



GESCHÄFTS- BERICHT 2025

INHALT

4
JAHRESBERICHT

25
**BERICHTE DER
KOMMISSIONEN**

26
KURZ ERKLÄRT

28
JAHRESRECHNUNG

39
**BERICHT DER
REVISIONSSTELLE**

40
**SIEDLUNGEN
DER GWG**

43
KONTAKTE

JAHRESBERICHT

Damit noch mehr Menschen bei der GWG «fair zuhause» sein können, entschied der Vorstand im Januar 2024, den Wachstumskurs der GWG noch entschlossener zu verfolgen. Damals konnten wir nicht ahnen, wie schnell wir diesen Vorsatz in die Realität umsetzen würden. Ende 2025 – also nur knapp zwei Jahre später – können wir auf zwei Grundstückskäufe, einen Liegenschaftenerwerb und den Abschluss von zwei Baurechtsverträgen zurückblicken.

WACHSTUM IM FRÜHLING

Im Februar 2025 kauften wir die Siedlung Stadlerstrasse in Seuzach. Viele der Bewohner:innen konnten wir in den Wochen danach persönlich bei der GWG willkommen heissen und kennenlernen – am Informationsanlass, am Siedlungsfest oder in verschiedenen Gesprächen.

Nur einen Monat später unterzeichneten wir den Kaufvertrag für ein Stück Land in Turbenthal. Dieses grenzt direkt an ein Grundstück, welches wir bereits 2024 erwerben konnten. Die Eigentumsübertragung für die beiden Grundstücke findet 2028 statt.

Ebenfalls im März schlossen wir mit der Stadt Uster einen Unterbaurechtsvertrag für das Zeughausareal West ab und mit der Gemeinde Wiesendangen einen Baurechtsvertrag für ein Grundstück im Weiler Gundetswil.

ES BRAUCHT EINSATZ UND GLÜCK

Damit es mit dem Wachstum klappt, braucht es nebst Einsatz, Geduld und Geschick auch das nötige Quäntchen Glück. In den vergangenen Monaten haben für die GWG alle diese Faktoren zusammengepasst. Das ist nicht selbstverständlich und freut uns darum umso mehr.

Die GWG wird in den kommenden Jahren rund 400 Wohnungen bauen.

Mit Blick nach vorne ist klar: Es wird viel los sein bei der GWG. Zählen wir die bereits laufenden Bauprojekte mit, werden wir in den kommenden Jahren rund 400 Wohnungen bauen. Damit wir das finanziell und personell stemmen können, werden wir die Projekte zeitlich staffeln und uns als Organisation breiter aufstellen.

Die Siedlung Stadlerstrasse liegt nur wenige Gehminuten vom Bahnhof Seuzach entfernt und gleichzeitig schön im Grünen.



GENERALVERSAMMLUNG

An der Generalversammlung vom 23. Mai standen keine besonderen Geschäfte auf der Traktandenliste. Die Anträge des Vorstandes wurden durch die 341 stimmberechtigten Genossenschafter:innen einstimmig genehmigt. Am Schluss der Versammlung beantworteten wir die Fragen, die während der GV online eingereicht wurden.



Während die Erwachsenen der Präsentation an der Generalversammlung lauschten, ...

EIN BUNTER STRAUSS AN BEGEGNUNGEN

Für die Generalversammlung strömten 543 Genossenschafter:innen, Begleitpersonen und Gäste in die Eulachhallen. Und fast 200 Kinder – so viele wie noch nie. Während die Erwachsenen nach der GV zusammen mit ihren Nachbar:innen ein dreigängiges Abendessen genossen, ging es in der Halle nebenan lebendig zu und her. Die Kinder bastelten und hüpfen, was das Zeug hält – gut gestärkt vom leckeren Kindermenü und dem sehr beliebten Dessert.



...waren die kleinen Gäste am Basteln, Herumtoben oder an der Schminkstation zu finden.

FÜR DIE BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER

2025 fanden verschiedene Anlässe statt. Die einen wurden durch die GWG organisiert, andere entstanden auf Initiative von Bewohner:innen. Zudem konnten wir auch dieses Jahr Angebote schaffen, die das Leben bei der GWG einfacher und abwechslungsreicher machen.

LEBENDE UND AUSGESTORBENE TIERE HAUTNAH ERLEBEN

Die beliebten unpersönlichen Jahresabos für den Zoo Zürich sind leider nicht mehr erhältlich. Die GWG hat daher nach anderen spannenden Freizeitangeboten für Jung und Alt gesucht. Neu können acht Eintrittskarten für das Sauriermuseum Aathal und drei Familienkarten für den Walter Zoo in Gossau (SG) ausgeliehen werden.



Im Sauriermuseum sind echte Dinosaurierskelette, Versteinerungen und Replikate zu sehen.

NEUES BENACHRICHTIGUNGSSYSTEM FÜR «MEINE GWG»

Die praktischen Sachen aus dem Leihraum, die Familienkarten für den Walter Zoo, der Suche&Biete-Bereich und alle wichtigen Informationen zur GWG und zur eigenen Siedlung können auf der «Meine GWG»-Plattform gefunden, respektive gebucht werden. Damit man nichts verpasst, verschickt das System seit Oktober automatisch Mails, wenn neue Inhalte auf «Meine GWG» aufgeschaltet sind. Die Benutzer:innen können selbst wählen, welche Informationen sie erhalten möchten und in welchem Abstand.

DIE NEUE WEBSITE IST EINFACHER UND ÜBERSICHTLICHER

Während sich «Meine GWG» an die Bewohner:innen richtet, informieren wir die Öffentlichkeit primär über unsere Website. Diese haben wir in einer grundlegenden Überarbeitung schlanker und übersichtlicher gemacht. Für Wohnungssuchende sind die freien Wohnungen mit einem Klick erreichbar und den Vermietungsablauf erklären wir einfach und transparent.

Externe Interessierte lesen auf unserer Website kurz und prägnant, wie es sich bei der GWG lebt, wie wir organisiert sind und neu auch, wie sich die GWG als Arbeitgeberin und politisch positioniert. Dank dem neuen Sprachleitfaden ist unsere Kommunikation zudem leichter verständlich und inklusiver.



Bei schönstem Septemberwetter lauschten die Neuzuzüger:innen den spannenden Geschichten des Stadtführers.

STADTFÜHRUNG UND APÉRO FÜR NEUZUZIEHENDE

Im September lud die GWG alle Haushalte, die neu zur GWG gezogen sind, zu einem Willkommensapéro mit Führung durch die Stadt Winterthur ein. Die kompetenten Führer:innen von Winterthur Tourismus schaffen es jedes Mal, selbst eingefleischten Winterthurer:innen neue Geschichten und Fakten aus ihrer Lieblingsstadt näherzubringen. Die anschliessende Stärkung beim Apéro auf der Geschäftsstelle war sehr willkommen. Daneben erfuhren die neuen Bewohner:innen Wissenswertes rund um die GWG.

DER LETZTE WILLKOMMENSAPÉRO

Seit einiger Zeit werden alle Haushalte vor der Unterzeichnung des Mietvertrages zu einem Kennenlerngespräch eingeladen. An diesem erfahren sie alles Wichtige über die GWG und ihre zukünftige Wohnsiedlung. Seither geht die Teilnahme am Willkommensapéro zurück. Die GWG hat deshalb entschieden, in Zukunft auf den Anlass zu verzichten – auch wenn der Abend immer sehr spannend und gemütlich war.

FESTLICHES ABENDESSEN FÜR DIE JUBILAR:INNEN

Auf keinen Fall missen möchten wir die Jubilar:innenfeier, die jeweils im November mit einem feinen Abendessen im Casinotheater stattfindet. Dieses Jahr feierten zehn Genossenschaftler:innen ihr 30-Jahre-, acht ihr 40-Jahre-, fünf ihr 50-Jahre- und sieben Genossenschaftler:innen sogar ihr 60-Jahre-GWG-Jubiläum. Herzliche Gratulation!



Die Jubilar:innen genossen das feine Abendessen und erhielten für ihre langjährige Treue eine Urkunde und eine Monatsmiete geschenkt.



Am Zukunftstag bekamen die Jugendlichen Einblick in die Projekte...



...und in die Tätigkeiten der GWG.

DIE ZUKUNFT ZU BESUCH BEI DER GWG

Am 13. November war viel los: Zwölf Jugendliche verbrachten den Zukunftstag bei der GWG. Sie erhielten Einblick in die vielfältigen Berufe und Aufgaben bei der GWG. Durch einen Pizzamittag gestärkt, konnten sie am Nachmittag selbst mit anpacken und das GWG-Team bei der Arbeit unterstützen.

BEI DER GWG WIRD GERNE GEFEIERT UND PIZZA GEGESSEN

2025 fanden in den Siedlungen verschiedenste Feste statt. Die GWG unterstützte zwölf Siedlungsfeste mit einem Beitrag von zehn Franken pro teilnehmende Person. Ausserdem machte der mobile Pizzaofen über den Sommer in elf verschiedenen Siedlungen halt. Wie viele knusprig gebackene Pizzen den Ofen verliessen, ist nicht überliefert.

DIE BEWOHNER:INNEN BRACHTEN SICH ZU VERSCHIEDENEN THEMEN EIN

In verschiedenen Siedlungen nutzten die Bewohner:innen die Möglichkeit, sich einzubringen oder sich über Themen in der Siedlung auszutauschen. So fanden in den Siedlungen Orenberg, Vogelsang und Rümikerstrasse Dialoganlässe statt. In den Siedlungen Zwinglistrasse,

Auf Pünten und Vogelsang brachten die Bewohner:innen ihre Anliegen für die Erneuerung von Spielplätzen und Aussenräumen ein. In der Siedlung Hündlerstrasse kamen Interessierte betreffend Einrichtung des Siedlungsraumes zusammen und im Orenberg in Ossingen konnten auf Initiative von Bewohner:innen ein Leihraum, eine Kinderfahrzeuggarage und ein Spielzeugschrank in Betrieb genommen werden.



Die GWG unterstützte 2025 Anlässe und Feste in 14 verschiedenen Siedlungen finanziell, organisatorisch und mit Festmaterial.



«Die zentrale Lage mit der Nähe zum Goldenberg und zur Innenstadt ist für uns ideal. Seit dem Umzug haben wir endlich genug Platz zum Spielen, Herumtoben und Glücklichein.»

Familie Albayrak,
Rychenbergstrasse 216/218, Winterthur



Beim ersten GWG-Siedlungsfest an der Stadlerstrasse in Seuzach freuten sich Gross und Klein über das Basteln, feines Essen und gemütliches Beisammensein.

SIEDLUNGEN

Von der Übernahme einer neu gekauften Siedlung, über Sanierungen und Heizungsersätze bis hin zum ganz normalen Bewirtschaftungsalltag mit Wasserschäden und anderen Reparaturen: In den Siedlungen der GWG war 2025 viel los. Alle Arbeiten wurden mit dem Ziel in Angriff genommen, die Siedlungen gut in Schwung zu halten und unseren Bewohner:innen ein schönes und faires Zuhause zu bieten.

STADLERSTRASSE IN SEUZACH

Die Bewohner:innen willkommen geheissen

Im März konnten wir die Siedlung Stadlerstrasse, die wir einer Pensionskasse abgekauft hatten, übernehmen. Anfang April stellten wir den neu zur GWG gehörenden Bewohner:innen die GWG vor und hiessen sie bei uns willkommen. Zudem erhielten alle Haushalte neue Mietverträge. Aufgrund der grossen Unterschiede bei den Mieten und den weiteren Vertragsbedingungen erwies sich das als anspruchsvoll. Wir fanden aber mit allen Haushalten eine gute Lösung.

Umfrage bringt wichtige Erkenntnisse

Um den Charakter der Siedlung und die Wünsche der Bewohner:innen kennenzulernen, führte unsere Prakti-

kantin in Sozialer Arbeit, Clara-Sophie Krämer, mit vielen Haushalten persönliche Gespräche. Dabei haben wir auch Erkenntnisse für einen nächsten Siedlungskauf gewonnen. Diese können helfen, dass sich Bewohner:innen beim Wechsel zur GWG in guten Händen fühlen.

Ein Siedlungsfest mit Fortsetzung

Im August fand in der Siedlung Stadlerstrasse ein Siedlungsfest statt. Die GWG hatte bei der Organisation mitgeholfen. Für die Kinder gab es ein eigenes Programm mit Basteln und Kinderschminken. Der Grill und der Pizaofen waren im Einsatz und die Bewohner:innen brachten die verschiedensten Spezialitäten für das Buffet mit. Es kamen so viele Leckereien zusammen und die Stimmung war so gut, dass das Fest am Tag darauf spontan eine Fortsetzung fand.

Mittelfristiger Sanierungsbedarf in den Häusern und Wohnungen

Die 1985 erstellte Siedlung muss mittelfristig saniert werden. Nach einer Begehung und Prüfung der Substanz werden wir 2026 festlegen, wann und in welchem Umfang Bauarbeiten geplant sind. Bereits jetzt ist klar, dass die Bewohner:innen in ihren Wohnungen bleiben können. Sie werden frühzeitig über die Sanierung informiert.

HÜNDLERSTRASSE

Letzte Etappe der Sanierung abgeschlossen

Die dritte und letzte Etappe der Sanierung der Siedlung Hündlerstrasse in Winterthur-Dätttau fand vor allem draussen und in den Technikräumen statt. Nachdem die 13 Erdsonden gebohrt waren, wurden die drei neuen Wärmepumpenheizungen installiert. Und der von den Bohrgeräten malträtierte Aussenraum wurde – schöner als zuvor – wieder instand gestellt.

Spielen, beisammensitzen, Velos versorgen und Abfall entsorgen

Neue Spielgeräte, ein wettertaugliches Segeldach über dem Pingpong Tisch, ein neuer Sandkasten, ein Balanciergerät und viele Sitzgelegenheiten werten den Aussenbereich auf. Viele dieser Verbesserungen entstanden auf Anregung von kleinen und grossen Bewohner:innen. Für Personen, die gerne gärtnern, stehen neu Hochbeete bereit. Neue Velounterstände schaffen zusätzliche Abstellmöglichkeiten und ein moderner Unterflurcontainer sammelt den Abfall unter der Erde.

Die Bewohner:innen können schon bald die Früchte der neu gepflanzten Obstbäume ernten. Neu gibt es zudem verschiedene Nist- und Versteckmöglichkeiten: Sandlinsen für Bienen, Ast- und Steinhäufen für Blindschleichen, Igel oder Eidechsen sowie Nistkästen für Mauersegler und Unterschlüpfe für Fledermäuse.

Ein Fest zum Abschluss der Bauarbeiten

Ende August lud die GWG alle Bewohner:innen zum Baustellenabschlussfest ein. Dabei erstrahlte auch der Siedlungsraum in neuem Glanz. Er hat neu eine einfache Küche und ist mit einem Ofen beheizbar. Die Projektverantwortlichen bedankten sich bei den Bewohner:innen für ihre Geduld während der Bauzeit. Anschliessend kamen alle im benachbarten Quartierlokal zu einem gemütlichen Abendessen zusammen.

Beim Baustellenabschlussfest – hier im erneuerten Siedlungsraum – sind die Strapazen der Bauarbeiten schon fast vergessen.





An der Eisweiherstrasse kann man neu auf der langen Holzbank verweilen und sich einen Schluck Wintiwasser gönnen.

EISWEIHER

Die Erneuerung des Aussenraumes ist abgeschlossen

Die Aussenraumaufwertung mit neuen Velounterständen in der Siedlung Eisweiher war schon länger geplant. Die Umsetzung musste aber warten. Mitte 2024 stand endlich fest, dass die Siedlung ans Fernwärmenetz der Stadt Winterthur angeschlossen werden kann. Somit war klar, dass die GWG keine eigene Erdsondenheizung erstellen wird und folglich die Arbeiten im Aussenraum beginnen können.

Die neuen Velounterstände sind sorgfältig auf die Häuser abgestimmt.

Einheitliche Velounterstände neben den Eingängen

Einer der Hauptauslöser für die Erneuerung des Aussenraumes war die Veloparkierung. Eine gemeinsam mit der Denkmalpflege erarbeitete Lösung erlaubte das Erstellen von einheitlichen Velounterständen gleich neben den Hauseingängen. Die neuen Unterstände wurden bis im Sommer montiert. Ihre Gestaltung ist sorgfältig auf die Häuser der geschützten Siedlung abgestimmt. Zusätzlich wurden die Wege wieder instand gestellt und die Beleuchtung erneuert.



Seit diesem Sommer hat im Eisweiher jedes Reihenhaus neben dem Hauseingang einen eigenen Velounterstand.

Weniger Asphalt und mehr Bäume an der Eisweiherstrasse

An der Eisweiherstrasse wurden der Platz und die Auto-parkierung neu gestaltet. Auf dem Platz laden neu ein Brunnen und eine lange Sitzbank zu einer Pause ein. Entlang der Strasse hat es jetzt weniger Parkplätze. Der Asphalt wurde entfernt und durch wasserdurchlässigen, sogenannten Rasenliner ersetzt. Für noch mehr Grün sorgen 30 zusätzlich gepflanzte Bäume.

Auch die Gärten wurden instand gestellt

In den Gärten der Reihenhäuser wurden unerwünschte Pflanzen entfernt und 35 neue Obstbäume gepflanzt. Die Bewohner:innen konnten aus einem Katalog auswählen, welche Obstbaumart sie in ihrem Garten möchten. Noch ausstehend ist der Anschluss an die Fernwärme. Die Arbeiten dafür sollen 2026 starten und 2027 abgeschlossen werden.



Die Pflanztöpfe unterteilen und begrünen den grossen Hof und machen ihn dadurch lauschiger.



Waffeleisen, Reisekoffer oder Standup-Paddle: Der Orenberg hat jetzt einen eigenen kleinen Leihraum.



Die wohl hübscheste Kinderfahrzeuggarage der GWG sorgt im Hof der Siedlung Orenberg für Ordnung.

ORENBERG IN OSSINGEN

Es entstanden verschiedene neue Angebote

In einer Umfrage und an einer Veranstaltung äusserten verschiedene Bewohner:innen den Wunsch nach einer Hofbegrünung. Dieses Projekt wurde 2025 umgesetzt. Bedingung war, dass sich die Bewohner:innen selbst um das Giessen der Pflanzen kümmern. Dazu wurde eine Giessgruppe gegründet.

Aus weiteren Initiativen von Bewohner:innen entstanden eine Kinderfahrzeuggarage und ein Spielzeugschrank, die beide für Ordnung im Hof sorgen. Ausserdem wurde ein Leihraum mit Freizeitgeräten und Haushaltsgegenständen eingerichtet.



Die Spielplätze an der Zwinglistrasse wurden erneuert...

ZWINGLISTRASSE

Spielplätze erneuert und eingeweiht

Die Spielgeräte an der Zwinglistrasse waren in die Jahre gekommen und mussten ersetzt werden. Der eine Spielplatz mit Spielturm, Babyschaukel und Sandkasten sorgt vor allem bei den kleinen Kindern für leuchtende Augen. Die Grösseren können auf dem anderen Spielplatz Reckstangen und Vogelnechtschaukel erobern. Nach Abschluss der Arbeiten organisierten einige Bewohner:innen ein Eröffnungsfest. Rund 40 Personen erfreuten sich am Buffet, an selbstgemachten Pizzas aus dem GWG-Ofen und am nachbarschaftlichen Austausch.



...und mit einem bunten Siedlungsfest gebührend eingeweiht.

WASSERFURRISTRASSE

Der Umbau in ein WG-Haus hat begonnen

2024 startete die Planung für die Sanierung des Hauses an der Wasserfurristrasse im Tössfeld mit Baujahr 1895. Da wir mit den Nachbar:innen keine Einigung fanden, kam eine Nachverdichtung nicht in Frage. Stattdessen entschieden wir, das ehemalige Dreifamilienhaus so umzugestalten, dass es von einer Wohngemeinschaft bewohnt werden kann.

Es lassen sich neun Zimmer, drei Badezimmer sowie ein grosser gemeinschaftlicher Bereich einbauen. Das Baugesuch wurde im Frühling 2025 eingereicht. Die Bauarbeiten starteten im Oktober. Im Sommer 2026 werden die WG-Bewohner:innen einziehen können.



Am Erlebnistag in der Siedlung Haspel waren die Kinder mit Feuereifer dabei. Sie gestalteten Wildbienenhotels und hängten sie auf.

HASPEL IN KOLLBRUNN

Neues Grün für Mensch und Natur

Grosse Kirschlorbeerbestände, sterile Kiesflächen und nackte Rankgerüste: In der Siedlung Haspel in Kollbrunn gab es viel Potenzial, die Umgebung aufzufrischen. Zusammen mit einer Landschaftsarchitektin und mit Einbezug der Bewohner:innen entstand ein Konzept für eine Erneuerung des Aussenraumes.

Nach Abschluss der Arbeiten bietet der Aussenraum jetzt eine grosse Vielfalt an Lebens- und Aufenthaltsräumen. Die Kirschlorbeersträucher wurden durch einheimische Gehölze ersetzt, Bäume gepflanzt und hunderte Stauden in den Boden gesetzt. Im Kiesbereich entstanden wertvolle Lebensräume für Wildbienen, Schmetterlinge und andere Kleinlebewesen. An einem Erlebnistag packten die Kinder der Siedlung mit an: Sie bemalten Wildbienenhotels, stellten Sandnistplätze her, pflanzten Beerensträucher und flochten Weidenruten in den Zaun.



Entlang des Weges pflanzten die kleinen Helfer:innen Beerensträucher – und bestimmt werden sie später auch die Beeren naschen.



An der Flüeli-/Bürglistrasse wurden die Fassaden geflickt, gewaschen und gestrichen.

FLÜELI-/BÜRGLISTRASSE

Fassaden und Aussenraum aufgefrischt

Die Fassaden der drei GWG-Häuser an der Flüeli-/Bürglistrasse wiesen wetterbedingte Schäden auf. Sie wurden deshalb geflickt und auf der Wetterseite mit einer zusätzlichen, zehn Zentimeter dicken Isolation versehen. Ausserdem strahlen die gewaschenen und gestrichenen Fassaden jetzt wieder.

Rund um die Häuser haben wir den Aussenraum aufgewertet. Im Eingangsbereich und um die Parkplätze ersetzen heimische Pflanzen das monotone Immergrün. Auch der bisherige Kirschlorbeer-Sichtschutz bei den Sitzplätzen ist gerodet. Dadurch konnten die Terrassen vergrössert werden. In der Wiese vor den Sitzplätzen gibt es einen neuen Sichtschutz aus ökologisch wertvollen Sträuchern sowie Ast- und Steinhäufen für Kleintiere.



In Henggart wurde in einer ungenutzten Nische eine praktische Veloflickstation mit Leihecke eingerichtet.

RYCHENBERGSTRASSE

Zwei fossile Heizungen weniger bei der GWG

An der Rychenbergstrasse 36/36a wurde eine der letzten Ölheizungen der GWG durch eine Erdsonden-Wärmepumpen-Heizung ersetzt. Sechs 225 Meter tiefe Sonden liefern ab jetzt die Erdwärme für die 24 Wohnungen. Ergänzend dazu wurde auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert. Im Aussenraum wachsen neu einheimische Sträucher und Stauden.

Auf dem Garagendach der Rychenbergstrasse 216/218 sind neu zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen zu sehen. Sie ersetzen die Ölheizung der Siedlung. Der Strom der neuen Photovoltaikanlage betreibt die Wärmepumpen und kann zusätzlich durch die Bewohner:innen genutzt werden.

RUCHWIESENSTRASSE

Tiefgaragensanierung abgeschlossen

Die Tiefgarage an der Ruchwiesenstrasse mit Baujahr 1989 war sanierungsbedürftig. In den vergangenen Jahren war an verschiedenen Stellen Wasser eingetreten, was unter anderem zu Abplatzungen am Beton geführt hatte. Im Zuge der Sanierung haben wir auch den über der Garage liegenden Spielplatz erneuert, mit einem Grill ausgestattet und mit drei schattenspendenden Bäumen bepflanzt. Die Tiefgarage und der Spielplatz gehören gemeinsam den Genossenschaften HGW, Waldheim und GWG, welche in der umliegenden Nachbarschaft Häuser besitzen.



Der Abschluss wurde mit einem gemütlichen Herbstnacht mit den Bewohner:innen aller Genossenschaften gefeiert.

VERMIETUNG

In den Statuten ist festgehalten, dass die GWG ihren Wohnraum allen Bevölkerungskreisen anbietet. Damit in der Praxis möglichst viele Menschen Zugang zur GWG finden, haben wir unseren Vermietungsablauf genau überprüft und die Erklärungen und Abläufe auf der Website so weit wie möglich vereinfacht.

93 WOHNUNGSWECHSEL BEI DER GWG

2025 kam es bei der GWG zu 93 Wohnungswechseln (2024: 109). Davon waren 48 interne Umzüge von einer GWG-Wohnung in eine andere (2024: 42). Insgesamt fand damit in 6.4 Prozent der GWG-Wohnungen ein Wechsel statt.

Der Wohnungsmarkt bleibt angespannt – speziell in der Stadt Winterthur.

DIE LEERWOHNUNGSZIFFER IN WINTERTHUR BLEIBT TIEF

Die Leerwohnungsziffer in der Stadt Winterthur stieg leicht an: im Vergleich zum Vorjahr von 0.14 auf 0.18 Prozent und ist damit immer noch sehr tief. Liegt die Leerwohnungsziffer unter einem Prozent, spricht man von Wohnungsnot. Die tiefe Leerwohnungsziffer in der Stadt Winterthur weist also auf eine grosse Anspannung im Wohnungsmarkt hin. Im Vergleich dazu lag die Leerwohnungsziffer in Ossingen bei 0.94 Prozent und in Turbenthal bei 1.32 Prozent.

ZWEI HAUSHALTE WURDEN AUSGESCHLOSSEN

Der Vorstand schloss 2025 zwei Mitglieder wegen Zahlungsverzug aus der Genossenschaft aus und kündigte ihnen die Wohnung. Einer der beiden Haushalte zog in der Folge aus der Wohnung aus. Mit dem anderen Haushalt suchen wir nach einer Lösung, wie die Zahlungsfähigkeit wieder hergestellt und so ein Auszug vermieden werden kann. Zudem musste ein 2024 aus der Genossenschaft ausgeschlossenes Mitglied ausziehen, weil trotz intensivem Einsatz von Seiten GWG keine Lösung gefunden werden konnte.

FINANZIERUNG

Am 1. Dezember 2023 wurde der Referenzzinssatz von 1.5 auf 1.75 Prozent erhöht. Der Vorstand beschloss damals, auf eine entsprechende Mietzinserhöhung zu verzichten und die weitere Entwicklung abzuwarten. Damit hinkte die GWG dem Referenzzinssatz einen Schritt hinterher.

REFERENZZINSSATZ SINKT UND DAMIT AUCH DIE MIETEN DER GWG

Im Juni 2025 sank der Referenzzinssatz wieder auf 1.5 Prozent. Damit beruhten die Mieten der GWG wieder auf dem aktuellen Referenzzinssatz. Am 2. September 2025 sank der Referenzzinssatz weiter auf 1.25 Prozent. Die Mieten der GWG waren somit zu hoch und die GWG senkte sie für alle Haushalte automatisch per 1. Januar 2026.

DARLEHENSASSE: ZINS BLEIBT GLEICH, DARLEHEN STEIGEN

Ende 2025 entschied der Vorstand, die Verzinsung der Darlehenskasse bei 1.25 Prozent zu belassen. Die Genossenschafter:innen erhöhten ihre Darlehen an die GWG im Laufe des Jahres um knapp eine Million auf 14.8 Millionen Franken.

NEUBAUPROJEKTE

REGI-AREAL IN ESCHLIKON

Das Projekt Regi-Areal hat 2025 mehrere Hürden erfolgreich gemeistert. Im April konnte die GWG das Grundstück von der Besitzerin, der TheraSpring GmbH, erwerben. Um den Aussenraum zu vergrössern, konnten wir zudem einen Teil eines Nachbargrundstückes kaufen. Nach Erteilung der Baubewilligung wurde im Februar mit der Altlastensanierung und parallel dazu mit den Abbrucharbeiten begonnen. Der eigentliche Baustart erfolgte im Oktober.

Nach Pfannen und Zeitungen kommt die GWG

Das Regi-Areal hat eine lange Geschichte. Während rund 30 Jahren produzierte hier die Pfannenfabrik Spring hochwertige Pfannen. Später wurde es Sitz der lokalen Regi-Zeitung, von der es seinen Namen hat. Jetzt baut die GWG hier 77 vielfältige Wohnungen für die verschiedensten Haushalte. Daneben gibt es Zusatzangebote wie zum Beispiel einen Siedlungsraum, einen Fitnessraum, ein Gästezimmer, Leihgegenstände, Carsharing-Autos und Veloanhänger zum Ausleihen.



Ein richtiges Dorffest: Rund 120 Gäste nahmen an der Grundsteinlegung auf der Baustelle im Regi-Areal teil.



Esther Luke, die ehemalige Besitzerin, Gemeindepräsident Bernhard Braun und GWG-Präsidentin Doris Sutter wünschten in ihren Ansprachen, dass hier ein Ort entsteht, an dem alle willkommen sind.



Ein ungewohnter Anblick: Fitnessgeräte und andere Gegenstände machen darauf aufmerksam, dass es in der zukünftigen Siedlung ein Gästezimmer, einen Fitnessraum und einen Leihraum geben wird.



Am Ende des Abends wurde die Zeitkapsel fest verschlossen. Sie wird später ins Fundament der Siedlung eingelassen.

Auch die Gemeindebibliothek zieht aufs Areal

Im Juni wurde in Eschlikon über die sogenannten Verpflichtungskredite für die geplante Gemeindebibliothek und die familienergänzende Betreuung der Schulgemeinde abgestimmt. Wir freuen uns, dass die Stimmberechtigten die Vorlagen annahmen und die beiden Nutzungen somit zustande kommen. Die Angebote ergänzen unsere Wohnsiedlung perfekt und wir freuen uns, dass dadurch viele Einwohner:innen von Eschlikon den Weg in unsere Siedlung finden werden.

Grundsteinlegung mit grosser Beteiligung

Am 17. September haben wir den Start der Bauphase mit einer Grundsteinlegung gefeiert. Mit Inseraten in der Regi-Zeitung lud die GWG alle Interessierten ein. Rund 120 Besucher:innen aus dem Dorf und der Umgebung sowie verschiedene Projektpartner:innen folgten der Einladung.

Esther Luke, die ehemalige Besitzerin des Areals und der TheraSpring GmbH, Gemeindepräsident Bernhard Braun und GWG-Präsidentin Doris Sutter brachten in ihren Ansprachen den gemeinsamen Wunsch zum Ausdruck, dass hier ein Ort entstehen möge, an dem sich die zukünftigen Bewohner:innen und die Einwohner:innen der Gemeinde wohl fühlen und alle willkommen sind.

Fotos und andere Zeitzeugnisse kommen in die Zeitkapsel

Um die Gäste zu verköstigen, lieferte die benachbarte Pizzeria im Akkord Pizzas und auch der Glacewagen erfreute sich grosser Beliebtheit. Wer Lust hatte, konnte sich sogar verewigen: In einer Fotoecke hatte man die Möglichkeit, Fotos von sich zu machen und mit einem Gruss oder guten Wünschen zu versehen. Die Fotos kamen zusammen mit anderen Dokumenten und Zeitzeugnissen in eine Zeitkapsel, die fest verschlossen wurde und später ins Fundament der neuen Siedlung eingelassen wird.

DEPOT DEUTWEG IN WINTERTHUR

Auch im Projekt Depot Deutweg ging es vorwärts – manchmal schneller und manchmal langsamer. Im Januar 2025, knapp ein Jahr nach dem Einreichen des Baugesuches, erhielten die Genossenschaften Gaiwo, Talgut und GWG die Baubewilligung für das Depot Deutweg. Erfreulicherweise gingen keine Rekurse ein.

Der Baurechtsvertrag wurde einstimmig genehmigt

Parallel zur Bearbeitung der Auflagen aus der Baubewilligung wurden die Ausschreibungen der Bauarbeiten vorbereitet. Im Juni unterzeichneten wir den Baurechtsvertrag mit der Stadt Winterthur. Diesen genehmigte das Parlament im Dezember einstimmig. Der letzte formale Schritt ist nun der Eintrag ins Grundbuch.

2026 wird mit dem Bau begonnen

Die Zwischennutzung des Depot Deutweg ging Ende 2025 zu Ende. Nach der Schadstoffsanierung durch die Stadt Winterthur kann 2026 mit dem teilweisen Abbruch und dem Bau der neuen Siedlung begonnen werden. Die GWG erstellt im Depot Deutweg 44 Wohnungen mit 2.5 bis 3.5 Zimmern. Im Haus der Genossenschaft Gaiwo entstehen 52 Alterswohnungen und die Genossenschaft Talgut baut 34 Wohnungen unterschiedlicher Grösse.

ZEUGHAUSAREAL WEST IN USTER

Im Frühling 2024 schrieb die Stadt Uster ein Unterbaurecht für das Zeughausareal West aus. Das Areal gehört der Armasuisse, die mit der Stadt Uster ein Baurecht abgeschlossen hatte. Daneben, im Teil Ost, wird die Stadt Uster ab 2026 ein Kultur- und Begegnungszentrum bauen.

Die GWG entschied, sich für das Areal zu bewerben. Uster liegt in vergleichbarer Distanz zu Winterthur wie andere GWG-Siedlungen – etwa in Ossingen und Turbenthal. Das Areal ist sehr attraktiv und nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt.

Die GWG bekommt den Zuschlag

Wir freuen uns sehr, dass die GWG mit ihrer Bewerbung überzeugen konnte und nach einem mehrstufigen Bewerbungsprozess den Zuschlag erhielt. Im März 2025 konnte der Unterbaurechtsvertrag unterschrieben werden. Für das Areal besteht bereits ein gültiger Gestaltungsplan, der im Teil West den Bau von rund 150 Wohnungen sowie Gewerberäumen ermöglicht. Die bestehenden Zeughäuser stehen unter Schutz und bleiben bestehen.



Auf dem Zeughausareal West in Uster wird die GWG rund 150 Wohnungen sowie Gewerberäume erstellen. Die zwei bestehenden Zeughäuser stehen unter Schutz und bleiben erhalten.

Die Abklärungen für das Wettbewerbsprogramm laufen

Im August übernahm die GWG die Bewirtschaftung des Areals, auf dem verschiedene Zwischennutzungen eingemietet sind. Die Mieter:innen können sicher bis Ende 2028 bleiben. So lange wird es mindestens dauern, bis die Planung abgeschlossen ist. In der zweiten Jahreshälfte 2025 starteten wir mit der Ausarbeitung der Grundlagen für den Architekturwettbewerb. Dieser soll in der ersten Jahreshälfte 2026 ausgeschrieben werden.

GUNDETSWIL/WIESENDANGEN

Anfang Dezember 2024 erhielt die GWG den Zuschlag für ein Baurechtsgrundstück der Gemeinde Wiesendangen. Im März wurde dann der Baurechtsvertrag unterzeichnet. Er läuft 80 Jahre und kann anschliessend um 20 Jahre verlängert werden. Das heute unbebaute Grundstück misst 3300 Quadratmeter und befindet sich im Weiler Gundetswil.

Auf der Wiese sollen rund zwölf Reihenhäuser entstehen

Die GWG entschied, an diesem nicht sehr zentralen Ort circa zwölf kompakte Reihenhäuser zu erstellen. Damit haben wir bereits in Elsau und Ossingen gute Erfahrungen gemacht. Entsprechend verfassten wir das Programm für den Architekturwettbewerb und luden drei ausgewählte Architekturbüros zur Teilnahme am Wettbewerb ein. Die Jurierung der eingereichten Projekte findet im Januar 2026 statt.



Das rund 3300 Quadratmeter grosse Baurechtsgrundstück Ussebreiten liegt im Weiler Gundetswil, nordöstlich von Wiesendangen.



Wenn der Gestaltungsplan zustande kommt, kann die GWG an zwei Häusern im Grüzefeld rund 42 Wohnungen anbauen.

GRÜZEFELD IN WINTERTHUR

Das Grüzefeld ist mit rund 360 Wohnungen der Genossenschaften Gaiwo, HGW, Waldheim und GWG die grösste Genossenschaftssiedlung in der Stadt Winterthur. Für die Weiterentwicklung der unter Denkmalschutz stehenden Siedlung wurde ein Gestaltungsplan ausgearbeitet, der die Sanierung der bestehenden Wohnungen sowie die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ermöglichen soll.

Der Gestaltungsplan würde den Bau zusätzlicher Wohnungen ermöglichen

Der Gestaltungsplan wurde im Herbst 2025 öffentlich aufgelegt. Erfreulicherweise sind bis zum Ablauf der Frist keine Einsprachen eingegangen. Bis zur Rechtskraft sind jedoch noch weitere Schritte notwendig. Der Gestaltungsplan würde es der GWG ermöglichen, an zwei der bestehenden Häuser anzubauen und so rund 42 zusätzliche Wohnungen zu erstellen. In den bestehenden 114 Wohnungen der GWG sind in den kommenden Jahren keine Sanierungsarbeiten geplant.

TURBENTHAL UND FISCHENTHAL

Grundstücke werden später bebaut

Damit die verschiedenen Neubauprojekte der GWG sowohl personell als auch finanziell stemmbar sind, haben wir sie zeitlich gestaffelt. Für die beiden Grundstücke in Turbenthal wurden Ende 2024 und im Frühling 2025 Kaufverträge unterzeichnet und eine Anzahlung geleistet. Dass die Eigentumsübertragung erst 2028 stattfindet, kommt uns aus zeitlichen Gründen entgegen.

Bereits seit 2021 besitzt die GWG in Fischenthal, rund 100 Meter vom Bahnhof entfernt, ein 12 000 Quadratmeter grosses Grundstück. Da der Druck auf dem Wohnungsmarkt hier noch nicht so gross ist, haben wir entschieden, dieses Grundstück erst ab circa 2033 zu bebauen.

FAIRNESS UND ENTWICKLUNG (F&E)

In unserem hauseigenen Zukunftslabor haben wir 2025 zu verschiedenen ökologischen, ökonomischen und sozialen Themen Massnahmen umgesetzt. Wir machten zum Beispiel eine Qualitätskontrolle bei unseren Blumenwiesen und formulierten unsere «Haltung als Arbeitgeberin». Zudem entwickelten wir einen Leitfaden, der uns in Baukommissionen helfen soll, gute und bewusste Entscheide zu fällen.

Unsere Bilanz Ende Jahr: Von den neun geplanten Massnahmen konnten wir sieben ganz und eine teilweise umsetzen. Eine Massnahme haben wir ins Folgejahr verschoben. Welche das ist und welche weiteren Vorhaben in den kommenden Jahren anstehen, steht in unserem F&E-Statusbericht auf der Website.

Vom Nachhaltigkeitswissen, welches wir in der F&E-Arbeitsgruppe erarbeiten, soll das ganze Team profitieren. Darum haben wir im Herbst ein internes Vermittlungsformat getestet. Beim ersten «Fairnessen» tauchten wir ins Thema Chancengerechtigkeit ein. Im Anschluss gab es Zmittag für alle. Da das Format gut ankam, ist bereits eine nächste Ausgabe zu einem anderen Thema geplant.

DAS GWG-TEAM

Per Ende 2025 umfasste das GWG-Geschäftsstellenteam zusammen mit den vollamtlichen Hauswarten 24 Mitarbeitende, die zusammen 1675 Stellenprozent für die GWG arbeiten. Da sich die GWG in einer Wachstumsphase befindet, wird in den kommenden Jahren auch das Team wachsen. Mehr Wohnungen brauchen mehr Stellenprocente, zum Beispiel in der Bewirtschaftung, in der Vermietung und in der Hauswartung. Und natürlich brauchen auch die vielen Bauprojekte personelle Ressourcen.

Die GWG wächst – bei den Wohnungen und als Team.

DER BEREICH BAU WIRD VERSTÄRKT

Den Bereich Bau haben wir 2025 erneut aufgestockt. Seit September ergänzt Natascha Walter das Bauteam mit Isabel Bernhard, Giuseppe Venturini und Ralph Kägi. Nach einer Ausbildung zur Malerin hat Natascha Walter Architektur studiert. Wir freuen uns, dass sie ihre breite Projekterfahrung ab jetzt in die Neubauprojekte der GWG einbringt.

Die Hauswart:innen und Reinigungskräfte der GWG kamen zu einer Reinigungsweiterbildung zusammen.



ABSCHIED UND WIEDERSEHEN AM EMPFANG

Am Empfang hat es einen Wechsel gegeben. Ilenia Brönnimann startete vor zwölf Jahren als Praktikantin ihr vielfältiges Engagement bei der GWG. Seitdem war sie an unserem Empfang und am Telefon die Stimme und das fröhliche und freundliche Gesicht der GWG. Zudem war sie während mehreren Jahren GWG-Hauswartin an ihrem Wohnort in der Siedlung Haspel in Kollbrunn. Ilenia Brönnimann beginnt auf eigenen Wunsch beruflich etwas Neues. Wir danken ihr vielmals für ihren immer beherzten Einsatz für die GWG.

Christa Haltinner war für die Organisation unserer Anlässe verantwortlich und verliess die GWG Anfang 2024. Wir freuen uns, dass sie jetzt, nach einem kurzen Unterbruch, zur GWG zurückgekommen ist und die Aufgaben von Ilenia Brönnimann übernommen hat.

NEUER LERNENDER FACHMANN BETRIEBSUNTERHALT

Taulant Hajrullahu ist in der GWG-Siedlung Zihlackerring in Turbenthal aufgewachsen und hat im Sommer 2025 seine Lehre als Fachmann Betriebsunterhalt EFZ bei der GWG begonnen. Unterstützt durch das GWG-Hauswartungsteam wird er in verschiedenen GWG-Siedlungen seinen Beruf erlernen.

Die GWG möchte jedes Jahr einem jungen Menschen die Möglichkeit geben, diesen vielseitigen Beruf zu lernen. Wir freuen uns deshalb, wenn sich interessierte Jugendliche bei uns melden und für einen Schnuppertag vorbeischauen.

ZUKÜNFTIGE AUFSTELLUNG DER GWG

Der Vorstand kam 2025 zu neun Vorstandssitzungen und zwei Kurzworkshops zusammen. Die Vorstandsmitglieder arbeiteten ausserdem in zahlreichen Kommissionen und Projekten mit. Insgesamt wendeten sie 1651 Stunden für die GWG auf.

In den Workshops im Januar und im September befasste sich der Vorstand mit der Aufstellung der GWG für die Zukunft. Durch das Wachstum der GWG und die zunehmende Anzahl Mitarbeiter:innen war klar, dass auch die Führung breiter aufgestellt werden soll.



Im September organisierte die GWG für die eigenen und andere Lernende einen Wildheckenschnittkurs.

DER VORSTAND SOLL ERWEITERT WERDEN

Die neue Führungsstruktur auf der Geschäftsstelle soll 2026 umgesetzt werden. Der Vorstand entschied zudem, auch den Vorstand zu vergrössern und zu verjüngen. Der Generalversammlung 2026 sollen zwei zusätzliche Kandidat:innen für die Wahl in den Vorstand vorgeschlagen werden.

Traurig müssen wir zudem vermelden, dass Henry Müller, ehemaliger langjähriger Präsident der GWG, im Mai kurz vor seinem neunzigsten Geburtstag verstorben ist. Er präsierte die GWG von 1983 bis 2007 und lenkte und leitete die Geschicke der Genossenschaft mit grosser Umsicht.

NEU IN DER HAUSWARTUNG

Mato Milicic ist neu im Hauswartungsteam der GWG. Er war schon seit mehreren Jahren Hauswart und Bewohner der Siedlung Stadlerstrasse in Seuzach. Wir freuen uns, dass er mit dem Kauf der Siedlung durch die GWG jetzt Hauswart bei der GWG ist.



Scheiben reinigen will gelernt sein, damit die Fenster in den GWG-Siedlungen schön sauber sind.

WEITERBILDUNG FÜR HAUSWARTUNG UND REINIGUNG

Mitte Mai kam das Hauswarts- und Reinigungsteam zu einer Reinigungsschulung zusammen. Im Siedlungsraum an der Rümikerstrasse gab es zuerst eine Einführung, dann folgten praktische Übungen, zum Beispiel im Fenster reinigen und in der Bedienung des Akkustaubsaugers.

Im Herbst folgte für die Hauswart:innen dann ein interner Kurs zum Thema «Umgang mit herausfordernden Situationen mit Bewohner:innen». Auch die Lernenden haben ein abwechslungsreiches Jahr hinter sich. Sie lernten zum Beispiel, wie man Feuerlöscher revidiert und nahmen an einem Wildheckenschnittkurs teil.

SCHLICHTUNGSKOMMISSION: THOMAS SCHIESS WIRD NACHFOLGER VON HANS BRAUCHLI

Kommt es zwischen Bewohner:innen zu Meinungsverschiedenheiten, die sie nicht selbst lösen können, kommt die Schlichtungskommission zum Einsatz. Seit seiner Wahl 2009 war Hans Brauchli der Präsident der Kommission. Im Mai 2025 übergab er sein Amt an seinen Nachfolger Thomas Schiess.

Wir danken Hans Brauchli vielmals für seinen grossen Einsatz zugunsten eines guten Zusammenlebens bei der GWG und freuen uns, dass er weiterhin Teil der Schlichtungskommission bleibt. Thomas Schiess wurde 2023 in die Schlichtungskommission gewählt. Er ist Mediator und Konfliktmanager und lebt mit seiner Familie seit rund 20 Jahren bei der GWG im Mattenbachquartier.



Schlichtungskommissionspräsident Hans Brauchli (rechts im Bild) tritt zurück und übergibt das Amt an Thomas Schiess (links).

DANK

Der diesjährige Dank richtet sich an alle, die das Wachstum der GWG ermöglichen.

Um wachsen zu können, braucht es eine solide Grundlage. Diese hat die GWG. In den letzten fast neunzig Jahren haben unsere Vorgänger:innen die GWG durch den Kauf von bestehenden und den Bau von neuen Siedlungen auf verantwortungsvolle Weise stetig vergrößert. Von ihrer Gründer:innensiedlung im Vogelsang ist sie so auf heute über 40 Siedlungen mit fast 1500 Wohnungen angewachsen.

Wichtig ist aber auch, dass die bestehenden Liegenschaften gut unterhalten und in sinnvollen Abständen saniert werden. So bleibt ihr Wert erhalten. Der finanzielle Wert der Liegenschaft einerseits, aber fast wichtiger: ein hoher Wohnwert für die Bewohner:innen. Eine schöne und bezahlbare Wohnung eben.

Der dritte wichtige Punkt für eine gute Ausgangslage ist die DNA der GWG. Die Genossenschaftler:innen, und somit auch die Generalversammlung, haben den Wachstumskurs der GWG stets mitgetragen. Viele sind sich bewusst, dass sie vermutlich nicht bei der GWG wohnen würden, wenn die GWG nicht gewachsen wäre. In diesem Sinne stehen wir alle solidarisch für das Wachstum ein. Damit auch in den kommenden Generationen möglichst viele Menschen bei der GWG ein faires Zuhause finden. Auf dieser guten Grundlage können wir – im wahrsten Sinne des Wortes – aufbauen. Wir sind aber darauf angewiesen, dass wir zu einem vernünftigen Preis Grundstücke oder Liegenschaften kaufen können. Ein grosser Dank geht an alle, die das möglich machen: Privatpersonen, wie zum Beispiel bei unseren letzten Käufen in Eschlikon und Turbenthal, aber auch Städte und Gemeinden wie Winterthur, Uster und Wiesendangen. Dass vermehrt Baurechte von der öffentlichen Hand an gemeinnützige Bauträger:innen gehen, hängt auch mit den politischen Rahmenbedingungen zusammen. Und auf diese können alle Stimmberechtigten Einfluss nehmen.

Um dann ein Bauprojekt zu realisieren, braucht es die passenden Partner:innen: Architekt:innen und weitere Planerteams, Bauunternehmen, Handwerker:innen und nicht zuletzt auch Finanzierungspartner:innen. Die GWG arbeitet gerne und bewährt mit lokalen Unternehmen zusammen und ist eine verlässliche und faire Partnerin. Das ist eine gute Basis für eine langfristige und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Herzlichen Dank an all die vielen Beteiligten in unseren Bauprojekten: Wir schätzen euren Einsatz und die gute Zusammenarbeit sehr!

Und dann braucht es natürlich auch ein engagiertes GWG-Team. Der Vorstand stellt in den Bauprojekten die wichtigen Weichen, trifft Entscheide und trägt die Hauptverantwortung. Der Bereich Bau ist zuständig für die Entwicklung und Umsetzung der Bauprojekte. Die Buchhaltung bezahlt jährlich pünktlich hunderte Baurechnungen. Die Bewirtschaftung und der Bereich Ökologie bringen ihre Erfahrung früh in die Projekte ein und übernehmen später den fertigen Bau. Die Vermietung sorgt zusammen mit der Kommunikation dafür, dass die Wohnungen vermietet werden. Der Bereich Zusammenleben und die Hauswartung kümmern sich darum, dass die neuen Bewohner:innen gut bei der GWG ankommen und sich einbringen können. Und der Empfang ist als erste Anlaufstelle telefonisch und persönlich dafür zuständig, dass alle Anliegen und Fragen am richtigen Ort landen.

Liebe Vorstands- und Geschäftsstellenkolleg:innen, ihr seid ein tolles Team und es ist eine grosse Freude und ein Privileg, täglich mit euch für die GWG und ihre heutigen und zukünftigen Bewohner:innen im Einsatz sein zu können. Ich danke euch von Herzen für alles!

Winterthur, im Januar 2026

Doris Sutter Gresia
Präsidentin



«Wir verstehen uns sehr gut in unserer WG, schätzen aber auch die Rückzugsmöglichkeiten in andere Ecken der Siedlung – zum Beispiel in die Siedlungsküche.»

Patric Fol und Michael Schoch,
Vogelsang, Winterthur

BERICHT DER SCHLICHTUNGSKOMMISSION

Das Jahr 2025 stand für die Schlichtungskommission im Zeichen der Kontinuität und einer effizienten Aufgabenverteilung. Ziel der Arbeit bleibt es, das nachbarschaftliche Miteinander zu fördern und bei Unstimmigkeiten frühzeitig sowie neutral zu vermitteln. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr neun nachbarschaftliche Konflikte begleitet. Die Themen reichten von Lärmemissionen bis hin zu Schwierigkeiten in der Kommunikation. Viele Situationen liessen sich bereits durch klärende Einzelgespräche am Telefon entschärfen; in anderen Fällen fanden moderierte Treffen auf der Geschäftsstelle oder direkt vor Ort in den Siedlungen statt.

OPTIMIERTE ABLÄUFE UND ERREICHBARKEIT

Um den Zugang zur Schlichtungskommission möglichst einfach zu gestalten, wurden die internen Prozesse weiter strukturiert. Anliegen können seither unkompliziert per E-Mail an schlichtung@gwg.ch oder per Sprachnachricht unter 052 202 90 91 eingereicht werden. Nach dem Eingang wird jedes Anliegen einem Kommissionsmitglied zugewiesen, das zeitnah den Kontakt zur Klärung des Sachverhalts aufnimmt. Um Neutralität und Objektivität zu gewährleisten, wird bei förmlichen Klärungsgesprächen konsequent auf das Vier-Augen-Prinzip mit zwei anwesenden Kommissionsmitgliedern gesetzt. Grundsätzlich werden die gemeldeten Fälle unabhängig von der Geschäftsstelle der GWG bearbeitet. Die Mitglieder sind nebenamtlich in der Schlichtungskommission tätig.

Für die Schlichtungskommission
Thomas Schiess

BERICHT DER SOLIDARITÄTSFONDSKOMMISSION

Im Jahr 2024 sind viele Bewohner:innen dem Aufruf der GWG gefolgt, sich im Zuge der Mietzinserhöhung an die Solidaritätsfondskommission zu wenden. 2025 hingegen gingen die Anträge wieder zurück. Es wurden sechs Gesuche eingereicht. Diese von Personen, die seitens GWG aktiv über das Angebot informiert wurden. Insgesamt wurden fünf Gesuche bewilligt und eines aufgrund einer unklaren Situationsentwicklung pendent gehalten. Die Gründe für die Gesuche sind seit Jahren ähnlich. Eine Verkettung von Umständen wie Trennung, Jobverlust oder hängige IV-Anträge kann eine finanzielle Notlage auslösen. Ausschlüsse und Kündigungen können abgewendet werden, wenn ein betroffener Haushalt frühzeitig bereit zu einem Austausch ist. Dann kann gemeinsam nach Lösungen gesucht werden. Die etablierte Zusammenarbeit mit Beratungsstellen und den Sozialen Diensten vereinfacht eine gezielte Vermittlung, wenn angezeigt.

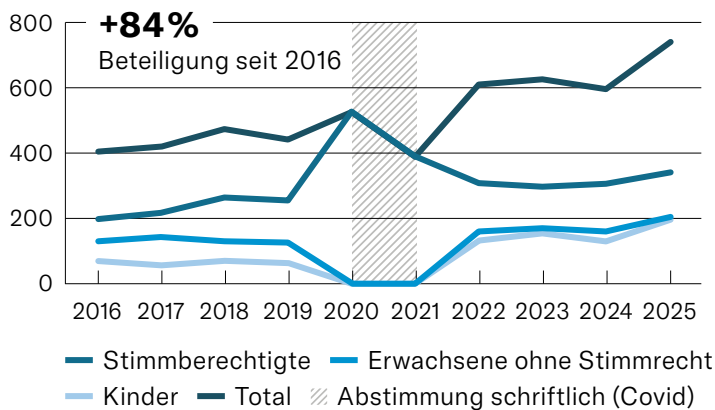
Dem Solidaritätsfonds wurden nichtrückzahlbare Unterstützungsbeiträge in der Höhe von 6016 Franken belastet. Ebenfalls aus dem Solidaritätsfonds wurde die Wohnungsmiete für Geflüchtete aus der Ukraine im Umfang von 3725 Franken reduziert. Anträge für Darlehen blieben aus.

Per Ende Jahr wies der Fonds einen Bestand von 190 748 Franken auf. Der Vorstand hat entschieden, keine Einlage zu tätigen.

Für die Solidaritätsfondskommission
Laura Bösiger und Diana Schnyder Wirth

GV-Beteiligung

BETEILIGUNG IN DEN LETZTEN 10 JAHREN



DIE SIEDLUNGEN SIND UNTERSCHIEDLICH STARK VERTRETEN

Die Beteiligung an der GV ist erfreulich, aber nicht jede Siedlung ist gleich stark an der GV vertreten. Beteiligung der Haushalte pro Siedlung in den vergangenen drei Jahren:

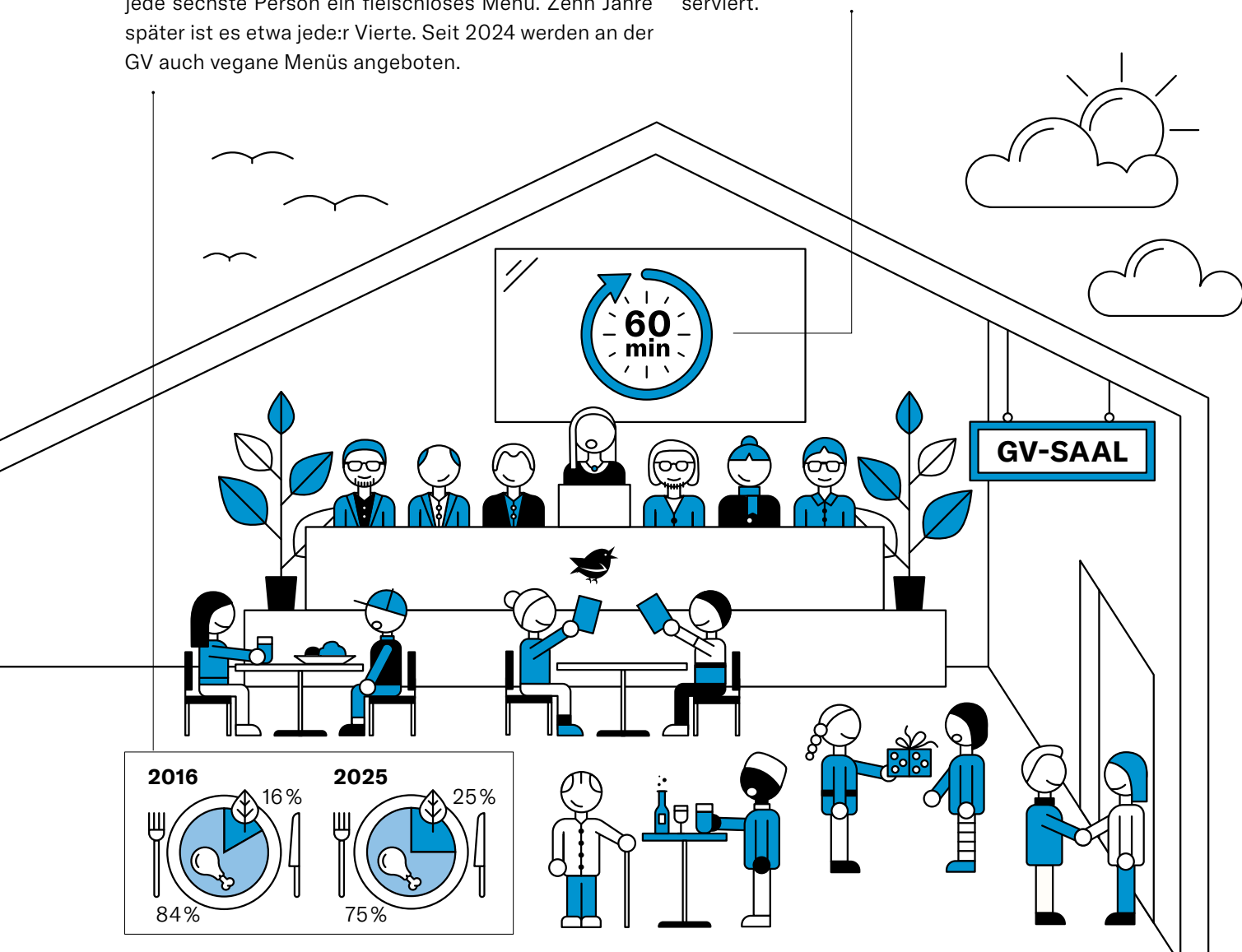
- Zwei Siedlungen waren jedes Jahr mit mehr als einem Drittel der Haushalte an der GV vertreten.
- Aus 14 Siedlungen war mehr als ein Fünftel der Haushalte anwesend.
- Zwei Siedlungen waren in keinem der drei Jahre vertreten.

Was an der GV auf die Teller kommt

In den letzten zehn Jahren zeigt sich eine leichte Verschiebung der Essgewohnheiten. 2016 bestellte rund jede sechste Person ein fleischloses Menü. Zehn Jahre später ist es etwa jeder Vierte. Seit 2024 werden an der GV auch vegane Menüs angeboten.

60 Minuten

In der Regel dauert der offizielle Teil der GV 60 Minuten. Anschließend wird das dreigängige Abendessen serviert.



BILANZ

	ANHANG	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		4 978 724	6 530 411
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.1	330 724	213 302
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1.2	1 128 745	989 567
Umlaufvermögen		6 438 193	7 733 280
Finanzanlagen	1.3	170 008	180 008
Mobile Sachanlagen		272 864	316 495
Immobilien Sachanlagen	1.4	358 008 414	333 808 286
Anlagevermögen		358 451 286	334 304 789
TOTAL AKTIVEN		364 889 479	342 038 069
PASSIVEN			
	ANHANG	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 474 691	1 864 028
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		2 015 000	15 000
Passive Rechnungsabgrenzungen	1.5	3 053 172	2 887 607
Kurzfristige Verbindlichkeiten		7 542 863	4 766 635
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.6	279 998 238	261 751 342
Langfristige Rückstellungen	1.7	58 945 147	57 360 028
Langfristige Verbindlichkeiten		338 943 385	319 111 370
Total Fremdkapital		346 486 248	323 878 005
Genossenschaftskapital	1.8	5 233 920	5 136 400
Gesetzliche Gewinnreserven		4 000 000	4 000 000
Freiwillige Gewinnreserven		8 915 000	8 815 000
Gewinnvortrag		108 664	62 400
Jahresgewinn		145 647	146 264
Total Eigenkapital		18 403 231	18 160 064
TOTAL PASSIVEN		364 889 479	342 038 069

ERFOLGSRECHNUNG

	ANHANG	2025 CHF	2024 CHF
Mietzinserträge		24 730 971	24 001 802
Andere betriebliche Erträge		185 818	157 456
BETRIEBSERTRAG		24 916 789	24 159 258
Liegenschaftenaufwand	2.1	-10 786 426	-10 779 276
Personalaufwand	2.2	-3 408 041	-3 191 249
Übriger betrieblicher Aufwand	2.3	-1 151 638	-1 193 469
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern		9 570 684	8 995 264
Abschreibungen auf Anlagevermögen	2.4	-5 712 874	-5 408 635
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		3 857 810	3 586 629
Finanzaufwand	2.5	-3 634 904	-3 425 411
Finanzertrag		5 192	4 892
Jahresgewinn vor Steuern		228 098	166 110
Direkte Steuern		-82 451	-19 846
JAHRESGEWINN		145 647	146 264

GELDFLUSSRECHNUNG

	2025 CHF	2024 CHF
Jahresgewinn	145 647	146 264
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	5 712 874	5 408 635
+ Einlage in Erneuerungsfonds	4 614 800	4 997 200
+ Zinsen Darlehenskasse	118 094	129 381
+/- Veränderung übrige Fonds/Rückstellungen	-7 040	-41 491
= Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	10 584 375	10 639 989
+ Abnahme/- Zunahme der Forderungen aus Lief. und Leist.	-117 422	284 091
+ Abnahme/- Zunahme der aktiven Rechnungsabgrenzungen	-139 178	-34 270
+ Zunahme/- Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	610 663	499 228
+ Zunahme/- Abnahme der passiven Rechnungsabgrenzungen	165 565	-8 255
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	11 104 003	11 380 783
Investitionen in Liegenschaften	-29 753 705	-5 124 402
Verwendung Erneuerungsfonds	-3 022 641	-3 135 485
Investitionen in mobile Sachanlagen	-115 666	-225 272
Desinvestitionen in Finanzanlagen	10 000	10 000
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-32 882 012	-8 475 159
+ Zunahme/- Abnahme Darlehenskasse	835 602	1 331 716
+ Aufnahme/- Rückzahlung Hypotheken	19 293 200	-2 945 000
+ Einzahlungen/- Rückzahlungen Genossenschaftskapital	97 520	-5 500
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	20 226 322	-1 618 784
Netto-Veränderung flüssige Mittel	-1 551 687	1 286 840
Nachweis Bestandesveränderung der flüssigen Mittel		
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	6 530 411	5 243 571
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	4 978 724	6 530 411
NETTO-VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	-1 551 687	1 286 840



«Bei schönem Wetter ist mein Balkon ein weiteres Zimmer und ich esse immer draussen.»

Nina Mazzotta,
Wässerwiesenstrasse 88, Winterthur

ANHANG

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben. Alle Werte sind in Schweizer Franken (CHF).

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen. Gefährdete Forderungen werden wertberichtigt.

FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen werden zu Nominalwerten bilanziert, beziehungsweise je zu einem Merkfranken bei den Anteilscheinen.

SACHANLAGEN

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich aufgelaufener Abschreibungen. Die Abschreibungsätze ergeben sich aufgrund der Nutzungsdauer:

IMMOBILE SACHANLAGEN

Gebäude auf eigenem Land	1.5% vom Buchwert pro Jahr
Gebäude auf Land im Baurecht	2.0% vom Buchwert pro Jahr
PV-Anlagen	1. und 2. Jahr 50% vom Buchwert, danach über Nutzungsdauer
Landwirtschaftliche Grundstücke	keine Abschreibungen
Baulandreserven	keine Abschreibungen
Baukonti	keine Abschreibungen

Gebäude, welche sich am Bilanzstichtag noch in Bau befinden, werden zu aufgelaufenen Baukosten unter Berücksichtigung verlustfreier Bewertung bilanziert. Unter dieser Position werden zudem Planungskosten für Bau- und Umbauprojekte sowie die aufgelaufenen Kosten für noch nicht abgeschlossene, werterhaltende bzw. wertvermehrende Grossrenovationen bilanziert.

Die Bewertung der Gebäude erfolgt als Gruppe auf der Stufe der Siedlung. Die einzelnen Gebäude einer Siedlung werden aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst.

MOBILE SACHANLAGEN

Die Abschreibung der mobilen Sachanlagen erfolgt degressiv über die voraussichtliche Nutzungsdauer von drei bis acht Jahren. Anlagegüter unter CHF 10 000 werden grundsätzlich nicht aktiviert.

VERBINDLICHKEITEN (KURZ- UND LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL)

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.

DARLEHENSKASSE

Die Genossenschaft führt für Genossenschafter:innen eine Darlehenskasse. Sie wird unter den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten bilanziert, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug der Gelder gelten betraglich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimalanlagefrist in jedem Fall sechs Monate beträgt.

VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN

Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Amortisationsraten von Hypotheken und Darlehen werden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ausgewiesen. Im Folgejahr auslaufende Hypotheken werden weiterhin als langfristig bilanziert, soweit ihre Verlängerung beabsichtigt und wahrscheinlich ist.

ERNEUERUNGSFONDS

Dem Erneuerungsfonds werden jährlich 1% des Gebäudeversicherungswertes eingelegt. Sobald der Bestand des Erneuerungsfonds den steuerbefreiten Betrag von 15% des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat, wird grundsätzlich auf weitere Zuweisungen verzichtet. Davon abweichend können weitergehende Zuweisungen gemacht werden, wenn ein Erneuerungsprojekt in der laufenden Planung absehbar mehr kosten wird als 15% des Gebäudeversicherungswertes. Dem Erneuerungsfonds werden nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet. Wertvermehrende Erneuerungen werden aktiviert. Die laufenden Kosten für Unterhalt und Reparaturen werden direkt über die Erfolgsrechnung verbucht.

SOLIDARITÄTSFONDS

Die GWG führt einen Solidaritätsfonds. Hauptzweck ist die vorübergehende Unterstützung und Entlastung von Genossenschafter:innen in schwierigen finanziellen Verhältnissen. Die Einlagen und die Verwendung der Gelder erfolgen gemäss den Bestimmungen des Reglements Solidaritätsfonds.

GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der einbezahlten Genossenschaftsanteile. Ausscheidende Mitglieder haben keine Ansprüche auf das Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Die Rückzahlung erfolgt höchstens zum Nennwert.

ERLÖSE AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Nettoerlöse bestehen grösstenteils aus Mietzinseinnahmen, welche mittels monatlicher Sollstellung der Mieten periodengerecht erfasst werden.

1. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER BILANZ

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
1.1 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
Mietausstände	77 243	50 536
Forderungen gegenüber MEG Grüzefeld	21 308	142 905
Forderungen gegenüber Dritten	232 173	19 861
Total	330 724	213 302
1.2 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN		
Abzurechnende Nebenkosten	725 327	623 976
Diverse Abgrenzungen	403 418	365 591
Total	1 128 745	989 567
1.3 FINANZANLAGEN		
Darlehen an Wohnbaugenossenschaften	170 000	180 000
Anteilscheine von Genossenschaften	8	8
Total	170 008	180 008

	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
1.4 IMMOBILE SACHANLAGEN		
Gebäude auf eigenem Land	430 805 402	406 062 842
Abzüglich Amortisationskonto	-96 779 975	-91 784 575
Gebäude auf Land im Baurecht	16 513 895	15 480 895
Abzüglich Heimfallfonds	-7 657 700	-7 477 000
PV-Anlagen	431 798	331 851
Landwirtschaftliche Grundstücke	245 000	245 000
Baulandreserven	4 025 699	4 025 699
Anzahlungen Kauf Land oder Liegenschaften	1 113 658	2 803 506
Baukonti	9 310 637	4 120 068
Total	358 008 414	333 808 286

Der Gebäudeversicherungswert betrug per 31. Dezember 2025 CHF 562 Mio. (Vorjahr CHF 547 Mio.).

1.5 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten Mietende	1 256 635	1 194 447
Vorausbezahlte Mieten	1 626 476	1 552 110
Ausstehende Rechnungen	165 961	128 050
Hypothekarzinsen	4 100	13 000
Total	3 053 172	2 887 607

1.6 LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN

Hypotheken	265 135 000	245 841 800
Anleihe Emissionszentrale EGW	0	2 000 000
Darlehenskasse	14 863 238	13 909 542
Total	279 998 238	261 751 342

1.7 LANGFRISTIGE RÜCKSTELLUNGEN

	Erneuerungs- fonds	Solidaritäts- fonds		
Stand per 1.1.	57 162 240	197 788	57 360 028	55 539 804
Einlagen	4 614 800	2 700	4 617 500	5 002 750
Verwendung	-3 022 641	-9 740	-3 032 381	-3 182 526
Total	58 754 399	190 748	58 945 147	57 360 028

1.8 GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

Genossenschaftskapital per 1.1.	5 136 400	5 141 900
Zunahme/Abnahme	97 520	-5 500
Genossenschaftskapital per 31.12.	5 233 920	5 136 400
Anzahl Mitglieder per 1.1.	1 480	1 476
Eintritte	86	70
Austritte	-62	-66
Anzahl Mitglieder per 31.12.	1 504	1 480

2. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

	2025 CHF	2024 CHF
2.1 LIEGENSCHAFTENAUFWAND		
Unterhalt/Grossreparaturen/Sanierungen	-5 175 648	-4 911 048
Baurechtszinsen	-54 860	-49 576
Versicherungen	-174 607	-169 079
Gebühren und Abgaben	-766 511	-652 373
Einlage in Erneuerungsfonds	-4 614 800	-4 997 200
Total	-10 786 426	-10 779 276
2.2 PERSONALAUFWAND		
Hauswartung	-1 384 648	-1 293 432
Verwaltung	-2 023 393	-1 897 817
Total	-3 408 041	-3 191 249
2.3 ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND		
Büro- und Verwaltungsaufwand	-808 462	-837 874
Entschädigung Vorstand	-166 671	-169 710
Entschädigung Schlichtungskommission	-10 850	-21 199
Honorar Revisionsstelle	-19 516	-19 425
Generalversammlung	-146 139	-145 261
Total	-1 151 638	-1 193 469
2.4 ABSCHREIBUNGEN AUF ANLAGEVERMÖGEN		
Einlage in Amortisationskonto	-4 995 400	-4 786 000
Einlage in Heimfallfonds	-180 700	-163 400
Abschreibungen PV-Anlagen	-377 477	-274 336
Abschreibungen mobile Sachanlagen	-159 297	-184 899
Total	-5 712 874	-5 408 635
2.5 FINANZAUFWAND		
Zinsaufwand Hypotheken	-3 416 001	-3 189 005
Zinsaufwand Anleihe Emissionszentrale EGW	-35 000	-35 000
Zinsaufwand Darlehenskasse	-180 418	-197 936
Bankzinsen und Spesen	-3 485	-3 470
Total	-3 634 904	-3 425 411

3. WEITERE ANGABEN ZUR JAHRESRECHNUNG

	2025 CHF	2024 CHF
3.1 ERKLÄRUNG ZUR ANZAHL VOLLZEITSTELLEN		
Weniger als 50 Vollzeitstellen	zutreffend	zutreffend

3.2 LANGFRISTIGE VERTRÄGE

Baurechtsvertrag Pünten, Laufzeit bis 2036, Baurechtszins pro Jahr CHF 5 969

Baurechtsvertrag Hündler, Laufzeit bis 2052, Baurechtszins pro Jahr CHF 36 892

Unterbaurechtsvertrag Zeughaus Uster, Laufzeit bis 2123, Baurechtszins pro Jahr CHF 12 000

3.3 GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERWENDETEN AKTIVEN

Belastete Immobilien zum Buchwert	266 216 238	256 467 861
-----------------------------------	-------------	-------------

3.4 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

346/1000 Anteil an Miteigentumsgemeinschaft Grüzefeld (einfache Gesellschaft)

313/1000 Anteil an Baukonsortium altes Busdepot (einfache Gesellschaft)

3.5 ENTSCHÄDIGUNG VORSTAND

Sitzungsgelder	21 625	19 688
Kommissionen	112 267	120 781
MEG Grüzefeld-Sitzungen Verwaltungsausschuss	12 828	12 748
Sozialleistungen	19 951	16 493
Total	166 671	169 710

3.6 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag vom 31. Dezember 2025 sind keine Ereignisse eingetreten, die erwähnenswert sind.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wurden bis zum 20. Februar 2026 berücksichtigt. An diesem Datum wurde die Jahresrechnung für die Bilanzerstellung vom Vorstand der GWG genehmigt.

ANTRAG

ANTRAG DES VORSTANDES ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

	2025 CHF	2024 CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	108 663	62 399
Jahresgewinn	145 647	146 264
Total	254 310	208 663
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	100 000	100 000
Vortrag auf neue Rechnung	154 310	108 663
Total	254 310	208 663



«Wir schätzen den Platz im Keller:
zum Handwerken für die Kids oder
zum Flicken von platten Reifen.»

Familie Renz Erdmann,
Eisweiher, Winterthur



**«Es ist schön, dass wir mit der GWG
in Kontakt sind. Wir merken, dass
etwas für die Menschen und für die
Siedlung gemacht wird.»**

Familie Caruso,
Stadlerstrasse, Seuzach

BERICHT DER REVISIONSSTELLE



Tel. 044 444 35 55
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur für das am 31. Dezember 2025 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 gemäss Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 729a Abs. 1 OR sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung und der Antrag der Verwaltung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 20. Februar 2026

BDO AG

Andreas Blattmann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Remo Inderbitzin
Zugelassener Revisionsexperte

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

SIEDLUNGEN DER GWG

QUARTIER/ADRESSE	BAUJAHR	WOHNUNGSGRÖSSEN					ANZAHL WOHNUNGEN
		1+1.5	2+2.5	3+3.5	4+4.5	5+5.5+	
Winterthur-Stadt							
Rychenbergstrasse 36-36a	1961	8	8	4	2	2	24
Untere Vogelsangstrasse 177-209	2021		47	47	30	32	156
Mattenbach							
Eisweiherstrasse 2-120	1944/45			8	52		60
Langgasse 4-10	1999		8	8			16
Unterer Deutweg 93-95, Langgasse 38	1953			4	5		9
Hörnlistrasse 40-44	1960		3	12	12	3	30
Hulfteggstrasse 36-46	1966/67		12	28	21	3	64
Strahleggweg 26	1966/67		19	9	22		50
Strahleggweg 2-20, Strahleggstrasse 71	1966/67					9*	9*
Mattenbachstr. 45-49, Salomon-Bleuler-Weg 15, 18-26, Talgutstrasse 44-46, Weberstrasse 62-66	1948/49			29	36	4	69
Weberstrasse 68-70	1957			8	8		16
Zwinglistrasse 37-43	2003		3		18	12	33
Oberwinterthur							
Dorfstrasse 3a-c	1960	3	3	11	1	1	19
Frauenfelderstrasse 99-101	1944			8	8		16
Römerstrasse 147-151	1962/63		2		21		23
Römerstrasse 200-202	1963			10	2		12
Ruchwiesenstrasse 53-55	1989		3	5	6		14
Rümikerstrasse 46-60, Im oberen Gern 2-4	2003/04		5	23	42	9	79
Rychenbergstrasse 216-218	1964	1		4	3	1	9
Stadlerstrasse 166	1970	4	3		6		13
Seen							
Auf Pünten 17, 23	1978			3	10	5	18
Büelhofstrasse 6-8	1978		2	4	6	2	14
Etzbergstrasse 8-10	1969			14	14		28
Landvogt-Waser-Strasse 6-8	1982		7	12	9		28
Töss							
Eichliackerstrasse 49-51	1984		1	11	8		20
Hündlerstrasse 18a, 20a-c, 22a-b	1994		2	14	18	6	40
Klosterstrasse 58-62	1955/56	4	3	19	5		31
Krummackerstrasse 19-29, Eichliackerstrasse 80-82	1942			24	24		48
Wasserfurristrasse 17	1895					1	1
Veltheim							
Flüelstrasse 4-10, Bürglistrasse 61-63	1947/48			18	18		36
Wülflingen							
Eichenweg 5-7, Burgstrasse 113-115	1953/54		9	10	5		24
Euelstrasse 19-21	1999			7	7		14
Euelstrasse 23-35, Wydenstrasse 24-28	1977/79		8	50	34	8	100
Oberfeldweg 16-18, 28, Im Feldtal 1-8	1949		12	12	30		54
Wässerwiesenstrasse 88	1970		8	8	8		24
Elsau							
Auwiesenstrasse 13	1972		3		6		9
Schottikerstrasse 6-8	1972			6	6		12
Wiesendangerstrasse 9a-9b, Dorfstrasse 8	2016/17	2	9	5	8	9	33
Henggart							
Im Hofacker 1, 3a-3b, Hiltistrasse 15, Bahnstrasse 10	2009			25	15		40
Kollbrunn							
Haspelstrasse 1, 2-6	2006		2	8	8	6	24
Ossingen							
Orenbergstrasse 15-25	2017/18		8	21	25	7	61
Seuzach							
Stadlerstrasse 51-59	1985			6	18	9	33
Turbenthal							
Zihlackerring 2-6	1995			8	14	8	30
St. Gallerstrasse 20-22	1986			9	7		16
TOTAL		22	190	506	581	127	1450

GEWERBE	UNTERKÜNFTE FÜR KLEINTIERE				HAUSWARTUNG	TELEFON		
	Igel, Echsen, Insekten	Wildbienen, Mauersegler, Fledermäuse	Meisenkästen und Nistplatzbelegung	Blumenwiesen (m ²)				
		2				Thomas Golser	079 296 76 38	
2			32 (Belegung unbek.)	10	3011	Simon Staub	079 942 21 02	
				(Belegung unbek.)	7	160	Naser Shaqiri	079 123 64 18
						Naser Shaqiri	079 123 64 18	
1	4				117	Naser Shaqiri	079 123 64 18	
			4 von 5		1321	Naser Shaqiri	079 123 64 18	
						Zeljka Babic	079 104 37 21	
						Fisnik Jakupi	079 123 85 46	
						Marko Babic	079 600 15 11	
	4		4 von 5		2780	Eliene Pereira dos Santos	079 123 77 43	
					561	Fernando Jose Mesa	079 123 85 47	
	4		5 von 7		1334	Naser Shaqiri	078 740 42 10	
					255	Slavica Grmaca	079 123 64 20	
						Radica Biscioni	079 123 69 67	
3	1					Radica Biscioni	079 123 69 67	
					58	Slavica Grmaca	079 123 64 20	
						Natascha Gamper	079 123 69 68	
1	5		6 von 10		1746	Naser Shaqiri	078 740 42 10	
						Radica Bisconi	079 123 69 67	
						Behar Tahiri	079 123 88 59	
	4	10				Adrian Steiner	079 123 88 62	
					429	Raffaele Urbano	079 123 69 66	
1						Nurten & Artan Odja	079 123 77 44	
2						Fisnik Jakupi	079 123 85 46	
						Lirim Sulaj	079 123 77 46	
	6	16			1648	Naser Shaqiri	078 740 42 10	
	1		4 von 6		409	Stefanie Yigitel	079 123 64 19	
	10		6 von 8		1958	Makfire Shaqiri	079 123 69 65	
						Thomas Golser	079 296 76 38	
	7		3 von 9		1709	Esad Morina	079 123 85 48	
			2 von 3		488	Stojan Stojanovic	079 900 38 46	
	10		(Belegung unbek.)	17	1572	Stojan Stojanovic	079 900 38 46	
						Stojan Stojanovic	079 900 38 46	
	3		4 von 11		1819	Violeta Stojanovic	079 104 37 22	
			1 von 3		158	Stojan Stojanovic	079 900 38 46	
	1		3 von 3		110	Ralph Kägi	079 960 57 92	
	6				910	Ralph Kägi	079 960 57 92	
	2				1388	Ralph Kägi	079 960 57 92	
	4				2048	Michael Gottet	079 638 15 39	
	12				439	Marko Stevic	079 123 85 45	
	2				2459	Brigitte Tschanz	079 123 88 61	
						Mato Milicic	079 644 01 46	
						Carmela Scotellaro	079 123 88 60	
						Ljubomir Buncic	079 123 77 45	
10	91	60	104	28887				

BILDNACHWEISE

UMSCHLAG	Lea Reutimann
SEITE 4	Alessandro Della Bella
SEITE 5	links Markus Ritzmann, rechts Mareycke Frehner, unten Sauriermuseum Aathal
SEITE 6	links GWG, rechts Mareycke Frehner
SEITE 7	GWG
SEITE 8	Lea Reutimann
SEITE 9	Mareycke Frehner
SEITE 10	Mareycke Frehner
SEITE 11	links GWG, rechts Mareycke Frehner
SEITE 12	oben Alessandro Della Bella, unten GWG
SEITE 13	Mareycke Frehner
SEITE 14	links und rechts oben Ernst Spalinger AG, rechts unten Mareycke Frehner
SEITE 15	links GWG, rechts Robyne Mélody Dubief
SEITE 16	Mareycke Frehner
SEITE 17	Mareycke Frehner
SEITE 18	Mareycke Frehner
SEITE 19	oben Alessandro Della Bella, unten GWG
SEITE 20	Mareycke Frehner
SEITE 21	GWG
SEITE 22	Mareycke Frehner, unten Markus Ritzmann
SEITE 24	Lea Reutimann
SEITE 26/27	Fabian Buser
SEITE 31	Lea Reutimann
SEITE 37	Lea Reutimann
SEITE 38	Lea Reutimann

UMSCHLAG:

**«Ich bin gern und viel unterwegs.
Meine Wohnung ist mein persönlicher
Rückzugsort, wo ich Kraft für den
Alltag finde.»**

Waltraud Kaiser,
Schottikerstrasse, Elsau

KONTAKTE

ADRESSE

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

ÖFFNUNGSZEITEN

Montag–Freitag

8–12 Uhr und 13–16 Uhr

GESCHÄFTSSTELLE

Leiterin Bau	Isabel Bernhard	052 245 13 70
Leiterin Gesellschaft	Anne Boekhout	052 245 13 07
Bewirtschaftung und Vermietung	Sina Brandenberger	052 245 13 68
Bewirtschaftung	Patrick Bucher	052 245 13 67
Ökologie und F&E	Thomas Ellenbroek	052 245 13 76
Projekte und Hauswartung	Michael Gottet	052 245 13 72
Hauswartung	Taulant Hajrullahu	052 245 13 60
Empfang	Christa Haltinner	052 245 13 66
Bau und Hauswartung	Ralph Kägi	052 245 13 65
Buchhaltung	Olivia Kienast	052 245 13 63
Buchhaltung	Susan Kuhn	052 245 13 79
Kommunikation	Fabian Lück	052 245 13 74
Vermietung und Anlässe	Martina Mazzucotelli	052 245 13 73
Buchhaltung	Marion Quadranti	052 245 13 79
Vermietung und Anlässe	Rossella Schiavano	052 245 13 73
Zusammenleben	Diana Schnyder Wirth	052 245 13 71
Hauswartung	Naser Shaqiri	079 123 64 18
Leiter Bewirtschaftung	Andreas Siegenthaler	052 245 13 62
Bewirtschaftung	Martin Sommer	052 245 13 61
Hauswartung und Projekte	Simon Staub	079 942 21 02
Hauswartung	Marko Stevic	079 123 85 45
Hauswartung	Stojan Stojanovic	079 900 38 46
Geschäftsführerin	Doris Sutter Gresia	079 677 23 00
Kommunikation	Sara Tiboni	052 234 13 75
Bau und Planung	Giuseppe Venturini	052 245 13 64
Bau und Planung	Natascha Walter	052 245 13 66
Empfang und Team-Assistenz	Nadin Wild	052 245 13 60

VORSTAND

Kommunikation	Laura Bösigler	052 245 13 60
Bau	Philipp Brunnschweiler	052 245 13 60
Finanzen	Martin Graf	052 245 13 60
Kommunikation	Thomas Grenacher	052 245 13 60
Präsidentin, Zusammenleben	Doris Sutter Gresia	079 677 23 00
Vizepräsident, Bau	Jann Wäckerli	052 245 13 60

SCHLICHTUNGSKOMMISSION

Mitglieder	Rudolf Ernst	
	Katharina Gander	
	Anne Kneer	052 202 90 91
	Manuela Mazenauer	schlichtung@gwg.ch
Präsident	Thomas Schiess	

