



EINLADUNG ZUR 77. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

**FREITAG, 20. MAI 2016, KONGRESSHAUS, LIEBESTRASSE 3,
8400 WINTERTHUR, BEGINN: 18 UHR (TÜRÖFFNUNG: 17 UHR)**

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wir laden Sie, eine Begleitperson und Ihre Kinder ein, an der Generalversammlung teilzunehmen. Diese beginnt um 18.00 Uhr, das Abendessen findet im Anschluss statt.

TRAKTANDEN

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Mitteilungen
3. Abnahme des Jahresberichtes
4. Abnahme der Jahresrechnung
 - a) Erläuterung zur Jahresrechnung
 - b) Bericht der Revisionsstelle
 - c) Verwendung des Betriebsüberschusses
 - d) Abnahme der Jahresrechnung
5. Entlastung der Verwaltung
6. Anträge
7. Wahlen
 - a) Präsidium: Vorschlag des Vorstandes:
Doris Sutter Gresia, Gschwaderweg 30, 8610 Uster
 - b) Ergänzungswahl in den Vorstand: Vorschlag des Vorstandes:
Laura Bösiger, Metzgerstrasse 4, 8406 Winterthur
 - c) Revisionsstelle
8. Verschiedenes

Bitte geben Sie die beiliegende Anmeldung bis spätestens 30. April 2016 ausgefüllt dem Hauswart ab oder senden Sie uns diese per Mail an info@gwg.ch oder per Post zu.

Sollten Sie an der Generalversammlung nicht teilnehmen können, so haben Sie die Möglichkeit, sich durch ein anderes Mitglied oder einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten zu lassen. In diesem Fall ist das beiliegende Formular an die GV mitzubringen.

Gemäss Art. 26 der Statuten hat jedes Mitglied eine Stimme und kann höchstens ein weiteres Mitglied vertreten. Vor dem Eingang zum Saal wird eine Zutritts- und Anwesenheitskontrolle stattfinden. Dabei werden Sie Ihre Stimmkarte erhalten. Wir bitten um rechtzeitiges Erscheinen.

Freundliche Grüsse
Ihre GWG

INHALT

4
**JAHRESBERICHT
2015**

17
**JAHRESBERICHT
DER BESCHWERDE-
KOMMISSION**

18
JAHRESRECHNUNG

23
**BERICHT DER
REVISIONSSTELLE**

24
BILDNACHWEISE

25
**GESCHÄFTSSTELLE
UND VORSTAND**

JAHRESBERICHT 2015

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Jahr 2015 war für die GWG ein Jahr, in dem auf der Geschäftsstelle wichtige personelle Veränderungen erfolgten. Andreas Siegenthaler ist neuer Geschäftsführer der GWG, Simon Brühlmann unser Mann für die Kommunikation. Die Vermietung hat mit Martina Mazzucotelli zusätzliche Unterstützung erhalten und Olena Keller vertritt seit Ende Jahr Ilenia Brönnimann temporär am Empfang.

Der Personalausbau war aufgrund unserer Bauprojekte und Wachstumspläne nötig. Die alten Büroräume an der Römerstrasse waren für das vergrösserte Team der Geschäftsstelle aber viel zu klein. Die GWG hat deshalb die Gelegenheit genutzt und ist mitten ins Stadtzentrum gezogen. Dort sind wir jetzt für alle unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter gut erreichbar.

Passend zu diesem Aufbruch wurde unser neuer Auftritt mit dem Zaunkönig im Logo eingeführt. Die Druckmedien wurden angepasst und eine neue Website geschaffen.

Unsere Neubauprojekte sind 2015 wesentlich vorangekommen. In Elsau stehen die Wohnungen des Projektes «Flarzett» vor dem Erstbezug. In Ossingen hat die GWG das Baugesuch für das Projekt «Orenberg» eingereicht. Im Vogelsang konnte mit Zustimmung beider Generalversammlungen der Liegenschaftentausch mit der Heimstätten-Genossenschaft (HGW) vollzogen werden. Der Kauf der städtischen Parzelle hinter dem GWG-Grundstück konnte vorangebracht werden und das Siegerprojekt «Champs des Oiseaux» wurde gemeinsam mit den Architekten erfolgreich weiterentwickelt.

UMFELD

Für die Schweizer Volkswirtschaft war 2015 ein schwieriges Jahr. Die Exporte verteuerten sich nach der Aufhebung des Euromindestkurses Anfang Jahr schlagartig. Manches Geschäft musste zu schlechteren Konditionen abgeschlossen

werden oder kam nicht zustande. Die Arbeitslosenquote stieg im Vergleich zum Vorjahr von 3.4% auf 3.7%. Die Löhne sind im Durchschnitt um weniger als 1% gestiegen.

Die Flüchtlingswellen, ausgelöst durch die Kriege im Nahen und Mittleren Osten und in Afrika, haben auch die Schweiz und Winterthur erreicht. Im Mattenbachquartier – wir haben dort rund 180 Wohnungen – ist Ende November eine temporäre

«UNSERE GENOSSENSCHAFTERINNEN UND GENOSSENSCHAFTER HABEN VON EINER MIETZINSREDUKTION PROFITIERT»

Asylunterkunft für hundert asylsuchende Männer eingerichtet worden. Die Akzeptanz und die Hilfsbereitschaft im Quartier sind hoch. Auch die GWG bietet Hand, wo sie kann.

FINANZ- UND IMMOBILIENMARKT

Von 2005 bis 2015 sind die Mieten im Schnitt um 2.8% pro Jahr angestiegen. 2016 sollen die Preise für Eigentums- und Mietwohnungen zum ersten Mal seit der Jahrtausendwende zurückgehen. Das prophezeit der Immobilienberater Wüest & Partner. Dass diese Trendwende gerade jetzt eintritt, ist kein Zufall. Die strengeren Regeln bei der Vergabe von Hypotheken haben den privaten Immobilienmarkt 2015 stark gebremst. Das war vor allem auf die kürzere Amortisationsdauer und die neuen Regeln für den Bezug von Pensionskassengeldern zurückzuführen. Ausserdem sind die Banken bei der Vergabe von Hypotheken deutlich vorsichtiger geworden.

Der Referenzzinssatz sank Mitte 2015 noch einmal, von 2.00% auf 1.75%. Alle unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben dementsprechend von einer Mietzinsreduktion profitiert.

WINTERTHUR

2015 wurde der Regierungsrat des Kantons Zürich gewählt. Den Einzug geschafft hat unter anderem die Winterthurerin Jacqueline Fehr. Sie leitet die Direktion der Justiz und des Innern.

In Winterthur ist die Stadtverwaltung umgezogen – und zwar in den sogenannten Superblock im Sulzer-Areal. Die politische Agenda blieb mehr oder weniger die gleiche. Auch 2015 dominierte die leere Stadtkasse den öffentlichen Diskurs. Es wird weiter gespart, koste es, was es wolle. Dass die Stadt zum 45. Mal das Albanifest und zum 40. Mal die Musikfestwochen feierte und dass der Holidi zu seiner letzten Reise auf den Rosenberg aufbrach, sorgte immerhin kurzfristig für Aufmerksamkeit.

Gute Arbeit hat der Regionalverband Winterthur unter dem Präsidium von Doris Sutter Gresia geleistet. Eine gemeinsam mit Implenia ausgearbeitete Vereinbarung stellt sicher, dass im Sulzerareal «Werk 1» ein Anteil von 30% gemeinnützigem und bezahlbarem Wohnraum entstehen wird. Am 8. März 2015 hatte die Stimmbevölkerung der Umzonung des Areals mit 64% Ja-Stimmen klar zugestimmt.

«NACHFRAGE UNGEBROCHEN HOCH»

Nach vier Jahren stieg die Leerstandsziffer in der Stadt Winterthur erstmals wieder an. Sie lag bei knapp 0.6% – ein immer noch sehr tiefer Wert. Am Stichtag standen somit mehr Wohnungen frei als im Vorjahr. Die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen ist trotzdem ungebrochen hoch. Bei der GWG blieb denn auch keine Wohnung länger als zwei Monate frei. Im Bereich der Neubau-Mietwohnungen, die in der Regel

teurer sind als der Altbestand, kam es allerdings vor allem in der zweiten Jahreshälfte bei verschiedenen Investoren zu ersten Leerständen.

Es ist wichtig, dass die Wohnbaugenossenschaften weiterhin preisgünstige Wohnungen erstellen und mit Neubauten für die nächsten Generationen vorsorgen. Die GWG plant deshalb mehrere Neubauten – in Elsau, in Ossingen und in Winterthur. Unser Grossprojekt im Vogelsang verfolgt zudem das raumplanerische Ziel der Nachverdichtung, eine Siedlungsentwicklung nach innen. Auch dank dem Zukauf von bestehenden Wohnliegenschaften (wie etwa in Turbenthal) können langfristig mehr Menschen preiswert bei der GWG wohnen.

GESCHÄFTSSTELLE

Der schwere Unfall von Matthias Grimm Ende 2013 prägte auch den Verlauf des vergangenen Geschäftsjahrs. Er musste seine Stelle aus gesundheitlichen Gründen aufgeben. Dass Doris Sutter Gresia per 1. März als Geschäftsführerin ad interim einspringen konnte, war für die GWG ein Glücksfall. Für ihren ausserordentlichen Einsatz danken wir ihr von Herzen.

Am 1. September hat Andreas Siegenthaler als Geschäftsführer bei der GWG angefangen. Er hat sich bereits bestens eingelebt und wir sind sehr froh, dass er unsere Geschäftsstelle so kompetent, weitsichtig und mit grossem persönlichem Engagement leitet.

KOMMUNIKATION

Dass wir unseren Auftritt aufgefrischt haben, ist kaum zu übersehen. Dank unserer neuen Corporate Identity hat die GWG nun einen Vogel – zumindest im Logo. Genauer gesagt ist es ein Zaunkönig, eine Vogelart, die bestens zu uns passt. Zaunkönige sind klein aber oho, sehr musisch und ein bisschen frech. Unser Zaunkönig hat nicht nur Persönlichkeit, er weiss auch, wo seine Wurzeln sind. Der Vogel als Wappentier ist eine Hommage an unsere Geschichte. Er erinnert uns daran, wo alles begann: 1939 im Unteren Vogelsang.

FINANZEN

Die Finanzkommission unter der Leitung von Peter Strassmann hat 2015 die Finanzierungskosten weiter optimiert. Manche Genossenschafterinnen und Genossenschafter nutzten die Gelegenheit, ihr Geld zu guten Konditionen bei uns anzulegen. Ende 2015 lagen die Einlagen der Darlehenskasse bei rund 7 Millionen Franken. Der Zinssatz der Darlehenskasse liegt ab 1. Januar 2016 unverändert bei 1.25%.

GENOSSENSCHAFTSWESEN

Der Neuzuzüger-Apéro war auch dieses Jahr gut besucht. Für die Planung der Sanierung an der Eichliackerstrasse hat die GWG an zwei Treffen die Anregungen und Wünsche der Bewohnerinnen und Bewohner aufgenommen. Der neu gestaltete Aussenraum konnte so optimal auf die Bedürfnisse der Genossenschafterinnen und Genossenschafter abgestimmt und sichtbar aufgewertet werden. Die GWG möchte die Mitwirkung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter in Zukunft weiter ausbauen und auch im Bereich Zusammenleben mehr Unterstützung und Anregungen bieten. Dazu schafft sie per 1. Januar 2016 eine neue 60%-Stelle Genossenschaftliches. Diese Aufgabe übernimmt Katja Zimmermann, bisher Mitarbeiterin Vermietung.

LIEGENSCHAFTENKÄUFE

Die GWG hat 2015 verschiedene Kaufobjekte geprüft und einige Offerten unterbreitet. Aufgrund des grossen Anlagedruckes auf dem Markt waren die Preise aber sehr hoch. So hoch, dass die GWG bei Bieterverfahren nicht mithalten konnte und auch nicht wollte. In Turbenthal konnte die GWG aber eine genossenschaftliche Überbauung mit 30 Wohnungen zu einem vernünftigen Preis kaufen. Die Häuser liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu unserer Liegenschaft an der St. Gallerstrasse.



Neue Büroräume an der Technikumstrasse 81 beim Hauptbahnhof: Gut erreichbar für unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter.



**WAREN 52 JAHRE
LANG HAUSWARTE:
FRITZ UND EMMA PETER.**

BAULICHE TÄTIGKEITEN

EICHLIACKERSTRASSE 49–51

Neue Küchen und Bäder: Über mehr Wohn- und Lebensqualität freuen sich die Bewohnerinnen und Bewohner in unseren 16 Wohnungen im Eichliacker. An einem Genossenschaftsfest im Restaurant Bahnhof Töss haben sie im Herbst auf die 2015 abgeschlossene und gelungene Sanierung der 2011 gekauften GWG-Liegenschaft angestossen.

Um eine bessere Ausnützung zu erreichen, wurden im vorhandenen Dachraum vier moderne Dachwohnungen eingebaut. Zudem wurde die alte Ölheizung entfernt und durch eine effiziente Gasheizung mit Sonnenkollektoren für die Warmwasserproduktion ersetzt.

Wie bei GWG-Sanierungen üblich, konnten die Bewohnerinnen und Bewohner bei der Planung ihre Anliegen und Wünsche einbringen. Das Resultat: Im gemeinsamen Garten gibt es in Zukunft einen Treffpunkt mit Sitzgelegenheiten und vor dem Haus mehr Platz für Velos.



Blick in ein Badezimmer, nach der Sanierung.



Nachträgliche Verdichtung im Eichliacker: Eine der neuen Dachwohnungen an der Eichliackerstrasse.

AKTUELLE PROJEKTE

NEUBAU ELSAU, «FLARZETT»

Die Genossenschaftssiedlung Flarzett oberhalb der Kirche in Elsau nimmt Formen an. Seit November 2014 entstehen auf der ehemaligen Allmend in drei Gebäuden 33 Wohnungen für Jung und Alt. Im November 2015 haben wir den Rohbau an einem Tag der offenen Tür gezeigt.

Das Projekt vom Frauenfelder Architekturbüro Stauer & Hasler orientiert sich an den historischen Flarzhäusern, wie sie in Elsau und Umgebung früher oft anzutreffen waren. Auf massiven Steinsockeln liegen nachhaltige Holzbauten. Das Herzstück der Neuinterpretation ist ein Lichtkamin, der Tageslicht in die inneren Bereiche lenkt: auf die Treppen, auf den Küchentisch oder in die Badezimmer.

«EIN ZUHAUSE FÜR ALLE LEBENSLAGEN»

Versteckis im Garten, Geburtstagsfest im Gemeinschaftsraum oder ein Ausflug in die Badi Elsau: Rund 80 Personen,



Rund 80 Personen, davon 30 Kinder, werden ab Sommer 2016 im Flarzett ein neues Zuhause finden.

AKTUELLE PROJEKTE

davon 30 Kinder, werden ab Sommer 2016 im Flarzett ein neues Zuhause finden. Verändern sich die Lebensumstände, kann man einfach von einer kleineren in eine grössere Wohnung oder von einem Reihen- ins Mehrgenerationenhaus umziehen.

«VERKLEINERUNG DES ÖKOLOGISCHEN FUSSABDRUCKS»

Flarzett soll ein lebendiger Ort sein, wo unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter Ideen einbringen können – bei der Planung des grosszügigen Aussenraums, bei der Organisation von Bastelnachmittagen und bei der Verkleinerung des ökologischen Fussabdrucks. Hierbei hilft auch das Mobility-Auto, das auf dem Parkplatz vor dem Haus parat steht.



Lichtdurchflutetes Esszimmer – dank innovativem Lichtkamin.

NEUBAU «ORENBERG», OSSINGEN

Im Herbst 2015 haben wir in Ossingen im Zürcher Weinland die geplante GWG-Siedlung vorgestellt. Das Projekt Orenberg – es beinhaltet in sechs Gebäuden sechs Reihenhäuser, 55 Wohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zimmern und einen Gemeinschaftsraum – ist sowohl bei den Behörden als auch bei der Bevölkerung auf grossen Anklang gestossen. Die Architektur der Siedlung orientiert sich stark an der historischen Baukultur des Weinlandes. Durch das Spiel mit dörflicher Dichte, grosszügigen Grünflächen und verschiedenen Haustypen fügt sich die Siedlung nahtlos und unaufdringlich in das Ossinger Ortsbild ein. Stattliche, verputzte Häuser



In Ossingen entstehen in sechs Gebäuden sechs Reihenhäuser und 55 Wohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zimmern.

mit markanter Giebelfassade, wie man sie ab dem 16. Jahrhundert im Weinland vorfand, stehen zwischen niedrigeren «Laubenhäusern» mit sichtbaren Holzkonstruktionen. Die Siedlung, geplant vom Winterthurer Architekturbüro BDE, wird umrahmt von einer grosszügigen Allmend mit Obstbäumen und Blumenwiesen und wird geschmückt durch Kunst am Bau.

«WOHNEN ZWISCHEN APFELBÄUMEN»

Eine Vielzahl der Wohnungen ist mit einem Lift erschlossen und barrierefrei. Die ganze Siedlung ist an das bestehende Fernwärmenetz angeschlossen. Baubeginn ist im Frühling 2016, Erstbezug im Herbst 2017.

AKTUELLE PROJEKTE

ERSATZNEUBAU «CHAMPS DES OISEAUX», VOGELSANG

Beim Ersatzneubau für unsere Gründersiedlung an der Unteren Vogelsangstrasse sind wir 2015 in die entscheidende Planungsphase übergegangen. Es wird eine innovative Genossenschaftssiedlung mit Wohnungen verschiedenster Grössen, einem Gemeinschaftslokal und einer Kinderkrippe entstehen. Das Projekt «Champs des Oiseaux» des Architekturbüros Knapkiewicz & Fickert besticht mit einem raffinierten und zukunftsorientierten Raum- und Wohnkonzept, das weit über die Stadtgrenzen hinaus Akzente setzt.

«JA ZU STÄDTE- BAULICHEM WEITBLICK»

Dank einer Umzonung des angrenzenden Püntenareals und einem Häusertausch mit der HGW können rund 150 Wohnungen gebaut werden. Dadurch werden im Vogelsang in Zukunft rund doppelt so viele Menschen fair und günstig wohnen können wie heute.



«Champs des Oiseaux»: vorne grossstädtisch verspielt, hinten schlicht und bescheiden.

«FAIR WOHNEN, FAIR HANDELN»

Unsere jetzigen Bewohnerinnen und Bewohner lassen wir natürlich nicht im Stich: Wir bieten allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern individuell Wohnalternativen bei der GWG an und unterstützen den Wunsch, später in den Vogelsang zurückzukehren.



Unkonventionell geschnittener Grundriss: Wohnung im «Champs des Oiseaux».

GRUNDSTÜCK MAIENRIED

Wie auf dem Grundstück Maienried rund 120 familienfreundliche, preiswerte und energetisch sinnvolle Wohnungen entstehen können, berieten wir mit der Stadt Winterthur. Das derzeit unbebaute Grundstück gehört der Stadt und soll im Baurecht an die GWG abgegeben werden. 40% der Wohnungen sollen gemäss Auflagen der Stadt subventioniert und damit besonders preiswert werden. Auch ein Gemeinschaftsraum und eine Kinderkrippe sind vorgesehen. Die Prüfung der Rahmenbedingungen ist komplex und zeitintensiv.

AREAL BUSDEPOT DEUTWEG

Städtebaulich, ökologisch und sozial wegweisend: Zusammen mit der HGW und der gaiwo planen wir im alten Busdepot rund 100 Wohnungen. Der genaue Fahrplan steht noch nicht. Eine grosse Herausforderung ist die Integration der schützenswerten Bauten in das Projekt.

«SIEDLUNG MIT ZENTRUMSFUNKTION»

Im ehemaligen Busdepot soll nicht nur ein Wohnangebot geschaffen werden, welches dasjenige im unmittelbar angrenzenden Talgut-Quartier optimal ergänzt und mithilft, dort anstehende Veränderungen aufzufangen. Es soll auch öffentliche Angebote für das Quartier beherbergen und damit eine Zentrumsfunktion übernehmen. Das Ziel ist, dass auf diesem Areal mehrere Genossenschaften ihre jeweilige Geschäftsstelle haben werden, und sich so enger vernetzen können.



Auf dem Areal sollen neben rund 100 Wohnungen auch Geschäftsstellen von mehreren Winterthurer Genossenschaften Platz finden. Im Bild: eine Variantenstudie mit denkbaren Einbauten in der «Urhalle». Ein Projekt zur Umsetzung besteht noch nicht.



**ZUSAMMENLEBEN
IN DER
GENOSSENSCHAFT:
GWG-SIEDLUNG AN
DER HASPELSTRASSE,
KOLLBRUNN.**

VERSCHIEDENES

WOHNUNGSWECHSEL

Im Jahr 2015 fanden 139 Wohnungswechsel (Vorjahr 129) statt. Bei den Garagen gab es 93 Wechsel (Vorjahr 79) und bei den Parkplätzen 52 (Vorjahr 35).

SITZUNGEN UND VERSAMMLUNGEN

Die Generalversammlung fand am 8. Mai 2015 im Kongresshaus Liebestrasse statt, besucht von 208 Genossenschafterinnen und Genossenschäftern, 58 Kindern, sowie Angehörigen und Gästen. Vorstand und Geschäftsleitung präsentierten einen guten Abschluss. Als Präsent durften alle Genossenschafterinnen und Genossenschäftern nach der GV das Buch zum 75-Jahr-Jubiläum mit nach Hause nehmen.

«1193 PERSONEN SIND BEI DER GWG GENOSSENSCHAFTER.»

Im Berichtsjahr fanden zudem folgende Versammlungen und Sitzungen statt: 10 Vorstandssitzungen und 3 Workshops, 7 Mieterversammlungen, ein Neuzuzüger-Apéro, mehrere Sitzungen des Verwaltungsausschusses Grüzefeld und diverse Kommissionssitzungen.

DIE GWG 2015 IN ZAHLEN

1193	Personen sind bei der GWG Genossenschäftern.
1261	Wohnungen sind am 31. Dezember 2015 im Besitz der GWG.
40	Siedlungen umfasst unser Bestand.
12	Mitarbeitende zählt die Geschäftsstelle der GWG.
6 841 152.50	Franken standen Ende 2015 in der Darlehenskasse zu Buche.
4 924 088.50	Franken wurden für Unterhalt aufgewendet.

SCHLUSSBEMERKUNG

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle, den Hauswarten und der Beschwerdekommision danke ich im Namen des Vorstandes herzlich für das vorbildliche Engagement im Jahr 2015. Dank ihnen dürfen wir wiederum auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken und eine positive Jahresbilanz ziehen.

Dem Vorstand danke ich für das Engagement und die gute Arbeit im Team. Und Ihnen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschäftern, danke ich für Ihre Unterstützung und freue mich auf ein erfolgreiches Jahr 2016.

Winterthur, im Februar 2016, Christian Gebhardt, Präsident 

JAHRESBERICHT 2015 DER BESCHWERDEKOMMISSION

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Im abgelaufenen Jahr 2015 hat die Zahl der Beschwerden an die Beschwerdekommision deutlich zugenommen. Dabei ging es meist um Beschwerden wegen Lärm, verursacht durch Nachbarn. In einigen Fällen konnten wir durch Gespräche oder Aussprachen am «runden Tisch» wesentlich zur Verbesserung der Situation beitragen.

Wir stellen fest, dass diese Fälle häufig mit Kleinigkeiten oder Missverständnissen beginnen, wie nicht oder nicht freundliches Grüssen, und sich dann aufschaukeln. Manchmal hat uns dies an «Die Geschichte vom Hammer» von Paul Watzlawick erinnert:

«Ein Mann will ein Bild aufhängen. Den Nagel hat er, nicht aber den Hammer. Der Nachbar hat einen. Also beschliesst unser Mann, hinüberzugehen und ihn auszuborgen. Doch da kommt ihm ein Zweifel: Was, wenn der Nachbar mir den Hammer nicht leihen will? Gestern schon grüsste er mich nur so flüchtig. Vielleicht war er in Eile. Aber vielleicht war

die Eile nur vorgeschützt, und er hat etwas gegen mich. Und was? Ich habe ihm nichts angetan; der bildet sich da etwas ein. Wenn jemand von mir ein Werkzeug borgen wollte, ich gäbe es ihm sofort. Und warum er nicht? Wie kann man einem Mitmenschen einen so einfachen Gefallen abschlagen? Leute wie dieser Kerl vergiften einem das Leben. Und dann bildet er sich noch ein, ich sei auf ihn angewiesen. Bloss weil er einen Hammer hat. Jetzt reicht's mir wirklich. – Und so stürmt er hinüber, läutet, der Nachbar öffnet, doch bevor er «Guten Tag» sagen kann, schreit ihn unser Mann an: «Behalten Sie Ihren Hammer, Sie Rüpel!»

Was können wir daraus lernen? Nicht immer haben die Nachbarn etwas gegen uns und machen Lärm aus Bosheit. Ein freundliches Gespräch zur Klärung der Situation kann dabei Wunder bewirken.

Wir wünschen allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern im Jahr 2016 viel Freude, gute Nachbarschaftsverhältnisse und, vor allem, gute Gesundheit!

Für die Beschwerdekommision:

Der Präsident, Hans Brauchli 🐼

BILANZ PER 31. DEZEMBER

AKTIVEN (IN CHF)	2015	2014
Kasse	66.60	0.00
Post	1 125 653.70	604 008.86
Banken	448 513.47	327 298.27
Flüssige Mittel	1 574 233.77	931 307.13
Mieterausstände	120 333.60	71 677.85
Forderungen gegenüber Dritten	20 754.38	4 709.76
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	141 087.98	76 387.61
Diverse	85 353.35	40 430.00
Heiz- und Nebenkosten	892 233.35	1 035 406.60
Aktive Rechnungsabgrenzungen	977 586.70	1 075 836.60
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	2 692 908.45	2 083 531.34
Wertschriften	4.00	4.00
Darlehen an Dritte	200 000.00	200 000.00
Finanzanlagen	200 004.00	200 004.00
Mobile Sachanlagen	116 252.00	3.00
Gebäude auf eigenem Land	270 168 349.55	258 625 956.45
Abzüglich Amortisationskonto	-58 838 400.00	-55 648 900.00
Gebäude auf Land im Baurecht	15 450 000.00	15 450 000.00
Abzüglich Heimfallfonds	-5 880 800.00	-5 685 600.00
Unbebautes Land	399 503.30	399 503.30
Anzahlung Landkauf	100 000.00	100 000.00
Liegenschaften im Bau	8 125 872.85	1 867 629.65
Immobilien Sachanlagen	229 524 525.70	215 108 589.40
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	229 840 781.70	215 308 596.40
AKTIVEN	232 533 690.15	217 392 127.74

PASSIVEN (IN CHF)	2015	2014
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 592 233.85	2 132 138.50
Fester Vorschuss Bank	4 500 000.00	2 800 000.00
Darlehenskasse	6 841 152.50	7 190 285.00
Verzinsliche, fällige Hypothekarraten	473 330.00	452 790.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	11 814 482.50	10 443 075.00
Unverzinsliche, fällige Hypothekarraten	913 237.00	438 127.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	913 237.00	438 127.00
Ausstehende Rechnungen	648 407.10	768 778.50
Hypothekarzinsen	83 529.75	84 509.00
Vorausbezahlte Mieten	1 016 341.76	1 078 530.10
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	1 362 564.85	1 215 548.70
Steuerabgrenzung	183 000.00	212 000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	3 293 843.46	3 359 366.30
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	17 613 796.81	16 372 706.80
Darlehen Verband WBG	739 600.00	821 760.00
Darlehen Stadt und Kanton	965 920.00	2 567 005.00
Anleihen Emissionszentrale EGW	14 500 000.00	10 400 000.00
Hypotheken	144 314 300.00	138 683 383.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	160 519 820.00	152 472 148.00
Darlehen Stadt und Kanton zinslos	3 037 376.00	919 800.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	3 037 376.00	919 800.00
Diverse Rückstellungen	135 170.50	135 170.50
Erneuerungsfonds	42 001 450.00	39 541 500.00
Solidaritätsfonds	458 920.10	472 030.15
Fonds für alternative Energien	200 000.00	200 000.00
Rückstellungen	42 795 540.60	40 348 700.65
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	206 352 736.60	193 740 648.65
Anteilscheinkapital	4 014 300.00	3 756 500.00
Gesetzliche Gewinnreserve	3 000 000.00	2 500 000.00
Freiwillige Gewinnreserven	315 000.00	315 000.00
Gewinnvortrag	207 272.29	271 154.27
Jahresgewinn	1 030 584.45	436 118.02
TOTAL EIGENKAPITAL	8 567 156.74	7 278 772.29
PASSIVEN	232 533 690.15	217 392 127.74

ERFOLGSRECHNUNG

ERFOLGSRECHNUNG (IN CHF)	2015	2014
Mietzinseinnahmen	18 080 524.70	17 371 628.95
Nebenkosten-Pauschalen	359 447.65	376 592.50
Übrige Erträge	68 833.67	66 012.76
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	18 508 806.02	17 814 234.21
Reparaturen und Unterhalt	4 371 021.60	5 057 660.95
Baurechtszinsen	70 824.30	61 040.00
Versicherungen	110 862.55	114 802.75
Gebühren und Abgaben	695 695.71	742 017.30
Einlage Erneuerungsfonds	2 655 350.00	2 679 350.00
Liegenschaftenaufwand	7 903 754.16	8 654 871.00
BRUTTOERGEBNIS	10 605 051.86	9 159 363.21
Hauswartung	553 066.90	590 871.10
Verwaltung	1 064 074.30	728 524.10
Personalaufwand	1 617 141.20	1 319 395.20
Generalversammlung	67 573.30	280 731.85
Büro- und Verwaltungsaufwand	862 910.20	520 565.55
Entschädigung Vorstand	179 361.10	120 902.90
Entschädigung Revisionsstelle	17 111.70	16 355.70
Entschädigung Beschwerdekommision	8 273.35	4 550.00
Übriger betrieblicher Aufwand	1 135 229.65	943 106.00
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN	7 852 681.01	6 896 862.01
Einlage Amortisationskonto	3 189 500.00	2 964 700.00
Einlage Heimfallfonds	195 200.00	199 300.00
Abschreibungen Mobiliar	3 750.00	0.00
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	3 388 450.00	3 164 000.00
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN	4 464 231.01	3 732 862.01
Hypothekarzinsen	2 770 136.40	2 750 694.05
Anleihenzinsen EGW	298 687.50	250 000.00
Zinsen Darlehenskasse	88 997.20	88 072.20
Zinsen Darlehen Stadt und Kanton	21 796.50	30 225.80
Bankzinsen und Spesen	36 927.28	22 989.14
Finanzaufwand	3 216 544.88	3 141 981.19
Finanzertrag	5 515.42	5 464.70
JAHRESGEWINN VOR STEUERN	1 253 201.55	596 345.52
Kapital- und Ertragssteuern	222 617.10	160 227.50
JAHRESGEWINN	1 030 584.45	436 118.02

ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den neuen Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechtes (Art. 957 bis 962) erstellt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahresangaben ebenfalls an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst. Die von der Generalversammlung genehmigte Jahresrechnung per 31.12.2014 ist nach wie vor gültig.

	2015	2014
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen (in CHF)	4 653	0
Erklärung zur Anzahl der Vollzeitstellen		
Nicht über 50 Vollzeitstellen	zutreffend	zutreffend
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven (in CHF)		
Liegenschaften (Anschaffungswerte)	286 017 850	274 475 460
Brandversicherungswerte der Sachanlagen (in CHF)		
Gebäudeversicherungswert	351 860 100	334 572 800
Langfristige Verträge	Laufzeit bis	Baurechtszins pro Jahr
Baurechtsvertrag Pünten	2036	10 213
Baurechtsvertrag Laubegg	2052	60 600

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 JAHRESGEWINNES (IN CHF)

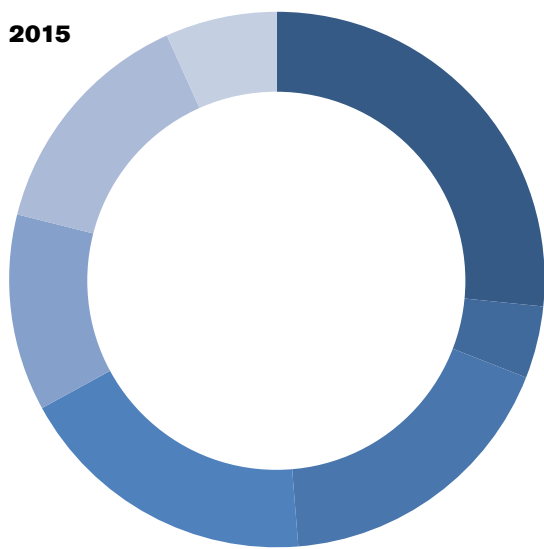
	2015	2014
Gewinnvortrag Vorjahr	207 272.29	271 154.27
Jahresgewinn	1 030 584.45	436 118.02
TOTAL	1 237 856.74	707 272.29
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	1 000 000.00	500 000.00
Vortrag auf neue Rechnung	237 856.74	207 272.29
TOTAL	1 237 856.74	707 272.29

MIETERFRANKEN

VERWENDUNG DER ERTRÄGE

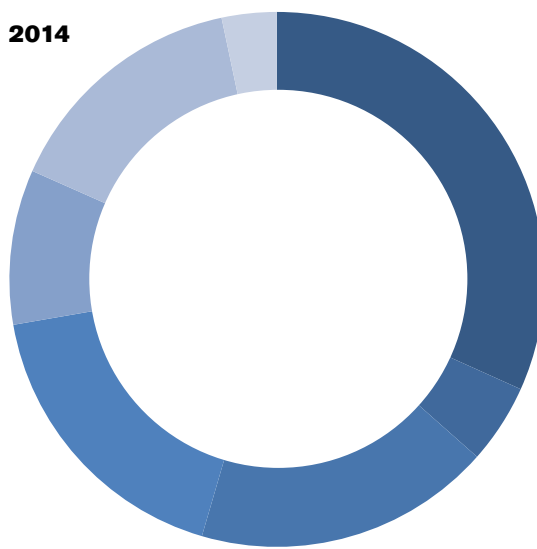
	IN CHF 2015	IN CHF 2014	%-ANTEIL 2015	%-ANTEIL 2014
Reparaturen und Unterhalt	4 924 088.50	5 652 634.15	26.60	31.73
Gebühren und Abgaben	806 558.26	856 820.05	4.36	4.81
Finanzaufwand	3 287 369.18	3 203 021.19	17.76	17.98
Abschreibungen	3 388 450.00	3 164 000.00	18.31	17.76
Verwaltungsaufwand	2 199 303.95	1 667 528.00	11.88	9.36
Erneuerungsfonds	2 655 350.00	2 679 350.00	14.35	15.04
Diverse Kosten inkl. Gewinn	1 247 686.13	590 880.82	6.74	3.32
TOTAL	18 508 806.02	17 814 234.21	100.00	100.00

2015



Reparaturen und Unterhalt	27%
Gebühren und Abgaben	4%
Finanzaufwand	18%
Abschreibungen	18%
Verwaltungsaufwand	12%
Erneuerungsfonds	14%
Diverse Kosten inkl. Gewinn	7%

2014



Reparaturen und Unterhalt	32%
Gebühren und Abgaben	5%
Finanzaufwand	18%
Abschreibungen	18%
Verwaltungsaufwand	9%
Erneuerungsfonds	15%
Diverse Kosten inkl. Gewinn	3%

BERICHT DER REVISIONSSTELLE



Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Fabrikstrasse 50
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 2015 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, 16. Februar 2016

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Isabel Gebhard

Zugelassene Revisionsexpertin

BILDNACHWEISE

Titelseite	Photo: Jolanda Flubacher
Seite 6	Photo: Christian Schwager
Seite 7	Photo: Jolanda Flubacher
Seite 8	Photo oben: Ruedi Lattmann Architektur und Design, Photo unten: Simon Brühlmann / GWG
Seite 9	Visualisierung: Staufer & Hasler Architekten
Seite 10	Modellbild: Staufer & Hasler Architekten
Seite 11	Visualisierung: BDE Architekten
Seite 12	Visualisierung: Knapkiewicz & Fickert Architekten
Seite 13	Visualisierung: Knapkiewicz & Fickert Architekten
Seite 14	Visualisierung: BDE Architekten
Seite 15	Photo: Jolanda Flubacher

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

ÖFFNUNGSZEITEN	Montag	7 – 12 Uhr und 13 – 16 Uhr
	Dienstag	10 – 16 Uhr
	Mittwoch	10 – 12 Uhr und 13 – 19 Uhr
	Donnerstag	10 – 12 Uhr und 13 – 16 Uhr
	Freitag	10 – 12 Uhr und 13 – 16 Uhr

Geschäftsführer	Andreas Siegenthaler	052 245 13 62
Projektverantwortlicher Bauherr	Giuseppe Venturini	052 245 13 64
Bewirtschaftung, Bau & 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
Vermietung	Martina Mazzucotelli	052 245 13 68
Vermietung	Bernadette Hofmaier	052 245 13 65
Kommunikation	Simon Brühlmann	052 245 13 70
Empfang	Olena Keller	052 245 13 60
Empfang	Ilenia Brönnimann	052 245 13 77
Genossenschaftliches	Katja Zimmermann	052 245 13 71

VORSTAND

Präsident	Christian Gebhardt, 8037 Zürich	043 536 61 13
Vizepräsident	Donato Cammarota, 8311 Brütten	052 347 14 24
Mitglieder	Paolo Benvenuti, 8444 Henggart	052 316 30 43
	Philipp Brunnschweiler, 8400 Winterthur	052 233 61 40
	Peter Strassmann, 8406 Winterthur	052 203 61 67
	Doris Sutter Gresia, 8610 Uster	044 577 04 45
	Jann Wäckerli, 8400 Winterthur	052 202 42 52

BESCHWERDEKOMMISSION

Präsident	Hans Brauchli, Im Feldtal 8	052 246 11 68
Mitglieder	Christina Barby, Eisweiherstrasse 78	052 232 40 00
	Ursula Friedli, Hegistrasse 45	052 242 24 13
	Rudolf Ernst, Zwinglistrasse 41	052 242 99 06

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

