



GESCHÄFTS- BERICHT 2023

INHALT

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

JAHRESBERICHT

2023 verging keine Woche, in der in den Medien nicht über Wohnungsnot sowie steigende Mietzinsen und Haushaltskosten zu lesen war. Diese Entwicklungen haben auch verschiedene wichtige Entscheide bei der GWG beeinflusst.

WOHNUNGSNOT WEGEN ZUNEHMENDER HAUSHALTSZAHL UND SINKENDER BAUTÄTIGKEIT

Gemäss «NZZ am Sonntag» wächst die Schweiz durch die Zuwanderung und den Trend zu kleineren Haushalten um rund 55 000 Haushalte pro Jahr. Gleichzeitig nimmt die Bautätigkeit ab. Die Immobilienberatungsfirma Wüest Partner hat berechnet, dass in der Schweiz bis 2026 rund 51 000 Wohnungen fehlen. Dadurch steigt der Druck auf die vorhandenen Wohnungen. Auch die Wohnungen der GWG werden dadurch begehrter und die Situation derjenigen, die eine Wohnung suchen, schwieriger.

SINKENDE BAUTÄTIGKEIT WEGEN GESTIEGENEN ZINSEN UND BAUPREISEN

Hauptgründe für die sinkende Bautätigkeit in der Schweiz sind der deutliche Anstieg der Baukosten und die gestiegenen Hypothekarzinsen. Je nach Situation wirken sich auch zunehmende Auflagen sowie Einsprachen negativ auf die Bautätigkeit aus. Mit zunehmenden Baukosten und steigenden Zinsen war und ist auch die GWG bei ihren beiden Neubauprojekten konfrontiert. Kosten einzusparen, ohne wichtige ökologische Zielsetzungen aufzugeben oder die Vermietbarkeit negativ zu beeinflussen, erwies sich bei der Weiterentwicklung der Bauprojekte als Herausforderung.

STEIGENDE ZINSEN FÜHREN ZU STEIGENDEN MIETEN

2023 stieg der Referenzzinssatz in zwei Schritten von 1.25 auf 1.75 Prozent. Der Referenzzinssatz ist, vereinfacht gesagt, der Durchschnittszins aller Hypotheken in der Schweiz. Steigen die Hypothekarzinsen, steigt mit etwas Verzögerung auch der Referenzzinssatz. Die meisten Mietverhältnisse in der Schweiz richten sich nach dem Obligationenrecht (OR). Das ist auch bei den Mietverträgen der GWG so. Ein steigender Referenzzinssatz berechtigt die Vermieterinnen und Vermieter, die Mieten zu erhöhen.

STEIGENDE AUSGABEN FÜR DIE HAUSHALTE

Gemäss dem Bundesamt für Statistik lag die Jahresteuern 2023 bei 2.1 Prozent. Die Preise von Lebensmitteln stiegen um 3.2 Prozent und die Krankenkassenprämien schlugen für 2024 um 8.7 Prozent auf. Da die Löhne nicht

im gleichen Umfang stiegen, heisst das für die Haushalte, dass sie im Durchschnitt mit weniger Geld auskommen müssen.

MIETEN BEI DER GWG STEIGEN MIT VERZÖGERUNG

Die GWG war 2023 mit steigenden Kosten für Bau- und Unterhaltsarbeiten, Zinsen und Löhne konfrontiert. Um die Kostensteigerungen auszugleichen und die langfristige Kreditfähigkeit der GWG zu bewahren, war eine Mietzinserhöhung angezeigt. Andererseits war der GWG bewusst, dass die Bewohnerinnen und Bewohner bereits aufgrund der allgemeinen Preisentwicklungen den Gürtel enger schnallen mussten. Der Vorstand entschied deshalb in einer Interessenabwägung, die erste mögliche Mietzinserhöhung um vier Monate zu verzögern und den Entscheid für eine zweite Erhöhung erst im Juni 2024 zu fällen. Aufgrund der Fristen kommt es damit sicher bis im Oktober 2024 zu keiner weiteren Mietzinserhöhung bei der GWG.

GENERALVERSAMMLUNG

2023 war ein Wahljahr. Die 84. Generalversammlung (GV) vom 26. Mai wählte den Vorstand, die Schlichtungskommission und die Revisionsstelle. Ausserdem war eine Statutenänderung traktandiert. Diese fand aufgrund einer Gesetzesänderung erstmals unter Aufsicht eines Notars statt. Alle Anträge des Vorstandes wurden einstimmig angenommen.

«622 PERSONEN AN DER GV IN DEN EULACHHALLEN»

STATUTENÄNDERUNG FÜR ÖKOLOGISCHE MASSNAHMEN

Die 297 Stimmberechtigten waren damit einverstanden, die Statuten in zwei Bereichen anzupassen. Im Artikel zu Bau und Unterhalt wurde verankert, dass die GWG gezielt in ökologische Massnahmen investiert, mit dem Ziel, ihren ökologischen Fussabdruck zu verringern und den Bewohnerinnen und Bewohnern ein gutes Wohnklima zu bieten. Zudem wurde die Anzahl möglicher Schlichtungskommissionsmitglieder erhöht und der Kommission mehr Autonomie gewährt.



Während die einen Kinder ausgelassen in der Halle tobten, zogen sich andere in eine ruhigere Ecke zurück und malten Bilder aus.

VORSTAND FÜR DREI WEITERE JAHRE GEWÄHLT

Beim Vorstand kam es zu keinen personellen Veränderungen: Die Genossenschafter und Genossenschafterinnen wählten die bisherigen Vorstandsmitglieder Jann Wäckertli, Laura Bösiger, Martin Graf, Philipp Brunnschweiler und Thomas Grenacher sowie Präsidentin Doris Sutter Gresia für weitere drei Jahre. Die Revisionsstelle wurde für ein weiteres Jahr bestätigt.

DREI NEUE MITGLIEDER IN DER SCHLICHTUNGSKOMMISSION

Bei der Schlichtungskommission traten Christine Barby und Olivier Margraf zurück. Auf eine Ausschreibung im GWG aktuell im Herbst 2022 hatten sich erfreulicherweise über zehn interessierte Bewohnerinnen und Bewohner gemeldet. Die Kommission führte mit allen Interessierten Gespräche und schlug der GV schliesslich drei Personen zur Wahl vor: Anne Kneer, Manuela Mazenauer und Thomas Schiess. Die Generalversammlung wählte die drei neuen sowie die bisherigen Schlichtungskommissionsmitglieder Katharina Gander, Ruedi Ernst und Schlichtungskommissionspräsident Hans Brauchli einstimmig.

EIN GEMÜTLICHER ABEND FÜR GROSS UND KLEIN

Das Abendessen nach dem offiziellen GV-Teil stand ganz im Zeichen von gemütlichem Beisammensein mit Nachbarinnen und Nachbarn. Insgesamt fanden sich 622 Personen in den Eulachhallen ein, darunter 155 Kinder, die am bunten Kinderprogramm teilnahmen. Nach dem Hauptgang führten einige kleine Artistinnen und Artisten stolz die Kunststücke vor, die sie während der GV mit dem Team des Circolino Pipistrello eingeübt hatten.



An der GV werden wichtige Entscheide für die Zukunft der GWG gefällt. Sie ist aber auch das grösste Fest der GWG: Über 600 grosse und kleine Bewohnerinnen und Bewohner nahmen 2023 teil.



Die neu gewählte Schlichtungskommission von links nach rechts: Anne Kneer, Hans Brauchli (Präsident), Thomas Schiess, Ruedi Ernst, Katharina Gander und Manuela Mazenauer.



2023 haben etwa 1000 Personen in 18 GWG-Siedlungen ein Siedlungsfest gefeiert. Hier das einladende Buffet im Mattenbach mit Spezialitäten aus den verschiedensten Ländern.

FÜR DIE BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER

Im Herbst 2023 aktualisierte die GWG die Daten ihrer Bewohnerinnen und Bewohner. Rund die Hälfte der GWG-Haushalte übermittelte die Daten online. Davon nutzten 500 Haushalte die Gelegenheit, weitere Fragen zur GWG zu beantworten.

TRANSPARENTE VERMIETUNG UND SOLIDARITÄT SIND WICHTIG

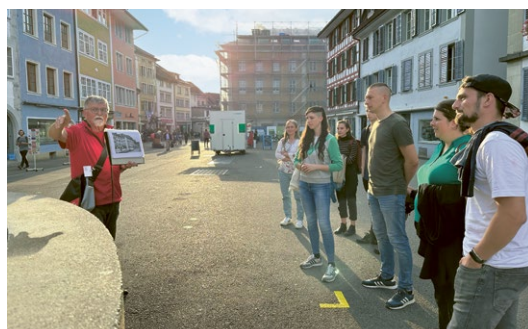
Nach der Wichtigkeit von verschiedenen sozialen Aspekten befragt, gaben die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Umfrage an, dass es ihnen wichtig ist, dass die GWG für alle offen ist und ihre Wohnungen transparent vermietet. Auch dass die GWG einen Solidaritätsfonds und eine Schlichtungskommission hat, wird sehr geschätzt. Im Vergleich weniger wichtig eingestuft wurde, dass die GWG Siedlungsfeste unterstützt und man sich innerhalb der Siedlung engagieren kann.

DAS GWG AKTUELL WIRD GERNE GELESEN

Knapp 90 Prozent der antwortenden GWG-Haushalte geben an, das dreimal pro Jahr gedruckte Heft GWG aktuell immer oder häufig zu lesen. Um Kontakt mit der GWG aufzunehmen, nutzen die meisten Haushalte am liebsten das Telefon, dicht gefolgt von schriftlichem Kon-



Wer kennt die GWG am besten? An der Jubilaren- und Jubilarenfeier sorgte ein kleines Quiz für Unterhaltung – und für Überraschung bei der Gewinnerin.



Wer neu bei der GWG einzieht, wird zum Willkommensapéro mit Stadtführung eingeladen. Hier bei einem Zwischenhalt auf der Steinberggasse.

takt. Auch das direkte Ansprechen der Hauswartin oder des Hauswartes in der Siedlung wird geschätzt. Nur rund sieben Prozent der Umfrageteilnehmenden kommen bei Fragen oder Anliegen auf der Geschäftsstelle vorbei.

VIELE PERSÖNLICHE KOMMENTARE

Erfreulich viele Bewohnerinnen und Bewohner nahmen sich Zeit und nutzten für ihre Rückmeldung die Freitextfelder. So gingen rund 800 persönliche Kommentare bei der GWG ein. Die gestellten Fragen wurden soweit wie möglich beantwortet und Anregungen und Kritik gerne aufgenommen. Die vielen positiven Rückmeldungen und Komplimente sind ein Aufsteller und eine grosse Motivation für das GWG-Team.

DIE NEUEN WERDEN BEGRÜSST ...

2023 fanden zudem verschiedene Anlässe statt. Am 19. September 2023 lud die GWG alle, die in den vergangenen zwei Jahren neu eingezogen waren, zu einem Will-

kommensapéro mit Stadtführung ein. Während dem Apéro erfuhren die Neuzugezogenen vieles über die GWG und tauschten sich untereinander aus.

... DIE ALTEINGESESSENEN GEFEIERT ...

Knapp zwei Monate später wurden die Jubilarinnen und Jubilare der letzten zwei Jahre gefeiert. Wer schon 30, 40, 50 oder gar 60 Jahre bei der GWG wohnte, wurde zu einem feinen Abendessen ins Casinotheater eingeladen. Als Dank für die langjährige Treue gab es eine Urkunde und eine Monatsmiete geschenkt. Die Stimmung in der Runde war heiter und die Gespräche gespickt mit schönen und lustigen Erinnerungen an frühere Zeiten.

... UND DIE ZUKÜNFTIGEN EINGEFÜHRT

Am Zukunftstag vom 9. November 2023 ging es auf der Geschäftsstelle der GWG lebendig zu und her. 15 Schülerinnen und Schüler schauten und hörten zu, was bei der GWG so läuft und wer hier was arbeitet. Und sie halfen tatkräftig mit, kleinere Arbeiten zu erledigen.



Nach dem Zukunftstag machten sich die Schülerinnen und Schüler zufrieden und mit vielen Eindrücken und einem Geschenksäckli unter dem Arm auf den Heimweg.

SIEDLUNSFESTE UND AUSTAUSCH MIT DEN ORGANISIERENDEN

Die GWG unterstützt Siedlungsfeste mit einem Beitrag von zehn Franken pro teilnehmende Person sowie Festmaterial, welches einfach und unkompliziert ausgeliehen werden kann. Im Oktober fand zudem ein Treffen mit allen Siedlungsfestorganisatorinnen und -organisatoren statt. Dabei wurden Erfahrungen ausgetauscht und die besten Tipps weitergegeben. Die GWG bedankte sich mit einem Apéro für das grosse Engagement.

NISTKÄSTEN BEMALEN UND HERBSTBASTELN IM NIEDERFELD

In der Siedlung Niederfeld unterstützte die GWG die Organisation von zwei Mitmachtagen. Im März wurden Nistkästen bemalt und Bienenhotels gebaut, im Oktober Kürbisse geschnitzt und Herbstdekorationen gebastelt. Diese Aktionen dienen unter anderem dazu, den 2021 fertiggestellten Siedlungsraum zu beleben. Die GWG hilft auf Anfrage und Wunsch der Bewohnerinnen und Bewohner gerne auch in anderen Siedlungen bei der Organisation solcher Aktionstage.

WIE KÖNNEN SIEDLUNGSKOMMISSIONEN FUNKTIONIEREN?

Bei der GWG kann man sich nicht nur für Siedlungsfeste engagieren. In vier Siedlungen gibt es Siedlungskommissionen, welche sich für ein gutes und funktionierendes Zusammenleben einsetzen und mit der GWG im Austausch

sind. Bei einem Treffen mit den Siedlungskommissionsmitgliedern zeigte sich, dass es schwierig ist, neue Personen zu finden, die bereit sind, sich längerfristig und regelmässig zu engagieren. Die Siedlungskommissionsmitglieder sind zudem mit sehr hohen Erwartungen der anderen Bewohnerinnen und Bewohner konfrontiert.

Das Gefäss der Siedlungskommissionen soll deshalb neu konzipiert werden. Zudem soll allen Bewohnerinnen und Bewohnern aufgezeigt werden, welche weiteren Möglichkeiten es gibt, sich bei der GWG zu engagieren und einzubringen.

«ES GIBT VIELE MÖGLICHKEITEN SICH ZU ENGAGIEREN»

RADONMESSUNGEN: WEIL UNS DIE GESUNDHEIT WICHTIG IST

Die GWG führte während längerer Zeit in allen Siedlungen Radonmessungen durch. Radon ist ein natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas, das in gewissen Gegenden, wie etwa Winterthur, aus dem Boden kommt. Dort, wo die ersten Messungen erhöhte Werte zeigten, erfolgen weitere Messungen und falls nötig bauliche Anpassungen. So schützen wir die Gesundheit unserer Bewohnerinnen und Bewohner vor allfälligen negativen Auswirkungen von Radon.



In der Siedlung Niederfeld wurden im Frühling Nistkästen bemalt und Insektenhotels gebastelt.



Kürbisse schnitzen, Herbstdekorationen basteln und gemütlich beisammen sein beim Mitmachtag im Herbst.





In der Siedlung Hündlerstrasse wurden die Küchen und Bäder sanft renoviert. Die bestehenden Spiegelschränke, WC-Schüsseln, Armaturen, Küchenabdeckungen und Spültröge wurden dabei durch neue ersetzt.

SIEDLUNGEN

Die GWG hat für jede Siedlung eine Planung, in der festgehalten ist, wann in den nächsten 30 Jahren welche baulichen Massnahmen vorgesehen sind. So können Sanierungsprojekte frühzeitig geplant und kommuniziert werden. Ausserdem können die Projekte über die Jahre so gestaffelt werden, dass die finanziellen und personellen Ressourcen optimal eingeteilt werden können.

HÜNDLERSTRASSE: SOFTSANIERUNG NACH RUND 30 JAHREN

In der 1994 fertiggestellten Siedlung Hündlerstrasse wurde 2023 eine Softsanierung der Küchen und Bäder durchgeführt. In den Küchen wurden Oberflächen und Spültröge ersetzt, in den Bädern neue Spiegelschränke, WC-Schlüsseln und Armaturen montiert. Weil die Wasserleitungen noch in einem guten Zustand sind, konnte auf eine tiefgreifende Sanierung verzichtet werden. Dadurch hielten sich auch die Einschränkungen für die Bewohner und Bewohnerinnen in Grenzen.

FASSADE, AUSSENRAUM UND HEIZUNGS-ERSATZ FOLGEN 2024 UND 2025

Nach der Sanierung der Küchen und Bäder werden 2024 in einer zweiten Etappe die Fassaden aufgefrischt, neue Fenster eingebaut und Sonnenkollektoren installiert. 2025 wird die Öl-Gas-Heizung durch eine Erdsondenheizung ersetzt. Dafür sind rund ein Dutzend Bohrungen geplant. Nach den grossflächigen Erdarbeiten wird der Aussenraum wiederhergestellt und bei dieser Gelegenheit gleich umgestaltet. Die Siedlung ist dann wieder für viele Jahre in einem guten Zustand, so dass keine grösseren Arbeiten mehr zu erwarten sind.

EISWEIHER: ZUERST DER HEIZUNGSENTSCHEID

Der Entscheid, ob die Siedlung Eisweiher ans Fernwärmenetz der Stadt Winterthur angeschlossen wird, oder ob die GWG selbst Erdsonden bohren lässt, konnte 2023 aufgrund verschiedener Abhängigkeiten mit Nachbarinnen und Nachbarn und Stadtwerk Winterthur nicht gefällt werden. Davon abhängig ist wiederum der Fahrplan für die Erstellung der schon lange geplanten Velounterstände und die Aufwertung des Aussenraumes. Spätestens 2026 sollen alle Arbeiten inklusive Heizungsersatz abgeschlossen sein.

ÖL- UND GASHEIZUNGEN SOLLEN BALD DER VERGANGENHEIT ANGEHÖREN

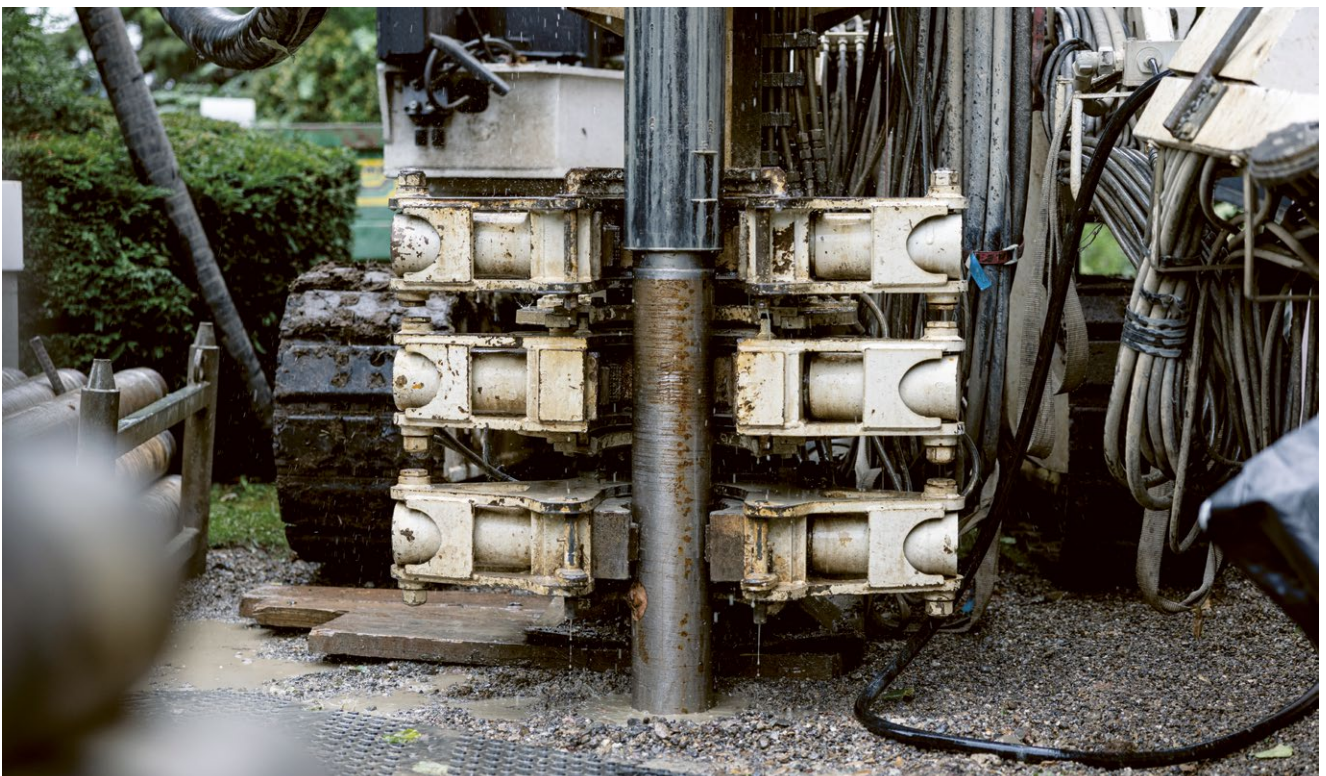
Die GWG hat sich zum Ziel gesetzt, in den kommenden Jahren die noch verbleibenden Öl- und Gasheizungen durch ökologisch nachhaltige Heizsysteme zu ersetzen. 2023 sind wir diesem Ziel mit dem Ersatz von Heizungen in drei Siedlungen mit 52 Wohnungen einen Schritt näher gekommen. Seit Ende 2023 werden damit drei Viertel aller GWG-Wohnungen mit erneuerbaren Energieträgern beheizt.

ERDSONDEN AN DER FRAUENFELDER- UND AN DER SCHOTTIKERSTRASSE

An der Frauenfelderstrasse in Winterthur und an der Schottikerstrasse in Elsau wurde die bestehende Gas- respektive Ölheizung durch eine Heizung mit Erdsonden ersetzt. In beiden Siedlungen bestehen bereits Solaranlagen, die Warmwasser produzieren. Diese werden im ersten Halbjahr 2024 durch Photovoltaikanlagen ergänzt, welche einen Teil des Stromes für die Wärmepumpen liefern. Damit sind die beiden Siedlungen energievorsorgungstechnisch für die Zukunft gerüstet.



Auf dem schmalen Streifen zwischen dem Haus und der Frauenfelderstrasse wurden mit eindrucksvollen Bohrgeräten Löcher für die Erdsonden gebohrt, welche später die 16 Wohnungen mit Wärme versorgen.



In der Siedlung Schottikerstrasse wurden vier je 260 Meter tiefe Löcher für die Erdsondenheizung gebohrt.

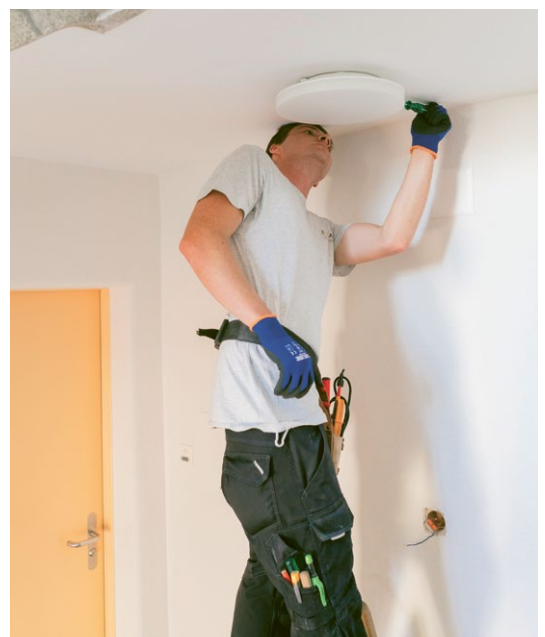


Auf dem Dach der Siedlung Eichenweg/Burgstrasse werden thermische Sonnenkollektoren montiert, die später Warmwasser erzeugen. Zusammen mit dem Ersatz der Ölheizung ist die Siedlung damit energetisch wieder auf dem neusten Stand.

NEUE PELLETSHEIZUNG IN DER SIEDLUNG EICHENWEG/BURGSTRASSE

In der Siedlung Eichenweg/Burgstrasse gestaltete sich der Ersatz der Ölheizung schwieriger. Erdsonden, eine Luft-Wasser-Wärmepumpe oder ein Anschluss ans Fernwärmenetz kamen nicht in Frage. Die Wahl fiel deshalb auf eine Pelletsheizung, ergänzt durch eine thermische Solaranlage, die Warmwasser produziert. Da die Gegebenheiten in der Siedlung nicht optimal waren, zog dies grössere bauliche Massnahmen nach sich.

Die Erfahrung der vergangenen Jahre zeigt: Der Wechsel von fossilen zu erneuerbaren Energieträgern ist je nach Situation vor Ort mit einem erheblichen Aufwand und Kosten verbunden. Klar ist aber, dass an der Umrüstung kein Weg vorbei führt. Deshalb setzen wir diese Massnahmen lieber früher als später um.



Bereits in mehreren GWG-Siedlungen sorgen intelligente, stromsparende Leuchten in Treppenhäusern und Garagen dafür, dass das Licht nur brennt, wenn es gebraucht wird.

INTELLIGENTE LEUCHTEN, DIE NUR BEI BEDARF LEUCHTEN

In Garagen, Treppenhäusern und Kellern braucht es Licht. Um den Stromverbrauch für die Allgemeinbeleuchtung zu reduzieren, hat die GWG 2022 und 2023 in mehreren Siedlungen die Beleuchtung erneuert. Die neuen, intelligent gesteuerten Leuchten schalten dank Bewegungssensoren und «Schwarmfunktionalität» nur dort ein, wo sich gerade jemand aufhält – und gehen rasch wieder aus, wenn das Auto vorbeigefahren ist oder die Bewohnerin die Wohnungstür hinter sich zugemacht hat.

DEUTLICH TIEFERER STROMVERBRAUCH UND AUFWAND

Weil die neuen LED-Leuchten zudem einen tiefen Stromverbrauch haben, lässt sich damit bis zu 90 Prozent Strom sparen. Das reduziert die Umweltbelastung und zu Zeiten steigender Strompreise auch die Stromkosten merklich.

Ein weiterer Vorteil: Die Lampen sind sehr langlebig und müssen weniger oft ausgewechselt werden als die alten Leuchtstoffröhren. In den kommenden Jahren sollen sukzessive in weiteren Siedlungen intelligente Beleuchtungssysteme eingebaut werden.

EINFACH DRAUSSEN WÄSCHE TROCKNEN

Die Wäsche draussen an der frischen Luft zu trocknen, bringt mehrere Vorteile: Es verbraucht keinen Strom, die Wäsche riecht frisch und ist – zumindest im Sommer – schnell trocken. Bisher war es jedoch umständlich, die Wäschespinnen für jedes Wäschetrocknen aus den Waschküchen nach draussen zu tragen. Nun wurden die GWG-Siedlungen mit neuen Stewi-Modellen ausgerüstet. Weil die Wäscheleinen im geschlossenen Zustand vor Wind- und Wetter geschützt sind, müssen sie nach dem Wäschetrocknen nicht mehr weggeräumt werden, sondern können zusammengeklappt draussen stehen bleiben.



Weil die Wäscheleinen bei den neuen Stewi-Modellen geschützt sind, müssen die Ständer nur noch zusammengeklappt, aber nicht mehr versorgt werden.



VERMIETUNG

Gemäss den Statuten der GWG soll eine Wohnung höchstens zwei Zimmer mehr haben als Personen darin wohnen. Anhand der Angaben aus der Datenaktualisierung zeigte sich, dass in etwa zwei Prozent der GWG-Wohnungen weniger Menschen leben als in den Statuten vorgesehen.

26 HAUSHALTE WOHNEN IN EINER ZU GROSSEN WOHNUNG

Von mehreren Haushalten war bereits vor der Datenaktualisierung bekannt, dass das Verhältnis der Wohnungsgrösse zur Personenzahl nicht den Statuten entspricht. Dies war akzeptiert worden, weil in der individuellen Situation ein Umzug nicht zumutbar war. Von den neu dazugekommenen Haushalten stufte das GWG-Team fünf weitere als Härtefälle ein. Mit den anderen Haushalten wurde oder wird eine Wohnlösung in einer kleineren Wohnung gesucht. Nähere Informationen zur Wohnungsbelegung bei der GWG sind in der Infografik auf den Seiten 26 und 27 zu finden.

Insgesamt kam es 2023 zu 81 Wohnungswechseln (Vorjahr: 121). Davon waren 29 interne Umzüge von einer GWG-Wohnung in eine andere. Die Leerwohnungsziffer in der Stadt Winterthur sank im Vergleich zum Vorjahr von 0.37 auf 0.19 Prozent. Das ist der tiefste Stand seit neun Jahren.

LÖSUNGEN, WENN DER WOHNUNGSVERLUST DROHT

Der Vorstand schloss sechs Mitglieder wegen Zahlungsverzug aus der Genossenschaft aus und kündigte ihnen die Wohnung. Ein Haushalt zog in der Folge aus der Wohnung aus. Mit den anderen fünf Haushalten suchen wir in engem Austausch nach einer Lösung, wie die Zahlungsfähigkeit wieder hergestellt und so ein Auszug vermieden werden kann.

FINANZIERUNG

Das Jahr 2023 war geprägt von steigenden Kosten – sowohl für die Haushalte als auch für die GWG. Mit den steigenden Hypothekarzinsen kam es 2023 gleich zu zwei Referenzzinssatzerhöhungen.

GWG-MIETEN STEIGEN PER 1. FEBRUAR 2024 UM 6.68 PROZENT

Am 1. Juni 2023 stieg der Referenzzinssatz von 1.25 auf 1.5 Prozent. Der Vorstand entschied in der Folge, die Mieten per 1. Februar 2024 um den Referenzzinssatzanstieg, 40 Prozent der aufgelaufenen Teuerung und die allgemeine Kostensteigerung von 0.5 Prozent pro Jahr, zu erhöhen. Damit steigen die Nettomieten bei der GWG um total 6.68 Prozent.

ERSTE ERHÖHUNG SEIT 15 JAHREN

Bereits in der Vergangenheit passte die GWG die Mieten bei Referenzzinssatzänderungen gemäss Mietrecht an. Vor 15 Jahren gab es die letzte generelle Mietzinserhöhung. Seit dann wurden die Nettomieten bei der GWG Schritt für Schritt um rund 20 Prozent gesenkt. Die Mietzinssenkungen der vergangenen Jahre hatte die GWG immer so rasch wie möglich durchgeführt. Im Gegensatz dazu entschied der Vorstand, die Mietzinserhöhung um vier Monate zu verzögern. So blieb den Bewohnerinnen und Bewohnern mehr Zeit, das Haushaltsbudget darauf auszurichten.

WEITERE ERHÖHUNG VORLÄUFIG AUFGESCHOBEN

Bereits am 1. Dezember 2023 folgte die nächste Referenzzinssatzerhöhung auf 1.75 Prozent. Der Vorstand entschied, eine weitere Mietzinserhöhung vorerst aufzuschieben und die Situation im Juni 2024 neu einzuschätzen.

Die Bewohner und Bewohnerinnen der GWG wurden schriftlich über die Entscheide des Vorstandes zu den Mieten informiert. An einem Informationsanlass zur Mietzinserhöhung nahmen sechs Haushalte teil. Eine Bewohnerin wandte sich an die Schlichtungsbehörde. Diese bestätigte, dass die GWG die Mietzinserhöhung korrekt berechnet hatte.

DER SOLIDARITÄTSFONDS UNTERSTÜTZT

Haushalte, die aufgrund der Mietzinserhöhung oder aus anderen Gründen unverschuldet in finanzielle Schwierigkeiten kommen, kann die GWG über einen begrenzten Zeitraum hinweg unterstützen. Dies geschieht durch eine Reduktion des Mietzinses oder das Sprechen eines zinslosen Darlehens. Im Zusammenhang mit der Mietzinserhöhung wurden die Bewohnerinnen und Bewohner darauf aufmerksam gemacht, dass sie sich melden sollen, wenn sie mit ihrem Einkommen nicht mehr über die Runden kommen.

«DIE MIETZINS-ERHÖHUNG UM VIER MONATE VERZÖGERT»

HÖHERE ZINSEN IN DER DARLEHENSKASSE

Aufgrund der steigenden Hypothekarzinsen erhöhte die GWG auch die Zinsen der Darlehenskasse. Der Vorstand entschied, die Zinsen per 1. Juli 2023 von 1 auf 1.25 Prozent und per 1. Januar 2024 auf 1.5 Prozent zu erhöhen. Dies kommt den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern zugute, die Geld in der Darlehenskasse angelegt haben.

Die Darlehenskasse schloss 2023 rund 400 000 Franken tiefer ab als im Vorjahr und belief sich auf rund 12.5 Millionen Franken. Einer Zunahme von fast 700 000 Franken standen Auszahlungen von rund 1.1 Millionen Franken aufgrund von Todesfällen, Auszügen und grösseren Geldbezügen gegenüber.

NEUBAUPROJEKTE

REGI-AREAL IN ESCHLIKON

Das Projekt Regi-Areal konnte weiterentwickelt und Mitte 2023 das Vorprojekt abgeschlossen werden. Durch die Bauteuerung steht das Projekt wirtschaftlich unter Druck: Seit Projektstart sind die Kosten für den Hochbau um 15 Prozent gestiegen. Eine Überarbeitung führte zu einer Vergrößerung der Wohnfläche und einer Optimierung der Kosten. Das Bauprojekt soll im Frühling 2024 abgeschlossen und die Baueingabe eingereicht werden.

GESTALTUNGSPLAN GEHT OHNE EINSPRACHE AN DEN KANTON

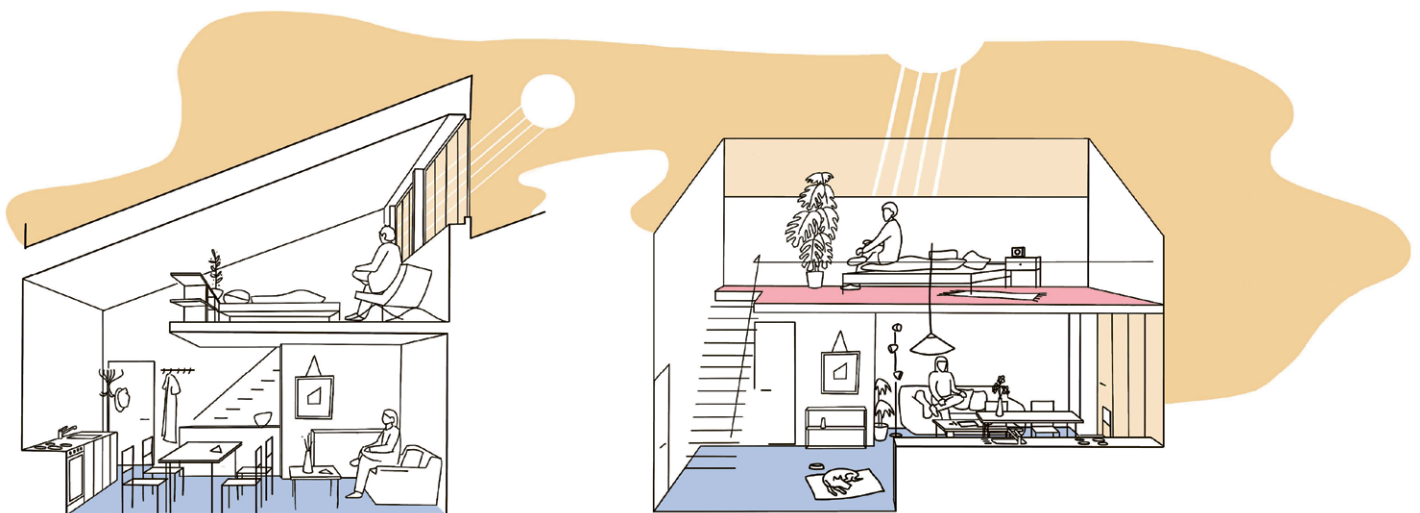
Parallel zur Planung wurde der Gestaltungsplan finalisiert und Ende 2023 durch die Gemeinde Eschlikon öffentlich aufgelegt. Anfang Januar 2024 kam der positive Bescheid, dass die Auflagefrist ohne Einsprachen ausgelaufen sei. Als nächsten Schritt wird die Gemeinde den Gestaltungsplan dem Kanton Thurgau zur Bewilligung einreichen. Der Kanton entscheidet auch, wie die vorhandenen Altlasten saniert werden sollen.

DIE GWG WIRD ALLE WOHNUNGEN SELBST BAUEN

Die jetzige Besitzerin des Areals, die TheraSpring GmbH, hatte ursprünglich einen Teil des Grundstückes selbst überbauen wollen. Sie entschied nun aber, das ganze Areal der GWG zu verkaufen. Die GWG wird das Projekt mit 78 Wohnungen und Gewerbeflächen somit allein erstellen. Für die sehr gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit danken wir Esther Luke, der Besitzerin der TheraSpring GmbH, vielmals.

DIE GEMEINDE PLANT DIE GEWERBEFLÄCHEN ZU MIETEN

Die Gewerbeflächen entstehen im Gebäude, das auf die Hauptstrasse ausgerichtet ist. Wir freuen uns, dass dort Nutzungen der Gemeinde Eschlikon untergebracht werden sollen. Die Pläne dafür hatten sich 2023 konkretisiert. Die Gemeinde beabsichtigt, die Flächen von der GWG zu mieten.



Auf dem Regi-Areal in Eschlikon entstehen 78 Wohnungen mit individuellen und originellen Grundrissen.



Bis jetzt existiert die Aussicht von der Dachterrasse des Depot-Projekts nur in den Köpfen und als Visualisierung, doch bald wird sie in echt zu geniessen sein.

DEPOT DEUTWEG

Auch im Projekt Depot Deutweg konnte 2023 das Vorprojekt abgeschlossen und das Bauprojekt in Angriff genommen werden, mit dem Ziel, im Frühjahr 2024 die Baueingabe einzureichen. Im Verlauf des Jahres 2023 konnten verschiedene wichtige Weichen gestellt werden.

KOSTEN KONNTEN DEUTLICH GESENKT WERDEN

Die erste Kostenschätzung fiel viel zu hoch aus und es mussten wirksame Hebel für Kosteneinsparungen gefunden werden. Die drei am Projekt beteiligten Genossenschaften gaiwo, Talgut und GWG entschieden deshalb, auf den Bau einer Tiefgarage zu verzichten und anstelle des an der Tösstalstrasse vorgesehenen kleinen Quartierlokals eine Velostation zu planen. Dank diesen und weiteren Massnahmen konnten die Kosten deutlich reduziert werden.

JEDE GENOSSENSCHAFT MIT EIGENEM GEBÄUDE

Im Wettbewerbsprogramm war vorgesehen, dass die GWG rund 40 Prozent der Wohnungen auf dem Areal bauen würde. Im Projekt ergab sich aus dieser Vorgabe, dass die GWG einige Wohnungen unter dem Dach des Talgut-Gebäudes gehabt hätte. Um eine sinnvolle Aufteilung und Parzellierung der Grundstücke zu ermöglichen, entschieden die GWG und die Talgut, dass die Talgut diese Wohnungen übernimmt. Somit wird jede der drei Genossenschaften Eigentümerin eines eigenen Wohngebäudes. Die Wohnungszahl der GWG reduziert sich dadurch um zehn Wohnungen und beträgt neu 44 Wohnungen.

VERSCHIEDENE GWERBEFLÄCHEN ABER KEIN STÄDTISCHER KINDERGARTEN

Auch im Bereich der Gewerbeflächen konnte das Projekt weiterentwickelt werden. Die Einbauten in der geschützten Urhalle und die Zugänge in die Halle wurden mit der Denkmalpflege abgestimmt. Die Stadt Winterthur kam zum Schluss, dass der Verwaltungsbau als Standort für den seit dem Wettbewerb dort vorgesehenen Kindergarten nicht optimal ist. Da es auf dem Areal keinen alternativen Standort gibt, entschied die Stadt, auf den Kindergarten zu verzichten.

ES WIRD EIN BUNTER MIX AN NUTZUNGEN ANGESTREBT

Im Juli 2023 fand eine Information für Gewerbeinteressierte statt, die bereits zuvor Interesse an der Miete von Gewerberäumen bekundet hatten. Dabei stellte das Projektteam die verfügbaren Flächen vor und nannte ungefähre Mietpreise. Die Gewerbetreibenden konnten daraufhin kundtun, ob sie unter diesen Bedingungen nach wie vor an der Miete von Flächen interessiert sind. Den drei Bauträgerinnen ist es wichtig, dass auf dem Areal unterschiedliche Nutzungen entstehen, die das Areal zu verschiedenen Tageszeiten beleben und einen Mehrwert für das Quartier bringen.



Der Asthaufen unter dem Balkon in der Siedlung Krummackerstrasse/Eichliackerstrasse ist ein ideales Versteck für Igel, Vögel und andere Kleintiere.

ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

In den Statuten der GWG ist seit der Generalversammlung 2023 folgender Abschnitt verankert: *Bei Umbauten, Neubauten und ergänzend zu bestehenden Gebäuden und Aussenräumen investiert die Genossenschaft in ökologische Massnahmen. Dies mit dem Ziel, ihren ökologischen Fussabdruck langfristig gesamthaft zu verringern und ihren Bewohner/-innen ein gutes Wohnklima zu bieten.*

Wir haben 2023 den Worten Taten folgen lassen.

MÖGLICHST WENIG UND MÖGLICHST SAUBERE ENERGIE VERBRAUCHEN

Im Winter 2023/2024 optimierte die GWG die Einstellungen der Heizungsanlagen weiter. Ziel ist es, dass es in den Wohnungen sicher 20 Grad warm ist, aber nicht viel mehr. Die umgesetzten Projekte im Bereich LED-Beleuchtung und Heizungsersatz sind im Kapitel «Siedlungen» beschrieben.

MEHR BIODIVERSITÄT IN DEN SIEDLUNGEN

Dank der Ende 2022 neu geschaffenen Stelle Ökologie konnten in den Aussenräumen der bestehenden Siedlungen verschiedene Massnahmen zur Erhöhung der Biodiversität umgesetzt werden. So wurden über 100 Vogelnistkästen aufgehängt, welche zum Teil an Anlässen durch Bewohnerinnen und Bewohner bemalt worden waren. In trockenen Bereichen unter Balkonen wurden die bei Insekten beliebten Sandlinsen sowie Holzhaufen für Vögel und Igel angelegt. Zudem wurden und werden invasive Neophyten durch einheimische Pflanzen ersetzt.

**«RUND 100
NEUE BÄUME
GEPFLANZT»**

NEUE BÄUME SORGEN IN ZUKUNFT FÜR SCHATTEN

Um der zunehmenden sommerlichen Hitze entgegenzuwirken, wurde ein grosses Baumprojekt umgesetzt. In elf GWG-Siedlungen wurden rund 100 Bäume gepflanzt. Damit konnte der Baumbestand auf den GWG-Grundstücken um rund zehn Prozent erhöht werden. Zusammen mit einem Landschaftsgärtner und einem Baumspezialisten war analysiert worden, welcher Baum für welchen Standort optimal ist. Insgesamt wurden 38 verschiedene Baumarten gepflanzt, darunter verschiedene Eichen-, Linden-, Ahorn- und Obstbäume.

Die Aussenräume in den Siedlungen sollen in den kommenden Jahren weiter aufgewertet werden, so dass sie naturnahe Lebensräume für Mensch, Tier und Pflanzen bieten und einen positiven Einfluss auf das lokale Klima haben. Als Grundlage dafür wurden 2023 die verschiedenen Flächentypen in allen Siedlungen erfasst und kartografiert.

KLARES VOTUM FÜR ÖKOLOGISCHES HANDELN

Auch die Bewohner und Bewohnerinnen der GWG sprechen sich deutlich dafür aus, dass die GWG ökologische Massnahmen umsetzt. Dies zeigte sich in der Umfrage zur Datenaktualisierung. Rund 70 Prozent aller Antwortenden finden es wichtig, dass die GWG den Heizenergie- und Stromverbrauch senkt, fossile Heizungen ersetzt, Solarstrom erzeugt und mehr Grün gegen heisse Sommertage schafft. 60 Prozent finden das Schaffen von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere wichtig. Weniger Bedeutung messen die Teilnehmenden dem Teilen von Sachen, der Förderung von Carsharing und dem Einrichten von Elektroladeplätzen bei.

ÖKOLOGIE BEI DEN NEUBAUPROJEKTEN

Auch bei den beiden Neubauprojekten steht die Ökologie im Fokus. Durch den Teilerhalt von bestehender Bausubstanz kann der CO₂-Ausstoss deutlich reduziert werden. Auch die Verwendung von möglichst viel Holz als Baumaterial trägt dazu bei. Zudem achtet die GWG darauf, dass



In elf Siedlungen wurden rund 100 neue Bäume gepflanzt – hier in der Siedlung Obefeldweg/Im Feldtal. Bis sie Schatten spenden, dauert es aber noch eine Weile.

die eingesetzten Bauteile lange haltbar sind, wenig Unterhalt benötigen und am Ende ihres Lebenszyklus wiederverwertet oder wiederverwendet werden können. Der Einsatz von erneuerbarer Energie und Photovoltaik ist im Neubau selbstverständlich.

GUTE ARCHITEKTUR UND EIN GUTES KLIMA

Die GWG ist überzeugt, dass hochwertige Architektur und Landschaftsarchitektur zu lebenswertem Wohnraum führen, der lange Bestand hat und auch von kommenden Generationen geschätzt und gerne genutzt wird. Auch das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner ist der GWG wichtig. Deshalb wird nach Lösungen gesucht, wie trotz dichter Gebäudehülle ein gesundes Raumklima erreicht werden kann.

Bei den Aussenräumen wird auf eine naturnahe Bepflanzung, auf sickerfähige Böden und auf die Nutzung von Regenwasser gesetzt. Die Wohnungen sollen zudem gut beschattet werden können.

EIN WICHTIGER HEBEL IST DIE NUTZUNG

Nebst dem Bau hat die Art und Weise, wie ein Gebäude genutzt wird, einen grossen Einfluss auf die Energiebilanz. Die Bewohnerinnen und Bewohner der GWG brauchen – wohl unter anderem dank den Belegungsrichtlinien – zwölf Quadratmeter weniger Wohnfläche als der Schweizer Durchschnitt. Das ist rund ein Viertel weniger (siehe Infografik auf den Seiten 26 und 27). Weitere Hebel sind das Senken des Heizenergie- und des Warmwasserverbrauchs, das Fördern von nachhaltiger, nicht-fossiler Mobilität, die Zusatzangebote in den Siedlungen und das Angebot an Leihgegenständen für die Bewohnerinnen und Bewohner.

NACHHALTIGKEITSBERICHT ALS GRUNDLAGE

Gemäss dem neuen Auftrag in den Statuten wird die GWG ihr Engagement für die Ökologie in den kommenden Jahren gezielt und motiviert weiter ausbauen. Damit Prioritäten richtig gesetzt und Fortschritte gemessen werden können, hat die GWG 2023 die Basis für eine künftige Nachhaltigkeitsberichterstattung gelegt. Diese soll Transparenz und wichtige Grundlagen für das weitere Handeln schaffen.

Legende

- | | | | |
|-----------------|----------------------|--|-------------------------------------|
| ● Baum | ■ Versiegelte Fläche | ■ Schotter/Gittersteine/
Fallschutz | ■ Nutzgarten |
| ○ Einzelstrauch | ■ Bodendecker | ■ Gebrauchsrasen | ■ Strauchbepflanzung/
Wildhecken |



Mit den neu erstellten Siedlungsplänen weiss die GWG genau, welche Flächen wo und in welchen Mengen vorhanden sind. Sie sind eine wichtige Grundlage für den Unterhalt und zukünftige Aufwertungen der Aussenräume.



Tipi aufstellen in der Siedlung Mattenbach: ein Gemeinschaftswerk der Hauswarte Simon Staub, Michael Gottet und Naser Shaqiri.

DAS GWG-TEAM

2023 durften wir fünf neue Kolleginnen und Kollegen im Geschäftsstellenteam begrüßen. Drei Kolleginnen, die eine neue Herausforderung gesucht hatten, haben wir mit grossem Dank und den besten Wünschen gebührend verabschiedet.

WECHSEL IN DER BUCHHALTUNG

Am 1. März trat Susan Kuhn die Nachfolge von Fabienne Odermatt an. Zusammen mit Olivia Kienast ist sie seitdem für die Buchhaltung bei der GWG zuständig. Susan Kuhn war bereits in verschiedenen anderen Unternehmen im selben Bereich tätig und bringt viel Erfahrung mit.

NEUES DUO UND MEHR KAPAZITÄT IN DER KOMMUNIKATION

Anfang Mai konnten wir Sara Tiboni und Fabian Lück als Nachfolgerin und Nachfolger von Anne Boekhout in der Kommunikation willkommen heissen. Die beiden bringen grosse Erfahrung in den Bereichen Kommunikation und Marketing mit und ergänzen sich so, dass sie die vielfältigen Aufgaben bei der GWG breit abdecken können. Weil in der Kommunikation immer mehr Aufgaben anfallen, wurde der Bereich bei der Neubesetzung um 50 Stellenprozent aufgestockt.

EIN NEUES GESICHT IN DER BEWIRTSCHAFTUNG

Ralph Kägi verliess 2023 die Bewirtschaftung und engagierte sich bei der GWG neu im Bereich Bau und Hauswartung. Für seine Bewirtschaftungsaufgaben konnten wir Patrick Bucher gewinnen. Der gelernte Maurer war zuvor bei verschiedenen Genossenschaften und anderen Immobilienverwaltungen als Bewirtschafter tätig. Mit seinem Fachwissen und seiner Erfahrung bringt er beste Voraussetzungen für die anspruchsvolle Tätigkeit in der Bewirtschaftung mit.

MEHR STELLENPROZENTE FÜR MEHR WOHNUNGEN

Da die GWG auch in den kommenden Jahren wachsen wird, wurde das Bewirtschaftungsteam aufgestockt. Patrick Bucher und Martin Sommer, der schon fast zehn Jahre bei der GWG Bewirtschafter ist, werden neu durch Sina Brandenberger in der Bewirtschaftung unterstützt. Sie ist Vermieterin bei der GWG und macht derzeit die Ausbildung zur Bewirtschafterin. Parallel dazu hat sie im Sommer 2023 mit einem Teilzeitpensum die Bewirtschaftung von rund 200 GWG-Wohnungen übernommen.

ERSTER LERNENDER FACHMANN BETRIEBSUNTERHALT

Marko Stevic hat im Sommer 2023 seine Lehre als Fachmann Betriebsunterhalt EFZ bei der GWG gestartet und unterstützt die Hauswartinnen und Hauswarte der GWG tatkräftig. Er ist der erste, der diesen abwechslungsreichen Beruf bei der GWG lernt. Für die Ausbildung arbeitet die GWG mit dem Ausbildungszentrum Winterthur azw zusammen.

Wir freuen uns sehr, dass sich die fünf neuen Teammitglieder bestens eingelebt und viel frischen Wind mitgebracht haben. Für ihre vielseitigen Aufgaben wünschen wir ihnen weiterhin viel Erfolg!



Das Team von Geschäftsstelle und Vorstand besichtigte im August die Siedlung «Westhof» von Conen Sigl Architekt:innen in Stettbach und sass nachher bei einem Abendessen mit Kegeln gemütlich zusammen.

PENSIONIERUNG IN DER HAUSWARTUNG

Thomas Lüthi, der während zwölf Jahren für die Hauswartung in den Siedlungen Auwiesenstrasse und Schottikerstrasse in Elsau zuständig war, ging Ende 2023 in Pension. Für den neuen Lebensabschnitt wünschen wir ihm alles Gute. Seine Aufgaben wurden von Ralph Kägi übernommen, der neu auch in der Siedlung Flarzett in Elsau für die Hauswartung verantwortlich ist.

WEITERENTWICKLUNG DES SCHWERPUNKTES ÖKOLOGIE IM VORSTAND

Der Vorstand kam 2023 zu acht Vorstandssitzungen und einem Strategieworkshop zusammen. Die Vorstandsmitglieder arbeiteten ausserdem in zahlreichen Kommissions- und Projektsitzungen mit. Insgesamt wendeten sie 1350 Stunden für die GWG auf. Im Workshop im September standen die Weiterentwicklung des strategischen Schwerpunktes Ökologie und die Überarbeitung von verschiedenen Reglementen im Fokus.



Um den Bewohnerinnen und Bewohnern die Ausleihe des Fondueofens aus dem GWG-Leihraum schmackhaft zu machen, trifft sich ein Teil des GWG-Teams im September bei sommerlichen Temperaturen zum Fonduezmittag mit Fotoshooting.

DANK

Dieses Jahr geht ein besonderes Dankeschön an unsere Bewohnerinnen und Bewohner und unsere Genossenschafter und Genossenschafterinnen.

Liebe Bewohnerinnen und Bewohner, wir danken allen, die sich für gute Nachbarschaft in den Siedlungen engagieren und sich einbringen. Allen, die auf andere Rücksicht nehmen und ihrer Wohnung und den allgemeinen Räumen Sorge tragen. Das grosse Vertrauen, das Sie dem Vorstand, der Geschäftsstelle und den Hauswartinnen und Hauswarten im Alltag, aber auch mit Ihren Entscheiden an der Generalversammlung entgegenbringen, freut uns sehr.

Ihre Anliegen, Kritik und Ideen nehmen wir gerne auf. Unser Anspruch ist es, im Sinne der jetzigen, aber auch der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner gute Lösungen zu finden und dabei die Interessen der GWG als grosses Ganzes zu wahren. Das ganze GWG-Team ist jeden Tag gerne für Sie im Einsatz. Wenn etwas nicht reibungslos funktioniert, danken wir Ihnen für das Verständnis, das Sie uns entgegenbringen.

Wir stellen fest, dass die Bereitschaft und die Möglichkeiten, sich einzubringen und sich zu engagieren, eher zurückgehen. Wir setzen deshalb alles daran, die Hürden, um et-

was zu organisieren oder mitzureden, tief zu halten. Über alles Gemeinschaftliche, das entsteht, freuen wir uns. Aber auch all jene, die gerne bei der GWG wohnen, ohne sich einzubringen, sind willkommen.

95 Prozent aller Umfrageteilnehmenden finden es eher wichtig bis wichtig, dass die GWG einen Solidaritätsfonds hat und 96 Prozent sprechen sich mit der gleichen Wertung für die Schlichtungskommission aus. Das zeigt, dass gute Nachbarschaft und Solidarität Werte sind, hinter denen Sie als Bewohnerinnen und Bewohner der GWG stehen. Ihre Identifikation mit der GWG ist gross.

Das gilt auch voll und ganz für das GWG-Team. Liebes Team, ich freue mich sehr, dass ihr nach einigen personellen Wechseln wieder neu und gut zusammengefunden habt und alle am gleichen Strick in die gleiche Richtung zieht. Die gute Zusammenarbeit und der Zusammenhalt, eure Offenheit für neue Herausforderungen und das gemeinsame Lachen machen grosse Freude. Vielen herzlichen Dank dafür!

Winterthur, im Januar 2024

Doris Sutter Gresia

Präsidentin



BERICHT DER SCHLICHTUNGSKOMMISSION

In Anerkennung der wertvollen Beiträge von Christine Barby und Olivier Margraf, die am 26. Mai 2023 aus der Schlichtungskommission ausgeschieden sind, möchte ich unseren aufrichtigen Dank für ihre engagierte Arbeit aussprechen. Ihr Einsatz hat massgeblich zur erfolgreichen Bearbeitung zahlreicher nachbarschaftlicher Konflikte beigetragen. Mit ihrem Ausscheiden begrüssen wir gleichzeitig neue Mitglieder in der Schlichtungskommission: Anne Kneer, Manuela Mazenauer und Thomas Schiess werden nun mit ihrem Fachwissen und ihrer Erfahrung dazu beitragen, weiterhin einen positiven Einfluss auszuüben.

Die Schlichtungskommission hat im Berichtszeitraum insgesamt 13 nachbarschaftliche Konflikte behandelt. Es wurden sieben Sitzungen abgehalten, um die Anliegen der Beteiligten zu besprechen und konstruktive Lösungen zu erarbeiten. Bei einzelnen Fällen war die Lösung rasch gefunden, bei anderen dauerte die Lösungsfindung mehrere Monate und teilweise immer noch an.

Hans Brauchli
Präsident Schlichtungskommission

BERICHT DER SOLIDARITÄTSFONDSKOMMISSION

Durststrecke überbrücken: Die GWG konnte 2023 dank dem Solidaritätsfonds mehreren Haushalten helfen, die unverschuldet in eine finanzielle Notlage geraten waren. Über das ganze Jahr hinweg waren Mitarbeitende der Geschäftsstelle mit zahlreichen Haushalten im regelmässigen Austausch, um eine passende Unterstützungsform zu finden.

Auf Basis dieser Gespräche reichten zwölf Haushalte einen Antrag ein. Davon wurden im laufenden Jahr neun bearbeitet. Acht wurden nach sorgfältiger Prüfung durch die Solidaritätsfondskommission bewilligt. Insgesamt sprach die Solidaritätsfondskommission damit nichtrückzahlbare Unterstützungsbeiträge in der Höhe von insgesamt rund 17 395 Franken. Zwei Haushalten wurde ein zinsloses Darlehen in der Höhe von insgesamt 9000 Franken gewährt. Die Darlehen müssen innerhalb von zwei Jahren zurückbezahlt werden. Um 3761 Franken wurde zudem die Wohnungsmiete für Geflüchtete aus der Ukraine aus dem Solidaritätsfonds reduziert.

Interessant ist: Trotz regelmässiger und aktiver Kommunikation des Angebots Solidaritätsfonds werden nach wie vor nur wenige Gesuche gestellt. Aus den Gesprächen weiss die GWG: Es braucht viel Überwindung, nach Hilfe zu fragen.

Zurzeit können Haushalte, die finanziell nicht über die Runden kommen, auf unserer Webseite mit einem einfachen Rechner prüfen, ob sie potenziell Chancen auf eine Unterstützung haben. Das kann die Hürde für eine Kontaktaufnahme senken.

Der Hintergrund: Die Haushaltsausgaben in verschiedenen Bereichen steigen weiter. Neben der Miete – bei der GWG steigen sie per 1. Februar 2024 – sind auch die Krankenkassenprämien, die Energiekosten und die Kosten für den täglichen Bedarf gestiegen und können Haushalte finanziell überlasten.

Per Ende Jahr wies der Fonds einen Bestand von 239 279 Franken auf, was für die kommenden Jahre ausreichen wird. Der Vorstand hat daher entschieden, keine Einlage zu tätigen.

Laura Bösiger und Diana Schnyder Wirth
Solidaritätsfondskommission

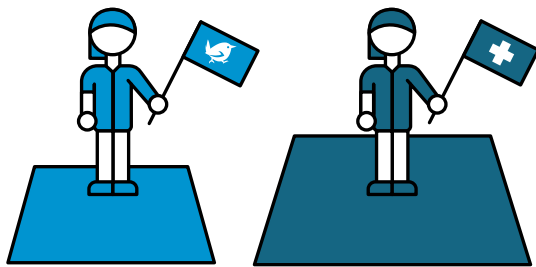
WER WIE BEI DER GWG WOHNTE KURZ ERKLÄRT

DIE GWG HAT IM HERBST 2023 DIE BEWOHNERINNE UND BEWOHNER BEFRAGT UND IHRE DATEN AKTUALISIERTE. SO WOHNEN DIE MENSCHEN BEI DER GWG:

IM DURCHSCHNITT

Es leben 3456 Personen in GWG-Wohnungen (Herbst 2023). Sie bezahlen 561 Franken Monatsmiete pro Person. Durchschnittlich wohnen 2.4 Personen in einem GWG-Haushalt. In der Schweiz sind es 2.2 Personen.

DIE GWG UND DIE SCHWEIZ IM VERGLEICH



37 Jahre alt

43 Jahre alt

34 m²

Wohnfläche

46 m²

Wohnfläche

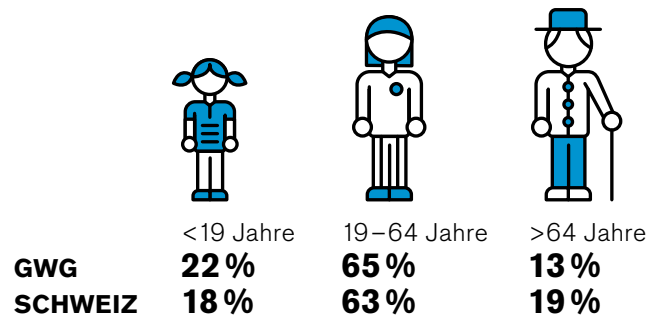
WOHNUNGSBELEGUNG

Die Belegungsrichtlinie in den Statuten der GWG besagt, dass eine Wohnung maximal zwei Zimmer mehr haben sollte, als Personen darin wohnen.

In zwei Prozent der Wohnungen wird die Richtlinie nicht eingehalten. Die Hälfte davon sind Härtefälle, für die andere Hälfte ist ein Umzug in Planung.

Es ist wichtig, dass Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern durch grosse Haushalte genutzt werden können. Damit begegnet die GWG der schwierigen Situation auf dem Wohnungsmarkt.

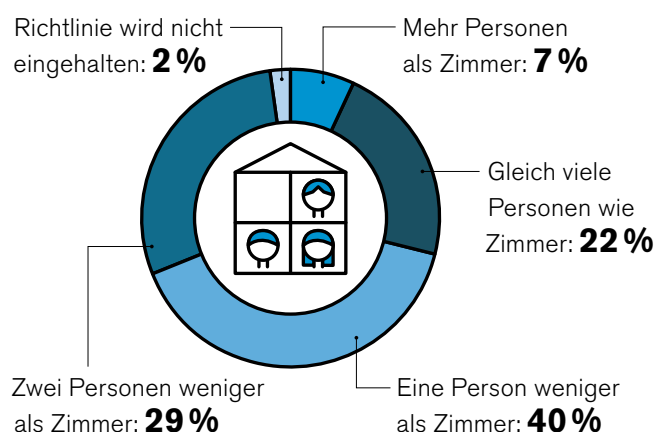
ALTERSSTRUKTUR



In über 1000 GWG-Wohnungen (72%) leben ausschliesslich Erwachsene. In rund 400 Wohnungen (28%) leben Erwachsene mit 745 Kindern und Jugendlichen zusammen.




- In fast der Hälfte der Wohnungen (48%) wohnen ausschliesslich Erwachsene, die bis 64 Jahre alt sind.
- In fast einem Viertel der Wohnungen (24%) lebt mindestens eine oder einer der 450 Rentnerinnen und Rentner.
- Zwei von fünf Rentnern und Rentnerinnen wohnen alleine in einer Wohnung.
- In fünf Prozent der Wohnungen lebt eine erwachsene Person mit Kindern und Jugendlichen zusammen.

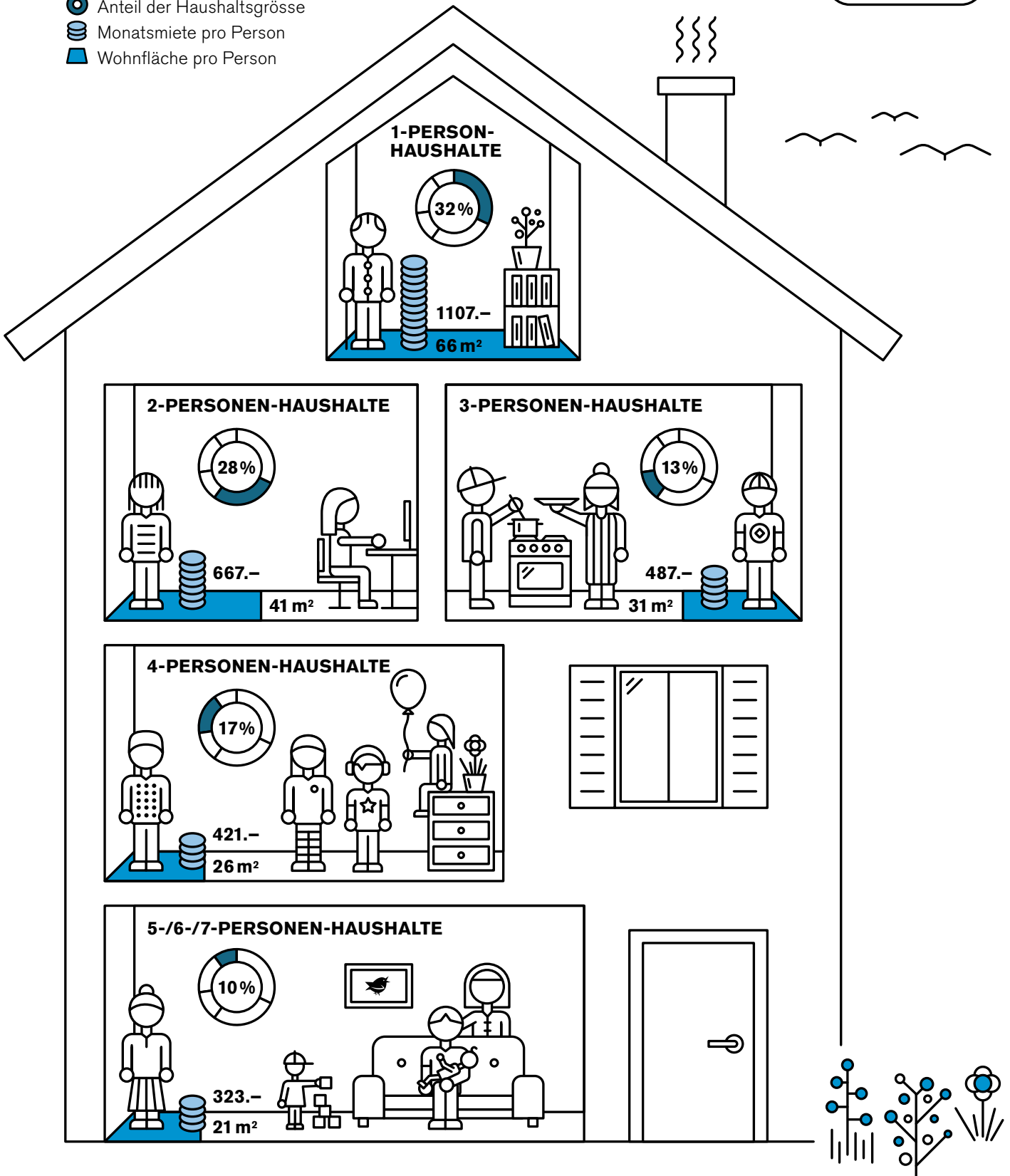
BELEGUNGSSTRUKTUR



HAUSHALTSSTRUKTUR

Je mehr Personen zusammenwohnen, desto tiefer ist die Bruttomiete pro Kopf. In der Schweiz wohnen in 70 Prozent der Haushalte ein oder zwei Personen. Bei der GWG sind es 60 Prozent. Die Haushaltsgrössen und die durchschnittliche Wohnfläche und Monatsmiete pro Kopf sind bei der GWG wie folgt verteilt:

-  Anteil der Haushaltsgrösse
-  Monatsmiete pro Person
-  Wohnfläche pro Person



BILANZ

	ANHANG	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		5 243 571	4 287 589
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.1	497 393	788 664
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1.2	955 297	780 543
Umlaufvermögen		6 696 261	5 856 796
Finanzanlagen	1.3	190 008	200 008
Mobile Sachanlagen		276 122	396 573
Immobilien Sachanlagen	1.4	333 907 619	335 556 125
Anlagevermögen		334 373 749	336 152 706
TOTAL AKTIVEN		341 070 010	342 009 502
PASSIVEN			
	ANHANG	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 364 800	1 137 964
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		185 000	185 000
Passive Rechnungsabgrenzungen	1.5	2 895 862	2 840 296
Kurzfristige Verbindlichkeiten		4 445 662	4 163 260
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.6	263 065 245	266 477 786
Langfristige Rückstellungen	1.7	55 539 804	53 440 819
Langfristige Verbindlichkeiten		318 605 049	319 918 605
Total Fremdkapital		323 050 711	324 081 865
Genossenschaftskapital	1.8	5 141 900	5 138 650
Gesetzliche Gewinnreserven		4 000 000	4 000 000
Freiwillige Gewinnreserven		8 715 000	7 815 000
Gewinnvortrag		73 987	352 667
Jahresgewinn		88 412	621 320
Total Eigenkapital		18 019 299	17 927 637
TOTAL PASSIVEN		341 070 010	342 009 502

ERFOLGSRECHNUNG

	ANHANG	2023 CHF	2022 CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	2.1	22 765 276	22 697 120
Andere betriebliche Erträge		153 930	153 790
BETRIEBSERTRAG		22 919 206	22 850 910
Liegenschaftenaufwand	2.2	-10 115 248	-9 444 851
Personalaufwand	2.3	-2 926 684	-2 688 166
Übriger betrieblicher Aufwand	2.4	-1 159 533	-1 263 922
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern		8 717 741	9 453 971
Abschreibungen auf Anlagevermögen	2.5	-5 260 606	-5 450 541
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		3 457 135	4 003 430
Finanzaufwand	2.6	-3 321 672	-3 171 269
Finanzertrag		5 139	5 134
Jahresgewinn vor Steuern		140 602	837 295
Direkte Steuern		-52 190	-215 975
JAHRESGEWINN		88 412	621 320

GELDFLUSSRECHNUNG

	2023	2022
	CHF	CHF
Jahresgewinn	88 412	621 320
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	5 260 606	5 450 541
+ Einlage in Erneuerungsfonds	4 461 250	4 103 500
+ Zinsen Darlehenskasse	93 421	82 613
+/- Veränderung übrige Fonds/Rückstellungen	-19 136	-28 395
= Cash flow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	9 884 553	10 229 579
+ Abnahme/- Zunahme der Forderungen aus Lief. und Leist.	291 271	-61 102
+ Abnahme/- Zunahme der aktiven Rechnungsabgrenzungen	-174 754	-112 007
+ Zunahme/- Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	226 836	-2 024 718
+ Zunahme/- Abnahme der passiven Rechnungsabgrenzungen	55 566	449 500
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash flow)	10 283 472	8 481 252
Investitionen in Liegenschaften	-3 441 550	-12 122 802
Verwendung Erneuerungsfonds	-2 343 129	-1 438 361
Investitionen in mobile Sachanlagen	-50 100	-296 757
Desinvestitionen in Finanzanlagen	10 000	-
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-5 824 779	-13 857 920
+ Zunahme/- Abnahme Darlehenskasse	-531 961	1 106 520
+ Aufnahme/- Rückzahlung Hypotheken	-2 974 000	4 251 880
+ Einzahlungen/- Rückzahlungen Genossenschaftskapital	3 250	29 550
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-3 502 711	5 387 950
Netto-Veränderung flüssige Mittel	955 982	11 282
Nachweis Bestandesveränderung der flüssigen Mittel		
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	4 287 589	4 276 307
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	5 243 571	4 287 589
NETTO-VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	955 982	11 282



ANHANG

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

FINANZANLAGEN

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

SACHANLAGEN

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich aufgelaufener Abschreibungen. Die Abschreibungssätze ergeben sich aufgrund der Nutzungsdauer und sie sind wie folgt:

Immobilien Sachanlagen

Gebäude auf eigenem Land	1.5 % vom 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. wertvermehrnde Grossrenovierungen bilanziert.

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

Mobile Sachanlagen

Die Abschreibung der mobilen Sachanlagen erfolgt 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 Genossenschafterinnen und Genossenschafter eine Darlehenskasse. Sie wird unter den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten bilanziert, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug der Gelder gelten betraglich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimalanlaufzeit 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 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern 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

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
1.1 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
Mietausstände	133 794	184 550
Forderungen gegenüber MEG Grüzefeld	223 096	391 106
Forderungen gegenüber Dritten	140 503	213 008
Total	497 393	788 664
1.2 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN		
Abzurechnende Nebenkosten	726 813	753 367
Diverse Abgrenzungen	228 484	27 176
Total	955 297	780 543
1.3 FINANZANLAGEN		
Darlehen an Wohnbaugenossenschaften	190 000	200 000
Anteilscheine von Genossenschaften	8	8
Total	190 008	200 008

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
1.4 IMMOBILE SACHANLAGEN		
Gebäude auf eigenem Land	406 003 295	403 973 659
Abzüglich Amortisationskonto	-86 998 575	-82 139 925
Gebäude auf Land im Baurecht	15 480 895	15 480 895
Abzüglich Heimfallfonds	-7 313 600	-7 146 900
Landwirtschaftliche Grundstücke	245 000	245 000
Baulandreserven	4 025 699	4 025 699
Baukonti	2 464 905	1 117 697
Total	333 907 619	335 556 125

Die Gebäudeversicherungswerte betragen per 31. Dezember 2023 total CHF 519 Mio. (Vorjahr CHF 485 Mio.).

1.5 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten Mietende	1 195 029	1 121 489
Vorausbezahlte Mieten	1 435 627	1 518 900
Ausstehende Rechnungen	249 206	130 673
Hypothekarzinsen	16 000	69 234
Total	2 895 862	2 840 296

1.6 LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN

Hypotheken	248 616 800	251 590 800
Anleihe Emissionszentrale EGW	2 000 000	2 000 000
Darlehenskasse	12 448 445	12 886 986
Total	263 065 245	266 477 786

1.7 LANGFRISTIGE RÜCKSTELLUNGEN

	Erneuerungsfonds	Solidaritätsfonds		
Stand per 1.1.	53 182 404	258 415	53 440 819	50 804 075
Einlagen	4 461 250	3 350	4 464 600	4 107 535
Verwendung	-2 343 129	-22 486	-2 365 615	-1 470 791
Total	55 300 525	239 279	55 539 804	53 440 819

1.8 GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

Anzahl Mitglieder per 1.1.	1 481	1 472
Eintritte	61	84
Austritte	-66	-75
Anzahl Mitglieder per 31.12.	1 476	1 481
Genossenschaftskapital per 1.1.	5 138 650	5 109 100
Abnahme/Zunahme	3 250	29 550
Genossenschaftskapital per 31.12.	5 141 900	5 138 650

2. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

	2023	2022
	CHF	CHF
2.1 NETTOERLÖSE AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
Mietzinseinnahmen	22 764 788	22 696 422
Nebenkosten-Pauschalen	488	698
Total	22 765 276	22 697 120
2.2 LIEGENSCHAFTENAUFWAND		
Unterhalt/Grossreparaturen/Sanierungen	-4 920 285	-4 681 527
Baurechtszinsen	-38 952	-35 411
Versicherungen	-159 293	-137 570
Gebühren und Abgaben	-535 468	-486 843
Einlage in Erneuerungsfonds	-4 461 250	-4 103 500
Total	-10 115 248	-9 444 851
2.3 PERSONALAUFWAND		
Hauswartung	-1 234 348	-1 163 784
Verwaltung	-1 692 336	-1 524 382
Total	-2 926 684	-2 688 166
2.4 ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND		
Büro- und Verwaltungsaufwand	-860 341	-994 291
Entschädigung Vorstand	-132 144	-129 822
Entschädigung Revisionsstelle	-15 447	-12 447
Entschädigung Schlichtungskommission	-18 225	-14 900
Generalversammlung	-133 376	-112 462
Total	-1 159 533	-1 263 922
2.5 ABSCHREIBUNGEN AUF ANLAGEVERMÖGEN		
Einlage in Amortisationskonto	-4 858 650	-4 901 400
Einlage in Heimfallfonds	-166 700	-170 000
Abschreibungen PV-Anlagen	-64 705	-129 411
Abschreibungen mobile Sachanlagen	-170 551	-249 730
Total	-5 260 606	-5 450 541
2.6 FINANZAUFWAND		
Zinsaufwand Hypotheken	-3 121 590	-2 974 445
Zinsaufwand Anleihe EGW	-35 000	-35 000
Zinsaufwand Darlehenskasse	-142 104	-125 771
Bankzinsen und Spesen	-22 978	-36 053
Total	-3 321 672	-3 171 269

3. WEITERE ANGABEN ZUR JAHRESRECHNUNG

	2023 CHF	2022 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 5616		
Baurechtsvertrag Hündler, Laufzeit bis 2052, Baurechtszins pro Jahr CHF 33 336		
3.3 GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERWENDETEN AKTIVEN		
Belastete Immobilien zum Buchwert	280 907 553	294 396 963
3.4 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN		
346/1000 Anteil an Miteigentumsgemeinschaft Grüzefeld (einfache Gesellschaft)		
320/1000 Anteil an Baukonsortium altes Busdepot (einfache Gesellschaft)		
3.5 GESAMTENTSCHÄDIGUNG VORSTAND		
Sitzungsgelder	17 488	21 479
Kommissionen	87 717	82 245
MEG Grüzefeld-Sitzungen Verwaltungsausschuss	13 133	12 573
Sozialleistungen	13 806	13 525
Total	132 144	129 822

3.6 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag vom 31. Dezember 2023 sind keine Ereignisse eingetreten, die erwähnenswert sind. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wurden bis zum 20. Februar 2024 berücksichtigt. An diesem Datum wurde die Jahresrechnung für die Bilanzerstellung vom Vorstand der GWG genehmigt.

ANTRAG

ANTRAG DES VORSTANDES ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

	2023 CHF	2022 CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	73 987	352 667
Jahresgewinn	88 412	621 320
Total	162 399	973 987
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	100 000	900 000
Vortrag auf neue Rechnung	62 399	73 987
Total	162 399	973 987





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 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur für das am 31. Dezember 2023 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 20. Februar 2024

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				
		1+1.5	2+2.5	3+3.5	4+4.5	5+5.5+
Töss						
Eichliackerstrasse 49–51	1984		1	11	8	
Händlerstrasse 18a, 20a–c, 22a–b	1994		2	14	18	6
Klosterstrasse 58–62	1955/56	4	3	19	5	
Krummackerstrasse 19–29, Eichliackerstrasse 80–82	1942			24	24	
Wasserfurrstrasse 17	1895		2		1	
Oberwinterthur						
Rümikerstrasse 46–60, Im oberen Gern 2–4	2003/04		5	23	42	9
Stadlerstrasse 166	1970	4	3		6	
Rychenbergstrasse 216–218	1964	1		4	3	1
Dorfstrasse 3a–c	1960	3	3	11	1	1
Römerstrasse 147–151	1962/63		2		21	
Römerstrasse 200–202	1963			10	2	
Ruchwiesenstrasse 53–55	1989		3	5	6	
Frauenfelderstrasse 99–101	1944			8	8	
Winterthur-Stadt						
Rychenbergstrasse 36–36a	1961	8	8	4	2	2
Untere Vogelsangstrasse 177–209	2021		47	47	30	32
Mattenbach						
Zwinglistrasse 37–43	2003		3		18	12
Hulfteggstrasse 36–46	1966/67		12	28	21	3
Strahleggweg 2–20, Strahleggstrasse 71	1966/67		19	9	22	10**
Hörnlistrasse 40–44	1960		3	12	12	3
Mattenbachstr. 45–49, Salomon-Bleuler-Weg 15, 18–26, Talgutstrasse 44–46, Weberstrasse 62–66	1948/49			29	36	4
Weberstrasse 68–70	1957			8	8	
Eisweiherstrasse 2–120	1944/45			8	52	
Langgasse 4–10	1999		8	8		
Unterer Deutweg 93–95, Langgasse 38	1953			4	5	
Veltheim						
Flüelstrasse 4–10, Bürglistrasse 61–63	1947/48			18	18	
Wülflingen						
Euelstrasse 19–21	1999			7	7	
Euelstrasse 23–35, Wydenstrasse 24–28	1977/79		8	50	34	8
Wässerwiesenstrasse 88	1970		8	8	8	
Eichenweg 5–7, Burgstrasse 113–115	1953/54		9	10	5	
Oberfeldweg 16–18, 28, Im Feldtal 1–8	1949		12	12	30	
Seen						
Etzbergstrasse 8–10	1969			14	14	
Landvogt-Waser-Strasse 6–8	1982		7	12	9	
Büelhofstrasse 6–8	1978		2	4	6	2
Auf Pünten 17, 23	1978			3	10	5
Elsau						
Wiesendangerstrasse 9a–9b, Dorfstrasse 8, 8352 Elsau	2016/17	2	9	5	8	9
Schottikerstrasse 6–8, 8352 Elsau	1972			6	6	
Auwiesenstrasse 13, 8352 Elsau	1972		3		6	
Kollbrunn						
Haspelstrasse 1, 2–6, 8483 Kollbrunn	2006		2	8	8	6
Turbenthal						
Zihlackerring 2–6, 8488 Turbenthal	1995			8	14	8
St. Gallerstrasse 20–22, 8488 Turbenthal	1986			9	7	
Henggart						
Im Hofacker 1, 3a–3b, Hiltistrasse 15, Bahnstrasse 10, 8444 Henggart	2009			25	15	
Ossingen						
Orenbergstrasse 15–25, 8475 Ossingen	2017/18		8	21	25	7
TOTAL		22	192	506	581	128

* inkl. begrünte Dächer, excl. Kies- und Plattenbeläge ** gehören/gehört anteilig der GWG

	ANZAHL WOHNUNGEN	GEWERBE	SIEDLUNGSFLÄCHE (m²)	GRÜNFLÄCHE (m²)*	HAUSWARTUNG	TELEFON		
	20		1902	948	Lirim Sulaj	079 123 77 46		
	40		6 779	3 790	Naser Shaqiri	078 740 42 10		
	31		2 692	1 317	Stefanie Yigitel	079 123 64 19		
	48		4 608	2 488	Makfire Shaqiri	079 123 69 65		
	3		457	168	Thomas Golser	079 296 76 38		
	79	1	13 162	7 409	Naser Shaqiri	078 740 42 10		
	13		1 328	595	Christian Bader	079 123 88 59		
	9		947	209	Radica Bisconi	079 123 69 67		
	19		1 304	505	Slavica Grmaca	079 123 64 20		
	23	3	1 631	326	Radica Biscioni	079 123 69 67		
	12		645	125	Slavica Grmaca	079 123 64 20		
	14		2 045	1 129	Natascha Gamper	079 123 69 68		
	16		935	328	Radica Biscioni	079 123 69 67		
	24		1 174	242	Fisnik Jakupi	079 123 85 46		
	156	2	19 175	12 437	Simon Staub	079 942 21 02		
	33		5 861	3 080	Naser Shaqiri	078 740 42 10		
	64		35 295	19 835	Zeljka Babic	079 104 37 21		
	60				Fisnik Jakupi	079 123 85 46		
	30		3 179	1 905	Zeljka Babic	079 104 37 21		
	69		9 169	5 100	Monika Böckli	079 123 77 43		
	16		1 522	813	Fernando Jose Mesa	079 123 85 47		
	60		18 285**	8 706**	Naser Shaqiri	079 123 64 18		
	16				Naser Shaqiri	079 123 64 18		
	9	1			Naser Shaqiri	079 123 64 18		
	36				5 440	3 109	Esad Morina	079 123 85 48
	14		13 713	7 982	Stojan Stojanovic	079 900 38 46		
	100				Stojan Stojanovic	079 900 38 46		
	24				2 554	1 065	Stojan Stojanovic	079 900 38 46
	24				2 466	1 201	Stojan Stojanovic	079 900 38 46
	54				6 907	4 306	Violeta Stojanovic	079 104 37 22
	28	1	2 082	758	Nurten & Artan Odja	079 123 77 44		
	28	2	3 004	1 494	Fisnik Jakupi	079 123 85 46		
	14		1 573	788	Raffaele Urbano	079 123 69 66		
	18		4 093	2 455	Adrian Steiner	079 123 88 62		
	33		5 979	3 005	Ralph Kägi	079 960 57 92		
	12		2 974	2 041	Ralph Kägi	079 960 57 92		
	9		1 662	1 056	Ralph Kägi	079 960 57 92		
	24		4 945	1 832	Ilenia Brönnimann	079 123 85 45		
	30		5 162	3 109	Carmela Scotellaro	079 123 88 60		
	16		2 680	1 079	Ljubomir Buncic	079 123 77 45		
	40		8 224	4 265	Michael Gottet	079 638 15 39		
	61		10 790	4 608	Brigitte Tschanz	079 123 88 61		
	1429	10	216 345	115 607				

BILDNACHWEISE

UMSCHLAG	Lea Reutimann
SEITE 5	oben: Mareycke Frehner, 2 x unten: Paul Boekhout
SEITE 6	2 x oben: Mareycke Frehner, unten: GWG
SEITE 7	GWG
SEITE 8	Mareycke Frehner
SEITE 9	Lea Reutimann
SEITE 10	GWG
SEITE 11	oben: GWG, unten: Mareycke Frehner
SEITE 12	oben: GWG, unten: Milad Ahmadvand
SEITE 13	GWG
SEITE 14	Lea Reutimann
SEITE 16	Roider Giovanoli Architekten GmbH
SEITE 17	Conen Sigl Architekt:innen GmbH
SEITE 18	GWG
SEITE 19	Mareycke Frehner
SEITE 20	GWG
SEITE 21	GWG
SEITE 22	links: GWG, rechts: Mareycke Frehner
SEITE 23	Mareycke Frehner
SEITE 24	Lea Reutimann
SEITE 31	Lea Reutimann
SEITE 37	Lea Reutimann
SEITE 38	Lea Reutimann

Die Portraits sind von Bewohnerinnen und Bewohnern der folgenden Siedlungen:
Vogelsang, Schottikerstrasse, Hündlerstrasse, Haspel, Orenberg, Niederfeld

KONTAKTE

ADRESSE

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

ÖFFNUNGSZEITEN

Montag – Freitag

8 – 12 Uhr und 13 – 16 Uhr

GESCHÄFTSSTELLE

Geschäftsführer	Andreas Siegenthaler	052 245 13 62
Empfang	Nadin Wild	052 245 13 60
Empfang	Ilenia Brönnimann	052 245 13 66
Bewirtschaftung	Martin Sommer	052 245 13 61
Bewirtschaftung und Vermietung	Sina Brandenberger	052 245 13 68
Bewirtschaftung	Patrick Bucher	052 245 13 67
Vermietung und Anlässe	Martina Mazzucotelli	052 245 13 73
Vermietung und Anlässe	Rossella Schiavano	052 245 13 73
Zusammenleben	Diana Schnyder Wirth	052 245 13 71
Buchhaltung	Olivia Kienast	052 245 13 63
Buchhaltung	Susan Kuhn	052 245 13 79
Projektverantwortlicher Bauherr	Giuseppe Venturini	052 245 13 64
Bau und Hauswartung	Ralph Kägi	052 245 13 65
Technik	Michael Gottet	052 245 13 72
Ökologie	Thomas Ellenbroek	052 245 13 76
Kommunikation	Sara Tiboni	052 234 13 75
Kommunikation	Fabian Lück	052 245 13 74

VORSTAND

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

SCHLICHTUNGSKOMMISSION

Präsident	Hans Brauchli hans.brauchli@gwg.ch	079 610 02 19
Mitglieder	Rudolf Ernst	052 245 13 60
	Katharina Gander	052 245 13 60
	Anne Kneer	052 245 13 60
	Manuela Mazenauer	052 245 13 60
	Thomas Schiess	052 245 13 60

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

