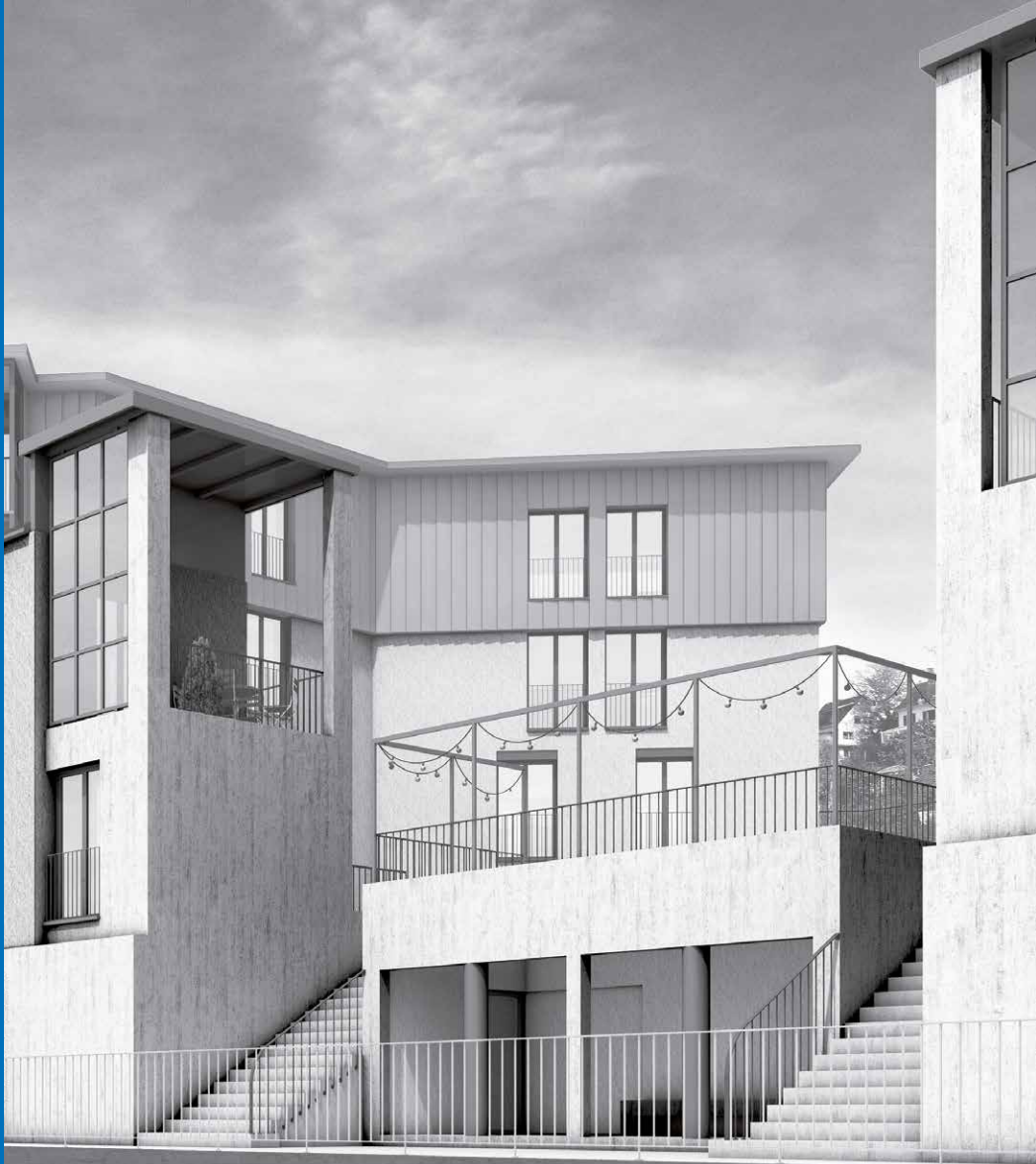




Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur

Jahresbericht 2014



PROGRAMM

KONGRESSHAUS, LIEBESTRASSE 3, 8400 WINTERTHUR

17.00 Uhr	Türöffnung
18.00 Uhr	Generalversammlung
Anschliessend	Programm mit Nachtessen

Im Anschluss an die Generalversammlung erhalten alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter **das GWG-Jubiläumsbuch**.

Wer ein Jubiläumsbuch möchte, aber nicht an der GV teilnehmen kann, hat die Möglichkeit mit dem Anmeldeformular ein Exemplar zu bestellen.

EINLADUNG ZUR 76. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wir laden Sie, eine Begleitperson und Ihre Kinder ein, an der Generalversammlung teilzunehmen. Sie findet statt am **Freitag, 8. Mai 2015, im Kongresshaus Liebestrasse 3, 8400 Winterthur. Die Generalversammlung beginnt um 18.00 Uhr.** Das Nachtessen findet im Anschluss statt.

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Mitteilungen
3. Abnahme des Jahresberichtes
4. Abnahme der Jahresrechnung
 - a) Erläuterung zur Jahresrechnung
 - b) Bericht der Revisionsstelle
 - c) Verwendung des Betriebsüberschusses
 - d) Abnahme der Jahresrechnung
5. Entlastung der Verwaltung
6. Anträge: Tausch der Liegenschaft Hegistrasse 45 gegen die Liegenschaft Unt. Vogelsangstrasse 177–183 der Heimstätten-Genossenschaft HGW
7. Wahlen
Revisionsstelle
8. Verschiedenes

Bitte geben Sie die beiliegende **Anmeldung** bis spätestens **20. April 2015** ausgefüllt dem Hauswart ab oder senden Sie uns diese per Mail an **bernadette.hofmaier@gwg-winterthur.ch** oder per Post zu.

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

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

Freundliche Grüsse

GWG

Gemeinnützige

Wohnbaugenossenschaft Winterthur

JAHRESBERICHT 2014

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Jahr 2014 war für die GWG ein besonderes Jahr. Wir begingen an der letztjährigen Generalversammlung in der Eulachhalle das 75-jährige Bestehen der GWG!

In einer gut gefüllten Halle feierten knapp 460 Personen dieses Jubiläum, liessen sich kulinarisch verwöhnen und vom Rahmenprogramm verzaubern. Die Musik riss viele von Polonaise zu Polonaise mit, da blieb auch unsere langjährigste Genossenschafterin nicht sitzen und mancher Rollator nahm, je länger der Abend dauerte, umso mehr Fahrt auf. Aber auch die junge Generation der GWG-ler war mit fast 77 Kindern sehr gut vertreten und liess sich vom Circus Pipistrello bestens unterhalten, viele Eltern konnten so den Abend geniessen.

Umfeld

Für die Schweizer Volkswirtschaft war 2014 ein gutes Jahr, es wurde privat viel konsumiert und mancher Einkaufsrekord gebrochen.

Durch die Annahme der Masseneinwanderungsinitiative am 9. Februar mit 50.3% entstand eine grosse Verunsicherung in den Beziehungen zum europäischen Wirtschaftsraum. Die Ecopop-Initiative gegen die Einwanderung kam anfangs Dezember nur noch auf 25.9% Zustimmung. Diese grosse Differenz ist schwierig zu erklären, jedes politische Lager leitet nun daraus jene Folgerungen ab, die ihm nützen. Die grosse Spanne gibt mehr politischen Handlungsspielraum, ist aber auch Symptom eines kritischen Zustandes.

In der Schweiz herrscht seit über sechs Jahren Preisstabilität, die Löhne sind im Durchschnitt aber kaum gestiegen.

Die Arbeitslosenquote sank per Ende 2014 im Vergleich zu 2013 um 0.1% von 3.5 auf 3.4%.

Immobilien- und Baumarkt

Investition in Liegenschaften gelten weiterhin – und das zu Recht – als sichere Anlageform. Die Preissituation hat sich im Immobilienmarkt aber weiter verschärft, unterstützt durch die nochmals gesunkenen Hypothekarzinsätze.

Die institutionellen Anleger haben ihr Engagement im Immobiliensektor verstärkt und geben sich heute an sehr guten Lagen mit Bruttorenditen von nur noch um die 2% zufrieden (oder müssen sich zufrieden geben). Das Hypothekarvolumen ist weiter gestiegen und birgt Risiken für Hypothekarneher mit wenig Reserve.

Der Referenzzinssatz blieb 2014 unverändert bei 2%.

Die Nachfrage nach Wohnraum war weiterhin sehr hoch, hat aber im Eigentumsbereich eine deutliche Abschwächung erfahren.

Die Leerstandsnummer im Kanton Zürich lag wie bisher unter der 1%-Marke. Die Bestandesmieten blieben weitgehend stabil. Wiedervermietungen wurden von vielen, vor allem

institutionellen Anbietern, zu Mietzinssteigerungen genutzt, es zeigt sich aber, dass diese Entwicklung nicht beliebig fortgesetzt werden kann, obschon die weiterhin rückläufige Anzahl an Baugesuchen (noch) zu keiner Entspannung auf dem Preismarkt im Baugeserbe geführt hat.

Durch die unveränderte Wohnungsknappheit hat sich in der ganzen Schweiz die Unterstützung für den genossenschaftlichen Wohnungsbau verstärkt. Der Bund – aber auch viele Kantone und Gemeinden – wurden konkret verpflichtet, den genossenschaftlichen Wohnungsbau aktiv zu fördern.

Die Politik tut sich aber schwer mit der konkreten Umsetzung, warum ist schwierig zu ergründen, vielfach verhindern aber Partikularinteressen bereits erste, Umsetzungsschritte.

Winterthur

Die Stadt Winterthur hat 2014 einen neuen Bauvorstand erhalten. Anstelle von Pearl Pedernana wurde Josef Lisibach in den Stadtrat gewählt. Wir sind zuversichtlich, dass die Genossenschaften weiterhin auf die Unterstützung des Stadtrates und des Grossen Gemeinderates in Sachfragen zählen dürfen.

Gute Arbeit hat der Regionalverband Winterthur unter dem Präsidium von Doris Sutter Gresia geleistet. In manchem Fachgremium und vielen politischen Veranstaltungen hat sie die Anliegen der Winterthurer Wohnbaugenossenschaften aktiv vertreten und so viel Verständnis für unsere Sache erreicht.

In Winterthur wurde auch 2014 wieder viel Geld in neue Immobilien und Immobilienentwicklungsprojekte investiert. Und trotzdem: Nicht nur im Genossenschaftsbereich standen – wie in den Vorjahren – so gut wie keine Wohnungen leer. In Winterthur herrschte 2014 mit einer Leerstandsziffer von nur 0.3% weiterhin Wohnungsnot.

Das gilt auch für die GWG, wo keine Wohnung länger als einen Monat leer stand. Dieser Nachfrageüberhang wird wohl erst gebremst, wenn das Zinsumfeld wieder steigt. Oder wenn die Politik in irgendeiner Form auf den Immobilienmarkt Einfluss nimmt und insbesondere die Nachfrageseite bremsend beeinflusst.

Wie sich schon seit längerer Zeit zeigte, bekundet nun auch der Mittelstand zunehmend Mühe, geeigneten Wohnraum zur Miete zu finden. Es ist also wichtig und dringend, dass durch die Genossenschaften weiterhin preisgünstige Wohnungen angeboten werden und mit Neubauten für die nächsten Generationen vorgesorgt wird.

Die GWG will mit dem Projekt «Ersatzneubau Vogelsang» etwas zu diesem Auftrag beitragen. Aber auch mit weiteren Neubauprojekten in Elsau und Ossingen sowie dem Zukauf von bestehenden Wohnliegenschaften wie in Henggart, die so der Spekulation entzogen werden.

GWG allgemein

Unser Geschäftsleiter Matthias Grimm fiel Ende 2013 nach einem schweren Verkehrsunfall länger aus. Seine Genesung machte vorerst gute Fortschritte und wir hofften sehr, dass er im Jahr 2015 wieder voll an seinen Arbeitsplatz zurückkehren wird. Leider wurden diese Hoffnungen nicht erfüllt. Matthias musste anfangs 2015 nochmals eine Auszeit nehmen, um ganz gesund zu werden.

Was wurde im 2014 erreicht? Im Kapitel «Aktuelle Projekte» zeigen wir Ihnen den aktuellen Stand unserer grossen Neubauprojekte, Sanierungen und Planungen. Im vergangenen Jahr hat der Vorstand die Organisationsstruktur überprüft und wird sich im Verlauf des Jahres 2015 etwas anders organisieren, eine Arbeit, die im Zuge der weiter gestiegenen Ansprüche an die Führung einer Genossenschaft nötig sind. Auch das Erscheinungsbild soll 2015 überarbeitet werden.

Finanzen

Die Finanzkommission unter der Leitung von Peter Strassmann hat die Finanzierungskosten weiter optimiert.

Die Darlehenskasse wurde erfolgreich weitergeführt. Der Stand am Jahresende 2014 lag etwas über 7 Millionen Franken. Manche Genossenschafterin und mancher Genossenschafter nutzten die Gelegenheit, ihr Geld zu guten Konditionen bei uns anzulegen. Der Zinssatz der Darlehenskasse liegt ab 1. Januar 2014 bei 1.25%.

Genossenschaftswesen

Die Mitgliederkommission der GWG hat wiederum einen gut besuchten Neuzuzüger-*Apéro* organisiert. Und vor grösseren Sanierungsmassnahmen konnten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter bei Informationsanlässen ihre Anregungen und Wünsche einbringen, was auch rege genutzt wurde.

Liegenschaftenzukäufe

Der Vorstand und die Geschäftsstelle haben 2014 wieder viele Kaufobjekte geprüft und einige Offerten unterbreitet. Die Preise waren aber in den meisten Fällen viel zu hoch, sodass die GWG bei diesen Bieterwettbewerben nicht mithalten konnte und auch nicht wollte.

Trotzdem konnte in Henggart eine schöne Überbauung mit 40 Wohnungen an attraktiver Lage unmittelbar beim Bahnhof und nahe bei der Schule gekauft werden, was uns sehr freut.

Bauliche Tätigkeiten 2014

2. Bauetappe Niederfeld

Wydenstrasse 24–28/Euelstrasse 27–35

Architekt: Bundi Architekten AG, Winterthur

Mehrfamilienhäuser Wydenstrasse 24–28/Euelstrasse 27–35, 8408 Winterthur
Strangsanierung der Küchen, Bäder und separaten WCs
Ersatz Aufzugsanlagen Wydenstrasse 24–28/Euelstrasse 27, 31, 33, 35

An den Mehrfamilienhäusern (Baujahr 1975–1977) wurden bis heute die üblichen Unterhalts- und Ergänzungsarbeiten vorgenommen. 1993 ist das Flachdach saniert worden und 2004 wurden die Fenster ersetzt.

Nach bald 40 Jahren wurde eine umfassende Küchen- und Badsanierung durchgeführt. Nach der ersten Etappe im Jahr 2013 umfasste die zweite Bauetappe 2014 den Ausbau der Küchen und Bäder der Mehrfamilienhäuser Wydenstrasse 24–28 und Euelstrasse 27–35. Sämtliche Aufzugsanlagen wurden ersetzt.

Kurzbeschreibung der einzelnen Massnahmen

Wohnungen allgemein

Ersatz der Wohnungssicherungsverteiler mit Platz für eine Multimedia-Installation sowie der zugehörigen Leerrohre bis zum Kellergeschoss. Neue Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage.

In den Korridoren wurden sämtliche Wandschränke ersetzt, es wurde neu gestrichen und teilweise neue Bodenbeläge verlegt.

Alle Wohnungen erhielten neue schall-, feuer- und einbruchssichere Wohnungstüren. Die Balkongeländer wurden aus Sicherheitsgründen an die aktuellen Vorschriften angepasst.

Bad/WC, Dusche/WC, sep. WC

Kompletter Ersatz aller sanitären Einrichtungen, der Wasser- und Abflaufleitungen bis ins Untergeschoss und der Verteilungen bis zum Hausanschluss.

Anpassen der Elektroinstallationen im Zusammenhang mit der Badsanierung.

Verlegen von neuen Plattenbelägen, Abrieb- und Malerarbeiten.



Bad vor der Sanierung



Bad nach der Sanierung

Küchen

Kompletter Ersatz aller Kücheneinrichtungen, Anpassen der Installationen an die neue Kucheneinteilung.

Abluft des Dampfabzug mit Einzelrohrsystem übers Dach geführt. Verlegen von Plattenbelägen, Abrieb- und Malerarbeiten.



Küche vor der Sanierung



Küche nach der Sanierung

Aufzüge/Treppenhaus

Ersatz aller bestehenden Aufzugsanlagen. Instandstellung der Treppenhäuser und Keller nach den Bauarbeiten, Malerarbeiten, neue Beleuchtung.

Kellergeschoss

Die Wasserverteil- und Ablaufleitungen im Kellergeschoss werden bis zur Zuleitung resp. bis zur Bodenplatte ersetzt. Sanierung der Kanalisationsleitungen mit Einbau von neuen Kontrollschächten in Bodenplatten, Rohrsanierung mit Relining-System.

Umgebung

Instandstellen der Wege, Plätze, Rasenflächen und Bepflanzung im Bereich der vom Umbau betroffenen Flächen. Neuer Grüncontainerplatz bei der Trafostation an der Wydenstrasse.

Aktuelle Projekte

Neubau Elsau, «Flarzett»

Stauer + Hasler Architekten, Frauenfeld



Fassadenansicht: In Elsau entstehen zurzeit 33 Genossenschaftswohnungen

Wir bauen! Ende Oktober haben wir in Elsau bei wunderbarem Herbstwetter den ersten Spatenstich seit rund zehn Jahren gefeiert. Im «Flarzett» entstehen in drei Gebäuden 33 Wohnungen sowie ein grosszügiger Gemeinschaftsraum. Die Kombination verschiedener Wohnungstypen für jede Lebenslage und die optische Einbettung der Neubauten in den alten Dorfkern waren uns bei der Planung ein grosses Anliegen. Wir sind stolz, in naher Zukunft rund 80 Personen in Elsau ein gemütliches Zuhause zu einem fairen Mietzins anbieten zu können. Frühester Einzugstermin ist im Sommer 2016.



Hell und einladend: Flarz 1 Gartenwohnung EG und Maisonette

Ersatzbau Vogelsang, «Champs des Oiseaux»

Knapkiewicz & Fickert, Zürich

Der Ersatzbau für unsere Gründer-siedlung im Vogelsang hat 2014 Form angenommen. An der Schluss-jurierung im Oktober haben wir uns für das Projekt «Champs des Oiseaux» von Knapkiewicz & Fickert entschieden. «Champs des Oiseaux» besticht durch ein aufregendes und zukunftsorientiertes Raum- und Wohnkonzept, welches das Zusammenleben in einer Genossenschaft konsequent in den Mittelpunkt stellt. Der Andrang bei der öffentlichen Vernissage im Forum Architektur war riesig. Die Freude über den Entscheid für das innovative Projekt ebenso.



Unkonventionell geschnittener Grundriss:
Wohnung im «Champs des Oiseaux»

Für Haushalte mit Kindern, Alleinwohnende und Studenten: Die Detailplanung für die 120 Wohnungen, das Gemeinschaftslokal und den Doppelkindergarten ist im Gange. Im Herbst 2016 sollten die Bauarbeiten beginnen. Mit den jetzigen Bewohnern stehen wir in engem Kontakt, um ihnen individuelle Wohnalternativen innerhalb der Genossenschaft anzubieten. Zudem unterstützen wir den Wunsch, nach der Fertigstellung in den Vogelsang zurückzukehren.



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

Sanierung Eichliacker

Ruedi Lattmann Architektur und Design AG, Winterthur



Eichliacker:
Lebensqualität neu auch unter dem Dach

Die Bäder und Küchen im Eichliacker sind in die Jahre gekommen – die Fassade und der Aussenbereich haben bessere Zeiten gesehen: Die Sanierung des Innen- und Aussenraums soll den Charme und die Lebensqualität in die Liegenschaft zurückbringen. Die Planung des Aussenraums geschieht in Zusammenarbeit mit den Bewohnerinnen und Bewohnern. Im Rahmen der Sanierung wird der Dachstock ausgebaut. Der Erstbezug der vier neuen Wohnungen ist vermutlich im Herbst 2015.

Neubau Ossingen

BDE Architekten, Winterthur



Modernes Zusammenleben in Ossingen: Die GWG plant im Orenberg rund 60 Wohnungen

Die GWG will auch ausserhalb der Stadt Winterthur günstigen Wohnraum anbieten. Deshalb haben wir im Frühling 2014 in Ossingen 11'000 Quadratmeter Land erworben. Im Gebiet Orenberg soll ein komplett neues Quartier entstehen. Dabei steht gemäss dem Resultat eines Architekturwettbewerbes familienfreundliches und generationenübergreifendes Wohnen im Fokus. Die GWG plant rund 60 Wohnungen in

sechs Gebäuden und ein grosses Gemeinschaftslokal. 2015 haben wir einen privaten Gestaltungsplan eingereicht.

Grundstück Maienried

Im Maienried wollen wir in Zusammenarbeit mit der Genossenschaft NOAH rund 120 familienfreundliche und energetisch vorbildliche Wohnungen realisieren. 40 Prozent der Wohnungen sollen subventioniert und somit besonders günstig werden. Das Land gehört der Stadt Winterthur und wird im Baurecht an die Genossenschaften abgegeben. Unter Mitwirkung der Stadt planen wir zurzeit den Projektwettbewerb.

Areal Busdepot Deutweg

Zusammen mit der HGW und der gaiwo plant die GWG auf dem Areal des ehemaligen Busdepot Deutweg eine Wohnsiedlung mit rund 100 Wohnungen. Ausserdem soll ein schweizweit einmaliges Genossenschaftszentrum entstehen und mehrere Genossenschaften sollen ihren Geschäftssitz auf das Areal verlegen.

Im Hinblick auf eine nachhaltige Quartierentwicklung haben wir entschieden, mit der Integration der Urhalle in die Siedlung ein prägendes Stück Stadtgeschichte zu erhalten. Das städtische Land soll im Baurecht an die Genossenschaften abgegeben werden.



Busdepot Deutweg: Wo früher die Busse ruhten, soll in Zukunft gelebt werden
Bild: Oliver Erb

Gestaltungsplan Talgut

Der private Gestaltungsplan im Talgut ist von der Stadt Winterthur und dem Kanton genehmigt worden. Er legt die Basis für die Weiterentwicklung der Siedlung und gibt Gewähr, dass allfällige Veränderungen nachhaltig sind und eine gute städtebauliche Qualität haben. Der Gestaltungsplan kommt in diesem Sinne nicht nur Winterthur zugute, sondern auch den Menschen, die langfristig günstig im Talgut wohnen möchten. Wir haben uns an der Ausarbeitung des Plans beteiligt. In den nächsten Jahren stehen bei uns aber keine grösseren Bauprojekte im Talgut an.

WOHNUNGSWECHSEL

Im Jahr 2014 fanden 129 Wohnungswechsel (Vorjahr 109) statt. Bei den Garagen gab es 79 Wechsel (Vorjahr 90) und bei den Parkplätzen waren es 35 (Vorjahr 37).

Generalversammlung 2014

Die Jubiläums-Generalversammlung fand am 9. Mai 2014 in der Eulachhalle statt, besucht von 437 Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, 77 Kindern, Angehörigen und Gästen. Vorstand und Geschäftsleitung präsentierten einen guten Abschluss.

Verschiedenes

Im Berichtsjahr fanden folgende Versammlungen und Sitzungen statt: eine Generalversammlung, zehn Vorstandssitzungen und ein Workshop, drei Mieterversammlungen, ein Neuzuzüger-Apéro, mehrere Sitzungen des Verwaltungsausschusses Grüzefeld und diverse Kommissionssitzungen.

Die GWG 2014 auf einen Blick

1'164	Personen sind bei der GWG Genossenschafter
1'215	Wohnungen sind am 31. Dezember 2014 im Besitz der GWG
40	Siedlungen umfasst unser Bestand
10	Mitarbeitende zählt die Geschäftsstelle der GWG
7'190'285.00	Franken standen Ende 2014 in der Darlehenskasse zu Buche
5'057'660.95	Franken wurden für Unterhalt aufgewendet

Personelles der Geschäftsstelle

Aufgrund der vielen laufenden Projekte hat die GWG 2014 zwei neue Stellen geschaffen. Giuseppe Venturini ist neu im Bereich Bau und Planung tätig und leitet neben den Sanierungsprojekten auch die grossen Neubauprojekte. In der Kommunikation werden wir tatkräftig durch Laura Bösiger unterstützt. Karin Moser und Werner Brunner haben die GWG-Geschäftsstelle verlassen. Sie werden durch Katja Zimmermann und Martin Sommer ersetzt. Wir heissen die neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter herzlich im Team willkommen!

Schlussbemerkung

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle, den Hauswarten und der Beschwerdekommision danke ich im Namen des Vorstandes herzlich für das vorbildliche Engagement im Jahr 2014. Dank ihnen dürfen wir wiederum auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken und eine positive Jahresbilanz ziehen.

Dem Vorstand danke ich für das Engagement und die gute Arbeit im Team.

Und Ihnen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, danke ich für Ihre Unterstützung und freue mich auf ein erfolgreiches Jahr 2015.

Winterthur, im Februar 2015, Christian Gebhardt, Präsident

JAHRESBERICHT 2014 DER BESCHWERDEKOMMISSION

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Die Beschwerdekommision der GWG wurde im vergangenen Jahr einige Male beigezogen, um etwas verfahrenere Situationen zu bereinigen. Dank Moderation von Gesprächen, manchmal unter Beteiligung aller Nachbarinnen und Nachbarn der Konfliktparteien, gelang es meist, ein besseres Verständnis zu erreichen. Dabei hat sich wieder die Unabhängigkeit der Beschwerdekommision als grosser Vorteil erwiesen.

Dass so wenige Fälle zur Beschwerdekommision gelangen, ist sicher auch dem Umstand zu verdanken, dass die Genossenschafterinnen und Genossenschaffer sich häufig selbst bemühen, mit Verständnis aufeinander zuzugehen und das Gespräch zu suchen. Das Gespräch mit Nachbarn, die eine Störung verursachen, sei es durch Lärm oder durch sonst etwas, ist immer der empfehlenswerteste Weg zur Verbesserung der Situation. Daneben gilt es auch, den Verantwortlichen der GWG-Verwaltung ein Lob auszusprechen. Sie achten zumeist erfolgreich bereits bei den Neubesetzungen freier Wohnungen darauf, dass eine passende Hausgemeinschaft entsteht.

Im Übrigen hat sich auch 2014 gezeigt, dass als Keim von Konflikten fast ausschliesslich der von Nachbarn verursachte Lärm dastand. Dabei wurde häufig angenommen, dass sich Nachbarn zu wenig bemühen, um Lärm zu vermeiden. Dieser Umstand erschwert natürlich das Gespräch, weshalb eine Aussprache unter der Leitung der Beschwerdekommision so wirksam sein kann.

Wir wünschen allen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern im Jahr 2015 viel Freude, gute Nachbarschaftsverhältnisse und vor allem gute Gesundheit!

Für die Beschwerdekommision:
Der Präsident Hans Brauchli

BILANZ**31.12.2014****31.12.2013**

Umlaufvermögen		
Postkonto	604'008.86	242'577.64
Bankguthaben	327'298.27	108'658.07
Debitoren	84'387.61	144'369.79
Transitorische Aktiven	1'075'836.60	976'222.45
	2'091'531.34	1'471'827.95
Anlagevermögen		
Liegenschaften	274'475'459.75	244'616'884.75
Anzahlungen Liegenschaft	100'000.00	0.00
Baurechnungen	1'867'629.65	4'371'957.35
Mobililar/EDV	3.00	3.00
Wertschriften	4.00	4.00
	276'443'096.40	248'988'849.10
Darlehen an Dritte	200'000.00	200'000.00
Aktiven	278'734'627.74	250'660'677.05
Fremdkapital		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kreditoren	2'132'138.50	952'593.93
Transitorische Passiven	2'618'222.50	2'546'958.80
Fester Vorschuss Bank	2'800'000.00	3'000'000.00
	7'550'361.00	6'499'552.73
Langfristiges Fremdkapital		
Darlehenskasse	7'190'285.00	6'754'562.70
Darlehen Verband WBG	821'760.00	862'840.00
Darlehen Stadt und Kanton	3'486'805.00	3'937'950.00
Anleihen Emissionszentrale	10'400'000.00	10'400'000.00
Hypotheken	139'574'300.00	115'755'300.00
Rückstellungen	884'314.30	239'570.50
	162'357'464.30	137'950'223.20
Wertberichtigungen		
Heimfallfonds	5'685'600.00	5'486'300.00
Abschreibungen	55'648'900.00	52'684'200.00
	61'334'500.00	58'170'500.00
Fonds		
Erneuerungsfonds	39'541'500.00	40'472'350.00
Solidaritätsfonds	472'030.15	474'430.15
Fonds für alternative Energien	200'000.00	200'000.00
	40'213'530.15	41'146'780.15
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	3'756'500.00	3'807'466.70
Gesetzliche Reserven	2'500'000.00	2'000'000.00
Andere Reserven	315'000.00	315'000.00
Gewinnvortrag	271'154.27	140'898.48
Jahresgewinn	436'118.02	630'255.79
	7'278'772.29	6'893'620.97
Passiven	278'734'627.74	250'660'677.05

ERFOLGSRECHNUNG 01.01. bis 31.12.**2014****2013**

Betriebsaufwand		
Reparaturen und Unterhalt	5'057'660.95	5'172'108.08
Gebühren und Abgaben	856'820.05	867'109.22
Hauswartung	590'871.10	615'149.95
	6'505'352.10	6'654'367.25
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	2'750'694.05	2'714'298.85
Anleihezinsen	250'000.00	250'000.00
Zinsen Darlehenskasse	88'072.20	95'719.30
Zinsen Darlehen Stadt und Kanton	30'225.80	36'815.55
Baurechtszinsen	61'040.00	61'040.00
Bankzinsen und Spesen	22'989.14	27'997.18
	3'203'021.19	3'185'870.88
Verwaltungsaufwand		
Personalaufwand	728'524.10	697'196.65
Entschädigung Vorstand	120'902.90	107'289.10
Entschädigung Kontrollstelle	16'355.70	20'221.80
Entschädigung Beschwerdekommision	4'550.00	3'333.30
Kosten Generalversammlung	280'731.85	39'898.85
Sachaufwand	520'565.55	334'186.05
	1'671'630.10	1'202'125.75
Abschreibungen und Fondseinlagen		
Erneuerungsfonds	2'679'350.00	3'328'450.00
Abschreibungen	2'964'700.00	2'680'800.00
Heimfallfonds	199'300.00	203'300.00
	5'843'350.00	6'212'550.00
Steuern		
Bundes-/Staatssteuern	160'227.50	196'297.50
	160'227.50	196'297.50
Jahresgewinn		
	436'118.02	630'255.79
Aufwand	17'819'698.91	18'081'467.17
Mietzinseinnahmen		
Mietzinseinnahmen	17'371'628.95	17'637'648.27
Nebenkosten-Pauschalen	376'592.50	386'414.10
Aktivzinsen	5'464.70	6'516.68
Verwaltungshonorar Heizkosten	44'676.95	37'282.55
Verschiedene Erträge	21'335.81	13'605.57
Ertrag	17'819'698.91	18'081'467.17

ANHANG

	2014	2013
Zur Sicherung eigener Verpflichtung verpfändete Aktiven		
Liegenschaften (Anschaffungswert)	274'475'459.75	244'616'884.75

Brandversicherungswerte der Sachanlagen

Kant. Gebäudeversicherung	334'572'800.00	332'767'900.00
---------------------------	----------------	----------------

Eventualverbindlichkeiten

346/1000-Anteil an Miteigentumsgemeinschaft Grüzefeld
(einfache Gesellschaft)

Durchführung Risikobeurteilung

Der Vorstand hat im Jahr 2014 eine Risikobeurteilung durchgeführt.

VORSCHLAG DER VERWALTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG DES ÜBERSCHUSSES

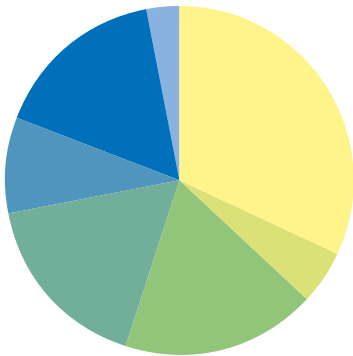
	2014	2013
Der Generalversammlung wird beantragt, über den Gewinn wie folgt zu verfügen:		
Gewinnvortrag Vorjahr	271'154.27	140'898.48
Jahresgewinn	436'118.02	630'255.79
Total	707'272.29	771'154.27
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	500'000.00	500'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	207'272.29	271'154.27
Total	707'272.29	771'154.27

MIETERFRANKEN

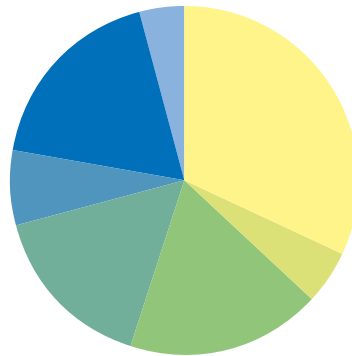
Verwendung der Erträge 2013 bis 2014

	In Franken 2014	In Franken 2013	%-Anteil 2014	%-Anteil 2013
Reparaturen und Unterhalt	5'648'532.05	5'787'258.03	31.70	32.01
Gebühren und Abgaben	856'820.05	867'109.22	4.81	4.80
Finanzaufwand	3'203'021.19	3'185'870.88	17.97	17.62
Abschreibungen	2'964'700.00	2'884'100.00	16.64	15.95
Verwaltungsaufwand	1'671'630.10	1'202'125.75	9.38	6.65
Erneuerungsfonds	2'878'650.00	3'328'450.00	16.15	18.41
Diverse Kosten inkl. Gewinn	596'345.52	826'553.29	3.35	4.57
	17'819'698.91	18'081'467.17	100.00	100.00

2014



2013



● Reparaturen und Unterhalt	32%
● Gebühren und Abgaben	5%
● Finanzaufwand	18%
● Abschreibungen	17%
● Verwaltungsaufwand	9%
● Erneuerungsfonds	16%
● Diverse Kosten inkl. Gewinn	3%

● Reparaturen und Unterhalt	32%
● Gebühren und Abgaben	5%
● Finanzaufwand	18%
● Abschreibungen	16%
● Verwaltungsaufwand	7%
● Erneuerungsfonds	18%
● Diverse Kosten inkl. Gewinn	4%

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang) der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 16. Februar 2015

BDO AG



Andreas Blattmann

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte



ppa. Isabel Gebhard

Zugelassene Revisionsexpertin

DIE GWG GEMEINNÜTZIGE WOHNBAUGENOSSENSCHAFT WINTERTHUR

Verwaltung	Römerstrasse 149 8404 Winterthur Telefon 052 245 13 60 Fax 052 245 13 69 E-Mail info@gwg-winterthur.ch Internet www.gwg-winterthur.ch
	Öffnungszeiten
	Montag, Dienstag, Donnerstag 08.00 – 11.30 13.30 – 16.30 Uhr
	Mittwoch 08.00 – 11.30 13.30 – 17.30 Uhr
	Freitag 08.00 – 11.30 13.30 – 16.00 Uhr

Geschäftsleitung	Doris Sutter Gresia ad interim	052 245 13 62
Leiter Bau/Planung	Giuseppe Venturini	052 245 13 64
Verwaltung/Bau	Ralph Kägi	052 245 13 67
Verwaltung	Martin Sommer	052 245 13 61
Buchhaltung	Gaby Rüger	052 245 13 63
Buchhaltung	Fabienne Odermatt	052 245 13 63
Vermietung	Katja Zimmermann	052 245 13 68
Vermietung	Bernadette Hofmaier	052 245 13 65
Kommunikation	Laura Bösiger	052 245 13 60
Praktikum	Ilenia Brönnimann	052 245 13 66

Vorstand		
Präsident	Christian Gebhardt, 8050 Zürich	043 536 61 13
Vizepräsident	Donato Cammarota, 8311 Brütten	052 347 14 24
Mitglieder	Paolo Benvenuti, 8444 Henggart	052 316 30 43
	Philipp Brunnschweiler, 8400 Winterthur	052 233 61 40
	Peter Strassmann, 8406 Winterthur	052 203 61 67
	Doris Sutter Gresia, 8610 Uster	044 577 04 45
	Jann Wäckerli, 8400 Winterthur	052 202 42 52

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

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



GWG
Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur
Römerstrasse 149
8404 Winterthur
Telefon 052 245 13 60
Fax 052 245 13 69
www.gwg-winterthur.ch

