | 11 148.89            | 45 328.33            |
| <b>Finanzaufwand</b>                                           | <b>3 043 158.94</b>  | <b>2 950 589.65</b>  |
| <b>Finanzertrag</b>                                            | <b>5 134.00</b>      | <b>5 134.00</b>      |
| <b>Ausserordentlicher einmaliger periodenfremder Ertrag</b>    | <b>162 200.00</b>    | <b>53 779.00</b>     |
| <b>Ausserordentlicher einmaliger periodenfremder Aufwand</b>   | <b>154 503.30</b>    | <b>0.00</b>          |
| <b>JAHRESGEWINN VOR STEUERN</b>                                | <b>1 281 058.40</b>  | <b>3 152 834.36</b>  |
| Kapital- und Ertragssteuern                                    | 249 716.60           | 698 447.15           |
| <b>JAHRESGEWINN</b>                                            | <b>1 031 341.80</b>  | <b>2 454 387.21</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.

|                                                                               | 2017                | 2016                          |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| <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)                                            | 306 824 054         | 290 447 650                   |
| <b>Brandversicherungswerte der Sachanlagen (in Franken)</b>                   |                     |                               |
| Gebäudeversicherungswert                                                      | 390 950 300         | 389 439 400                   |
| <b>Langfristige Verträge</b>                                                  |                     |                               |
|                                                                               | <b>Laufzeit bis</b> | <b>Baurechtszins pro Jahr</b> |
| Baurechtsvertrag Pünten                                                       | 2036                | 10 213                        |
| Baurechtsvertrag Laubegg                                                      | 2052                | 60 600                        |
| <b>Auflösung stiller Reserven</b>                                             | 213 290             | 66 842                        |
| <b>Ausserordentlicher einmaliger periodenfremder Ertrag (in Franken)</b>      |                     |                               |
| Auflösung nicht benötigter Mehrwertsteuerrückstellung                         | 0                   | 53 779                        |
| Auflösung des nicht benötigten Fonds für alternative Energien                 | 162 200             | 0                             |
| <b>Ausserordentlicher einmaliger periodenfremder Aufwand (in Franken)</b>     |                     |                               |
| Wertberichtigung unbebaute Grundstücke                                        | 154 503             | 0                             |

## 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)

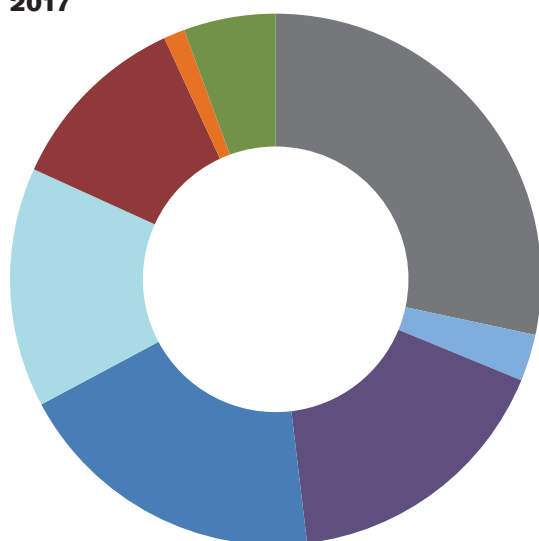
|                                              | 2017                | 2016                |
|----------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Gewinnvortrag Vorjahr                        | 692 243.95          | 237 856.74          |
| Jahresgewinn                                 | 1 031 341.80        | 2 454 387.21        |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>1 723 585.75</b> | <b>2 692 243.95</b> |
| Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven | 0.00                | 0.00                |
| Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven | 1 500 000.00        | 2 000 000.00        |
| Vortrag auf neue Rechnung                    | 223 585.75          | 692 243.95          |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>1 723 585.75</b> | <b>2 692 243.95</b> |

# MIETERFRANKEN

## VERWENDUNG DER ERTRÄGE

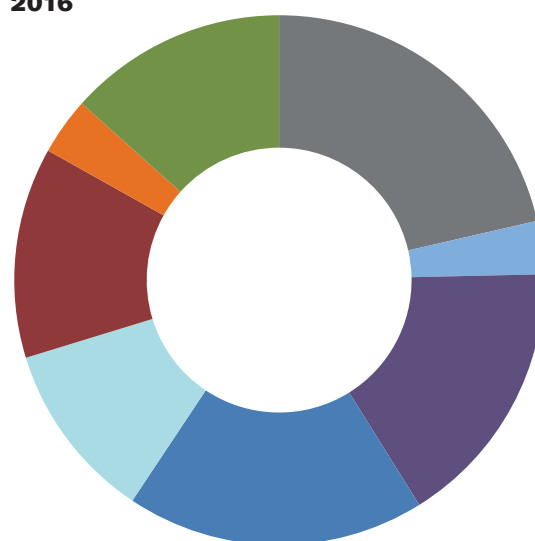
|                            | IN FRANKEN<br>2017   | IN FRANKEN<br>2016   | %-ANTEIL<br>2017 | %-ANTEIL<br>2016 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|------------------|------------------|
| Reparaturen und Unterhalt  | 5 225 891.55         | 3 925 472.38         | 28.36            | 21.40            |
| Gebühren und Abgaben       | 525 428.75           | 595 507.08           | 2.85             | 3.25             |
| Finanzaufwand              | 3 113 983.24         | 3 021 413.95         | 16.90            | 16.47            |
| Abschreibungen             | 3 516 900.00         | 3 342 100.00         | 19.09            | 18.22            |
| Verwaltungsaufwand         | 2 690 607.64         | 2 002 392.71         | 14.60            | 10.92            |
| Erneuerungsfonds           | 2 086 100.00         | 2 359 550.00         | 11.32            | 12.87            |
| Diverse Kosten und Steuern | 236 885.90           | 639 534.15           | 1.29             | 3.49             |
| Gewinn                     | 1 031 341.80         | 2 454 387.21         | 5.60             | 13.38            |
| <b>TOTAL</b>               | <b>18 427 138.88</b> | <b>18 340 357.48</b> | <b>100.00</b>    | <b>100.00</b>    |

2017



|                            |      |
|----------------------------|------|
| Reparaturen und Unterhalt  | 28 % |
| Gebühren und Abgaben       | 3 %  |
| Finanzaufwand              | 17 % |
| Abschreibungen             | 19 % |
| Verwaltungsaufwand         | 15 % |
| Erneuerungsfonds           | 11 % |
| Diverse Kosten und Steuern | 1 %  |
| Gewinn                     | 6 %  |

2016



|                            |      |
|----------------------------|------|
| Reparaturen und Unterhalt  | 21 % |
| Gebühren und Abgaben       | 3 %  |
| Finanzaufwand              | 16 % |
| Abschreibungen             | 18 % |
| Verwaltungsaufwand         | 11 % |
| Erneuerungsfonds           | 13 % |
| Diverse Kosten und Steuern | 3 %  |
| Gewinn                     | 13 % |

# KOMMENTAR ZU BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

## BILANZ

Die Bilanzsumme ist 2017 um knapp 8 Prozent auf 268,4 Millionen Franken angestiegen, was hauptsächlich auf die Investitionen im Anlagevermögen zurückzuführen ist.

Die Siedlung Flarzett in Elsau wurde fertiggestellt, wodurch die Position «Gebäude auf eigenem Land» um 16,5 Millionen Franken auf 291,1 Millionen Franken zugenommen hat. Die Amortisations- und Heimfallfondskonti haben nach maximal steuerlich zulässiger Speisung um 3,5 Millionen Franken zugenommen. Der Wert der Position «Unbebautes Land» wurde berichtigt. Er hat um 0,15 Millionen Franken abgenommen, da die Grundstücke in der Landwirtschaftszone Winterthurs, die vor Jahrzehnten zusammen mit weiteren Wohnbaugenossenschaften gekauft wurden, neu zum Verkehrswert für Landwirtschaftsland und nicht mehr zum Anschaffungswert bilanziert werden. Die Baurechnungen haben vor allem durch die Investitionen in die Neubausiedlung Orenberg in Ossingen auf 28,7 Millionen Franken zugenommen.

Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben ihre Darlehen an die GWG im Laufe des Jahres auf 7,9 Millionen Franken erhöht.

Zur Finanzierung der Bauprojekte Flarzett Elsau und Orenberg Ossingen sind die langfristigen, verzinslichen Verbindlichkeiten um 19,6 Millionen Franken auf 187,9 Millionen Franken angestiegen. Die kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten sind um 2,6 Millionen Franken auf 12,4 Millionen Franken gesunken.

Die GWG hat verzinsliche und zinslose Darlehen von Stadt und Kanton um 1,1 Millionen Franken und die Anleihen Emissionszentrale EGW um 4,1 Millionen Franken reduziert beziehungsweise umfinanziert. Einerseits wurden die gesetzlich möglichen Einlagen in den Erneuerungsfonds getätigt, andererseits wurde er für ausserordentlichen Unterhalt belastet. Wie von der Generalversammlung beschlossen, wurde der Fonds für alternative Energien aufgelöst. Insgesamt ist das langfristige Fremdkapital von 215,9 Millionen Franken auf 236,1 Millionen Franken gestiegen.

Das Anteilscheinkapital beträgt 4,2 Millionen Franken. Das sind im Verhältnis zur Bilanzsumme 1,6 Prozent. Mit Gewinnreserven und Jahresgewinn resultiert ein Eigenkapital von 12,2 Millionen Franken, was 4,5 Prozent der Bilanzsumme entspricht.

## ERFOLGSRECHNUNG

Wie bereits im Vorjahr passte die GWG im Herbst 2017 die Mieten dem erneut gesunkenen Referenzzinssatz an, was zu einer Mietzinsreduktion für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter um rund 2,5 Prozent führte. Der Erstbezug der Siedlung Flarzett in Elsau führte hingegen zu zusätzlichen Mietzinseinnahmen. Daraus resultiert gegenüber 2016 ein Anstieg der Mietzinseinnahmen um 0,1 Millionen auf 18,3 Millionen Franken. Der Liegenschaftenaufwand hat um 1,5 Millionen zugenommen, weil im Gegensatz zu 2016 wieder eine grössere Sanierung einer Liegenschaft durchgeführt wurde. Der Liegenschaftenaufwand ist damit wieder auf dem Niveau von 2015.

Der Personalaufwand und der übrige betriebliche Aufwand sind je um 0,1 Millionen Franken gestiegen. Auf den Positionen des Anlagevermögens wurden die steuerlich maximal möglichen Abschreibungen in der Höhe von 3,5 Millionen Franken gebucht. Der Finanzaufwand betrug trotz höherer Fremdverschuldung wie 2016 rund 3,0 Millionen Franken. Der durchschnittliche Zinssatz betrug 1,5 Prozent. Nach Steuern von 0,2 Millionen Franken resultiert ein Jahresgewinn von 1,0 Millionen Franken.



**FAMILIE MORINA  
WOHNT BEI DER GWG.  
DIE ELTERN ARBEITEN  
ZUDEM FÜR DIE GWG.**

# 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 2017 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, 9. Februar 2018

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         |  |
| Untere Vogelsangstr. 177–207                                                           | 1939/41 |                 |            | 78         | 18         |           |  |
| <b>OBERWINTERTHUR</b>                                                                  |         |                 |            |            |            |           |  |
| Ruchwiesenstr. 53–55                                                                   | 1989    |                 | 3          | 5          | 6          |           |  |
| Dorfstr. 3a–c                                                                          | 1960    | 2               | 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          | 12         |           |  |
| <b>TOTAL</b>                                                                           |         | <b>21</b>       | <b>135</b> | <b>523</b> | <b>556</b> | <b>79</b> |  |

|  | ANZAHL WHG  | GEWERBE  | HAUSWARTE, NAME / ADRESSE                                  |
|--|-------------|----------|------------------------------------------------------------|
|  |             |          |                                                            |
|  | 24          |          | Stojan Stojanovic, Espenstrasse 25, 8408 Winterthur        |
|  | 14          |          | Remo Macello, Im Feldtal 1, 8408 Winterthur                |
|  | 100         |          | Giulietta Vallelonga, 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          |          | Vroni Schmied, Römerstr. 147, 8404 Winterthur              |
|  | 96          |          | Stojan Stojanovic, Espenstrasse 25, 8408 Winterthur        |
|  |             |          |                                                            |
|  | 14          |          | Natascha Gamper, Ruchwiesenstr. 53, 8404 Winterthur        |
|  | 18          | 1        | Slavica Grmaca, Dorfstr. 3a, 8404 Winterthur               |
|  | 12          |          | Slavica Grmaca, Dorfstr. 3a, 8404 Winterthur               |
|  | 23          | 2        | Benjamin Schmied, Römerstr. 147, 8404 Winterthur           |
|  | 9           |          | Margrith Polat, Strahleggweg 26/19, 8400 Winterthur        |
|  | 16          |          | Margrith Polat, Strahleggweg 26/19, 8400 Winterthur        |
|  | 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          |          | Anita Mesa, Weberstr. 70, 8400 Winterthur                  |
|  | 69          |          | Gabriela Brunner, Tuttwilerstrasse 9, 9545 Wängi           |
|  | 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 Shaqiri, Hündlerstr. 20c, 8406 Winterthur |
|  |             |          |                                                            |
|  | 9           | 1        | Thomas Lüthi, Auwiesenstr. 7, 8352 Elsau                   |
|  | 12          |          | Rosmarie Rutishauser, Schottikerstr. 8, 8352 Elsau         |
|  | 33          |          | Simon Staub, Wiesendangerstrasse 9a, 8352 Elsau            |
|  |             |          |                                                            |
|  | 24          |          | Carmela Scotellaro, Haspelstr. 6, 8483 Kollbrunn           |
|  |             |          |                                                            |
|  | 16          |          | Ljubomir Buncic, St. Gallerstr. 20, 8488 Turbenthal        |
|  | 30          |          | Yüksel Albayrak, Fridtalweg 4, 8488 Turbenthal             |
|  |             |          |                                                            |
|  | 40          |          | Michael Gottet, Technikumstrasse 81, 8400 Winterthur       |
|  |             |          |                                                            |
|  | 20          |          | Brigitte Tschanz, Orenbergstr. 23, 8475 Ossingen           |
|  |             |          |                                                            |
|  | <b>1314</b> | <b>9</b> |                                                            |

# BILDNACHWEISE

|            |                                                                  |
|------------|------------------------------------------------------------------|
| Titelseite | Foto: Jolanda Flubacher                                          |
| Seite 4    | Foto: Simon Brühlmann (GWG)                                      |
| Seite 5    | Foto: Simon Brühlmann (GWG)                                      |
| Seite 6    | Foto oben: Christian Schwager, Foto unten: Simon Brühlmann (GWG) |
| Seite 7    | Foto: Peter Maurer                                               |
| Seite 8    | Fotos: Simon Brühlmann (GWG)                                     |
| Seite 9    | Foto: Jolanda Flubacher                                          |
| Seite 10   | Foto oben: Roger Frei, Zürich, Foto unten: Oliver Erb            |
| Seite 11   | Fotos: Alessandro Della Bella                                    |
| Seite 12   | Foto: Andreas Siegenthaler (GWG)                                 |
| Seite 13   | Foto: Simon Brühlmann (GWG)                                      |
| Seite 14   | Foto: Jolanda Flubacher                                          |
| Seite 21   | 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 |
| Genossenschaftliches             | Katja Zimmermann     | 052 245 13 71 |
| Genossenschaftliches             | 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 |

## 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 |
| Finanzen                          | Peter Strassmann, 8406 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. |               |

