



Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur

Jahresbericht 2013



75 Jahre
1939–2014

75 JAHRE

1939–2014

PROGRAMM

IN DER EULACHHALLE 1, WARTSTRASSE 73

16.00 Uhr	Türöffnung
17.00 Uhr	Generalversammlung
Anschliessend	Jubiläumsprogramm mit Nachtessen bis ca. 22.00 Uhr
Ab 22:00 Uhr	fährt ein Shuttle Bus regelmässig zum Hauptbahnhof

Im Anschluss an die Generalversammlung erhalten alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter ein Präsent.

EINLADUNG ZUR 75. 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, 9. Mai 2014, in der Eulachhalle 1, Wartstrasse 73, 8400 Winterthur. Die Generalversammlung beginnt um 17.00 Uhr.**

Traktanden

1. Wahl der Stimmentzähler
2. Mitteilungen
3. Abnahme des Jahresberichtes
4. Abnahme der Jahresrechnung
 - a) Erläuterung zur Jahresrechnung
 - b) Bericht der Revisionsstelle
 - c) Verwendung des Betriebsüberschusses
 - d) Abnahme der Jahresrechnung
5. Entlastung der Verwaltung
6. Anträge
7. Wahlen
 - a) Vorstand
 - b) Präsidium
 - c) Revisionsstelle
 - d) Beschwerdekommision
8. Ergänzungswahl Vorstand (Vorschlag des Vorstandes):
Jann Wäckerli, St. Georgen-Strasse 18, 8400 Winterthur
9. Wahl Beschwerdekommision (Vorschlag des Vorstandes):
Rudolf Ernst, Zwinglistrasse 41, 8400 Winterthur
10. Verschiedenes

Bitte geben Sie die beiliegende **Anmeldung** bis spätestens **20. April 2014** 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 dem Artikel 26/1 der Statuten kann pro Mitglied eine Stimme abgegeben werden. 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

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Umfeld

Die schweizerische Volkswirtschaft hat sich im Jahr 2013 gut entwickelt. Vor allem der private Konsum hat die Wirtschaft gestützt. Auch in der Eurozone, unserem wichtigsten Wirtschaftspartner, waren zaghafte wirtschaftliche Verbesserungen festzustellen. Dies steht im Widerspruch zu der seit rund fünf Jahren immer wieder mal prognostizierten Eintrübung des wirtschaftlichen Umfeldes.

Daraus einen Anspruch auf Wachstum für 2014 und kommende Jahre abzuleiten, wäre vermessen, zu labil ist die politische und wirtschaftliche Situation.

In der Schweiz herrscht seit gut fünf Jahren Preisstabilität. Die Löhne sind im Durchschnitt wenig gestiegen. Die Arbeitslosenquote war 2013 etwas höher als 2011/12 und lag bei 3.2%.

Immobilien- und Baumarkt

Die Aussage im Jahresbericht 2012, dass die Liegenschaften als sichere Anlageform seit 2008 (dem Jahr der Finanzkrise) sehr gefragt sind, gilt weiterhin. Die Situation hat sich im Immobilienmarkt weiter verschärft, unter anderem unterstützt durch die historisch tiefen Hypothekarzinssätze. Die institutionellen Anleger haben ihr Engagement im Immobiliensektor nochmals verstärkt und weiter diversifiziert. Das Hypothekarvolumen ist erneut gestiegen und birgt Risiken für Hypothekarnehmer mit wenig Reserve.

Die Nachfrage nach Wohnraum war weiterhin hoch, besonderes in den grösseren Städten und deren Agglomerationen. Die Leerstandsziffer in der Schweiz lag konstant unter der 1%-Marke. Die Bestandesmieten waren stabil. Wiedervermietungen wurden von vielen, vor allem institutionellen Anbietern zu Mietzinssteigerungen genutzt.

Die seit Februar 2013 rückläufige Anzahl an Baugesuchen hat noch zu keiner Entspannung auf dem Preismarkt im Baugewerbe geführt.

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.

Winterthur

Winterthur hat 2013 einen neuen Stadtpräsidenten und zwei neue Stadträtinnen gewählt. Die Kontakte wurden geknüpft. Wir sind zuversichtlich, dass die Genossenschaften auf die Unterstützung dieser Personen und den Gesamt-Stadtrat zählen können.

Sehr gute Arbeit leistete dabei Doris Sutter Gresia, Präsidentin des Regionalverbandes Winterthur und Vorstandsmitglied der GWG. Sie hat in vielen persönlichen Gesprächen Regierungsmitgliedern und Parteioxponenten die Anliegen der Winterthurer Wohnbaugenossenschaften nähergebracht. Durch das erreichte Verständnis für unsere Sache hat sie allen Winterthurer Baugenossenschaften gute Dienste erwiesen.

In Winterthur wurde auch 2013 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 2013 mit einer Leerstandsziffer von unter 0.2% weiterhin Wohnungsnot. Das gilt auch für die GWG, wo keine Wohnung länger als einen Monat leer stand. Dieser Boom wird wohl erst gebremst, wenn das Zinsumfeld wieder steigt, insbesondere die Hypothekarzinsen. Oder wenn die Politik in irgendeiner Form auf den Immobilienmarkt Einfluss nimmt und speziell die Nachfrageseite bremsend beeinflusst.

In der Volksabstimmung vom 25. November 2012 haben die Stimmberechtigten im Kanton Zürich die Volksinitiative «Transparente Mieten (Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung)» angenommen. Weil der Leerwohnungsbestand unter 1,5 % liegt, setzt der Regierungsrat auf den 1. November 2013 die Formularpflicht in Kraft. Vermieter von Wohnräumen sind nun verpflichtet, Mietern beim Abschluss eines Mietvertrages den zuvor geltenden Mietzins bekanntzugeben.

Wie eine Studie der Stadtentwicklung Winterthur zeigt, sind die Genossenschaftswohnungen im Vergleich mit den anderen am Markt angebotenen Wohnungen, je nach Wohnungsgrösse etwa 12 bis 15% kleiner und entsprechend günstiger und werden zudem pro Wohnung von mehr Personen bewohnt.

Wie sich schon letztes Jahr 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 nächste Generation gesorgt wird. Die GWG will zu diesem Auftrag mit dem Projekt «Ersatzneubau Vogelsang» beitragen, aber auch mit weiteren Neubauprojekten in Elsau und dem Zukauf von bestehenden Wohnliegenschaften, die so der Spekulation entzogen werden.

GWG allgemein

Es freut uns sehr, dass auch 2013 per 1. Januar 2014 eine weitere Mietzinssenkung von rund 2% an die Genossenschafterinnen und Genossenschaffer weitergegeben werden konnte.

Dass Freud und Leid oft nahe beieinander liegen, ist nicht nur ein Sprichwort. Unser Geschäftsleiter Matthias Grimm hatte Ende Oktober einen schweren Verkehrsunfall mit Hirnblutungen. Er fiel so für den Rest des Jahres aus. Seine Genesung macht gute Fortschritte und wir hoffen sehr, dass er 2014 an seinen Arbeitsplatz zurückkehren kann.

Was wurde im Jahr 2013 erreicht?

Der Projektwettbewerb «Ersatzneubau Vogelsang» wurde ausgeschrieben, nachdem im Vorjahr die Voraussetzungen durch die gewonnene Volksabstimmung zur Umzonung eines Teils des Püntenareals geschaffen wurden. Dann wurde der Projektwettbewerb für den Bau von gut 30 Wohnungen in Elsau entschieden. Das renommierte Büro Stauer + Hasler aus Frauenfeld hat gewonnen, die Baueingabe ist erfolgt. Weiter haben

wir, zusammen mit der Wohnbaugenossenschaft NOAH, den Zuschlag für die Baurechtssparzelle der Stadt im Maienried erhalten und ebenfalls, zusammen mit der HGW und der GAIWO, für das alte Busdepot Deutweg der Stadt. Die Planungen haben bei beiden Projekten begonnen.

Finanzen

Die Finanzkommission unter der Leitung von Peter Strassmann hat 2013 die Finanzierungskosten nochmals optimiert. Über einen weiteren Rahmenvertrag mit der Raiffeisenbank, als genossenschaftliche Bank, wurde die finanzielle Flexibilität der GWG für Zukäufe erhöht.

Die Darlehenskasse wurde erfolgreich weitergeführt. Der Stand am Jahresende 2013 war bei rund 6.8 Millionen Franken. Manche Genossenschafterin und mancher Genossenschafter nutzten die Gelegenheit, ihr Geld zu guten Konditionen bei uns anzulegen. Der Zinssatz der Darlehenskasse liegt seit dem 1. Januar 2014 bei 1.25%.

Genossenschaftswesen

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

Die Schaffung von Siedlungskommissionen ist einen guten Schritt weitergekommen. In der Siedlung Haspel in Kollbrunn ist bereits eine Kommission tätig.

Liegenschaftenzukäufe

Der Vorstand und die Geschäftsstelle haben auch 2013 einige vielversprechende Kaufobjekte geprüft und 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. So konnten wir 2013 keine bestehende Liegenschaft dazu kaufen.

Um die Chancen bei den Akquisitionen zu vergrössern, werden die persönlichen Kontakte und Netzwerke verstärkt genutzt und wir arbeiten weiterhin mit der Wohnbaugenossenschaft Schweiz zusammen.

Ausblick 2014

Die Stadtratswahlen im Februar 2014 brachte die Abwahl von Pearl Pedernana, der Vorsteherin des Baudepartementes. Wir sind gespannt auf die Nachfolge in diesem für alle Wohnbaugenossenschaften sehr wichtigen Departement.

Auch die Annahme der SVP-Initiative zur Ausländer-Kontingentierung dürfte Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben.

Bauliche Tätigkeiten 2013

Euelstrasse 23/25

Architekt: Bundi Architekten AG, Winterthur

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 drängte sich eine umfassende Küchen- und Badsanierung auf. In der ersten Etappe umfasste der Sanierungsumfang den Ausbau der Küchen und Bäder. An der Euelstrasse 23 rechts und 25 links wurden die Abstellräume aufgehoben. Dadurch konnte das Bad vergrössert sowie mit einem Wandschrank ausgestattet werden und es wurde Platz für Waschmaschine und Wäschetrockner geschaffen. An der Euelstrasse 25 rechts wurde der Kamin im Haus abgebrochen, um die bestehende Badzimmerfläche zu vergrössern. Zudem wurden an der Euelstrasse 23 alle Bäder mit Duschen ausgestattet.

Die zwei bestehenden Öltanks à je 125'000 l wurden abgebrochen. Ökologie ist der GWG wichtig. Daher wird neu Fernwärme von der Wärmeverbundzentrale Schulhaus Wyden bezogen (Holzschnitzelheizung). Die beiden Liftanlagen wurden ebenfalls ersetzt. Die gesamten Abwasserleitungen müssen gemäss Auflage der Stadt Winterthur (Grundwasserschutz) saniert werden.



Bad vor der Sanierung
Euelstrasse 25



Bad nach der Sanierung
Euelstrasse 25



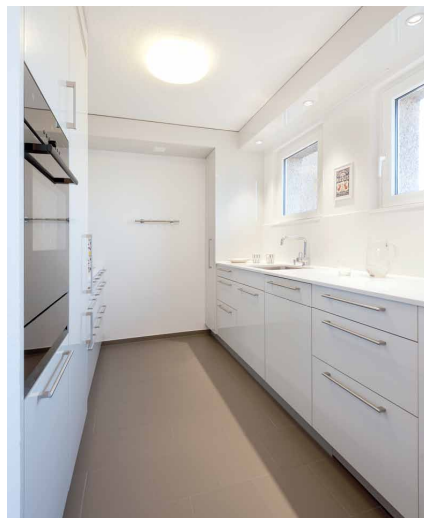
Bad vor der Sanierung
Euelstrasse 23



Dusche nach der Sanierung
Euelstrasse 23



Küche vor der Sanierung
Euelstrasse 25



Küche nach der Sanierung
Euelstrasse 25

Die Wege, Plätze, Rasenflächen und Bepflanzung im Bereich der Fernleitungsverbindung, sowie die vom Umbau betroffenen Flächen wurden wieder instand gestellt. Bei der Trafostation an der Wydenstrasse entstand ein neuer Grüncontainerplatz. Die Sanierung der restlichen Wohnhäuser, Euelstrasse 27–35 und Wydenstrasse 24/26/28, erfolgt 2014 im gleichen Rahmen.

Gemeinschaftsraum

Ein Ziel der GWG ist das Fördern und Pflegen des genossenschaftlichen Zusammenlebens. Die Gemeinschaftsraum wurde daher massiv erweitert, teilweise verglast und mit Oblichtern ausgestattet.



Der neue Gemeinschaftsraum



Spielplatz nach der Sanierung

Römerstrasse 147–151

Architekt: Walter Huber, Winterthur

Die bestehenden Trocknungsräume wurden in eine 2-Zimmer-Dachwohnung mit grosser Terrasse umgebaut. Die Aufzüge wurden erneuert. Zudem wurde die Ölheizung durch eine Gasheizung ersetzt und Sonnenkollektoren wurden installiert.



Wohnzimmer mit Ausblick auf die Dachterrasse

Aktuelle Projekte

Vogelsang

Die GWG plant, die Siedlung durch einen Neubau zu ersetzen. Neu können an dieser guten und für Winterthur wichtigen Lage rund 120 Wohnungen verschiedenster Grössen gebaut werden. Etwa einen Fünftel des Wohnraums will die GWG in Form von grösseren Wohnungen Studierenden zur Verfügung stellen. Zudem sollen Wohnungen mit 2½ bis 5 ½ Zimmern für Familien, Ein- und Zweipersonenhaushalte entstehen. Ergänzend ist ein Kindergarten vorgesehen. Unser Ziel ist eine vielfältige und belebte Genossenschaftssiedlung. Zurzeit läuft der Architekturwettbewerb mit 15 Architektenteams, die ihre Projekte einreichen. Die Resultate liegen Ende März vor. Mit dem Baubeginn rechnen wir frühestens 2015.

Grundstücke «Busdepot Deutweg» und «Maienried»

Wir freuen uns, dass wir auf den städtischen Grundstücken Maienried und Busdepot Deutweg gemeinsam mit anderen Genossenschaften weiteren bezahlbaren Wohnraum schaffen können.

Im Maienried wollen wir in Zusammenarbeit mit der Genossenschaft NOAH rund 120 familienfreundliche und energetisch vorbildliche Wohnungen realisieren. Das Land gehört der Stadt Winterthur und wird im Baurecht an die Genossenschaften abgegeben. 40% der Wohnungen sollen subventioniert und damit besonders günstig werden. Zurzeit sind wir daran, unter Mitwirkung der Stadt, den Projektwettbewerb zu planen.

Auch im Busdepot Deutweg gibt die Stadt Winterthur das Land im Baurecht ab. Der Stadtrat hat entschieden, dass hier die Genossenschaften HGW, GAIWO und GWG den Zuschlag erhalten.

Neubau Elsau, Bauprojekt «Flarzett»

Stauer + Hasler Architekten, Frauenfeld

Mettler Landschaftsarchitektur, Gossau



Die Planung ist auf Kurs. Bis im Frühjahr 2014 erwarten wir die Baubewilligung, der Baustart ist für dieses Jahr vorgesehen. Voraussichtlich sind die ersten Wohnungen Anfang 2016 bezugsbereit. «Flarzett» schafft in den drei Gebäuden 33 Wohneinheiten (teils als Reihenhaus oder Maisonette) mit 1 ½ bis 6 ½ Zimmern: Im Flarz 1 befinden sich auf Erdgeschossniveau Etagenwohnungen und darüber Maisonettes mit eigenem Zugang. Im Flarz 2 sind es dreigeschossige Atelierhäuser. Der Ersatzbau des alten Schulhauses besteht einerseits aus einem Gemeinschaftsbereich, andererseits aus sechs Kleinwohnungen, die sich für Jüngere oder auch für Menschen in der zweiten Lebenshälfte und betreutes Wohnen eignen. Für Interessenten sind die Pläne auf unserer Website unter «Elsau» aufgeschaltet: www.gwg-winterthur.ch/projekte.

WOHNUNGSWECHSEL

Im Jahr 2013 fanden 109 Wohnungswechsel (Vorjahr 95) statt. Bei den Garagen gab es 90 Wechsel (Vorjahr 89) und bei den Parkplätzen waren es 37 (Vorjahr 34).

Generalversammlung 2013

Die Generalversammlung fand am 13. Mai 2013 im Hotel Römertor statt, besucht von 315 Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, 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, eine Mieterversammlung, ein Neuzuzüger-Apéro, mehrere Sitzungen des Verwaltungsausschusses Grüzefeld und diverse Kommissionssitzungen.

Die GWG 2013 auf einen Blick

1'195	Personen sind bei der GWG Genossenschaftler
1'175	Wohnungen sind am 31. Dezember 2013 im Besitz der GWG
39	Siedlungen umfasst unser Bestand
8	Mitarbeitende zählt die Geschäftsstelle der GWG mit 600 Stellenprozenten
6'754'562	Franken standen Ende 2013 in der Darlehenskasse zu Buche
5'172'108	Franken wurden für Unterhalt aufgewendet

Personelles der Geschäftsstelle

In der Vermietung ist das bestehende Team durch Bernadette Hofmaier und Ilenia Brönnimann verstärkt worden. Frau Brönnimann absolviert bei der GWG eine kaufmännische Lehre und wird von Frau Hofmaier betreut. Beide haben sich bereits gut eingearbeitet.

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 2013. 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 Genossenschaftler, danke ich für Ihre Unterstützung und freue mich auf ein erfolgreiches Jahr 2014.

Winterthur, im Februar 2014
Christian Gebhardt, Präsident

JAHRESBERICHT 2013 DER BESCHWERDEKOMMISSION

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

Die Beschwerdekommision ist sich schon gewöhnt, dass nur wenige Beschwerden den Weg zu ihr finden. So war es auch im vergangenen Jahr.

Die Beschwerdefälle, die wir behandeln, können uns aber durchaus fordern, sind doch die Fronten zumeist schon recht verhärtet. In unseren Gesprächen mit den Beteiligten stellen wir meist fest, dass ein gutes Vertrauen zur GWG als Ganzem und zur Beschwerdekommision im Besonderen besteht. Dies zeigt uns, wie wichtig es ist, aus unabhängiger Stellung urteilen und allenfalls raten zu können. Wenn wir auch keine Wunder vollbringen können, so gelingt es uns normalerweise doch, zu einer Beruhigung beizutragen und scheinbar unheilbar zerrüttete Beziehungen wieder etwas zu normalisieren. Allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die durch ihr Verhalten, den gegenseitigen Respekt und das Verständnis für die Nachbarn, ohne Beschwerden auskommen – und das ist die überwiegende Mehrheit – sprechen wir unseren besonderen Dank aus.

Die Beschwerdekommision wird sich im Jahr 2014 verändern. Unser langjähriges Mitglied, Arthur Wegmann – bekannt als Turi – wird uns verlassen. Turi wurde 1981 in die Beschwerdekommision gewählt und hat seither sehr viele Erfahrungen gesammelt. Dies und natürlich auch Turi als Person wird uns fehlen, speziell seine profunden Kenntnisse in Fragen der Bauakustik. Aber natürlich hat er es verdient, seine Aufgabe nach so langer Zeit an eine Nachfolge zu übergeben. Für die angenehme und interessante Zusammenarbeit bedanke ich mich an dieser Stelle bei Turi ganz herzlich.

Wir wünschen allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern im Jahr 2014 viel Freude, gute Nachbarschaftsverhältnisse und vor allem gute Gesundheit!

Für die Beschwerdekommision:
Der Präsident Hans Brauchli

BILANZ	31.12.2013	31.12.2012
Umlaufvermögen		
Postkonto	242'577.64	495'736.94
Bankguthaben	108'658.07	22'691.77
Debitoren	144'369.79	211'779.25
Transitorische Aktiven	976'222.45	1'224'654.55
	1'471'827.95	1'954'862.51
Anlagevermögen		
Liegenschaften	244'616'884.75	243'665'984.75
Baurechnungen	4'371'957.35	365'833.40
Mobilier / EDV	3.00	3.00
Wertschriften	4.00	4.00
	248'988'849.10	244'031'825.15
Darlehen an Dritte	200'000.00	0.00
Aktiven	250'660'677.05	245'986'687.66
Fremdkapital		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kreditoren	952'593.93	1'081'036.70
Transitorische Passiven	2'546'958.80	2'367'025.78
Fester Vorschuss Bank	3'000'000.00	4'765'000.00
	6'499'552.73	8'213'062.48
Langfristiges Fremdkapital		
Darlehenskasse	6'754'562.70	5'991'846.80
Darlehen Verband WBG	862'840.00	903'920.00
Darlehen Stadt und Kanton	3'937'950.00	4'425'415.00
Anleihen Emissionszentrale	10'400'000.00	10'400'000.00
Hypotheken	115'755'300.00	115'940'300.00
Rückstellungen	239'570.50	758'146.75
	137'950'223.20	138'419'628.55
Wertberichtigungen		
Heimfallfonds	5'486'300.00	5'283'000.00
Abschreibungen	52'684'200.00	50'003'400.00
	58'170'500.00	55'286'400.00
Fonds		
Erneuerungsfonds	40'472'350.00	37'163'900.00
Solidaritätsfonds	474'430.15	474'430.15
Fonds für alternative Energien	200'000.00	200'000.00
	41'146'780.15	37'838'330.15
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	3'807'466.70	3'773'368.00
Gesetzliche Reserven	2'000'000.00	1'600'000.00
Andere Reserven	315'000.00	315'000.00
Gewinnvortrag	140'898.48	99'068.26
Jahresgewinn	630'255.79	441'830.22
	6'893'620.97	6'229'266.48
Passiven	250'660'677.05	245'986'687.66

ERFOLGSRECHNUNG	2013	2012
Betriebsaufwand		
Reparaturen und Unterhalt	5'172'108.08	5'653'200.17
Gebühren und Abgaben	867'109.22	861'425.57
Hauswartung	615'149.95	627'762.10
	6'654'367.25	7'142'387.84
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	2'714'298.85	2'745'618.21
Anleihsenzinsen	250'000.00	249'999.65
Zinsen Darlehenskasse	95'719.30	99'097.75
Zinsen Darlehen Stadt und Kanton	36'815.55	44'072.35
Baurechtszinsen	61'040.00	61'040.00
Bankzinsen und Spesen	27'997.18	33'961.88
	3'185'870.88	3'233'789.84
Verwaltungsaufwand		
Personalaufwand	697'196.65	577'380.95
Entschädigung Vorstand	107'289.10	83'598.75
Entschädigung Kontrollstelle	20'221.80	15'297.20
Entschädigung Beschwerdekommision	3'333.30	2'563.30
Kosten Generalversammlung	39'898.85	51'498.40
Sachaufwand	334'186.05	296'121.43
	1'202'125.75	1'026'460.03
Steuern		
Bundes-/Staatssteuern	196'297.50	119'927.40
	196'297.50	119'927.40
Abschreibungen und Fondseinlagen		
Erneuerungsfonds	3'328'450.00	3'281'200.00
Abschreibungen	2'680'800.00	2'674'500.00
Heimfallfonds	203'300.00	207'600.00
	6'212'550.00	6'163'300.00
Jahresgewinn	630'255.79	441'830.22
Aufwand	18'081'467.17	18'127'695.33
Mietzinseinnahmen	17'637'648.27	17'672'451.48
Nebenkosten-Pauschalen	386'414.10	390'684.85
Zinserträge	6'516.68	2'291.10
Verwaltungshonorar Heizkosten	37'282.55	36'200.85
Verschiedene Erträge	13'605.57	26'067.05
Ertrag	18'081'467.17	18'127'695.33

ANHANG

	2013	2012
Zur Sicherung eigener Verpflichtung verpfändete Aktiven		
Liegenschaften (Anschaffungswert)	244'616'884.75	243'665'984.75

Brandversicherungswerte der Sachanlagen

Kant. Gebäudeversicherung	332'767'900.00	329'069'600.00
---------------------------	----------------	----------------

Eventualverbindlichkeiten

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

Durchführung Risikobeurteilung

Der Vorstand hat im Jahr 2013 eine Risikobeurteilung durchgeführt.

VORSCHLAG DER VERWALTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG DES ÜBERSCHUSSES

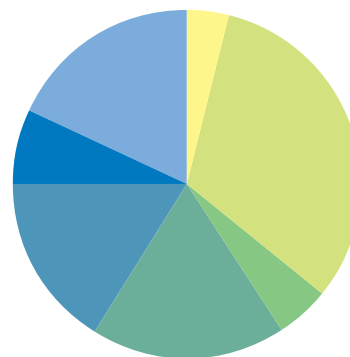
	2013	2012
Der Generalversammlung wird beantragt, über den Gewinn wie folgt zu verfügen:		
Gewinnvortrag Vorjahr	140'898.48	99'068.26
Jahresgewinn	630'255.79	441'830.22
Total	771'154.27	540'898.48
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven		
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	500'000.00	400'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	271'154.27	140'898.48
Total	771'154.27	540'898.48

MIETERFRANKEN

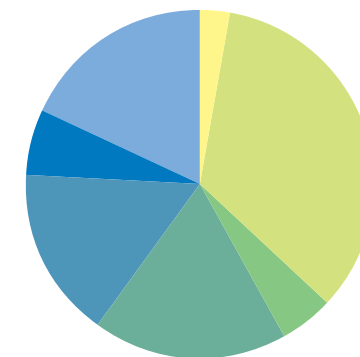
Verwendung der Erträge 2012 bis 2013

	In Franken 2013	In Franken 2012	%-Anteil 2013	%-Anteil 2012
Reparaturen und Unterhalt	5'787'258.03	6'280'962.27	32.01	34.65
Gebühren und Abgaben	867'109.22	861'425.57	4.80	4.75
Finanzaufwand	3'185'870.88	3'233'789.84	17.62	17.84
Abschreibungen	2'884'100.00	2'882'100.00	15.95	15.90
Verwaltungsaufwand	1'202'125.75	1'026'460.03	6.65	5.66
Erneuerungsfonds	3'328'450.00	3'281'200.00	18.41	18.10
Diverse Kosten inkl. Gewinn	826'553.29	561'757.62	4.57	3.10
	18'081'467.17	18'127'695.33	100.00	100.00

2013



2012



Diverse Kosten inkl. Gewinn	4%	Diverse Kosten inkl. Gewinn	3%
Reparaturen und Unterhalt	32%	Reparaturen und Unterhalt	34%
Gebühren und Abgaben	5%	Gebühren und Abgaben	5%
Finanzaufwand	18%	Finanzaufwand	18%
Amortisationskonti	16%	Amortisationskonti	16%
Verwaltungsaufwand	7%	Verwaltungsaufwand	6%
Erneuerungsfonds	18%	Erneuerungsfonds	18%



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