



Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur

Jahresbericht 2012



PROGRAMM

17.45 Uhr	Türöffnung
18.30 Uhr	Generalversammlung
Anschliessend	Nachtessen, Dessert und Kaffee

Im Anschluss an das Nachtessen erhalten alle ein kleines Präsent.

EINLADUNG ZUR 74. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wir laden Sie, eine Begleitperson und Ihre Kinder ein, an der Generalversammlung teilzunehmen. Sie findet statt am **Montag, 13. Mai 2013, im Hotel Römertor, grosser Saal und Foyer, Guggenbühlstrasse 6, 8404 Winterthur. Die Generalversammlung beginnt um 18.30 Uhr.** Das Nachessen findet im Anschluss statt.

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Mitteilungen
3. Abnahme des Jahresberichtes
4. Abnahme der Jahresrechnung
 - a) Erläuterung durch den Geschäftsleiter
 - b) Bericht der Revisionsstelle
 - c) Verwendung des Betriebsüberschusses
 - d) Abnahme der Jahresrechnung
5. Entlastung der Verwaltung
6. Anträge
7. Wahl der Revisionsstelle
8. Ergänzungswahl Vorstand (Vorschlag des Vorstandes):
Christa Füllemann, Aadorferstrasse 10, 8523 Hagenbuch
9. Verschiedenes

Bitte geben Sie die beiliegende **Anmeldung** bis spätestens **26. April 2013** ausgefüllt dem Hauswart ab oder senden Sie uns diese per Mail an gaby.rueger@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

JAHRESBERICHT 2012

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Umfeld

Die Schweizer Wirtschaft behauptete sich dank weiterhin robuster Binnenkonjunktur und relativ widerstandsfähiger Exportwirtschaft besser, als dies teilweise erwartet wurde. Seit Mitte 2011 haben sich die wirtschaftlichen Aussichten für die Schweiz aufgrund der eingetrübten globalen Wirtschaftslage, besonders im für die Schweiz wichtigen Euro-Raum, verschlechtert. Aber es herrscht seit gut vier Jahren Preisstabilität, die Löhne sind im Durchschnitt wenig gestiegen und die Arbeitslosenquote hat leicht zugenommen.

Immobilienmarkt

Liegenschaften sind als sichere Anlageform seit 2008, dem Jahr der Finanzkrise, wieder sehr gefragt. Verschiedenste Anleger wandten sich darum zusätzlich diesem Markt zu, was zu erheblichen Preissteigerungen auf dem Land- und Liegenschaftenmarkt führte. Von einer Überhitzung des Marktes wird seit 2012 gesprochen, vom Risiko einer Blasenbildung nur punktuell. Denn es gilt wie bei anderen Blasen (Dotcom, Finanzkrise), bis sie platzen und grosse Werte vernichtet werden, existieren sie eigentlich gar nicht.

Die Geschichte zeigt allerdings, dass es noch nie einen Markt gegeben hat, der nur steigt. Es darf aber erwartet werden, dass der Immobilienboom nicht in einem Knall endet wie die Dotcom-Blase, denn Immobilien sind Realwerte und somit eindeutig werthaltiger.

2012 hat die Bevölkerung in der Schweiz die Acht-Millionen-Marke überschritten. Die Nachfrage nach Wohnraum blieb somit weiterhin hoch, besonderes in den grossen Städten und deren Agglomerationen. Im Zuge dieser weiterhin anhaltenden Nachfrage hat sich die Wohnungsproduktion nochmals erhöht. Die Leerstandsziffer in der Schweiz verharrte weiterhin unter der 1%-Marke. Die Bestandesmieten waren stabil, Wiedervermietungen wurden von vielen, vor allem institutionellen Anbietern zu Mietzinssteigerungen genutzt. Die aktuelle Tiefzinsphase dauert nun seit gut vier Jahren an und damit blieben die Hypothekarzinssätze weiterhin historisch tief. Der Preisdruck blieb im Baugewerbe stark, trotz der ausgesprochen günstigen Konjunkturlage.

Winterthur

Die Erneuerungswahlen des Stadtrates haben zu Veränderungen geführt. Winterthur hat einen neuen Stadtpräsidenten und zwei neue Stadträtinnen. Wir sind zuversichtlich, dass die Genossenschaften auf die Unterstützung dieser Personen und den neu zusammengesetzten Stadtrat zählen können.

Im für die GWG als Wohnbaugenossenschaft wichtigen Departement Bau blieben die uns bekannten und wohlgesonnenen Kräfte. Die guten Kontakte zu Stadträtin Pearl Pedergnana, Stadtbaumeister Michael Hauser und weiteren wichtigen Exponenten konnten in manchen guten Gesprächen weitergeführt werden. Im Zentrum dieser Arbeiten stand auch 2012 oft das Projekt «Vogelsang».

Im Departement Finanzen fand ein Wechsel von Verena Gick zu Yvonne Beutler statt. Hier haben erste, noch lose Kontakte stattgefunden, welche uns positiv stimmen.

In Winterthur wurde 2012 wieder viel Geld in neue Immobilien investiert. Und trotzdem: Nicht nur im Genossenschaftsbereich standen – wie in den Vorjahren – so gut wie keine Wohnungen leer. In Winterthur herrschte mit einer Leerstandsziffer Ende 2012 von unter ¼% weiterhin Wohnungsnot. Das gilt auch für die GWG, in der keine Wohnung länger als einen Monat leer stand. Denn die Stadt Winterthur blieb auch 2012 unverändert attraktiv.

Die Neubautätigkeit hat, wie eine Studie der Stadtentwicklung Winterthur zeigt, zu einer Verjüngung der Bevölkerung geführt, die entsprechend dem Angebot eher finanzkräftiger ist. Es zeigte sich parallel dazu, dass nun auch der Mittelstand zunehmend Mühe bekundet, geeigneten Wohnraum 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.

Im Winterthurer Genossenschaftswesen hat die Präsidentin Doris Sutter Gresia nach einer umfassenden Auslegeordnung und mit hohem persönlichem Engagement viele politische Exponenten, auch in der Exekutive, überzeugt. Mit neuen Ideen, guter Vernetzung und persönlichen Kontakten zum Verband und in die Politik wird sie dem Regionalverband Winterthur des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG) und damit allen Winterthurer Baugenossenschaften gute Dienste erweisen.

GWG allgemein

Es freut uns sehr, dass auch 2012 zwei weitere Mietzinssenkungen von rund 5% an die Genosschafterinnen und Genosschafter weitergegeben werden konnten. An den an der letzten GV und im letzten Jahresbericht vorgestellten Aufträgen und Zielen wurde weiter intensiv gearbeitet.

Was wurde im Jahr 2012 erreicht?

Ein grosser Erfolg war sicher die gewonnene Volksabstimmung zur Umzonung eines Teils des Püntenareals in Vogelsang. Dann haben wir in Elsau rund 6'000 m² Land gekauft, 2012 einen Architekturwettbewerb für den Bau von etwa 26 Wohnungen durchgeführt. Weiter haben wir uns, zusammen mit anderen Winterthurer Wohnbaugenossenschaften, für die beiden städtischen Baurechtspartellen im Maienried und beim Busdepot beworben.

Finanzen

Die Finanzkommission unter der Leitung von Peter Strassmann hat 2012 die Finanzierungskosten weiter optimiert und im Rahmen der Risikoanalyse die Steuerrisiken beurteilt. Mit einer weiteren Bank soll ein Rahmenkreditvertrag abgeschlossen werden. Die Darlehenskasse wurde erfolgreich weitergeführt. Der Stand am Jahresende 2012 war bei rund 6 Millionen Franken. Manche Genossenschafterin und mancher Genossenschafter nutzten die Gelegenheit, ihr Geld zu sehr guten Konditionen bei uns anzulegen. Der Zinssatz der Darlehenskasse liegt seit dem 1. Januar 2013 bei 1.50%.

Genossenschaftswesen

Die Mitgliederkommission der GWG hat neben der GV wiederum einen gut besuchten Neuzuzüger-Apéro organisiert. Und vor grösseren Sanierungsmassnahmen konnten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter bei Informationsanlässen ihre Anregungen und Wünsche einbringen.

Der Erstausgabe der Zeitung «GWG aktuell» folgte 2012 die zweite Ausgabe, die der Information unserer Mitglieder dient.

2012 wurde von der UNO zum internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. Auf der ganzen Welt organisierten genossenschaftliche Unternehmen Anlässe zu diesem Jahr. Ein Teil unserer Liegenschaften wurde mit Fahnen geschmückt und Feste wurden organisiert.

Liegenschaften

Der Vorstand und die Geschäftsstelle haben 2012 viele Kaufprojekte 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. Umso erfreulicher ist, dass wir 2012 mit der Liegenschaft St. Gallerstrasse 20–22 in Turbenthal eine Liegenschaft mit 16 Wohnungen dazukaufen konnten.

Um die Chancen bei den Akquisitionen zu vergrössern, arbeiten wir weiter mit der Fachstelle Immobilienentwicklung und Akquisition des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Zürich (WBG) zusammen. So sollen unsere Chancen auf eine Vergrösserung unseres Immobilienbestandes durch mehr Kontakte und Vernetzung verbessert werden.

Bauliche Tätigkeiten 2012

Landvogt Waser-Strasse 6–8

Architekt: Architekten-Kollektiv AG, Winterthur

Landschaftsarchitekt: Thomas Steinmann, Winterthur

Die Liegenschaft (Baujahr 1982) an der Landvogt Waser-Strasse 6–8 mit insgesamt 24 Wohnungen war zwar gut unterhalten, doch die Küchen, Badezimmer und vor allem die Heizung waren veraltet und mussten saniert werden. Eine Heizanlage mit erneuerbarer Energie (Pellets) ersetzt nun die Ölheizung.

Um zusätzliche Heizenergie zu sparen, wurden die Dächer neu gedämmt und mit Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung bestückt, neue Schallschutzfenster eingebaut und die Wohnungstüren den aktuellen Vorschriften angepasst und durch neue ersetzt. Zudem erforderten die ESPA-Richtlinien eine Überprüfung und Anpassung der Liftanlagen.

Der neue Anstrich der Fassade, die neuen Fenster und Türen sowie die Erneuerung der Balkongeländer und des Sonnenschutzes ergeben ein harmonisches Gesamtbild und lassen Alt und Neu verschmelzen.



Dusche vor der Sanierung
in der 3 ½-Zimmer-Wohnung
Landvogt Waser-Strasse 6



Dusche nach der Sanierung
in der 3 ½-Zimmer-Wohnung
Landvogt Waser-Strasse 6



Küche vor der Sanierung in der 4½-Zimmer-Wohnung Landvogt Waser-Strasse 8



Küche nach der Sanierung in der 4½-Zimmer-Wohnung Landvogt Waser-Strasse 8



Bad vor der Sanierung
in der 4½-Zimmer-Wohnung
Landvogt Waser-Strasse 8



Bad nach der Sanierung
in der 4½-Zimmer-Wohnung
Landvogt Waser-Strasse 8

Anbau Landvogt Waser-Strasse 6

Aufgrund von Ausnutzungsreserven, die auf dem Grundstück der Liegenschaft bestanden, konnte beim Haus Nr. 6 ein viergeschossiger Anbau mit vier 3-Zimmer-Wohnungen realisiert werden. Der neue Baukörper lehnt sich gestalterisch den zeittypischen Elementen der bereits vorhandenen Gebäude an. Wegen des Anbaus bekam auch die Umgebung eine komplette Neugestaltung.



Landvogt Waser-Strasse 6 mit Anbau

Bauliche Tätigkeiten 2013

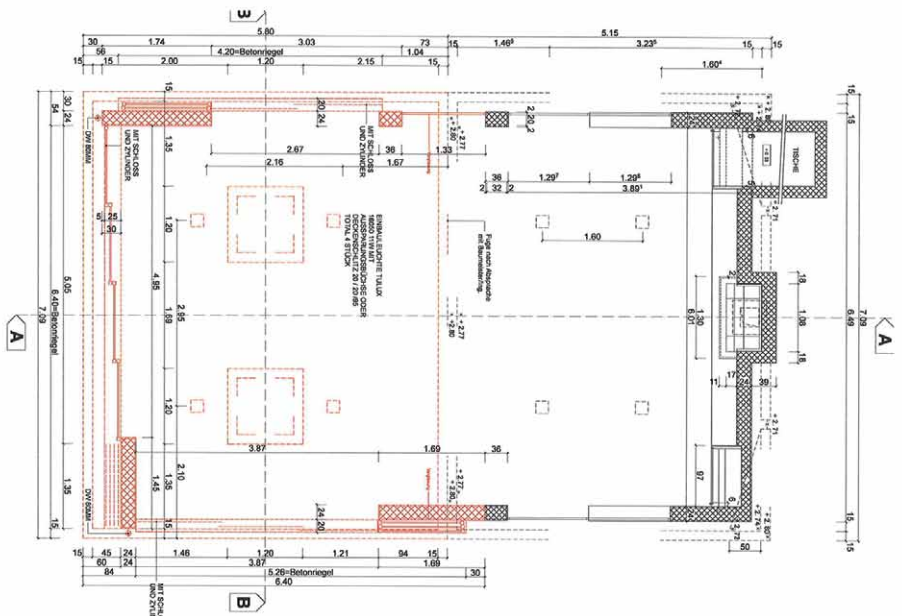
Niederfeld Euelstrasse 23–25

Architekt: Bundi Architekten AG, Winterthur

Die Innensanierung bei den Gebäuden Euelstrasse 23–25 (Baujahr 1977–1979) umfasst die Küchen und Bäder. Bei der Euelstrasse 23 werden alle Bäder mit Duschen ausgestattet. Die zwei bestehenden Öltanks à je 125'000 l werden abgebrochen. Ökologie ist der GWG wichtig. Daher wird die Fernwärme neu von der Wärmeverbundzentrale Schulhaus Wyden bezogen (Holzschnitzelheizung). Die beiden Liftanlagen werden ebenfalls ersetzt. Die gesamten Abwasserleitungen müssen gemäss Auflage der Stadt Winterthur (Grundwasserschutz) saniert werden.

Ein Ziel der GWG ist das Fördern und Pflegen des genossenschaftlichen Zusammenlebens. Die Cheminée-Halle wird daher massiv erweitert, teilweise verglast und mit Oblichtern ausgestattet.

Die Sanierung der restlichen Wohnhäuser, Euelstrasse 27–35 und Wydenstrasse 24–28, erfolgt im gleichen Rahmen 2014.

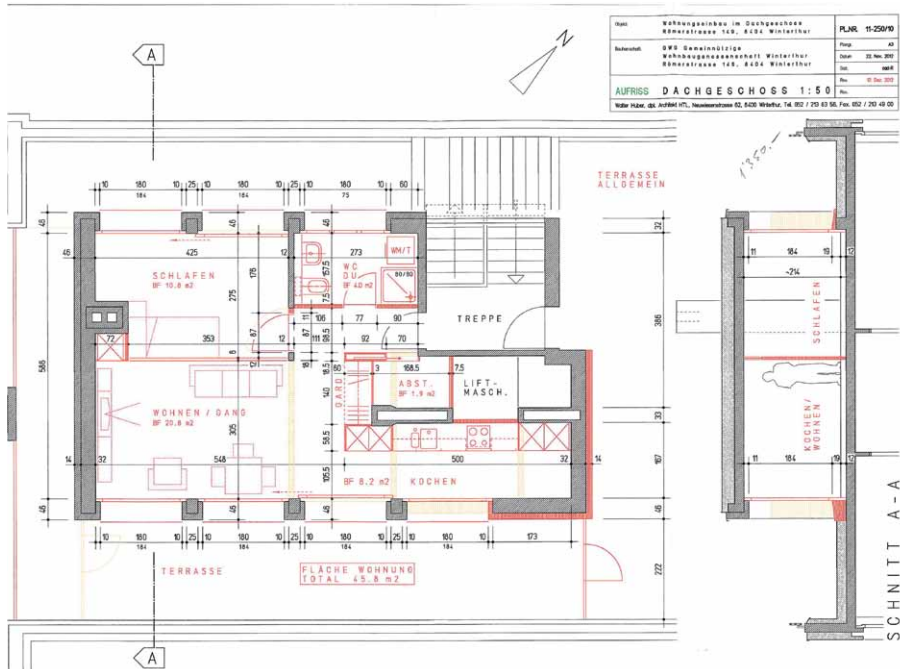


Plan Cheminée-Halle

Römerstrasse 147–151

Architekt: Walter Huber, Winterthur

Anstelle der bestehenden Trocknungsräume wird eine 2-Zimmer-Dachwohnung mit grosser Terrasse gebaut. Die Aufzüge werden erneuert. Zudem wird die Ölheizung durch eine Gasheizung ersetzt. Sonnenkollektoren werden installiert.



Plan Dachwohnung

Neubau Elsau, Bauprojekt «Flarzett»
Stauer + Hasler Architekten, Frauenfeld
Mettler Landschaftsarchitektur, Gossau

Die GWG erwarb 2012 die weitgehend unbebauten Grundstücke oberhalb der Kirche Elsau.



Situation

Auf diesem Areal will die GWG eine genossenschaftliche Überbauung mit einem gemischten Angebot an 26 Miet-Wohneinheiten erstellen.

Im vergangenen Sommer lud die Genossenschaft fünf Architekturbüros zu einem anonymen Projektwettbewerb ein. Das Ziel des Wettbewerbs war es, für dieses Areal inmitten einer gewachsenen dörflichen Struktur ein passendes, baurechtskonformes und kostengünstiges Projekt zu entwickeln. Die Grundstücke sind der Kernzone zugeteilt und liegen direkt oberhalb der Kirche, des Pfarrhauses und des historischen Dorfkerns von Elsau. Die fünf Teilnehmer mussten ebenfalls Vorschläge zum Umgang mit dem alten Schulhaus (rechts) entwickeln. Ende September 2012 hat die Jury das Projekt «Flarzett» von Stauer + Hasler, Frauenfeld, zur Ausführung ausgewählt.



Luftaufnahme

Die Projektplanung läuft im Moment, das Ziel ist, im Herbst 2013 die Baueingabe einzureichen.

Zeitplan

Projektierung	2013
Baueingabe	Herbst 2013
Frühestmöglicher Baubeginn	2014
Bezug	ab 2015

Raumprogramm

«Flarzett» schafft in den drei Gebäuden 26 Wohneinheiten, teils als Reihenhaus oder Maisonette:

Im Flarz 1 befinden sich auf Erdgeschossniveau Etagenwohnungen und darüber Maisonettes mit eigenem Zugang. Im Flarz 2 sind es im nördlichen Teil zweigeschossige Reihenhäuser, im südlichen Teil dreigeschossige Atelierhäuser.

Das alte Schulhaus wird voraussichtlich grundlegend erneuert. Es besteht einerseits aus einem Gemeinschaftsbereich mit einer Veranda, andererseits aus drei Kleinwohnungen, die sich für jüngere Menschen oder auch für die zweite Lebenshälfte und betreutes Wohnen eignen.



Modellschnitt Flarz 1



Visualisierung

Die Kombination verschiedener Wohnungstypen eröffnet die Möglichkeit, bei veränderten Lebensverhältnissen eine andere Wohnung zu beziehen und dennoch in der Siedlung zu verbleiben.

Energie und Materialisierung

Die GWG strebt bei der Energieversorgung ihrer Bauten immer möglichst nachhaltige Lösungen an. Das heisst, die Gebäudehülle wird hochwertig gedämmt und der Einsatz erneuerbarer Energie ist vorgesehen.

Die Erdgeschosse von Flarzett werden gemauert, die Obergeschosse und das Dach in Holzbau erstellt. Die Dächer sind mit Ziegeln gedeckt und erhalten voraussichtlich Sonnenkollektoren.

Parkierung und Aussenraum

Die Parkierung erfolgt unterirdisch. Die Tiefgarage für das alte Schulhaus und den benachbarten Neubau wird über das bestehende Garagentor im Schulhaus erschlossen. Die Zufahrt zur Parkierung im zweiten Neubau erfolgt von der Dorfstrasse her.

Die bestehenden Bäume bleiben wo möglich erhalten und werden durch weitere standorttypische Bäume und Sträucher ergänzt. Vor den Erdgeschosswohnungen gibt es kleine private Aussenräume, die sich in den Wieshang einfügen. Der Grossteil der grosszügigen Wiese bleibt für alle Bewohnerinnen und Bewohner zugänglich.

Ein befestigter Fussweg auf der Nordseite der Neubauten verbindet die Wiesendanger- und die Dorfstrasse miteinander und führt zu den Hauseingängen. Dort gibt es kleine, terrassierte Gärten mit typischen Kräutern und Staudenpflanzen. Der Fussweg ist auch für das Quartier offen. Er folgt dem Gelände und weitet sich zu kleinen Platzflächen, die zum Spielen und Verweilen einladen.

Bericht der Geschäftsstelle

Wohnungswechsel

Im Jahr 2012 fanden 95 Wohnungswechsel (Vorjahr 127) statt. Bei den Garagen gab es 89 Wechsel (Vorjahr 93) und bei den Parkplätzen waren es 34 (Vorjahr 65).

Generalversammlung 2012

Die Generalversammlung fand am 14. Mai 2012 im Hotel Römertor statt, besucht von 358 Genossenschafterinnen und Genossenschaffern, Angehörigen und Gästen. Vorstand und Geschäftsleitung präsentierten einen guten Abschluss.

Verschiedenes

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

Die GWG 2012 auf einen Blick

1'153	Personen sind bei der GWG Genossenschafter
1'170	Wohnungen sind am 31. Dezember 2012 im Besitz der GWG
38	Siedlungen umfasst unser Bestand
7	Mitarbeitende zählt die Geschäftsstelle der GWG
5'991'846	Franken standen Ende 2012 in der Darlehenskasse zu Buche
5'653'200	Franken wurden für Unterhalt aufgewendet

Personelles der Geschäftsstelle

Im Team der Geschäftsstelle hat Nadine Reif gekündigt. Sie sucht beruflich eine neue Herausforderung. Wir danken Nadine Reif für die gute gemeinsame Zeit, ihren geleisteten Einsatz und wünschen ihr für die Zukunft alles Gute. Mit Ralph Kägi haben wir einen ausgewiesenen Bauprofi gefunden, der sich bereits gut eingearbeitet hat. In der Buchhaltung haben wir Verstärkung durch Fabienne Odermatt erhalten. Auch sie hat ihre Arbeit aktiv angepackt. Wir hoffen, dass es den beiden neuen Mitarbeitenden bei uns wohl ist und sie sich so voll im Interesse aller Genossenschafterinnen und Genossenschafter einsetzen können. Die Aufgaben wurden neu aufgeteilt. Deshalb mussten die Arbeitsplätze an der Römerstrasse leicht verändert werden.

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 2012. 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 2013.

Winterthur, im Februar 2013

Christian Gebhardt, Präsident

JAHRESBERICHT 2012 DER BESCHWERDEKOMMISSION

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Auch 2012 war für die Beschwerdekommision wieder ein ruhiges Jahr. Was könnten die Gründe dafür sein?

Wir glauben einerseits, dass die GWG-Verwaltung ein grosses Kompliment verdient dafür, dass Herr Matthias Grimm und seine Mitarbeitenden gut mit aufkommenden Konflikten umgehen und Lösungen finden können. Auf der anderen Seite darf aber sicher auch den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern ein dickes Lob ausgesprochen werden. Es zeigt sich, dass in vielen Fällen das Gespräch mit den Nachbarn rechtzeitig gesucht wird, sodass aufkeimende Konflikte nicht den Beizug von «Aussenstehenden» benötigen.

Wir von der Beschwerdekommision wissen natürlich, dass beim Zusammenleben verschiedene Gründe für Reklamationen entstehen können, sei es empfundener Lärm von Nachbarn, unterschiedliche Auffassungen über Sauberkeit oder die Benützung der Waschräume. Deshalb empfehlen wir, rechtzeitig, bevor sich Fronten verhärten, mit den «verursachenden» Nachbarn zu sprechen und deren Argumente anzuhören. In sehr vielen Fällen kann dadurch das Verständnis füreinander gefördert werden und die Vorkommnisse erscheinen nur noch halb so schlimm oder verschwinden ganz. Auch Missverständnisse lassen sich auf diese Weise ausräumen.

Zur Vorbeugung von Konflikten, aber auch von allfälligen Vorurteilen, erweist sich auch ein Antrittsbesuch zumindest bei den nächsten Nachbarn nach dem Einzug als sehr hilfreich. Dabei kann man sich kurz vorstellen und darum bitten, allfällige Störungen doch umgehend zu melden.

Wie wäre es, wenn diejenigen, die das nicht gemacht haben, dies noch nachholen würden?

Wir wünschen den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern im Jahr 2013 viel Freude, gute Nachbarschaftsverhältnisse und vor allem gute Gesundheit!

Für die Beschwerdekommision:
Der Präsident Hans Brauchli

BILANZ**31.12.2012****31.12.2011**

Umlaufvermögen		
Postkonto	495'736.94	506'599.30
Bankguthaben	22'691.77	54'845.48
Debitoren	211'779.25	8'253.37
Transitorische Aktiven	1'224'654.55	1'104'795.20
	1'954'862.51	1'674'493.35
Anlagevermögen		
Liegenschaften	243'665'984.75	233'847'416.77
Baurechnungen	365'833.40	184'245.10
Mobilien/ EDV	3.00	3.00
Wertschriften	4.00	4.00
	244'031'825.15	234'031'668.87
Aktiven	245'986'687.66	235'706'162.22
Fremdkapital		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Kreditoren	1'081'036.70	2'393'552.05
Transitorische Passiven	2'367'025.78	2'148'555.95
Fester Vorschuss Bank	4'765'000.00	3'300'000.00
	8'213'062.48	7'842'108.00
Langfristiges Fremdkapital		
Darlehenskasse	5'991'846.80	5'374'126.80
Darlehen Verband WBG	903'920.00	945'000.00
Darlehen Stadt und Kanton	4'425'415.00	4'903'880.00
Anleihen Emissionszentrale	10'400'000.00	10'400'000.00
Hypotheken	115'940'300.00	112'347'800.00
Rückstellungen	758'146.75	566'949.00
	138'419'628.55	134'537'755.80
Wertberichtigungen		
Heimfallfonds	5'283'000.00	5'075'400.00
Abschreibungen	50'003'400.00	47'328'900.00
	55'286'400.00	52'404'300.00
Fonds		
Erneuerungsfonds	37'163'900.00	34'446'900.00
Solidaritätsfonds	474'430.15	474'430.16
Fonds für alternative Energien	200'000.00	200'000.00
	37'838'330.15	35'121'330.16
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	3'773'368.00	3'786'600.00
Gesetzliche Reserven	1'600'000.00	1'590'000.00
Andere Reserven	315'000.00	315'000.00
Gewinnvortrag	99'068.26	11'571.15
Jahresgewinn	441'830.22	97'497.11
	6'229'266.48	5'800'668.26
Passiven	245'986'687.66	235'706'162.22

ERFOLGSRECHNUNG**2012****2011**

Betriebsaufwand		
Reparaturen und Unterhalt	5'653'200.17	6'309'469.46
Gebühren und Abgaben	861'425.57	904'668.03
Hauswartung	627'762.10	677'550.70
	7'142'387.84	7'891'688.19
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	2'745'618.21	2'755'270.35
Anleihsenzinsen	249'999.65	312'118.50
Zinsen Darlehenskasse	99'097.75	113'401.70
Zinsen Darlehen Stadt und Kanton	44'072.35	49'116.35
Baurechtszinsen	61'040.00	61'040.00
Bankzinsen und Spesen	33'961.88	16'902.98
	3'233'789.84	3'307'849.88
Verwaltungsaufwand		
Personalaufwand	577'380.95	518'362.65
Entschädigung Vorstand	83'598.75	95'856.15
Entschädigung Kontrollstelle	15'297.20	16'023.00
Entschädigung Beschwerdekommision	2'563.30	3'740.00
Kosten Generalversammlung	51'498.40	43'225.10
Sachaufwand	296'121.43	237'748.30
	1'026'460.03	914'955.20
Steueraufwand		
Bundes-/Staatssteuern	119'927.40	13'270.70
	119'927.40	13'270.70
Abschreibungen und Fondseinlagen		
Erneuerungsfonds	3'281'200.00	3'225'900.00
Abschreibungen	2'674'500.00	2'613'300.00
Heimfallfonds	207'600.00	211'700.00
	6'163'300.00	6'050'900.00
Jahresgewinn	441'830.22	97'497.11
Aufwand	18'127'695.33	18'276'161.08
Mietzinseinnahmen	17'672'451.48	17'831'294.80
Nebenkosten-Pauschalen	390'684.85	392'307.65
Zinserträge	2'291.10	3'484.14
Verwaltungshonorar Heizkosten	36'200.85	36'859.90
Verschiedene Erträge	26'067.05	12'214.59
Ertrag	18'127'695.33	18'276'161.08

ANHANG

	2012	2011
Zur Sicherung eigener Verpflichtung verpfändete Aktiven		
Liegenschaften (Anschaffungswert)	243'665'984.75	233'847'416.77

Brandversicherungswerte der Sachanlagen

Kant. Gebäudeversicherung	329'069'600.00	322'223'500.00
---------------------------	----------------	----------------

Eventualverbindlichkeiten

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

Durchführung Risikobeurteilung

Der Vorstand hat im Jahr 2012 eine Risikobeurteilung durchgeführt.

VORSCHLAG DER VERWALTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG DES ÜBERSCHUSSES

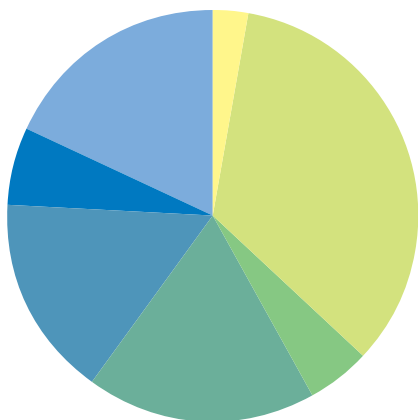
	2012	2011
Der Generalversammlung wird beantragt, über den Gewinn wie folgt zu verfügen:		
Gewinnvortrag Vorjahr	99'068.26	11'571.15
Jahresgewinn	441'830.22	97'497.11
Total	540'898.48	109'068.26
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	400'000.00	10'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	140'898.48	99'068.26
Total	540'898.48	109'068.26

MIETERFRANKEN

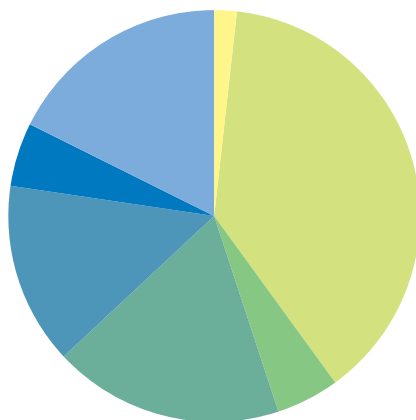
Verwendung der Erträge 2011 bis 2012

	In Franken 2012	In Franken 2011	% -Anteil 2012	% -Anteil 2011
Reparaturen und Unterhalt	6'280'962.27	6'987'020.16	34.65	38.23
Gebühren und Abgaben	861'425.57	904'668.03	4.75	4.95
Finanzaufwand	3'233'789.84	3'307'849.88	17.84	18.10
Amortisationskonti	2'882'100.00	2'825'000.00	15.90	15.46
Verwaltungsaufwand	1'026'460.03	914'955.20	5.66	5.01
Erneuerungsfonds	3'281'200.00	3'225'900.00	18.10	17.65
Diverse Kosten inkl. Gewinn	561'757.62	110'767.81	3.10	0.61
	18'127'695.33	18'276'161.08	100.00	100.00

2012



2011



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

- Diverse Kosten inkl. Gewinn 1%
- Reparaturen und Unterhalt 38%
- Gebühren und Abgaben 5%
- Finanzaufwand 18%
- Amortisationskonti 15%
- Verwaltungsaufwand 5%
- Erneuerungsfonds 18%

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 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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, 12. Februar 2013

BDO AG



Andreas Blattmann

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte



ppa. Isabel Burgherr

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	Matthias Grimm	052 245 13 62
Verwaltung	Werner Brunner	052 245 13 61
Verwaltung/Bau	Ralph Kägi	052 245 13 67
Buchhaltung	Gaby Rüger	052 245 13 63
Buchhaltung	Fabienne Odermatt	052 245 13 63
Vermietung	Karin Moser	052 245 13 66
Vermietung	Bernadette Hofmaier	052 245 13 65

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
	Marianne Vock, 9230 Flawil	071 393 40 50

Beschwerdekommision		
Präsident	Hans Brauchli, Dorfstrasse 3c	052 246 11 68
Mitglieder	Christina Barby, Eisweiherstrasse 78	052 232 40 00
	Ursula Friedli, Hegistrasse 45	052 242 24 13
	Arthur Wegmann, Haltenrebenstrasse 166	052 222 56 46

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

Quartier/Adresse	Bezug	Wohnungsgrößen:					Anzahl Whg.	Gewerbe
		1+1½	2+2½	3+3½	4+4½	5½+5+		
Winterthur-Wülflingen								
Wässerwiesenstr. 88	1970		8	8	8		24	
Euelstr. 19–21	1999			7	7		14	
Euelstr. 23–35, Wydenstr. 24–28	1977/79		8	50	34	8	100	
Oberfeldweg 16–18, 28, Im Feldtal 1–3, 2–8	1949		12	12	30		54	
Eichenweg 5–7, Burgstr. 113–115	1953/54		9	10	5		24	
Winterthur-Stadt								
Flüelistr. 4–10, Bürglistr. 61–63	1947/48			18	18		36	
Rychenbergstr. 36–36a	1961	8	8	4		4	24	
Untere Vogelsangstr. 185–207	1939/41			54	18		72	
Oberwinterthur								
Ruchwiesenstr. 53–55	1989		3	5	6		14	
Dorfstr. 3a–c	1960	2	3	9	3	1	18	1
Römerstr. 200–202	1963			10	2		12	
Römerstr. 147–151	1962/63		1		21		22	3
Rychenbergstr. 216–218	1964	1		4	3	1	9	
Hegistr. 45	1965			3	6		9	
Frauenfelderstr. 99–101	1944			8	8		16	
Stadlerstr. 166	1970	4	3		6		13	
Winterthur-Hegi								
Rümikerstr. 46–60, Im oberen Gern 2–4	2003/04		5	23	42	9	79	
Winterthur-Seen								
Auf Pünten 17, 23	1978			3	10	5	18	
Büelhofstr. 6–8	1978		2	4	6	2	14	
Landvogt-Waser-Str. 6–8	1982		7	9	8		24	2
Etzbergstr. 8–10	1969			14	14		28	1

Quartier/Adresse	Bezug	Wohnungsgrössen:					Anzahl Whg.	Gewerbe	
		1+1½	2+2½	3+3½	4+4½	5½+5+			
Winterthur-Gutschick									
Hulfteggstr. 36–46	1966/67		12	28	21	3	64	1	
Strahleggweg 26	1966/67		19	9	22		50		
Hörnlistr. 40–44	1960		3	12	12	3	30		
Winterthur-Mattenbach									
Zwinglistr. 37–43	2003		3		18	12	33		
Weberstr. 68–70	1957			8	8		16		
Mattenbachstr. 45–49	1948/49			29	36	4	69		
Salomon Bleuler-Weg 15, 18–26									
Talgutstr. 44–46									
Weberstr. 62–66									
Eisweiherstr. 2–120	1944/45			8	52		60		
Langgasse 4–10	1999		8	8			16		
Unterer Deutweg 93–95, Langgasse 38	1953			4	5		9	1	
Winterthur-Töss									
Krummackerstr. 19–29, Eichliackerstr. 80–82	1942			24	24		48		
Eichliackerstr. 49–51	1984			8	8		16		
Klosterstr. 58–62	1955/56	4	3	19	5		31		
Händlerstr. 18a, 20a–c, 22a–b	1994		2	14	18	6	40		
Elsau/Räterschen									
Auwiesenstr. 13, 8352 Räterschen	1972		3		6		9	1	
Schottikerstr. 6–8, 8352 Elsau	1972			6	6		12		
Wiesendangerstr. 9, 8352 Elsau			1	1		1	3		
Kollbrunn									
Haspelstr. 1, 2–6, 8483 Kollbrunn	2006		2	8	8	6	24		
Turbenthal									
St. Gallerstr. 20–22, 8488 Turbenthal	2012			9	7		16		
Total			19	125	450	511	65	1170	10



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